

合同编号:

常州奥体场馆管理有限公司

《租赁合同》

甲方 常州奥体场馆管理有限公司

乙方 _____

甲方：常州奥体场馆管理有限公司
法人代表：吴瑜瑾
注册号/社会统一信用代码：91320411061877543C
注册地址：常州市新北区晋陵北路1号
邮编：213000
电话：0519-81281263
传真：0519-81281263

乙方：
法人代表：
注册号/社会统一信用代码：
注册地址：
联系地址：
邮编：
电话：
传真：

甲、乙双方在遵守国家法律法规及有关规定的情况下，本着友好互利的原则，经双方协商一致，签订本合同，并共同遵守。

第一条租赁房屋位置及用途

1-1 甲方同意将常州奥体场馆管理有限公司所属位于_____租赁建筑面积约_____平方米的房屋（租赁房屋的具体位置及范围见本合同附件），租赁给乙方独立经营。

1-2 乙方在承租该房屋合同期内，甲方仅限于乙方在其营业执照所规定的经营范围内_____之用，经营其他项目须经甲方书面同意后方可实施，不得转租、转让、抵押。以下简称“租赁房屋”。

第二条租赁期限

2-1 租赁期限为____年，自____年____月____日起至____年____月____日止。

2-2 本合同 2-1 条规定的“年”系指“租赁年”，即租赁起始日起的每 12 个月。本合同除另有规定外，所约定的年均指“租赁年”。

2-3 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，甲方有权视乙方对本合同的履行情况决定在同等条件下乙方是否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。

第三条租金、履约保证金及相关费用的缴纳

3-1 租金

乙方承租甲方该房屋的租金，先付后用，各租赁年度租金如下：

第一年租金为人民币_____元；（____年____月____日至____年____月____日）。

第二年租金为人民币_____元；（____年____月____日至____年____月____日）。

第三年租金为人民币_____元；（____年____月____日至____年____月____日）。

第四年租金为人民币_____元；（____年____月____日至____年____月____日）。

第 X 年租金为人民币_____元；（____年____月____日至____年____月____日）。

3-2 履约保证金

3-2-1 乙方应在本合同签订后 3 个工作日内向甲方缴纳履约保证金，金额为：人民币_____圆整（¥_____元）。此保证金作为乙方履约保证金使用。

3-2-2 如乙方因违反本合同约定的，则甲方在此保证金中直接扣除相关所涉费用，乙方在收到甲方扣除履约保证金通知后 5 个工作日内补足。如乙方违反合同相关规定造成甲方损失，甲方有权在所受损失范围内就此款项优先受偿，仍不足以补偿甲方损失的，超出部分由乙方另行承担。

3-2-3 在合同终止后 1 个月内经甲方确认乙方无任何违约行为和赔偿等本合同所约定的一切责任后，则该履约保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分甲方无息退还给乙方。如果乙方发生本合同 11-3 条款情形导致合同提前解除的，则甲方有权没收保证金，不予退还给乙方。

3-3 其他相关费用

3-3-1 物业管理费

甲乙双方约定采用下列第_____中的方式：

3-3-1-1 甲方委托乙方对该租赁房屋租赁区域的物业进行全方位管理，租赁期限内乙方对物业的管理必须符合甲方提出的物业管理标准，甲方不再收取物业费用。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，做好门前卫生“三包”工作，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。（详见物业管理规定）

3-3-1-2 乙方应当在本合同签订后 10 个工作日内与甲方委托的物业管理公司（_____）签订物业管理协议，并按约定缴纳物业管理费。

3-3-1-3 乙方应当在本合同签订后 10 个工作日内与甲方签订物业管理协议，并按约定缴纳物业管理费。

3-3-2 水电能源费

水电能源费由乙方自行承担，其他相关的费用包括公共区域的水电费公摊和水电损耗等一切费用皆由乙方自行承担。每月 10 号前由甲方提供上月的水电费清单和发票，乙方确认签收后一周内缴款至甲方指定账户。

3-3-3 其他费用

租赁期内，除以上费用外，其他经营相关费用，包含但不限于电话费 / 电视收视费 / 燃气费 / 电信费等，根据各相关协议或合约由乙方自行支付。

3-4 租金支付时间：租金每年度支付一次，每年度租金先付后用。乙方应于本合同签订后 7 个工作日内支付甲方第一年度租金，金额为人民币圆_____整（¥_____元）。乙方应于每年度的____月____日前支付给甲方租金。

3-5 乙方按本合同约定时间将租金、履约保证金及其他各项费用以银行转账、汇款方式支付至甲方指定账户并到账后即视为乙方已完成支付义务。甲方到账时间为实际缴款日。

甲方账户：

名称：常州奥体场馆管理有限公司

开户行：常州工行营业部

账号：1105020109000619995

3-6 物业管理费、水电能源费等收费账户另行提供。

第四条租赁房屋交付及交还

4-1 交付：在本合同签署前，甲方已经对租赁房屋现状（包括房屋产权、

出租权、他项权利、公共区域、消防、卫生、环保、规划、装修、设施设备）及其周边环境对乙方进行了说明，乙方已完全知悉租赁房屋的现状及其周边环境并同意按现状接收房屋。

甲方应于收到乙方首期租金和履约保证金后 7 个工作日内将租赁房屋按现状交付给乙方，经双方交验并在《租赁房屋交付单》（见本合同附件）签字或盖章后视为甲方完成房屋交付。乙方未按约定的时间与甲方签署《租赁房屋交付单》导致房屋未能如期交付的，甲方不承担任何责任。

4-2 交还：乙方应于本合同终止后 10 个工作日内将租赁房屋及甲方提供的配套设施以良好、适租的状态交还甲方，甲、乙双方验收认可后在《租赁房屋交还单》（见本合同附件）上签字或盖章后视为乙方完成房屋交还。

乙方应于本合同终止前 5 个工作日内与甲方结清所有费用。

本合同终止 10 个工作日后，乙方拒不交还租赁房屋，甲方直接收回租赁房屋，由此造成的损失由乙方承担，甲方并有权按当年度日租金标准的双倍收取乙方实际占用房屋期间的使用费。若经甲方检验发现该租赁房屋有损坏的，由乙方方向甲方承担赔偿责任。

第五条 装修、添加物及其处置

5-1 乙方在装修前须将装修方案提交甲方，甲方书面同意后，乙方报相关行政部门并通过审批后方可实施装修。

5-2 乙方进场装修应按本合同附件《进场装修手册》的规定实施，装修费用由乙方自行负责。

5-3 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。装修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。

5-4 合同发生提前解除或履行终止后，该租赁房屋内的固定装潢、设施等（不包括乙方投入的可移动设施）乙方不得拆除、破坏，均无偿归甲方所有。

因乙方违约导致提前解除合同的，乙方租赁期内自行添置的可移动物产，甲方享有留置权，同时乙方有义务将房屋以良好、适租的状态或恢复原状交还甲方。在乙方违约导致合同解除后，乙方拒绝搬离甲方要求搬离的可移动物品，应当按照实际占用期间承担按照本合同约定的解除合同当年度租金标准承担占用费。

因合同期限届满而终止且乙方无违约行为的，乙方租赁期内自行添置的可移动物产归乙方所有，合同终止后 10 个工作日内撤除完毕，逾期，乙方每天按当年度日租金标准的双倍支付使用费。若乙方在合同终止后 20 个工作日尚未撤除，则视为乙方已放弃前述可移动物产的所有权，所有权无偿归甲方。甲方有权进入该租赁房屋内自行处置乙方的可移动物产，由此造成的损失由乙方自行承担，甲方不负任何责任。乙方撤除时如损坏甲方租赁房屋或影响房屋结构安全的，乙方承担赔偿责任。

第六条房屋及附属设施的维护

6-1 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。

乙方发现该租赁房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时书面通知甲方，由《租赁区建筑物及设备维保责任划分》（见本合同附件）约定的维保责任单位进行维修。因上述维修影响乙方正常营业的，乙方可向甲方办理相关手续，并经甲方核准后可按实际情况延长租赁期。

6-2 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。因上述原因维修的，租赁期不作延长。

第七条甲方的权利和义务

7-1 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管理监督。

7-2 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。

7-3 因甲方有重大活动或赛事安排需要临时使用到该出租区域时，乙方在接到甲方正式通知后，应积极配合优先供甲方临时使用，甲方不承担任何责任。

7-4 为确保租赁房屋安全，甲、乙双方需签订《安全责任书》（见本合同附件）。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。

7-5 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。

7-6 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。

第八条乙方的权利和义务

8-1 按本合同约定向甲方支付履约保证金、租金及其他约定费用；

8-2 支付应由其承担的费用（包括但不限于水费、电费、燃气费、电话费和物业费等），因拖欠该等费用而产生的法律后果由乙方承担。

8-3 正常使用并爱护租赁物及甲方提供的各项设施，防止人为损坏。因乙方使用不当造成租赁物或属于甲方的设施出现损坏或发生故障，乙方应负责及时维修或赔偿（正常磨损除外）。

8-4 如乙方原因导致租赁物内消防系统、设施设备等出现故障而遭到消防等主管部门罚款、停业要求及处罚时由乙方承担罚款，引起停业对乙方造成的损失甲方不承担任何责任。

8-5 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，获得甲方书面同意后，乙方报相关行政部门并通过审批后方可进行施工，装修改造所需费用由乙方承担。

8-6 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。（详见物业管理合同）

8-7 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。

8-8 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。乙方在自身经营范围内，广告制作发布。经双方达成协议后施工。乙方店招设计方案需与甲方协商一致后方可实施。如同时属城建管理范围内的，乙方取得甲方同意后自行负责向城建部门报批，审批通过证明文件复印件交予甲方备案。

8-9 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。

8-10 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。如同时属城建管理范围内的，乙方取得甲方同意后自行负责向城建部门报批，审批通过证明文件复印件交予甲方备案。

8-11 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。

8-12 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。

8-13 合同终止后，乙方应保证甲方的设备、设施能够正常运转并移交给甲方。

8-14 乙方保证不从事任何可能阻碍，影响相邻区域内甲方或其他业主、承租人合法权利的行为或其他不合理的干涉、扰乱甲方或其他业主、承租人正常经营的行为。如乙方严重妨碍周边商户和公共环境，按违约处理，甲方有权单方解除合同并追究乙方违约责任，甲方或甲方委托的物业管理公司不承担任何赔偿或补偿责任。

8-15 因乙方的原因给甲方或任何第三方造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

第九条合同变更和终止

9-1 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或终止本合同的，需提前 3 个月书面通知对方，经双方协商一致，另行签订书面协议。

9-2 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并经双方协商一致且签订终止协议后终止本合同：

9-2-1 一方由于自身原因无法履行其本合同约定的义务长达 30 天之久且经书面催告后 15 天内仍未履行的；

9-2-2 发生本合同 10-1 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；

9-2-3 一方发生破产、破产接管、清算、解散、或任何类似程序。乙方在合同期间内发生上述情形的，应当赔偿甲方的实际损失。

第十条不可抗力

10-1 “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。

10-2 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。

10-3 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。

10-4 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迟延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。上述停止或迟延履行义务不被视为违约。

10-5 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。

第十一条违约责任

11-1 合同期内，甲方有下列情形之一的，乙方经书面要求改正，甲方在收到乙方书面通知经书面确认后仍未改正的，则乙方有权解除本合同，本合同即行终止，甲方并应按本合同当年 6 个月租金向乙方支付违约金：

11-1-1 甲方在合同履行期间无正当理由擅自提前解除本合同的；

11-1-2 因甲方原因逾期 30 日仍未交付租赁房屋的，但是甲方通知乙方收房但乙方拒不接受的情形除外。

11-2: 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违约金。乙方如逾期达 7 天尚未缴清的，甲方有权停止供应水电气，损失均由乙方自行承担。如逾期达 30 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，并乙方按本合同当年 6 个月租金向甲方支付违约金。违约金不足以弥补甲方损失的，还应当赔偿甲方的实际损失。

11-3 合同期内，乙方有下列情形之一的，则甲方有权解除本合同，本合同即行终止，甲方依约所收履约保证金不退，同时乙方还应向甲方支付当年 6 个月租金作为违约金，并赔偿甲方的相关损失，包括但不限于手续费、诉讼费、公证费、律师费等。同时甲方有权停止供应水电气，由此产生的损失均由乙方自行承担：

11-3-1 擅自提前解除本合同的；

11-3-2 租金逾期 30 天仍未支付的；

11-3-3 水、电等费用逾期 30 天仍未支付的；

11-3-4 因乙方的原因逾期 30 日仍未接收租赁房屋的；

11-3-5 未经甲方书面同意，乙方擅自转租或变相转租及部分转租本合同租赁房屋的；

11-3-6 乙方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；

11-3-7 乙方未经甲方书面同意擅自改变租赁房屋结构及消防设施的；

11-3-8 乙方利用租赁房屋存放危险物品或进行非法经营活动的；

11-3-9 损坏甲方所提供的租赁房屋的,在甲方提出的合理期限内乙方仍未修复的;

11-3-10 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、吊销营业执照等情况发生;

11-3-11 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,或者出现改变本合同第一条约定的用途,经甲方催告要求改正后仍未改正的;

11-4 若乙方未能按约向甲方支付本合同约定的任何应付款项或其他应尽义务的,包括但不限于如租金、各项其他费用、逾期付款违约金、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(包括但不限于手续费、诉讼费、公证费、律师费等)。

第十二条 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。

第十三条 声明

甲、乙双方在签署本合同前均已认真仔细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。

第十四条 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。

第十五条 其他事项

15-1 本合同未尽事宜,经合同双方共同协商,另行签订补充协议。

15-2 本合同附件作为其有效组成部分,与本合同具有同等法律效力,乙方

特别确认，本合同附件均已了解，并同意其全部内容。

15-3 本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。合同正本一式四份，甲方持两份，乙方持两份。

15-4 双方一致确认送达地址与联系方式如下：

如致甲方：

送达地址：

电话：

传真：

收件人：

如致乙方：

送达地址：

电话：

传真：

收件人：

上述送达地址如有变动，应及时以书面形式通知对方，否则以本合同所载明的地址为联系地址，相关文书均采用特快专递方式，以签收日为送达日；收件方拒签的，同城特快专递自发出后的第二日为送达日，异地特快专递发出后的第三日为送达日。相关文书自送达之日发生效力。

15-5 本合同附件如下：

附件一：乙方营业执照、法定代表人身份证复印件

附件二：安全责任书

附件三：进场装修手册

附件四：租赁房屋交付单

附件五：租赁房屋交还单

附件六：租赁房屋具体位置及范围

附件七：租赁区建筑物及设备维保责任划分

(本页无正文)

甲方:

法定代表人:

委托代理人:

地址:

邮编:

电话:

开户行:

帐号:

税号:

签约日期: 年 月 日

乙方:

法定代表人:

委托代理人:

地址:

邮编:

电话:

开户行:

帐号:

税号:

签约日期: 年 月 日

附件二

安全责任书

为加强安全管理，强化人员安全管理意识，确保日常生产经营安全、财产安全、人身安全等各方面安全，各承租户须做好各自安全管理，并就有关安全责任承诺如下：

一、各承租户负责各自承租区域的消防安全管理，负责按照《消防法》、《江苏省消防条例》贯彻各自管理区域的消防职责。

二、负责建立自己的消防安全管理制度，负责对单位员工贯彻消防安全的各项要求，负责定期组织防火检查，消除安全隐患。配合奥体中心管理单位的检查。

三、各单位要爱护消防设施，不得随意动用、损坏。遇到突发情况及时报告。

四、未经出租方允许严禁擅自安装、修理和乱接电线、电源，不准在线路上乱加负载。严禁使用大功率电器（取暖器、电磁炉、热水器等）和任何动火行为。使用电器应为安全合格产品，确保用电安全。人员离开时应确保用电设施关闭。

五、公共场所，严禁吸烟。严禁堆放易燃品，堆放普通的可燃物时应做好安全管理。

六、严禁阻塞、占用消防通道堆放各类物品，严禁随意开关紧急出口，开启防火门。

七、承租区域使用出租方自动化消防报警灭火系统的，承租单位不得私自改造、停用设施，对设施故障应及时报出租方进行维修。因承租单位使用不当造成设施损坏的责任由承租单位承担。

八、出租方因维护、检查消防安全出入到使用方区域的，使用单位应予以配合。

九、加强消防安全教育，掌握消防安全知识。

十、承租户在生产经营活动中不得有安全违法行为或危及人身安全重大隐患存在，若发现应及时向所在地的安监、消防、公安等部门报告，并承担由此带来的安全责任。

十一、承租户应积极配合出租方组织的各种形式的安全检查，对于检查结果存在安全隐患应及时整改。

十二、承租户对装修、经营、使用等过程中的安全生产工作负全面责任，及时纠正违反安全操作规定的行为。

十三、承租户应积极主动学习和遵循国家相关的安全生产和人身、财产保护的法律法规。

十四、承租户应建立、完善安全管理制度，在日常生产经营活动中高效运行，并定期开展员工安全教育，提升安全意识。

十五、承租户在日常生产经营过程中特种岗位须持证上岗。

我单位已知悉以上安全内容，并承诺按照上述要求进行贯彻，对违反上述承诺造成的事故承担所有安全责任。

单位：

负责人签字：

盖章：