广州市房屋租赁合同

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，并共同遵守。

第一条　合同当事人

出租方（甲方）：广州医科大学

统一社会信用代码：12440100455344192Q

承租方（乙方）：

统一社会信用代码：

第二条　甲方同意将坐落在广州市番禺区新造镇新造路1号（自编14栋（食堂））的出租标的（下称“出租标的”）出租给乙方作为商业（仅限开设咖啡店）用途使用，建筑面积　36　平方米。

第三条　甲乙双方协定的租赁期限、租金情况如下：

出租标的出租期限为　2　年，自　　年　　月　　日起至　　年　　月　　日止。租期起算日为　　年　　月　　日，本合同自双方签章之日起生效。

租赁期限	月租金额（币种：人民币）元	
	小　写	大　写

租金按月结算，乙方将首月租金于租赁合同签订且生效之日起10个工作日内向甲方一次性支付，此后，每月租金于当月的10日前向甲方一次性支付。学校账户：

开户行：广发银行股份有限公司广州江南西支行

开户名：广州医科大学

银行账号：101006516010004368

第四条 乙方愿意承租上述场地作商业（仅限开设咖啡店）用途，乙方如需改变上述出租

标的的用途，需征得甲方同意，且不能经营娱乐业、超市、医疗门诊以及有放射性行业，不得转租、转让、分租、转借或者与他人互换出租标的。

第五条 乙方于租赁合同签订且生效之日起5个工作日内，向甲方交纳人民币 30000 元（大写： 叁万元整 ）作为履约保证金。履约保证金用于担保乙方在本合同项下的全部义务，包括但不限于租金、物业管理费、水费、电费、网络费、违约金、赔偿金、逾期占有使用费以及因乙方违约应由乙方承担的其他费用。履约保证金于租赁期满或解除租赁关系时，乙方无违约并结清所有费用、办清一切移交手续后 15 个工作日内不计利息地退回给乙方。如发现出租标的和原设备有损坏的，则在乙方交纳的履约保证金中扣除，履约保证金不足以赔偿乙方对出租标的及原设备造成的损坏的，由乙方负责补足。若乙方违约，甲方有权直接没收履约保证金。

第六条 标的租金不含物业管理费、水费、电费等应缴费用，物业管理费2.5元/㎡/月，水电费按实结算。

第七条 双方的主要职责：

1. 甲乙双方应当遵守《中华人民共和国民法典》《广东省城镇房屋租赁条例》《广州市房屋租赁管理规定》等有关法律法规的规定。

2. 乙方不得擅自改动租赁标的规划图纸载明的建筑主体结构，须严格按照规划要求使用及维护建筑主体。

3. 甲乙双方应当协助、配合有关部门做好出租标的租赁、消防安全、治安、卫生防疫、计划生育及环保等的查处工作。乙方需注意租赁标的内的消防安全管理，不得在租赁标的内长期堆叠杂物，需每周进行清理，甲方有权对租赁标的消防管理工作开展监督检查，乙方需服从甲方管理。

第八条 在租赁期内，甲方的权利和义务：

1. 依照租赁合同约定将出租标的交付乙方使用。

2. 为乙方提供物业管理服务。

3. 甲方向乙方收取的租金及依法应由甲方开具发票的费用，在乙方付清相应款项且提供完整开票信息后，由甲方按法律法规及税务管理要求向乙方开具相应发票；代第三方收取的费用，由实际收费主体依法开具发票或收款凭证。

4. 甲方按照出租标的现有质量、交付使用时已有的装修、装饰、结构状况和指定用途出租，并承诺出租标的不存在共有、抵押或司法查封情况。

第九条 在租赁期内，乙方的权利和义务：

1. 依照合同按时按额缴纳租金、物业管理费、水费、电费等应缴费用。物业管理费随租金按月支付；水费、电费按实结算，以双方每月共同确认的抄表读数为准，甲方于次月5日

前出具结算单，乙方于次月10日前与当月租金一并支付。租期不足一个月的，租金、物业管理费按天计收（每月按当月实际天数计），水费、电费等以实际发生额计收。

2.乙方按本租赁合同规定用途使用出租标的，不可擅自改变出租标的用途，不得擅自改变出租标的结构，否则，视作乙方违约，甲方有权解除租赁合同，收回出租标的，若给甲方造成损失，甲方有权在履约保证金中扣除，不足部分，由乙方负责补足。

3.乙方应在签订本租赁合同之日起60日内办理好出租标的的合法证照（包括但不限于营业执照、卫生许可证、税务登记证等合法经营执照），在办理好证照前不得进行经营活动，否则，视作乙方违约，甲方有权解除租赁合同，收回出租标的。

4.乙方在经营中须遵守国家有关政策、法规，依法、守法经营，如有违法行为或者因经营行为引起投诉而严重影响甲方经营环境的，一切责任后果自负，同时，甲方有权解除租赁合同，没收履约保证金，收回出租标的。

5.乙方可为项目聘用工作人员，在签订合同时对工作人员配备有详细的方案且岗位职责明确，聘用的工作人员需向甲方备案，如有变动，应及时联系管理部门。

6.乙方工作人员的食宿应由乙方自行解决，不得在营业场所住宿、烹饪等，在合同期内，乙方需合法用工、合法经营，由此引发一切法律纠纷和责任由乙方自行承担。

7.乙方需自营本项目并自负盈亏，管理人员配备、工资、保险、水电网费用，交通、运输费用、运营费用和其他费用，由乙方自行承担。不得采取加盟、分包的形式提供经营服务。乙方退出后，自身承担在校经营期间的盈亏，不得以其他理由向甲方索要补偿。

8.乙方在租赁期内，应遵守学校管理规定，经营活动及日常活动不得影响师生的教学、科研、日常生活等。不得随意张贴、摆放广告、文字、图片等，名称招牌只限于甲方指定部位，开展与经营有关的活动经甲方同意方可实施。做好全方位的安全管理，负责场地内清洁卫生，生产安全，负责清理与乙方业务及日常活动有关的垃圾、废弃物，并负责门前三包，不得占用额外空间。

9.乙方不得在出租标的储存危险、易燃易爆、违禁物品，乙方应时刻关注消防问题，及时排除消防隐患。

10.乙方允许甲方相关人员在合同约定的区域内进行安全巡查。若甲方在巡查过程中发现问题，乙方应在规定时间内整改。

11.乙方因使用不当或者人为造成出租标的损坏的，应负责修复或者赔偿。

12.乙方不得以甲方名义从事其他活动。

13.租赁期届满，乙方将出租标的交回甲方。

第十条　其他约定

1.本次出租行为所涉及的一切税、费由甲乙双方各自依法承担。租赁期内，乙方须承担

出租标的的物业管理费、水费、电费、网络等费用和因使用出租标的所产生的有关费用。

2.租赁期内，出租标的建设以甲方最终确认的设计方案为标准，以乙方自行投资和建设的方式进行。若由学校安排人员建设、安装的部分，则由乙方按照市场价支付费用。 出租标的建设不得违反建筑规范，不得影响校园安全，若有违反，乙方负责拆除并承担所需费用。

3.租赁期间，出租标的如因消防、防疫、政府主管部门要求、校园整体规划调整或者公共管理需要进行拆除、腾退、改造或搬离的，乙方应无条件配合做好拆迁搬离工作，乙方因此发生的费用由乙方自行承担。法律、法规另有强制性规定的，从其规定。

4.租赁期满或合同因故解除，甲乙双方应共同检查出租标的及配套设施，如发现有损坏的，则在乙方保证金中扣除，不足部分，由乙方负责补足。一切嵌装在出租标的结构或者墙体内，无法移动的设备或装修，乙方不得拆走，甲方不予补偿。

5.租赁期内，甲方承担出租标的的结构修缮责任。乙方的装修装饰部分以及由于乙方使用不当而造成出租标的损坏的修缮责任、费用由乙方承担。

6.租赁期内解约：乙方需解约的，应在解约之日前三个月向甲方书面提出申请，征得甲方书面同意后方可解约。期间，在不影响经营的情况下，乙方应允许甲方带领客户了解出租标的。

7.因乙方的经济活动及其相关人员发生经济纠纷，导致甲方受到牵连或造成经济损失时，甲方有权暂缓退还履约保证金；待相关纠纷处理完毕且甲方损失、可能承担的责任及相关费用明确后，甲方有权从履约保证金中优先抵扣，不足部分由乙方继续承担。甲方保留继续追究乙方经济和法律责任的权利。

8.双方解除或终止本合同时，乙方一次性付清应由乙方承担的全部租金和其它费用。甲方原则上保障乙方的撤场工作不受干扰。

第十一条 违约责任：

1.任何一方未能履行本租赁合同规定的条款或者违反国家、省、市房地产租赁管理法律、法规的，造成的损失由责任方承担。

2.乙方未能按期办齐证件（包括但不限于营业执照、卫生许可证、税务登记证等合法经营执照），属乙方违约，甲方将没收履约保证金，并解除合同。

3.乙方未能按时缴纳租金、水电费、网络费等费用，视为乙方违约，甲方有权向乙方收取违约金（每逾期一日，按所欠费用总额的万分之五收取）。如逾期超过十五日，甲方有权解除合同，收回出租标的，并没收履约保证金。

4.租赁期满或者合同提前终止，乙方应在合同期满10个工作日内或合同提前终止后10个工作日内清空经营场地并交还出租标的。乙方逾期不交还出租标的的，甲方有权没收全部

履约保证金，并按每月（不足一月按一月计算）月租金的3倍向乙方收取场地占有使用费；乙方遗留于出租标的内的物品，甲方有权要求乙方限期处理，逾期仍不处理的，甲方可依法处置，因此产生的保管、搬离、清运等费用由乙方承担。甲方有权通过法律途径收回出租标的。

5.乙方因未遵守约定私自存放违禁品、易燃易爆品或其他因乙方过错而引发安全事件的，甲方有权单方解除合同，并没收履约保证金，由此产生的一切责任和损失均由乙方独立承担。

6.（1）租赁期限内，乙方无正当理由单方面提出提前退租、解除本合同的，属于根本违约。乙方除应当按本合同第十条6款提前三个月向甲方提交书面申请并取得甲方书面同意外，还应当向甲方支付提前退租违约金。

（2）提前退租违约金标准：违约金金额=剩余租赁期限对应的月租金总额×30%；同时，甲方有权不予退还乙方已交纳的全部履约保证金。若违约金、履约保证金不足以弥补甲方实际损失（包括但不限于空置期租金损失、重新招租中介费、场地复原费用、维权律师费、诉讼费等）的，乙方仍应当补足全部差额。

（3）乙方提出提前退租申请后，在甲方书面同意前，本合同继续有效，乙方仍须正常足额支付租金及各项费用；甲方书面同意提前解除合同的，双方办理场地交接，乙方结清全部欠费后方可撤场。

（4）若乙方未经甲方书面同意擅自停止经营、搬离场地、拒不支付租金，视为乙方根本违约，甲方有权直接解除合同，没收履约保证金，并按照本条约定主张提前退租违约金，同时有权追索场地占有使用费。

第十二条 违约金、赔偿金应在甲方书面索赔通知送达乙方之日起十日内付清，否则按逾期付租金的条款处理。

第十三条 如因不可抗力，造成本合同无法履行时，双方互免承担违约责任，协商善后处理事宜。

第十四条 本合同未尽事项，甲、乙双方经过协商，可另行议定，其补充议定书经双方签章作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第十五条 本合同一式____份，甲乙双方各执__份，__份交给广州市财政局备案，__份交给广州产权交易所备案，具有同等法律效力。本合同自甲、乙双方签字或盖章之日起生效。

第十六条 本合同在履行中如发生争议，双方应先友好协商，协商不成的，任何一方均应依法向出租标的所在地的人民法院提起诉讼。

第十七条 双方确认本合同首页载明及双方实际书面通知的送达地址、联系人、联系电话、电子邮箱等均可作为通知与法律文书送达地址。一方联系方式或送达地址变更的，应在变更后3个工作日内书面通知对方，否则原送达信息仍视为有效。以专人递交、邮寄、短信、电

子邮件等方式发出的通知，自送达、签收、退回、发出之日视为送达；在争议解决程序中，上述地址亦作为有效送达地址。

（以下无正文）

甲方：广州医科大学

法定代表人：

委托代理人：

联系地址：

联系电话：

乙方：

法定代表人：

委托代理人：

联系地址

联系电话：

签约日期：　　年　　月　　日于广州市番禺区