红花湖景区服务点招租合同（样稿）

出租方（以下简称甲方）：惠州市红花湖景区管理中心

承租方（以下简称乙方）：

身份证号码：

通讯地址： 电话号码：

为完善景区服务功能，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/月的价格竞得红花湖景区XXX服务点承租权及经营权。本着平等、互惠、互利的原则，根据我国有关的《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 承租场地：惠州市红花湖景区XXX服务点(详细位置见后附平面图，以下简称“服务点”)，承租面积XXX㎡。

1.2 服务点许可经营范围：( 经营范围设定建议具体明确，不要过于笼统和产生歧义 )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，经甲方书面批准后方可经营。

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；经审批同意的活动除外。4、禁止经营对景区环境有污染的项目；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。

1.4 就甲方许可的经营范围，乙方不享有特许（独家）经营权。甲方可根据景区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 门前卫生责任五包

①包卫生清洁：无垃圾、无杂物、无尘土、无污水。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X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。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，如经甲方催告后乙方仍未将设备搬离，甲方对设备不负保管责任，甲方可立即进行清场，由此造成乙方的损失均由乙方自行承担；此外，甲方因清场而产生的所有支出，均可全额向乙方追偿，并应由乙方承担。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。如因乙方装饰装修导致甲方墙体存在安全隐患，甲方有权要求乙方进行维修和拆除，乙方没有进行维修和拆除的，甲方有权自行维修和拆除，由此产生的维修费用和拆除费用以及给甲方造成的损失，甲方可全额向乙方追偿，并均由乙方承担。

2.3 合同期限届满前30日，甲乙方应完成结算手续，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。

2.4出现以下情况合同终止：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，甲方可以采取任何强制收回服务点的措施，将商铺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 承包保证金、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，不得影响景区形象，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5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；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，不得以任何理由、任何形式与其他公司合作，不得以乙方之外的其他任何第三方的名义进行经营。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没收不予退还，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。甲方将建好的红花湖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 甲方将电源线拉装到建筑物内。

5.3 定期巡逻，有效保障经营服务点安全，如出现争执及时派人调解。

5.4 合同期内，为经营者员工提供X台小汽车免费停放服务。

5.5 承包期内，如遇政府行为或上级部门意见，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。

5.6 经景区其他服务点申请，甲方有权批准其增加经营范围，且无需经过乙方的同意。

5.7 服务点工作人员必须按照需求配置，乙方必须报送服务点所有工作人员的基本信息（身份证、联系方式）至甲方存档；工作人员如有变更，乙方必须以书面形式报送至甲方，并经得甲方同意后方可变更。

5.8 服务点工作人员与甲方无任何经济或合同纠纷。

5.9 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。

5.10 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景区的管理规章制度，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，不得给景区造成任何不利影响。

6.2 乙方自行办理有关营业、食品、卫生、税务、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。

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；服务点及周边严禁租售运动设备（包括骑行单车、滑板车、儿童扭扭车等）。

6.5 乙方在经营期必须保证每天9：00—19：00之间开门营业。

6.6 乙方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，在不破坏建筑主体和原有建筑风格的前提下进行装修。

6.10 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。

6.11 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，如发生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。

6.12 乙方要向甲方报备在经营过程中聘用的经营管理人员必须是乙方可以代为签收甲方所有送达通知，并书面告知甲方。

6.13根据景区管理职责，需要乙方配合甲方的管理行为时，乙方应无条件配合。

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。

所有因乙方原因，导致甲方维权所产生的费用（包括但不限于诉讼费、公证费、律师费、诉讼保全费、差旅费、交通费等）直接及间接损失均由乙方承担。具体列举如下（包括但不限于以下情形）：

（1）在景区服务点违法经营受执法部门处罚，情节严重或对景区、甲方形象、名誉造成较大损害的；

（2）乙方不遵守甲方景区管理规定，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）或者对景区、甲方形象、名誉造成较大损害的；

（4）乙方不明码标价经营，经查实处以200元罚款（违约金），超三次的；

（5）售卖过期食品、欺诈游客，经查实处以500元罚款（违约金），超二次的；

（6）不按甲方规定时间开门营业的，处以200元罚款（违约金），经甲方三次处罚以上的；

（7）甲方在检查中发现服务点经营场所的环境卫生问题（包括门前垃圾未及时清理）或者因环境卫生、服务态度等问题遭到游客投诉的，处以100元/次罚款（违约金），经甲方三次处罚以上的；

（8）甲方对乙方处以的罚款（违约金），在10个工作日内未缴交的；

（9）超越经营场所范围、占道经营累计三次的；

（10）未经甲方书面同意，改变或增加合同约定经营范围的；

（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超过5天（含5天）的；

（14）租赁期间，乙方出现擅自转租（变相转租）、让其他任何第三方名义经营、违规加建改建行为，连续停业超过7天或出现任何对景区产生不良影响行为，或出现其他根本违约行为的。

（15）租赁期间，甲方发现乙方超范围经营的，甲方有权要求乙方立即整改；若乙方不立即整改的，甲方有权将超范围经营项目相关的物品强制搬离服务点，由此造成的任何经济损失，由乙方自行承担。乙方超范围经营所得的经营收入作为乙方违反本合同约定的违约金，该违约金归甲方所有。

7.2 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，应按照每日1‰计收滞纳金，同时，若拖欠上述费用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。

7.3 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。没有经营满6个月提出申请撤租的属违约，合同终止；并处没收乙方全部履约保证金。在经营满6个月不足12个月的终止合同并扣6个月租金为违约金；经营满12个月不足24个月的终止合同，并扣3个月租金为违约金；经营超过30个月的，终止合同，不再扣违约金。经营期间乙方若需撤租，必须提前30天向甲方申请。

7.4 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。

7.5 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，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，按景区相关规定和管理要求执行。

8.2 乙方在本合同履行过程中发生的争议，必须出具书面材料说明情况，甲方在10个工作日内给予书面回复。

8.3 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。

8.4 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

在合同期内，甲方应保证发包服务点的使用安全，该场地主体维修责任由甲方负责（乙方使用不当除外），对乙方的装饰装修部分甲方不负有修缮的义务。在合同存续期间，所产生的室内维修费用由乙方自行承担。

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。乙方如在使用过程中如发现服务点结构存在安全质量问题，应及时向甲方反映，由甲方组织维修。

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。

10.3（1）因服务点水管漏水、水管堵塞热水器漏水等情形，—律由乙方承担维修及费用。（2）因服务点室内电路使用不当等原因，导致发生火情及触电等情况所造成的损失（包含给其他第三人造成的损失）—律由乙方承担，（3）在租赁期限内，乙方（承租方）是该服务点的实际管理人，该房屋内发生的所有安全事故（包括但不限于水电器使用不当、在屋内受到的伤害以及给第三人造成的所有损失等）都由乙方承担，与出租方甲方无关，。

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

12.1 甲方确认通讯及文书送达地址为：

 12.2 乙方确认通讯及文书送达地址为：

12.3乙方确认上述地址为其真实的通信地址，任何与本合同相关的文件及法律文书均可寄送该地址。如该地址发生变化，乙方应及时于地址变化后3日内书面告知甲方，否则，甲方文书及法律文件邮寄至地址，邮件被退回之日视为送达乙方，因此引起的一切后果由乙方承担。

第十三条 争议解决

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，依法向甲方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，甲方执三份、乙方执二份，具有同等法律效力。

发包方（甲方）：惠州市红花湖景区管理中心

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