**西湖景区服务点招租合同**

发包方（以下简称甲方）：

承包方（以下简称乙方）：

统一社会信用代码：

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，乙方经惠州市公共资源交易中心平台公平竞标而获得西湖景区 （实用面积 ㎡）经营权。本着平等、互惠、互利的原则，根据《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及义务关系，特签订本合同，以便共同遵守。

第一条 承包经营地点及经营范围

1.1、经营场地：惠州市西湖景区 。

1.2、房屋面积约 ： ㎡。

1.3、经营范围 ： 。

1.4、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，表演活动经审批可以使用。（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品，(6)食品加工禁止产生油污，（7）禁止经营售卖烧烤，（8）禁止在服务点加建、搭建构筑物，不得在服务点的空地上兴建或搭建构筑物 。

1.5、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，也可能许可其他经营者经营与乙方相同或相似产品。

第二条 经营期限

2.1、本合同承包经营期限共计 年，从 年 月 日起至 年 月 日止。

2.2、本合同经营期限届满后，经营期不自动延续，由甲方收回经营场所重新招租。由乙方投资的动产设备产权归乙方，在不损害甲方权益的情况下由乙方搬离及拆除（若有债权债务或其他责任纠纷，甲方有权留置乙方相关物品）。对装饰及嵌入墙体等固定设施的，甲方若接受则无偿归甲方所有，乙方不得拆除；若甲方不接受则乙方应恢复原状。

2.3、合同期满届满前30日，甲乙双方开始进行结算工作及撤场工作，乙方应着手实施搬离及清理工作。合同期限届满后3日内，乙方必须无条件（即使乙方主张有纠纷或其他困难）退出甲方场地和范围，乙方同意由甲方直接对场地、物品、设备等行使全部占有、使用等完全权利，甲方得以直接单方采取接管措施，若乙方认为有相关损失，乙方承诺自行承担，乙方基于本协议对场地、方位、设施、经营等的权益丧失；甲方接管时乙方应到场确认现状，否则视为认可甲方对现状的确认，同时经甲方验收该服务点的一切相关设施无损坏后，不计息退还乙方所交保证金。

第三条  承包保证金、租金及相关费用

3.1、签定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 元整（¥ 元），以确保乙方履行本合同项下的全部义务；合同履行过程中，若乙方产生相关责任，该保证金予以偿付，对于保证金缺额乙方应在5日内补足。本合同期满后，若乙方无包括拖欠应交费用及其它违约事项或其他责任的，在甲乙双方不再续约的情况下，甲方凭相应保证金票据不计息退回保证金。

3.2、承包租金标准：第一年租金每月人民币 元，第 年起租金单价在上一年的基础上递增5%，

第 年（ 年 月 日— 年 月 日），月租金 元,年租金 元；

第 年（ 年 月 日— 年 月 日），月租金 元，年租金 元；

第 年（ 年 月 日— 年 月 日），月租金 元,年租金 元；

第 年（ 年 月 日— 年 月 日），月租金 元,年租金 元；

第 年（ 年 月 日— 年 月 日），月租金 元,年租金 元；

3.3、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、卫生费（经营面积200平方米以上300元，经营面积100平方米以上200元，经营面积100平方米以下100元）。甲方收缴后应提供给乙方收款凭证（不开具单户发票）。

3.4、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+变损分摊，双方同意以甲方现有的水表、电表计量器具的计量数据为依据。

第四条  承包经营期内未经甲方书面同意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。如乙方因特殊情况确需转租，经与甲方协商且书面同意后方能转租。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，因此而造成的包括第三人在内的一切损失由乙方承担。

第五条 甲方权利义务

5.1、甲方保证所发包的服务点符合当地政府的有关规定，保证其有权发包。甲方将建好的西湖景区 商铺,室内使用面积 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，为经营者提供员工汽车（或电动车、摩托车）停放卡1张。

5.5、承包期内，如遇政府行为，征用或改变服务点功能，合同终止，乙方应无条件服从，所造成损失甲方不承担责任。（乙方在装饰标准、设置、功能以及生意布局上应做对应考虑安排）

5.6、乙方申请扩大经营范围，必须经甲方批准并出具书面同意书。否则，乙方擅自扩大经营范围，视为违约。甲方可终止双方合同。

5.7、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。如因此导致甲方经

济损失的，甲方有权向乙方追偿。

5.8、中标服务点经营范围在甲方管辖范围内不享有独家经营权利。其他服务点在经甲方批准后出现与乙方经营范围相重叠情况，不视为侵权。乙方应无条件服从并良性竞争。

5.9 、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。

5.10、孤山西路北面孤山服务点为政府物业，甲方依职责负责管理，该物业未取得不动产权证且无法提供建设工程规划许可证，乙方需自行承担合同无效风险；建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面可能不符合现行强制性标准，乙方须自行验收并承担使用风险。

5.11、乙方对租赁房屋进行改造和装修时，其方案及实施过程均应符合消防安全要求；未办理完成消防备案手续的，不得开展营业活动。甲方在协助乙方办理消防备案手续过程中，仅负责提供出租物业产权的相关证明（届时将由甲方单方出具证明文件）。

 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、有关从业人员必须持有相关证件。

 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；没经甲方同意，建筑物室外、外墙、门窗等严禁悬挂、张贴、和树立广告、标语。悬挂、张贴相片，摆放或出售书籍、音像制品等应符合有关法律法规和主管部门要求。

 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、财物在内一切安全责任事故由乙方承担。

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。

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、乙方在进行装修时，应提前将完整的装修方案交给甲方审核（如设计图纸、材料清单及施工流程），甲方在收到方案后，有权对其中的内容提出修改意见或建议。（此不构成甲方对乙方装修方案和活动的审查和批准责任），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，必须遵守甲方的管理规定，否则，因此产生的一切责任和后果由乙方承担。

6.11、乙方在投标前已知晓该商铺的设施、经营活动、经营项目和服务态度、方式、时间等兼具景区公共服务属性，故对商铺设施和经营活动、纠纷处理方式等要求以及乙方对甲方景区管理的遵从属于乙方的重要义务。

6.12 、乙方聘请的从业人员必须按甲方要求统一着装，并接受相关培训。按5A景区标准服务游客和市民，接受并配合甲方管理。

6.13 、门前三包范围：服务点门前的卫生。

6.14 、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。

6.15、严禁管线半空悬挂。

6.16 、乙方经营必须了解物业现状和管线布置情况，不准超负荷使用大功率用电设备，不准随意增加用电设备数量超负荷用电。

6.17、乙方承诺：乙方已实地查验、知晓房屋现状及与《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条、《住房租赁条例》第七条之相关规定；乙方自愿承担租赁风险，承诺不因合同无效或安全事故追究甲方及惠州市公共资源交易中心的责任。

第七条 违约责任

7.1、承包期间，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，任何一项费用欠缴超过30日以上的，甲方有权终止合同，收回服务点经营权并没收保证金，不予退还，超出保证金部分的损失，甲方有权向乙方追收，追收内容包括但不限于因此产生的诉讼费、公证费、律师费、诉讼保全费等直接及间接损失。

7.2、承包经营期间，若乙方没在合同约定交费日前向甲方缴交租金、水电费、垃圾清运费等应交费用的，甲方有权对服务点采取停电、停水措施，由此造成乙方损失，由乙方自行负责，甲方不承担责任。

7.3、 承包经营期间，若乙方出现擅自转租、违规加建改建、出现任何对景区产生不良影响行为及出现其他根本违约行为时，甲方有权单方解除本合同，收回服务点经营权并没收保证金，不予退还。超出保证金部分的损失，甲方有权向乙方追收，追收内容包括但不限于因此产生的诉讼费、公证费、律师费、诉讼保全费等直接及间接损失。

7.4、鉴于甲方经过公开招标程序选定乙方作为承租人需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，必须经营至少满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。经营满6个月，不足12个月的，终止合同，扣申请终止合同当月租金标准的2个月租金为违约金。经营满12个月，不足36个月的，终止合同，扣申请终止合同当月租金标准的1个月租金为违约金。经营期间，乙方若需撤租，必须提前3个月向甲方提出书面申请，并按以上方式处理，否则，在上述处理方式上增加一个月租金违约金处理。若保证金不足以支付违约金的，甲方有权向乙方追收，追收内容包括但不限于因此产生的诉讼费、公证费、律师费、诉讼保全费等直接及间接损失。

7.5、承租人违法经营，出现违反合同约定事项的，甲方有权单方解除合同，并没收全部履约保证金。

7.6 、出现下列情形的，可视为乙方违约（甲方可终止合同）：

（1）在景区服务点违法经营受执法部门处罚，情节严重的；

（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；

（4）乙方不明码标价经营，经查将按《西湖经营违规行为处罚规定》处罚；

（5）售卖过期食品、欺诈游客，经查实处以500元罚款，超二次的，可视为乙方违约；

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

（7）超越经营场所范围、占道经营超三次警告的；

（8）私自改变经营项目，超范围经营的；

（9）经营场所不对公众开放经营、私设接待点的；

（10）非工作人员在经营场所或门前聚餐超三次的；

乙方出现上述违约情形时，甲方有权单方终止本合同，收回服务点经营权及相关设施并没收保证金，不予退还。

7.7、由乙方造成合同解除，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，将该服务点内的物品强制搬离和处置，由此造成的损失将由乙方自行负责，甲方不承担任何责任。

7.8、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合同解除通知书时，本合同即视为解除。

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。

场地返还：无论基于何种原因发生合同解除或终止，由此形成的合同权益纠纷与场地返还分离，场地返还作为独立事项，发生合同不能继续履行的，乙方应按本合同约定的期限内或甲方指定的合理期限内，完成搬离撤场、返还租赁范围的工作，逾期甲方有权接管、采取相应措施，若妨碍甲方完全、清洁的收回租赁物和范围的，按合同当期的租金的两倍标准计算租赁物未完善返还期间的租赁物使用价值的补偿。

1. 安全生产责任制

10.1、合同签订前，乙方应对所承包服务店包括房屋结构、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、合同期内，乙方必须做到安全审查要求及服务点的一切安全生产责任由乙方负责。

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，甲方应根据不可抗力因素导致无法经营的期间减少或免除乙方相应的承包租金。

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：惠州市西湖景区管理中心丰湖书院办公楼（经营拓展部）

12.2、乙方确认通讯及文书送达地址为：丰湖书院游客中心二层

12.3、上述地址为本合同项下包括解除合同解除通知书在内的任何文件和法律文书的送达地址（如乙方未指定送达地址，则视为默认为该合同的租赁商铺作为送达地址），如该地址发生变化，乙方应及时于地址变更后5日内书面告知甲方，否则，甲方文件及法律文书邮寄至该地址，邮件被退回之日视为送达乙方，因此引起的一切责任由乙方承担。

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，依法向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

第十四条  本合同一式肆份，甲方两份、市政园林事务中心一份、乙方一份，具有同等法律效力，签字盖章生效。

【本页无正文，为《西湖景区服务点招租合同》签署页】

发包方（甲方）：惠州市西湖景区管理中心

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：惠州市惠城区西湖景区管理中心办公楼