

场地租赁合同

出租人：常州青奥体育经营管理有限公司（以下简称“甲方”）
承租人：（以下简称“乙方”）

根据《中华人民共和国合同法》及国家和省、市的有关法规规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方将场地出租给乙方使用，乙方承租甲方场地事宜，为明确双方权利义务，经协商一致，订立本合同。

第一条 房屋位置

甲方将坐落于常州市钟楼区清潭路 102 号（公安编号）清潭全民健身中心一层北侧部分区域出租给乙方使用，建筑面积为 300 平方米。

第二条 租赁房屋用途

（一）乙方在承租合同期内，甲方仅限于乙方在其营业执照所规定的经营范围内_____之用，经营其他项目需经甲方书面同意后方可实施，不得转租、转让、抵押。以下简称“租赁合同”。按甲方要求提供前期规划案，甲方有权对乙方所使用房屋的使用用途、方式和使用状况、安全性能等方面实施监督检查，并有权对乙方的经营活动提出合理性建议。乙方改变租赁房屋的用途，或变更、增加经营范围的，均应当事先通知甲方并取得甲方书面同意。

第三条 租赁期限

（一）租赁期限为____年，自____年____月____日起至年____月____日止。其中____年____月____日至____年____月____日为一个免租期。

（二）租赁期满，本合同即行终止，甲方有权收回该租赁房屋。乙方有意续租的，应在距租赁期限届满三个月前向甲方提出书面续租申请，本合同期满后，如甲方继续对外租赁，同等条件下乙方享有优先续租的权利。经甲方同意后办理续租手续，重新签订租赁合同。租金等租赁条件均根据当时的实际情况另行商定。

第四条 租金标准及支付时间

（一）乙方承租甲方该房屋的租金，采取先租后用的租金支付方式，每半年支付一次，在承租期内按以下标准执行：

（二）租赁房屋的年租金额（不含物业管理费）为：人民币_____（¥_____元）。

（三）甲、乙双方确认，以下即为本合同甲方收款人信息，乙方向以下账户支付本合同约定的款项即视为乙方已履行了相应的付款义务。

单位名称：常州青奥体育经营管理有限公司

统一代码：913204045810089904

开户银行：工行常州分行营业部

银行账号：1105020119000591303

地址：常州市钟楼区清潭路 102 号

电话：0519-83876382

（四）乙方应在本合同签订后即向甲方缴纳履约保证金，

金额为：人民币 叁万元整（¥30000 元）。此保证金作为乙方经营管理保证金使用。如乙方因违反甲方相关管理制度而未及时支付违约金的，则由甲方在此保证金中扣除相关所涉费用。合同期内，如该保证金减少，则乙方应在收到甲方缴费通知后三日内补足。如在合同终止后 两个月内经甲方确认乙方无任何违约行为后，则该保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分由甲方无息退还乙方。

（五）《租赁合同》项下甲方收取的租金为净租金。租赁期限内，因乙方使用租赁房屋所发生的其他费用均由乙方另行承担。

（“★”为商家需要自行承担的费用）

★水费/★电费/★电话费/★电视收视费/★燃气费/★电信费/等因经营产生的各项费用。

（六）如乙方逾期缴清本合同第三条所约定的租金或各项费用的，则每逾期一天，乙方应按未交金额的 3%向甲方支付逾期付款滞纳金。乙方如逾期达 7 天尚未缴清的，甲方有权停止供应水电气，限制乙方经营，限制经营期间的损失均由乙方自行承担。如逾期达 15 天尚未缴清的，则视为乙方根本违约，甲方有权解除本合同，本合同即行终止，已收租金及履约保证金不退，并乙方按合同年总金额的 15 %支付违约金。

（七）本条所涉租金及其他各项费用，乙方可以以支票、汇款方式向甲方缴付，但应以甲方到账时间为实际缴款日。

第五条 物业管理费和其他费用以及支付方式

(一) 收费标准：

水费：3.6 元/吨；电费：1.18 元/度

(二) 免租期内水电费按实际发生的费用收取。如果租赁期间内各项费用发生调整的，按照调整后的标准执行。物业管理费收费标准及支付时间详见《补充协议》。

(三) 支付方式：

水电承租方每月10日之前交上月各种使用费。

第六条 租赁房屋交付及交还

(一) 交付：甲方应于合同签订时按现状将租赁房屋交付给乙方，所有整改由乙方负责。经双方交验并在《房屋附属设施、设备清单》签字或盖章及交接钥匙后视为交付完成，乙方即可进场施工。

(二) 交还：甲、乙双方验收认可后在《房屋附属设施、设备清单》上签字或盖章。乙方应与甲方结清应当承担的费用。

第七条 装潢、添加物及其处置

(一) 乙方应按《清潭全民健身中心物业进场装修手册》的规定，并提前一个月将装饰装潢方案提交甲方审核，甲方在收到乙方提交的装饰装潢后十日内出具审核意见，乙方按照甲方审定的装饰装潢方案及施工图纸对租赁房屋进行装饰装潢，费用由乙方自行负责。未经甲方书面同意，乙方不得因任何理由对租赁房屋进行内部结构的改造和拆除。装潢施工过程中所发生的水电费用及任何事故或责任均由乙方全部承担。

（二）本合同因期限届满而终止或双方一致同意终止或因一方违约导致另一方提前解除合同等各种原因而终止的：

1.在合同终止后 7 日内，乙方应按本合同条款约定办理交验手续并将租赁房屋按甲方审定的装饰装修图纸恢复原状交还甲方。若乙方未按约交还的，则甲方有权直接收回该租赁房屋及有权进入租赁房屋内进行检验，并视为乙方认可甲方对该租赁房屋现状的检验结果，无任何异议。若经检验发现该租赁房屋有损坏的，由乙方向甲方承担赔偿责任。

2.合同终止后，该租赁房屋内的固定装潢、设施等乙方不得拆除、破坏，均无偿归甲方所有。乙方租赁期内自行添置的可移动物产归乙方所有，乙方应当在合同终止后 7 日内开始撤除，1 个月内撤除完毕。撤除时如损坏甲方租赁房屋或影响房屋结构安全的，乙方应承担赔偿责任。若乙方逾期尚未撤除，则视为乙方已放弃这些物产的所有权，甲方有权进入该租赁房屋内自行处置乙方的该等物产，由此造成的损失由乙方自行承担，甲方不负任何责任。

第八条 房屋及附属设施的维护

（一）租赁期内，甲方应保障租赁房屋及其附属设施处于适用和安全的状态，乙方应合理使用并爱护租赁房屋及其附属设施。对因乙方装修、改善或添加附属物造成租赁房屋需维修的，以及因乙方保管不当或不合理使用，致使该租赁房屋及其附属设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修或承担赔偿责任，甲方不承担维修责任。如乙方委托甲方维护、维修、更换的，则由乙方另外向甲方支付费用。如乙方经甲

方催告后在合理期限内仍拒不维修或拒不承担赔偿责任的，甲方可代为维修，费用由乙方承担，并按乙方违约处理。

（二）因上述原因维修的，租赁期不作延长。

第九条 甲方的权利和义务

（一）甲方根据国家政策法规和甲方管理总体要求制定各项管理制度，对乙方的经营活动统一监督。

（二）甲方有权对乙方所租房屋的使用用途、方式和使用状况、安全性能等方面实施监督检查，并有权对乙方的经营活动提出合理性建议。

（三）为确保租赁房屋安全，甲、乙双方需签订《消防安全责任书》。乙方应按消防规定根据租赁房屋面积大小及经营要求配置相应的消防灭火器材和器具，费用由乙方承担。

（四）在经营中甲、乙双方均应遵守国家工商、税务等有关政策。乙方必须依法纳税和向有关部门缴纳相关费用，凭照依法经营。本合同生效后 90 天内如乙方尚未办理工商经营证照的视作乙方违约，甲方有权终止本合同。乙方享有独立经营自主权，财务独立核算，对其经营风险和经营中的债权、债务负完全责任，概与甲方无关。

（五）甲方有权对乙方的租赁房屋装修及招牌安装工程进行审批、监督管理，有权定期对乙方租赁房屋的设施、设备等进行检查。

（六）甲方同意清潭全民健身中心招租区域内不再进驻网吧类商户。

第十条 乙方的权利和义务

（一）乙方如对租赁房屋进行装修改造，应将设计方案以书面形式报甲方审查，获得甲方批准后方可进行施工，装修改造所需费用由乙方承担。

（二）乙方在租赁期内应遵守甲方制定的各项规章制度，不得乱占公共道路，保持环境整洁，爱护绿化，服从甲方管理部门的统一管理和监督检查。（详见物业补充协议）

（三）依照合同约定的经营项目进行合法经营活动，由于乙方违反法律法规行为导致第三方直接或间接损失的，乙方除承担一切赔偿责任外，还应赔偿给甲方造成的经济或名誉损失。

（四）租赁房屋外墙面、顶层以及甲方所属范围内的场所中的广告设计、制作、审核和发布权均属甲方。乙方如需在上述区域发布广告，需经甲方书面同意后方可实施。乙方店招设计方案需与甲方协商一致后方可实施。属城建管理范围内的，由乙方自行负责向城建部门报批，报批文件复印一份交予甲方。

（五）租赁期间，乙方不得擅自改变租赁房屋的结构及用途，不得损坏甲方的设备、设施及其他财产，不得贮存危险、易燃易爆、违禁物品。

（六）乙方在该租赁房屋外的广告、招牌或陈列货品须经甲方同意，乙方之经营管理活动不得对甲方的形象造成影响，否则甲方有权予以拆除或搬走，并追究乙方责任。乙方在经营活动中，需向有关部门办理相关手续，报相关部门审批并将有关批文材料交甲方备案后方可进行经营活动。

（七）乙方必须协助甲方检查安全，因乙方原因造成甲方的租赁房屋及附属设施损坏的，乙方须负责赔偿。

（八）乙方须严格做好自身的消防、治安工作，因乙方原因而造成的消防、治安及其他事故造成损失的，由乙方负全部赔偿责任。

（九）合同期满、中途解除合同或因本合同第八条第七款之情形甲方解除合同的，乙方应在不破坏原有结构的基础上将租赁房屋按甲方审定的装饰装潢图纸恢复原状，保证甲方的设备、设施能够正常运转并移交给甲方。

（十）乙方同意作为甲方赛事活动及其他全民健身项目类活动的赞助商，具体事宜经双方协商一致后另行签订补充协议。

第十一条 合同变更和终止

（一）在本合同有效期内，除本合同约定情况外，甲乙双方不得单方解除合同。合同任何一方要求变更本合同的，需提前 3 个月书面通知对方，经双方协商一致，并订立书面协议方才有效。

（二）若发生以下情况中的任何一项，相对方可以书面形式通知对方终止本合同：

1.一方由于自身原因无法履行其本合同约定的义务长达 2 个月之久且经书面催告后 1 个月内仍未履行的；

2.发生本合同约定的不可抗力，致使一方无法履行其本合同约定的义务长达 3 月之久的；

3.一方发生破产、破产接管、清算、解散、或任何类似

程序。

（三）发生下列情况之一的，乙方有权解除本合同，甲方应当向乙方支付相当于当年6个月租金作为违约金，并应赔偿乙方的相关损失。

1.甲方的承诺存在虚假、或违反其承诺、在乙方通知的补救期内未及时补救或补救不成时导致乙方的部分或全部合同目的无法实现的；

2.甲方原因造成租赁房屋在租赁期内被全部或部分严重毁损毁坏的；

3.因甲方与第三方之间的纠纷导致乙方租赁房屋被查封、冻结、扣押的；

（四）发生下列情况之一的，甲方有权解除本合同，乙方应向甲方支付当年6个月租金作为违约金，并应赔偿甲方的相关损失。

1.逾期支付租金超过60天的；

2.逾期支付水、电、燃气等费用超过60天的；

3.未经甲方书面同意，擅自更改租赁房屋主体结构的；

4.未经甲方书面同意，擅自整体转租的。

第十二条 不可抗力

（一）“不可抗力事件”系指由于地震、台风、水灾、战争等法律明确规定之不能预见并且对其后果不能防止或避免的事件。

（二）任何一方如因不可抗力事件而不能履行其在本协议项下的义务，该方应在不可抗力事件发生后十日内书面

通知另一方，并应尽可能利用合理方法在可能的范围内减轻另一方的损失。

（三）发生不可抗力事件，除致使任何一方无法履行义务的条款外，其它的条款仍然有效。

（四）如有不可抗力事件发生，任何一方无需对因不可抗力事件而停止或延迟履行义务致使另一方招致的任何损害、费用增加或损失承担责任。上述停止或延迟履行义务不被视为违约。

（五）合同期间该租赁房屋因城市规划调整拆迁或被征收，双方租赁关系自行解除，乙方应无条件搬出，甲方无须补偿乙方任何费用。乙方装修费用按评估价格由甲方在领取拆迁款 15 天之后支付乙方。乙方若逾期搬出，给甲方造成的所有损失由乙方承担。

第十三条 违约责任

（一）合同期内，一方擅自提前解除本合同的，应按本合同年租金总金额的 30%向守约方支付违约金。如守约方要求继续按约履行的，违约方应当继续按约履行。但若经守约方催告后仍拒不履行或不按约履行的，则守约方有权解除合同，并违约方尚应按本合同年租金总额的 30%向守约方支付违约金。

（二）合同期内，甲方有下列情形之一的，乙方经书面要求改正后甲方仍未改正的，则乙方有权解除本合同，本合同即行终止，甲方并应按季租金的 10%向乙方支付违约金，本合同即行终止：

- 1.未按约定期限交付租赁房屋达 30 日的；
- 2.交付的商铺不符合合同约定致使乙方无法使用该租赁房屋的；
- 3.拒不承担约定的维修义务致使乙方无法使用该租赁房屋的；
- 4.无正当理由干涉乙方的合法经营活动的。

（三）合同期内，乙方有下列情形之一的，经甲方书面要求改正后乙方仍未改正的，则甲方有权解除本合同，本合同即行终止，甲方依约所收租金保证金不退，抵充乙方应向甲方支付的违约金，同时甲方有权停止供应水电气，暂停乙方营业，由此产生的损失均由乙方自行承担：

- 1.未经甲方同意，乙方擅自转租或变相转租租赁房屋的；
 - 2.擅自将租赁房屋转借、将经营项目转包给他方经营或擅自改变租赁房屋使用用途、经营项目，以及擅自将租赁房屋抵押或为他人提供担保的；
 - 3.乙方未经甲方同意擅自改变租赁房屋结构及消防设施
- 的；
- 4.乙方利用租赁房屋存放危险物品或进行非法经营活动
- 的；
- 5.损坏甲方所提供的租赁房屋，在甲方提出的合理期限内乙方仍未修复的；
 - 6.因违法经营或投诉等原因被查封、处罚、强制执行、无清偿能力、吊销营业证照等情况发生；
 - 7.乙方对租赁房屋使用不当或有其他不当行为可能致租

赁房屋损毁、灭失或处于其他危险状态，经甲方催告要求改正后仍未改正的；

8.若乙方未能按约向甲方支付本合同约定的任何应付款项，包括但不限于如租金、各项其他费用、逾期付款滞纳金、违约金、损害赔偿金，乙方应承担甲方为追讨前述款项而发生的相关费用（如手续费、诉讼费、律师费等）。

第十四条 合同争议的解决办法

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决或申请调解解决；协商或调解不成的，任何一方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十五条 声明

甲、乙双方在签署本合同前均已认真仔细的阅读过本合同的所有内容，对各自所在享有的权利和承担的义务清楚明白，对全部合同条款已有充分的理解。双方在签署本合同之前已经平等、充分地协商。

第十六条 保险

租赁期间，本租赁房屋内甲方的相关设备及其附属设施的投保由甲方负责，与乙方经营有关的各项保险由乙方投保，由于不可抗力及非甲方原因等造成的乙方财产损失，由乙方自行承担。

第十七条 其他事项

甲、乙双方就本合同履行或解除合同发生纠纷，应通过友好协商解决；协商解决不成的，可以依法向租赁房屋所在地人民法院起诉。违约方还应当向非违约方承担因此产生的

法院诉讼费、保全费、执行费及律师代理费用。

第十八条 本合同一式贰份，甲方执壹份，乙方执壹份。

第十九条 本合同自签字盖章之日起生效。

甲方：

乙方：

法定代表人：

法定代表人：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日