**租 赁 合 同**

**出租方： 开封大学 （以下简称甲方）**

**承租方： （以下简称乙方）**

**租赁合同**

出租方： 开 封 大 学 （以下简称甲方）

承租方： （以下简称乙方）

**序 言**

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规、行政规章之规定，甲、乙双方在平等、自愿、诚信基础上，经过友好协商一致，依照利益共享、各负其责的原则，就乙方租用甲方房屋、设施、设备事宜，达成共识，并签署本合同，双方共同遵守。

 **第一章 租赁物、期限、费用**

第一条 租赁物

1．甲方出租的房屋、附属场地及设备设施，开封大学学术交流中心（以下简称：学术交流中心）位于开封市东京大道与西环路交叉口东北角开封大学南大门东侧。

2．租赁物是指：（1）学术交流中心建筑物及建筑物内的各种设施；（2）附属场地及地上附着物。

3．房屋出租面积共计约10377.15平方米，占地土地面积约5745平方米。

第二条 产权所有

甲方对所有租赁物拥有产权，且无产权争议。

第三条 装修调整准备期与租赁期限

1．免租装修调整准备期：甲方给予乙方6个月的免租装修调整准备期，免租装修调整准备期自 年 月 日起至 年 月 日止。

2．租赁期限：双方约定租赁期限为 陆年 ，自 年 月 日起至 年 月 日终止。

第四条 租赁费用及其他费用的计算及支付

1．租金：每年 元（大写： ）。

2．装修调整期限内乙方免交租赁费用。本合同租赁期开始第一年租金交纳的时间为 年 月 日- 年 月 日，租金 元（大写： ）；以后每年度 月 日前交纳该年度租金，租金 元（大写： ）。（以后每个年度均提前15日交纳）

第五条 履约保证金及装修押金

1．履约保证金300，0000.00元（大写：叁佰万元整），由乙方在合同签订前3日内交纳，租赁期结束后，合同履行完毕，在承租房屋、物件以及设施保持完好的情况下，由甲方无息退还给乙方。

2．装修押金500,000.00元（大写：伍拾万元整），由承租方在合同签订前3日内交纳，装修结束并经甲方验收确认后无息退还。

第六条 租赁用途

1．乙方必须将租赁物用于餐饮、住宿及学术会议等经营项目，必须具有接待大型学术会议的能力。不得经营与高校校园文化相违背或影响学校正常教学秩序的服务项目（如KTV、洗浴、瑜伽、培训机构等）。

2.乙方在租赁期内，应优先保障甲方组织的各种会议、培训等活动。如有上述活动，甲方需提前7天告知乙方相关活动安排，乙方须按照甲方要求做好人员食宿、会议场地等相关接待安排，并给予甲方优惠**。**

第七条 租赁物的交付与收回

1．合同生效后，甲、乙双方进行租赁物交付，办理租赁物交接手续作为本合同的附件，双方授权的代表人应签字确认。

2．本合同期届满，乙方交还甲方租赁物时，应保持租赁物的完好状态，即应能够保证租赁物的安全正常运行。

第八条 租赁期间的税费

1.甲方只承担与房屋产权有关的税费。

2.乙方因经营住宿、餐饮、会议等业务而产生的相关税费和其他费用由乙方自行承担。

第九条 水、电、气、暖等费用

 1．乙方在装修调整期内和经营期间所使用的水、电、气、供暖、制冷等各项费用由乙方承担，并按时缴纳费用，如乙方因未按时缴纳上述费用产生纠纷，由乙方自行承担相关责任。

2．上述费用的计价标准按照国家规定的标准执行，无国家规定的，依据开封市的相关规定执行。

3．费用的计量根据乙方所用水、电、气、暖表的计量表的读数或供暖制冷的面积确定。

**第二章 租赁物、添置物的使用和管理及维修**

第十条 租赁物的使用和管理

1．甲方保证移交的租赁物在交付使用时处于正常运行状态。在乙方经营期间，乙方要保证租赁物的安全运行。甲方对租赁物的安全性拥有监督权。有权向乙方提出意见,乙方必须书面答复并提交整改方案,采取整改措施。

2．乙方应当正确使用租赁的房屋、装置、设施和物品，并对所租赁的房屋、装置、设施和物品负有日常维护、维修的责任，维护维修所产生的费用全部由乙方承担。

3．影响租赁物主体结构安全的部分，含承重梁、墙体、立柱、楼梯、楼板及楼房主体结构的所有部分，乙方不得擅自改变其状态。

4．乙方在租赁期内，如建造建筑物或改变租赁物楼房的内部结构，装修、设置对楼房结构有影响的设施，必须事先书面征得甲方的同意，未经甲方书面同意或者未经合法的施工手续擅自施工，以及因施工不当造成的一切损失全部由乙方自行承担。

5．乙方不得擅自改动供电设备、不得超负荷使用电器设备，在征得甲方同意后，可增加电容量，但费用由乙方自行承担。否则，由此给甲方造成的损失，由乙方自行承承担。

6．租赁物经营必须的设施、设备和房屋装修，由乙方自行采购和实施，甲方负责监督确认。乙方的投资额度不得低于2800 万元人民币，须达到四星级酒店的软硬件标准，保证住宿、餐饮、会议等所有设施功能完善。乙方需向甲方提供有关投资额的证明材料（需要经过审计）、四星级酒店软硬件装修、酒店功能设计方案，并由乙方负责向市相关主管部门申报审批。否则，甲方有权终止或解除合同。

7．乙方负责承租场所学校配置及乙方自购的消防器材、消防设施在经营期间的日常维护，所需费用全部由乙方承但。乙方对于消防部门的消防监督检查,必须严肃认真对待,妥善处理消防部门提出的整改意见。乙方必须严格执行行政主管部门对相关行业的规定,严格执行有关部门关于消防、治安、食品、安全、卫生等规定,避免发生火灾、人员生命、健康伤害或财产损害等事故;如发生事故,由乙方负责处理并承担全部民事、行政、刑事责任和全部费用。同时因安全事故给甲方造成声誉和经济损失的，乙方承担相关赔偿责任。

8．乙方不得在租赁期间内转借、转租、转包、分包等，否则视为违约。

9．乙方返还租赁物及附着物时，应符合正常使用状态，须经甲方验收；乙方须结清装修调整准备期及租赁期应由乙方承担的一切费用、债务及责任。

10．附属场地内的现有树木和植物，乙方应妥善进行维护，维护所产生的费用全部由乙方承担。未经甲方允许，乙方不得擅自砍伐现有树木和植物，更不得破坏现有树木和植物，否则由此给甲方造成的损失，由乙方承担全部责任。

11.乙方与第三方发生的任何纠纷或诉讼,均由乙方自行承担相关责任。

第十一条 添置物的使用和管理

1．乙方在承租过程中，应保证租赁物资产保值增值。为保证租赁物的资产保值增值和持续盈利能力而进行建造、改造、整修及设备设施添置所发生的费用，由乙方承担，但是建造、改造和整修均不得影响或者破坏租赁物主体结构安全，如乙方影响租赁物的主体结构安全，甲方有权制止乙方的行为，并监督乙方恢复原状。

2．合同期内，乙方因经营需要更新报损甲方投资购置的设备、设施等物品时，乙方须书面申请并经甲方同意后，可以更新，与此相关产生的费用由乙方承担，但该物品的所有权、处置权归甲方。

3. 合同期内，乙方所投资建设的建筑物、购置的设备和设施，以及为改善经营环境和条件进行的建造、改造、装修等资产，合同期届满进行资产评估。

第十二条 使用要求和维修责任

1.租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方须负责维修，费用由乙方承担。

2.除本合同附件外，乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意；按规定需要向有关部门审批的，则由乙方报有关部门批准后，方可进行，甲方予以协助。乙方增设的附属设施和设备及其维修维护责任由乙方自行承担。

3.乙方保证按本合同规定合法使用该房屋，不擅自改变使用性质。

4.乙方保证安全的使用该房屋，不在该房屋内存放或容忍存放危险物品和违禁品。否则，该房屋及附属设施因此受损，乙方应承担全部责任。

1. **双方的权利义务**

 第十三条 双方的权利义务

1.合同有效期内，甲方需提供租赁物所有合法性材料（包括但不限于房屋竣工验收资料、产属证明等），并协助乙方办理相关手续。

2.租赁期内，乙方自行承担学术交流中心经营的所有费用，包括装修、运营成本等。租赁期内，乙方可自行决定对租赁物进行重新装修，如装修方案不影响物业主体结构，甲方不得拒绝乙方的装修方案。

3.合同期内，甲方应协助乙方处理好周边关系。

4.合同期内，乙方自主经营、自负盈亏，甲方不得以任何名义干涉乙方经营自主权。

5．在本合同履行期间：

（1）甲方不得擅自处理租赁物的产权方面的权益。

（2）乙方不得将承租的所有房屋、物件、设施、附属场地及附着物进行产权方面的交易、抵押和其他任何形式的担保。

6．乙方在租赁期间，在保证其经营活动合法性的前提下，依法自主经营，并接受甲方监督。

7．未经甲方同意，乙方不得改变经营内容。

8.乙方在租赁期间所涉所有从业人员工资、劳保、医疗、生活福利、劳动纠纷等事项，均由乙方负责。

9.特殊情况乙方应做好储水和临时停电应急措施。

10.乙方在租赁期间，要承担起“门前三包”的责任，对租赁物周边50米范围内的卫生保洁、绿化管护、秩序维护负责。

11.乙方在租赁期内，须购买相关保险。

12.乙方在租赁房屋以及租赁房屋周边进行生产、装修作业时，乙方负责其作业区域内的安全生产工作，必须做好安全防护，并设立专人负责安全生产，并承担与之产生的所有相关责任。

13.乙方在租赁期间，对其自身造成的损失和对第三方造成的任何道德、经济、经营和法律责任及损失，由乙方自行承担。

14.甲乙双方在合同期内，有义务保护合作双方的利益，不得泄露双方的商业秘密和技术资料。

15.合同期内，在法定节假日期间，甲方校园无偿给乙方提供停车需要支持。

16.乙方正式租赁运营2年内必须取得四星级酒店官方认证，否则视为乙方原因违约，甲方有权终止本合同。终止合同通知书自送达到乙方之日起生效。

1. **合同的变更、解除、终止**

第十四条 合同的变更

合同订立后，甲乙双方必须认真履行，任何一方不得擅自变更合同。

在合同履行过程中，如发生不可抗力、重大政府行为等其他严重影响经营的事项，双方可协商变更合同。

第十五条 合同的解除、终止

1．租赁期间，甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同。解除合同通知书自送达到甲方之日起生效。

（1）出租的房屋不符合建筑结构安全规定。

（2）在租赁期间，因甲方出租物产权原因引起乙方与第三方发生争议，严重影响租赁物使用的。

2．租赁期间，乙方有以下行为之一的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿相应损失。解除合同通知书自送达到乙方之日起生效。

（1）未经甲方同意拆改房屋主体结构或擅自自建建筑物、擅自装修改造的；

（2）逾期十个工作日未按约定交纳应当由乙方交纳的各项费用（包含补足履约保证金）；

（3）违反本合同约定的用途使用承租物或在承租物范围内从事非法的业务经营或进行违法活动的；

（4）未经甲方同意擅自转租；

（5）乙方违反本合同约定，未尽维修、维护责任致使房屋或设备严重损坏的；

（6）乙方在租赁期间发生较为严重的安全责任事故的；

3．甲乙双方可以协商解除合同，协商解除合同前必须提前叁个月以书面形式通知对方，经双方一致同意后方可解除合同，解除合同通知自送达对方之日起生效。

**第五章 违约责任**

第十六条 甲方违约责任的处理

1．甲方提供的房屋设施因第三方主张权利发生争议给乙方造成的损失，按直接损失赔偿。

2．甲方无故单方面终止合同，承担违约责任，除赔偿乙方直接损失外，须按剩余年限租赁费总额的10%赔偿乙方。

第十七条 乙方违约责任的处理

1．未经甲方同意，乙方对租赁物的任何改造、改变租赁物主要用途，给甲方造成损失的，除按实际损失赔偿外，另给予实际损失两倍的补偿，如果造成人身伤亡等事故，后果由乙方自行承担全部责任。

2．乙方逾期未交租金，每逾期一日，按年交租金总额的千分之五支付违约金，甲方对租赁房屋将采取停水、停电、停暖等措施。逾期10个工作日不交者，视为乙方放弃承租，甲方可单方解除合同，解除合同通知自送达对方之日起生效。

3.乙方不得借用他人资质参与投标和经营，一经发现，甲方有权解除合同，解除合同通知自送达对方之日起生效，并扣除乙方全部履约保证金。乙方须承担由此带来的一切后果。

4．由于乙方原因导致合同提前终止的，乙方所投资建设的建筑物、购置的设备和设施，以及为改善经营环境和条件进行的建造、改造、装修等资产，无偿归甲方所有，并扣除履约保证金。

5．乙方经营期间擅自转租的，甲方有权解除合同，解除合同通知自送达对方之日起生效，扣除履约保证金，并按实际使用时间支付租金。

6．乙方经营期间，不得私自对水、电、气、暖等计量设施进行改造，一经发现，甲方有权解除合同，解除合同通知自送达对方之日起生效，并向乙方追回给甲方造成的损失。

7．本合同至 年 月 日止，届时乙方必须按时搬出，逾期不搬出，每逾期一日须向甲方支付赔偿金50,000.00元（大写：伍万元整），并按实际使用时间支付租金。如逾期满15日，则乙方所投资建设的建筑物、购置的设备和设施，以及为改善经营环境和条件进行的建造、改造、装修等无偿归甲方所有，并扣除全部履约保证金。

8．乙方应合理使用所承租的房屋及其附属设施，因乙方的原因致使租赁的房屋和设施损毁、灭失，乙方应立即负责维修或重新添置，或按原租赁物的重置完全价值承担赔偿责任。

9.承租期内，杜绝违法、违规经营，否则甲方有权解除合同，解除合同通知自送达对方之日起生效，所造成的一切后果，均由乙方承担。

10.承租期内，乙方不得以“开封大学”的名义对外开展业务，否则甲方有权解除合同，解除合同通知自送达对方之日起生效，所造成的一切后果，均由乙方自行承担。

11．承租期内乙方应当保证租赁物的安全保障设施符合国家相关规定，并定期检查相关设施保证正常运行，由于发生安全生产事故、社会治安问题等所造成的一切损失由乙方自行承担；除按实际损失赔偿外，另给予甲方两倍的补偿，如果造成人身伤亡等事故，后果由乙方自行承担。

12．乙方在承租期内应严格遵守开封大学的安全保卫、环境管理等各项规章制度，如有违反，须自愿接受学校处理处罚。

第十八条 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，甲乙双方互不承担违约责任。

2．因国家或地方政府的规划需要，拆除乙方租用的房屋、设施，而非甲乙双方的原因，致使合同不能履行或部分不能履行造成损失的，双方互不承担违约责任。

**第六章 其他事项**

第十九条 关于通知送达的界定

任何一方就本合同相关事宜以特快专递或电话短信息方式发送通知的，通知在下列日期视为送达：由特快专递发送，以发件人送交快递公司之日起的第三日为送达日；以电话短信息告知的，短信息发出当日为送达日。

任何一方的联络方法发生变更的，应在变更之日起 2 个工作日内书面通知其他方。在被通知方收到有关通知之前，被通知方根据变更前的联络方法所做出的联络和通讯应视为有效。本合同约定的通讯方式适用于甲乙双方可能发生的一审、二审、再审、执行等所有法律程序。

第二十条 本合同未尽事宜，双方协商一致，签订补充合同，补充合同与本合同具有同等的法律效力。

第二十一条 因履行本合同发生的争议，由双方协商解决，协商不成时向租赁物所在地人民法院提起诉讼。

第二十二条 本合同使用的年、月、日均为公历。

第二十三条 本合同的签订地是中国·开封市龙亭区。

第二十四条 本合同一式捌份，具有同等法律效力，甲方执陆份，乙方执贰份，经双方法定代表人或特别授权委托代理人签字并加盖公章后生效。

甲方： 乙方：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

年 月 日 年 月 日

合同附件：

1、学术交流中心土建、配套设施和附属设施概况。

2、学术交流中心房间统计表