

# 河南护理职业学院房屋租赁项目合同

出租方：河南易商谷园区建设发展有限公司（以下简称甲方）

地址：安阳市文峰区文锦西街 80 号

承租方：河南护理职业学院（以下简称乙方）

地址：安阳市文峰区开发区商颂大街街道中华路 480 号

根据国家相关法律、法规，甲乙双方在自愿、平等的基础上，经充分协商，现就乙方承租甲方易商谷产教融合项目（教学实训楼、18 号楼、19 号楼）作为学生教室及学生公寓的相关事项订立如下合同：

## 第一条 甲方物业的基本情况

一、物业名称：易商谷产教融合项目教学实训楼、18 号楼、19 号楼。

二、座落位置：安阳市文峰区文锦西街 80 号。

三、建筑面积：教学实训楼 18500.57 平方米，18 号楼 2598.12 平方米，19 号楼 2598.12 平方米。

## 第二条 乙方承租的物业基本情况

### 一、教学实训楼：

1、乙方承租的物业为教学实训楼三层 14 间教室（其中大教室编号：303、305、307、316、317、325、328、329、331、332；小教室编号：320、321、327、330），建筑面积 2456.31 m<sup>2</sup>。（按

间计算租金、设施设备使用费；按建筑面积计算物业管理服务费)

2、租赁期限为12个月，自2024年10月1日起至2025年9月30日止。

3、乙方承租的物业用途：教室。

二、学生公寓：

1、乙方承租的物业为18号楼二至五层（其中8人间42个、6人间27个，共计69个房间），双方约定建筑面积为2141.51 m<sup>2</sup>。（按间计算租金、设施设备使用费；按建筑面积计算物业管理服务费）

2、乙方承租的物业为19号楼二至五层（其中8人间42个、6人间27个，共计69个房间），双方约定建筑面积为2141.51 m<sup>2</sup>。（按间计算租金、设施设备使用费；按建筑面积计算物业管理服务费）

3、租赁期限为12个月，自2024年10月1日起至2025年9月30日止。

4、乙方承租的物业用途：学生公寓。

三、租赁期满后，甲方有权收回，乙方需续签合同的，应提前一个月书面告知甲方。

第三条 乙方承租的物业租金及缴纳方式

一、物业租金费用（含税价）：

1、教室租金：大教室1800元/间/月，共10间；小教室1500元/间/月，共4间；年租金（人民币）：288000元（大写：贰拾捌万捌仟元整）。 $1800\text{元} \times 10\text{间} \times 12\text{个月} + 1500\text{元} \times 4\text{间} \times 12\text{个月} = 288000$

元。

2、18 号楼学生公寓租金：8 人间 710 元/间/月，共 42 间，6 人间 660 元/间/月，共 27 间；年租金（人民币）：571680 元（大写：伍拾柒万壹仟陆佰捌拾元整）。 $710 \text{ 元} \times 42 \text{ 间} \times 12 \text{ 个月} + 660 \text{ 元} \times 27 \text{ 间} \times 12 \text{ 个月} = 571680 \text{ 元}$ 。

3、19 号楼学生公寓租金：8 人间 710 元/间/月，共 42 间，6 人间 660 元/间/月，共 27 间；年租金（人民币）：571680 元（大写：伍拾柒万壹仟陆佰捌拾元整）。 $710 \text{ 元} \times 42 \text{ 间} \times 12 \text{ 个月} + 660 \text{ 元} \times 27 \text{ 间} \times 12 \text{ 个月} = 571680 \text{ 元}$ 。

4、租金费用合计（含税价）：1431360 元（大写：壹佰肆拾叁万壹仟叁佰陆拾元整）。

二、缴纳方式：租金按年收取，应于 2024 年 10 月 15 日前缴清。

#### 第四条 入驻物业的押金

签订本合同时，乙方需向甲方缴纳 18 号楼、19 号楼押金：贰拾肆万壹仟元整（小写：241000 元），乙方需保证在本合同签订之日起 5 个工作日内缴清，乙方入驻租赁房屋后，上述押金自动转为履约保证金。履约保证金在合同到期后 15 个工作日内，如乙方无拖欠租金、设施设备使用费、物业管理服务费、中央空调费、网络使用服务费、违约金及其他抵扣情况下，经甲方验收确认无异议后，将上述履约保证金：贰拾肆万壹仟元整（小写：241000 元）无息返还乙方。合同期内，如乙方无故提前解除合同的，履约保证金不予退还，造成甲方损失的，由乙方另行赔偿甲方。

第五条 物业管理服务费、设施设备使用费及相关费用的缴纳标准

一、物业管理服务费标准：教室标准 3.3 元/平方米/月，面积 2456.31 平方米，物业费计 97269.88 元；学生公寓标准 3.45 元/平方米/月，面积 4283.02 平方米，物业费计 177317.03 元；教室与学生公寓物业费（含税价）共计：274586.91 元（大写：贰拾柒万肆仟伍佰捌拾陆元玖角壹分），物业管理服务时间 2024 年 10 月 1 日起至 2025 年 9 月 30 日止。

二、设施设备使用费：

1、教室设施设备（包括普通黑板、桌椅、窗帘、公共区域监控、中央空调、讲台）；18 号楼设施设备（包括包括空调、床、窗帘、柜子、桌子、塑料方凳、二楼东西两侧各两个独立卫生间加装热水器供学生洗澡、五楼走廊围墙加装不低于 50cm 的安全护栏、五楼顶晾衣架）；19 号楼设施设备（包括空调、床、窗帘、柜子、桌子、塑料方凳、二楼东西两侧各两个独立卫生间加装热水器供学生洗澡、五楼走廊围墙加装不低于 50cm 的安全护栏、五楼顶晾衣架）。

2、设施设备使用费（含税价）：346040 元（大写：叁拾肆万陆仟零肆拾元整）。

三、中央空调费用：夏季 0.33 元/日/平方米，每年夏季制冷期为 6 月 1 日至 9 月 15 日；冬季 0.33 元/日/平方米，每年冬季采暖期为 11 月 15 日至第二年 3 月 15 日。

四、物业管理服务费等费用的缴纳及时间

1、物业管理服务费：按年缴纳，首次缴费在交接钥匙前缴纳，以后费用在上一个交费期到期后的前一个月缴纳。

2、设施设备使用费用费：按年缴纳，应于 2024 年 10 月 15 日前缴清。

3、水、电费：预付费制,甲方按照乙方预付金额开具足额发票，转到双方约定的指定账户。

4、乙方在向甲方支付租金、物业管理服务费、设施设备使用费及相关费 7 个工作日前，甲方需向乙方提供符合乙方要求的发票，否则，乙方有权拒绝支付所有款项。

第六条 上述款项收款、开票信息如下：

一、甲方户名、开户行、账号

河南易商谷园区建设发展有限公司

户名：河南易商谷园区建设发展有限公司

开户行：中国工商银行安阳行政区支行营业室

账号：1706 0201 0904 8226 992

二、乙方户名、开户行、账号

1、履约保证金退还时请备注河南护理职业学院履约保证金退款。

户名：河南护理职业学院

开户行：工行安阳分行

帐号：1706021619480128920

第七条 乙方在租赁期内，不得私自转租给第三人，不得将租赁物及内部设施设定任何形式的抵押、担保，否则视同违约，甲方有权单方解除合同并扣除履约保证金，租金不再退还并收回房屋，由此造成的一切损失均由乙方承担；寒、暑假期及疫情、汛期，乙方仍执行本合同约定的各项费用的义务，甲方仍提供相关服务。

## 第八条 甲方的权利和义务

一、协调各部门关系，保证水、电、暖、网络通讯等基础配套设施的正常运转，提供宿舍楼内饮用水、洗衣机、吹风机等服务实施。

二、甲方和甲方委托的物业服务公司按照相关物业管理规定提供物业管理服务。

三、为入住学生提供可供选择的餐饮、活动基本生活服务设施，甲方校内食堂确保于2024年9月份投入使用，学生可按市场价格自行选择使用。

四、甲方提供的教室、公寓内设施设备详见附表。

五、甲方办理承租区公共区域内的消防复核及二次消防验收，配齐配全承租区公共区域内的安全设施、消防设备设施和器材，做好日常检查、维护和管理，确保正常运行和使用。

六、合同租赁期内，甲方负责房屋的基础维修、修缮及相关设备的维护工作，保证房屋、设备的正常使用。日常零星维修和损耗由乙方提供配件，甲方负责更换、维修。

七、（1）甲方应当全面履行合同，若因违约行为给乙方带来的

所有损失均由甲方承担。(2)甲方应当全面履行合同约定的义务,甲方发生违约时,乙方在向甲方主张权利过程中产生的所有费用均由甲方承担,包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、保全费、保函费等所有费用。

## 第九条 乙方的权利和义务

一、乙方有权依约使用承租的物业,爱护公共财产。

二、有权对承租的物业内部进行必要的装修、装饰(禁止的除外),但应经甲方和甲方委托的物业公司书面同意,装修、装饰活动应由乙方负责监督、管理并委托有资质的装修公司施工,费用自理,装修、装饰物在合同到期、解除、终止时应及时拆除,否则,无偿归于甲方。

三、服从并遵守甲方和甲方委托的物业服务公司统一物业管理,依约按时、足额缴纳本合同约定的相关费用,对于发现的不符合合同约定的物业服务标准的问题随时有权要求甲方和甲方委托的物业服务公司整改的权利。

四、在易商谷园区承租区域内,乙方是承租房屋的实际管理人,乙方为所属老师、学生、管理人员人身安全、消防、反恐、防暴、防疫等安全生产经营管理的第一责任人,因乙方及所属人员原因导致的所有安全事故都由乙方来承担,与甲方无关。

五、乙方应严格按照相关法律法规及标准规范要求,组织本单位及所属员工及学生进行安全、应急、消防培训等。该承租区域内发生的所有安全事故均由乙方来承担,与甲方无关,以上包括但不限于食品卫生安全,消防、反恐、防暴、防疫和水电、天然气等设施设备使

用不当，高空抛物，在该承租区域内摔倒，给乙方以及到该承租区域内的客人造成的人身伤害，甲方都不承担任何责任。

六、合同到期或解除后，乙方应将承租的物业及附属设施归还甲方。因乙方及所属人员原因造成的承租物业及附属设施损坏的，乙方应按市场价向甲方负责赔偿（价格详见附表）。

七、（1）乙方应当全面履行合同，若因违约行为给甲方带来的所有损失均由乙方承担。（2）乙方应当全面履行合同约定的义务，乙方发生违约时，甲方在向乙方主张权利过程中产生的所有费用均由乙方承担，包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、保全费、保函费等所有费用。

#### 第十条 违约责任

一、甲方应保证承租物业的正常秩序，确保公共设施的正常运行。如因不可抗力因素以及政府（包括国家重大政策调整）、相关职能部门原因导致本合同无法执行的，本合同自动终止，双方互不承担责任。

二、甲方应提前 10 工作日通知乙方缴纳本合同约定费用，乙方逾期缴纳租金、设施设备使用费、物业管理服务费等相关费用的，逾期费用从乙方履约保证金中扣除，履约保证金不足部分，乙方应给予赔偿，逾期超过 10 日，甲方有权解除合同。

三、乙方违反本合同，擅自转租的，甲方有权解除合同。

四、乙方在合同签订后的租期内，未实际使用，造成承租的物业闲置的，甲方有权解除合同。

五、本合同因到期、解除或终止时，乙方在接到甲方通知后 10 个工作日内将承租的物业返还给甲方，如乙方逾期不交还，乙方每日应向甲方支付日租金和日各项服务费的 2 倍作为违约金（以实际天数累计）。

六、因乙方违约导致甲方解除合同的，乙方承租的物业由甲方无偿收回，已收取的租金、设施设备使用费、物业管理服务费及履约保证金等费用不予退还。

#### 第十一条 甲、乙双方联系人及联系方式

甲方 联系人： 刘军亮 电话： 15896883267

乙方 联系人： 刘永奎 电话： 18937205866

#### 第十二条 免责条件

一、因国家政策、不可抗力因素需要拆除或改造的，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

二、因上述原因而终止合同的，承租的物业相关费用按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

#### 第十三条 送达

有关本协议的所有通知及文件均可通过本合同约定的地址邮寄送达对方，邮件寄出三日即视为送达，对方拒收或退回均视为送达，任何一方变更地址需书面通知对方。如双方发生争议导致诉讼，法院可按照上述地址送达法律文书。

#### 第十四条 争议处理



因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，均提请安阳仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。

第十五条 本合同一式捌份，甲方持贰份，乙方持陆份，均具有同等法律效力，经双方经办人签字和盖章后生效。

甲方（签章）：



经办人：刘军杰

2024年10月1日



经办人：



2024年10月1日