广州市物业租赁合同

出租地址： 广州市花都区新华街公园前路46号之二

出租人(甲方)：广州市花都区新华街第四小学

证件类型：事业法人证 事业单位法人证号：

联系电话：020-22042488-9-8009

电子邮箱：hdxhsx2017@163.com

通讯地址：广州市花都区新华街公园前路46-2号

租金收款账户(银行账户或网络支付账户)：

账户名称：广州市花都区新华街第四小学

开 户 行：中国工商银行广州花都公益大道支行

账 号： 3602006419200061872

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：

乙方已充分知悉：本租赁标的因历史原因未办理不动产权登记，为甲方自建物业，乙方对场地现状、证照现状全部予以认可，不以此为由向甲方主张任何抗辩、索赔或解除合同。

第一条　物业的情况

（一）甲方同意将坐落：广州市花都区新华街第四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4043.92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：广州市花都区新华街第四小学(高年级校区)，位于广州市花都区新华街公园前路46-2号，学校占地因历史原因未办理产权登记，地上建筑物为学校自建取得。现拟出租校室外1个田径场（含足球场）场地面积为4043.92平方米,其中足球场面积为1491.36平方米，田径场地面为橡胶跑道，足球场地面铺设人造草皮；2个室外篮球场，场地面积为582.33平方米；1个室内游泳馆，场地面积约为300.64平方米，学校篮球场和足球场均具备基本的消防条件。

（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。1.教学时段，教学时间39周，其中教学周35周，教学时段（周一至周五8:00-18:30）：承租机构为本校校队学生提供每周至少2节免费足球、篮球课时培训，每节训练时长90分钟，每学期约40节课时，教练员应具备校园足球D级或中国足协E级及以上教练员证、中国篮协E级及以上教练员证；为本校四年级学生提供每周至少1节游泳普及课时，每节训练时长40分钟，每班每学

期约 20 节课时，教练员应具备初级及以上游泳救生员国家职业资格证书，以上教练员必须具有教学相关资质，同时需提交有效期内的《无犯罪记录证明》，运营结构为教学时段对本校学生进行足球、篮球、游泳等体育技能免费培训（五年课程总投入不低于 40 万元）。

2.非教学时段（工作日18:30-21:30，周末及节假日8:00-21:30，寒假4周28天、暑假7周49天、教学周周末35周共70天）：有偿对外开放。

（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、水电等及宣传费需由乙方承担。且乙方还需负责校队培训及游泳普及课的课程，承租后需进行游泳池设备完善及维护、物理隔离等场地改造与设备投入，前期资金需投入不少于40.5万元进行场地维修改造，需在合同签订之日起一年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。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。

租赁期间，因乙方对外开放引入的外来社会人员、客户、学员等第三方造成甲方场地、建筑物、附属设施设备损坏、灭失的，无论实际侵权人是否找到，均由乙方先行向甲方承担全部赔偿责任；乙方赔付甲方后，乙方可自行向实际侵权人追偿，与甲方无关。该赔偿包括修复费、重置费、鉴定费、律师费等全部费用。甲方有权从履约保证金中扣除，不足部分乙方须在甲方通知5个工作日内补足。

第二条　租赁期限、租金及保证金

(一)首年每月租金为人民币 3015 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，乙方必须于每期当月10日前将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：

9045 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。

（五）场地年度修缮与日常维护义务

租赁期内，乙方除承担本合同约定的日常养护、故障即时维修义务外，乙方承诺每租赁年度应当预留不少于人民币 50000 元专项用于本租赁场地及附属设施年度全面修缮保养，专款专用于本项目

修缮支出，不得挪用于乙方其他经营用途。年度修缮范围包含田径跑道、人造草足球场、篮球场地面、游泳馆泳池池体、循环加热系统、电气机房、隔断、照明、给排水、安防设施等全部租赁标的附属设施设备；修缮后场地、设施设备须达到安全可正常使用标准，消除开裂、破损、渗水、老化松动等安全隐患。甲方有权对该专项修缮资金使用台账进行核查。

租赁期间，甲方有权随时现场检查场地设施状态，以书面形式向乙方列明场地、设施的破损、缺陷、安全隐患具体点位及整改完成期限，乙方应当按照甲方书面通知的要求在指定期限内完成修复整改，不得以尚不到年度修缮时间为由拒绝维修。

每年度修缮完成后 5 个工作日内，乙方须向甲方提交修缮工作记录供甲方验收；甲方有权要求乙方提供现场前后对比照片、维修合同、材料及人工支出发票、银行付款流水凭证。甲方在收到申请后 10 个工作日内组织现场核验。经甲方核验不合格的，乙方应当在甲方指定期限内完成返工修缮。如经查实乙方将前述承诺预留的修缮资金挪作其他用途，视为乙方重大违约。

若乙方拒不开展年度修缮、修缮后经甲方两次验收仍不合格，或收到甲方书面破损整改通知逾期拒不修复，或擅自挪用年度修缮预留资金的，视为乙方重大违约，甲方有权单方解除本合同、没收履约保证金，乙方还应当赔偿甲方全部损失。

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、安全风险均由乙方负责。

（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，甲方返还保证金后即腾退完成。

（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，处理所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、改造、固定安装设备项目无偿保留，归甲方所有，甲方无需对乙方的装修投入作任何补偿。乙方不得拆除、损毁该部分设施。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，由此产生的清理、运输及其他相关费用由乙方承担。

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。乙方与其员工、学员之间产生劳动、人身损害、合同纠纷，全部由乙方自行处理、承担全部赔偿，如导致甲方被起诉、被追责，甲方全部损失有权向乙方全额追偿。

(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　装修改造投入

(一)乙方须于本合同签订之日起1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40.5

(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。因维护不到位造成安全事故，全部责任由乙方承担。

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)乙方确认已充分知悉租赁物业全部现状，认可租赁物业符合交付使用条件；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，相关安全责任由乙方自行承担。

(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、设备设施自交付之日起，全部维修、更换义务及费用均由乙方承担，甲方不承担维修责任。

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。该物理隔断的建设、维护、更新费用全部由乙方承担，且隔断方案须经甲方审核同意后方可施工，施工不得影响甲方正常教学秩序。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，严禁外来人员擅自进入学校教学区域；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。逾期未完成设立、登记备案，甲方有权收取违约金，逾期超过 30 日，甲方有权单方解除合同，没收履约保证金。

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__3__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__3__名。须持有国家认可的有效期内球类项目(包括但不限于足球、篮球、游泳等)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。

6.人员缺岗、资质不达标，甲方有权出具整改通知，经两次书面整改不到位，甲方有权单方解除合同，没收履约保证金，并要求乙方按解除时月租金的2倍支付违约金。

(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(每年不少于____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

该保单每次事故赔偿限额不得低于人民币 200万元 【¥,大写：___】,年度累计赔偿限额不得低于人民币 500万元 【¥,大写：____】。保险金额的设定应充分覆盖可能发生的风险。

(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、水电保证金及装修保证金等费用，乙方还应按解除时月租金的3倍向甲方支付违约金，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)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。

(二)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。

(三)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3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。

(四)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，任何乙方均可向租赁物业所在地的人民法院提起诉讼。

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 2 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，教育局壹份，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：