东岸6号院南院便民服务配套用房情况说明

一、概况及租期：

东岸6号院南院共有3间便民服务配套用房及露天广场1处，地址位于东岸6号院南部，分别为西侧便民服务配套用房1间，建筑面积为105㎡，南侧便民服务配套用房1间，建筑面积为77㎡，北侧便民服务配套用房1间，建筑面积为81㎡，露天广场面积为596㎡。整体出租，总面积为859㎡，可用于经营餐饮、茶室、民宿、文化娱乐、教育培训等。

禁止经营易燃易爆品、污染水库水源、破坏周边生态环境及国家规定禁止经营项目的经营行为，承租期为3年。

二、承租人应具备的基本条件及要求：

1、承租人为境内外企业法人、具有独立承担民事责任能力的其他组织和具有完全民事行为能力的自然人。

2、承租人必须合法、文明经营、自负盈亏、承担经营所发生的一切税费并承担相关责任。

3、承租人对竞得的标的只有经营权，所有权与处置权属于开封西湖文旅投资有限公司。

4、用电、供水、垃圾处理、泔水处理、安全防护等费用由承租人按照相关部门规定承担。

5、承租人自“拍卖成交确认书”签订之日起20个工作日内签订合同（自“拍卖成交确认书”签订之日起10个工作日内将室内装修装饰方案上报出租人审核，经出租人同意后10个工作日内签订合同）。自合同签订之日起，在约定的免租期内完成室内装修装饰工作。

6、承租人在签订经营权承租合同前交纳履约保证金3万元，该履约保证金在合同终止或解除后7日内由出租人无息退还承租人，但承租人因欠交相关费用及违约被扣除部分除外。

注：最终以正式签订合同为准

东岸6号院南院便民服务

配套用房租赁合同

**甲方：开封西湖文旅投资有限公司**

**乙方：**

东岸6号院南院便民服务配套用房租赁合同

**甲方（出租方）：开封西湖文旅投资有限公司**

**住址：**河南自贸试验区开封片区汉兴西路与八大街交叉口

**统一社会信用代码：**914102003175043976

**乙方（承租方）：**

**住址：**

**统一社会信用代码：**

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规的规定，甲、乙双方在“平等互利、协商一致”的基础上，就乙方租赁甲方场地一事，为明确双方的权利、义务及相关事宜，特订立如下协议：

**第一条：租赁场地及经营范围**

1、乙方承租甲方位于东岸6号院南部3间便民服务配套用房及露天广场1处，分别为东岸6号院南院西侧便民服务配套用房1间，建筑面积为105㎡，南侧便民服务配套用房1间，建筑面积为77㎡，北侧便民服务配套用房1间，建筑面积为81㎡，露天广场面积为596㎡，总面积合计为859㎡。用途为经营餐饮、茶室、民宿、文化娱乐、教育培训等。

 2、禁止经营易燃易爆品、污染水库水源、破坏周边生态环境及国家规定禁止经营项目的经营行为。

**第二条：免租期及租赁期限**

1、免租期为 天，自 年 月 日至 年 月 日。

2、租赁期限为 3 年，自 年 月 日至 年 月 日。

**第三条：租金及履约保证金**

1、租金为竞拍成交年租金，即（人民币）大写： 每年，小写：¥ 元/年，其中不含税金额（人民币）大写： 每年，小写：¥ 元/年；税金（人民币）大写： 每年，小写：¥ 元/年。

履约保证金（人民币）大写：叁万元整，小写：¥30000元。合同签订前乙方向甲方指定账户通过转账方式支付履约保证金。该履约保证金在合同终止或解除后7日内由甲方无息退还乙方，但乙方因欠交相关费用及违约被扣除部分除外。

上述租金不包括用电、供水、垃圾处理、泔水处理、安全防护等费用。用电、供水、垃圾处理、泔水处理、安全防护等费用由乙方按照相关部门规定承担。

2、付款方式：

第一年租金在本合同生效之日起7日内，由乙方支付至甲方指定账户；第二年、第三年的租金分别于乙方前一年租赁期满30日前支付至甲方指定账户。

（1）户名：开封西湖文旅投资有限公司

（2）开户行：

（3）银行账号：

3、甲方收取租金后须向乙方出具正式发票或收据。

**第四条：甲方权利与义务**

1、甲方有权对乙方在本合同约定范围内经营管理行为的合法、合规性进行监督。

2、提供用电进户并安装电表。

3、甲方有权对乙方在项目运营过程中的食品安全、环境卫生、人员健康、消防安全等方面进行检查，对不符合规定要求的，甲方有权要求乙方立即整改，并以书面形式通知乙方，如连续两次出现上述问题，甲方有权单方面解除合同，并视作乙方违约。

4、甲方提供的项目相关设施设备所有权归属甲方。

5、租赁期结束或租赁期间终止合同时，收验出租房屋及附属设施；收验合格，费用结清，办理收验交接手续。

6、租赁期间内遇不可抗力、水库规划调整、政府行为、相关政策变化或行业主管部门政策需终止合同的，甲方提前一个月通知乙方办理退租手续。

**第五条：乙方权利和义务**

1、乙方应在本合同签订之日起，在约定的免租期内完成便民服务配套用房室内装修装饰工作。

2、严格执行国家法律法规和甲方的相关管理规定，且只能在本次中标之范围内合法文明经营，不得超区域或占道经营。

3、科学合理使用承租房，负责承租期间的一切安全责任及纠纷。一旦出现安全责任事故及纠纷，由此造成的一切法律后果均由乙方承担。

4、接受甲方及政府职能机构对经营范围、卫生、质量、价格、广告、服务等方面的监督、检查，并服从管理，及时整改。

5、按库区电费收费标准规定及时交纳电费。

6、保持承租房的房屋结构不变，并负责日常维修维护，不得在承租房周边私搭乱建，破坏绿地及周边配套设施等行为。可以根据经营需要对承租房产进行装修和改造，或增添附设备、设施，但不得影响房屋结构安全。在装修或改造过程中或经营活动中造成自身和他人人身和财产损失，均由乙方自行负责，与甲方无关。若甲方因此承担赔偿责任的，有权向乙方追偿，并要求乙方承担因追偿而支付的全部费用。合同终止或解除后，装修附属物（不可移动部分）无偿归甲方所有。

7、自行办理营业执照、相关行业证照、税务登记等证照，承担经营所发生的一切税费并承担相关责任，并在经营过程中规范用工，因乙方违法违规经营或其他违法违规行为造成的后果及损失由乙方自行承担。

8、经营服务标准必须符合行业规范，经营服务人员经营工作期间必须着装整齐、言行文明，不得有酗酒等不文明行为，符合甲方企业文化和服务规范要求。乙方所有的经营活动，不得有损甲方的市场形象及生态环境。

9、租赁期间，乙方对经营安全负全部责任，自行采取防火、防盗等安全措施。加强用电安全，不得乱拖、乱接电线；乙方所造成的一切安全隐患（包括但不限于任何人身损害、财产损失），由乙方承担全责。

10、乙方不得将承租经营使用权转让给第三方，不得将承租房用作抵（质）押、转让，不得以甲方名义进行经营和广告宣传活动。

11、乙方切实做好食品卫生安全工作，必须严格执行《中华人民共和国食品安全法》，自觉接受有关部门的监督检查，对于食品因安全问题造成的事故，负全部责任，并承担相关费用及法律责任，同时甲方有权解除合同。

12、乙方工作人员一律凭"健康证"上岗，并每年统一体检一次，无健康证一律不得上岗。

13、禁止供应未经卫生防疫部门检查的各类食品，由于乙方所提供的食品不洁造成食物中毒或其他后果的，乙方必须承担相关费用以及法律责任，同时甲方有权解除合同。

14、乙方需做好项目运营区域及周边的环境保护及卫生清理工作，

如因乙方运营原因造成周边环境（如绿化、地面铺装等）破坏或污染，维修及更换费用由乙方承担。

15、乙方经营期间所雇佣的工作人员的工资、福利待遇、工伤、医疗、养老等保险费用及其他费用、工作人员人身财产安全均由乙方负责。乙方保证所雇佣人员符合相关法律法规的资质要求。

16、在经营过程中，如乙方出现其他经济问题，乙方自行处理与

甲方无关，若因乙方原因导致项目无法正常运营或对甲方造成不利影响的（包括但不限于因乙方与第三人纠纷导致甲方需协助法院执行或对其他机关进行协助的），甲方有权立即解除合同。

**第六条：违约责任**

1. 乙方未能按期缴纳场地租赁租金的，每逾期一日应按照应付年租金万分之五的标准向甲方支付违约金，逾期超过30日的，甲方有权单方解除合同。乙方应在合同解除之日起七日内将租赁场地恢复原状交付甲方，每逾期一日，乙方应向甲方缴纳每日1000元违约金。
2. 租赁期间严禁乙方擅自终止租赁、转租、分租，否则视为乙方违约，应向甲方支付合同总价款15%的违约金，且甲方有权单方解除合同，已收取租金不予退还。
3. 租赁期间，任何一方无正当理由单方面解除合同的，视为违约行为，违约方应赔偿因此给守约方造成的直接损失。如乙方因特殊原因或正当理由提前解除合同的，已缴纳的租金按乙方已租赁的日期（以整月计算，不足一个月按整月计）扣除，并且扣除履约保证金。
4. 因乙方违约而导致甲方解除合同的，已缴纳的场地租金不予退还。
5. 乙方在使用场地过程中违反本合同约定或甲方管理规定的，甲方有权解除合同，同时乙方应全额赔偿因此给甲方造成的损失。
6. 乙方在经营期间因自身行为给甲方造成负面声誉影响的，包括但不限于网络负面报道等舆情、上级各部门各种形式的批评、通报、市长热线等，视为乙方违约，乙方应向甲方支付每次500元的违约金。

7、合同终止后，乙方应在合同终止之日起7日内将租赁场地恢复原貌或按甲方要求进行交接。如需乙方及时清理撤除归属自己的设施及物品的，乙方应予清理撤除，未在甲方要求的时间内进行清理撤除的，视为乙方放弃其租赁房屋内的物品和设备，甲方有权自行处置，由此产生的费用甲方有权向乙方追偿，且乙方应按合同总金额每日万分之五向甲方支付违约金。

8、上述违约金甲方有权直接自履约保证金中扣除，不足部分乙方向甲方支付。

**第七条：合同的解除**

经双方协商一致，可以解除本合同。

1、乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回该房产：

①不支付或者不按照约定支付租金、履约保证金逾期超过30日的；

②擅自改变该房产经营用途的；

③擅自拆改变动或严重损坏房产主体结构、周边绿地及配套设施的；

④擅自转第三方经营的；

⑤利用该房产从事违法活动的。

2、甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

①未按约定时间交付该房产达30日的；

②交付的房产不符合合同约定且严重影响乙方使用的。

**第八条：不可抗力因素**

合同履行期间因不可抗力（含各级政府和行业部门的行为及政策变化）导致合同不能履行或不能完全履行的，合同各方均不承担违约责任。

**第九条：争议解决方式**

双方因本合同的履行或与本合同有关的其他事项而发生的争议，应由双方友好协商解决。如协商不成或不愿协商，则任何一方有权将争议提交甲方所在地人民法院解决。

**第十条：附则**

1、本合同自双方法定代表人或授权代表签字或盖章并加盖公章之日起生效。本合同一式捌份，甲方执柒份，乙方执壹份，具有同等的法律效力。

2、双方对合同内容的变更或补充应采用书面形式，并由双方签字盖章作为合同附件，附件与本合同具有同等的法律效力。

（以下无正文）

甲方： （盖章） 乙方： （盖章）

法定代表人或 法定代表人或

委托代理人：（签字） 委托代理人：（签字）

签订日期： 年 月