

租赁合同书（草案）

出租方：广东省博罗县园洲镇房地产开发公司（以下简称甲方）

承租方：（以下简称乙方）

人民公园游泳池（下称“该物业”）坐落于博罗县园洲镇人民公园内，是甲方属下管理的物业，是园洲镇的惠民文化娱乐设施，为市民提供健身娱乐、休闲的公共场所，经园洲镇政府工作会议同意，甲方将该物业的租赁权通过镇公共资源交易中心进行公开招投标，确定乙方为中标人。根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律，甲、乙双方经充分协商，订立如下租赁合同，以便共同遵守执行：

第一条 物业的概况及租用期限

1.1 该物业位于园洲镇人民公园内（具体位置详见附件）。

1.2 甲方将该物业以现状发包给乙方使用，该物业包括游泳池、淋浴区、更衣室、休息区等。

1.3 物业租赁期限：自 年 月 日至 年 月 日止，共 5 年。

第二条 租金、履约保证金及其支付方式：

2.1 租金按年计算，每 3 年递增一次，每次递增 10%：

（1）前 3 年（ 年 月 日至 年 月 日），每年租金：_____元整（¥_____）。

（2）第 4-5 年（ 年 月 日至 年 月 日），每年租金：_____元整（¥_____）。

上述租金包含税费，乙方缴纳租金后，由甲方开具发票。

2.2 乙方在签订合同之日须向甲方预交人民币叁拾万元（¥300000）作为履约保证金，该保证金在乙方无违约行为且按本合同第六条约定办理完物业交还手续后无息退还乙方。

2.3 乙方必须于每年 8 月 5 日前缴交当年的租金给甲方，以

转账或现金方式交至甲方处，甲方开具税票。

2.4 乙方不能拖欠租金，逾期每月将收取当年租金的 10%作为滞纳金，若租金拖欠期满 15 天的，甲方单方有权终止协议，无偿收回物业及没收乙方缴交的履约保证金和已投资的一切固定资产。

第三条 租赁期间相关费用承担及税金

3.1 乙方在承租期间自主经营，自行承担因此产生的一切经济开支及政府规费，因乙方经营产生的责任与甲方无关。

3.2 乙方应按时交纳自行负担的费用：包括但不限于水电费、电话费、卫生费以及乙方因日常生产经营产生的其他费用。

第四条 物业的使用和经营

4.1 乙方必须依法依规到有关部门办理好一切经营业务手续方可投入使用，包括消防、工商执照、税务牌照、卫生许可证、高危险性体育项目经营许可证、资质、保险等以及缴付全镇统一负担的费用，所涉及的费用均由乙方负责。如甲方能协调有关部门给予政策优惠的，甲方应当支持。

4.2 乙方不能利用该物业存放危险物品及从事任何违法活动和非法经营。

4.3 营业期间游泳池的水质要保证符合国家游泳池的卫生标准，正常开放日保持每 8-10 个小时开动循环过滤水装置，定期投放消毒剂消毒，沉淀过滤、定期更换池水。7-8 月期间，每周更换池水 30%，每 15 天更换池水 50%，每 30 天更换池水 100%，并由甲方监管登记备案。

4.4 乙方在经营期间必须认真落实以人身安全为第一的措施，营业时间保证现场必须配备符合相关规定要求的人数和资质的救生员值班，同时为泳客购买人身安全保险。场所内出现任何事故（包括人员伤亡）均由乙方一力承担责任并处理妥当（包括涉及的一切费用）。

4.5 甲方有权随时派工作人员抽查游泳池及洗手间的卫生、水质状况，安全措施的实施以及收费标准等是否符合有关规定，当年抽查三次不合格或乙方未按要求定期更换池水的，甲方有权单方面终止合同，另选他人承包，一切经济损失由乙方负责。

4.6 乙方在承租期内应为使用的物业购买财产保险。

4.7 乙方在经营中不得利用甲方的物业、设备、设施对外融资担保。

第五条 物业的修缮

5.1 物业在租赁期间，乙方负责物业的全部日常修缮与维护（包括物业补漏、墙面地面修复及损坏电线、开关、灯具、水管、水龙头、变压器、配电柜的更换、消防设施的维修及更换等）。

5.2 乙方应合理使用其所承租的物业及其附属设施。如因使用不当造成物业及设施损坏的，乙方应立即负责修复或经济赔偿，乙方自行负责消防安全并作为承租物业的消防安全责任人履行相关责任。乙方自行负责乙方经营所必需的环保设施、设备，并依法取得相关环保审批文件，如因不符合环保要求导致不能正常生产经营的后果由乙方承担。

5.3 乙方如需装修或更改物业结构，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后方可施工，未取得甲方书面同意的，其他任何行为均不视为甲方默认或认可。装修必须达到县级部门规定的消防及安全生产要求。租约期满后，乙方投资的一切固定资产无条件归甲方所有。

第六条 物业的转租

6.1 未经甲方同意，乙方不得转租、转借承租物业；如果乙方需将承租物业转租他人的，必须取得甲方同意，并到甲方处重新签订合同，由甲方与受转租人签订新的租赁合同。

6.2 租赁期满，甲方有权收回出租物业，乙方应如期交还。

第七条 物业交付及收回的验收

7.1 甲方在乙方按本合同约定缴纳相关费用的前提下，依本合同签订时的物业现状交付给乙方，由乙方自行接收，乙方确认在本合同签订前已到现场查看并了解相关物业的产权权属及用途，确认该物业符合本合同约定要求。

7.2 合同期满或提前解除合同的，乙方应于合同期满之日或通知合同解除之日将承租物业及附属设施、设备依本合同约定方式交还甲方。

7.3 合同期满或提前解除合同的，物业范围内的电线、电线架、电开关、通水管线、消防设施设备、其他固定装修及乙方自行完成而未经甲方书面同意的其他装修及建筑物归甲方所有，乙方不得要求甲方对上述物品及乙方自行完成的装修及建筑物进行补偿或赔偿。

7.4 乙方交还物业应完成以下工作才视为完成交还手续。

(1) 乙方应保证租赁物业本身及附属设施、设备处于完好且能够正常使用状态（正常损耗的除外），不得毁坏物业及装修。

(2) 乙方自行清空自有机器设备等财产，物业干净整洁，除依本合同约定归甲方所有的财产外，无其他留存物。

(3) 乙方完成上述工作后，通知甲方对物业及附属设施、设备进行清点，经双方清点无误后，签署交接清单。

(4) 乙方以甲方物业为地址登记了工商营业执照的，应将工商营业执照登记的地址迁移出甲方物业，完成工商变更登记。

(5) 乙方应结清乙方员工工资，不得拖欠员工工资及其他依据劳动法律法规应支付的费用。

(6) 乙方应结清租金、水电费、卫生费等经营费用及政府规费。

第八条 合同的变更、解除与终止

8.1 物业租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除合同，收回物业，乙方缴纳的保证金作为违约金归甲方所有：

- (1) 未经甲方书面同意，转租、转借承租物业。
- (2) 未经甲方书面同意，中途擅自退租。
- (3) 损坏承租物业，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。
- (4) 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，已经给甲方造成经济损失的。

(5) 拖欠物业租金累计 15 天以上。

(6) 乙方利用物业从事违法活动。

(7) 乙方其他严重违反合同约定，造成甲方经济损失的或构成根本违约的。

8.2 如甲方中途违约的，甲方将赔偿乙方投资建设的实际损失（以发票和相关验收资料、合格证等）。

8.3 有以下情形的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

(1) 国家因公共利益需要征收租赁物时，或因城市建设需要，租赁物被依法列入拆迁范围，涉及的所有征收补偿款则按如下原则进行分配：①租赁物原有的不动产和土地补偿款归甲方所有；②乙方经营期间经营补偿及所投入的动产资产按当时有资质的评估机构进行评估后的价值支付给乙方。

第九条 其他约定

9.1 乙方必须按照甲方的要求进行经营管理，保证安全，搞好服务，不乱收费，在经营期间所发生的一切经济责任及安全事故均由乙方自行负责解决并完善处理妥当。

9.2 乙方须积极配合镇政府提倡的有关创建活动，严格执行“门前三包”责任制。

9.3 在签订本合同时，乙方应提供乙方营业执照复印件或身份证复印件作为本合同附件。

9.4 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

9.5 本合同项下发生的争议，协商或调解解决不成的，依法向承租物所在地的人民法院提起诉讼。

9.6 本合同及附件一式两份，自甲、乙双方签字盖章之日起生效，由甲、乙双方各执一份，每份均具有同等法律效力。

甲方：广东省博罗县园洲镇房地产开发公司

代表人：

电话：

乙方：

代表人：

电话：

年 月 日