附件3：

衢州市市级行政事业单位房地产租赁合同

出租方(以下简称甲方)：

承租方(以下简称乙方)：

根据《中华人民共和国合同法》、《衢州市市本级行政事业单位国有资产管理暂行办法》（衢政发〔2008〕18号）及相关规定，为明确甲乙双方的权利和义务，在平等自愿的基础上，就房地产租赁事宜，经协商一致，达成如下协议。

第一条 出租房地产概况

甲方出租给乙方的房地产坐落于 **江源路18号1-1幢 室** ，建筑面积为      ㎡，占地面积为         ㎡。

第二条 租赁期限

租赁期限自   2019 年  月  日（标的移交之日）起至 2023年6月30日。

第三条 租赁用途

乙方向甲方承租该房地产仅作 使用，不得改变用途。

第四条 租赁费用及结算、支付方式

一、租金标准、结算及支付方式

（一）第一年租金为人民币大写： 即(￥       )；第二年租金为人民币大写： 即(￥       )；第二年租金为人民币大写： 即(￥       )。

（二）租金自租赁期开始日前计付，如因甲方原因推迟交房的，从实际交付房地产日开始计算，每一个租赁年度为一个计付周期。

（三）第一年租金应在本合同签订时付清，以后各期租金应于每（一个计付周期开始）年6月30日前汇入甲方指定的银行账户（甲方指定账户单位名称： 衢州市财政局非税收入待清算专户，开户银行：中行衢州市分行营业部 ，账号： 9272290018535022 ）请务必注明：衢州职业技术学院）。

上述关于租金的约定双方必须严格遵守，任何一方在签订合同后不得以政府环境整治、道路交通、提升改造或其他理由要求变更或减免租金。

二、租赁合同保证金的支付及结算

乙方应按本合同第一年租金的**20%**向甲方交付人民币（ ）元整（￥      ）作为租赁合同保证金，并于本合同签订时交清，租赁合同保证金不计利息。

三、税费负担

（一）根据国家法律法规规定，租赁期间与甲方产权有关的税费由甲方承担。

（二）根据国家法律法规规定，租赁期间与乙方生产经营、使用产生的税、费（包括但不限于：各种税（费）、水、电、气、通讯、物业管理费及其他费用等）均由乙方自行承担，依法及时向有关部门缴纳。

第五条 房地产的交付及验收

一、甲方在收到第一年租金和租赁合同保证金后，应于  2019   年月   日（租赁合同起始日）前将房地产及其附属设施、设备交付乙方使用。

二、房地产交付使用时，甲乙双方对租赁房地产共同进行验收，并对房地产装修及其附属设施、设备当场作出书面记录，由双方当事人签字并盖章确认。交接后乙方不得再向甲方提出任何要求。

三、《房地产现有装修及其附属设施、设备情况》详见本合同附件。该附件一式三份作为甲方按照本合同约定交付给乙方使用和乙方交还该房地产时的验收依据。

第六条 房地产装修与维护

一、乙方装修房地产应遵守国家法律法规向有关部门申请报批，获得许可后方可施工，费用由乙方自行承担。乙方不得有破坏房地产结构、危及房地产安全、损害他人利益等行为。

二、乙方应合理使用房地产及其附属设施、设备，做好日常维护与修缮工作，费用自理。除不可抗力及甲方责任外，由于乙方及其他原因造成房地产及其附属设施、设备发生损坏，由乙方承担修复和赔偿责任。

第七条 房地产的收回及验收

一、租赁合同解除或终止时，乙方添置的不可移动的固定设施（包括水、电、门、窗、地面墙面装修等）无偿归甲方所有，可移动的固定设施（包括乙方购置的空调、办公设备等）由乙方自行搬走。甲方要求恢复原状的，乙方应当恢复原状。

二、乙方交还甲方房地产时应保持房地产及其附属设施、设备处于完好状态，并保证能够正常使用。如交还的房地产及其附属设施、设备有损坏的，甲方进行维修、更换，所产生的费用有权优先从租赁合同保证金中支付，不足部分由乙方承担。

三、对未经甲方书面同意留存的物品，视为乙方废弃物，甲方有权在房地产收回后自行处置，处置产生的费用甲方有权优先从租赁合同保证金中支付，不足部分由乙方承担。

四、在当场全面验收确认没有违约情况下，由双方当事人签字并盖章后方可退回租赁合同保证金。

第八条 双方的其他权利和义务

一、甲方的其他权利和义务

（一）甲方有权检查并督促乙方按照国家法律法规的规定和本合同的约定使用房地产；

（二）乙方因生产、经营等需要所租赁房地产的权属证明文件，甲方有义务出具。

二、乙方的其他权利和义务

（一）乙方因生产、经营等需要，有权要求甲方出具所租赁房地产的权属证明文件；

（二）在租赁期内，乙方不得将所租房地产转租、转借、分租或变相转租他人使用；

（三）乙方应遵纪守法，不得利用所租房地产进行非法活动；

（四）乙方保证承租房地产的使用安全并按消防要求配备消防设施，按有关部门及学校相关规定做好所承租房地产的防火安全、门前三包、环保、综合治理及安全、保卫等工作，并承担相应费用。因乙方管理不当或因违反消防、安全、治安、环保、卫生等国家法律法规造成事故的，由乙方承担全部责任。

第九条 合同的解除与终止

一、甲方有以下行为之一的，乙方有权单方解除本合同，退回租金，返还租赁合同保证金。

（一）未按约定时间交付房地产，经乙方书面催告后30日内仍未交付的；

（二）交付的房地产危及人身安全的；

（三）房地产交付后因产权纠纷而影响乙方正常使用的。

二、乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除本合同并收回房地产，租赁合同保证金及已收取的租金不予退还，未收取的租金继续追缴。

（一）逾期30日未按本合同约定期限全额支付租金和支付应当由乙方承担的费用的；

（二）擅自改变本合同约定的房地产租赁用途的；

（三）按国家有关规定应报批而未报批的，擅自装修、装饰、拆改承租房地产或改变其主体结构的，损坏承租房地产未在甲方提出合理期限内修复的；

（四）擅自转租、分租、出借、转让、调换或以其他方式将承租房地产让与他人使用的；

（五）利用承租房地产存放危险物品或从事违法、违规活动的；

乙方有上述情形之一的，自甲方解除合同的通知到达乙方时，本合同即为解除。乙方应在三十天内清场并退回房地产，逾期未退回的，甲方有权以任何方式进入，并将留存物品作为废弃物予以处置，且由乙方承担清理费用。

三、出现国家政策发生变化、政府规划、建设和市政府搬盘整合的需要等情形，导致本合同无法继续履行的，本合同终止履行。甲方应书面通知乙方，乙方应在甲方通知的期限内将承租的房地产退还给甲方，租金按实际租赁期限结算。甲方退回多收的租金和租赁合同保证金，乙方不得借任何理由提出要求赔偿包括装修、经营损失等条件。

四、租赁期满，本合同约定的经济事项履行结束后自然终止。

五、因不可抗力因素导致本合同任何一方无法继续履行本协议的，无法履行的一方通知对方合同解除的，合同自不可抗力发生之时解除。

第十条 双方的违约责任

一、甲方的违约责任

（一）因甲方过错不能提供本合同约定的房地产给乙方使用并解除本合同的，应支付乙方本合同第一年租金总额20 %的违约金。

（二）甲方未按约定时间交付房地产, 每逾期一天，甲方应按年租金的万分之十向乙方支付违约金。

二、乙方的违约责任

（一）乙方逾期交付租金的，除仍应及时如数补交租金外，每逾期一天，乙方应按年租金的万分之十向甲方支付违约金。

（二）租赁期间，乙方有本合同第九条第二款第（一）项至第（五）项行为之一的，甲方有权单方解除本合同、收回该房地产，乙方不得向甲方追偿装修等其他经济赔偿。乙方除应按本合同约定支付应当由乙方承担的租金、费用等，还应按照本合同第一年租金总额的20 %向甲方支付违约金。若因此造成甲方经济损失的，乙方还应承担赔偿责任。

租赁期限届满、合同解除或者出现其他合同终止情形的，乙方应当在合同规定的相应期限内，没有相应期限规定的，应当在出现上述情形后10天内，向甲方办理房地产移交手续，乙方逾期交还房地产，则应按日向甲方支付原日租金双倍的房地产占用费。

第十一条 通知条款

乙方提供下列邮寄联系方式，甲方采用该联系方式通知乙方相关事项后即视为甲方履行了通知义务：邮寄通知，地址为 市 区 路 号，接收人为 。

乙方如有通知事项，应以邮寄方式通知甲方，邮寄地址为 浙江省衢州市 柯城 区江源路 18号。接收单位为 衢州职业技术学院后勤保卫处。

双方确认的函件送达地址，有关函件送达该地址视同收到。任何一方提供的联系方式停止使用或变更的，应立即书面告知对方变更后的联系方式，如未告知或者提供的联系方式不正确致使对方无法联系而产生的后果，由应提供方承担。通知方可采取相应措施防止因无法联系对方而可能造成的财产损失；乙方逾期缴纳租金，或者合同期限届满，甲方超过30天都无法联系到乙方的，甲方有权单方解除合同，自行进入出租的房地产内，里面的物品视为废弃物，甲方有权予以清理，乙方应承担违约责任，由此造成甲方损失的，乙方还应当予以赔偿，上述损失包括但不限于所欠的租金、清理费、诉讼费、律师费、公证费等费用支出。乙方已支付的租赁合同保证金不予返还。

第十二条 免责条件

一、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，双方互不承担责任。

二、因国家政策发生变化、政府建设、规划和市政府搬盘整合的需要，致使本合同不能继续履行或造成的损失，双方互不承担责任。

三、因上述原因而终止本合同的，其租金按照实际使用时间结算（不足整月的按天数计算），多退少补，乙方不得借任何理由要求赔偿。

第十三条 解决纠纷方式

1．向 衢州 仲裁委员会提请仲裁；

2．向 柯城区 人民法院提起诉讼。

第十四条 其他事项

一、衢州职业技术学院商业用房承租权拍租方案、《衢州职业技术学院商业用房管理条例》与本合同同等有效。

二、水价为 3.00 元/吨、电价为 1.00 元/度（含损耗费），租赁期间水电费的价格随市场价格变动作相应的调整，水电费每三个月结算一次。

三、甲方为乙方提供现有的供电设施，对于因电力部门临时停电、电力检修、甲方临时抢修或其它非甲方过错导致的电源供应中断，甲方不承担任何责任。

四、 店牌、门头制作需符合甲方要求，禁止在校内外墙立面设置标识、灯箱、开设换气扇窗口、排烟管道，室内消防设施、水电设备、室内卫生间禁止改动、拆除。

五、乙方经营期满一年后提前终止合同的，全额扣除合同履约保证金；经营期未满一年提前终止合同的，扣除全额合同履约保证金，扣除当年剩余租期内应交租金总额的50％。

第十五条 附则

一、本合同未尽事宜或需修订补充事项，由双方协商修订补充，修订补充协议与本合同具有同等效力。

二、本合同自签订之日起生效。本合同一式三份，甲方、乙方和主管部门各执一份。

附：《房地产现有装修及其附属设施、设备清单》

甲方（盖章）：

法定代表人（签字）：

联系地址：

联系电话：          邮政编码：

乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

**[备注：如为自然人承租，则乙方改为姓名(签字)，加按指纹，法定代表人改为身份证号码，正本附其身份证复印件]**

联系地址：

联系电话：         邮政编码：