附件：

宜市财行资租字[ ]第 号

宜昌市市直行政事业单位

国有资产（房屋土地）租赁合同

资产占有单位

单位地址

主管部门

宜昌市财政局印制

房 屋 租 赁 合 同

出租方（甲方）：

承租方（乙方）：

根据《中华人民共和国合同法》、《湖北省行政事业单位国有资产使用管理暂行办法》、《宜昌市行政事业单位国有资产管理试行办法》等有关规定，甲乙双方经平等协商，就房屋租赁事宜签订本合同。

一、超市租赁房屋地址及设施、设备情况：

1、新校区男生公寓一楼，面积47.88平方米。

2、现有装修及设施、设备情况：

门窗情况： 。

地板及墙壁装修情况： 。

水电设施情况及其他：现有学校安装的美的空调挂机两台，水表、电表均已到位。

上述房屋属甲方所有（或甲方依法使用，有权出租），甲方将其出租给乙方使用，用途为校园超市 。

二、租赁期限：

从 2019年 3 月 日至 2020年7月 日止，总租期为连续16个月。

三、租金、保证金及有关税费：

月租金为人民币 元，连续16个月的合同期内租金总额为 元。

租金支付方式为：按每四个月支付一次，（每四个月租金为 元），先交租金后使用。合同生效之日起 5日内，支付首期租金及保证金。租金支付时间为每个租金支付周期到期日前15日支付下周期的租金。

乙方应于本合同签定之日起5日内向甲方交付履约保证金 **伍万** 元。保证金不计利息，合同期满，甲方经验收确认房屋后，有权直接从保证金中扣取乙方未交付的租金或毁损的费用。

水电费、物业管理等费用由乙方承担，租金的税收由甲方缴纳。

四、交付房屋期限：

乙方交付保证金及首期租金 元后，甲方才能将房屋按现状移交给乙方，乙方才能对该房屋进行装饰、装修，由此产生的经济、法律等费用及责任均由乙方承担。

五、甲方权利和义务：

1、履行本合同约定的租赁期限、租金标准、租赁形式。

2、租赁前乙方应注意租赁物的瑕疵，如发现屋面漏水、房屋裂缝等情况应及时报告甲方，由甲方负责维修并承担相关费用。若因发现不及时造成房屋及乙方的装修、装饰部分损失，由乙方承担。

3、房屋租赁期限到期后，乙方应无条件的按该房屋的现状将房屋归还给甲方。

六、乙方权利和义务：

1、乙方在租赁期间应依约及时交付租金、水电费、物业管理费等费用。

2、租赁期间，对于防火、防盗、“门前三包”、综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行有关部门规定并承担相关责任。

3、乙方应合理使用所承租的房屋及其附属设施（如水、电、气设施，卷闸门、门窗等），租赁期内如因使用不当发生损坏，乙方应立即负责修复或承担赔偿责任。

4、乙方不得擅自改动房屋结构、毁损房屋设施。如装修房屋需改造、改变房屋结构，需提交申请报告及改造方案，在征得甲方书面同意后，方可施工。合同期满，乙方应保持房屋完好，甲方不承担乙方改造、装修部分的任何补偿。

5、乙方不得擅自将承租的房屋转借或转租他人。

6、租赁期间房屋的管理（维护）由乙方负责，对房屋结构出现的不安全因素，乙方应及时向甲方报告，若乙方未及时向甲方报告，其责任由乙方承担。

7、乙方应注意水、电、气的安全使用，经常检查，防范事故发生。若在租赁期内发生事故，造成的损失由乙方承担。

七、合同的变更、解除与终止：

1、双方可以协商变更或终止合同。

2、甲方未尽房屋修缮义务，严重影响乙方使用的，乙方有权解除合同。

3、房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同。

（1）转租、转借承租房屋或未经甲方书面同意擅自拆改变动房屋结构以及改变租赁用途的；

（2）损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

（3）利用承租房屋存放危险品或进行违法活动的；

（4）逾期3个月未交纳应当由乙方交纳的各项费用的；

（5）拖欠租金累计3个月以上的。

4、租赁期满后，乙方要继续租赁的，应当在租赁期满前40日内书面通知甲方。甲方在租赁期满前20日内向乙方出具正式书面答复，如同意其继续参与租赁权公开招租，乙方享有同等条件下优先租赁权。乙方在租赁期满前40日内不通知甲方的，视为放弃同等条件下优先租赁权。

5、租赁期间，任何一方提出解除合同的，需提前3个月书面通知对方，双方协商一致后，可以解除合同。

八、房屋交付及收回的验收：

1、房屋交付时双方共同参与，如对装修、器物等硬件设施、附属设施有异议的，应当场提出，协商解决。

2、乙方应于房屋租赁期满后2日内，将承租房屋及设施设备等完好地交还甲方。乙方的装饰装修部分亦不得损坏。对未经同意留存的物品，甲方有权处置。

九、甲方违约责任：

甲方怠于履行维修义务，乙方组织维修的，甲方应支付乙方合理的维修费用，但乙方应提供有效凭证。

十、乙方违约责任：

1、乙方不按时交付租金及水电费用、物业管理等费用的，除应如数补交外，还应按所欠费用总额的0.5%向甲方支付违约金。如因乙方未按时交纳前述费用造成停水停电等后果的，由乙方承担责任。

2、租赁期间，乙方有本合同第七条第3款行为之一的，甲方有权终止合同，收回该房屋，已收取的租金、保证金不予退还。乙方应按照本合同年度租金总额的20%向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应赔偿相应差额部分的损失。

3、在租赁期间，乙方中途擅自退租的，甲方已收取的租金不予退还。乙方应该按本合同年度租金总额的20%向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，还应赔偿相应损失。

4、租赁期满，乙方逾期不归还房屋的，视同双方为不定期租赁关系。月租金按本合同月租金的3倍计算，至房屋归还为止。

十一、免责条件：

1、因不可抗力致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

2、因国家政策、国家建设需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

十二、本合同未尽事宜，双方另行协商解决。

十三、争议解决：

由甲、乙双方协商或依法向人民法院起诉。

十四、其他约定的事项：

**经营范围**

1．各种包装食品（禁止出售保质期两年以上的食品、保质期3天以内的新鲜面包、各种鸡腿堡和烤肠；禁止出售水果、文具和各种自制食品；禁止出售含有酒精的饮料）；

2.日用百货商品（禁止出售报刊、书籍、笔墨纸砚、教辅资料等文化、体育用品）；

3．各种包装饮料（禁止出售鲜奶、奶茶和现榨果汁）。

**经营价格**

不得高于北山超市得胜街店的价格（特价商品除外）

**经营时间**

除去寒暑假和星期日，学生每年的在校时间大约260天左右；每天的早、中、晚就餐时间和体育课外活动时间对学生营业，上课时间及课间十分钟不得对学生出售。

**经营要求**

乙方经营活动必须遵守下列规定，否则学校有权责令停业整顿并视其情节轻重扣除其一定数额的履约保证金，直至取消在本校的经营资格。

1.自行办理国家规定的相关证照后方可开展经营活动。

2．必须保证商品和服务质量，满足师生要求，对师生要热情接待，优质服务，举止规范，语言文明。

3．不得购进各种变质、劣质食品以次充好来蒙骗师生，不得出售“三无”食品，超过保质期三分之二的商品必须下架。甲方不定期对食品的价格、质量等方面进行检查，对不合要求的情况有权给予1000元以上的罚款。

4．从业人员必须持有效《健康证》，上班时间统一着装工作服、帽，讲究个人卫生。甲方有权对不服从管理的从业人员采取清退处理。经营者必须严格遵守《食品安全法》及相关食品卫生制度和安全制度，确保食品和环境卫生，出现严重责任事故（包括上级检查不合要求）或安全事故，甲方有权终止经营权，并不退还保证金。

5．不准在经营超市的地方做饭、乱扔垃圾、乱堆杂物，搞好责任区的清洁卫生，不定时接受甲方的检查。对不合要求的情况甲方有权给予500元以上的罚款。

6．若因在学校超市消费而引起的食物中毒或传染病发生，乙方必须承担一切责任。

7．对于学校突发事件和临时决定事项，必须服从甲方统一指挥，若有违反，甲方有权决定罚款或停业整顿。

8．所属工作人员必须遵守作息时间和营业时间规定，不准干扰学生上课和休息。

9．经营场地装修改造由乙方制定方案报甲方审查同意后方可实施，施工及费用由乙方自负。

10．水、电等费用每月底据实计算缴纳,水费标准为：2.4元/吨；电费标准为；0.8元/度。

11．超市商品不得拿到超市经营场所以外的地方售卖，发现一次罚款200元。

12.超市所有有关人员进入校园必须服从学校管理，所有送货和员工车辆必须在学校登记备案，严格遵守学校车辆管理的有关规定。

13.超市营业额每半月结算一次（或双方商定结算周期），乙方凭税务发票与甲方办理结算手续。

14.乙方店面采用IC卡智能校园卡收费系统刷卡销售，不得进行现金交易，发现一次罚款200元。

十五、本合同自甲乙双方签字盖章并报市财政部门（资产管理机构）备案生效。

十六、本合同一式五份，甲方、乙方、甲方主管部门、市非税收入管理局、市财政局各执一份。

甲方（签章）： 乙方（签章）：

法定代表（授权人）： 法定代表（授权人）：

签约时间： 年 月 日