## 附件三：

## 房屋租赁合同模板

**甲方：**北京交通大学

**法定代表人：**王稼琼，校长

**住所地址：**北京市海淀区上园村3号北京交通大学

**联系电话：**

**乙方：**

**法定代表人：**

**住所地址：**

**联系电话：**

根据《中华人民共和国合同法》以及相关法律、法规的规定，就乙方承租甲方房屋的相关事宜，双方协商一致，签订本合同。

**第一条 租赁房屋**

本合同项下租赁房屋属甲方合法所有，坐落面积情况如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **建筑名称** | **楼层** | **房间号** | **面积** |
|  |  |  |  |

**第二条 租赁用途**

1.乙方承租甲方房屋用于 使用而不作为其它用途。

2.在租赁期限内,未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变该房屋的使用用途。

**第三条 租赁期限**

1.租赁房屋租赁期共 个月，自 年 月 日起至 年 月 日止。

2.租期届满，乙方如有续租意愿，应在租赁期届满前30日内向甲方提出书面申请，协商签订租赁合同。

**第四条 装修期**

1.租赁房屋装修期共 日，自 年 月 日起至 年 月 日止。装修期内乙方免

付房屋租金，但需支付物业管理费、装修管理费、水电费等其他有关费用。

2.乙方可向甲方管理单位申请提供可进行装修的必要条件，如临时用水、用电、电梯及往来货物和人员的交通进出口等。

3.乙方应遵守甲方管理单位的装修管理规定，并将租赁区域的装修方案交予甲方管理单位预审，经甲方管理单位书面同意后乙方方可进场装修。

4.装修方案涉及消防等需要消防部门或政府部门审批的，乙方应自行向北京市消防部门或有关政府部门申请，审批合格后方可进行装修。因乙方原因造成装修延误的，装修期不作顺延。

**第五条 租赁房屋移交**

1.甲方及其管理单位应在本合同生效后与乙方办理正式移交手续，将租赁房屋现有装修及设施、设备情况制成清单，双方签字确认并存档。该清单作为甲方按照本合同约定交付乙方使用和乙方交还租赁房屋时的验收依据。

2.租赁房屋的正式移交手续办理完毕后，乙方方可入驻使用。正式移交之日起，在租赁区域内发生的一切法律责任由乙方承担。

**第六条 租赁房屋返还**

1.本合同提前解除或合同期届满，乙方应在本合同终止日后10个工作日内将自有设备、物品搬出租赁区域并将租赁房屋恢复原状交还甲方。否则，视为乙方放弃逾期未做处理的物品、设备、附着物等租赁区域内所有物品的所有权。甲方有权将租赁区域腾空,对租赁区域另行出租，且甲方对乙方不承担任何责任。

2.当乙方搬离所租赁房屋并将租赁房屋恢复原状后，应向甲方管理单位提交验收申请，双方就验收时的现状签署《房屋验收单》，除非该《房屋验收单》明确标明甲方同意接受租赁房屋，否则，该《房屋验收单》只说明乙方归还时租赁房屋的现状，并不视为甲方已同意其退租并接受租赁房屋。乙方在解决《房屋验收单》中存在的问题期间，仍视为乙方未按照本合同规定交还租赁房屋。

3.租赁合同终止后，乙方应无条件的将租赁房屋腾空如期交还，工商、税务证照住所地址为租赁房屋地址的，须在租赁期满后10个工作日内从租赁房屋地址迁出。逾期未迁出， 每迟延一日，向甲方支付人民币1000元的滞纳金。

**第七条 房屋租金及支付**

1.房屋日租金标准：日租金为¥ 元/平方米,

年租金为¥ 元(大写: ),

月平均租金为¥ 元(大写: ),租期内租金总价共计¥ 元(大写: )

2.支付方式：乙方应以汇款的方式将租金、保证金等款项支付给甲方，或经甲方同意，也可采用其它有效方式缴纳。

收款人名称： 收款人开户行： 收款人账号：

3.租金支付方式采取分期预付制，预付周期为个月。本合同签订后7个工作日内，乙方应在支付保证金的同时支付首期租金，即¥ 元（大写人民币）。在此以后，乙方应于每

期租金到期前7个工作日预付下一期的租金，直至租赁期间租金全部缴清。乙方不得以任何理由扣减和抵消租金。

甲方收到租金后，向乙方开具正式发票。

**第八条 租赁保证金**

1.乙方应在合同签订后7个工作日内向甲方一次性交纳租赁保证金¥元（大写人民币），作为乙方忠实履行本合同各项条款的保证。本合同期内租赁保证金不计利息。

2.如乙方违反本合同任何条款，甲方可以使用或扣留全部或部分租赁保证金抵偿由乙方之违约行为造成的甲方损失。租赁保证金不足补偿的部分，由乙方补足。甲方扣除租赁保证金后，乙方须在接到通知后7日内将租赁保证金补足到前述条款约定的数额。

3.租赁期满或合同终止后，甲方退还乙方租赁保证金。

**第九条** 乙方在租赁期限内所使用的水﹑电﹑气、采暖及物业管理费等费用由乙方承担，按国家﹑行业及学校的有关标准计费支付。

**第十条 房屋修缮责任**

1.在租赁期限内，甲方负责出租房屋主体结构及共用部位、屋面防水、消防系统、给排水主干线、供电系统垂直干线、电梯的维修；其它部分及乙方自行装修部分的维修由乙方自行负责；若乙方有增加电容、通风、排水等特殊要求，在相关法律法规允许及技术上可实现的前提下，甲方应协助乙方处理相关事宜，由此产生的费用由乙方承担。

2.租赁区域内因乙方原因造成房屋结构或设备设施损坏时，应及时通知甲方并自行在规定期限内修复至完好状态。如乙方在3日内对上述损坏未进行或未完全进行修复，甲方可自行安排修复，由此产生的费用由乙方承担。

3.如因不可抗力原因，导致房屋损坏或造成乙方损失的，双方互不承担责任。

**第十一条 合同的变更、解除**

1.双方协商一致后，可以以书面方式变更或解除合同。

2.因乙方违反本合同的约定，且经甲方提出后五日内，乙方未予以纠正的或没有实际履行的，甲方有权解除本合同。

3.因不可抗力因素致使该房屋及其附属设施损坏，本合同不能继续履行时，可变更或解除本合同。

4.在租赁期间，该房屋经政府有关部门批准动迁，或经司法﹑行政机关依法限制其房地产权利的，或出现因法律﹑法规禁止的非甲方责任的其它情况，可变更或解除本合同。

5.如遇国家、北京市和学校政策调整，该房屋不得再用于房屋租赁使用时，甲方有权收回房屋，乙方须无条件将房屋腾空后交还给甲方。甲方向乙方退还剩余预付租金。

6.除第2至5款外，任何一方提前变更、解除本合同的，需提前3个月书面通知另一方， 否则需支付年度租金标准20%的违约金；因变更或解除本合同，使一方遭受损失的，除第3、4款可依法免除责任外，应由另一方负责赔偿。

**第十二条 违约责任**

1.在租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方书面通知乙方解除本合同，收回该房屋，由此而造成甲方损失的，乙方应予以赔偿：

（1）未经甲方书面同意，擅自将该房屋转租﹑转让﹑转借或调换使用的；

（2）未经甲方书面同意，擅自拆改变动房屋结构，或损坏房屋， 且经甲方书面同意，在限定时间内仍未纠正并修复的；

（3）擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该房屋进行违法违章活动的；

（4）拖欠房屋租金30日以上的。

（5）因乙方的原因，根据法律﹑法规规定允许收回该房屋的其它情况。

（6）如乙方逾期支付租金，每逾期一日乙方需按应交租金的0.1%支付滞纳金。滞纳金应自该拖欠款项到期应付之日起计，直至乙方付清所有拖欠款项的本金、滞纳金和其它相关的费用时止。此滞纳金将不影响于本合同项下甲方任何其它权利和补救措施。

2.在租赁期限内，乙方逾期交付水﹑电﹑暖及物业管理费等费用，逾期达30日以上的，甲方将采取停止水、电供应，因此造成的一切后果由乙方自行承担。

3.在租赁期内，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的，预付租金不退；若预付租金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

4.租赁期满，乙方应如期交还该房屋。如乙方逾期归还，则每逾期一日应向甲方支付原日租金2倍的违约金。

5.在租赁期限内，因甲方不及时履行本合同约定的维修﹑养护责任，致使该房屋发生损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

**第十三条 公共安全**

1.乙方在租赁期间，严禁将房屋用于刺探党和国家秘密等危害国家安全的行为。

2.乙方须严格执行出租房屋的安全自查，实现现实风险清零、安全隐患清零。

3.乙方在租赁期间，应严格遵守甲方的各项规定，严禁开展住宿与生产、储存、经营等一种或几种用途混合设置的“三合一”、“多合一”活动；严禁堵塞安全出口、疏散通道，严禁损坏防火设施、擅自改变防火分区；严禁违规储存、经营易燃易爆危险化学品； 严禁使用可燃气体或液体生火做饭，严禁使用热得快﹑电褥子﹑小太阳电暖器等违章电气设备；严禁擅自摘除电力限流器；严禁私搭乱盖小房；严禁超负荷使用电器。凡违反上述规定者，一经发现，需立即整改并没收全部违规设备，经批评教育后仍继续出现的，将取消租赁合同，收回该房屋，租金不退。

4.乙方要自觉维护公共秩序和公共卫生，严禁在门前等公共场所放置物品，做好门前三包。

5.乙方应根据《北京市牌匾标识设置管理规范》及学校校园统一规划要求，设计制作牌匾标识，维护校容校貌整洁；乙方出现搬迁、退租、变更、停业等情况时，应当在10个工作日内自行拆除原设置的牌匾标识。

6.乙方在使用租赁区域过程中，因乙方原因造成任何财产损失、人员伤亡的由乙方承担全部责任。

**第十四条 争议的解决**

1.甲乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决，并将协商结果写入补充协议；协商不成的，可向房屋所在地具有管辖权的人民法院起诉。

2.因本合同诉讼所发生的全部费用（包括但不限于案件受理费、律师代理费、现场勘查费、证据保全费等）均由败诉方承担。

3.本合同诉讼期间，除争议事项外，本合同其余条款继续有效。

**第十五条 合同效力**

1.本合同一式肆份，甲乙双方各持二份，具有同等效力。

2.本合同自双方签字盖章后生效。

3.本合同首部载明的联系方式，是双方履行本合同约定的通知、送达方式。

甲方（盖章）：北京交通大学 乙方（盖章）：

甲方（签字）： 乙方（签字）：

签订日期： 签订日期：