广州市增城区派潭镇大汾河驿站租赁协议（稿）

甲　方（出租方）：广州市增城区派潭镇人民政府

负责人：

地址：广州市增城区派潭镇文政路20号

乙　方（承租方）：_____

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

1.甲方将位于广州市增城区派潭镇榕树吓村白水寨大道的大汾河驿站（以下简称驿站）租赁予乙方使用。

2.租赁物位于广州市增城区派潭镇榕树吓村白水寨大道，占地面积1599.15平方米，其中房屋建筑面积327.13平方米，空地面积1272.02平方米。出租范围为驿站建设红线范围内的建筑物、构筑物和配套设施等。

3.本驿站的用途为文旅用途，出租给乙方经营使用。如乙方需要转变使用功能，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缴纳的全部费用由乙方自行承担。

第二条 租赁期限

租赁期限为12年，自协议签订之日起开始计算。租赁期满，甲方按国有资产管理有关规定重新出租。如乙方有意继续承租，可以参与公开竞投。

第三条 驿站的交付

在本协议生效之日起15日内，甲方将驿站按现状交付乙方使用，且乙方同意按驿站及设施的移交现状承租。

第四条 租赁费用

1.租金：每年缴纳租金不少于人民币_____元整，每3年递增5%。（最终以公开招租成交结果为准）。具体如下：

租赁期间	租金标准	备注
年 月 日至 年 月 日	元/年	竞拍成交价*100%
年 月 日至 年 月 日	元/年	竞拍成交价*105%
年 月 日至 年 月 日	元/年	竞拍成交价*110%
年 月 日至 年 月 日	元/年	竞拍成交价*115%

2.租金按每三年支付一次，先支付租金，后使用驿站。承租方应在签订租赁协议后五个工作日内，一次性支付前三年租金共计 元。此后，每三年租赁周期届满前10日内，支付下周期（三

年）的租金。

本协议涉及的租金、履约担保金、违约金、超期占用费等一切费用乙方均支付至如下收款账户，待缴清相关税费后，全额上缴区财政。

单位名称及账户名：广州市增城区派潭镇人民政府

单位纳税识别号：11440118007520914P

银行账号：906268001000021129

开户行：广州农商银行派潭支行

第五条 租赁其他费用的支付

1.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签订租赁协议之日起由乙方直接向收款单位缴纳。

第六条 履约担保事宜

1.乙方应于本协议签订之日起15天内，以转账、银行保函、商业保函、担保公司担保或履约保证保险等方式向甲方提供金额为人民币60000元的不可撤销的履约担保。若因乙方原因导致本协议出现部分或全部未能按约履行，或本协议被部分或全部解除的情形，甲方有权无条件要求部分或全部兑付该履约担保。

2.乙方逾期未缴纳履约保证金的，视为乙方放弃成交资格，甲方有权单方解除本协议。

3.如发现乙方提供虚假履约担保，甲方有权单方解除协议，乙方应按协议租金总额的0.5%向甲方支付违约金，并追究法律责任。

4.当发生违约情形或因其他原因导致履约担保金额少于人民币 60000 元的，乙方应在收到甲方通知之日起在 7 天内补足。如乙方未依本协议要求按时完成续保手续或未能按时补足履约担保金额的，甲方有权选择:

（1）没收剩余保证金，且不免除续保或补足的责任;

（2）单方解除本协议并要求乙方按本协议租金总额的 0.5%支付违约金，并追究法律责任。

5.履约担保的有效期:从提供履约担保之日起至租赁期满之日起 3 个月内有效。

6.租赁期届满，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，以及扣减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，并按本协议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，甲方向乙方无息退还剩余履约保证金或返还履约保函。

第七条 驿站的使用

1.驿站只作文旅用途使用，乙方对驿站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，不得使用驿站从事违法违规行为。

第八条 乙方经营要求

1.乙方须紧扣派潭体育小镇发展定位，将本驿站打造为骑行或机车主题户外运动俱乐部、运动爱好者集聚交流空间，建设粤港澳大湾区具有影响力的户外运动文化地标。项目业态构建集骑行或机车运动体验、潮流文化展示、户外休闲社交、轻奢餐饮配

套于一体的沉浸式户外运动目的地。

2.该驿站的室内尚未开展软装布置、灯具及相关设备安装。租赁期内，由乙方负责驿站室内全部装修、改造及运营所需配套设施设备的购置、安装工作，满足驿站整体运营需求。

3.在租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得将驿站的整体管理、营运等核心业务转包或分包给除乙方全资或控股子公司以外的任何第三方。乙方不得擅自改变驿站的土地批准用途。

4.乙方负责驿站内的防火、治安、食品安全及消防管理等工作，并承担因其自身管理不当导致发生所有安全事故的相应法律责任。加强现场管理，确保安全生产工作落实到位。

5.乙方负责对驿站内原有的资产以及后续投资产生的资源和资产进行妥善保护、维护和运营管理。未经甲方书面许可，乙方不得擅自转让上述资产，不得以该资产设定抵押、质押或用于融资担保。

6.乙方须按本协议约定的时间、金额和支付方式，及时足额向甲方缴纳租金。乙方应依法自行申报并缴纳在驿站建设、装修、运营管理过程中产生的全部税费，乙方不得以任何理由要求甲方代缴、垫付或分担前述税费。

7.乙方须对驿站范围内的基础设施和各类自然资源承担保护与维护责任，依法遵守环保规定，不得偷排污染物污染环境。因乙方在驿站内从事的建设活动或运营管理行为造成环境破坏的，乙方应依法承担相应的法律责任（包括但不限于修复环境、赔偿损失、接受行政处罚等）。

第九条 物业管理

1.乙方在租赁期满或协议提前终止时，应于租赁期满之日或提前终止之日将驿站清扫干净，搬迁完毕，并将驿站交还甲方。如乙方归还驿站时不清理杂物，则视为乙方放弃驿站内一切物品的所有权，甲方有权作出清理，所产生的损失由乙方自行承担，乙方不得向甲方主张赔偿或补偿。且甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方负责，甲方有权于履约担保中扣除对应金额。

2.租赁建筑物如有人为损坏，乙方应在修复后移交甲方。拒不修复或修复不符合甲方要求的，则甲方有权自行委托第三方修复，所产生费用由乙方承担，并有权于履约担保中直接扣除对应金额。

第十条 提前终止协议的情形

乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除租赁协议：

（1）乙方逾期缴纳租金达90日以上的；

（2）乙方擅自将驿站的管理、营运等转包或委托给第三者，或擅自改变驿站土地用途的；

（3）乙方在协议规定的期限内未履行其义务或有其它违约行为致使不能实现协议目的的；

（4）乙方因违反国家法律法规而导致被采取强制措施、强令解散的；

（5）行业主管部门认定：租赁期间，乙方未做好安全、消防、治安等工作，导致发生人员死亡或重残的安全事故且乙方负有主要责任的；

（6）乙方违反本方案约定的其他责任和义务，情节严重的

或经书面限期改正，但不予改正的；

（7）乙方未履行应负的义务导致协议无法履行的。

甲方单方解除权行使期间为：为自知道或应当知道解除事由之日起2年内，期间如甲方对乙方作出书面催告、通知、委托发律师函等行为的，则行使期间计算中断并自前述文书发出之日重新起算2年。

第十一条 双方的权利与义务

（一）甲方的权利与义务

1.按时提供租赁物、

2.有权对乙方的装修改造进度、运营服务质量、设备维护情况进行监督检查，对不符合约定的情况有权要求乙方限期整改。

3.不得无故干涉乙方的正常运营活动，不得擅自移动、拆除或损坏乙方设施。

（二）乙方的权利与义务

1.严格按照本协议约定的时间、金额和支付方式，及时足额向甲方缴纳租金，不得拖欠、逾期；并依法自行申报并缴纳在驿站装修、改造、运营管理过程中产生的全部税费，乙方不得以任何理由要求甲方代缴、垫付或分担前述税费。

2.严格履行协议约定，落实本协议约定的经营要求。

3.如因乙方重大违约导致协议提前解除，或因乙方管理不善、违规建设等自身原因导致新增设施价值减损或无法继续使用的，所产生责任和损失由乙方自行承担，甲方不予补偿。

4.乙方应自行评估投资风险、规范履约，如因租赁期满或乙

方违约导致协议提前解除的，除租赁建筑物本身，驿站内原有以及新建、在建的资源设施等资产（包括但不限于新建、在建的建筑物及附着物、公厕、防火安全设施、电力通讯设施、下水道管网、标识标志、环卫设施等基础设施）均无偿交归甲方所有，乙方应确保交接时各项设施完好。同时。租赁期间所产生的债务债权关系均由乙方自行处置，不因前述设施设备、建筑物、附着物的移交而要求甲方作赔偿或补偿。

第十二条 免责条款

因法律法规调整、政府规划变更、拆迁征用、不可抗力（如地震、台风、战争等）导致本协议无法继续履行的，双方互不承担违约责任。不可抗力指各方或一方无法控制、无法预见或虽然可以预见但无法避免且在双方签订协议之日后发生并使任何一方无法全部或部分履行协议的任何事件，不可抗力包括但不限于干旱、非典、爆炸、火灾、洪水、地震、飓风或其它自然灾害及战争、征收、没收、政府主权行为、法律变化或未能取得政府对有关事项的批准或因政府的有关强制性规定和要求致使各方无法继续合作，以及其他重大事件或突发事件的发生。

第十三条 违约责任

1.乙方逾期未足额支付租金的，应按拖欠金额每日万分之五支付违约金。

2.租赁期届满或者协议提前终止时，乙方未在甲方规定时间内退出并移交资产给甲方的，应按照日租金的200%计付超期占用费，同时甲方保留追究乙方民事责任的权利。

3.乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除租赁协议，并

没收履约保证金:

（1）乙方逾期缴纳任意一期租金累计或连续90日以上的;

（2）乙方擅自将驿站的管理、营运等转包或委托给第三者，或擅自改变驿站土地用途的;

（3）乙方在协议规定的期限内未履行其义务或有其它违约行为致使不能实现协议目的的;

（4）乙方因违反国家法律法规而导致被采取强制措施、强令解散的;

（5）行业主管部门认定：租赁期间，乙方未做好安全、消防、治安等工作，导致发生人员死亡或重残的安全事故且乙方负有主要责任的;在单一租赁年度内发生2起游客或运动员死亡或重残的安全事故且乙方均负有主要责任的;驿站连续三年发生人员死亡或重残的安全事故且乙方均负主要责任的;

（6）乙方违反本协议约定的其他责任和义务，情节严重的或经书面限期改正，但不予改正的;

（7）乙方未履行应负的义务导致协议无法履行的。

4.甲方单方解除权行使期间为:自知道或应当知道解除事由之日起2年内。

5.因乙方违约导致本协议提前解除的，甲方有权不予退还乙方已预付的租金，并没收所有履约保证金。

第十四条 争议与解决

履行本协议过程中发生的争议，双方应友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十五条 其他

（一）本协议所涉及的租金、费用、违约金等货币交易币种均为中华人民共和国人民币。

（二）本协议一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，自双方签字盖章之日起生效，具有同等法律效力。

（三）本协议未尽事宜，双方可另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

（以下无正文）

《广州市增城区派潭镇大汾河驿站项目经营权租赁协议》签署页

甲方（盖章）：

法定代表人/授权委托人:

联系电话:

日期:

乙方（盖章）：

法定代表人/授权委托人:

联系电话:

日期: