**金山湖公园经营服务点租赁合同（样稿）**

出租方（以下简称甲方）：惠州市金山湖公园服务中心

身份证号（统一社会信用代码）：

通讯地址：

电话号码：

承租方（以下简称乙方）：

身份证号码（统一社会信用代码）：

通讯地址：

电话号码：

为完善公园服务功能，丰富旅游休闲服务内容，经惠州市公共资源交易中心平台公开竞价招租，乙方以XXX元/㎡/月的价格竞得金山湖公园XXX服务点承租权及经营权。本着平等、互惠、互利的原则，根据我国有关《中华人民共和国民法典》之规定，甲乙双方经友好充分协商明确双方的权利和义务关系，特签订本合同，以便共同遵守。

第一条 承租、经营地点及范围

1.1承租物业：惠州市金山湖公园XXX服务点(详细位置见后附平面图，以下简称“服务点或者承租物业”)，承租面积XXX㎡（实际面积与合同约定不一致的，以实际面积为准，乙方不得以此为由追究甲方责任）。

1.2服务点许可经营范围：(  )项目，乙方营业执照中的经营范围不得作为乙方超越本条规定的经营范围的理由，乙方如需增加除本条约定的经营范围之外的项目，应向甲方提出书面申请，经甲方批准后方可经营。

1.3服务点经营禁止事项：

(1)未经允许禁止超经营范围项目经营。

(2)经营场所必须对外开放经营，不得作私人会所。

(3)仅限室内经营，公共场所（含门前走廊）严禁摆卖占用；涉及文化教育培训、表演活动经甲方审批可以使用。

(4)禁止经营对公园环境有污染的项目。

(5)服务点禁止使用明火蒸煮食物。

(6)食品加工禁止产生油污。

(7)禁止经营售卖烧烤。

(8)禁止开展迷信、麻将等不文明行为及一切违法行为。

(9)禁止开展非法活动。

(10)不得售卖香口胶等粘性食物、不得经营泳衣、泳具、渔具等与有关的产品。

(11)在租赁期间，乙方不得改变便民服务点的用途，不得违反环保等法律法规。

(12)租赁期间，乙方不得擅自加建或者改建便民服务点，也不得违反城乡规划等相关的法律法规。

1.4 就甲方许可的经营范围，乙方不享有特许（独家）经营权。甲方可根据公园需要且无须事先征得乙方同意，可对乙方竞得服务点及其他服务点的经营范围作出调整，也可以许可其他经营者经营与乙方相同或相似产品。

1.5门前卫生五包范围：

（1）包卫生清洁：无垃圾、无杂物、无尘土、无污水、无油污。乙方需自觉维护景区内环境卫生、维护门前地面清洁，及时清除地面污物杂物；

（2）包门面整洁：门窗、墙面干净整洁、无乱贴乱画、乱搭乱建。乙方禁止在门窗玻璃上和橱窗、墙面张贴广告；

（3）包绿化完好：看护好绿化苗木、及时清除垃圾、杂物。不向绿化带内乱扔乱倒废物；

（4）包无店外经营：严禁店外摆放商品、其他物品及经营设施；

（5）包停车秩序：门前不允许停放车辆。

1.6除屋顶、广场地砖外。天花、门窗、及室内设施由承租人按原来模样修复。

1.7严禁管线半空悬挂。

第二条 租赁（经营）期限

2.1本合同租赁（经营）期限共计XXX年，从XXX年XXX月XXX日起至XXX年XXX月XXX日止。

2.2本合同租赁期限届满后，租赁期不自动延续，由甲方收回经营场地重新招标，乙方承诺放弃优先权，续租按国有资产管理规定执行。由乙方投资的动产设备产权归乙方，由乙方自行搬离及拆除。属于装饰及嵌入墙体等固定设施的，无偿归甲方所有，乙方不得拆除。

2.3合同期限届满前30日，甲乙双方应完成结算手续，乙方应着手实施搬离及清理工作。合同期限届满后3日内或者本合同解除后3日内，乙方应退还该服务点（含经营时乙方装饰的不动产部分）。同时经甲方验收该服务点的一切相关设施无损坏后，双方办理交接手续，服务点内的设施如有损坏的，乙方照价赔偿，甲方可直接在履约保证金中扣除。 2.4出现以下情况合同终止的，乙方应按时退出租赁场地、交还承租物业：

①合同届满；

②乙方申请且经甲方书面同意的；

③乙方违约；

④政府行为或上级部门意见征用、征收或改变服务点功能须收回服务点。

若乙方未按时退还该服务点，则乙方应当参照租金标准向甲方支付占用费，甲方可以采取任何强制收回服务点的措施，将物业中的所有物品搬离并随意处置，由此造成的损失由乙方自行负责。且甲方搬离的物品不能用于抵偿乙方拖欠甲方的任何费用。

第三条 保证金、租金及相关费用。

3.1签订合同时乙方应向甲方缴纳中标合同总金额的10%作为履约保证金，即人民币XXX元（¥XXX.00 元），以确保乙方履行本合同项下的全部义务。本合同期满后，若乙方无拖欠应交费用或其它违约事项的，乙方凭相应保证金票据原件向甲方申请不计息退回保证金。

3.2承包租金标准：第一年租金，每月人民币XXX元（XXX㎡×XXX元/㎡），第二年起租金单价在上一年的基础上年租金递增5%，即：

第一年（XXX年XXX月XXX日—XXX年XXX月XXX日 ）， 月租金XXX元,年租金XXX元；

第二年（XXX年XXX月XXX日—XXX年XXX月XXX日 ）， 月租金XXX元,年租金XXX元；

第三年（XXX年XXX月XXX日—XXX年XXX月XXX日 ）， 月租金XXX元,年租金XXX元；

第四年（XXX年XXX月XXX日—XXX年XXX月XXX日 ）， 月租金XXX元,年租金XXX元；

第五年（XXX年XXX月XXX日—XXX年XXX月XXX日 ）， 月租金XXX元,年租金XXX元；

 3.3乙方负责将垃圾日产日清，不得影响公园形象，按指定点存放，由甲方负责统一清运。乙方须每月支付XXX元垃圾清运费，连同租金一起缴纳*。*

 3.4租金及水电费支付方式：乙方应于每月10日前以现金或转账方式向甲方交纳服务点当月的租金及上月水电费、垃圾清运费，甲方收缴后应提供给乙方收款凭证。

 3.5电费计算按惠州市供电局商业电价加合理变损分摊以及表前电力设施维护费分摊；水费计算按惠州市自来水公司单价+二次抽水电费+变损分摊。

 第四条 租赁期内乙方不得擅自以任何理由、以任何形式将该服务点转租或变相转租、转用、转借。否则甲方有权单方面终止合同，并有权将该服务点收回重新招标；且甲方有权将乙方所交保证金作为违约金不予退还，因此造成乙方或第三人的一切损失由乙方承担。

 第五条 甲方权利义务

 5.1甲方保证所租赁的服务点符合当地政府的有关规定，保证其有权出租。甲方将建好的金山湖公园XXX标室内使用面积XXX平方米完整地按现状交给乙方经营。

 5.2甲方提供水源、电源，由乙方出资接驳到建筑内或其他使用点，接驳方案必须经过甲方审核。

 5.3定期巡逻，有效保障经营服务点的日常秩序，如出现争执及时派人调解。

 5.4承包期内，如遇政府行为或上级部门意见，征收、征用或改变服务点功能或须收回服务点的，合同终止，乙方须无条件服从，所造成损失甲方不承担责任。承租物业、地上建筑物、构筑物及装修的征收补偿权益归甲方所有。

5.5 经公园其他服务点申请，甲方有权批准其增加经营范围，且无需经过乙方的同意。

5.6 如因乙方的违约行为或侵权行为造成其他经营者或第三人任何人身或者财产损失的，一切责任由乙方负责。如因此导致甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

5.7如因其他经营者未经甲方事先批准，擅自经营与乙方同类或相似的产品或者存在其他的违约行为或侵权行为造成乙方损失的，与甲方无关，乙方可向有过错的经营者主张赔偿责任，乙方不得据此主张甲方违约或侵权，向甲方主张赔偿责任。

第六条 乙方权利义务

6.1乙方必须自觉遵守国家各项法律法规及甲方公园的管理规章制度，合法自主经营，在经营过程中产生的一切经济纠纷及法律责任由乙方负责及处理，不得给公园造成任何不利影响。

6.2乙方自行办理有关营业、食品、卫生、税务、环保、消防等一切证照。涉及经营范围内国家规定需要缴交的一切费用，由乙方自行缴交。

承租物业的消防报建、装修消防报建的义务人系乙方，如因违反消防要求导致承租物业无法继续使用的后果由乙方继续承担，乙方不得以此为由主张甲方的任何责任，乙方仍需继续按照本合同约定支付租金。

乙方违反营业、食品、卫生、税务、环保、消防等部门的要求导致的法律责任及行政处罚后果由乙方承担，造成甲方损失的，乙方应当赔偿。

6.3有关从业人员需持有相关证件。

6.4乙方经营场所限于室内。走廊、楼梯间、室外空地、广场等地严禁摆卖和摆放任何物品、设施；未经甲方事先书面同意，严禁在建筑物室外、外墙、门窗等悬挂、张贴或树立广告、标语。

6.5乙方在经营期必须保证每天9：00—19：00之间开门营业（若甲方根据需要调整开业门营业时间，乙方须无条件服从）。

6.6乙方必须按照相关规定配备充足的消防、防盗等设施设备，在承包经营期内发生的包括人身、财物在内的一切安全责任事故或其他法律责任及后果由乙方承担。

6.7乙方必须按已定方案经营，未经批准不得超越或改变经营范围，如需增加经营范围，应当书面向甲方提交申请，经甲方批准后方可经营。

6.8乙方自行完成经营场所的装修和相关设备的投入，并承担因此产生的所有费用。

6.9装修方案必须经甲方审批同意后方可实施，应在不破坏建筑主体和原有建筑风格的前提下进行装修，也不得违反相关法律法规对装修的规定，否则，相应的行政后果由乙方承担，造成甲方损失的，乙方应当赔偿。

6.10 乙方不得对房屋进行改建、搭建或者加建或者实施任何违反城乡规范管理的行为，否则，相应的行政后果由乙方自行承担，甲方有权要求乙方拆除，乙方拒不拆除的，甲方有权另行聘请第三方进行拆除，所产生的费用由乙方承担。甲方还有权解除合同，履约保证金不予退还。

6.11乙方应对从业人员进行职业道德、安全意识和环境意识教育，严禁从事包括下湖游泳在内违反甲方管理规定的行为，否则，因此产生的一切责任和后果由乙方承担。

6.12 乙方应按时发放所聘用的人员的工资及购买社保等相关福利，如发劳资纠纷或其他人员伤亡事故，由乙方自行解决并承担相关责任，与甲方无关。如因此造成甲方经济损失的，甲方有权向乙方进行追偿。

6.13 乙方不得利用租赁房屋从事违法行为；如因乙方不能按租约规定使用租赁房屋所产生的后果，及发生一切违法行为与甲方无关，产生的违法责任由乙方承担并赔偿甲方，甲方还有权解除合同，履约保证金不予退还。

6.14乙方不得利用租赁房屋放置易燃易爆或者任何危险物品；

6.15 租赁期间，由乙方担任租赁房屋安全责任人。乙方应认真履行安全管理职责，防范安全事故发生。如发生事故，由乙方自行承担相应的法律责任和经济赔偿责任。因此造成甲方或第三方经济损失的，乙方应予赔偿。

第七条 违约责任

7.1 乙方违反本合同约定的任一项内容即视为乙方违约，乙方出现下列情形的，同样视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同，收回服务点并没收全部履约保证金，不予退还，如乙方欠缴租金、垃圾清运费、水电费、罚款、滞纳金等等费用的，直接从履约保证金中扣除，剩余部分不予退还，若履约保证金不足以抵扣上述费用的，或乙方违约造成甲方损失超出履约保证金部分的，甲方有权向乙方继续追偿，甲方因此产生的诉讼费、公证费、律师费、诉讼保全费等直接及间接损失均由乙方承担：

（1）在公园服务点违法经营导致被执法部门处罚的；

（2）乙方不遵守甲方公园管理规定，经三次警告仍整改不到位的；

（3）在经营过程中与游客发生冲突、纠纷，经甲方查证责任在乙方，情节严重的（给游客造成人身损害或财产损害达1000元以上的视为情节严重）或者对公园、甲方形象、名誉造成较大损害的；

（4）乙方不明码标价经营，超过三次的；

（5）售卖过期食品、欺诈游客，经查实超过二次的；

（6）因售卖的食品出现卫生安全问题，被游客投诉，经查实超过二次的；

（7）不按甲方规定时间开门营业，三次以上的；

（8）甲方对乙方处以的罚款，乙方在30日内未缴交的；

（9）超越经营场所范围或者占道经营累计三次的；

（10）私自改变经营项目，超范围经营的；

（11）经营场所不对公众开放经营、私设接待点的；

（12）非工作人员在经营场所或门前聚餐超三次的；

（13）租赁期内，乙方欠缴水电费、租金或垃圾清运费等应交费用累计超过30天（含30天）的；

（14）租赁期间，乙方出现擅自将承租物业转租、转借、分租或者改变租赁用途的；

（15）乙方违规对承租物业加建或者改建，经甲方书面催告后，仍然拒不改正的；

（16）乙方连续停业超过7天或出现任何对公园产生不良影响行为，或出现其他根本违约行为的；

（17）乙方在承租物业或者公共区域内圈养大型宠物或者野生动物，经甲方书面通知后仍不改正的；

（18）乙方利用承租物业从事违法犯罪活动或者利用承租房屋存放危险物品的；

（19）损坏承租房屋及附属设备设施，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

（20）违反本合同第1.3规定的服务点经营禁止事项，经甲方书面通知后仍不改正的。

（21）擅自对服务点进行加建改建或者存在违建行为的。

7.2 乙方存在以下违约行为的，甲方有权要求乙方按500元/次支付违约金：

（1）乙方不明码标价经营的；

（2）乙方售卖过期食品、欺诈游客的；

（3）因售卖的食品出现卫生安全问题，被游客投诉的；

（4）不按甲方规定时间开门营业的；

（5）乙方违反承租物业约定的用途，或者用作会所的；

（6）乙方在承租物业或者公共区域内圈养大型宠物或者野生动物；

（7）乙方在承租物业内放置危险物品的；

（8）乙方违反本合同第1.3条、1.5条的约定的。

7.3 租赁期内，若乙方出现任何包括拖欠租金、水电费、垃圾清运费等应交费用的，应每日按照逾期未付款总额的万分之五向甲方支付违约金，同时，若累计拖欠上述费用5日以上（含5日）的，甲方有权采取对该服务点进行停电、停水措施，由此造成乙方损失的，由乙方自行负责，甲方不承担责任，拖欠前述费用累计超过30日的，按本合同第7.1条的约定执行。

7.4 鉴于甲方经过公开招标程序选定乙方作为承租人需要耗费时间及行政成本，承租人不得擅自解除合同。承租人签订租赁合同后，必须经营满6个月。

（1）乙方经营未满6个月提出申请撤租的，视为违约，按照租赁合同违约条款规定，即终止合同，并处没收乙方全部履约保证金。

（2）乙方经营满6个月不足12个月提出申请撤租的，视为违约，按照租赁合同违约条款规定，即终止合同，并在履约保证金中扣除6个月当月租金为违约金。

（3）乙方经营满12个月不足24个月提出申请撤租的，视为违约，按照租赁合同违约条款规定，即终止合同，并在履约保证金中扣除3个月当月租金为违约金。

（4）乙方经营满24个月不足60个月的终止合同，扣除1个月当月租金为违约金。

（5）经营期间乙方若需撤租，必须提前60天向甲方申请。

（6）承租人（乙方）在经营期间若欠缴租金3个月即视为违约，按照租赁合同违约条款规定，即终止合同，并没收承租人（乙方）全部履约保证金。

剩余的履约保证金（如有），如乙方不存在其他违约行为的，则甲方在扣除乙方6个月租金及其他欠付费用后无息退还。如乙方仍存在其他违约行为的，则履约保证金不予退还。

因乙方逾期缴纳租金等相关费用导致甲方提出解除合同的，甲方有权扣除全部履约保证金。

7.5 在乙方出现本合同约定的违约情形，甲方向本合同载明的乙方通讯地址发出书面的合同解除通知书时，本合同即视为解除。

7.6 因乙方违约造成合同解除，甲方有权于合同解除后3日内要求乙方返还服务点，若乙方未按时退还该服务点并清理服务点内的物品，否则，甲方有权要求乙方参照租金标准支付占用费，甲方可以采取强制收回服务点的措施，将该服务点内乙方的物品强制搬离，并进行停水停电处理，由此造成乙方损失的，由乙方自行负责，甲方不承担责任。

第八条 纠纷处理

8.1 本合同未列明事项，按公园相关规定和管理要求执行。

8.2乙方不得以各类争议或其他任何理由不履行本合同，否则甲方可终止本合同，且无需承担任何责任。

8.3争议协商、调解仲裁或法院起诉审理判决期间不影响本合同执行。

第九条 场地修缮与使用

  租赁期间，乙方应合理使用所承租的房屋及附属设备、设施，并承担房屋及附属设备、设施的维修、维护责任。如因乙方管理、使用不当造成房屋及附属设备设施损坏的，乙方应立即负责修复或作经济赔偿。若乙方拒不维修或赔偿，甲方有权代为维修，维修所需费用由乙方承担。因乙方过错延误维修而造成他人人身伤亡、财产损失的，乙方负责赔偿。

第十条 安全生产责任制

10.1合同签订前，乙方应对所承包服务点包括房屋结构、外观在内进行检查验收。

10.2乙方负责经营场所员工的安全知识及技能的培训，按照甲方要求建立健全安全经营管理机构，做好消防安全的日常维护管理，保证经营场所平安无事故。

第十一条 免责条件

 因不可抗力因素致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲乙双方互不承担责任。

第十二条 通知与送达

 本合同记载的当事人地址和公司工商登记地址、个人身份证地址均为有效送达地址，任何一方或法院、仲裁机构将法律文书寄送至该地址均视为有效送达地址，无论对方是否签收，如对方拒绝签收，则邮件寄出之日视为送达之日。如一方改变地址、应书面通知其他合同当事人。

1. 争议解决

   双方对本合同文本和签约目的等理解有争议的，甲方享有最终的解释权。乙方对此约定表示无异议，完全认可。

除此之外，因本合同产生的一切争议，由双方协商或申请调解，协商或调解解决不成的，依法向承租物业所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十四条 本合同一式五份，由甲方执三份，乙方执二份，具有同等法律效力。

发包方（甲方）：惠州市金山湖公园服务中心

法定代表人/授权代表：

承包方（乙方）：

法定代表人/授权代表：

签署日期： 年 月 日

签署地点：惠州市惠城区