场地租赁合同书

甲方（出租方）：广东文艺职业学院
地址：
统一社会信用代码：
法定代表人：

乙方（承租方）：
地址：
纳税人识别号：
法定代表人：
业务联系人：
业务联系人电话：

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国拍卖法》、广东文艺职业学院番禺校区摆放智能存取柜的空地租赁权拍卖项目（下称本项目），通过公开拍卖确认乙方为本项目承租方，经双方协商一致，签订本合同。

一、出租物业情况

1. 甲方自愿提供场地及乙方自愿接受甲方位于广东文艺职业学院番禺校区摆放快递智能存取柜的空地（以下简称“承租场地”），由乙方经营快递智能存取服务。

2. 该场地的建筑面积约390平方米（甲乙双方同意不就该场地面积与政府测绘或其他任何人士或组织测量的面积或与建筑面积、自用面积或其他算法的面积有出入而进行任何场地费的调整）。

3. 乙方在签约前已对所承租的场地房屋进行了充分的现场查看和情况调查，签约后视为认同和接受该场地的一切

现状，该场地现存问题（包括但不限于原承租方及其合作第三方仍占用该场地、门锁损坏、该场地内有垃圾杂物等）由乙方负责解决，且日后不得以该场地有瑕疵及其他相关原因作为拒付租金、管理费及不履行合同约定义务等的理由。

4.承租场地的现有装修及设施设备情况详见现场实况。现场实况作为甲方按照本合同约定交付乙方使用和乙方在本合同期满或合同终止交还该承租场地时的验收依据。

二、租赁期限

1.租赁期自_____年___月___日至_____年___月___日止（租赁起始日与承租场地移交之日不一致的，按承租场地移交之日起计算）。免租期（月）：1个月（自出租标的移交之日起1个月内，包含在5年租赁期内）。

2.本项目承租场地租赁合同签订之日起5年。租赁期限起始日为承租场地交付之日起计算；每年考核一次，考核通过后场地租赁合同自动续签。经由甲方职能部门进行考核，经营期内综合考核得分≥80分的方可自动续签，低于80分的合同自动终止，乙方自行退出且不得以任何理由继续霸占承租场地。详见附件《广东文艺职业学院快递驿站考核表》。

三、承租方式

1.租赁期内，乙方自负盈亏，甲方不向出租方支付任何费用。乙方工作人员的工资福利、工伤赔偿以及在经营期间产生的一切法律责任等由承租方负责；乙方与他人及第三方产生债务等均与甲方无关。

2.在租赁期内，乙方必须自主经营，不得进行转租、分租或与第三方联合经营等行为，不得以任何形式凭借租赁标的收取场所使用费，也不得利用租赁权益开展融资活动。若乙方违反上述规定，则视为违约，甲方有权全额没收所有保证金，并立即终止租赁合同。

3.乙方需自行办理环评、消防、街道租赁备案、住所（经

营场所）使用证明、工商证照、经营用途的资格许可证、建设施工许可证、快递末端网点备案等相关手续。甲方不对承租方能否办理上述手续作出任何承诺或保证。若乙方因此拒绝签署租赁合同，则视为承租方违约，出租方有权依据相关规定没收承租方已交纳的保证金，且甲方对此不承担任何责任。

4.在租赁期内，乙方须自行负责快递柜的建设及配套设施的完善工作。合同到期后，所有与场地形成整体的建筑物、构造物不得拆除或移动，快递柜由乙方自行拆除。租赁期满时，除快递柜由外，乙方需将上述固定设施完好无损（确保能正常使用）地移交给甲方。

四、具体要求

1.租赁期间，若乙方因经营需要对场地及附属设施、设备进行装修、改造或新建，必须向甲方提交装修、改造及建设方案的申请，经批准后方可实施，相关全部费用均由乙方承担。装修、改造及新建需符合甲方整体文化氛围与美观要求，且需设置快递标识。乙方在出租标的装修、改造、新建及运营期间所发生的一切安全责任，均由乙方自行承担。

2.乙方必须建立健全安全管理制度，制定应急处置方案，加强员工安全培训与教育，自觉接受相关单位和甲方相关职能部门的检查、督导，确保安全运营。

3.租赁标的内不得存放危险物品、易燃物品或违禁品，亦不得从事任何非法活动。租赁标的的管理须符合消防准则，若用于存放大量快递、材料等物品，其消防状况应严格遵守仓库消防安全制度。否则，由此产生的一切后果及法律责任均由乙方承担。一旦发现上述违规情形，甲方有权没收全额履约保证金并解除合同。

4.乙方应配备专人负责对接快递柜项目业务。专人、专车负责校区内的货物运输，相关车辆需按甲方规定办理统一

出入证并严格服从管理；同时，乙方需对签约快递公司的物流车辆进出路线、时间及服务人员进行统筹管理，确保校园及快递柜周边师生的安全。

5.乙方应做好特殊时期的应急预案，针对临时停电、学期开学、寒暑假以及“电商节”等邮件骤增的情况，科学合理地安排邮件进校数量与当班人员，并备足货架和车辆。

6.快递服务收费标准须明码标价，在显眼位置公布价格明细；价格明细须向出租方报备，并无条件接受甲方的监督。甲方有权查看承租方的经营数据，乙方须无条件配合，不得弄虚作假。

7.自出租标的交付之日起，乙方需承担出租标的范围内的所有经营与安全责任。承租期间，乙方负责承租标的及设施的维护与保养，若因使用不当致使出租标的结构或设施损坏，乙方应承担维修与赔偿责任；若因出租标的引发赔偿责任，全部由乙方承担。

8.租赁期间，乙方需依照学校作息时间正常营业，不得无故或擅自终止、变更营业时间（寒暑假除外）。在每个租赁年度内，若乙方出现上述情况超过3次，甲方有权单方面终止租赁合同，并没收全额履约保证金。属于乙方的可移动设备设施，必须在甲方终止租赁合同之日起7日内撤离租赁标的。否则，将被视为遗弃物，甲方有权自行处置。

9.乙方应严格遵守国家政策法规，合法经营、依规行事。在租赁期间，出租标的所产生的经济纠纷、债务以及经济、法律责任等，均由乙方承担，与甲方无关。

10.乙方在签订租赁合同之日起10个工作日内，购买公众责任险，每年保额不低于人民币100万元，保险保障范围须覆盖租赁标的，保单上要明确本项目具体地址。在经营期间发生的意外事件与甲方无关，如甲方因此遭受损失的，则甲方有权向乙方追偿。保单须在甲方备案，保费由乙方承担。

11.租赁期间，若因乙方的原因引发投诉，乙方需在24小时内进行回复并妥善处理。

12.乙方的水电接驳及用水用电行为须符合用水用电安全标准，严禁随意接驳或乱拉电线；用水用电须经甲方批准，并严格按照甲方规定执行。网络安装及相关网络服务费用由乙方承担。网络安装不得破坏甲方原有场地，不得影响校园的整体美观，且安装前须向甲方相关部门报备，未经批准不得擅自安装。

13.乙方须落实消防安全、治安安全等的第一责任人，配备配齐足够的消防器材，并做好经营场所相关消防安全工作，并制定相应消防安全管理制度和相关应急预案。

14.租赁合同期满后，或提前解除、终止合同时，乙方此前因经营需要对场地及附属设施、设备进行的装修、改造和新建，以及在运营服务期间购置并形成固定资产的（活动、可完整剥离的设施设备等除外），全部无偿由甲方负责处置。

五、费用缴纳

1.履约保证金及水电保证金

租赁合同签订之日起10个工作日内，乙方分别向甲方指定账户一次性支付履约保证金和水电保证金。（1）履约保证金额：按月租金成交价5倍；（2）水电保证金额：10,000元/标的。

2.承租场地月租金为¥_____元（大写：人民币____仟____佰_____拾___元整），租金每半年支付1次，每年共计2次。

本项目年租金按10个月计算（2月和8月不计算在内）。第一次租金缴纳时间为租赁合同签订之日起10个工作日内；其他时间为每学期开学初10个工作日内缴纳。甲方在租金全额上缴国库后，向乙方提供等额广东省非税收入一般缴款书，供乙方入账。

3.垃圾处理费。每月200元，全年按10个月计收（不含2月和8月），垃圾处理费每年全额支付1次。

4.水电费。每月按实际发生额支付费用。乙方在接到甲方职能部门缴费通知单后须在10日内前以转账的形式向甲方方缴纳水电费。水电费根据实际用量计收，收费标准参照市政用水用电标准。（若收费标准有调整，则按调整后的新标准执行）

5.甲方收款账户：

开 户 名 ：广东文艺职业学院

开户行：中国农业银行股份有限公司广州番禺支行

账 号 ：44078001040010287

五、其他约定

1.租赁标的所需的监控、消防等设备设施均由乙方自行购置，需实现对服务动态的实时监控，并完整存储相关信息（存储时长不少于30天）。当出现异常情况时，应做到反应迅速、处置恰当，确保快递、包裹等物品安全。

2.乙方应做好门前三包工作，配备清洁器具，保证室内外环境卫生清洁，无垃圾堆放。每月至少对经营场所开展一次四害消杀工作，若遇特殊情况，需增加消杀频次，并做好台账记录。

六、双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1.甲方有权随时检查乙方的服务履行情况，并向乙方提出修改。

2.当发生服务违约时，则甲方有权要求乙方赔偿。

3.在乙方提供服务时，如对甲方的设备造成了损坏，甲方有权要求乙方赔偿。

（二）乙方的权利和义务

1.乙方应按拍卖文件的要求、竞买文件的承诺和和本合

同维护细则要求执行进行服务，发生任何服务的变更均须向甲方提出交书面报审报告。

2. 乙方应按合同约定履行相关义务，并及时支付租金。如乙方不按时支付租金，甲方有权终止合同并全额没收保证金。

3. 乙方在提供服务时如损坏了甲方的设备，乙方应照价赔偿或更换同等设备。若因设备的损坏而引起其它损失的，乙方应作出合理赔偿（以甲乙双方协商或行政仲裁的结果赔偿）。

七、退出机制及违约责任

1. 退出

（1）合同到期自然终止；

（2）租赁期内，甲方按年度对乙方进行考核，经甲方综合考核，承租方得分≥80 分视为考核合格，可按照租赁合同继续经营。经营期内经甲方综合考核，乙方得分低于 80 分视为考核不合格，乙方需根据考核内容完成整改并达到合格标准。若乙方连续两次考核不合格，合同将予以终止；具体考核内容详见附件《广东文艺职业学院快递驿站考核表》。

（3）乙方因自身原因主动退出须提前三个月通知甲方，经双方协商一致后可解除合同，甲方扣除 3 倍租金的履约保证金作为甲方出租空挡期损失。

（4）乙方投入快递柜建设方面的如：固定装修（墙面、装饰、招牌）等与建筑物成为一个整体等方面无偿移交给甲方；可移动设备（货架、快递柜、运营系统）归乙方所有，自行撤场。

2. 违反以下规定，甲方有权直接解除合同，除有权要求乙方赔偿损失外，直接收回场地并全额扣除履约保证金：

（1）发生重大安全责任事故、火灾；

（2）发生严重舆情或与师生发生激烈冲突；

（3）擅自将场地转租、转借给第三方；

（4）从事违法活动等严重违约行为；

（5）多次违反甲方管理规定，且经批评、教育、处罚后不予改正的。

3.乙方除经营快递服务外，不得开展其他无关经营项目。若经发现，甲方将每次收取违约金5000元，并要求乙方限期整改；若乙方整改不到位、不及时，或连续三次超范围经营且拒不配合整改，甲方有权终止本合同。

八、合同转让与分包

本合同乙方在任何情况下都不得转让其应履行的合同义务。

九、合同终止

如果一方严重违反合同，并在收到对方违约通知书后在30天内仍未能改正违约的，另一方可立即终止本合同。

十、不可抗力

1.不可抗力指战争、严重火灾、洪水、台风、地震等或其它双方认定的不可抗力事件。

2.签约双方中任何一方由于不可抗力影响合同执行时，发生不可抗力一方应尽快将事故通知另一方。 在此情况下，乙方仍然有责任采取必要的措施提供服务，双方应通过友好协商尽快解决本合同的执行问题。

十一、法律诉讼

签约双方在履约中发生争执和分歧，双方应通过友好协商解决，若经协商不能达成协议时，则由合同签订地或甲方所在地人民法院提起诉讼。受理期间，双方应继续执行合同其余部分。

十二、合同生效

本合同一式伍份，甲方执二份，乙方执二份，财政部门一份。自签字之日起即时生效。

十三、其　它

1.本合同未尽事宜，双方签订补充合同。签订补充合同与本合同具有同等法律效力。

2.本项目拍卖文件及澄清文件，乙方的竞买文件和各种书面承诺均作为本合同的附件，具有同等的法律效力。

附件：1.《拍卖公告》

2.《竞买须知及拍卖规则》

3.《标的情况及特别说明》

甲方（盖章）：

广东文艺职业学院

签约代表：

地址：

电话：

签约日期：　　年　　月　　日

乙方（盖章）：

签约代表：

地址：

电话：

签约日期：　　年　　月　　日

附件：

广东文艺职业学院快递驿站考核表

类别	考评内容	分值	扣分情况	得分
资质资格	证照齐全（具备营业执照、快递资质、快递末端网点备案等证件）	10		
	从业人员具备身份证、健康证	10		
经营场所	场所布局科学、分区明确	5		
	制度上墙，公示栏内容清晰	5		
	场所卫生达标、干净整洁	5		
服务规范	从业人员着装整洁、持证上岗、用语文明	10		
	设备操作熟练、服务主动、积极配合	5		
服务内容	快递存放得当、合理，方便存取	10		
	分拣得当，高峰期（开学、618、双 11 等）有应急预案	10		
安全管理	消防安全（灭火器等消防设备配置合理）	10		
	信息安全（未泄露个人信息，保护师生个人隐私）	10		
	车辆安全（遵守限速规定，符合快递车辆标准）	10		
		100分		