



广州市物业租赁合同

出租地址：广州市花都区秀全街学府路17号

出租人(甲方)：广州市花都区秀全街学府路小学

证件类型：事业单位法人证 号：12440114MB2C626870

联系电话：020-86972305 电子邮箱：xuefuluxiaoxue001@163.com

通讯地址：广州市花都区秀全街学府路17号

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：广州市花都区秀全街学府路小学的运动场地出租给乙方作运动训练及教育教学用途使用，出租面积4900平方米。不得用于商业演出、大型集会、危险活动等非体育用途，不得改变场馆结构和用途。

(二)出租范围和出租面积具体情况：

1.篮球场、羽毛球场总面积为1020m²，包含球场及配套缓冲区域，现状为2个标准篮球场，改造后为1个标准篮球场及4个标准羽毛球场；

2.足球场共3340m²，为1个非标准足球场，其中足球场实用面积为1650m²，其他配套区域面积为1690m²；

3.游泳池场地面积为540m²，现状为羽毛球场，改造后为1个非标准游泳池；

综上，本次包含配套的出租总面积合计为4900m²。

(三)场地使用优先与使用时段

1.体育场地及其设施使用以教学优先为原则，乙方只能在规定时段使用。如有教职工工会活动，优先学校教职工使用，乙方不得占用。

2.教学时段：乙方具体使用时间为周一至周五18:30-21:30，430课后托管时段，乙方每周有三天用于校队普惠培训，16:30后如甲方临时安排的活动，乙方应按甲方要求提供校外课程建设服务与场地使用，相关费用由乙方承担。



3. 非教学时段（即周末、法定节假日及寒暑假）：乙方可使用时段为8:00-12:00、14:00-21:30。校队培训时间为8:30-10:00、16:00-17:30，校队培训期间不对外开放；除校队培训期间及政策规定免费开放时段外，乙方可在使用时段向社会开放并收取一定费用。

4. 乙方须将运动场地及设施开放方案（包括但不限于免费开发和有偿开发的具体时段、对象、方式等）报甲方审核同意后实施。

（四）乙方在经营项目时需合规合法，甲方不增加设备设施，租赁时段内场地维修维护、管理费、安保管理费、卫生费、水电费及宣传费等需由乙方承担。且乙方在承租后需进行门卫岗亭、门禁系统、物理隔离等场地改造与设备投入，资金需投入不少于120万元（如通过专家评审方式成交的则以乙方提交的评审文件项目装修总造价预算为准）进行场地维修改造，需在合同签订之日起三个月内完成场地改造资金的投入，投入费用由乙方承担，本次投入费用不含后续场地维护保养费用。所有开放活动必须以不影响甲方正常教育教学、训练、会议及师生作息为前提。如遇到学校举办重大活动期间（如运动会、庆典、大型会议等）等原因，甲方有权对开放时间进行调整或暂停开放，乙方应无条件配合，且甲方不因此减免乙方租金。甲方教育教学需求与乙方使用时间发生冲突时，甲方需求绝对优先。

第二条 租赁期限、租金及保证金

（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，自年月日起甲方开始计收租金。

(三)租金：按月结算，乙方必须每期当月10日前应支付下个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。乙方于合同签订之日起2个工作日内一次性支付首月租金。租赁期间，甲方不得单方上调物业租金。

(四)履约保证金：

_____元(相当于首年月租金的3倍),乙方于合同签订之日起5个工作日内一次性支付给甲方。该履约保证金甲方有权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，甲方返还押金后即腾退完成。

(三)乙方在腾退物业前应对体育馆中属于乙方的物品进行搬离处理，乙方腾退体育馆后，乙方遗留在体育馆中的物品，视为乙方放弃其所有权，甲方有权自行处理。

(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，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，甲方不承担该等费用的支付、保证或兜底责任；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，仍由乙方全程管理，保证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，馆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或上级部门的要求发生拆迁、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)乙方在经营期间有义务配合甲方校队的建设，无偿为甲方打造校队及建设校队的品牌，提供专业的教练和优质的输出平台进行教学培训，所产生的费用由乙方承担。

(七)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，并且将乙方纳入学校430课程的入库单位。

第五条 项目投入

(一)乙方须于本合同签订之日起5个工作日内，须按照下述出租物业装修投入改造要求向甲方提交升级改造方案，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。乙方需在收到装修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合同签订之日起三个月，升级改造投入不得低于人民币120万



元（如通过专家评审方式成交的则以乙方提交的评审文件项目装修总造价预算为准），该改造费用不包含后续维护保养费用。乙方完成相关场地/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/部位正式营业。

出租物业装修投入改造要求：

序号	项目	改造升级要求	数量	单位
1	球场搭棚改造工程	热镀锌方管、工字钢改造	1	项
2	篮球场和羽毛球场翻新改造工程	两个室外篮球场进行翻新改造为一个室内篮球场和四个室内羽毛球	1	项
3	游泳池改造工程	游泳池改造，增加智能控制系统	1	项
4	小篮球场改造工程	场地改造翻新为小篮球场，并在内增加四个匹克球场地	1	项
5	综合项目	加装监控、智能道闸系统、校道防滑改造、等候区玻璃顶漏水改造、门口遮阳棚和围栏隔断	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不少于人民币120万元。如装修改造总投入不足120万元的，甲方有权要求乙方限期内补充投入直至120万元，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。以上费用乙方一经支付不予退回，无论出现任何情况，均不得以此向甲方及以上公司追究法律责任、索取补偿。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，上述设施设备系统无偿归甲方所有。

（二）校队投入与课时要求



1. 乙方在经营项目时需合法合规，需为学校提供体育教学工作并无偿组建各项目校队，对校队进行日常训练，提供师资教学及训练，指导参加比赛。组建校队如下：

(1) 足球队（小学组男子组和女子组U10、U12）

(2) 羽毛球队（小学组甲乙丙组）

(3) 篮球队（男篮U10混合组、U12男子组、U12女子组）

(4) 跳绳队（小学组）

(5) 游泳队（小学甲、乙、丙、丁组）

(6) 匹克球队（小学组）

2. 基于学校体育教学工作需求，在上课时间乙方需为甲方开展体育专项技能普及课工作，体育专项技能普及课包括篮球、足球、羽毛球、跳绳、游泳等项目，每周普及课时为22-26个课时。

3. 租赁期内，乙方用于组建校队及承担普及课教学任务的累计投入不得低于人民币616,000元（大写：陆拾壹万陆仟元整）。

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。

(二) 出租物业实际交付日后的水费、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)在租赁期间，主体建筑及构筑物、主要场地及配套设施设备、环境绿化等平时养护维护费用，由乙方负责，如发生设施设备损坏(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。

第七条 证照申办

乙方需按规定自行向有关部门办理二次消防验收合格和各类开业相关的行政许可手续，申办手续及费用由乙方自行负责。上述开业证照或行政许可能否办理、二次消防能否验收等风险需由乙方自行解决、承担，甲方、广州产权交易所不作担保(乙方如要求甲方提供办理证照所需相关资料，以现时甲方可提供的资料为准，如甲方无法提供的，所有办证风险由乙方自行承担)，在未办理好开业所需手续前乙方不得开业，如乙方无照经营，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，租金履约保证金不作退回。甲方、广州产权交易所对此不承担任何赔偿责任。乙方并不得据此追究甲方、广州产权交易所的任何责任。

第八条 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、市的法律法规规定以及物业所在小区的物业管理规约，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(装修内容：包括消防、环保、供水、供电等方面，含安全管理方案、人员配置及消防、治安预案、置换或整改装修标准等)，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。

第九条 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，乙方的救生员，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，并全面负责好出租物业外来人员管理工作，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)乙方承租出租物业后，须于签订本租赁合同之日起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/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/全资子公司全面履行本租赁合同义务。乙方该分公司/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无需成立分公司或全资子公司。

第十条 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全程服务：

1. 安全员：至少 1 名。须持有有效的急救资格证书(如红十字会急救员证)或消防安全员证，具备处理突发安全事故的能力。

2. 教练员证书资格：至少 6 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【 15 】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【 7 】日向甲方报备更新名单及资质证明。

(二)现场服务要求

1. 上述安全员与社会体育指导员必须在使用场所的开放时间内在岗，不得缺席。

2. 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(特别是安全员)提供积极的现场配合与服务，包括但不限于：

3. 协助疏导人流，确保教学活动与经营活动互不干扰。

4. 提供必要的安全警示和秩序维护。

5. 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【7】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2次), 演练记录应提交甲方备案。

第十一 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

乙方须在本合同生效前，自费购买并持续维持足额的公众责任险(每次事故赔偿限额不低于人民币200万元)及法律法规要求其雇员购买的保险。保单复印件须交甲方备案。发生保险事故时，乙方应先行承担赔偿责任，保险理赔不足以覆盖的部分，由乙方继续承担。

(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

1. 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。

2. 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。若乙方保险脱保、保额不足或未按约定将甲方、全体在校师生及教职工列为共同被保险人的，甲方有权暂停乙方经营直至乙方补足符合要求的保险，暂停经营期间乙方仍需按合同标准全额支付租金；超过15日仍未落实的，甲方有权单方解除合同，没收全部保证金。

第十二条 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；

(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、水电保证金等费用，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、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。

第十三条_违约责任

(一) 甲方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, 乙方有权解除合同并要求甲方按照当月租金的金额支付违约金。

(二) 乙方逾期支付租金, 每逾期一日按照当期应付租金的0.05%向甲方支付违约金; 逾期超过30日的, 甲方有权要求解除合同, 甲方同意继续履行合同的, 逾期付款的违约金计至乙方付清租金之日止。

(三) 乙方对其组织的活动及参与人员的安全负全部责任。因乙方安全措施不到位、人员配备不足或不在岗、应急预案缺失或执行不力等原因导致的安全事故, 由乙方承担全部法律责任及经济损失赔偿。



(四)乙方擅自将出租物业转租给第三人、改变物业用途、拆改变动损坏物业主体结构，或利用出租物业从事违法活动、损害公共利益的，或未能满足本条所述之任何一项人员配备或现场服务要求，甲方有权解除合同并要求乙方按照当月2倍租金的金额支付违约金，造成甲方出租物业损坏的，乙方还应承担赔偿责任。

(五)乙方违反本合同条款约定的，除承担本合同约定的违约责任外，还须赔偿因其违约行为造成的甲方损失(包括直接损失和间接损失),同时甲方维权所产生的一切费用(包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、财产保全担保费、评估鉴定费、差旅费等)均由乙方承担。

第十四条 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(二)种方式解决：

(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。

第十五条 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. 本合同租赁期限届满后，如乙方有意向继续承租，原承租人在同等条件下享有优先承租权，但须按公开招租公告要求按时报名参与竞价并依规则报价，具体行使规则以项目公告为准。

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。



第十六条 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。本合同一式伍份，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):

【法定代表人或授权代表】

(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):

承租人【乙方】(签字或盖章):

【法定代表人或授权代表】

(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):

签订时间: 年 月 日

签订地点: