

## 房屋租赁合同

承租方：衢州市衢江区城乡建设发展股份有限公司（以下简称甲方）

出租方：衢州市衢江区教育局（以下简称乙方）

为发展衢江区学前教育事业，提高衢江区幼儿园办园规模及质量，促进城乡教育均衡发展，甲乙双方协商将甲方所有的衢江区新屋里幼儿园（衢江区新北路10号）不动产整体租赁给乙方使用。根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规和政策规定，甲乙双方本着平等、自愿、有偿的原则，签订本合同，共同遵守。

## 一、幼儿园基本情况

一幢总层数为三层钢混结构的幼儿园用房，房屋建筑面积为3903.54 m<sup>2</sup>；国有出让住宅用地，土地使用权面积为1346.46 m<sup>2</sup>。

## 二、租赁期限

自2024年2月1日至2025年1月31日止。

## 三、租金及交纳时间

1. 租金按照第三方评估机构出具的正式评估报告为准。

2. 乙方在租用期内按时缴纳租金，根据《衢江区国有资产出租管理暂行办法》规定，年租金不增长；该租金涉及的税费参照相关规定由甲乙双方各自承担。

序号	租赁期限	房地产（含装修） 租金（元）	动产类租金 （元）	合计（元）	租金缴纳时间
1	2024.2.1-2025.1.31	1434000	426500	1860500	2024.12.31 之前

备注：折现率6%，房地产租金年、动产类租金不增长

## 3. 出租方指定账户如下：

名称：衢州市衢江区城乡建设发展股份有限公司

纳税人识别号：913308036891250488

地址、电话：浙江省衢州市衢江区振兴路以北求实路以西 0570-8757021

开户及账号：中国银行衢江支行 368858341476（账户如有变动甲方另行通知）

## 四、双方约定事项：



1、本出租房屋仅限于开办幼儿园，不得另作他用。

2、乙方必须坚持普惠性办园，教职人员资质符合《浙江省学前教育条例》规定的有关要求。

3、租赁期内，经营盈利或亏损由乙方享有或承担。

4、强化安全责任，抓好安全生产和安全教育，杜绝一切安全责任事故的发生，确保安全，在租赁期间发生的人身事故、治安事件等其经济责任和刑事责任均由乙方承担。

5、乙方如需装修必须符合城建规划、消防等相关部门的规定，并由乙方自行办理相关手续。装修不得改变房屋结构及墙体，装修方案必须征得甲方书面同意后方可实施。

6、乙方应按本合同约定的交租时间一次性向甲方交纳租金，逾期交纳的，每逾期一天按当年租金的1%计算由乙方向甲方支付滞纳金。

7、乙方自行办理办学所需的各类证照并承担相关费用，乙方应遵守国家的法律、法规，做到证照齐全，合法经营，甲方有权了解但不得干涉乙方的合法经营。

8、物业服务管理费由乙方按照小区物业收费标准向物业公司缴纳。

9、乙方在装修及经营期间所产生的水电费、卫生费、电视、电话、网络等费用均由乙方自行承担。

10、乙方不得擅自在租赁范围内违规搭建建筑物及其他设施，若确因经营需要，须向甲方提出书面申请，经甲方勘察同意并由乙方报相关部门批准后方可实施施工。

11、房屋及设备维护：质保期内房屋硬件设施由甲方联系施工单位进行维修、质保期后由乙方自行维修；设备（包含但不限于空调、智能化设备等）由乙方负责日常使用的维护、维修，并由乙方自行承担费用；因使用不当或其他人为原因致使房屋或设备损坏的，乙方负责赔偿或修复；办公设备的使用年限参照《政府会计准则第3号——固定资产》财会[2017]4号关于固定资产折旧年限规定执行。

12、乙方要正确使用房屋，不得超负荷使用、不得擅自挖墙打洞破坏房屋结构、不得随意改变使用性质和用途，因使用不当造成事故和经济损失的，乙方应赔偿相关损失。

13、乙方如需安装广告牌，应办理有关手续，要加强维护，确保使用安全，如发生广告牌造成的安全伤人事故，由乙方负责。

14、乙方在租赁期间自行承担自身经营所引起的所有消防、安全、防火、防盗、卫生、质量、效益、疫情防控、风险等责任及相应法律责任。

15、乙方在装修及经营过程中与外界发生的一切债权、债务等纠纷与甲方无关。



16、幼儿园的经营权属归乙方，乙方独立经营，甲方无权干涉。

17、本协议签订之日，甲方将房屋移交乙方，其他财务按照移交清单实物移交，乙方办理幼儿园的相关审批手续时，甲方应予以协助。

18、遵守房屋租赁安全责任书相关规定，详见附件 1。

19、本次租赁范围内的动产及苗木 10 年内收取租金，10 年后不再收取租金。

五、下列情况甲方有权单方提前解除本合同：

- 1、乙方未按规定用途使用房屋的；
- 2、乙方未经甲方同意私自装修或装修时擅自改变房屋结构的；
- 3、乙方逾期 15 天仍未能交清应交租金的；
- 4、因乙方违法经营造成重大不良影响的；
- 5、未经甲方书面同意，乙方擅自转租房屋的；
- 6、乙方因自身经营问题，而给甲方造成重大不良影响的；
- 7、因乙方其他原因，造成合同不能或不宜继续履行的；
- 8、因乙方其他违反合同行为甲方认为不宜继续履行的。

六、甲方非法干涉乙方的合法经营，致使乙方无法继续经营的，乙方有权单方提前解除本合同。

七、下列情况出现，则提前解除本合同：

- 1、因不可抗力，致使本合同无法继续履行的；
- 2、因国家征用、房屋拆迁等须提前解除本合同的。

八、提前解除本合同涉及相关事项的处理：

1、因本合同第五条原因需提前解除的，由甲方书面通知乙方提前解除本合同，乙方接到通知后，须在 15 日内清退房屋，超过 15 日仍未清退房屋，甲方有权处理乙方所有滞留物品。同时，乙方交纳的未到期的租金不予返还，归甲方所有；附着在建筑物上不宜拆除的装潢无偿归甲方所有，乙方不得破坏；因提前解除本合同给甲方造成的其他损失包括但不限于主张权利而支付的诉讼费、律师费、评估费等，由乙方赔偿。

2、因本合同第六条原因需提前解除的，由乙方书面通知甲方提前解除本合同，甲方须退还乙方未到期的租金，因提前解除合同给乙方造成的其他损失由甲方赔偿。

3、因本合同第七条第 1 点原因需提前解除的，甲、乙双方互不承担责任，甲方退还乙方，租金据实结算。





4、因本合同第七条第2点原因需提前解除的，由甲方书面通知乙方，乙方接到通知后在规定时间内清退房屋。房屋清退后，租金据实结算，清退期间免租金。乙方投入的装修、消防及配套设施等不宜拆除部分的拆迁补偿归乙方受偿。甲方对乙方其他损失（可预期的经营收益损失等）不作补偿。超过期限乙方未完成清退的，未到期租金均不予退还，给甲方造成其他损失的，由乙方赔偿。

5、因拆除造成房屋毁损的，承租人应当恢复原状。

九、本合同到期后的相关事项的处理：

1、本合同到期后，附着在建筑物上不宜拆除的装修（包括中央空调、吸顶空调）及消防设施无偿归甲方所有，乙方须于合同到期日前将房屋使用权交还甲方，逾期未退还的，甲方将依法收回房屋。因延期收回房屋给甲方造成损失的，甲方将依法追偿。

2、本合同到期后，乙方应如期完成退房并结清相关税费（税收、物业、水电、电视、电话、网络等费用）。

十、本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行协商签订补充约定，补充约定与本合同有同等效力。

本合同在履行中如发生争议，双方应采取协商的办法解决。协商不成，任何一方可向甲方所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

十一、本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份，自合同签订之日起生效。

（以下为签字页，无正文）

甲方：

法定代表人

委托代理人（签名）：

联系电话：

签订时间：2024年12月18日



乙方：

法定代表人：

委托代理人（签名）：

联系电话：

签订时间：2024年12月18日



李坤



## 附件 1、房屋租赁安全责任书

甲方： 衢州市衢江区城乡建设发展股份有限公司

乙方： 衢州市衢江区教育局

根据《安全生产法》的规定，为加强租赁房产的管理，明确租赁双方的责任和义务，按照“安全第一、预防为主”的方针和“谁承租，谁负责”的原则，经甲、乙双方共同协商，特签定以下安全责任书：

1.房屋租赁双方必须签定租赁合同，并同时签订安全责任书。并对租赁房的安全负责。防止火灾等安全事故的发生。

2.承租期内，乙方应保持房屋及周围环境整洁，做好防火、防盗、用电、用气的安全检查，杜绝事故隐患。严禁违反规定私自接、拉电线和随意加大负荷或改变保险装置。严禁违规用火和存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品。乙方若违反规定发生事故和重特大事故，乙方承担全部责任和赔偿因事故发生而产生的经济损失。

3.乙方应负责保护房屋的整体结构，不得私自拆除和改建房屋。如因此发生的安全事故由乙方负责，且赔偿因改造房屋和结构给甲方造成的经济损失。

4.乙方如需对房屋内的配电设备、给排水设备进行更改，对房屋进行装修，乙方须事前经甲方书面同意，方可进行改造。并承担由此给任何他方造成的损害责任。

5.乙方不得将所租房屋擅自转租，不得利用所租房屋进行非法活动，不得发出超过规定标准的噪声，法律、法规禁止的其它行为。否则，乙方将承担由此引起的一切法律后果（包括给甲方造成的直接或间接损失）。

6.本安全责任书是租赁合同的补充，是租赁合同不可分割部份。

7.本责任书一式陆份，甲、乙双方各执叁份。本协议签字盖印生效。

甲方：



乙方：

