

# 温岭市长屿洞天双门碇景区老食堂及 配套设施经营权招租

## 竞 价 会 资 料

温岭市长屿洞天旅游实业有限公司

温岭市产权交易有限公司

二〇二四年十二月二十四日

# 目 录

一、温岭市长屿硐天双门硐景区老食堂及配套设施经营权招租公告；

二、网络竞价须知及规则；

三、竞价成交确认书（样稿）；

四、温岭市长屿硐天双门硐景区老食堂及配套设施经营权租赁合同（样稿）。

# 温岭市长屿硐天双门硐景区老食堂及配套设施 经营权招租公告

受温岭市长屿硐天旅游实业有限公司委托，本公司将对其所拥有的位于温岭市长屿硐天双门硐景区老食堂及配套设施经营权以网络竞价方式进行招租，现将有关事项公告如下：

## 一、标的概况：

1、租赁标的：本次招租标的为温岭市长屿硐天双门硐景区老食堂及配套设施经营权，该经营权对应的经营场所位于温岭市长屿硐天双门硐景区老食堂，出租面积约145.86平方米。

2、招租方式：网络竞价。

3、竞租起始价：人民币4.8万元/年（不设保留价）。

4、竞价保证金：人民币2万元。

5、履约保证金：人民币2万元。

6、租赁期限：5年，自2025年1月18日起至2030年1月17日止。

7、标的用途：仅限用于餐饮服务。

8、租金支付方式：按先付款后使用的原则，租金一年一付，其中首年租金自签订租赁合同之日起五个工作日内付清，下一年租金应在上一年租金到期一个月前付清，直至租赁期满。

注：发票由出租方开具给承租方。

**二、竞价申请人资格条件：**中华人民共和国境内的具备完全民事行为能力的自然人、法人或其他组织均可报名参与竞价（法律法规及有关规定的除外）。

## 三、网上报名时间及网址、实地踏勘日期及联系人：

1、网上报名时间：自公告发布之日起至2025年1月6日下午4:00整。

2、网上报名网址：温岭市产权交易有限公司网站（[www.wlccqjy.com](http://www.wlccqjy.com)）或温岭市公共资源交易中心（<http://www.wl.gov.cn/col/col1402172/in>

dex.html)。

### 3、实地踏勘日期及联系人：

自公告发布之日起至2025年1月6日的工作时间（竞价方实地踏勘前请自行联系出租方确定时间）。

联系人：林先生 联系电话：13958655309

### 四、竞价保证金交纳：

竞价保证金必须在竞价保证金到账截止时间2025年1月6日下午4:00前（以银行到账时间为准）（节假日除外）交纳，将竞价保证金以竞价方（须上级企业账户转账的除外）的账户通过**转账（或电汇）方式一次性足额转至系统自动生成的虚拟子账号**，不按规定交纳的将丧失竞价资格（由于银行系统与竞价系统数据交换一般1小时一次，建议尽量在交纳竞价保证金的截止前2个小时交纳，以便竞价方自行及时查看）。

户名：温岭市公共资源交易中心保证金专户

开户行：浙江民泰商业银行股份有限公司营业部

账号：在本项目报名后，通过“温岭市产权交易网上交易系统”在本项目中取得相应的虚拟子账号（虚拟子账号不支持智能转账，单位交纳竞价保证金时请选择普通转账）。

竞价方交纳竞价保证金时如遇须上级企业账户转入，请及时联系温岭市产权交易有限公司并办理相关手续。

### 五、网络竞价方式：采用动态报价方式（自由报价+限时报价）

自由报价时间：2025年1月7日上午9:30至9:55止。

限时报价时间：2025年1月7日上午9:55开始。

### 六、特别提醒：

1、标的实际情况竞价方应咨询出租方并现场实地勘察，本公司不承担本标的瑕疵保证，未咨询出租方及现场实地勘察的竞价方视为对本标的的确认，责任自负。竞价方决定参与竞价的，将被认为对本标的已作充分

的预判和决策，并接受本标的一切已知和未知瑕疵。

2、竞价方须在报名前自行对出租标的进行全面了解，并对营业所需的各项审批条件和规定进行充分自核。竞价方竞得标的后，须按照相关法律法规自行办理经营证照、经营许可证等相关证照及手续，证照办理成功与否，不影响竞价结果的效力。一旦参与竞价，即表明竞价方认可并遵循本项条款，相关风险自行承担。

### 七、其他事项：

1、未竞得标的竞价方的竞价保证金，在结果公告发布后统一无息退还，竞得方的竞价保证金在签订合同并办理相关手续后无息退还。

2、竞价方竞得并签订成交确认书后，须在规定时间内向温岭市产权交易有限公司支付佣金。佣金具体收费标准详见《竞价会资料》第二章“网络竞价须知及规则”。

3、《产权网络竞价竞买人操作手册》详见温岭市公共资源交易中心网站“办事指南”。

4、本系统适合在电脑端操作，未做手机端适配。

八、标的详细信息及具体竞价规定请登录温岭市公共资源交易中心网站（<http://www.wl.gov.cn/col/col1402172/index.html>）、温岭市产权交易有限公司网站（[www.wlcqjy.com](http://www.wlcqjy.com)）查看，或来人来电咨询：温岭市产权交易有限公司，地址：温岭市太平街道锦屏路50号（质监大楼）6楼，电话：0576-86208413。

温岭市长屿硃天旅游实业有限公司

温岭市产权交易有限公司

2024年12月24日

# 网络竞价须知及规则

温岭市产权交易有限公司受温岭市长屿洞天旅游实业有限公司（下称“出租方”）的委托，对其所拥有的位于温岭市长屿洞天双门碇景区老食堂及配套设施经营权以网络竞价方式进行公开招租，为切实保障各竞价当事人的权利和义务，根据《中华人民共和国民法典》、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）等相关法律、法规、规章的规定，本着公开、公平、公正、诚实信用的原则，特制定本网络竞价须知及规则，共同遵守。

一、本次竞价会在公开、平等竞争的条件下进行，一切活动都具备法律效力。

二、本次网络竞价在温岭市公共资源交易中心网站举行。报名和竞价请登录温岭市产权交易有限公司网站（[www.wlcqjy.com](http://www.wlcqjy.com)）、温岭市公共资源交易中心（<http://www.wl.gov.cn/col/col11402172/index.html>）查看。

三、竞价方应具备本次公告或有关规定中注明的竞价条件，否则不得参加网络竞价。

四、凡报名参加的竞价者，应事先按规定在报名时间截止前在温岭市公共资源交易中心网站注册账号并办理竞价报名手续，竞价方不按时参加网络竞价，即视作自动放弃。

五、竞价方必须在竞价保证金到账截止时间前交纳（节假日除外），将竞价保证金以竞价方的账户通过转账（或电汇）方式一次性足额转至系统自动生成的虚拟子账号，未按规定交纳竞价保证金的责任由竞价方自负。竞价保证金交纳时间以银行实际到账时间为准。

六、本次网络竞价采用动态报价的竞价方法，动态报价过程由自由报价期和限时报价期组成，竞价方可以在自由报价期间报价，也可以在限时报价期间报价，凡符合动态报价的基本规则的报价，系统即时公布。

自由报价期：2025年1月7日上午9:30至9:55止。

自由报价期结束即进入限时报价期。

限时报价期：报价开始时间为2025年1月7日上午9:55整。

若在限时报价期截止时间内没有竞价方报价的，自由报价期的最高报价为标的的最终报价，则本次竞价结束。若在限时报价5分钟内任一时点有新的报价的，系统即从此时点起再顺延一个5分钟，供竞买人作新一轮竞价，并按此方式不断顺延下去；5分钟内没有新的报价，系统将自动关闭报价通道，确认当前最高报价为标的的最终报价。

七、竞价结果确定：系统按照“不低于起始价且价高者得”的原则自动确认是否成交。报价结束后，系统将及时显示竞价结果。

八、动态报价的基本规则：

（一）增价方式报价，加价幅度应为人民币1000元/年及其整数倍；

（二）一个竞价方可多次报价；

（三）初次报价不得低于起始价；

（四）初次报价后的每次报价应当比当前最高报价递增一个加价幅度或其整数倍。

九、竞价方在竞价时间开始前凭注册时的统一社会信用代码（或身份证号码）、密码登入网络竞价大厅进行报价准备，并在竞价时间内予以报价。时间以竞价网上交易系统服务器的时间为准。

十、竞价方报价一经确认提交即被系统记录视为有效报价，不可撤回，竞价方须谨慎报价。

十一、本次竞价会出租方不设保留价。

十二、竞价方竞得标的后，应在**2025年1月8日前**与温岭市产权交易有限公司签订《竞价成交确认书》，逾期未签的，所缴纳的竞价保证金不予退还并取消其成交资格。

十三、竞得方签订《竞价成交确认书》时需携带以下资料（原件及复

印件)：单位需携带营业执照副本、法定代表人身份证(委托代理的还应携带法人授权委托书(原件)及代理人身份证)，自然人需携带有效的身份证。

**十四、**竞得方应在**2025年1月8日前**将履约保证金汇入出租方账户(户名：温岭市长屿洞天旅游实业有限公司；开户行：温岭市农村合作银行新河分理处；账号：201000070263642)，竞价佣金汇入温岭市产权交易有限公司账户(户名：温岭市产权交易有限公司；开户行：浙江民泰商业银行台州温岭支行；账号：580008806600118)，佣金按五年租金总额的“50万元以下的3%，50-200(含)万元的2%，200-1000(含)万元的1.5%，1000-2000(含)万元的1%，2000-3000(含)万元的0.9%，3000-4000(含)万元的0.8%，4000-5000(含)万元的0.7%，5000万元以上的0.6%”收费，按“分档递减累加法”计算。逾期未交，所缴纳的竞价保证金不予退还并取消其成交资格。

**十五、**竞得方必须在付清履约保证金和佣金后，于**2025年1月9日前**凭《竞价成交确认书》与出租方签订《温岭市长屿洞天双门碛景区老食堂及配套设施经营权租赁合同》，逾期未签的，所缴纳的竞价保证金不予退还并取消其成交资格。

**十六、**租金汇入账户：承租方必须在租赁合同签订之日起五个工作日内将首年租金汇入出租方账户(户名：温岭市长屿洞天旅游实业有限公司；开户行：温岭市农村合作银行新河分理处；账号：201000070263642)。逾期未将首年租金汇入出租方账户的，所缴纳的履约保证金不予退还，同时出租方有权解除合同。以后的租金，承租方按规定汇入出租方账户。

**十七、**租金支付方式：按先付款后使用的原则，租金一年一付，其中首年租金自签订租赁合同之日起五个工作日内付清，下一年租金应在上一年租金到期一个月前付清，直至租赁期满。

十八、竞价标的所涉及的税、费等按国家有关规定由双方各自承担。

十九、承租方在规定时间内付清首年租金后，出租方将租赁标的移交给承租方。

二十、出租方有权在竞价会开始前撤回竞价标的。若因出租方撤回标的或不可抗力因素等特殊的原因，本公司及出租方有权取消或推迟本次竞价会，由此对竞价方造成的损失由竞价方自负，竞价方不得向出租方和温岭市产权交易有限公司追索竞价保证金利息及其他任何费用与责任。

二十一、竞价方参加本次竞价活动是竞价方的自愿行为，竞价方为竞价活动付出的一切费用均自行承担。

## 二十二、免责声明：

(1) 竞价方应认真阅读本竞价文件，了解标的的情况，实地查看标的。竞价方报名成功后，即表示已认真阅读并同意本文件中提出的相关内容，愿意承担一切法律责任，本公司和出租方不再承担和担保其标的的品质和相关瑕疵等任何责任。竞价方在网络竞价后，不得以事先未看样或未进行咨询等任何理由反悔，责任由竞价方自负。

(2) 为确保网络传输的安全，保障报价人的利益，网络报价平台对网络资料的传输采用数据加密处理，但无法保证电子信息绝对安全。

(3) 如因不可抗力造成网络报价活动不能正常进行，该项目以竞价失败处理且温岭市产权交易有限公司不承担任何责任。

(4) 如因竞价系统故障、网络报价服务器等设备故障、网络传输线路（电信）故障、黑客攻击等原因导致竞价会不能顺利进行，该项目以竞价失败处理且温岭市产权交易有限公司不承担任何责任。

(5) 如因竞价方自身报价电脑设备故障、网络传输线路不畅通等原因，造成竞价方不能正常进行网络报价，温岭市产权交易有限公司不承担任何责任。

(5) 竞价方如遇竞价系统故障请及时联系温岭市产权交易有限公

司，联系电话：0576-86208413。

（6）本系统适合在电脑端操作，未做手机端适配，如因竞价方自身报价电脑设备故障、网络传输线路不畅通等原因，造成竞价方不能正常进行网络报价，温岭市产权交易有限公司不承担任何责任。

（7）如因竞价方操作不当或操作失误而造成的任何损失，责任由竞价方自负，温岭市产权交易有限公司不承担任何责任。

（8）如因竞价方的报价设备的系统时间与竞价网上交易系统服务器的时间不一致而造成的任何后果，责任由竞价方自负，温岭市产权交易有限公司不承担任何责任。

（9）用户、竞价方应对自身的账户安全负责。若用户或竞价方的账户被盗用，责任由竞价方自负，温岭市产权交易有限公司不承担任何责任。

温岭市长屿硐天旅游实业有限公司

温岭市产权交易有限公司

2024年12月24日

## 竞价成交确认书（样稿）

竞 得 方：

竞价实施人：温岭市产权交易有限公司

竞得方于2025年1月7日在温岭市公共资源交易中心网站举行的温岭市长屿洞天双门碇景区老食堂及配套设施经营权招租竞价会上，通过网络竞价承租下列租赁标的，依照有关法律、法规的规定，双方签订《竞价成交确认书》如下：

### 一、租赁标的、租金、租赁期限：

1、租赁标的：本次招租标的为温岭市长屿洞天双门碇景区老食堂及配套设施经营权，该经营权对应的经营场所位于温岭市长屿洞天双门碇景区老食堂，出租面积约145.86平方米。

2、租金总额：人民币（大写）\_\_\_\_\_。  
¥\_\_\_\_\_。

首年租金：人民币（大写）\_\_\_\_\_。  
¥\_\_\_\_\_。

3、租赁期限：5年，自2025年1月18日起至2030年1月17日止。

二、竞价佣金：竞得方应在2025年1月8日前向温岭市产权交易有限公司支付佣金人民币\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_），佣金按五年租金总额的“50万元以下的3%，50-200（含）万元的2%，200-1000（含）万元的1.5%，1000-2000（含）万元的1%，2000-3000（含）万元的0.9%，3000-4000（含）万元的0.8%，4000-5000（含）万元的0.7%，5000万元以上的0.6%”收费，按“分档递减累加法”计算（户名：温岭市产权交易有限公司；开户行：浙江民泰商业银行台州温岭支行；账号：580008806600118），未按时交纳竞价佣金的，所交纳的竞价保证金不予退还并取消其成交资格。

三、履约保证金：竞得方应在2025年1月8日前将履约保证金人民币贰万元整（¥20,000.00）汇入出租方账户（户名：温岭市长屿洞天旅游实业有限公司；开户行：温岭市农村合作银行新河分理处；账号：201000070263642），逾期未交，所交纳的竞价保证金不予退还并取消其成交资格。

四、签订合同：竞得方在付清履约保证金和佣金后，必须于2025年1月

**9日前**凭《竞价成交确认书》与出租方签订《温岭市长屿洞天双门碇景区老食堂及配套设施经营权租赁合同》，逾期未签订的，所缴纳的竞价保证金将不予退还并取消其成交资格。

**五、租金汇入账户：**承租方必须在租赁合同签订之日起五个工作日内将首年租金汇入出租方账户（户名：温岭市长屿洞天旅游实业有限公司；开户行：温岭市农村合作银行新河分理处；账号：201000070263642），逾期未将首年租金汇入的，所缴纳的履约保证金不予退还，同时出租方有权解除合同。以后的租金，承租方按规定汇入出租方账户。

**六、竞得方参与竞价视为对本标的完全了解，并接受本标的一切已知和未知瑕疵，并愿承担一切责任与风险，不得以不了解标的状况等理由拒绝现状接收、退还标的或拒付价款。竞得方在接收标的时，应对标的进行认真验收。若发现标的与竞价资料严重不符的，应当场向温岭市产权交易有限公司和出租方提出，温岭市产权交易有限公司协助予以解决，但竞得方不得以此为由拒绝承租。**

**七、本竞价成交确认书在履行中若发生争议，双方应协商解决，协商不成的，向温岭市人民法院提起诉讼。**

**八、本竞价成交确认书一式四份，出租方执一份，竞得方执一份，温岭市产权交易有限公司执二份，自双方签字盖章后生效。**

**竞得方：**

**法定代表人/授权代表（签字或盖章）：**

**联系电话：**

**竞价实施人：温岭市产权交易有限公司**

**法定代表人（签字或盖章）：**

**签署日期：**

**签署地点：**

# 温岭市长屿洞天双门碇景区老食堂及配套设施经营权 租赁合同（样稿）

出租方（以下简称甲方）：温岭市长屿洞天旅游实业有限公司

承租方（以下简称乙方）：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规、规章的规定，甲、乙双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则，就温岭市长屿洞天双门碇景区老食堂及配套设施经营权租赁相关事宜订立合同如下：

## 第一条 租赁标的和用途

1、租赁标的：本次招租标的为温岭市长屿洞天双门碇景区老食堂及配套设施经营权，该经营权对应的经营场所位于温岭市长屿洞天双门碇景区老食堂，出租面积约145.86平方米。

2、标的用途：仅限用于餐饮服务。除非事先征得甲方的书面同意，否则乙方不得擅自变更用途。

## 第二条 租金、租赁期限、履约保证金

1、租金总额：人民币（大写）\_\_\_\_\_。

¥\_\_\_\_\_。

首年租金：人民币（大写）\_\_\_\_\_。

¥\_\_\_\_\_。

2、租赁期限：5年，自2025年1月18日起至2030年1月17日止。

3、租赁期满，甲方有权收回该租赁标的，乙方应如期返还。

## 第三条 租金支付方式及汇入账户

1、租金支付方式：按先付款后使用的原则，一年一付，其中首年租金自签订租赁合同之日起五个工作日内付清，下一年租金应在上一年租金到期一个月前付清，以此类推，直至租赁期满。

2、租金汇入账户：乙方必须在签订租赁合同之日起五个工作日内将首年租金汇入甲方账户（户名：温岭市长屿洞天旅游实业有限公司；开户行：温岭市农村合作银行新河分理处；账号：201000070263642）；以后的租金，乙方按规定汇入甲方账户。

#### **第四条 履约保证金**

1、乙方在签订合同之日已向甲方支付履约保证金人民币贰万元整（¥20,000.00）。在租赁期内，如因乙方违约应支付给甲方的款项，甲方可直接在履约保证金中扣除，扣除后乙方应在收到甲方通知后五个工作日内补足履约保证金。履约保证金不计息至甲方收回租赁标的验收合格后且乙方付清租赁期内一切应由乙方承担的费用后退还。

#### **第五条 租赁标的的交割事项**

乙方在规定时间内付清首年租金后，甲方在2025年1月17日前将租赁标的的移交给乙方。

#### **第六条 租赁涉及的有关费用负担**

1、在本合同项下租赁过程中，竞价标的所涉及的税、费等按国家有关规定由双方各自承担。

2、乙方负责因使用租赁标的产生的全部费用（包括但不限于水费、电费、燃气、网络通信、物业、卫生等费用），乙方应在甲方书面通知或者相关职能部门规定的期限内支付前述费用。

3、乙方为经营活动而进行的装修、设置附属设施及设备的费用均由乙方自行承担。

4、甲、乙双方同意，若乙方未按本合同约定的期限支付其他费用的（包括但不限于水费、电费、燃气、网络通信、物业、卫生等费用），每逾期一天，按照应付费用的10%支付逾期违约金，逾期超过7天的，甲方还有权停止水、电等的供应，但不影响甲方在此期间向乙方收取租金及其他费用的权利。

#### **第七条 经营场所的装修改造**

（1）租赁期内，乙方若对经营场所进行改造，其改造方案需经甲方审批同意，同时必须报相关政府部门批准后方可实施，改造费用由乙方承担。甲方有权监督装修施工过程，并有权提出必要的整改意见，乙方应积极配合，所涉及的相关费用及违反规定所造成的一切后果均由乙方承担。

（2）如乙方因经营需要对安全、消防、水、电、通讯等基础设施、设

备进行改造或升级的，须事先征得甲方的同意方可进行，改造升级的施工由乙方负责，所需各项费用均由乙方承担；设施改造升级后不可移动的部分应在租期结束后完好并无偿地移交给甲方。

(3) 租赁期内，乙方改造时应保证于该经营场所改造期间自费办理所有有关的保险事宜，并同意完全承担因施工所导致的一切财产或人员伤亡的风险责任。乙方在该经营场所装修完毕后再对经营场所进行装修、装饰、翻新或改动的，仍应遵守本条的相关规定。乙方负责在改造完毕后向消防部门申办消防验收并取得合格证。

(4) 租赁期内，乙方需在经营场所设立广告牌的，须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案，设立广告牌的安全问题由乙方自行保证并负责；乙方需在温岭市长屿洞天其它位置设立广告牌等，必须经甲方书面同意。

(5) 乙方未经甲方同意，对经营场所进行改善或增设他物的，甲方有权要求乙方恢复原状并赔偿损失。甲方同意乙方改善或增设他物的，改善或增设他物不得因此损害原有配套设施，并需符合消防安全标准。

## **第八条 双方权利义务**

### **(一) 甲方权利义务**

1、租赁期内，甲方有权依法制订有关消防、卫生、安全用电、营业时间、公共安全、经营秩序等内容的各项规章制度并负责监督实施，乙方应自觉遵守甲方依法制订的各项规章制度，服从甲方的监督管理。

2、甲方有权督促乙方诚实守信经营，有权查验乙方的证照资质。

3、甲方有权在日常检查或接受投诉举报中发现乙方有涉嫌违法问题的线索，及时报告或移交有关监管部门处置，并且配合监管部门依法查处乙方违法违规经营行为。

### **(二) 乙方权利义务**

1、租赁期内，乙方必须符合国家、省、地方规定的产业政策，合法经营，自负盈亏，对外独立承担法律责任，需持有合法经营所需的相关行政部门许可的所有证件，有关审批手续及证照办理由乙方自行办理，所涉及的相

关费用均由乙方承担。

2、租赁期内，乙方必须合法经营，依法纳税，遵守国家的法律法规及相关管理规定，服从消防、公安、环保、卫生、市场监管、税务等部门的监督和管理，如有违反，所造成的一切责任均由乙方承担。

3、租赁期内，乙方负责经营场所的管理、日常维护和保养，如有损坏，乙方负责恢复原状，并承担一切相关费用。若乙方未及时维修，甲方可代为维修，维修费用由乙方承担，若无修复价值，则由乙方折价赔偿。

4、租赁期内，乙方须做好老食堂的运营管理、用餐秩序、环境卫生、设施设备维修维护等工作，提供的餐饮必须确保安全卫生，符合食品卫生标准。

5、乙方所有使用的原料及调料须从正规渠道购买，并设立进货台账，留存小票或发票。甲方可随时对菜品的原料及调料的进货台账以及对生产场所卫生进行监督，若发现不符合要求的，乙方应在3日内及时整改。

6、租赁期内，乙方开展经营活动应落实相关安全措施，以防事故的发生，如发生安全事故由乙方负全部责任。

7、租赁期内，乙方必须遵守消防法律法规，保证经营场所的消防安全，禁止私自乱拉电线，存放任何易燃、易爆违禁品等，否则由此造成的一切后果均由乙方承担，与甲方无关。出现消防安全问题后，甲方有权选择继续履行合同或单方解除合同，同时乙方所缴纳的履约保证金不予退还，履约保证金不足以弥补对甲方造成的损失时，甲方有权向乙方继续追偿。

8、乙方开展经营收费，经营项目必须明码标价，标识牌保证清晰，不得擅自提价或违规收费，一旦发现违规收费情况，乙方自行承担由此所产生的一切（包括但不限于物价及相关部门的罚款等）责任和后果，甲方有权选择解除合同，要求乙方承担相应违约责任。

9、租赁期内，乙方只限在指定的经营场所内开展经营活动，不得从事有碍游客参观游览的、涉及危险品的以及其他不符合法律法规规定的业态，不得占道经营，不得使用明火，不得乱搭建、乱张贴、设置桌椅伞具、聚众打牌等破坏景区容貌的行为，如经发现，甲方有权要求乙方支付罚款300元/

次。

10、租赁期内，乙方负责经营场所的门前三包及经营场所的管理、日常维护和保养，如有损坏，乙方负责恢复原状，并承担一切相关费用。若乙方未及时维修，甲方可代为维修，维修费用由乙方承担。

11、租赁期内，未经甲方同意，乙方不得擅自改变用途、改造经营场所，不得转租、分租或转借（部分或全部）他人，乙方擅自转租或分租的行为无效，转租或分租期间乙方所收租金或其他收益全部归甲方所有。

12、任何第三人对乙方的投诉、索赔或任何形式的权利主张，均由乙方自行承担全部法律责任。

13、租赁期内乙方运送物资的，须遵照温岭市长屿洞天景区的通行规定。

## **第九条 违约条款**

### **（一）甲方的违约责任**

1、甲方未按本合同约定交割租赁标的的（非因不可抗力及政策性因素），甲方按乙方已交租金的日万分之三向乙方支付违约金，由乙方决定租赁期限是否顺延；超过三个月仍未交割租赁标的的，乙方同时有权解除本合同，并有权要求甲方赔偿损失。

2、甲方违反本合同约定，提前收回租赁标的（非因不可抗力及政策性因素），应按照本年度租金的10%向乙方支付违约金。

3、甲方未履行合同其他条款约定的义务，造成乙方损失的，甲方应予以赔偿。

### **（二）乙方的违约责任**

1、乙方未按合同约定支付首年租金的，乙方所交纳的履约保证金不予退还，同时甲方有权解除本合同。

2、乙方未按合同约定支付以后租金的或应向甲方支付的其他费用，除应及时如数补交外，还应支付逾期款额日万分之三的违约金；超过30日不支付的，甲方有权要求乙方按年租金10%的标准向甲方支付违约金同时有权不退还履约保证金、解除本合同、收回租赁标的，有权要求乙方赔偿损失，乙

方所投资的固化资产归甲方所有。

3、若出现以下任何一种情形，甲方均有权解除本合同，收回租赁标的，不退还履约保证金和已付租金，向乙方收取年租金10%的违约金及要求乙方赔偿损失，乙方所投资的固化资产归甲方所有：

- (1) 经营范围未按规定要求取得相关行政部门许可或超规定经营的；
- (2) 乙方未经甲方同意擅自改变租赁标的用途的；
- (3) 乙方利用租赁标的进行非法活动损害公共利益的；
- (4) 乙方未经甲方书面同意擅自将租赁标的转租、分租或转借（部分或全部）给第三方的；
- (5) 乙方未按时补足履约保证金的；
- (6) 乙方擅自解除合同的；
- (7) 乙方违规行为遭到投诉或相关部门查处的，乙方拒不整改，造成严重不良影响的；
- (8) 乙方卫生措施不到位的逾期未整改或拒不整改的；
- (9) 乙方出现消防安全问题的；
- (10) 乙方有其他违反合同约定的情形的。

4、租赁期满或因可归责于乙方的原因导致本合同解除的，乙方应如期交还经营权，并于租赁期满或合同终止后5日内将经营场所以良好、适租的状态交还甲方，并将营业执照等证照的经营地址从经营场所中迁出。若乙方不及时搬离，除按占用天数计算租金外，每逾期一天，乙方还应向甲方支付违约金每天1000元；若乙方不及时迁出证照，乙方须按逾期天数支付每日的违约金（按当年日租金的标准）。

5、若合同到期终止或因乙方违约而提前终止、解除的，乙方应当于5日内将所有款项支付给甲方，包括但不限于租金、水费、电费等；并按合同约定办理归还经营场所相关手续。若乙方未在上述期限内付清全部应付款项，则每逾期一日，乙方应按未付款项总额的千分之五向甲方支付逾期违约金。

6、乙方如在清场过程中对甲方或任何第三方造成损失的，乙方需承担全部赔偿责任，甲方有权在履约保证金中扣除对甲方造成实际损失的赔偿

款，如果履约保证金不足抵扣的，乙方须足额赔偿。

7、乙方未履行合同其他条款约定的义务，造成甲方损失的，乙方应予以赔偿。

### **第十条 其他事项**

1、发票由甲方开具给乙方。

2、租赁期满或因乙方原因导致本合同提前终止或解除，乙方所投资的固化资产（包括但不限于已有装饰装修、水电设施等固化设施）无偿归甲方所有，经营场所内其他未形成附合并归属于乙方的财物，乙方应搬离并清理。乙方逾期未搬离和清理的，视为放弃财物所有权，后续甲方为搬离和清理所支出的费用，有权向乙方追偿。

3、租赁期满或因乙方原因导致本合同提前终止或解除时，乙方返还该经营场所应当将其恢复原状或甲方书面认可的状态，甲方不做任何补偿，装修无偿归甲方所有。返还时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应承担的费用。

### **第十一条 免责条件**

1、租赁期内，如遇不可抗力因素、重大政策性原因及政府指令性要求等原因致使本合同无法继续履行或造成损失，甲、乙双方互不承担责任，甲方保留收回租赁标的的权力，相应的租赁费用按实支付。

2、若温岭市长屿洞天内举办大型活动或有参观考察等事宜，致使乙方不能正常经营甚至停止营业的，乙方应予配合。若乙方因此种情形造成损失，乙方自行承担，甲方不予补偿。

### **第十二条 合同的变更、解除和终止**

1、甲乙双方协商一致，可以变更或解除本合同。

2、由于不可抗力或不可归责于双方的原因致使本合同的目的无法实现的，甲、乙双方均可以解除本合同。

3、变更或解除本合同均应采用书面形式。

4、甲、乙双方约定在租赁期限内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

- (1) 经营场所占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- (2) 该经营场所因社会公众利益被依法征用或城市建设需要拆迁的；
- (3) 该经营场所因不可抗力损毁、灭失或被鉴定为存在危险性不能使用的。

### **第十三条 争议解决方式**

因履行本合同产生的争议，应由甲乙双方友好协商解决；协商不成的，依法向温岭市人民法院起诉。

### **第十四条 其他**

1、本合同未尽事宜，由甲、乙双方共同协商，达成一致意见，形成书面补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

2、本合同有关条款与国家法律法规相悖时以国家法律法规为准。

3、本合同一式五份，甲方执二份、乙方执一份，温岭市产权交易有限公司执二份，具有同等法律效力。

4、本合同自甲、乙双方签字盖章后生效。

(以下无正文)

**出租方（甲方）：**温岭市长屿洞天旅游实业有限公司

**法定代表人/授权代表（签字/盖章）：**

**联系电话：**

**承租方（乙方）：**

**法定代表人/授权代表（签字/盖章）：**

**联系电话：**

**签署日期：**      年    月    日

**签署地点：**