

【合同编号： 】

广州市从化区博物馆一楼公众研学基地 社会化运营场地租赁合同

出租人（甲方）：广州市从化区博物馆

承租人（乙方）：_____

物业地址：广州市从化区街口街河滨北路 74 号



合同填写说明

1. 本合同须用黑色、深蓝色墨水笔或签字笔填写，不得涂改，所有横线处不留空，没有则填“无”或“/”。
2. 双方当事人填写的通讯地址、联系电话、电子邮箱等信息应当真实、准确。
3. 本合同的承租人必须是自然人、法人或其他组织，其中无民事行为能力或限制民事行为能力的自然人必须由其法定代理人代理。

广州市从化区博物馆一楼公众研学基地社会化运营场地租赁合同

第一条 合同当事人

出租人（甲方）：广州市从化区博物馆

承租人（乙方）：_____

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，并共同遵守。

第二条

甲方同意将坐落在广州市从化区街口街河滨北路74号博物馆的一楼公众研学基地出租给乙方，仅限于提供普惠性非基本公共文化服务和公共文化辅助性服务用途使用，场地面积27平方米。物业具体交付时间视实际情况，以双方约定日期为准。

1. 租赁期限

租赁期限：____年____月____日至____年____月____日（以竞拍后实际签订合同时间开始，按1+N模式，总租期3年。）

2. 租金标准：（租金以广州产权交易所竞拍确认为准，从第二年开始每年在上一年度基础上递增3%。）

租赁期限	年租金额（币种：人民币）元	
	小写	大写
第壹年：____年____月____日至____年____月____日	¥ _____元	人民币_____
第贰年：____年____月____日至____年____月____日	¥ _____元	人民币_____
第叁年：____年____月____日至____年____月____日	¥ _____元	人民币_____

注：①租金不包括管理费及任何其它费用。

②期限超过3年的，超过部分无效。

③签订合同后在15个工作日内乙方自行办理水电费扣费账户。

3. 支付方式

租金按月结算,乙方须于双方签署本合同后3个工作日内按银行转账付款方式一次性缴付第一月租金给甲方;第二月开始由乙方在每月05日(合同生效日)前按银行转账付款方式一次性缴付当月租金给甲方,以甲方银行账户实际收到款项之日为付款日。所有因乙方执行本合同发生的银行手续费由乙方承担。乙方不得委托合同外第三方付款,否则,甲方视为乙方未履行支付租金的义务。

甲方指定银行账户如下:

单位名称: 广州市从化区博物馆

开户银行: 中国工商银行广州从化支行

账 号: 3602038709003011010

乙方履行本合同应向甲方支付的所有款项均按照本条约定执行。

第四条 保证金

1. 为确保乙方按本合同约定的期限和方式支付租金,乙方须于双方签署本合同后10个工作日内向甲方一次性交付两个月房屋租金作为履约保证金 ¥ _____ 元(大写: 人民 币 _____)。乙方逾期交付履约保证金的,每逾期1日,乙方须按履约保证金额的1%向甲方支付违约金,支付至实际清偿之日。如因乙方自身原因导致合同终止的,甲方有权没收全部履约保证金,并要求乙方按照本合同的第九条、第十条规定承担相关违约责任。

2. 如乙方未能按照本合同约定向甲方支付租金,甲方有权没收履约保证金,并要求乙方按照本合同的第九条、第十条规定承担相关违约责任。

3. 租约期满，如乙方未发生任何欠租、违约情况，乙方在租期届满后向甲方书面提出退还履约保证金申请书，甲方在收到乙方退还履约保证金申请书后的6个月内将履约保证金全额无息退还给乙方。

第五条 广州市从化区博物馆社会化运营规则

广州市从化区博物馆是区属公益文化场馆，由甲方监管，须遵循以下原则：

1. 按照《区本级行政事业单位国有资产使用管理办法》，出租方式为1+N模式，首期为1年，1年后以一年一评估经营管理质量方式延长租赁期限，甲方将每年10月15日前对乙方根据《广州从化区博物馆出租一楼公众研学基地社会化运营场地租赁服务项目质量考核表》进行年度考核，考核成绩90分以上（含90分）为达标。乙方考核结果为达标的，合同有效期则可延续到下一年，否则，终止合同，总的租赁期不超过3年。若发生因乙方考核不合格而不续约的情况，甲方对乙方投入损失不承担任何责任。

2. 出租物业按博物馆时间开放进行招租，乙方的服务收费应严格遵循紧密配套、便利群众、相对低价等原则，在保障公益性的前提下，综合考虑公共文化设施运营收支情况、项目收费合理性、社会承受能力等因素；服务收费一般采用成本法或市场比价法衡量收费标准，按照程序报物价主管部门批准后实施。

3. 广州市从化区博物馆出租的一楼公众研学基地用于提供普惠性非基本公共文化服务和公共文化辅助性服务。

4. 乙方要接受甲方管理，如有改造或收费调价需经甲方同意允许和有关部门批准，符合相关法律法规和政府有关文件政策方可实施。

5. 在租期内凡有损坏的设施设备和附属物均由乙方负责维

修维护。

6. 租期满后恢复原貌交回甲方，增加设备不能拆除，对于其他事项，甲方认为需拆除的由承租方拆除及清理。

7. 乙方承租期间不得将经营权转让，由乙方直接经营。

8. 乙方承租期间必须依法经营，遵守国家有关法律法规和文件政策，承租期间所有经营责任由乙方负责。

9. 乙方作为经营主体，应对其自身作出的经营行为负相应法律责任，包括落实安全生产、应急消防、治安维稳、创文爱卫等主体责任。

第六条 甲方的权利和义务

1. 甲方按出租物业的建筑结构和设备设施现状交付给乙方使用。

2. 甲方有权按本合同规定向乙方收取租金及其他各项费用和履约保证金。

3. 甲方监督乙方正确使用所租物业，不承担乙方的经营风险及责任。

4. 甲方监督乙方做好租赁期间的安全、卫生、秩序维护等工作，定期检查房屋及配套设施等使用情况，发现乙方管理不到位或使用不规范等影响场馆安全的问题，甲方有权提出整改要求。

5. 租赁期间，遇到火灾等紧急事态或突发事件时，甲方或其授权代表可在无通知的情况下强行进入房屋，将人员和方便迁移的物品迁出，无需承担任何责任。由此造成的损失及产生的费用，或因乙方原因导致未能及时进入房屋而造成他人伤亡、财产损失等，乙方承担全部责任。

6. 本合同期满前3个月内，甲方在事先通知乙方的情况下，有权带意向方考察场地，乙方应予以配合，甲方有权张贴有关出租告示。

7. 若遇政府征收或做其他用途导致物业无法使用时,甲方须提前三个月通知乙方解除合同,乙方必须无条件退出,政府征收、补贴款项全部归甲方所有。如乙方正常缴纳租金,无违约行为,甲方予以返还全部履约保证金,乙方不得以此为由追究甲方责任。

第七条 乙方的权利和义务

1. 乙方经营期间须按照《中华人民共和国文物保护法》、《博物馆条例》、《中华人民共和国公共文化服务保障法》及广州市有关规定执行。

2. 乙方经营所需证照由乙方按照场馆用途依法依规自行办理行政审批、装修报建和消防报建、用水用电、环保卫生、租赁登记、工商登记及经营等相关手续,并自行承担相关责任和费用。乙方不得以此为由追究广州产权交易所有限公司及甲方责任。

3. 对外经营前须将包括不限于法人证书、经营许可证、卫生许可证、物价收费许可证、从业人员资格证书等经营所需证照相关资料提交甲方备案。

4. 乙方应按时缴纳租金。乙方应在每月 05 日前向甲方支付当月租金。

5. 乙方需严格按照本合同规定的经营用途,使用租赁物业开展正常经营活动,改变租赁经营用途需书面申请,经甲方同意才能更改。

6. 乙方应当遵守甲方的房屋租赁管理规定。

7. 乙方不得以任何形式将物业全部或部分转租分租给任何第三方,一经发现,甲方有权立即解除本合同,转租或分租期间乙方所收租金和其他收益全部归甲方所有。

8. 乙方的改造方案须经甲方审核通过后自行前往行政主管

部门办理合法审批手续方可施工。改造须按要求配备安全措施，且自行承担施工过程中产生的一切责任与费用，甲方有权对装修或工程进行监督。

9. 乙方须与相关职能部门签订《消防安全和环境保护责任书》，在承租期内乙方应定期对照责任书进行自查自纠，并接受甲方及有关行政职能部门的检查督促。若不接受检查，对存在的问题整改不力或拒绝整改的，甲方有权终止本合同，乙方承担相应的违约责任。同时，甲方将通知公安、消防等相关职能部门，由相关职能部门依法处理。

10. 乙方需谨慎使用租赁物业，发现场馆及设备、设施损坏，及时检查和维修，在乙方承租期间全权负责场馆安全事项，由于乙方管理不善或使用不当发生安全事故，引起诉讼或处罚的，乙方承担全部责任，与甲方无关。给甲方造成经济损失的，甲方优先从履约保证金中扣除赔付，不足部分由乙方补齐。

11. 乙方不得使用或容许他人使用该场馆从事违法活动，不得在场馆内存放易燃、易爆等危险物品。若因乙方引起诉讼或处罚的，乙方承担全部责任，与甲方无关。

12. 如有市民投诉，须及时进行整改。若对存在的问题整改不力或拒绝整改的，甲方有权终止本合同，乙方承担相应的违约责任。

13. 乙方应针对本出租项目制定经营管理制度和服务规范，包括不限于突发事件预防和处置制度，时间安排、进场人数、进场要求、注意事项、安全管理等内容，并严格执行，相关资料提交甲方备案后方可营业。

14. 若因乙方责任造成场馆停业情况，停业期间正常计收租金，如需罚款，罚款由乙方承担。

15. 乙方开业前须自行购买公众责任险，保单累计赔偿限额不低于 300 万元，每次事故赔偿限额不低于 200 万元，其中每次事故每人人身伤亡赔偿限额不低于 10 万元，医疗费用不低于 1 万元，财产损失赔偿限额不低于 50 万元。人身伤亡每次事故中每人免赔 0 元按 100% 赔付，财产损失每次事故免赔额为 1000 元或损失金额的 5%，以高者为准。乙方须为从业人员购买人身意外险。相关购保资料（投保单、发票等）提交甲方备案后方可营业。

16. 场馆开放期间，乙方必须安排一名项目负责人，年龄 18 岁-60 岁（不含 60 岁），且必须驻场。

17. 乙方承租期间须维护好甲方出租场地配套的设施设备，如有损坏，自行维修维护，费用由乙方承担。合同期满乙方须按《广州从化区博物馆出租一楼公众研学基地社会化运营场地配套设施设备清单》内容完好归还给甲方，造成损坏的按照甲方账面价值赔偿，赔偿优先从履约保证金中扣除，不足部分由乙方补齐。

18. 乙方在承租期间必须与从业人员进行签订劳动合同，并为从业人员购买社会保险，准时发放从业员工工资，不得拖欠员工工资，如有发生劳资纠纷问题，由乙方负责。

第八条 合同终止或提前解除

1. 乙方有下列行为的，甲方可依法解除合同，收回出租物业，履约保证金不予退回，若履约保证金不足以弥补乙方对甲方造成的损失，甲方有权要求乙方补足：

- （1）经营期间在场馆因乙方过失发生人员重大安全事故；
- （2）将承租的物业转租、转让、转借他人或调换使用；
- （3）拆改结构或改变用途；
- （4）在承租物业的范围内新增违法建设；

- (5) 收到整改通知书拒不整改的情况;
- (6) 拖欠租金超过 2 个月;
- (7) 利用承租物业进行违法活动;
- (8) 故意损坏承租物业的;
- (9) 未取得合法经营证件等相关证明已开始营业的情况;
- (10) 未按照本合同规定内容执行的情况, 包括升级改造方案报甲方审核同意, 安全措施、竣工验收报告、保险单、合法经营证件、管理制度和服务规范等资料未提交甲方备案等情况;
- (11) 未经甲方书面同意更改租赁经营用途的;
- (12) 法律、法规规定其他可以收回物业的情形。

2. 合同到期或因任何原因导致本合同终止, 除可以移动的物品外, 乙方保留所有的设备设施不得破坏, 甲方不作任何补偿。

3. 乙方在交还物业前应缴清应付给甲方的全部款项(包括但不限于租金、违约金、水电费、损害赔偿、罚款等), 优先从履约保证金中扣除赔付, 不足部分由乙方补齐。

4. 合同到期后, 甲方将对物业重新公开招租, 乙方在没有违约的情况下, 可参与竞租。

第九条 违约责任

1. 乙方提前终止本合同的, 乙方应当提前 3 个月书面通知甲方, 并征得甲方书面同意, 甲方同意后, 甲方有权视情况扣除部分履约保证金。乙方须在甲方出具书面同意书之日起计, 在 10 个工作日内将物业交还甲方。若乙方逾期交还物业的, 每逾期一日, 甲方有权按照原月租金标准的 3 倍要求乙方支付场地占用费。

2. 在租赁期间, 乙方逾期交付租金的, 每逾期 1 日, 乙方须按欠缴租金额的 3‰向甲方支付违约金, 支付至实际清偿之日。逾期缴交租金超过 2 个月, 甲方有权提前终止合同, 收回出租物业, 并追究乙方违约责任。

3. 租赁期届满，乙方应将物业按合同约定交还甲方，每逾期一日，按照原月租金标准的 3 倍向甲方支付场地占用费。若乙方逾期 15 日仍未交还物业，则视为乙方丢弃租赁物业内的物品，甲方有权处置物业内的物品。

(1) 如甲方自行处置，甲方无需承担任何赔偿责任。乙方应承担因此而对甲方造成的直接损失和间接损失（包括但不限于入屋清理费、物品保存费、物品搬运费和本条款约定的违约金）。场地占用费计至甲方实际处置之日。如造成其他后果，由乙方承担全部责任。

(2) 如甲方等待乙方处置的，场地占用费计至乙方自行处置之日。

第十条 争端的解决

合同执行过程中发生的任何争议，如双方不能通过友好协商解决，任何一方均可向甲方所在地的人民法院提起诉讼解决。

第十一条 不可抗力

如由于地震、台风、水灾、火灾等自然灾害或其他人力不能预见或不可避免的社会事件等不可抗力因素导致物业在租赁期间内不能正常使用，双方应协商公平解决办法，并且应尽一切合理努力将不可抗力的影响减少到最低限度。但如果物业已无法继续用，则本合同自动终止，甲、乙双方互不承担责任。

第十二条 通知

1. 在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）即成为本合同的有效组成部分。

2. 如一方地址、电话、邮箱有变更，应在变更后五个工作日内书面通知对方，否则，应承担相应责任。

3. 除甲方事先书面同意外,乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

第十三条

本合同一式陆份,甲方持叁份,乙方持壹份,广州产权交易所持一份,一份送给街(镇)出租屋管理服务中心备案。

第十四条

本合同在履行中如发生争议,双方应协商解决,协商不成时,依法向物业所在地人民法院申请诉讼。

第十五条

本合同自双方签字盖章之日起生效。

(以下无正文)

甲方(签章)

乙方(签章)

法定代表人/ 委托代理人:

法定代表人/委托代理人:

证件号码:

证件号码:

联系电话:

联系电话:

年 月 日

年 月 日

附件 1

广州从化区博物馆出租一楼公众研学基地社会化运营场地租赁服务项目质量考核表				
考核时间： 年 月 日				
考核项目	扣分项目	扣分标准	扣分值	本项目合计扣分值
必备条件	法人证书、经营许可证、卫生许可证、物价收费许可证等经营所需证照齐备。	未达到要求的，每处扣 10 分。		
	一楼公众研学基地只能用于提供普惠性非基本公共文化服务和公共文化辅助性服务。	未达到要求的，扣 10 分。		
	乙方开业前须自行购买公众责任险，保单累计赔偿限额不低于 300 万元，每次事故赔偿限额不低于 200 万元，其中每次事故每人人身伤亡赔偿限额不低于 10 万元，医疗费用不低于 1 万元，财产损失赔偿限额不低于 50 万元。人身伤亡每次事故中每人免赔 0 元按 100% 赔付，财产损失每次事故免赔额为 1000 元或损失金额的 5%，以高者为准。乙方须为从业人员购买人身意外险。相关购保资料（投保单、发票等）提交甲方备案后方可营业。	未达到要求的，扣 10 分		
基本条件	正式合法运营开展相关文化活动 1 年以上。	未达到 1 年的，扣 0.5 分。		

	安全管理制度健全,安全保障措施得力,风险防范机制运行顺畅,上一年未发生重大安全事故、重大质量事故、重大环境污染事故及重大公共卫生事件。	未达到要求的,每处扣2分。		
	应严格遵循紧密配套、便利群众、相对低价等原则,以公益惠民对市民开放,每年5月18日须免费开放。	未达到要求的,每次扣2分。		
	每天在对外开放前,应对人员考勤到位、场馆及设备等进行安全检查,确保场所器材、设备处于安全状态,并提供记录材料。	未达到要求的,每处扣2分。		
场馆工作人员要求	应根据场馆开展的活动配备足够的从业人员。	未达到要求的,每少1人扣1分。		
	有职业资格要求的特殊岗位人员应持有国家相关职业资格证书。	未达到要求的,每个扣1分。		
	应确保场馆各项服务工作的正常、有序供给,满足市民需求。	未达到要求的,每处扣1分。		
	应掌握本项目的技术知识和专业技能,熟悉本项目器材设备的维护使用,并具有急救、应急疏导等知识和技能。	未达到要求的,每处扣1分。		
	应迅速、妥善处理市民的投诉。	未达到要求的,每次扣0.5分。		
	应掌握本领域专业技术知识和技能。	未达到要求的,每处扣1分。		
	应确保场馆各类后勤保障系统的正常运行。	未达到要求的,每处扣		

		0.5 分。		
	场馆工作人员应佩戴标明各自工作岗位的工作牌，统一工服，衣着整齐规范，仪表大方得体，符合岗位规范，文明服务。	未达到要求的，每处扣 0.5 分。		
管理运营机制	组织机构、收费项目和价格、免费或低收费开放措施、服务或投诉电话、从业人员资质、注意事项等内容公示情况良好。	未达到要求的，每处扣 0.5 分。		
	建立内部培训机制，上岗人员培训合格率达 100%。定期对从业人员开展培训，培训内容应包括活动项目知识和技能、服务、安全、设施设备、水电维修维护技能等方面，并提供相应的培训经费保障。开放期间组织救生员和医护人员每年技能培训不少于 1 次。	未达到要求的，每处扣 0.5 分。		
	根据场馆规模制定相应应急预案制度，成立应急工作机构，职责明确，并做好医疗卫生、安全防护工作方案。	未达到要求的，每处扣 0.5 分。		
安全与保障	应有清晰、醒目的危险区域警示标识和安全防护设施。	未达到要求的，每处扣 0.5 分。		
	经营期间发生死亡 1 人或以上安全事故。	每次扣 20 分		

	消防、防盗、卫生、救护等设备齐全、完好，有效交通、机电等设施设备完好，运行正常，检测合格，无安全隐患，危险地段标识明显，防护设施齐备、有效。按照甲方要求定期进行安全生产、救生演练、消防演练。	未达到要求的，每处扣 2 分。		
	与从业人员进行签订劳动合同，并购买社会保险，准时发放从业员工工资，不得拖欠员工工资，杜绝劳资纠纷问题，建立科学、合理的公众责任保险机制，为活动参与者提供保险保障。	未达到要求的，每处扣 0.5 分。		
	建立设施设备购置、验收、存放、更新、报停、维保和报废等程序，以及设施设备的日常运行、巡查、维修程序，保证设施设备正常运行，并提供相关证明材料。	未达到要求的，每处扣 0.5 分。		
	应急出入口、消防通道、电气设备、安保、救护、卫生等必须领有明显的安全标识标牌。	未达到要求的，每处扣 0.5 分。		
群众满意度调查	每年开放期间开展不少于 2 次群众满意度调查，每次派发调查问卷不少于 100 份。	每少一次扣 2 分		
	群众满意度调查 80 分以上不低于 90%（或评价为中等或以下）的。	每次扣 2 分		
扣分合计				
最终得分=（100 分-扣分合计）				

附件 2.

广州从化区博物馆出租一楼公众研学基地社会化运营场地配套设施设备清单					
序号	存放地点	明细	计量单位	数量	备注
1	一楼公众研学基地	多联机空调风管机	台	1	
2		摄像头	个	1	
3		LED 筒灯	支	6	
4		吸顶射灯	套	3	
5		展示架	件	1	
6		椅子长台	张	1	
7			张	10	

(清单内容为甲方初步盘点，实际以交付使用时甲乙双方当面盘点确认为准。)

