

广州市增城区派潭镇高滩村上塘社罚没物业 租赁合同



出租方(甲方): 广州市增城区派潭镇人民政府

法定代表人: 夏英毅 职务: 镇长

地址: 广州市增城区派潭镇文政路 20 号

承租方(乙方):

法定代表人: _____ 职务: _____

身份证号码:

地址:

根据有关法律法规的规定, 甲乙双方经协商一致达成如下条款, 以供遵守。

第一条 租赁物位置、面积、用途及权属

1. 甲方将位于广州市增城区派潭镇高滩村上塘社的玻璃餐厅(380平方米)、玻璃房(81平方米), 共 461 平方米罚没物业(以下简称租赁物)整体租赁予乙方使用。

2. 租赁物位于广州市增城区派潭镇高滩村森林海温泉度假酒店内: 玻璃餐厅所在楼层为 1 层, 建筑面积为 380m², 建筑结构为混合结构, 用作玻璃餐厅; 玻璃房所在楼层为 1 层, 建筑面积为 81m², 建筑物为混合结构, 用作玻璃房。

3. 本租赁物的用途为餐饮、商业用途, 出租给乙方经营使用。如乙方需转变使用功能, 经甲方书面同意后, 因转变功能所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报, 因改变使用功能所应交纳的全部费用由乙方自行承担。



4. 甲方已依法享有本租赁物的产权，但产权凭证仍然在办理中，乙方已熟悉及明晰上述情况，对此接受无异议。乙方后续不得以未取得产权凭证为由不予缴纳租金、要求甲方承担违约责任或解除合同等。

第二条 租赁期限

租赁期限为 6 年，自合同签订之日起开始计算。租赁期满，甲方将按国有资产管理有关规定重新出租。如乙方有意继续承租的，可以参与公开竞投。

第三条 租赁物的交付

在本租赁合同生效之日起 10 日内，甲方将租赁物按现状交付乙方使用，且乙方同意按租赁物及设施的移交现状承租。

第四条 租赁费用

1. 租金：甲乙双方约定本合同租赁期为_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日，每月租金为_____元，无免租期。

本合同租赁期 6 年，前面 3 年租金按照不低于符合资质的评估报告估价、并经交易平台的最终竞拍成交价收取，后面 3 年（即第 4 年开始）租金按照最终竞拍成交价标准上浮 5%。

2. 租金按每年支付一次，先支付租金，后使用租赁物。签订本租赁合同后五个工作日内，乙方一次性支付甲方第一年租金_____元。以后每年租期到期前 10 天内，乙方应当支付下一年租金给甲方。

乙方需将租金通过银行划账，汇款至甲方指定的下列账号：

账户名称：广州市增城区派潭镇人民政府

开户银行：广州农村商业银行派潭支行

银行账号：906268001000021129

第五条 租赁其它费用的支付

1. 乙方应于本合同签订之日起 10 天内，向甲方支付一年的租金即_____元作为履约保证金。租赁期限届满，在乙方已向甲方交清

了全部应付的租金和因本租赁行为所产生的一切费用，以及减扣了乙方应付而未付的租赁物维修、保养及损坏、事故责任赔偿等费用，并按本合同规定向甲方交还了符合正常使用后现状的租赁物后10日内，甲方将向乙方无息退还租赁履约保证金。租赁建筑物如有人为损坏，乙方应在修复后移交甲方。

2. 租赁期间的物业管理费（如有）、电费、水费、煤气费、路灯费、电信费等其他费用从本租赁合同签订之日起由乙方直接向收款单位缴纳。

3. 租赁物的评估费用为 8000 元，由乙方承担。在甲方完成交付租赁物给乙方使用后 15 个工作日内，乙方需向广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司支付评估费用，并向甲方提供支付凭证资料。评估公司收款账号如下：

开户名称：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

开户银行：中国银行股份有限公司广州番禺支行

开户帐号：6730 5774 5849

第六条 租赁物的使用与转让

1. 租赁物只作餐饮、商业用途使用，乙方对租赁物享有经营权和使用权，依法经营、独立经营，自负盈亏。

2. 乙方必须依法依规经营，不得使用租赁物从事违法违规行为。租赁期间，乙方不得将租赁物部分或全部转租给他人，一经发现，按本合同第十三条处理。

3. 租赁期限内，如遇甲方转让出租物的部分或全部产权，甲方应确保受让人继续履行本合同。在同等受让条件下，乙方对本出租物享有优先购买权。

第七条 专用设施、场地的维修、保养



1. 租赁期限内，在符合国家、开发商、物管部门规范情况下，乙方对租赁物所属设施享有专用权；同时乙方应负责租赁物内设施的维护、保养、绿化，并保证在本合同终止时设施以可靠运行状态随同租赁物归还甲方。甲方对此有检查监督权。乙方对租赁物及其附属设施负有妥善使用及维护之职责，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患，如发生人员伤亡、财物损失等一切事故，则由乙方自行承担赔偿等一切法律责任，与甲方无关，且赔偿甲方因此造成的损失。乙方在租赁期限内应爱护租赁物，因乙方使用不当造成租赁物损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

2. 对于公共设施，乙方应当遵守相关法律、权属单位、管理单位及政府的规定。

第八条 防火安全、环保要求

1. 乙方在租赁期间须严格遵守执行《中华人民共和国消防法》以及有关安全生产制度，积极配合有关部门做好消防工作，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁物内的防火安全，甲方有权于双方同意的合理时间内检查租赁物的防火安全，但应事先给乙方通知。乙方不得无理拒绝或延迟给予同意。

2. 乙方在租赁经营期间，依法遵守环保规定，不得偷排污染物污染环境，否则应当承担一切行政处罚、民事侵权赔偿甚至刑事责任的法律后果。

第九条 保险责任、安全事故责任

1. 在租赁期限内，乙方应购买建筑物火灾损失保险，若乙方未购买保险，由此而产生的所有赔偿及责任由乙方自行承担。

2. 在租赁期间内，乙方（或乙方私自转租的实际使用人）在使用租赁物，在生产、经营过程中产生的所有责任事故、安全事故、消防

事故等，均由乙方承担其一切的法律后果。

第十条 承租方经营条件要求

1. 乙方在租赁期间必须依法依规使用租赁物，不可在租赁物上进行违法建设。不得随意对租赁物进行改造，不得随意更改租赁物的原本用途，如乙方需改造或转变使用功能，经甲方书面同意后，因改造或转变功能所需办理的全部手续由乙方按政府有关规定申报，因改造或改变使用功能所应交纳的全部费用由乙方自行承担。

2. 如乙方未按法律法规及双方约定使用租赁物，由此产生的责任及费用，由乙方承担。

3. 租赁物位于广州市森林海温泉酒店有限公司内部，租赁物所附属的土地使用权人为广东森海投资控股集团有限公司（下称“森海公司”），乙方自行与广州市森林海温泉酒店有限公司协商过道的使用，并与森海公司协商土地租赁协议，乙方不得以过道使用不便、无法通行或无土地使用权为由主张解除合同，也不得以此为由拒付租金及其他费用。如乙方无法办理相关经营执照或者过道无法协商使用而要求退租的，其履约保证金不予退还。

第十一条 物业管理

乙方在租赁期满或合同提前终止时，应于租赁期满之日或提前终止之日将租赁物清扫干净，搬迁完毕，并将租赁物交还甲方。如乙方归还租赁物时不清理杂物，则视为乙方放弃租赁物一切物品的所有权，甲方有权作出清理，且甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方负责，甲方可于。

第十二条 装修条款

在租赁期限内如乙方须对租赁物进行装修、改建、改造，须事先向甲方提交装修、改建设计方案，并经甲方签字确认和物管单位的认可同意。如装修、改建方案可能对主体结构安全、公用部分及其它相





邻用户权益造成影响的，甲方可对该部分方案提出异议，乙方应予以修改。改建、装修费用由乙方承担。

第十三条 提前终止合同的情形

1 本合同履行期间，如乙方出现以下情形之一的，甲方有权单方解除本合同：

(1) 乙方欠交租金达到三个月及以上；

(2) 出现重大的责任事故后不依照法律规定及本合同约定承担责任的；

(3) 不按规定的期限和要求办理各种经营所需的证照和消防、环保等手续的；

(4) 利用租赁物或在租赁物内进行违法、犯罪活动的；

(5) 未经甲方书面同意，私自转租的；

出现上述情形之一的，甲方单方解除本合同，并且立即收回使用租赁物及没收租赁物内的有关设施，由此造成的一切损失由乙方全部承担，乙方缴纳的保证金不予退还。

在甲方以传真或信函等书面方式通知乙方之日起（如乙方无法联系时，可通过登报公告的方式），本合同自动终止。甲方有权留置乙方租赁物内的动产财产并在解除合同的书面通知发出之日起5日后，将申请拍卖留置的财产用于抵偿乙方应支付的因租赁行为所产生的全部费用。对于不动产财产，甲方无偿收回所有及使用。

2. 未经甲方书面同意乙方不得提前终止本合同。如乙方确需提前解约，须提前三个月书面通知甲方并经甲方同意，且履行完毕以下手续，方可提前解约：(1) 向甲方书面交接租赁物；(2) 交清实租期的租金及其它因本合同所产生的费用；(3) 乙方已支付的_____元履约保证金应作为违约金以赔偿甲方损失，乙方无权要求甲方退还。

3. 租赁期限内，如遇政府或公共利益需征收、征用该租赁物，本

租赁合同自动终止，乙方应无条件配合清场并交还租赁物，甲方无须对乙方做任何赔偿或补偿，双方按照实际租期结算租金，履约保证金按本合同第五条第1点扣除相关费用后，甲方向乙方无息退还剩余保证金。至于乙方与其私自转租的实际使用人之间的纠纷，由乙方自行处理，与甲方无关，甲方一概不同意其转租行为。

第十四条 合同到期终止的处理

本合同提前终止或有效期届满，甲、乙双方未达成续租协议的，乙方应于终止之日或租赁期限届满之日前迁离租赁物，并将其返还甲方。乙方逾期未完成迁离或不返还租赁物的，甲方可选择其一或者同时行使以下权利：

1. 按租金的双倍标准向乙方收取占用费，直至搬迁完毕为止，但该占用费的收取不视为本租赁合同的延续。

2. 书面通知乙方收回租赁物，并有权直接将租赁场地内的物品搬离租赁物，且不负保管和损坏赔偿的责任，所有后果和损失由乙方自行承担，并且因搬迁所产生的费用由乙方承担。

第十五条 违约责任

1. 甲方不能按时交付租赁物给乙方的（因政府审批迟延除外），应向乙方支付违约金，违约金金额为：延迟日数乘以当月租金总额的5‰。

2. 乙方逾期支付租金，应向甲方支付滞纳金，滞纳金金额为：拖欠日数乘以欠缴租金总额的5‰。

3. 乙方违反法律规定，不履行法定义务或者约定义务而造成甲方租赁物等财产损失的，如火灾、责任事故等，乙方要赔偿甲方的直接（如损坏维修支出等）和间接（如租金等）经济损失。

第十六条 免责条款

1. 若因国家、政府有关租赁行为的法律法规的修改或当地政府行



为导致甲方无法继续履行本合同时，将按本条第2款执行。

2. 凡因发生严重地震等自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力因素致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即通知对方，并应在30日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行，或不能部分履行，或需延期履行理由的证明文件。遭受不可抗力的一方由此而免责。因不可抗力事由不能履行合同的，甲乙双方均有权解除合同，并不负任何违约责任。

第十七条 广告

1. 若乙方需在租赁建筑物的本体设立广告牌，必须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案后方可实施，并遵守物管单位（如有）的规定。

2. 若乙方需在租赁建筑物的周围设立广告牌，需经甲方和物管单位（如有）书面同意并按政府有关规定执行。

3. 乙方定时对广告牌进行安全检测、维修，如造成人员伤亡、财物损失等事故，财由乙方自行承担一切法律赔偿责任，与甲方无关。

第十八条 有关税费

本合同约定的租金为含税租金，各方各自承担本次租赁按法律规定应缴的税费。

第十九条 争议的解决

本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决，若协商不成，则向广州市增城区人民法院诉讼解决。败诉方应承担对方为此的诉讼费用、仲裁费用、律师费用、公证费用、鉴定费用、财产保全、差旅费用等。

第二十条 合同效力及份数

1. 本合同经双方签字盖章之日起生效，未尽事宜，经双方协商一致后可另行签订补充协议。补充协议的效力与本合同等同。

2. 本合同一式四份，甲、乙双方各执二份，每份法律效力均等。



甲方(签章):

乙方(签章):

法定(授权)代表人:

法定(授权)代表人:

签约地点:

签约时间: 年 月 日

