**商 铺 租 赁 合 同**

**出租人（甲方）：广西师范学院**

**法定代表人（或负责人）：**

**联系电话：**

**地址：南宁市西乡塘区明秀东路175号**

**承租人（乙方）：**

**身份证号码：**

**联系电话：**

**身份证地址：**

根据《中华人民共和国合同法》等有关法律法规的规定，为了明确甲乙双方的权利与义务，现将乙方租赁甲方所属铺面（以下统称房屋）一事，经双方协商一致，特签订本商铺租赁合同，以共同遵守。

**第一条 房屋标准及用途**

**第一款 乙方向甲方租用下列房屋:**

该房屋坐落于广西南宁市衡阳东路43号，广西师范学院明秀校区。设有卷闸门 付，电表 个， 水表 个。

租赁面积: **平方米**。

**第二款 该房屋用途:**

该房屋仅用作经营用途。

禁止经营餐饮业、娱乐业、洗浴业、足浴、按摩、KTV及有噪声、废气、油污的行业以及违反法律法规，影响师生正常上课及工作相关经营项目。

**第二条 租赁合同期限、租金计付期**

**第一款 租赁合同期限**

本合同租赁期限为 **5** 年，自**2018年 月 日**至 **年 月 日**止。

**第二款 租金计付期**

租金计付从**2018年 月 日**起计，按**12月**作为一个租期缴纳租金。

首期租金即：**2018年 月 日**至 **年 月 日的**租金应在签订合同前**3个工作**日支付。

装修期一个月**2018年 月 日**至 **年 月 日**免收租金。

**第三条 租金、合同履约保证金、违约金及相关费用及付款方式**

**第一款 租金、合同履约保证金、违约金**

该房屋的租金单价为人民币元。

**租金：月租金：￥ 元，12个月租金：￥ 元。在合同签订之日前3个工作日内缴纳。**

**合同履约保证金￥ 元，在合同签订之日前3个工作日内缴纳。**

**年租金按12个月收缴，租金按年12个月一次性缴纳。租期内租金不变。**

合同期满，甲方确认乙方无违约情形后，在终止合同后10个工作日内退还履约保证金给乙方（此款项不计息）。

**违约金：如在下一个租期开始未缴纳租金即为拖欠租金，甲方有权按以下公式向乙方收取违约金。违约金计算公式：违约金=日租金×拖欠天数×3‰**

**支付方式：**以转帐方式（或现金）按**12个月租金**支付，**缴纳租金注明所缴租金商铺号、租金月份**。乙方应按本合同签订之日前**3**个工作日内，向甲方支付**2018年 月 日**至 **年 月 日**的租金作为首期租金，具体金额为：**￥ 元**。其后每期均应在下一租期来临前 **10** 日向甲方支付下期的租金，租金缴纳完成凭银行凭证原件及复印件一份交商铺管理员、财务处出纳开具租金发票。

**转帐帐号:**

**甲方帐户名称：广西师范学院 甲方帐号：6262 5749 8267 开户银行：中行南宁市明秀东支行**

**第二款 现金交纳**

乙方到甲方财务处当面咨询办理。

乙方凭银行或学校收款收据凭证在甲方收到租金的**10**个工作日内，向甲方换取国家财政或税务部门统一印制的等额收款票据。

**第四条 水电费及其他费用**

第一款 由甲方免费向乙方提供独立的供电供水计量设施，水、电接通至乙方门口（不含乙方房内使用）。

水、电费由乙方交付，水、电费价格以国家相关行业的营业用水、电价格收取。并按实际使用加收水电损耗（水电损耗按广西师范学院有关规定收取）。水电费的基数以水、电表记载的数字为准。

第二款 办理租赁登记等手续费用由乙方支付。

第三款 出租房地产应当缴纳的房地产税等税项由甲方支付。

**第五条 保险**

乙方租赁房屋装修部分及房屋内财物由乙方自行管理、自行保险。

**第六条 甲方向乙方声明并承诺如下：**

1、甲方是依照中华人民共和国法律设立的事业法人。

2、甲方对出租房屋享有完全的使用权。

3、出租房屋及国有土地使用权之上不存在权利归属争议。

4、出租房屋及国有土地使用权之上未设置抵押权、典权以及其他形式的物权。

5、出租房屋及国有土地使用权之上没有司法机关、行政机关查封或者以其他方式限制房地产权利。

6、出租房屋系合法建筑，已经获得相应政府主管部门的批准。出租房屋交付乙方使用前均符合国家及地方有关环保、卫生、市容、消防等方面的规定。如果出租房屋因这方面的原因而被罚款，甲方承担交付罚款的义务（由乙方原因造成的除外），交付使用后应由乙方负责。

7、甲方保证在出租房屋权利产生争议时及时通知乙方。

**第七条 甲乙双方的责任、义务和权利**

**第一款 甲方的责任和义务**

1、甲方在本合同签订生效后及时向乙方交付房屋。

2、按照法律规定承担属于甲方出租房屋产生租金的税费。

3、合同期内，在乙方正常履行义务的前提下，甲方不得提前终止本合同。

4、合同期内，甲方不得违背租金标准擅自提高租金。

5、合同期内，可以为乙方出具经营场地证明。

6、出现其他违约情况时，依法承担责任。

7、同意各租户在自愿的情况下安装学生饭卡刷卡机，安装设备所产生的费用由租户承担，并按学校相关规定缴纳管理费。

**第二款 乙方的权利、责任和义务**

**乙方在租赁期间享有如下权利：**

1、享有出租房屋的使用权，并自行负责出租房屋的物业管理，对门前空地环境卫生“门前三包”。

2、乙方对出租房屋进行装修，须征得甲方同意。装修不得改变租赁房屋的主体结构，不影响租赁房屋的安全。

3、乙方有权按国家相关法律法规在出租房屋内、外设立合乎标准的门楣广告标识。

4、乙方可依据自己的安排设立安全保卫措施。

**乙方在租赁期间承担的责任和义务：**

1、按合同规定向甲方按时交纳租房租金及水费、电费及水、电费损耗费等费用。

2、按国家相关的法律法规办理工商、税务、统计等证照，依法经营，不进行非法经营活动。

3、所租房屋仅用经营，擅自改变使用性质限期不改正的则停止水电供应，直至追究违约责任终止合同。

4、严格执行消防安全有关规定，签订消防安全责任状，健全防火、防盗措施。由于乙方原因造成出租房屋损坏的，乙方承担赔偿责任。

5、使用房屋前，检查好所用房屋及附属设施，如因乙方单方面原因造成事故，导致甲方的利益受到损害，除了不可抗力及甲方责任外，乙方承担修复和赔偿责任。

6、未经甲方的书面同意批准，不得将所租房屋转租；否则将承担由此引起的一切法律责任。并对给甲方造成的直接或间接的损失进行赔偿。

7、不得将所租房屋进行使用权或者所有权进行抵押，否则所引起的一切法律责任（包括民事刑事责任）由乙方承担。

8、因经营要求添设的特别消防设备由乙方按消防部门的要求自行添设和维护。

9、不得超门槛经营，不得超时经营，营业时间23点30分必须收市，不得影响学生休息或损害相邻租户的利益。不得播放音乐和高声吆喝叫卖。

10、本合同约定的其他属于乙方承担的责任义务。

**第八条 房屋修缮**

1、甲方负责出租房屋的主体结构、租赁房屋外部用电线路、租赁房屋外部上下水管道及消防设施的维修保养，如因特殊原因需经甲方同意后，由乙方代为修缮的，费用由甲方承担。

2、租赁前甲方应对出租房屋外部及有关设施进行检查，保证出租房屋通上下水、照明、电和门窗完好，保证乙方正常安全使用。

3、租赁期内，因出租房屋内的设施、设备出现问题而造成他人损害，由乙方负责赔偿。

4、租赁期间，出租房屋有倾倒危险通知甲方而甲方不积极维修时，乙方可通知甲方退租或代甲方维修，修缮费从乙方向甲方支付的租金中扣减。

5、甲方保证房屋的建筑结构与附属设施完备耐用。

6、甲方保证日常及节假日的供电、供水、排污、排水设施处于适用状态（外部停电停水除外）。

**第九条 损坏、赔偿、处罚**

第一款 乙方对属于自身的财产进行管理、承担相应的责任。

第二款 因不可抗力致甲乙双方的任何损失，双方各自承担因此产生的损失，互不追究责任。

**第十条 终止合同**

第一款 本合同在履行过程中如遇到以下情况，合同自动终止，互不承担责任。

1、因不可抗力的原因导致合同无法再履行；

2、因国家政策的突然改变，情致合同无法再履行；

3、因上级主管部门规划、城市规划、学校规划和学校危旧房改造需要收回租赁铺面，甲方需提前壹个月书面通知乙方，乙方须无条件在甲方规定的时间内交回铺面，甲方除退回乙方自停业之日至协议届满期间已收取的租金和履约保证金以外，不给予任何赔偿。

第二款 本合同在履行过程中如遇到以下情况之一，甲方有权单方面解除合同，且不承担赔偿责任，追缴违约金，不退回乙方所交的履约保证金：

1. 乙方擅自将房屋转租或分租或变更承租人。
2. 乙方将铺面转租给在广西师范学院租赁过商铺，有违约行为的承租人或与有违约行为的承租人合作经营的，经查实一律取消合同并承担违约责任，履约保证金一律不退回。
3. 乙方违约经营餐饮业、娱乐业、洗浴业、足浴、按摩、KTV及有噪声、废气、油污的行业以及违反法律法规，影响师生正常上课及工作相关经营项目。
4. 乙方未按租期缴纳租金、拖欠水电费。

5、本合同中约定的乙方其他违约项目情形出现。

第三款 本合同履行过程中如因一方违约导致的合同终止，合同的终止并不影响违约方承担相应的赔偿责任。

第四款 合同履行期内，乙方不得擅自终止合同，否则要支付**6个月**的租金作为违约金给甲方并且不退回乙方所交的履约保证金。

**第十一条 通知送达**

涉及到本合同有关责任义务履行的通知，均应短信或书面通知，如以手机短信、微信、书面通知挂号、邮寄送交寄到本合同中载明的地址，则视为送达，双方之间的收、付帐单，也可以由双方财务部门或指定财务人员互相送达。

**第十二条 争议的解决**

本合同依照中华人民共和国有关法律法规进行解释，如果甲乙双方发生与该合同有关的纠纷，且彼此不能通过协商解决，任何一方均可以在合同签约所在地人民法院，通过诉讼解决。

**第十三条 指定帐号**

在合同有效期内，在甲方没有另行正式文字通知下，乙方需将租金及其他费用打入甲方指定的帐户，视为乙方所交费的有效交付。

**第十四条 合同生效**

第一款 本合同自双方法定代表人（负责人）或委托代理人签字并加盖单位公章之日起生效。

第二款 本合同壹式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，均具有同等法律效力。

**第十五条 备注**

**因上级主管部门规划、城市规划、学校规划和学校危旧房改造拆迁，乙方接到通知必须无条件服从，在学校规定期限内搬离。租金已经缴付部分给予退回。**

**第十六条 其他**

第一款 本合同未尽事宜，按照《中华人民共和国合同法》及相关法律、司法解释履行。

第二款 本合同在履行过程中，经甲乙双方协商一致，可以对本合同有关条款进行补充或变更，相应签订书面《补充协议》或者《变更协议》。

第三款 合同因到期届满或因其他原因终止的（如未续签租赁合同），乙方应当在终止之日起10日内撤场。超过该期限的，则参照租金交纳场地占用费，并不再退还履约保证金,给甲方造成其他损失的,乙方还要承担损失赔偿责任。

第四款 乙方必须按相关法律进行用工，凡与工人之间发生补偿或者其他纠纷的赔偿，均由乙方负责。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表（负责人）签字： 法定代表（负责人）签字：

委托代理人（签字）： 委托代理人（签字）：

签字日期： 签字日期：

签约地址：广西师范学院明秀校区