

合同编号: CSIG-GO-ZL-2018-

常州体育产业集团有限公司

《租赁合同》



甲方 _____

乙方 _____

甲 方： 常州体育产业集团有限公司
法人代表： 王伟明
注册号/社会统一信用代码： 91320411663276972W
注册地址： 常州市新北区晋陵北路 1 号
邮 编： 213000
电 话： 0519-81000611
传 真： 0519-81000611

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 甲方同意将常州体育产业集团有限公司所属位于_____、

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（注：特殊物业如文保、文化公共物业等明确经营范围），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）。

.....

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。（保证金不低于 3 个月租金）

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。

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。

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：第一年租金于本合同签订之日起3个工作日内支付，第二年起租金每年度支付一次（见注），每年度租金先付后用。乙方应于每年度的__月__日前支付该年度租金。

注：租金支付弹性原则：租金50万及以下，每年度支付一次，租金50万-200万每年度支付两次；200万以上方考虑季付；不考虑月付。

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：常州体育产业集团有限公司

开户行：常州工行常州分行

账号：1105020109000337868

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。

注：租赁面积在5000平米以上的，可以适当调整到10个-14个日历日。

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。

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。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 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。
- 7-4 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。
- 7-5 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。

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 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；

11-1-3 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；

11-1-4 无正当理由干涉乙方的合法经营活动的；

11-1-5 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；

11-1-6 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；

11-1-7 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；

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。

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，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（须背书）

附件二：租赁房屋平面图

附件三：进场装修手册

附件四：房屋交付单、房屋交还单

附件五：租赁区建筑及设备维保责任划分

附件六：安全责任书

附件七：报修单

附件八：承租人承诺书