

平等、自愿、
共同遵守。

22号的新
地总面积



2、除上述租赁税外，其他税费双方按法律规定缴纳。

3、为了提高人居环境，改善租赁物周边的环境卫生，乙方同意按月 300 元标准，交纳环境整治赞助金给甲方专项用于农村环境整治，甲方不得挪作他用，交纳方为：按每年收取。

第五条 租赁物使用要求和维修责任

1、乙方在租赁期间享有租赁物及所属设施设备的使用权，乙方应负责租赁物及所属设施设备的维修、维护、保养，确保在本合同终止交还给甲方时租赁物完好无损及设施设备可以正常使用。

2、乙方对租赁物及附属设施设备负有妥善使用及维护责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。

3、乙方在租赁期限内应爱护租赁物及附属设施设备，因乙方使用不当造成租赁物及附属设施设备损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

第六条 租赁物装修及增加设施设备

租赁期间乙方如需对租赁物进行加建、装修或增加设施设备必须先征得甲方书面同意，按规定须向有关部门审批的，则还应有甲方报有关部门批准后，方可进行。乙方的装修或增加设施设备所涉及的一切费用均由乙方承担，并且不得对租赁物结构构成影响。

第七条 租赁物转租、转借

未经甲方书面同意，乙方不得转租、转借租赁物。

只有经甲方书面同意后，乙方可将租赁物转租，但转租的管理工作由乙方负责，包括向转租户收取租金等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变。

如发生转租行为，乙方还必须遵守下列条款：

1、转租期限不得超过乙方对甲方的承租期限：

2、转租租赁物的用途不得超出本合同第一条规定的用途：

3、乙方应在转租租约中列明，若乙方提前终止本合同，乙方与转租户的转租租约应同时终止。

4、乙方须要求转租户签署保证书，保证其同意履行乙方与甲方合同中有关转租行为的规定，并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在乙方终止本合同时，转租租约同时终止，转租户无条件迁离租赁物。承租方应将转租户签署的保证书，在转租协议签订后的日内交甲方存档。

5、无论乙方是否提前终止本合同，因转租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理。

6、乙方对因转租而产生的税费，由乙方负责。

7、竞投单位注册资金在 200 万元以上，经营范围须包含教育项目投资或教育咨询；

8、由于该物业由上任承租方前期投入，竞得者需要对上任承租方作出一定的补偿（补偿价格由塘美村股份经济联合社委托评估公司评估定价为 853200 元），另中标方需做好雨污分流并办理好污水排放许可证（费用由中标方负责）。

9、中标方需聘用原幼儿园的教职工本年以上，且需支付 8 月份的教职工工资。

10、竞投方需具备广州市或东莞市经营的幼儿园，且需被评为市一级幼儿园的资质（提供相关证明）；

11、中标幼儿园需对本村户籍的村民以学费打 95%折扣优惠入学。

第八条 备案登记及安全性鉴定

本合同签订后 10 天内,甲方应按规定办理 新塘镇塘美村塘溪路 22 号幼儿园大楼 租赁合同备案登记,出租的 新塘镇塘美村塘溪路 22 号幼儿园大楼 按规定须进行安全性鉴定的,甲方必须向房屋鉴定机构申请对 新塘镇塘美村塘溪路 22 号幼儿园大楼 的安全性进行鉴定,如鉴定结果是危房,鉴定费用由甲方承担,双方即时解除本合同,甲方退回乙方已交的保证金、租金等费用:如鉴定结果是合格,鉴定费用由乙方承担,双方继续履行本合同。

第九条

乙方在交接时保证已详细知悉和了解租赁物现状,如发现有问题的,应立即与甲方沟通协调;如交接时未提出,由乙方自行负责。

第十条

乙方不得违反环境保护法律法规,必须依法办理环评审批、环保设施竣工验收、排污许可证等环保手续,完成排水单元达标工作。未获得环保许可手续前不得擅自进行有污染的生产活动,例如存在“散乱污”生产活动,或从事走私油、废品、布碎回收、存放危化品等活动,或违法外排污水、废气、废渣等污染环境的行为。

第十一条

租赁期内,甲方有权督促并协助乙方做好消防、安全生产等工作,乙方在生产经营过程中出现的一切安全事故及其它事故,及在经营期间所发生的一切债权债务均由乙方负责。

第十二条

租赁期间,塘美幼儿园由乙方管理、维持正常开展保育、教育活动所需的全部经费,独立核算,幼儿园的盈亏均由乙方享有与承担。甲方不参与塘美幼儿园的经营管理,但要以甲方的名义办学,接受甲方监督。为了统一发展,甲方有权向乙方提出教学目标和发展方向。

第十三条

该园交付使用前或租赁期间,甲方协助乙方办理塘美幼儿园的相关证件工作,乙方负责按时完成每年各证照的年审,并按规定办理其它证件,该费用由乙方承担。

第十四条

乙方须确定聘请的园长、教师、医生、保健员、保育员和其他工作人员按规定支付工资及福利。

(1) 园长必须具有中华人民共和国国籍,在中国境内定居,具有中等幼儿师范专业及以上学历,有三年以上幼儿园工作经验和组织管理能力,并取得园长岗位培训合格证书。

(2) 教师应当具备中等幼儿师范学校及其以上学历。

(3) 医生应当具有医学院毕业;护士应当具有中等卫生学校毕业及其以上学历。

(4) 保育员必须具有初中毕业及其以上文化程度,并经过保育职业培训。

(5) 所有工作人员必须身体健康,经体检合格,无精神病纪录,经甲方审核后聘用。在同等条件下,乙方应优先聘用甲方符合条件的本村待业村民。

第十五条 甲方权利和义务

(1) 对园舍的使用、维修、管理的监督权。

(2) 对办园的监督权。



之洲律

审查专用

- (3) 协议终止时园舍及场地的收回权。
- (4) 提供本协议的园舍及场地。
- (5) 甲方协助乙方办理塘美幼儿园的相关证件工作，提供有关产权证明材料协助乙方办理相关手续。

第十六条 乙方的权利和义务：

- (1) 幼儿园的举办管理权。
- (2) 园长、教师、医生、保健员、保育员和其他工作人员的聘任权。
- (3) 享有招生自主权，即有权根据教育行政部门规定招收适龄幼儿。
- (4) 享有对外收费自主权，即对外有权自行制定收费标准，但应报物价管理部门及教育行政部门备案。
- (5) 享有保育、教育活动自主权，即有权根据教育行政部门规定开展幼儿保育、教育活动。
- (6) 保障幼儿园的开办流动资金和经费来源。
- (7) 乙方须按现有设备设施配备好符合教育、安全、卫生要求的适合幼儿特点的桌椅、玩具架、盥洗卫生用具以及必要的教具、玩具等。
- (8) 做好园舍及其附属设施、设备校车的管理及防火、安全、交通安全工作。严格执行教育局校车管理和交通安全规定。如园区内发生安全事故，由乙方承担一切法律责任，与甲方无关。
- (9) 不得要求幼儿园为乙方自身或第三人债务提供担保。
- (10) 幼儿园发生食物中毒、传染病流行时，应立即采取紧急救护措施，并及时报告教育行政、卫生行政部门。
- (11) 幼儿园的园舍和设施有可能发生危险时，应采取措施，排除险情，防止事故发生。
- (12) 不得违反国家法律、行政法规、行政规章及其政策性文件及幼儿园章程之规定从幼儿园取得回报。
- (13) 承包期间幼儿园发生债务无法清偿时乙方应负连带清偿责任。
- (14) 招生和编班应当符合教育行政部门规定。
- (15) 教育内容和方式不得违背幼儿教育规律，不得有损幼儿身心健康。
- (16) 不得体罚或变相体罚幼儿。
- (17) 建立卫生保健制度，做好幼儿生理和心理卫生保健工作。
- (18) 建立安全防护制度，严禁在幼儿园内设置威胁幼儿安全的危险建筑物和设施，严禁使用有毒、有害物质制作的教具、玩具。
- (19) 建立防止发生食物中毒和传染病传播的制度。
- (20) 建立集体户外活动安全制度。
- (21) 建立幼儿园入园、出园及交通工具接送安全制度。
- (22) 建立幼儿园用工制度，保障园长、教师、医师、保育员及其他工作人员的工资、福利待遇，并为其缴纳社会保险费用。
- (23) 建立以教师为主体的教职工代表会议制度，保障其参与幼儿园民主管理和监督的权利。
- (24) 建立经费预算和决算审核制度，幼儿园经费应在规定的使用范围内合理开支，坚持专款专用，不得挪用他用。
- (25) 幼儿膳食费应实行民主管理制度，保证全部用于幼儿膳食，每月定期向家长公布，不得克扣、侵占幼儿园膳食费。
- (26) 不得擅自名目乱收费用，不得以培养幼儿某种专项技能为由另外收取

费用，亦不得以幼儿表演为手段进行以营利为目的的活动。

(27) 建立与家长联系的制度，积极采纳家长对幼儿园教育与管理工作的意见与建议。

(28) 接受教育行政、卫生、劳动与社会保障等有关行政机关的指导、监督与管理。

(29) 承包期的前三年，须每年接受一次在园幼儿家长评分，如第一年在 60 分以下，甲方有权终止合同，一切损失由乙方承担。80 分为合格，如两年或连续三年均未达到 80 分，甲方也有权终止合同，一切损失由乙方承担。

第十七条

如上级部门对该园有设施、设备的资金补助，属甲方投入的补助归甲方所有；属乙方投入或在经营过程中申请的软、硬件配套设施或专项资金等补助归乙方所有，乙方必须做到专款专用，并落实相应的软、硬件设施，甲方有权监督。

第十八条

如遇下列不可抗力情形之一发生，导致合同部份或全部不能履行，则合同相应部份终止、变更或全部终止，双方均不承担违约责任，各自损失各自承担，双方均不须作出补偿：

(1) 自然灾害，如地震等。

(2) 社会事件，如战争等。

(3) 村级行为，如该园舍及场地经 80% 以上村民户代表同意用作开发性用地，乙方应在收到甲方《终止合同通知书》三个月内清理、搬迁完毕，将租赁物交回给甲方，甲方即退回保证金给乙方；逾期，视为乙方放弃在租赁物内的一切机械设备及物品，甲方可自行收回租赁物，清理租赁物内的一切机械设备及物品，所造成的损失由乙方自行承担，保证金扣除清理费用后退回给乙方。

第十九条

如因乙方举办管理时有下列情形之一发生，导致甲方承担垫付责任，则甲方有权向乙方追偿垫付款项本息，乙方还应按垫付金额的百分之十向甲方支付违约金。

(1) 拖欠教职工工资、社保费引发群体纠纷。

(2) 如在经营范围内发生伤亡事故未及时支付抢救医疗费用等或未及时作出赔偿。

(3) 未能及时清退学生家长支付的教育费用引发家长集体上访。

(4) 其它情形。

第二十条

承包期满，保证押金不计任何利息由甲方退回乙方。

第二十一条

乙方需在每月 5 日前向甲方缴纳当月租金。

第二十二条

合同到期后，承租方要提前做好幼儿园的资产核算，并完成交接，确保下一承租方在 8 月份内顺利交接完毕，不影响 9 月份开学。

第二十三条 违约责任

(一) 租赁期间内，乙方有下列行为之一的，视为乙方违约，甲方有权单方解除合同，收回租赁物(包括乙方投入的固定装修及设施设备均无偿归属甲方)，保证金归甲方所有，所造成的损失由乙方自行承担。

1、未经甲方书面同意，改变租赁用途，转租、转借租赁物，改变租赁物结



构;损坏租赁物,在甲方提出的合理期限内仍未修复的。

2、未经有关部门审批,进行违法建设,

3、违反第十条的约定。

4、在租赁物内存放危险物品或进行违法活动。

5、乙方必须按约定交纳租金,逾期,乙方应每天按照所欠租金 5 %计付违约金给甲方;如逾期超过 30 天,乙方未按约定交纳租金、税费、赞助金,则视为乙方违约。

(二)、在租赁期内,如甲方无故解除合同,则应双倍退回保证金给乙方,并赔偿乙方实际投入的损失(由第三方有资质的机构进行评估)。

第二十四条 征收等政府行为

合同期间,如遇国家征收、三旧改造、政府公益项目、政府政策性等原因需提前终止合同的,乙方应在收到甲方《终止合同通知书》三个月内清理、搬迁完毕,将租赁物交回给甲方,甲方即退回保证金给乙方;逾期,视为乙方放弃在租赁物内的一切机械设备及物品,甲方可自行收回的租赁物,清理租赁物内的一切机械设备及物品,所造成的损失由乙方自行承担,保证金扣除清理费用后退回给乙方。

征地补偿费、原有 新塘镇塘美村塘溪路 22 号幼儿园大楼 及附属设施设备的补偿费归属甲方,乙方投入的加建、装修、新增设施设备的补偿分配方式为: 归甲方所有,其他补偿费按有关法律法规规定执行。

第二十五条 合同期满

租赁合同期满后,乙方投入的加建、固定装修及设施归甲方所有,乙方投入的可移动设备设施乙方可搬迁,并在租用年限届满后 天内搬迁完毕,并清理好场地杂物,将租赁物交回给甲方,甲方确认无误后,天内将保证金退回给乙方;如乙方逾期,视为乙方放弃在租赁物内的一切设备设施及物品,甲方可自行收回的租赁物,清理租赁物内的一切设备设施及物品,所造成的损失由乙方自行承担,保证金扣除清理费用后退回给乙方。

第二十六条 合同纠纷

本合同履行中如发生纠纷,由争议双方协商解决;协商不成,由相关管理部门调解协商、调解不成的,可向甲方所在地的人民法院起诉。

第二十七条 合同效力

本合同一式三份,具有同等法律效力,双方签字(盖章)并交清保证金后生效;甲、乙双方双方各执一份,镇农村集体资产交易中心一份。

甲方名称:

乙方名称

法定代表人:

法定代表人:

签订日期:

签订日期: