广告位场地物业租赁合同

**合同编号：**

**出租方：广州市惠新物业管理有限公司 （以下简称“甲方”）**

**统一社会信用代码：914401046332063753**

**住所地：广州市越秀区环市中路313号17楼**

**联系电话：020-83596577**

**承租方： （以下简称“乙方”）**

**公民身份号码/统一社会信用代码：**

**住所地：**

**联系电话：**

**鉴于：**

（一）本合同项下的租赁标的经价格评估后，通过【如：惠州市公共资源】交易平台公开发布招租信息，并采用【网络竞价】的方式实施交易，确认承租方和租赁价格等。

（二）乙方在充分理解甲方针对本合同项下租赁标的在【如：惠州市公共资源】交易平台公开发布的全部租赁信息（包括但不限于《交易条件说明》等文件），已对租赁标的现状情况以及可能存在的瑕疵充分了解，知晓其中的法律风险，在平等、自愿的前提下，于 年 月 日通过【网络竞价】的方式成为租赁标的承租方。

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规的规定，甲乙双方本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经双方协商一致，同意按照下列条款签订本合同（合同签订地址：广州市越秀区环市中路313号惠州大厦17楼），以资共同遵守。

**第一条 基本情况**

甲方出租给乙方的广告位坐落于广州市越秀区环市中路313号惠州大厦向东面墙身位置广告位（约11层至19层，面积：14米宽\*24.5米=343平方米，具体实际面积、位置设置以广州市城市管理委员会、广州市工商管理局户外广告主管部门批准执行为准），广告形式为：喷绘+射灯广告。

**第二条 租赁用途**

广告位所有权归甲方所有，甲方将广告位经营权出租给乙方作为商业广告经营、发布 商业广告 用途。甲方按现状交付广告位场地，乙方已充分了解广告位现状，并确认按照本合同约定承租，自主经营，自负盈亏。

**第三条 租赁期限**

租期共计 年，自 年 月 日至 年 月 日止，

其中免租期：自 年 月 日至 年 月 日止。

**第四条 租金及支付**

（一）自计租日起，乙方按约定承担租金（除另有说明外，本合同项下所述“租金”均指“含税租金”），租金计取标准如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **租赁年** | **租赁期限** | **租金/月（元）** | **管理费/月（元）** | **合计（元）** |
| 1 | 年 月 日至 年 月 日 |  |  |  |
| 2 | 年 月 日至 年 月 日 |  |  |  |
| 3 | 年 月 日至 年 月 日 |  |  |  |
| 4 | 年 月 日至 年 月 日 |  |  |  |
| 5 | 年 月 日至 年 月 日 |  |  |  |
| 合同总金额为： 元 | | | | |

上述租金不包括乙方须支付之物业管理费及乙方使用该租赁标的而产生的其他所有费用。

（二）租金及租赁押金等相关费用交至甲方指定的以下银行账户：

账户名称：

银行账号：

开户行：

**第五条 付款方式及合同履约保证金**

（一）合同履约保证金：租赁双方同意合同履约保证金为¥200,000.00元，乙方在签订合同后3天内应当向甲方支付保证金及一个月租金，共计人民币 元，甲方收取押金后向乙方出具保证金收据及租金发票。

（二）每月5日之前，乙方支付本月租金。以日历月为计交单位，第一个合同应交租金月份如不足30天时，以对应天数计算缴交。其他月份按整月计收。如遇国家法定节假日，则提前至放假前的最后一个工作日。逾期缴交的，每逾期一日，乙方按未缴金额的万分之五计付违约金。

（三）租金包含税费，甲方收款后，应向乙方开具相应数额的发票。

（四）保证金用于担保乙方遵守合同约定，履行合同义务。租赁期满，如乙方未能在重新挂牌竞拍中竞得承租广告位，且已结清所有相关费用、并把搬迁留下的垃圾清理干净，按约定交付广告位予甲方验收确认，并向甲方提交甲方开具的收据后5个工作日内，无息退回上述保证金给乙方。

（五）租赁期间，非本合同规定的免责情况，乙方违反本合同约定的，甲方可按照本合同约定没收乙方的保证金。针对乙方应向甲方支付而到期未付的任何费用及违约金，甲方有权从保证金中直接扣除，扣除后，乙方应及时补足保证金。

（六）租赁期满或合同解除后，保证金除抵扣应由乙方承担的租金、水电费、违约金等以及乙方应承担的违约赔偿责任外，剩余部分应如数返还乙方（乙方须提供保证金收款凭证原件办理）。

**第六条各项费用的缴纳**

（一）甲方在交易中心挂牌前对场地进行的租金评估服务费9500元由乙方承担。

（二）租赁期内，乙方使用广告位进行商业活动所产生的各项费用均由乙方承担（其中包括乙方自己申请安装电话、宽带、有线电视设备的费用以及物业管理服务费、卫生费、租金评估费等）。

（三）电费：电费结算标准为【按市供电局电费单价加10%分摊损耗】。结算周期为【每季度】。

（四）乙方逾期支付的，甲方有权在押金中予以扣除，逾期超过30日的，甲方有权停止供给，由此造成的所有损失，由乙方自行承担。

（五）乙方超过30日仍未向甲方支付或偿还甲方已垫付的相关费用及违约金的，甲方有权解除本协议，没收押金并要求乙方赔偿给甲方造成的损失及承担违约责任。

**第七条 租赁标的交付：**

甲方在签订本合同后5日内按租赁广告位场地的现状交付给乙方，双方办理交付手续。乙方清楚上述广告位基本情况，对现状交付无异议。

**第八条 合同变更**

（一）在租赁期间，甲方有权将租赁标的所有权转移给第三方，但应在转移前三个月告知乙方转移的情况。甲方所有权转移后，租赁标的所有权取得方即成为本合同的出租方，享有原甲方享有的权利，承担原甲方承担的责任和义务。

**第九条 租赁期间广告位管理**

（一）双方确认，甲方是以现状出租，没有广告设施交付乙方使用；本合同期间满，广告位所涉设施均归甲方所有，乙方不得私自拆除和毁损。

（二）租赁期间，因乙方原因造成广告位损坏，由乙方负责维修，相关的维修费用自行承担，如超过一定时间乙方没有维修，则甲方可以自行或委托第三方维修，费用由乙方承担。

（三）如甲方因乙方经营广告位遭受任何直接或间接损失，有权从押金中扣除款项以赔偿因此遭受的损失，扣除后押金少于本合同约定数额的，乙方应立即补交该等差额。

（四）乙方应合理使用广告位。如因使用不当造成广告位设施损坏的，乙方应立即负责修复或经济赔偿。

（五）广告发布及设置所需审批手续，由乙方自行办理，并提供给甲方予以备案，乙方使用广告位发布的广告，应符合《中华人民共和国广告法》及相关法律法规的规定，甲方对乙方发布广告进行形式上的审核，乙方自行对广告的内容负责，与甲方无关。

（六）乙方在使用广告位时，如需安装或后期更换广告画面或维修时，应当将广告的内容、设计施工方案等以书面形式，提前5个工作日向甲方提出申请，并经甲方书面同意后方可实施。

（七）乙方自行承担办理该广告位的保险事宜的费用及责任，如因乙方承租的区域内的任何物品的脱落或其他原因导致人员伤害或其他第三人提起诉讼的行为，由乙方承担全部责任。

（八）广告位的改造：广告位如需改造，乙方应当将改造方案和改造效果上报甲方审核，经甲方审核同意后，由乙方负责办理改造该广告位的审批手续，获得主管机关的审批的复印件交予甲方备案，甲乙双方另行签订《广告位变更协议》。

**第十条 甲方的权利义务**

（一）甲方收到乙方交纳的租金后，须向乙方提供完税租赁发票，如乙方未足额支付租金及相关费用的，甲方有权拒绝提供发票。

（二）租赁期间，甲方有权依照法定程序转让、移交该出租的广告位，转让、移交后，本合同对新广告位所有人和乙方继续有效。

（三）甲方有权监督乙方经营活动合法有序进行，乙方发布广告的内容、排版等应当报甲方进行形式审核。

（四）租赁期满，广告位所有设施所有权归甲方所有。

**第十一条 乙方的权利和义务**

（一）乙方的权利

1.1甲方出租的是场地使用权，乙方全部负责该场地广告位的报批，遵守有关法律法规的规定，依法接受工商、规划、城管等有关部门的监督管理，办理相应行政审批手续，并承担由此导致的所有责任和费用。

1.2在合同约定的租赁期内，乙方有权自行联系客户在本合同第一条所述的广告经营场上发布广告。

1.3在本合同约定的租赁期限内，乙方有权在符合中国法律规定与广州户外广告法规规定不影响甲方经营的前提下自主决定户外广告媒体的使用形式。

1.4乙方利用本合同第一条所述的广告媒体所发布的广告内容及其载体属于乙方所有。

（二）乙方的义务

2.1在本合同第一条所述广告经营场地上，乙方不得发布中华人民共和国法律法规明令禁止的广告内容。

2.2乙方必须确保自身施工建造的广告牌（架）结构、设施在任何情况下的安全，因广告牌（架）或者其附着物的任何部分造成甲方及第三人人身伤害或财产损失均由乙方承担全部赔偿责任。

2.3因不可抗力造成的广告媒体画面的损失，由乙方自行负责在双方确认的合理时间内修复并承担由此产生的费用。

（三）因使用该广告位，乙方应按政府规定交纳相应的费用。

（四）乙方必须遵守国家有关法律法规的规定，在租赁经营期内自主合法经营，自行办理经营所需证件和执照，甲方给予必要协助。乙方应依法经营，诚信纳税，完善经营所需的各种证件和执照。

（五）广告位所涉设施由乙方负责安装、管理，费用由乙方承担，因广告设施造成的第三方的人身、财产损失由乙方承担法律责任，甲方因此遭受第三方索赔，或者先行赔付的，有权向乙方追偿。

（六）乙方对经营期间其发布的广告内容负责，并办理相关行政审批手续。乙方应当遵守广告发布、制作的有关规定，一切制作、报批手续及费用均由乙方承担。因广告内容造成的侵权或其他法律责任，由乙方承担。

（七）乙方应当合理使用广告位及设施，出现设施损害的，应当及时维修，自行承担维修费用；乙方拒绝维修的，甲方有权委托第三方进行维修，由此产生的费用，由乙方承担。

（八）在广告牌的制作安装和拆除过程中，乙方应采取必要的安全防护措施，防止各类事故的发生。如因乙方原因而造成的各类事故并因而发生的各种费用均由乙方承担。

（九）乙方应负的修缮责任：经乙方验收后，广告位出现的任何损坏均由乙方负责修复并承担费用包括但不限于乙方装修、改善和增设部分。如乙方需增加装修或增设附属设备、设施的，费用自负。乙方应确保广告位处于适租状态。

（十）租赁期间，因乙方使用租赁广告位所产生的电费、物业管理费、网络费用等费用，由乙方承担，乙方应当自收到缴费通知或甲方提供的收费凭据后按要求及时缴交费用，否则因此产生的滞纳金、违约金及相关法律后果均由乙方承担。如甲方发生垫付，则乙方需于支付租金时一并支付给甲方并承担甲方因此支出的合理维权费用，包括但不限于律师费、仲裁费、诉讼费、差旅费等。

（十一）租赁标的所产生的水、电费按商业性质计收，具体标准以乙方实际使用的数量及其需承担部分分摊的损耗。在合同期内若因政府或相关行政部门调整水、电费价格，甲方将同步作出相应调整，乙方不得异议。

（十二）合同期满或其他原因解除的，乙方需自行拆除已发布广告，如自甲方通知之日起超过15天未能拆除，则视为乙方自愿放弃，甲方无需声明通告乙方，即可自行处理，乙方不得有任何异议，相关费用由乙方负担，甲方有权于押金中扣除。

（十三）租赁期满，甲方不承担乙方在经营期内形成的任何债务、人员安置和股权等其他经济、法律上纠纷，乙方将广告位交还给甲方前，应负责清偿在经营期内形成的所有债务。

（十四）租赁期届满，本合同自行终止，乙方应将本出租广告位无条件交还给甲方。

**第十二条 租赁物的交还和交还期**

（一）本合同项下之租赁期限届满之日或本合同因任何原因而终止后3日内，乙方应当无条件将租赁的广告位交还甲方。乙方交还甲方广告位时双方签订交接文书，签字确认书和清缴费用后，甲方无息退还押金给乙方（承租方）。

（二）在任何情况下的合同终止时（包括但不限于租赁期限届满），乙方应当处理完善与第三人主体（包括但不限于消费者、员工/雇工、供应商等）的关系、纠纷，须完全不影响甲方收回广告位事项以及甲方的任何权益。在乙方向甲方交还租赁标的的同时，双方应当签署租赁标的交还确认书。在双方签署了该确认书之后，或虽未签署该确认书，但乙方已经实际撤离租赁标的之后，乙方在租赁标的内遗留的任何装饰装修、设施设备、物品等均视为乙方放弃了所有权及一切权利，甲方有权自行予以处置（包括作为垃圾予以处理），处置费用由乙方承担。

（三）在交还期内，乙方无需支付租金。但是，在此期间发生的能源费用，应当由乙方自行承担。

（四）无论任何原因，交还期满后乙方仍未能将符合合同要求的租赁标的交还甲方的，则自交还期届满之日的次日起，标的占用期间，乙方应当按照合同终止时租赁标的日租金标准的300%向甲方支付标的占用费，并承担相关费用，直至乙方按照合同要求交还租赁标的为止。若因此造成甲方延迟向新租户交付租赁标的而需承担违约金、中介费等支出，以及造成甲方其他损失的，乙方均应赔偿。

（五）同时，自交还期届满之日的次日起，甲方有权采取合理的救济措施，包括但不限于对租赁标的停止水与电等能源供应等。若因此造成乙方损失的，甲方不予赔偿。此种情形下，乙方所应当承担的租金及相关费用并不因此而得到减免。

（六）广告位交还时，还应符合以下全部条件：

1、乙方已付清一切应付款项，包括但不限于租金、物业费、水电费、各类违约金、损害赔偿金（如有）等；

2、乙方利用广告位的其他经营事务已解决；

3、乙方已向甲方交还广告位并签署了书面交接单（乙方无故拒绝签署书面交接单，视为书面交接单已经签署）；

4、乙方交还广告位时，如甲方发现广告位和/或本合同附件所列的设备设施被损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方修缮或赔偿，相关费用甲方有权从押金中直接扣除。如押金不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方补足差额；

5、乙方逾期交还广告位应当向甲方承担赔偿责任，包括但不限于因乙方逾期交还导致甲方与其他第三方签订租赁合同无法按约履行所应当支付给第三方的违约金。

**第十三条 不可抗力**

（一）承租期间如政府建设需要拆迁或者搬迁、改建、土地被收储、企业改制、上级文件要求以及因法律法规、政策调整或不可抗力致使租赁合同不能继续履行且需收回广告位等情形，甲方有权解除合同并予以免责，乙方租赁期间自行建造的附属设施及对租赁物的装修装饰及其他投入甲方均不予补偿，双方互不承担违约责任，互不赔偿损失。租金按照实际使用天数计算，不足整月的按天数计算，多退少补。因上述原因产生的土地、建筑物及其他的补偿（如有）归甲方所有；乙方的经营损失补偿、搬迁费 （如有） 归乙方所有。

（二）本合同项下的不可抗力包括所在地发生的地震、水灾、飓风等由政府部门或权威机构公布的自然灾害、政府行为或其他无法预料、无法防止、无法控制的事件，以及国家法律法规认为属于不可抗力的事件，以致任何一方无法履行本合同之义务的。但发生不可抗力的一方应在事件发生后十五天内及时通知另一方并提供适当的证明文件。

（三）双方特别约定，租赁标的因不可抗力遭到严重损坏，导致乙方无法继续经营的，双方应当就是否继续履行本合同进行商议。如在不可抗力事件发生后180日内乙方既无法继续经营，双方也无法达成一致意见的，则任何一方均有权终止本合同。本合同因此而终止的，双方互不承担违约责任。

**第十四条 违约责任**

（一）在租赁期内，乙方单方解除合同的，应提前30天书面通知甲方并交清各项费用，并于通知发出的30天内向甲方交还广告位，不得向甲方索还租赁押金，也无权要求任何其他补偿。

（二）乙方有下列行为的，甲方可依法解除合同，收回租赁的广告位，并没收押金作为违约金，如对甲方造成损失的，由乙方负责赔偿：

1、承租人被依法吊销、注销营业执照，或被行政机关责令停业、关闭，或因经营纠纷严重损害资产方合法权益的行为。

2、擅自拆改结构或改变用途的；

3、在承租标的的范围内新增违法建设的；

4、拖欠租金或其他应交费用超过30天的；

5、利用广告位发布违背公序良俗的广告或进行违法活动；

6、损坏广告位，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

7、对存在的安全隐患，在限期内不予整改或整改不合格的；

8、法律法规规定其他可以收回租赁标的的情形。

（三）除本条相关约定外，乙方违反本合同有关约定或违反其在本合同项下所作之任何其他承诺、保证、确认的，则甲方有权通知其改正，乙方应当改正。经甲方两次通知，乙方仍不改正的，则自甲方发出第三次通知之日起，乙方每日应当向甲方支付相当于通知发出所在租约月租金的5‰的延迟履行违约金，直至乙方改正为止。在此种情况下，如乙方延迟履行超过10日，则甲方有权解除合同。

（四）因乙方违约而导致甲方解除本合同的，甲方有权没收本合同项下之押金、合法地提前收回广告位，并有权继续追讨截至甲方收回广告位之日止乙方应付而未付的全部费用及给甲方造成的其他全部损失。但是，甲方亦可选择本合同继续履行，没收乙方的租赁押金作为违约金。同时，无论甲方选择解除（或不解除）本合同，为避免甲方损失扩大，乙方同意：在甲方将是否解除本合同之意图通知乙方15日后，甲方可不经通知乙方而切断广告位供电，且乙方应自行支付甲方切断及再行接通电的相关费用。

（五）乙方逾期交付租金或其他应交费用（如水、电、物业费用等），每逾期一天甲方有权加收乙方逾期应交总金额万分之五的违约金。乙方逾期1个月（30天）未缴交租金、水、电费或其他应付费用的（包括滞纳金），视为乙方违约，甲方有权采取停止供水、供电措施，直至乙方缴清上述款项为止。

（六）因政府部门原因造成停电、设施无法正常运行，导致直接影响乙方经营，乙方的所有损失甲方概不负责。

（七）因乙方经营管理不善的原因，给第三人造成损失，均由乙方负责，甲方不承担责任。

（八）在履行本合同过程中，任何一方违约，守约方进行维权过程中发生的一切费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、律师服务费等）全部由败诉方承担。

（九）租赁期间，甲方根据上级文件给予乙方租金减免、费用优惠等经济扶持条件均建立在甲乙双方能够正常履行本合同项下全部权利义务之上。如由于本条所列原因造成本合同提前终止，乙方除应承担相应违约责任之外，甲方有权就本合同项下已给予乙方的租金减免、费用优惠等经济扶持条件进行追偿，以此补偿甲方由此所致损失。

（十）合同期满或解除后10天内，乙方应交还广告位，不得留存物品或影响广告位的正常使用。乙方逾期归还，则每逾期一日应向甲方支付原日租金3倍的租金。逾期30天仍未交还广告位的，甲方有权自行收回广告位，且有权对广告位留存的物品做遗弃物处置，并不作任何补偿。

**第十五条** 甲乙任何一方未能履行本合同条款或者违反有关法律法规，经催告后在合理期限内仍未履行的，造成的损失由责任方承担。

**第十六条** 在租赁期内，如有下列情况之一的，甲乙双方应及时提出变更或解除本合同：

（一）因法律法规或政策调整不可抗力致使租赁合同不能继续履行的；

（二）因城市规划建设征用或城市更新改造需要拆迁的；

（三）相关事项已经合同约定或甲乙双方协商一致但未能履行的。

**第十七条 知识产权条款**

（一）未经甲方书面同意，乙方不得在租赁广告位及其营业名称中使用包含有甲方商号或其他类似字样的文字、logo；不得在对外宣传推广活动中擅自使用任何属于甲方的商标、商号、营业标志及其他特有标识。若乙方违反本条而致甲方涉诉或遭索赔，甲方有权单方解除合同，乙方应当承担由此引起的相关费用以及给甲方造成的经济损失。上述损失甲方书面通知乙方后可直接从本合同租赁押金中扣除。

（二）乙方应保证发布的广告及使用的图片、形象、文字等相关资料不得侵犯他人的知识产权或人身权，否则由乙方承担全部责任，与甲方无关。因乙方原因造成第三方以侵权为由向甲方提起诉讼或索赔，甲方有权单方解除合同，乙方应当承担由此引起的相关费用以及给甲方造成的经济损失。上述损失甲方书面通知乙方后可直接从本合同租赁押金中扣除。

**第十八条 通知**

（一）甲方和乙方按以下列明的地址发送通知：

甲方地址：

收 件 人：

邮政编码：

联系电话：

传 真：

乙方地址：

收 件 人：

邮政编码：

联系电话：

传 真：

（二）一方若指定其他地址或地址变更，须5日内以书面形式通知另一方。怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果。甲方可选择上述任一通讯方式向乙方送达各项通知或文书，各项通知或文书一旦按乙方的送达地址送出，无论送达状态如何，均视为甲方已送达完毕，乙方已实际接收。

**第十九条 争议解决**

因本合同发生争议，双方协商解决；双方协商解决不成的，均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

**第二十条 其他约定**

（一）甲方保留可不时制订、引进或修改、采用、废除任何其认为经营和维持所必要的一切管理规章制度的权利。

（二）本合同各条款的名称仅供参考，双方的权利、义务和责任均以合同内容为准。在对合同内容进行解释时，对条款的名称不应予以考虑。

（三）本合同的谈判和签署是双方经过反复协商而一致确定的。如果合同中的条款存在含义模糊的情形，对该等条款的解释应当按照公平合理的原则进行。

（四）除非另有明确说明，否则，本合同项下所述“日”或“天”均指日历天。每个日历天为当天的零点至24点。

（五）双方确认，甲方审批或审查乙方的各种报告、文件、方案、资料、申请等无论如何不会在任何方面增加甲方的义务或责任，同时，也不会在任何方面减轻或免除乙方的义务或责任。

（六）没有或延迟行使本合同项下的权利或补救措施，不构成对这种权利或补救措施的放弃，也不构成对任何其他权利的放弃。行使本合同项下的任何权利的任何一项或其一部分不得限制进一步行使这种权利，或行使任何其他权利或采取任何其他补救措施。

（七）本合同规定的各种权利及补救措施之间及其与法律规定的和任何其他双方约定的权利或补救措施相互之间是兼容的，而不是互相排斥的。

（八）本合同签署后，如因政府部门的要求，需对合同格式和内容作出适当调整方能完成本合同的备案手续的，则双方同意积极配合另行签署政府部门要求的格式合同（该合同的基本内容仍应当遵照本合同填写），以完成合同备案手续。但是，双方特别确认，上述备案合同仅作为办理报备手续之用，甲乙双方的权利义务责任均应当以本合同为准。办理上述租赁备案手续所需费用，甲乙双方各负担一半。

（九）本合同某一条款或部分条款无效不影响其他条款的效力。

（十）本合同附件构成合同的一部分，与本合同具有同等法律效力。

（十一）本合同为清洁文本，正文部分均为打印字体，任何非打印文字、图案和数据以及对本合同的修改、添加均无法律效力。

（十二）本合同经甲乙双方同意，可以修改或补充，本协议的任何修改或补充均构成本协议不可分割的一部分。本合同未尽事宜，由甲乙双方另行协商签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

（十三）本合同一式五份，甲方执三份，乙方执一份，一份交由惠州市公共资源交易平台备案，五份合同具有同等的法律效力；本合同自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

甲方： （签名或盖章）

法定代表人或授权代表：

乙方： （签名或盖章）

法定代表人或授权代表：

日期： 年 月 日