**金山湖公园服务中心物业租赁合同（样稿）**

出租方（以下简称甲方）：惠州市金山湖公园服务中心
身份证号码（统一社会信用代码）：
通讯地址： 电话号码：

承租方（以下简称乙方）：
身份证号码（统一社会信用代码）：
通讯地址： 电话号码：

为确保我中心物业的有效使用和经营，经甲方公开招租，乙方以 XXX 元/㎡/月的价格竞得 XXX的承租权及经营权。甲乙双方本着平等互利、互惠的原则，根据我国有关的《中华人民共和国民法典》之规定，甲乙双方经友好充分协商明确双方的权利和义务关系，特签订本合同，以便共同遵守。
 第一条 承租、经营地点及范围
 1.1 承租场地:：位于惠州XXX

1.2租赁物业的用途是：

1.3租赁物业禁止经营事项：（1）未经甲方允许禁止超经营范围项目经营；（2）不得进行危险品的生产和销售；（3）不得经营对周边环境有污染的项目，包括噪音污染等；（4）不得经营餐饮；（5）仅限室内生产经营，严禁室外生产和摆卖；（6）食品加工禁止产生油污；（7）禁止使用明火；（8）禁止经营惠州市政府规定的不可生产和经营的项目;（9）禁止开展非法活动；（10）禁止开展迷信、麻将等不文明行为及一切违法行为；（11）在承租期间，乙方不得改变租赁物业的用途，不得违反环保等法律法规；（12）承租期间，乙方不得擅自加建或者改建租赁物业，也不得违反城乡规划等相关的法律法规。

1.4 甲方可根据物业需要且无须事先征得乙方同意，可对乙方竞得物业的经营范围作出调整。
 第二条 租赁(经营)期限
 2.1 本合同的租赁期限共计5年，从XXX年XXX月XXX日起至XXX年XXX月XXX日止。乙方非原承租人的，具体交付使用日期以甲方的书面通知为准，实际交付使用日期在本合同约定租赁起算日期之后的，期限相应顺延。

2.2 本合同租赁期限届满后，租赁期不自动延续，由甲方收回经营场地重新招标。乙方承诺放弃优先权，续租按国有资产管理规定执行。乙方投资的动产设备产权归乙方，由乙方自行搬离及拆除，装修装饰电线、电缆、门窗、防盗网等不动产，无偿归甲方所有，乙方不得拆除。

2.3 合同期限届满前30日，甲、乙双方应完成结算手续，乙方应着手实施搬离及清理工作。期限届满后3日或者本合同解除后3日内，乙方应退还该物业(含经营时乙方装饰的不动产部分)。同时经甲方验收该物业的一切相关设备设施无损坏后，双方办理交接手续，如乙方未及时对损坏部分进行修复，则甲方有权在履约保证金中扣除修复费用。若乙方未按时退还该物业，乙方应按本合同约定租金标准的双倍支付超期占用费，同时，甲方可以采取任何强制收回物业的措施，将该物业内乙方的物品强制搬离，并进行停水停电处理，且甲方搬离的物品不能用于抵偿乙方拖欠的任何费用，由此造成乙方损失的，由乙方自行负责，甲方不承担责任。

第三条 租赁物业的交付：

甲方在 年 月 日之前将该物业交付给乙方使用，并办理移交手续。甲方向乙方交付该租赁物业时，双方应就该物业及其附属设施设备的状况、附属财产等有关情况进行确认，确认单在甲、乙双方盖章后作为本合同的必要附件。

甲方将建好的该物业面积XXX平方米完整地按现状交给乙方经营。
 第四条  履约保证金、租金及相关费用。
 4.1 签订合同时乙方应向甲方缴纳中标合同总金额的10%作为履约保证金，即人民币XXX元（¥ XXX.00元），以确保乙方履行本合同的全部义务。合同期满后，若乙方无拖欠租金、应交费用或其它违约事项，乙方凭保证金票据原件向甲方申请不计息退回履约保证金。
 4.2 承包租金标准：第一年、第二年、第三年租金为每月人民币XXX元【租金已含税】，第四年、第五年的月租金在第三年月租金的基础上增加5%。

 4.3 租金的缴付日期和支付方式为：租金按月支付，乙方应于每月10日前以转账方式向甲方缴纳当月的租金，甲方向乙方开具收款凭证。

4.4 电费由乙方按惠州市供电局电价标准直接向该区域的供电单位直接缴交；水费由乙方按惠州市自来水公司单价向当地供水单位直接缴交。物业管理费由乙方向该小区的物业管理部门缴交。

4.5 租赁物业的财产保险由甲方购买。

4.6 电梯安全责任保险由乙方在本合同签订后15日内购买，乙方要做好电梯的年度审检和维修保养工作，费用由乙方承担，相关合同和凭证须向甲方报备。乙方未及时购买前述保险的，应按500元/日支付违约金。

4.7 乙方需聘请专业的公司对消防系统进行定期的检修和保养，费用由乙方负责，相关合同和凭证须向甲方报备。遇消防检查的，乙方应按消防、住建部门的要求进行整改，所需费用由乙方自行承担，乙方拒不整改的，应按500元/日支付违约金，相应的行政后果由乙方承担，造成甲方损失的，乙方应当赔偿。

第五条  租赁期内乙方不得擅自以任何理由、以任何形式将该物业租赁项目转让。否则甲方有权单方面终止合同，并有权将该物业收回重新招标;且甲方有权将乙方所交保证金作为违约金不予退还，因此造成乙方或第三人的一切损失由乙方承担。

第六条 甲方的权利义务
 6.1 甲方保证所租赁的物业符合当地政府的有关规定，保证其有权出租。

6.2 不定期巡逻，保障经营有序，如出现租赁争执及时派人调解。如甲方发现消防、电梯、电力设备、电路、水路等出现问题，有权要求乙方限时整改维修。
 6.3 租赁期内，如遇政府征用或上级部门意见改变该物业功能须收回该物业的，合同解除（或者终止）的，乙方应无条件服从，所造成损失甲方不承担责任。承租物业及装修的征收补偿权益归甲方所有。

6.4 经乙方申请，甲方有权根据实际情况批准放宽乙方禁止经营项目的范围。

6.5 如因乙方的违约行为或侵权行为造成第三人损失的，一切责任由乙方负责；如因此导致甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

6.6 未经甲方事先书面批准，乙方擅自经营不符合本合同约定的项目，甲方可解除合同并要求向乙方主张赔偿。
 第七条 乙方的权利义务
 7.1 乙方必须自觉遵守国家法律法规及甲方的管理规章制度，合法自主经营，在经营过程中产生的一切经济纠纷及法律责任由乙方负责及处理，不得给甲方造成任何不利影响。若甲方需要维修主体结构，乙方必须无条件配合。
 7.2 乙方必须持证经营，自行办理营业、食品、卫生、税务、消防等一切证照，并向甲方报备。涉及经营范围国家规定需要缴交的一切税费，由乙方自行缴交。如违反导致的法律责任及行政处罚后果由乙方承担，造成甲方损失的，乙方应当赔偿。
 7.3 乙方的从业人员需持有相关证件，并提供复印件向甲方报备。
 7.4 乙方经营场所仅限于室内。走廊、楼梯间、室外空地等地严禁摆卖和摆放任何物品、设备设施；未经甲方事先书面同意，严禁在建筑物室外、外墙、门窗等悬挂、张贴或树立广告、标语。
 7.5 乙方必须按照相关规定配备充足的消防、防盗等设施设备，乙方在租赁期内发生的包括人身、财物在内的一切安全责任事故，其法律责任及后果由乙方承担。
 7.6 乙方必须按双方约定的方案经营，未经甲方同意不得超越或改变经营范围，如需增加禁止经营的范围，应当书面向甲方提交书面申请，经甲方批准后方可经营。

7.7 乙方自行完成经营场所的装饰装修和相关设施设备的投入，并承担产生的所有费用。

7.8 乙方的装饰装修方案必须书面申请，经甲方审批同意后方可实施，乙方应在不破坏建筑物主体和原有建筑风格的前提下进行装修。

7.9 乙方不得对物业进行改建、搭建、加建或者实施任何违反城乡规范管理的行为，否则，相应的行政后果有乙方自行承担，甲方有权要求乙方拆除，乙方拒不拆除的，甲方有权另行聘请第三方进行拆除，所产生的费用由乙方承担。甲方还有权解除合同，履约保证金不予退还。
 7.10 乙方应对员工进行职业道德、安全意识和环境意识的培训和教育，严禁从事高空作业及违反甲方管理规定的行为，否则，产生的一切责任和后果由乙方承担。

7.11 乙方应按时发放所聘用员工的工资及购买社保等相关福利，如发生劳资纠纷或人员伤亡事故，由乙方自行解决并承担相关责任，与甲方无关。如因此造成甲方连带经济损失的，甲方有权向乙方进行追偿。甲方有权监督乙方发放员工工资的情况。

7.12 若乙方在经营过程中，与第三者发生债务经济纠纷，乙方承担全部责任，与甲方无关。

7.13 如因乙方使用问题造成对物业及第三者的损失，乙方应负责赔偿。乙方有管理好物业不受第三者损害的义务。如因不可抗拒力的原因导致物业损毁及造成其他损失，甲乙双方不承担赔偿责任。

7.14 乙方负责定期清洗物业，保证整个物业的环境卫生良好，将垃圾日产日清，不得影响物业的形象，垃圾清运费由乙方承担。

7.15 乙方不得利用该物业从事违法行为；如乙方不能按规定使用该物业所产生的后果及发生一切违法行为与甲方无关，产生的违法责任由乙方承担并赔偿甲方，甲方有权终止合同，履约保证金不予退还。

7.16 乙方不得利用该物业放置易燃易爆或者任何危险物品。

第八条 违约责任
 8.1 乙方违反本合同约定的任一项内容即视为乙方违约，乙方出现下列情形的，同样视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同，收回该物业并没收全部履约保证金，不予退还，如乙方欠缴租金、垃圾清运费、水电费、排污费、违约罚款等费用，甲方有权直接从履约保证金中扣除，剩余部分不予退还；若履约保证金不足以抵扣上述费用的，或乙方违约造成甲方损失超出履约保证金的，甲方有权向乙方继续追偿，因此产生的诉讼费、公证费、律师费、诉讼保全费等直接及间接损失由乙方承担。

8.2租赁期内，若乙方出现任何包括拖欠租金、管理费等应交费用的，应按照每日万分之五计收违约滞纳金；若拖欠上述费用5日以上（含5日）的，甲方有权采取停水停电措施，由此造成乙方损失的，由乙方自行负责，甲方不承担责任。

8.3乙方违反本合同的如下约定，即视为根本违约，甲方有权解除合同：（1）在物业违法经营受执法部门处罚，情节严重或对物业、甲方形象、名誉造成较大损害的；（2）乙方不遵守甲方的管理规定，经三次警告仍整改不到位的；（3）在经营过程中与他人发生冲突纠纷，经查证责任在乙方，情节严重的（给他人造成人身损害或财产损害达1000元以上的视为情节严重），或者对甲方形象、名誉造成较大损害的； (4)甲方对乙方处以的罚款，在10个工作日内未缴交的；

（5）经营本合同禁止经营事项的；（6）未经甲方同意，乙方擅自改变经营项目和物业用途的；（7）租赁期间，乙方欠缴水电费、税费、租金或垃圾清运费等费用超过15天（含15天）的；（8）租赁期间，乙方出现擅自转租、违规加建改建行为，或出现其他根本违约行为的；（9）乙方利用承租物业从事违法犯罪活动或者存放危险物品的；（10）损坏承租物业及附属设备设施，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。

8.4鉴于甲方经过公开招标程序选定乙方作为承租人需要耗费时间及行政成本，乙方不得擅自解除合同。乙方签订本合同后，必须经营满6个月。

（1）乙方经营未满6个月提出申请撤租的，视为违约，按照租赁合同违约条款规定，即终止合同，并处没收乙方全部履约保证金。

（2）乙方经营满6个月不足12个月提出申请撤租的，视为违约，按照租赁合同违约条款规定，即终止合同，并在履约保证金中扣除6个月当月租金为违约金。

（3）乙方经营满12个月不足36个月提出申请撤租的，视为违约，按照租赁合同违约条款规定，即终止合同，并在履约保证金中扣除3个月当月租金为违约金。

（4）乙方经营满36个月不足60个月的终止合同，扣除1个月当月租金为违约金。

（5）经营期间乙方若需撤租，必须提前60天向甲方申请。

剩余的履约保证金（如有），如乙方不存在其他违约行为的，在完成全部结算及移交手续后无息退还给乙方。如乙方仍存在其他违约行为的，则履约保证金不予退还。

 8.5 在乙方出现本合同约定的严重违约的情形，甲方向本合同载明的乙方通讯地址发出合同解除通知书时，本合同即视为即时解除。

8.6 乙方在租赁期间若欠缴租金15日即视为违约，按照租赁合同违约条款规定，即终止合同，并没收乙方全部履约保证金。

8.7 因乙方违约造成本合同解除，甲方有权在合同解除后3日内要求乙方返还物业，履约保证金作为违约金归甲方，乙方增加的不动产无偿归甲方所有。若乙方未按时退还该物业，按合同约定的租金标准的双倍支付占用费，同时，甲方可以采取强制收回物业的措施，有权将物业内乙方的物品强制搬离，并采取停水停电处理，由此造成乙方损失的，由乙方自行负责，甲方不承担责任。甲方有权要求乙方赔偿由乙方违约引起的直接经济损失及合同解除所产生的其他合理费用。

第九条 纠纷处理

9.1 本合同未列明的事项，按甲方相关规定和管理要求执行。甲方的相关规定和管理要求送达给乙方后，乙方须盖章送交给甲方保管。

9.2 乙方在本合同履行过程中发生争议，必须出具书面材料说明情况，甲方在10个工作日内给予书面回复。

9.3 乙方不得以各类争议或任何理由不履行本合同，否则甲方可终止本合同，且无需承担任何责任。

9.4 争议协商、调解仲裁或法院起诉审理判决不影响本合同的继续履行。
 第十条 场地修缮与使用
   合同履行期间，甲方应保证物业的使用安全，该场地主体结构性维修责任由甲方负责（乙方使用不当的除外），对门窗及乙方装饰装修的部分，甲方不负有修缮的义务。甲方没有收取电力系统、供水系统以及电梯等设施的折旧变损分摊费用，乙方需负责对物业的所有供电、供水设备设施及电梯进行维修更新，费用由乙方承担。具体包括：消防系统（包括消防水管）、电梯、物业内所有的电路和水路等维修和更新。乙方需聘请专业的队伍对消防系统等进行定期的检修，费用由乙方负责。如因上述设备设施损害不及时维修而影响乙方继续经营的，由乙方负责。同时，要做好维修更新记录，并向甲方报备。
 第十一条 安全生产责任制
   11.1 本合同签订前，乙方应对承租物业包括房屋结构、外观在内进行检查验收。乙方在使用过程中如发现物业结构存在安全质量问题，应及时向甲方反映，由甲方组织维修。
   11.2 乙方负责对员工进行安全知识及技能的培训，按照甲方要求建立健全安全经营管理机构，做好消防安全的日常维护管理，保证经营场所平安无事故。物业发生的一切安全问题由乙方负责。若乙方在使用过程中，对甲方物业及设施设备造成损失的，应负全部责任。
 第十二条 免责条件
 因不可抗力因素致使本合同不能继续履行或造成损失，甲乙双方互不承担违约和赔偿责任。
 第十三条 通知与送达
 13.1 甲方确认通讯及文书送达地址为：

13.2 乙方确认通讯及文书送达地址为：

13.3上述地址为双方送达文件包括解除本合同通知书在内的法律文书的送达地址。任何一方的送达地址发生变更，均须以书面方式向另一方告知及变更地址，否则不发生变更效力，并须承担由此产生的不利法律后果。
 第十四条 争议解决
   因本合同产生的一切争议，由双方协商或调解解决；协商或调解解决不成的，任何一方可向租赁物业所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。
 第十五条 本合同经甲、乙双方盖章签字后生效。本合同一式五份，甲方执三份，乙方执二份，具有同等法律效力。

发包方（甲方）：惠州市金山湖公园服务中心（盖章）

法定代表人/授权代表：

承包方（乙方）：

法定代表人/授权代表：
签署日期： 年 月 日
签署地点：惠州市惠城区