

# 源设动漫产教融合实习基地出租合同

出租方：（以下简称甲方）

湖南源设动漫设计有限公司

承租方：（以下简称乙方）

湖南卓鼎信息技术有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规和岳阳市的有关规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，就甲方将拥有合法出租权的房屋出租给乙方使用，乙方承租使用甲方房屋事宜签订本合同，供双方共同信守。

## 一、房屋（场地）描述

1、该房屋（场地）坐落于 中国(湖南)自由贸易试验区岳阳片区保税大厦，其中，实习、教学地址为：8楼820、821、822，5楼520、521、522房；学员宿舍地址为 人才公寓1号楼2楼。上述房屋总建筑面积 3000 平方米（建筑面积，含公摊）。

## 二、房屋（场地）使用用途

2、乙方租用甲方房屋（场地），主要以为办公及学生教学、实习为主。

3、乙方向甲方承诺：在房屋（场地）租用期内，未事先征得甲方的书面同意，乙方不得擅自改变房屋的原有结构和用途。

## 三、房屋（场地）使用期限

4、本合同房屋（场地）租期为 3 个月，其中宿舍部分为 2 个月，自 2021 年 8 月 29 日起至 2021 年 11 月 28 日止。

## 四、租金及支付方式

5、租金、履约保证金标准、缴付时间。

学生教学、实习场地租金（含物业、空调、教学桌椅、水电）为 57383 元/月；学生宿舍租金（含物业、床位、空调、热水器等设施设备）为 42500 元/月，签订合同后 5 个工作日内，乙方应将租金及履约保证金支付到甲方指定账户。

6、本合同房屋（场地）期满或提前解除，甲方有权收回出租房屋，乙方应

在合同终止之日将所租房屋及相关设备设施完好无损地返还甲方。逾期按 20000 元/月支付场地占有使用费，不满一个月的按一个月计算，如使房屋及相关设施造成损害，乙方应承担相应的赔偿责任，但因使用所租房屋产生的自然损耗除外。如合同到期乙方需要续租的，乙方应在合同到期前 15 日提出书面申请，甲方同意乙方续租的，乙方应在合同到期前 15 日与甲方签订书面续租合同，同等条件下，乙方可优先续租。

7、履约保证金 40000 元，房屋（场地）租用关系终止且乙方如期退场时，甲方收取的履约保证金在抵充合同约定和法律规定由乙方承担的费用外，如有剩余部分无息归还乙方。本条约定的履约保证金仅为乙方履约的担保，乙方不得提出用于冲抵租金、水电费等乙方应缴款项。合同履行中，如乙方出现违约或需赔偿甲方损失，甲方有权从履约保证金中先行扣除违约金或赔偿金，因此导致履约保证金不足合同约定数额，乙方应自接甲方书面通知后 3 日内缴足，逾期补足的，每逾期一日，甲方有权向乙方收取应缴未缴部分 2% 的违约金。

8、具体缴纳金额、缴纳时间见下表。

序号	项目时间	2021 年 9 月 1 日 -9 月 30 日	2021 年 10 月 1 日- 10 月 30 日	备注
1	房屋（场地）面积（平方米）	3000	3000	实习、教学区域 1000 平方米，宿舍 2000 平方米
2	租金（元）	99883	99883	
3	履约保证金（元）	40000	0	
4	应缴纳合计（元）	139883.00	99883.00	
5	缴纳时间	2021 年 8 月 31 日前	2021 年 9 月 30 日前	
6	项目时间	2021 年 11 月 1 日 -11 月 31 日	0	备注
7	房屋（场地）面积（平方米）	1000	0	实习、教学区域 1000 平方米，
8	租金（元）	57383	0	
9	履约保证金（元）	0	0	
10	应缴纳合计（元）	57383	0	
	缴纳时间	2022 年 10 月 31 日前		

9、乙方须交纳房租和履约保证金后方可使用房屋，甲方收到款项后，向乙方开具增值税普通发票，增值税普通发票的税率为 1%，即开具税率增值税普通发票）、履约保证金等相关票据。且双方约定，10 万元以下税费由甲方承担，

10 万元以上的税费由双方各承担 50%。

## 五、甲方的权利与义务

10、甲方应在乙方交付租金之日（含交付当日）起的三个自然日内将上述房屋交付给乙方使用。

11、甲方必须保证所出租的场地能够用于正常的办公及学生教学、实习。

12、甲方必须保证所出租的场地权属关系清楚，不存在与第三人有权属、使用纠纷等，不存在其他共有人之间的争议。

13、甲方必须保证所出租的场地符合安全使用的要求。

14、甲方有权对乙方使用场地的情况进行监督，但不得干涉乙方的正常经营。

15、房屋（场地）期满未续租或本合同提前终止，甲方有权收回房屋，乙方应当在合同终止后的 7 日内将符合约定的房屋交还给甲方。属于乙方用于办公和生产的可移动的设备设施归乙方自由处置，如乙方未能在合同终止后 7 日内自行搬离的，视为乙方放弃相关设备设施的所有权。甲方有权将房屋内的相关设备设施单方面进行处置，由此产生的全部法律后果和经济损失由乙方承担。由于乙方逾期搬迁，甲方有权每日按照当年度日租金标准的 1.5 倍向乙方收取房屋占用费。

16、房屋（场地）租用期内，双方各自办理财产保险，互不承担责任。

## 六、乙方的权利与义务

17、乙方需支付首期租金和履约保证金后方可入场。

18、乙方按照本合同的约定使用房屋（场地），不承担房屋自然损耗的赔偿责任。

19、乙方在不破坏房屋（场地）主体结构的基础上，有权根据经营的需要对房屋进行装修、改造，但乙方在进行装修改造前，应将装修方案和图纸等相关资料报告给甲方，经甲方审核并书面同意后方可进行装修、改造，装修、改造产生的一切费用以及安全责任等由乙方承担。

20、乙方消防、环保、安全生产等必须按照国家及地方法规、政策办理审批手续，否则出现相关责任由乙方自行承担。

21、在房屋（场地）期内，乙方使用房屋（场地）生产经营所产生的债权债务与甲方无关，等由乙方与相关单位约定并自行承担费用。

22、乙方须合理使用房屋（场地），在租用期间，乙方应注意生产和经营安

全，自行采取防火、防盗等安全措施，否则，乙方的生产经营活动（含乙方聘请的第三方）造成的一切损失（包括乙方以及第三方的人身和财产损失等）均由乙方独自承担，甲方不负责。

#### 七、房屋（场地）使用要求和维修责任

23、在房屋（场地）租用期内、甲方应保证出租房屋及附属设施处于可使用和安全状态，乙方在发现房屋及附属设施出现损坏危及安全使用时，应及时通知甲方，由甲方负责维修。经通知后，甲方不按时维修的，乙方可代为维修，费用由甲方负担。

24、因乙方不当或不合理使用，导致房屋及附属设施出现损坏影响甲方整体形象或危及安全使用时，乙方应及时报告甲方，并由乙方负责维修且承担由此而产生的一切费用，维修方案应征得甲方同意后方可实施。乙方不按时按要求维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

25、乙方在房屋（场地）房屋内使用水电超出该房屋原有的设计负荷时，应当征得甲方的书面同意并按照甲方及物业管理方相关制度的规定或者水、电等公共事业部门的相关规定，对超出设计标准的部分交纳增容费、贴费和水电线路改造等费用。

#### 八、房屋（场地）返还时的状态

26、乙方须在房屋（场地）期满（除甲方同意乙方续租外）或合同提前终止后的7日内将房屋交还给甲方，未经甲方书面同意逾期交还房屋的，乙方要向甲方支付场地占有使用费。

27、房屋内的装修、装饰按照“来装去留”的原则处理。乙方在拆除可拆除、可移动的设备设施时，不得损坏房屋届时的正常使用状况。若造成甲方损失

30、若乙方因自身原因确需提前解除房屋（场地）合同，退出场地，期间乙方向甲方引进其他企业接手该场地时，乙方需和甲方办理退租手续，由新入驻的企业和甲方签订房屋（场地）合同，甲方可不追究乙方提前解除合同的违约责任。

#### 十、合同的变更和解除

31、乙方有下列情况之一的，视为乙方违约，甲方可解除本合同，收回房屋：

(1) 未按约定期限交付保证金、租金、物业管理费用或其他应由乙方承担的费用，超过 15 天以上的；

(2) 在房屋（场地）租用期内，未经甲方的书面同意，擅自改变房屋的主体结构 and 用途，经甲方书面通知，在指定的期限内仍未改正的；

(3) 在房屋（场地）租用期内，未经甲方的书面同意，擅自转让或转租、与他人联营、调换房屋的；

(4) 对房屋不合理使用，危及房屋安全或存在重大安全隐患的；

(5) 非法经营或从事违法犯罪活动的；

(6) 不遵守甲方有关物业管理规定；

(7) 违反上述以外的约定义务，经甲方要求整改，仍未整改到位的。

32、甲方有下列情况之一的，视为甲方违约，乙方可解除本合同：

(1) 甲方不交付或迟延交付房屋达 15 天以上的；

(2) 房屋主体结构存在缺陷，经鉴定为危房，危及安全的；

33、因甲方违约造成乙方损失的，甲方应当赔偿，但下列情况除外：

(1) 因公共利益的需要或城市建设的需要，该房屋被依法征用、征收的；

(2) 因不可抗力造成该房屋灭失或无法使用的；

(3) 该房屋出租前，甲方已经书面告知该房屋设定抵押，现被处分的。

34、在房屋（场地）租用期限内，有下列情况之一的，双方均可变更或解除合同：

(1) 双方协商一致，可书面变更或解除合同；

(2) 因不可抗力，致房屋严重受损不能继续使用，导致本合同不能继续履行的；

(3) 在房屋（场地）租用期间，甲方房屋（场地）的房屋被政府部门征收、征用或拆迁的。

## 十一、违约责任及赔偿

35、违反本合同第十条第1、2项之约定，非违约方有权解除合同，并有权要求对方支付违约金。

36、乙方未按约定期限交付租金或其他应由乙方承担的费用，乙方要向甲方支付违约金。

37、本合同约定的其他违约责任。

## 十二、其他条款

38、甲、乙双方如果有其他特殊情况需要提前终止合同的，需提前两个月书面通知对方，双方协商一致，可办理终止合同的手续。双方未协商一致，若是甲方的原因，甲方应退还乙方相应期限内的房屋租金并双倍返还履约保证金；若是乙方的原因，则甲方不退还已收取的房屋租金及履约保证金。

39、本合同只接受书面形式的变更和补充，与本合同有关的电话记录、短信、微信聊天记录等不作为变更和补充的依据。

40、乙方指定何旺作为本合同的联系人，联系电话：15574962832；联系地址：中国（湖南）自由贸易试验区岳阳片区（岳阳）保税物流园一期。乙方指定联系人所填写的地址、电话等信息发生变更的，应及时通知甲方，否则甲方有权按照本合同约定的地址、电话等向乙方发送通知，乙方应承担由此产生的法律后果。

41、乙方在履行本合同过程中，如发生任何违约行为，甲方有权立即停止履行本合同，并要求乙方赔偿甲方因此遭受的损失。乙方在履行本合同过程中，如发生任何违约行为，甲方有权立即停止履行本合同，并要求乙方赔偿甲方因此遭受的损失。乙方在履行本合同过程中，如发生任何违约行为，甲方有权立即停止履行本合同，并要求乙方赔偿甲方因此遭受的损失。

42、乙方在履行本合同过程中，如发生任何违约行为，甲方有权立即停止履行本合同，并要求乙方赔偿甲方因此遭受的损失。乙方在履行本合同过程中，如发生任何违约行为，甲方有权立即停止履行本合同，并要求乙方赔偿甲方因此遭受的损失。乙方在履行本合同过程中，如发生任何违约行为，甲方有权立即停止履行本合同，并要求乙方赔偿甲方因此遭受的损失。乙方在履行本合同过程中，如发生任何违约行为，甲方有权立即停止履行本合同，并要求乙方赔偿甲方因此遭受的损失。乙方在履行本合同过程中，如发生任何违约行为，甲方有权立即停止履行本合同，并要求乙方赔偿甲方因此遭受的损失。

43、凡履行本合同所产生的争议，首先由双方协商解决，协商不成时，任何一方均可向房屋所在地人民法院起诉。

44、甲方有权在乙方违约、违约金等为未付自身合同义务的情况下，有权向乙方追偿包括但不限于律师费、诉讼费、鉴定费、执行保全费等因追偿而产生的费用。

