房屋租赁合同

出租方（以下简称甲方）：连云港市图书馆

承租方（以下简称乙方）：

依照《民法典》、《连云港市市级行政事业单位国有不动产出租出借管理实施办法》以及相关法律行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲方将其持有的连云港市图书馆馆内一层C厅通过连云港市产权交易所有限公司进行公开挂牌出租交易，乙方参加公开挂牌并最终承租该资产，经双方协商一致，订立本合同、以资共同遵守。租赁物状况及房屋经营用途限制

一、租赁物状况及房屋经营用途限制

甲方将连云港市图书馆馆内一层C厅，经营面积约113平方米，出租给乙方，经营项目为眼视光养护和近视预防科普。

经营必须按照国家相关法律法规的要求，独立经营、自负盈亏，保证商品服务质量，承担其服务及产品的全部法律责任。严禁销售“三无”产品、过期变质食品、假冒伪劣商品，严禁销售烟酒（含酒精饮料），严禁使用明火作业，严禁异味，不得销售药品等需要特别许可的商品。经营方经营的所有商品应在商品旁边的醒目位置张贴、明码标价。

1、乙方的经营活动必须符合国家有关法律法规和甲方的各项规定，必须服从甲方的管理。

2、不得违法违规进行经营活动，不得影响甲方正常秩

序，不得有碍甲方环境布局和统一形象。

3、由甲方审定经营范围，乙方不得超出范围经营，不得擅自改变经营范围，否则，甲方有权要求乙方承担违约责任，即扣除10%的履约保证金(违约金)，合同期内经甲方发现三次超出经营范围的，甲方可终止合同，由此带来的一切责任和损失均由乙方承担。

二、房屋租赁期限

1、该租赁物的租赁期限为三年，即自2024年 月 日起至2027年 月 日止。承租后每年经甲方年度考核（附件）（上述考核附件应当向乙方出示，并要求乙方书面声明：知悉上述文件具体内容并愿意接受文件约束）合格后可以继续经营。如乙方租赁期内达不到考核标准，甲方有权终止合同。

2、租赁期满，甲方有权收回该房产的所有固定资产及其出资购买的设备，乙方在经营中投入的不动产应无偿归甲方所有，无形资产乙方自动放弃且不得向甲方提出任何经济补偿要求。

三、租金、履约保证金给付期限，支付方式

1.该房屋租赁期限内，首年租金总额为人民币 元整，第二年起，租金每年递增5%。所有租金不含税，税费由乙方自行缴纳。

2.乙方支付租金采取每年1次付清。即在合同签订当日起三十日内乙方一次性交付全年租金给甲方，以后每年按上述时间一次性支付当年租金。未经甲方书面同意，乙方如不

能按期支付租金，每延迟一天，需按日支付年租金的千分之一作为滞纳金。

3.履约保证金：乙方应缴纳履约保证金人民币伍仟元整（￥5,000.00元），用于处理确因乙方原因造成且乙方不处理或不及时处理的有关问题、事故或各项损失、赔偿等，每次扣除履约保证金后必须在3个工作日内补齐。合同期满，在乙方与甲方办理验收等相关移交手续并正常退场，且甲方扣除应由乙方承担的相关处理费用后无息退还履约保证金。履约保证金在接到交易机构出具的《承租通知书》（或《竞价结果通知书》）三日内一次性全额交纳，逾期未缴视同违约，则乙方所交纳给交易机构的交易保证金转为违约金不予退还，在扣除交易机构的相关费用后将剩余违约金付至甲方。违约金金额不足以弥补甲方、交易机构等相关损失，利益受损方还可向乙方进行追偿。

4.乙方支付租金的方式为银行转账，甲方向乙方出具正规票据。

单位名称:连云港市财政局

开户行:江苏银行股份有限公司连云港分行营业部

账号:70000201311000923067019

四、甲方的权利、义务

1.甲方有权依据本合同的约定，按期如数向乙方收取租金。

2.甲方确保该租赁物无任何权属争议，保证乙方对租赁房屋拥有合法使用权、经营权。

3.甲方确保该租赁物交付时水电齐全。乙方逾期未缴纳相关费用的，甲方有权停止供水供电。

4.甲方对乙方的经营活动和各项工作进行指导、检查、监督和管理，以保证经营安全、稳定、有序运行。

5.甲方采取定期和不定期检查的方式，对乙方经营服务期内经营各方面状况进行抽查或全面检查，发现有与本合同约定不一致的违约行为或问题，及时责令乙方限时整改并做出处理。整改不到位的，甲方有权扣除乙方10%的履约保证金，三次不到位的，甲方有权解除合同。

6.甲方保证乙方经营所需用水、用电的正常供应（所用水电费用由乙方承担）。

7.合同期满或中止，收验经营用房及附属设施，并根据乙方提供的水电结算清单、单据等相关履约完成证明，在扣除由乙方承担的费用后，甲方按无息退还全部或部分履约保证金。

五、乙方的权利、义务

1.乙方在承租期内，应按本协议的约定期限、数额向甲方缴纳租金。

2.乙方不得随意更改租赁房屋建设结构及用途。如需更改，必须向甲方书面申请，征得甲方书面同意后方可实施。人为原因造成的毁坏，由乙方负责修复或照价赔偿。

3.乙方对于该房产的装修，在方案经得甲方的书面同意后方可实施。

4、乙方负责租赁期间所有涉及该房产及其附属设施的维修改造、日常维护和保养，费用由乙方承担。

5.乙方负责租赁期间该房产消防安全管理责任，不得改变消防门和消防通道的现状，装修、消防需经过政府主管部门的验收后方可经营，乙方独立完成相关报审手续并承担相关费用。

6.甲方在一楼南门户外灯箱预留乙方广告位壹块。乙方在租赁期内因经营业务需要在室内设置牌匾或广告的，由甲方指定位置并征得甲方审批同意后，由乙方实施。

7.乙方的生产、作业噪音不能超过45分贝。

8.乙方在租赁期内不得从事违法犯罪行为或严重影响甲方及租赁房屋声誉和形象的行为。

9.乙方经营期间须向甲方提交营业执照、务工人员登记表、从业人员健康承诺书、消防安全承诺责任书等有关证件材料备案，并配备消防器材，接受甲方消防、治安管理检查，对检查中存在的问题要及时进行整改。

10.乙方必须严格遵守国家、地方及行业相关法律法规，必须严格遵守甲方的管理制度，严格按照甲方规定的营业时间进行营业。

11.乙方无条件接受甲方对环境卫生、安全生产进行的监督、检查及处罚。工作人员必须全员参加甲方的疫情防控、安全生产、消防等培训。

12. 乙方需配备不少于3人的服务团队，团队中的从业人员须进行岗前培训，需持证上岗的应持证上岗，出入图书

馆服从管理，不得在馆内居住、做饭，不得在馆内吵闹、聚众赌博、酗酒闹事等。乙方应制定严格的用人制度，自主选用合格的从业人员。乙方所用人员与甲方无隶属关系，一切工伤、事故等事件（如承包经营期间给从业人员造成伤害或引起矛盾纠纷的），由乙方自行处理解决并承担相关责任和费用，与甲方无关。

13.乙方未经甲方书面同意，不得擅自将房屋转租、出借或转让给第三方经营。

14.租赁期满或合同解除，乙方必须在十日内搬出其自有的全部财物并交付房屋给甲方，十日后如仍有余物，视为乙方放弃所有权，由甲方处置，并不作任何补偿给乙方。

15.乙方应提供安全、卫生、文明服务，确保无责任事故的发生。一旦发生责任事故，乙方应及时处理，并承担由此产生的一切责任和损失。

16.因乙方经营过程中给甲方造成网络舆情等不良社会影响的，甲方有权终止合同，且乙方缴纳的履约保证金不予退还。

17.鉴于消防和安全生产的需要，承租方在承租场所内安装全景监控不少于3个，并与市图书馆的安防设备联网。

六、合同的变更、终止、解除及续订

1.本合同一经生效，双方应全面履行。未经双方协商一致并达成书面协议，任何一方不得变更本合同的内容。在本合同有效期内,若甲乙双方协商一致，可提前终止本合同。

2.甲方交付的房屋不符合合同约定，严重影响乙方使用，经双方协商仍无法达成一致的，乙方有权单方解除合同。

3.乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同。

（1）逾期不支付租金超过十五日的。

（2）未经甲方同意擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。

（3）未提前书面通知甲方并征得甲方书面同意，擅自改变房屋用途或转租的。

（4）租赁期内从事有违法犯罪行为或严重影响甲方及租赁房屋声誉和形象行为的。

（5）装修前，乙方的装修方案未经得甲方书面同意的。

4.租赁期内因本合同项下之房屋被纳入征收征用范围，确需收回房屋时，甲方应提前三个月书面通知乙方，乙方应无条件交还房屋，甲方据实收取租金，并将剩余租金退给乙方（不计息）。征收征用补偿款项由甲乙双方按照连云港市有关征收征用规定各自享有。

5.因不可抗力原因以及国家有关法律法规的要求需要提前终止合同的，则双方不承担责任。

七、违约责任

1.本合同签订后，双方均应切实履行。任何一方不履行其在本合同项下之义务，即视为违约。守约方有权要求违约方继续履行合同，违约方应就其违约所造成守约方的经济损失（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费等费用）进行赔

连云港市图书馆 3207000027733

仪征市图书馆
3207000027733

偿。如双方均有过错，应根据过错之大小，由双方分别承担违约责任。

2.本合同试用期为5个月。试用期内，如乙方经营服务未达到甲方要求或不按甲方要求执行，经限期整改后仍达不到要求的，甲方有权解除本合同，并没收乙方履约保证金，乙方承担由此引起的一切责任和损失。

3.甲方对乙方经营服务实行过程考核，按甲方考核标准执行，乙方承担由此引起的一切责任和损失。

4.租赁期间，乙方有本合同第六条第3款情形，致使甲方解除合同的，乙方需支付甲方相当于三个月租金的违约金。

5.租赁期间，乙方逾期支付租金的，应每日按照年租金金额的千分之一向甲方支付滞纳金。

6.租赁期间，乙方未经甲方书面同意擅自退租的，乙方应按合同年租金的百分之三十向甲方支付违约金。若支付的违约金不足以弥补甲方的损失的，乙方还应承担赔偿责任。同样甲方无正当理由提出终止合约，应按上述同条件赔偿乙方损失及违约金。

7.租赁期满或合同解除，乙方应如期交还该房屋。如乙方逾期不予搬迁的，乙方应按逾期每日五佰元标准支付逾期违约金，并赔偿由此给甲方造成的一切损失。

八、争议的解决

双方因履行本合同发生争议的，应本着互谅互让的精神协商解决，如协商不成，可依法向连云港市海州区人民法院起诉。

九、附则

1.本合同未尽事宜，甲乙双方可共同协商，签订补充协议，该补充协议与本合同具有同等法律效力。

2.本合同一式伍份，甲乙双方各执贰份，交易机构执壹份，且具有同等法律效力，经双方签字盖章后生效。

甲方（盖章）：　　乙方（盖章）：

法定代表人：　　法定代表人：

（或委托代理人）：　　（或委托代理人）：

签订日期：　　年　月　日

附件

连云港市图书馆房屋租赁项目考核表

项目名称：　　房间号：　　考核部门：

序号	考核内容	优秀	合格	不合格
1	按照要求提供服务人员，服从出租方的管理			
2	按时缴纳租金及各种费用			
3	文明经营，负责落实包干区域内的环境卫生			
4	做好安全、防火、防盗工作，无安全责任事故			
5	服务周到，遵守规范，态度良好，无投诉			
6	严格执行有关卫生、防疫规定及出租方对卫生防疫做出的其他要求			
7	遇紧急情况，能在 1 小时内到现场，并做到现场指挥、管理、落实			
8	遵守招标文件及合同相关约定条款，无违约情况			
9	无味道，生产、作业噪音不能超过 45 分贝			
10	店招等宣传品、桌椅摆放符合出租方要求			

注：有两项以上（含两项）不合格者，认定为该服务期内考核不合格

考核人：　　考核时间：