

【合同编号： 】

广州市从化区博物馆一楼部分空间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部分空间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号博物馆的一楼部分空间出租给乙方，仅限于自动售卖机用途使用，场地面积4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，甲方可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，甲方每年10月15日前对乙方进行年度考核，考核通过的可续到下一年，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一楼部分空间，出租范围仅可放置 1 台自助售卖机，用于销售饮用水、瓶装饮料、定型包装食品、定型包装雪糕、文创产品，不得销售酒精类产品，并禁止销售香烟、计生用品及其他超出约定用途的商品。乙方应自觉配合甲方管理，设备摆放整齐美观，遵循甲方对销售商品种类、品牌、规格、型号等意见和建议，及时调整商品。承租方应独立承担其销售食品的全部安全责任。

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。

8. 乙方在合同期内办理经营证照年审，依法需甲方提供有关资料办理的，甲方协助提供。甲方检查监督乙方管理工作实施情况；发现乙方违反本合同约定或侵害甲方权益的，乙方应按甲方要求及时改正。

9. 甲方可提供现有电源。乙方确需自费安装配电线路的，须向甲方递交书面申请，经甲方书面同意后方可实施。除有关部门采取合法停电措施、意外事故导致停电外，因甲方原因导致电源不足，甲方应在正常期限内维护。乙方自费引线装配的电路，如遇线路故障引起停电，甲方不承担维护责任，由乙方维护；若对甲方正常运营造成影响或损失，由乙方承担赔偿责任。

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. 乙方保证经营合法性,负责自动售货机日常运营、维护及销售商品售后服务。乙方提供 24 小时服务电话,及时处理甲方或相关用户投诉。乙方对设备故障应及时修复;修复无效的,

应在 48 小时内换机，因此产生的一切费用由乙方承担，与甲方无关。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。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。

16. 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。

17. 乙方承诺提供原制造商制造的全新产品，整机无污染、无侵权行为、表面无划损、无任何缺陷隐患；通过设备销售的商品必须符合相关国家、行业质量标准，在中国境内可依常规安全合法使用，并确保在保质期内；乙方保证所售商品从正规渠道采购，不销售过期、变质产品。

18. 租赁期间，租赁场地及自动售卖机运营所产生的一切电

费均由乙方负责。乙方应在本合同签订后 15 个工作日内自行办理电费扣费账户，并按供电部门或甲方抄表计量标准按时足额缴纳电费。甲方提供现有电源的，乙方不得擅自改接；确需加装电路，按本合同第六条第 9 项办理。如电费由甲方代收代缴或甲方先行垫付，乙方应在收到甲方通知后 5 个工作日内向甲方支付；逾期未付的，甲方有权从履约保证金中扣除，不足部分乙方补足。合同终止或乙方交还场地时，乙方应结清全部电费。

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