**杭州西溪国家湿地公园**

*Hangzhou Xixi National Wetland Park*

**（旅游配套物业）**

租

赁

合

同

**物业租赁合同**

 **编号：**

**甲方（出租方）：杭州西溪湿地旅游发展有限公司**

**统一社会信用代码：**913301065995894710

**乙方（承租方）：**

**统一社会信用代码：**

本着“诚实守信、平等互利”的原则，甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》、《杭州西溪国家湿地公园保护管理条例》及有关法律、法规的相关规定，就乙方承租甲方物业事宜，经友好协商，签订本合同。

**第一条 物业的位置、面积**

1.1乙方承租的物业位于杭州西溪国家湿地公园内的 区域，物业地址： ，物业编号 （以下简称该物业），双方约定的计租面积平方米（🞎已计/🞎未计物业外围走廊、阳台等面积），该面积为双方计算租金等费用的面积。甲乙双方一致同意，租赁期间双方均不再因重新测量或其他计算方法导致该物业计租面积发生变化而对该物业的租金等费用作调整。承租范围内（具体见附件）的物业管理、绿化、清洁、安保和园艺等一切管理职责由乙方承担，与甲方无涉。

1.2乙方在租赁期限内需支付甲方的租金、物业管理费合计为 元（含税）（大写：人民币 元整），其中物管费含税总价为 元（大写：人民币 元整），物管费不含税总价为 元（大写：人民币 元整），增值税税率为 ；租金含税总价为 元（大写：人民币 元整），租金不含税总价为 元（大写：人民币 元整），增值税税率为 。上述税率若因国家政策变动进行调整的，则以最新税率为准，但含税总价不变。

1.3乙方在签署本合同前对该物业的权属情况、所处位置、设计用途、周边环境、建筑年代、性质及内部设施(含设备)等情况均已全面查看、了解清楚，并同意按现状承租该物业。

**第二条 租赁期限**

2.1本合同租赁期限为年 ，即自年月日（以下称“起租日”）至年月日止。

2.2租赁期满（或租赁关系提前结束），甲方有权收回该物业，乙方应如期返还，并确保该物业具备原有的正常使用功能。乙方如需继续承租该物业的，则应于租赁期满前6个月，向甲方提出续租书面要求，甲方应在收到申请后60日内给乙方正式书面答复，如甲、乙双方同意续租，则双方重新签订租赁合同。在同等条件下，乙方享有优先续租权。若乙方在租赁期内未履行合同义务或违反相关法律法规及《西溪湿地物业管理规约》、《杭州西溪国家湿地公园保护管理条例》，将不再享有优先续租权。

**第三条 租金及支付方式**

3.1该物业的租金以本合同1.1条款规定的计租面积计算，第 年日租金为人民币元/平方米/日，年租金共计人民币 元（大写： ），其中 为 个月的装修免租期，实际首年租金应付共计人民币 元（大写：）租金每 年递增 次，递增幅度为 **，具体如下：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 年数 | 租期 | 租金（元） | 支付时间 |
| 第一年 |  |  |  |
|  |  |  |
| 第二年 |  |  |  |
|  |  |  |
| 第三年 |  |  |  |
|  |  |  |
| 第四年 |  |  |  |
|  |  |  |
| 第五年 |  |  |  |
|  |  |  |
| 第六年 |  |  |  |
|  |  |  |
| 第七年 |  |  |  |
|  |  |  |
| 第八年 |  |  |  |
|  |  |  |
| 第九年 |  |  |  |
|  |  |  |
| 第十年 |  |  |  |
|  |  |  |
| 合计 |  |  |

3.2租赁期间，乙方应服从甲方或甲方组建或聘请的专业物管公司统一的物业管理。每月每平方米计租面积的物业管理费为（人民币）

元，每年物业管理费总计为（人民币）元（大写：）。乙方应按 一付，本合同签订后7天内，乙方应预先向甲方交纳首个半年度物业管理费，半年物业管理费总计为（人民币）元（大写：）；以后乙方均应在每年物业管理费支付周期满7天之前支付下一个半年度物业管理费。逾期支付的，每逾期一日，乙方需按逾期交纳额的0.5‰向甲方支付滞纳金。物业管理费用包括：向公共区域（乙方承租范围外的区域）提供水、电、清洁、保安、园艺、垃圾清运、道路维护、绿化维护、物业管理等费用；若甲方根据市场行情、管理服务成本等实际需要,对西溪国家湿地公园内租赁物业的物业管理费标准作统一、适当的调整，则本合同物业管理费亦应随之一并调整，乙方应予以接受。乙方承租物业内部产生的经营性垃圾的清运费用由乙方自行承担。

3.3支付时间及方式：租金半年一付，第一期租金于本合同3.1条款中约定的支付时间一次性付清，此后每期租金的支付时间详见3.1条表格。乙方所有款项均应以银行转账、支票的形式支付，乙方付款后持相关单据到甲方开具有效的收款凭证。

3.4 乙方必须按本合同约定时间向甲方足额缴纳租金，每逾期一天按应缴纳费用的0.5‰支付违约金，甲方有权从乙方保证金中直接扣除其应承担的违约金。本合同另有约定的，同时适用本条约定。

**第四条 物业用途（经营商品或服务种类、范围）**

4.1乙方承租物业经营的商品/服务种类为；乙方应依法取得相应的经营资质、许可及备案，否则视为乙方违约。

4.2未经甲方书面同意，不得改变经营的商品/服务种类。

4.3乙方须遵守国家和杭州市有关物业使用和物业管理相关规定。乙方应保证租赁物业区域营业的安全，不得利用该物业实施违法、违规行为，不得在承租区域内存放国家违禁物品和危险物品，如因乙方原因或租赁区域内发生的人员伤亡、财产损失等事件或消防事故，乙方应及时负责处理并承担相应责任。

**第五条 经营主体**

5.1 乙方应在开业之前，以本合同物业地址为注册地，注册经营主体，领取工商、卫生、税务、环保等经营所需的证照，并将有关证照交甲方备案。

5.2 乙方自主招募员工、自主经营、自主缴纳税费、自负盈亏，独立承担法律和经济责任。

5.3 乙方必须在开业之日起15日内自费向合法的保险公司购买甲方要求的相关保险，并将保单交甲方备案。

**第六条 费用承担**

6.1乙方在租赁期间发生的包括但不限于水电费、经营性垃圾清运处置费、承租物业产生的租赁税费等费用概由乙方承担，按政府规定或甲方相关费用收费标准计算，并须按照甲方要求的时间足额向甲方缴纳。乙方未按期足额缴纳上述费用，每逾期一天，按应缴款项的0.5‰向甲方支付违约金，甲方有权从乙方保证金中直接扣除乙方应承担的违约金。

6.2租赁期间乙方须与甲方指定的环卫单位签订经营性垃圾清运处置协议书，费用标准根据甲方指定的环卫单位按照杭州市物价局收费标准收取。乙方须根据协议书约定按时足额缴纳相关费用。

**第七条 保证金**

7.1乙方须向甲方缴纳本合同履约保证金（并可用于水、电、燃气费、通讯费、卫生费等费用的保证金及消防、装修、开业、卫生、经营等违规违约保证金）共计人民币元（大写： ），乙方应于合同签订后5个工作日内支付至甲方指定账户。[鉴于乙方此前已在与甲方于 年 月签订的物业租赁合同中已缴纳 元（大写： ）保证金，现甲乙双方约定，将该笔保证金沿用至本合同，乙方于本合同签订后3个工作日内补缴 元（大写： ），甲方另行开具收款收据]。

7.2因乙方商品、服务等问题造成游客投诉，甲方可单方面处置乙方保证金用以解决投诉，实行投诉先行赔付制度；乙方因违规违约或被实施处罚等产生的费用，甲方可从保证金中直接扣除。

7.3保证金不是预付的租金，仅作为乙方履行本合同约定义务的保证。若保证金被依约扣减，乙方应在7个工作日内(或根据甲方书面通知的时间)及时补足保证金。

7.4本合同终止后1个月内，在乙方无违反本合同相关条款的前提下，且办理完物业返还手续后，乙方向甲方交回保证金的收款收据，甲方免息退还乙方的保证金。

**第八条 装修使用**

8.1乙方如需对该物业进行装修或增扩设施、设备的，应当事先向甲方提出装修申请并附装修方案，经甲方书面同意。装修方案应符合《杭州西溪国家湿地公园保护管理条例》等相关法律法规规定，且应自行将装修方案报至相关管理机构批准及备案，装修费用由乙方承担。如装修方案需向有关主管部门报批或备案的，乙方需按法定程序进行报批或备案后方可进行。双方确认，如仅有甲方同意，但乙方在未经有关部门批准/同意或备案许可的情形下擅自施工的，乙方因此产生的一切损失均由乙方承担。

8.2乙方装修结束后须向甲方提供水、电等装修竣工资料。租赁期满及因乙方原因导致提前终止或者解除合同的，依附于该承租物业的不可拆卸装饰装修均无偿归甲方所有。

8.3乙方装修应根据“生态优先、最小破坏”的原则开展，如乙方未根据相关法律法规经审批或超出审批范围，擅自改变建筑承重结构，破坏地形地貌或生态环境等，甲方有权立即单方解除合同并扣除乙方全部保证金，同时有权代为整改，整改费用由乙方承担，甲方有权另行向乙方追偿。

**第九条 双方责任**

9.1甲方有权对乙方的装修、日常经营、行为规范、消防安全等进行检查、督促及管理。

9.2甲方有权进入该物业开展各项检查、维修工作，乙方须无条件配合，原则上应不影响乙方的正常营运。

9.3甲方负责公共设施的维护、管理，负责商业氛围的宣传、布置，组织策划园区有关活动。

9.4甲方应提供物业使用证明等材料，用于乙方办理工商、税务、消防等经营证照及相关手续，并在办理过程中提供协助。

9.5若因非乙方原因造成的结构损坏而影响乙方的正常经营，甲方须在接到乙方书面通知之日起三个工作日内安排维修。

9.6若因甲方须调整园区及园区功能而导致乙方无法正常经营，甲方须减免乙方在该调整期间的租金。

9.7若因甲方原因导致本合同项下租赁物业产权、使用权变更，甲方须保证本合同乙方所有的权利不受影响，并合法、合理变更至接收甲方权利的第三方。

9.8未经许可乙方不得私自使用甲方的logo及标识，如需使用，则需提交申请，待甲方书面同意后，在允许范围内合法使用甲方的logo及标识。

9.9乙方及乙方所有工作人员均须遵守甲方制定的《西溪湿地公园物业管理规约》等有关管理制度、《杭州西溪国家湿地公园保护管理条例》和国家及省市相关法律法规。

9.10乙方从业人员须根据有关法律法规对相关工种的要求，取得从业资格证书后方可上岗。

9.11乙方应做好租赁期间的防火防盗、门前三包、综合治理及安全、保卫等工作，应当执行相关规定并承担全部责任和服从甲方的监督检查，其中门前三包范围为物业周边2米。

9.12乙方及乙方工作人员、乙方客户如在租赁期间发生非甲方责任之人身、财产事故，与甲方无关，其事故处理及产生的费用概由乙方负责并承担相关责任。

9.13乙方应爱护和使用该物业及其设施设备，必须以合理防范措施保护租赁物业及内部设备设施的完好无损（自然折旧除外），因使用不当或人为原因造成该物业或其设施设备损坏的，乙方应负责赔偿并修复。

9.14未经甲方书面同意，乙方不得改变租赁物业的用途，不得将租赁物业转租、分租、转让、转借、与他人交换使用、允许他人以乙方名义使用本合同租赁物业或者将租赁物业及基于该租赁物业的经营项目向第三人承包、分包、联营、入股、抵押、或以其他任何方式让与第三人经营等。

**第十条 违约责任**

10.1甲方不得在租赁期内擅自解除本合同，否则视作违约且须向乙方支付违约金，违约金为人民币元（大写：）[与保证金相同]，同时须返还乙方的保证金及已缴纳未发生租金。

10.2乙方不得在租赁期内擅自解除本合同，否则视作违约，乙方须向甲方支付违约金，违约金为人民币 元（大写： ），且依附于该承租物业内的装饰装修均无偿归甲方所有。若因乙方原因导致本合同提前终止或解除的，则乙方应在本合同终止之日起10个工作日内，或本合同提前终止或解除之日起10个工作日内，向甲方补足装修免租期的租金（如有），装修期租金补足：（1－实际承租月数÷合同约定总承租月数）×乙方已实际享受的装修期月数×本合同第三条约定的月租金标准

10.3乙方有以下行为之一，甲方有权单方面解除本合同并收回该物业，且乙方须支付违约金，违约金为人民币元（大写：）[与保证金相同]，甲方有权直接自保证金中扣除。若造成甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任；

10.3.1设立会所，改变建筑使用功能，违反营业执照规定的经营范围经营，擅自更改经营业态；

10.3.2乙方逾期或不足额支付租金或保证金或其他本合同下乙方应缴费用连续或累计超过30日的；

10.3.3乙方逾期正式对外开业超过3个月，或正式对外开业后乙方未经甲方书面同意空置该物业3个月的；

10.3.4乙方擅自转租、转借、分租（包括但不限于部分或全部转租、转让、分租、合租、借用、共用、合伙等）的；

10.3.5乙方有严重扰乱园区经营管理秩序，发生聚众闹事、打架斗殴等暴力行为并被行政机关实施拘留等处罚的；

10.3.6乙方严重违反《杭州西溪国家湿地公园保护管理条例》或《西溪湿地公园物业管理规约》被行政机关处以十万元以上罚款的；

10.3.7 乙方有违章经营油炸、烧烤等影响湿地生态环境或有违反“三还于民”有关规定行为的；

10.3.8 乙方违反[工商](http://www.so.com/s?q=%E5%B7%A5%E5%95%86&ie=utf-8&src=internal_wenda_recommend_textn" \t "_blank)、税收、土地、环保、[海关](http://www.so.com/s?q=%E6%B5%B7%E5%85%B3&ie=utf-8&src=internal_wenda_recommend_textn" \t "_blank)以及其他相关法律、[行政法规](http://www.so.com/s?q=%E8%A1%8C%E6%94%BF%E6%B3%95%E8%A7%84&ie=utf-8&src=internal_wenda_recommend_textn" \t "_blank)、部门规章、地方性法规及政策，被行政机关责令整改或取缔关停的；

10.3.9乙方发生安全责任事故导致人员死亡或致甲方遭受重大经济损失（10万元及以上）的 ；

10.3.10乙方违反本合同其他义务，经甲方催告后15天内仍拒不整改或整改后不符合要求的；

10.3.11本合同约定的其他可以解除的情形。

10.4乙方违反本合同义务的，除应承担本合同约定的违约/赔偿责任外，还应赔偿甲方因行使权利而支出的诉讼费、律师费、差旅费、鉴定费、保全费、诉责险保险费等合理支出。

**第十一条　物业的返还**

11.1 本合同因租期届满终止或因其他原因提前终止，乙方应在本合同终止之日7日内按本合同约定返还该物业。乙方逾期返还物业的，每逾期一日，应按本合同约定日租金的1.5倍向甲方支付该物业占用期间的使用费，且还应支付占用期间的水、电、物业、燃气、电信、公共能耗等各项费用。此外，甲方有权采取停水停电、封门等下列手段强制收回物业，由此产生的一切损失均由乙方自行承担：

（1）该物业内乙方遗留的不可移动的添附物或移动后价值受损或使用受到影响的添附物归甲方所有，甲方可自行进行处置，无须对乙方作出补偿。

（2） 对于该物业内乙方遗留的其它物品及货品，甲方可自行和/或请第三方将该等物品及货品搬离该物业并按照合理的方式予以储存，由此产生的一切费用，包括但不限于搬运费及仓储费等，均由乙方承担，甲方在保留其于本合同项下没收保证金的权利的同时，可将前述费用作为乙方的债务向乙方追偿。如自该等物品及货品自搬离后的一个月内，乙方未向甲方提出提取的要求或拒绝/未能向甲方支付前述费用，则甲方有权自行处置该等物品及货品，由此产生的一切费用，应由乙方承担。

11.2租赁期满或本合同提前终止时，乙方应在租赁期满当日或本合同提前终止当日，将该物业恢复原状（详见附件）或甲方认可的状态交还给甲方，由此发生的费用由乙方承担。若乙方未能将该物业及其所有固定设备、装置和设备恢复到前述约定的状态，甲方有权委托专业的第三方予以恢复，相关费用按照甲方委托的供应商提供的报价，由乙方全额承担，并加收15％的管理费。该恢复期间视为乙方逾期交还该物业，并承担逾期交还房屋的违约责任。若届时甲方书面同意乙方无需将该物业恢复原状的，则甲方无任何义务就乙方对该物业和/或其装修、设备和设施进行的增建、增设或改建作出任何补偿和/或赔偿。

11.3租赁期满或本合同提前终止时，乙方与甲方共同验收该物业及其附属设施。如有损坏（自然磨损除外）乙方须负责赔偿。

11.4租赁期满或本合同提前终止时，乙方应向甲方归还该物业的所有钥匙和门禁卡等。

11.5如乙方将该物业作为其营业执照及/或其他相关证照上的住所（工商注册地址）的，乙方承诺：本合同租赁期满或因任何原因一方终止本合同之日起14日内变更该等营业执照及/或其他相关证照上的住所（工商注册地址），将乙方营业执照及/或其他相关证照上的住所（工商注册地址）从该物业中迁出；否则，乙方应向甲方支付违约金1000元/日，该笔费用甲方有权从乙方已交纳的保证金中扣除。

**第十二条 安全管理规定**

12.1 乙方须遵守《中华人民共和国消防法》和消防安全管理规定。

12.2在签订本合同之时，乙方须与甲方签订首期《物业租赁安全管理责任书》，其中内容构成本合同不可分割的一部分。此后，在物业租赁期内，乙方须按照甲方相关规定按期与甲方签订。

12.3乙方装修前须与甲方签订《物业装修安全协议书》。

**第十三条 特别约定**

13.1甲方根据相关部门要求的活动或公益活动安排，需要使用乙方场地或提供服务的，乙方应积极配合。

13.2因园区统一规划调整影响本合同继续履行的，甲、乙双方协商并妥善处理；因法律认定的不可抗力因素导致本合同无法继续履行的，本合同即行终止，甲、乙双方互不承担违约责任。本合同不因甲方经营主体变更导致本合同终止，如甲方经营主体发生变更，由承继其权利义务的经营主体或机构继续严格履行本协议的全部条款。

13.3 甲方根据省市区相关政府部门管理要求或规划需要，要求乙方对租赁场地内/外安装或设置的设施设备、物品物料等进行整改或拆除，或甲方应政府部门要求/指令 ，须将租赁场地改造或另作他用的，乙方同意无条件配合，甲不承担违约/赔偿/补偿责任。因相关政府行为或法律法规、政策原因调整导致租赁场地或租赁场地内/外安装或设置的设施设备、物品物料等被强制拆除，致使合同无法继续履行的，甲乙双方任何一方均可终止本合同并互不承担违约/赔偿/补偿责任。

13.4 甲方进行公共设施的检修或维护，若涉及乙方承租物业或物业内、外的设施设备，无论产权为甲方或乙方，乙方均须无条件配合，检修或维护时间由双方约定，原则上应不影响乙方正常经营。

13.5乙方在租赁物业外、红线范围内举办各类大型活动时须提前7天以书面形式上报甲方，经甲方书面同意后方可进行。

13.6本合同未尽事宜，双方协商解决。甲、乙双方可另行签订补充协议，其补充协议与本合同具有同等法律效力，补充协议与本合同约定不一致的，以补充协议为准。

13.7若双方欲变更合同内容的需另行签订书面变更协议，未签订的，视为未变更，除书面特别授权外，任何一方工作人员均无权代为变更合同内容，代为放弃合同权利。

**第十四条 其它约定**

14.1乙方于签订本合同前已充分阅读全部合同内容并完全理解，并无异议，乙方自愿承租该物业，承诺依约履行合同义务，遵守甲方规定，若有违反愿承担相应责任。

**第十五条 合同生效**

15.1本合同经双方签字或盖章后生效，即具法律效力。

15.2本合同一式肆份，甲方持叁份、乙方持壹份。

15.3本合同生效后，在此之前双方所签订的关于该物业的所有租赁合同全部作废。

**第十六条 通知与送达**

16.1本合同有效期内甲方向乙方发送的通知、告知等，甲方采用书面、短信、邮件、传真、张贴拍照形式的送达方式，均视作合法有效。

16.2双方确认如下地址为各方的有效送达地址，送达方式包括直接送达、邮寄送达等。直接送达的，另一方应予在送达回执上签收确认；邮寄送达的，寄出三个工作日后则视为送达，因收件方原因导致信件被退回的，退回之日视为送达。

甲方送达地址：杭州市西湖区文二西路683号西溪创意产业园10号楼

乙方送达地址：

**第十七条 争议的解决方式**

17.1本合同履行中发生争议后，由甲、乙双方协商解决，协商不成的，双方均可向杭州仲裁委员会申请仲裁解决。

**第十八条 附件**

18.1本合同附件具有同等法律效力。

18.1.1《物业租赁安全管理责任书》

18.1.2《西溪湿地公园物业管理规约》

18.1.3 物业分户图

（以下无正文）

（本页为甲、乙方签署的关于乙方租赁西溪国家湿地公园物业的租赁合同签署页）

甲方：杭州西溪湿地旅游发展有限公司

法定代表人：

或委托代理人：

开户行：

银行帐号：

开户名称：

乙方：

法定代表人：

或委托代理人：

开户行：

银行帐号：

开户名称：

日期：2024年 月 日

18.1.3物业分户图