

合同编号:

租 赁 合 同 书

福州市光明港公园管理处

2024年7月



止。

如遇到不可抗力事由造成甲方逾期交付房屋的时间，经双方确认后，顺延租赁期限。

四、租金及交付方式：

1、月租金为人民币（大写）：_____元（¥_____元）。

2、付款方式：租金的支付遵循先交租金后使用的原则。租金按半年支付，通过公对公转账至甲方账户（账号：_____开户行：_____）乙方首期租金应在合同签订后10日内缴纳，甲方收到首期租金后交付租赁房屋；每期租金应在前一期期满前一个月内缴清。

3、履约保证金：乙方应向甲方交付人民币_____拾_____万_____仟_____佰元整（¥_____）作为履约保证金，并于本合同签订前交清。

（履约保证金为竞租5年总中标价的10%）

五、房屋租赁期间，甲方保证并承担下列责任：

1、甲方签订本合同所需的包括但不限于甲方内部决定、审批等在内的批准手续已经合法取得，本合同成立的前提及先决条件均已满足。

2、甲方是本租赁标的物的拥有者，并享有处分权利。

3、交房之前甲方应负责结清出租房屋的有关费用（物业费 水、电费 电话费 煤气、闭路电视费 宽带网 环境卫生费 治安费）。

4、其它约定：

六、房屋租赁期内，乙方保证并承担下列责任：

1、乙方在承租前已知悉房屋所有情况，并已现场查看房屋状况，同意按现状承租房屋。如需对房屋进行装饰、装修、改造或增扩设备时，应征得甲方书面同意，自行办理相关审批手续并承担费用。乙方

经营活动所需的审批事项也由乙方自行负责并承担费用。

2、乙方装修（含外立面）不得改变房屋原有结构，否则乙方要承担相应的责任并赔偿损失。装修方案必须确保结构安全并报甲方书面同意后，才可进行装修。

3、因使用不当或其它人为原因而使房屋或设备损坏的，乙方负责赔偿。

4、乙方应对甲方正常的房屋检查给予协助。

5、乙方应在租赁期届满时把房屋交还给甲方。

6、乙方应负责缴纳房屋租赁期内发生的费用（物业管理费 水、电费 电话费 煤气 闭路电视费 宽带网 环境卫生费 治安费 ）。

6.1 甲方提供水电接口，乙方须自行负责单独安装分电表、水表。乙方根据实际用量结合线路损耗和阶梯价格按月向甲方缴纳水电费。若合同履行期间国家有关部门调整水电价格，则水电费用收费标准相应调整。乙方如不能按规定时间缴纳水电费用的，甲方有权终止乙方的经营和停止向乙方供应水电，所产生后果及经济责任和法律责任由乙方自行负责。同时，甲方有权从履约保证金中扣除水、电费及滞纳金并向有关部门直接缴纳。

6.2 水、电等应由乙方承担的费用应按季度结清，于次季度首月5日前缴清，逾期缴纳按每日千分之五加收违约金，每超过10天，违约金加倍收取，超过两个月，本合同自动终止，因此给乙方造成的损失，甲方不承担责任。

7、建筑污水管网需乙方自行接驳至市政污水管网，且符合污水排放相关规定。

8、未经甲方同意，乙方不得改变房屋用途，不得擅自分割、转借、转租、转让、分包、设置抵押、质押等。

9、乙方应遵守公园制定的各项管理规章制度。

10、其它约定：

七、房屋交接约定：

1、乙方应于合同期满完成撤场，并办理好以该场所为注册地的各类证件的注销或变更手续。逾期未搬离按租金标准收取占用费，不足15（含）天按半月计取，超过15天按一个月计取。合同期满后一个月（不含）未撤离，不退还履约保证金。

2、合同履行结束后，经甲方同意，乙方可自行搬离可移动设施、设备，不可移动设施、设备无偿交付甲方；影响建筑结构和美观的，甲方可决定由乙方处置还是甲方处置（若决定由乙方处置，乙方处置后应当将场所恢复至原状或甲方认可的状态）。

3、合同未到期解除合同情况，乙方需提前一个月书面告知甲方，若已按要求结清各项费用以及办理完相应手续，则按上述第2条于约定期限完成撤场，逾期未完成撤场则按租金标准收取占用费；若费用未结清或手续未办理完，则乙方不得擅自处置场所内任何设施、设备，待各项费用结清及手续办理完成后方可按上述第2条于约定期限完成撤场，逾期未完成撤场则按租金标准收取占用费。

4、**履约保证金约定：**乙方向甲方交房时，甲方应将履约保证金无息退还乙方。如乙方有欠缴租金（包括违约金）及其它未结清的费用，甲方可将押金折抵后剩余部分退还乙方，如不足抵偿，乙方应予以补足，否则甲方应向乙方追偿。

5、**遗留物约定：**合同期满后7天内，乙方应自行搬离有关物品并清理遗留物，否则甲方有权任意处置，处置费用从押金中扣除，不足部分，乙方应予以补足。

6、其它约定：

八、违约责任：

1、甲方逾期交付房屋，每逾期一日，由乙方按押金额的千分之五向甲方加收违约金，经甲方确认后违约金可充抵租金。

2、乙方逾期交付房租，每逾期一日，由甲方按月租金额的千分之五向乙方加收违约金，可以从履约保证金中扣除。

3、乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回房屋，并不退还履约保证金，因此而造成损失的，另由乙方负责赔偿：

(1) 乙方擅自将场地转租、转让、转借给第三方，或将该项目提供给乙方公司以外的人员作为它用的；

(2) 未经甲方许可擅自改变经营范围的，且拒不整改的；

(3) 因违法经营被有关行政管理部门吊销、收回经营证照的；

(4) 无故拖欠租金、水电费用等达 30 天以上的；

(5) 每个合同年度内履约保证金被扣除累计达到履约保证金总数的 40%及以上，或一次性扣除 30%的；

(6) 未经甲方同意无故停止经营达到 15 天以上，或造成恶劣影响的；

(7) 擅自违章搭建、拆改承租房屋结构及经营场所的、占用公用场地、通道、故意损坏该经营场所及周边配套设施的；

(8) 利用该经营场所进行违法活动或存在有关行政部门认定的违规违法行为的，进行其他违法活动或被新闻媒体曝光造成恶劣影响的；

(9) 因乙方原因发生安全事故或财产损坏的；

(10) 违反其他有关约定情节严重的。

乙方应在收到解除本合同书面通知的 30 天内撤离，超过 30 天未撤离予以断电、断水并按租金标准收取占用费

4、甲方有下列行为之一的，乙方有权解除合同，由甲方返还押金，并承担由此产生的责任：

(1) 甲方迟延交付出租房屋 10 天以上；

(2) 出租房屋权属不清，造成乙方无法继续承租；

(3) 以欺诈手段骗取押金或租金。

5、承包经营期间内，若遇国家征用（以政府文件为准）、政府建设需要，导致该场所变动或遇不可抗力因素等影响，无法继续履行本合同，造成的损失由双方各自承担，双方无需对对方承担相应责任。

6、因乙方原因造成租赁合同无法按时签订的，取消其中标资格并没收投标保证金。若乙方签订合同后，不履行其投标承诺、由于乙方自身原因造成无法履行合同、运营过程中不按照合同约定履行相关义务的，均视为乙方违约，甲方有权解除合同，收回场所并没收履约保证金。

7、乙方在经营过程中如受到客人投诉或经媒体曝光等给甲方带来负面影响的，经甲方核查后判断投诉有效时，乙方必须进行整改，拒不整改或整改不到位的，视为乙方违约，每成立一次按照月租金的10%-50%缴纳违约金，直至解除合同。违约金缴纳需在甲方下达违规通知书后3天内以银行转账形式转至甲方账户，未按时缴纳的，甲方可从履约保证金中扣除。

8、履约期内由于乙方违约或不可抗力导致合同解除的，装修损失由乙方自行承担，甲方不予补偿。

九、其他事项

1、该建筑、场地未办理产权登记，甲方可为其提供管理使用权属方面证明；因设定经营场所引发的改造审批、消防安全、结构检测等所需手续、经费由乙方承担；如因产权影响相关行政许可审验，无法开展经营，可以解约，双方互不承担违约责任。

2、经营场所开放时间：按照相关规定明确开放时间，并于醒目位置对外公示，如遇特殊情况以公园管理处通知为准。经营场所需遵守噪音管理相关规定。

3、乙方必须遵守甲方规章制度，接受甲方监督管理，负责经营

场所区域内包括但不限于的“门前三包”、“安全生产”等工作，文明服务，诚信经营，承担经营场所区域内的安全责任。如需安装户外广告牌（显示屏），由承租人自行向相关部门审批，并需符合相关规定，投放广告中公益广告刊播比例不少于当期总量的30%，广告内容仅限于乙方经营或代理的产品（服务）。

4、乙方应为本项目建立完善、有效的管理制度，包括但不限于自查制度、应急预案、措施等。

5、乙方应积极配合各部门重大创建、检查、评比活动、公益活动、节假日氛围布置等。

6、乙方应遵守《光明港公园租赁项目经营管理办法》（附件）规定，出现违反相关情形的，甲方将按规定收取违约金。

十、本合同生效后，乙方自行负责消防、安全生产、环保、卫生、计划生育等责任。因不规范操作等原因发生火灾或人员伤亡等意外事故，均由乙方自行负责并承担所有损失，与甲方无关，造成甲方损失，乙方应负责赔偿。

十一、在承租期间，因情况变化，经双方协商一致后，可签订补充合同，与本合同具有同等法律效力。

十二、凡因履行本合同或与本合同相关的一切争议，双方应通过协商解决，若协商不能解决的，可以按以下第____种方式解决：

- 1、依法向合同签订地仲裁委员会申请仲裁；
- 2、依法向合同签订地有管辖权的人民法院起诉。

十三、本合同经甲、乙双方签章后即生效。本合同一式____份，甲乙双方各执____份。

甲方（签章）

乙方（签章）

法定代表人：

法定代表人：

地 址：

地 址：

联系电话：

联系电话：

签约地点:

签约时间: 年 月 日

附件

- 1、光明港公园租赁项目经营管理办法

附件：

光明港公园租赁项目经营管理办法

一、经营要求

1. 承租方严格遵守国家的相关法律、法规。
2. 承租方严格遵守各级政府及相关行业主管部门制定的各项政策、规章、办法、规定等规范性文件要求；服从招租方监督管理。
3. 承租方须按照规定使用房屋，使用期间应遵守合同的条款约定，按照行业规定和国家的政策法规合理合法地开展经营，不得擅自改变房屋结构和用途，不得擅自转租、转借、出让、分包。
4. 承租方必须对门前实行三包，包绿地、包卫生、包秩序，按规定做好垃圾分类工作。
5. 承租方应提前向招租方提交书面申请和装修方案、施工计划，经招租方审核并书面同意后，方可进行装修。改造与装修应符合国家相关规定、规范与标准。
6. 承租方应做好所属范围的防火安全工作，消防区及楼梯走道出口必须保持畅通无阻，不得占用或封堵，严禁在消防通道上堆放家具和其它杂物。项目内严禁使用明火操作，严禁存放易燃、易爆、易腐蚀、剧毒、放射性等物品，严禁排放有毒、有害的气体 and 液体。
7. 遵守安全用电管理规定，严禁超负荷使用电器。进行室内装修需要增设电器线路时，必须先经招租方批准并保证符合安全规定，严禁乱拉、乱接临时用电线路，装修材料应符合相关规定。打烊清场时要及时关好门窗、关闭电源，确保安全。

8. 严格按照国家的食品、卫生、城管、防疫、环保、消防、安全等法律法规的要求合法经营。

9. 文明诚信经营，严禁项目人员与顾客之间发生打架、斗殴、侮辱等行为，遇有突发事件服从招租方的统一指挥。

10. 承租方应按合同规定按时足额缴纳租金及其它各项费用，每逾期一日，按应缴金额的 1% 缴纳滞纳金。对于延迟一个月以上缴纳或拒绝缴纳的，招标方有权终止合同。

11. 承租方定期组织员工开展“服务礼仪”、“安全生产知识”、“爱国卫生”等培训，积极配合支持招租方组织的“文明城市创建活动”、“志愿者服务活动”等。协助招租方共同管理好经营场所，维护好公园的形象。

12. 承租方严格按照本项目设定的范围、面积经营，不得超范围或超面积经营。自觉维护项目的整洁、美观，保持公用通道的畅通、共用设备设施的完好。

13. 承租方必须按期与招租方签订合同及相关管理责任书，并服从招租方的监督管理。

14. 因招租方的特殊功能性质，在合同履行期间，承租方须服从招租方关于整体规划或按照相关政策对出租项目所做出的非针对性调整。

15. 承租方发布广告、经营推广内容应合法合规，遵从公序良俗，广告内容中应有不少于当期总量 30% 的公益广告，公益广告外的内容仅限于承租方经营或代理的产品、服务。项目户外广告设置需经招租方审批并书面同意方可设立。

二、违规处理办法

1. 经营项目应对其场地范围内垃圾杂物等及时打扫清理，不堆放和经营活动无关的物品；不得随意设置广告伞；绿化植物修剪及时，无杂乱现象；场所周边区域干净整洁，区域内非生活类垃圾自行清理；清扫工具摆放整齐，不得乱搭乱放。以上行为每违规一次缴纳违约金 1000 元，两次违规则项目停业整顿。

2. 经营项目有关车辆进出公园需遵守公园管理规定和听从安保人员指挥，并有序停放在指定区域，未经允许不得进入园区。承租方不得晾晒衣服、被褥和饲养宠物。以上行为每违规一次缴纳违约金 1000 元，一年内两次发现同样情况的承租方予以停业整顿。

3. 出售伪劣假冒商品、过期变质商品、非法出版、盗版图书及音像制品等，一旦被查处，招租方有权终止合同。

4. 项目经营必须按照合同规定内容经营，严禁超经营范围和超区域经营，一年内每违规一次缴纳违约金 10000 元；违规两次予以加倍收缴违约金且停业整顿；违规三次，在第二次的基础上再加倍，同时公园管理方有权终止合同。

5. 承租方违反经营管理规定从事产生油烟经营项目、不按照规定排放污水及发生对环境产生污染的行为，每发现一次缴纳违约金 5000 元；一年内被发现二次，招租方有权终止合同。

6. 承租方无故停业连续达 3 天（含）以上，从第 3 天起算每天需缴纳违约金 3000 元，达 15 天（含）招租方有权终止合同。

7. 承租方应自觉主动地接受各级部门和招租方的监督、检查，不得以任何理由拒绝接受监督。出现被相关部门查处或媒体曝光、游客

投诉等情况将给予相应的收缴违约金:

(1) 被上级机关或行业主管等相关部门查处, 每次缴纳违约金 5000 元; 一年内被查处二次, 招租有权终止合同。

(2) 新闻媒体曝光, 经查属实, 每次缴纳违约金 5000 元; 一年内被查处二次, 招租方有权终止合同。

(3) 被游客投诉至公园管理处或 12345 平台, 经查属实, 每次缴纳违约金 2000 元, 情节严重的, 招租方有权终止合同。

8. 以上违约金缴纳需在招租方下达违规通知书后 3 天内以银行转账形式转至招租方账户, 未按时缴纳的, 招租方可从履约保证金中扣除。

三、合同解除

承租方有下列情形之一的, 招租方有权解除合同, 没收履约保证金, 所有责任由承租方承担:

1. 承租方擅自将场地转租、转让、转借给第三方, 或将该点提供给承租方公司以外的人员作为它用的;

2. 因违法经营被有关行政管理部门吊销、收回经营证照的;

3. 进行其他违法活动或被新闻媒体曝光造成恶劣影响的;

4. 无故拖欠租金、水电费用等达 30 天以上的;

5. 履约保证金被扣除一年内累计达到履约保证金的 40%及以上
的或一次性扣除 30%的;

6. 未经招租方同意无故停止开展经营活动达到 15 天以上, 或造成恶劣影响的;

7. 擅自违章搭建、拆改承租房屋结构及经营场所的、占用公用场



地、通道、故意损坏该经营场所及周边配套设施的；

8. 未经招租方许可擅自改变经营范围的，且拒不整改的；

9. 利用该经营场所进行违法活动或存在有关行政部门认定的违法违规行为的；

10. 违反其他有关约定情节严重的。

四、退出机制

公园管理方或承租方因其他原因需提前解除合同的，应提前 30 日书面通知对方，双方协商解决，经协商一致后办理解除租赁手续。

