

广州市物业租赁合同

出租地址: 广州市花都区镜湖大道2号之新雅小学(迎宾路校区)、万和北路12号新雅小学(和雅校区)

出租人(甲方): 广州市花都区新雅街新雅小学

证件类型: 事业单位法人 证号:

联系电话: 电子邮箱:

通讯地址:

租金收款账户(银行账户或网络支付账户):

账户名称:

开户行:

账号:

保证金账户(银行账户或网络支付账户):

账户名称:

开户行:

账号:

承租人(乙方):

证件类型: 证号:

联系电话: 电子邮箱:

通讯地址:

收款账户(银行账户或网络支付账户):

账户名称:

开户行:

账号:

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，甲方和乙方本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则，通过广州产权交易所有限公司实施公开招租，就物业租赁有关事宜达成如下协议：

第一条 物业的情况

(一)甲方同意将坐落：广州市_____的运动场地出租给乙方作_____用途使用，出租面积_____平方米。

(二)学校有迎宾路、和雅2个校区，迎宾路校区现有1片户外篮球场317平方米，属于非标准篮球场；一片户外足球场496平方米，配套面积为1050平方米，合计为1546平方米；和雅校区现有3片户外篮球场1260平方米，配套面积960平方米，合计为2220平方米；2片户外排球场324平方米；1片乒乓球场168平方米；1间室内综合体育训练室120平方米；一片户外足球场2000平方米，配套面积为1650平方，合计为3650平方米；综上，本次包含配套的出租总面积合计为8345平方米。

(三)体育场地及其设施使用以教学优先为原则，乙方只能在非教学时段使用。乙方具体使用时间为正常上学日周一至周五18:30-21:00，周六日、法定节假日及寒暑假为9:00—21:00，优先保障校队半天训练，还需优先教职工工会活动、教学使用。场地在以上指定时段内由乙方向社会开放运营并收取一定费用。

(四)乙方在经营项目时需合规合法，租赁时段内场地维修维护、管理费、卫生费、水电等需自行承担，且乙方还需负责校队培训及

体育专项普及课的课程费，承租后须投入不少于人民币 192.6 万元进行场地维修改造，改造要求详见本合同第五条。

第二条 租赁期限、租金及履约保证金

(一)首年每月租金为人民币____元，并从第二年开始，每年租金在上一年度基础上递增 3%。

(二)租赁期限：5 年，自____年__月__日至____年__月__日止，自租赁期起始日起甲方开始计收租金。

(三)租金：按月结算，乙方必须于每月的 10 日前将本月租金支付到甲方指定账户，甲方收到乙方租金后应出具广东省非税收入一般缴款书(电子)给乙方。乙方于合同签订日起 2 个工作日内一次性支付首期租金。租赁期间，甲方不得单方上调物业租金。

(四)保证金：

履约保证金：_____元(相当于首年月租金的 3 倍),乙方于合同签订日起 5 个工作日内一次性支付给甲方。该履约保证金用于抵扣乙方的欠款、损害赔偿、恢复费用等全部潜在支出。合同终止后，在返还余额前，甲方有权对抵扣范围进行审计。租赁期满或合同解除，在乙方不存在任何违约情况，且乙方结清相关费用(包括应由乙方承担的费用以及体育馆附属物品、设施损毁赔偿金等)并依约腾退完成的情况下，甲方应在审计完成后，将履约保证金余额无息返还给乙方。如乙方未按合同约定付清相关费用，甲方有权用履约保证金抵扣相应费用，不足部分甲方仍可要求乙方继续结清应付的全部费用。

第三条 物业交付、返还及腾退

(一)出租物业交付,乙方需认真查验出租物业现状后办理交接手续,如出租物业质量(结构损坏、墙身开裂、给排水设施损坏)出现问题需甲方维修后再行交付的,可待甲方维修后再行交付,出租物业交付后的维修维护工作由乙方负责。

(二)租赁期满或合同解除,乙方应无条件返还出租物业及其附属物品、设备设施,甲乙双方应对所出租物业的设备设施及水电使用等情况进行交验,结清各自应当承担的费用,甲方返还履约保证金后即腾退完成。

(三)乙方在腾退物业前应对运动场地中属于乙方的物品进行搬离处理,乙方腾退运动场地后,乙方遗留在运动场地中的物品,视为乙方放弃其所有权,甲方有权自行处理。如因甲方清理乙方遗留物品产生费用的,由此产生的费用由乙方承担。

(四)乙方承诺在合同到期日,把该出租物业完好交还给甲方,租赁期内对该出租物业投入的不可移动的装修项目保留,无偿归甲方所有,甲方对乙方装修投入不作补偿。乙方投入的硬件部分(不包括音响、灯光、加热、入墙固定的设施设备等)在乙方完成装修投入改造后,由甲乙双方核定具体物品清单并签订《补充协议》。租赁期满,根据政府部门国有资产报废管理规定年限折旧,如乙方到期后未续约,由新承租方承担残值部分成本并于甲方移交场地前向乙方支付;如新承租方不予承接上述经甲乙双方核定的归属乙方的具体物品,则由乙方应甲方通知要求,于限期内自行清理,逾期遗留

的，视为乙方放弃所有权，甲方有权先行清理，由此产生的费用由乙方承担。

第四条 经营方式

(一)乙方经营实行自行管理及经营(包括与员工建立劳动关系)、独立核算，自负盈亏。甲方不承担乙方经营不善造成的亏损责任和其他经济及民事纠纷。

(二)甲方使用出租物业的时间，仍由乙方负责管理，协助甲方完成教学和训练任务。

(三)乙方在保证甲方教学要求的前提下可以对外开放，同时承担场地的经营行为的责任、风险。

(四)乙方在对外营业时间内，场内若组织活动或外单位租用，须书面向甲方申请审批(并附活动方案),同意后方可实施。

(五)乙方承包经营期间因政府规划原因及国家政策调整而发生拆迁、改建、收回出租场所等情况的，甲方及乙方双方应共同遵守政府或上级部门的有关规定，甲方提前2个月通知乙方并无条件回收场地此情形不属甲方或乙方违约，双方互不追究责任。

(六)为营造更好的合作效益，同时为学校的学生及家长提供有利的公益活动以及高质量的课程，乙方需配合甲方每年大型活动的开展，同时甲方需配合乙方在甲方学校内开展公益课堂和公益活动的推广与开展，并且将乙方品牌纳入学校430课程的入库优先单位，同时甲方为乙方提供配套人员办公室。

第五条 装修改造投入

(一)本项目不设免租期，租金及各项费用自本合同场地交付之日起计算。乙方须于本合同签订之日起1个工作日内，须按照不低于下述标准提交优化体育馆及运动场地改造方案（包括详细的装修方案、施工工艺、施工流程和对应的项目施工时间安排表等，还需含安全管理方案、人员配置及消防、治安预案等），乙方的改造方案需经甲方审批同意后方可施工，在施工期间接受甲方的监督。乙方需在收到甲方书面改造方案批复后立即启动装修改造工作，装修改造的完工时间最晚不得超过乙方正式收到甲方书面改造方案批复之日起一年内。乙方在对相关场地或部位改造时，相关场地/部位不可进行营业，须完成相关场地或部位改造工作并经有资质的专业机构安全验收后，方可对相关场地或部位正式营业。出租物业装修投入改造要求：

迎宾路校区			
序号	项目改造需求	数量	单位
1	运动场地加装照明灯	1	项
2	塑胶跑道破损面层修复	1	项
3	篮球场翻新地面面层	1	项
4	教学楼与运动场地增加可移动隔离	1	项
5	教学楼通道加装卷帘门	1	项
6	加装用电控制、电表	1	项

和雅校区			
序号	项目改造需求	数量	单位
1	运动场地加装照明灯	1	项
2	1片篮球场、2片排球场加装钢结构雨篷（含内部灯光）	1	项
3	篮球场、排球场翻新地面面层	1	项
4	新建室内乒乓球室	1	项
5	教学楼与运动场地之间加装隔离围网	1	项
6	校道安装电动伸缩门	1	项
7	校道改造	1	项
8	加装用电控制、电表	1	项

乙方须向甲方提供有关投入对应的发票及银行划账支付流水等凭证，并由有资质的第三方机构进行核算场地维修改造费用不少于人民币 192.6 万元。如场地维修改造费用总投入不足 192.6 万元的，甲方有权要求乙方限期内补充投入直至 192.6 万元，逾期仍未整改完毕的，甲方有权单方解除合同、收回场地并不退回履约保证金，由此产生的损失由乙方自行承担。因核算所产生的费用，由乙方于核算结果出具之日起 10 个工作日内向第三方机构支付。租赁期内，乙方需确保所投入的上述设施设备系统能正常使用，租赁期满后，上述设施设备系统及改造成果无偿归甲方所有。

第六条 其他相关费用的承担

(一)在出租物业实际交付日前的水费、电费等费用由甲方负责清缴，出租物业基础设施(结构损坏、墙身开裂、给排水设施损坏)维修

费由甲方承担。

(二)出租物业实际交付日后在乙方经营时段产生的水费、电费等所有费用由乙方承担。

(三)如乙方垫付了应由甲方支付的费用，甲方根据乙方出示的相关缴费凭据向乙方返还相应费用。

(四)关于设施设备损耗责任问题，如在租赁期间，发生设施设备损坏(或自然损耗)需维修或更换的，由乙方负责维修，并承担由此所产生的费用。

(五)因乙方核算升级改造投入所产生的费用，由乙方于核算结果出具之日起 10 个工作日内向第三方机构支付。

第七条 出租物业维护及维修

(一)甲方应保证出租物业的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生、环保等方面的安全条件，不得危及人身安全；租赁期内，乙方应遵守国家、省、市的法律法规规定，按照规定的物业用途合理使用物业。

(二)甲乙双方应共同保障物业及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态：

1.乙方不得擅自拆改变动物业结构及设施，不得增加外墙荷载，不得超载使用，不得堆放易燃易爆及危险物品，不得擅自装修。

2.若乙方需要对物业进行室内装修或者增加设备的，须向甲方

提交书面的装修方案，待甲方书面同意后，乙方方可进行装修，且甲方有权对工程进行监督。

3.对于出租物业及其附属物品、设备设施在出租物业交接后由乙方负责维修、更换。

4.因乙方保管或使用不当，致使物业及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修并承担赔偿责任。

第八条 日常管理

(一)乙方需做好该出租物业的日常管理工作，必须严格执行国家有关法律，承担防火、防盗、社会治安综合治理、城市环境综合管理等责任，做好安全防范措施，不得在该出租物业内非法存放武器、易燃、易爆、有毒有害等危险违禁物品。如发生一切安全或伤亡事故均由乙方负责并承担全部事故责任及损失，给甲方造成经济损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

(二)如乙方租用甲方出租物业作为经营场所，乙方需诚信守法经营，不得在甲方出租物业场所内进行违法经营、活动，如在甲方日常检查和执法部门查实乙方属于违法经营活动，甲方可无条件解除租赁关系及收回上述出租标的承租权，乙方投入的所有费用由乙方自行承担，如因乙方违法经营而导致甲方与乙方解除租赁关系，乙方需支付实际交付日至甲方收回日期间本《广州市物业租赁合同》约定的租金给甲方，租金及履约保证金不作退回。乙方在经营过程中的法律责任、债权债务、劳资纠纷等由乙方负责，与甲方无关、甲方不负任何责任。

(三)要求乙方建设稳固围栏，把出租物业和学校教学区进行物理隔断，用于出租物业对社会开放时社会人员出入。出租物业在对外出租合同期内，乙方需制定好人员管理制度，安全管理员，设备维护技术人员，消毒清洁工作人员，按要求配备充足，做好内部人员管理，并全面负责好承租范围内外来人员管理工作，并制定好相应的应急预案，确保不出现大的安全责任事故。

(四)乙方需积极配合甲方的日常检查、维护、维修、保洁等工作。

(五)乙方在经营项目时还需结合自身专业响应学校需求提供体育教学工作，包括组建各类校队，提供专业师资教学及训练指导，参加区市及以上级别比赛；同时基于学校体育教育发展需要，乙方还需在教学时段内，协助甲方开展校园体育专项技能普及课程（包括体育课、体育节及校内各类赛事策划组织等），租赁期内上述免费教学服务每周不少于10个课时，每个课时为45分钟，具体要求详见如下附表，乙方须按附表约定的项目、服务频次及服务形式履行相关义务。

序号	课程类型	课程项目	服务频次 (学年)	服务形式
1	校队	足球	120(3次/周)	免费提供
2	校队	篮球	120(3次/周)	
3	校队	乒乓球	40(1次/周)	
4	校队	排球	40(1次/周)	
5	特色课程	国防体育	40(1次/周)	
6	校队	健美操/啦啦队	40(1次/周)	

(六)乙方须于签订本合同之日起2个月内,在本项目属地区(花都区)成立分公司或全资子公司运营本项目,并在属地办理工商及税务登记。乙方须与该分公司或全资子公司对本项目共同承担无限连带责任,确保乙方该分公司或全资子公司全面履行本租赁合同义务。乙方该分公司或全资子公司成立后须将营业执照等商事、税务登记资料交甲方备案。如乙方的公司为本地企业则可免予成立分公司或全资子公司。

第九条 安全管理与人员配备义务

(一)安全人员与指导员的配备

乙方承诺在使用租赁场所进行教学、校队训练和对外经营活动时,必须配备符合以下资质的专业人员可在场提供学校日常教学及开放时期的培训课程服务:

1.体育教师:至少10名,持有小学及以上体育与健康类别教师资格证的职业院校毕业的专科及以上学历。

2.社会体育指导员：至少2名。须持有国家认可的有效期限内球类项目(包括但不限于足球、篮球、羽毛球、乒乓球等)社会体育指导员资格证书，并具备相应的教学与指导能力。

3.乙方应在合同签订后【 】日内，将上述所有人员的名单、身份证复印件、资格证书复印件及联系方式提交甲方备案。如有人员变更，须提前【 】日向甲方报备更新名单及资质证明。所有入校的乙方工作人员需提前向甲方报备，通过背景审查后方可入校开展工作。

(二)现场服务要求

在甲方进行教学活动、校队训练、举办大型活动等期间，乙方必须确保其人员提供积极的现场配合与服务，包括但不限于：

- 1.协助疏导人流，确保教学活动与经营活动互不干扰。
- 2.提供必要的安全警示和秩序维护。
- 3.在发生紧急情况时，优先保障学校师生安全，并听从校方现场负责人的统一指挥。

(三)应急预案的制定与报批

1.乙方须根据租赁场所的特点，制定详尽可行的突发事件应急预案。

2.乙方应在场地正式投入使用前【 】个工作日，将应急预案文本提交甲方审核批准。未经甲方书面批准，乙方不得开始经营活动。

3.乙方需根据甲方提出的合理意见对应急预案进行修改和完善,并负责组织所有工作人员进行定期演练(每年不少于__次),演练记录应提交甲方备案。

第十条 保险

(一)投保要求

乙方应自费在整个合同期内,向一家信誉良好的保险公司投保公众责任险,该保险应承保因乙方的经营活动或其雇员、访客的任何行为或疏漏而引发的,在租赁场所及周边区域内发生的第三方人身意外伤害(包括死亡)和第三方财产损失或灭失所产生的法律责任。

(二)保险金额

该保单每次事故赔偿限额不得低于人民币【¥ ,大写: 】,年度累计赔偿限额不得低于人民币【¥ ,大写: 】。保险金额的设定应充分覆盖可能发生的风险。如上述保险不足以赔付的,剩余赔付责任仍由乙方承担。

(三)共同被保险人

该保单必须将出租方(甲方)及其雇员、代理人和学生列为共同被保险人或附加被保险人。

(四)凭证与通知

乙方必须在场地启用日之前【10】个工作日,向甲方提供保单原件及付费凭证以供查验,并向甲方留存保单复印件备案。

乙方有义务确保该保险在合同期内持续有效。如保单到期、续

保、条款变更或提前终止，乙方须提前【30】日书面通知甲方，并提交新的有效保单。

第十一条 合同解除

(一)经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

(二)因不可抗力导致本合同无法继续履行的，本合同自行解除。

(三)甲方有下列情形之一的，乙方有权通过向本合同填写的甲方通讯地址邮寄送达《解除合同通知书》的方式单方解除本合同：

1.迟延交付物业逾 60 日的；

2.交付的出租物业严重不符合合同约定；

3.故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况的。

(四)乙方有下列情形之一的，甲方有权通过向本合同填写的乙方通讯地址邮寄送达《解除合同通知书》的方式单方解除本合同，收回物业，并不退回租金、履约保证金等费用，由此造成的损失及后果由乙方自行承担：

1.欠缴租金或各类费用逾 30 日的；

2.擅自将物业转租给第三人运营、改变出租物业用途或拆改变动损坏出租物业主体结构的；

3.利用物业从事违法活动、损害公共利益等相关情形的；

4.未按照不低于编制的本项目装修改造方案内容的标准，对标的投入改造及开展经营活动，经甲方三次责令整改无效的；

5.乙方未按本合同约定履行义务，经甲方三次责令整改无效或拒不整改的。

6.乙方存在转租分租借用等行为。

第十二条 违约责任

1.甲乙任何一方未能履行本合同规定的条款或违反租赁物管理的法律规定，另一方可以要求采纳本合同和法律所允许的补救措施，包括但不限于实际履行和补偿经济损失，有权依法提前解除本合同，造成的损失由责任方承担。

2.租赁期届满，甲乙双方未续签合同，且甲方要求收回租赁物，乙方逾期不交出承租的租赁物，甲方除限期乙方迁出和补交占用期间的市场租金外，有权按占用市场租金总额的 50%收取违约金。

第十三条 争议解决方法

本合同在履行过程中发生的争议，由甲乙双方协商解决，协商不成的，可以通过下列方式解决：

- (一)提交中国广州仲裁委员会裁决；
- (二)向租赁物业所在地的人民法院起诉。

第十四条 双方约定其他事项

1.如因政府国有资产管理需要，需要甲方将本租赁出租物业及合同整体移交新管理单位的，由新管理单位承接本合同的甲方的权利和义务。

2.在同等条件下乙方享有优先承租权，但乙方须按公开招租公告要求参与公开招租活动，具体优先权行使规则以招租公告为准；乙方未报名或未行使优先权的，视为放弃优先承租权。

3.本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。

第十五条 合同生效

本合同附件共__份，具体为_____

本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同一式肆份，其中甲方执贰份，乙方执壹份，广州产权交易所执壹份，具有同等效力。本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应签订补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

(以下无正文)

出租人【甲方】(签字或盖章): 承租人【乙方】(签字或盖章):

【法定代表人或授权代表】

【法定代表人或授权代表】

(签字或盖章):

(签字或盖章):

【委托代理人】(签字或盖章):

【委托代理人】(签字或盖章):

【法定代理人】(签字或盖章):

【法定代理人】(签字或盖章):

签订时间: 年 月 日

签订时间: 年 月 日

签订地点:

签订地点: