租赁合同

甲方（出租方）：惠州市体育场馆管理服务中心

住所地：惠州市江北云山西路13号体育公园内

统一社会信用代码：12441300G188764962

法定代表人：王丽红

乙方（承租方）：

住所地：

统一社会信用代码：

法定代表人：

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿平等的基础上，就下述物业的租赁事宜达成如下协议：

一、物业位置、面积及设施状况

1.甲方将位于惠州市江北云山西路13号体育公园内惠州体育馆B馆一楼东南面物业出租给乙方使用。

2.该出租物业面积约560平方米(不含室外公共平台)，实际租赁面积以甲、乙双方实际测量为准。

二、租赁期限和物业用途

1.租赁期限为3年，即 年 月 日0时起至 年 月 日24时止。

2. 物业用途：出租物业仅用于体育产业、文化项目、办公场所及其附属功能使用。

三、租金、保证金及有关费用

1.第1、2年物业租金(含税)每月共为 元（大写：人民币 万 仟 佰 拾 元整）（以竞拍成交价为准），第3年租金(含税)以原租金为基数上调5%，每月租金共为 元（大写人民币 万 仟 佰 拾 元整），不包含合同其它条款约定的水、电费、物业管理费等费用。

2.甲方给予2个月的免租期（从 年 月 日起，至 年 月 日止），免租期满第二日开始计算租金，租金每两个月支付一次，实行先交款后使用的原则，并固定于租金所属月份第一个月的上个月的25日前交纳，如遇25日为国家法定节假日，延至该节假日后第一个工作日交纳。

3.本合同签订之日起7日内，乙方须向甲方预付第 1个两个月租金（即 年 月 日至 年 月 日的租金），共计人民币 元（大写：人民币 万 仟 佰 拾 元整）（以竞拍成交价为准）。此后按每两个月支付一次，第一、二年每两个月租金共计 元（大写：人民币 万 仟 佰 拾 元整）（以竞拍成交价为准），此后的租金按本合同第三条第1款约定执行。

4.签订合同之日，乙方须向甲方交人民币100000元（大写：壹拾万元整）作为租赁保证金（视竞拍成交价作调整），租赁保证金不计利息，本合同期限届满或解除，在乙方未违约且向甲方交清本合同约定的各项费用及按合同约定归还承租物业后，保证金在五日内归还乙方。如乙方存在欠缴本合同约定款项，甲方有权优先予以扣除后再返还保证金余额。乙方违反上述任何约定视为违约，甲方有权没收全部保证金。

5.支付方式：

乙方应依照上述约定将相关款项支付至甲方如下账户：

开户行：建行惠州市分行营业部

户 名：惠州市体育场馆管理服务中心

账 号：44001718738050514999

甲方收款账户若有变更，以书面形式通知并加盖公章。

6.租赁期间，因使用该物业产生的水、电、通讯等基础配套设施产生的费用由乙方承担，甲方发出水、电、通讯等费用的通知给乙方，乙方收到后三天未提异议，视为乙方无异议，具体约定如下：

（1）该物业交付时，甲、乙双方必需同时在场确认水、电表读数并签字确认，交付后产生的水、电费、物业管理费由乙方按实际支付（水费3.93元/方、电费1元/度、物业管理费按每月1元/平方米），随政府水电费调价相应调整。

（2）乙方每月10日前，未书面提出异议，视为乙方认可上月产生的水、电费用金额。

（3）网络、电话、有线电视及室内监控设备由乙方自行申报安装并承担相关费用。

（4）空调由乙方根据自身需要自费安装，但不可更改、破坏现有中央空调送风管道。

（5）室外平台监控设备、排污系统、消防系统的基础建设由甲方完成。乙方租赁范围内二次消防设施安装及报批等工作，由乙方自行负责。

（6）乙方负责租赁范围内的物管工作，实行“门前三包”，租赁范围之外公共区域的物管、照明等公共费用由甲方负责。

四、甲方的权利和义务

1.甲方保证按照本合同约定依时交付物业给乙方使用。

2.甲方不提供停车位，车辆停放问题由乙方自行解决。

3.合同有效期内，甲方不干涉乙方正常经营（违反合同约定租赁用途除外）。

4.为保证乙方对该承租物业装修装饰及改建工作顺利进行，甲方应向乙方提供与装修工程相关的建筑物图纸（包括水、电、消防施工图）复印件。

5.未经甲方书面允许，乙方连续或累计拖欠租金、水、电及其它实际产生的费用达二个月，甲方有权单方解除合同，收回租赁物业并没收履约保证金。

6.如乙方使用该物业或配套设施从事违法、违规活动，甲方有权单方终止合同，收回租赁物业并没收履约保证金。

7.租赁范围内出现主体结构建筑质量问题由甲方负责。

8.甲方有对物业门前及周边区域实行统一管理的权力。

9.租赁期届满后，甲方如继续出租该物业，应在合同期满前通知乙方。

10.合同解除或期满，甲方有要求乙方在交还承租物业前自行拆除增加的设备设施、恢复物业原状的权力。

五、乙方权利义务

1.乙方保证承租物业仅用作体育产业、文化项目、办公场所及其附属功能使用，不得经营KTV、桑拿、餐饮、维修、危险品、有毒有害物资以及其他娱乐场所等行业；禁止使用明火；合法使用该物业或配套设施，不得从事违法犯罪活动，否则由乙方承担全部责任。

2.未经甲方书面同意，乙方不得以合作、合伙等任何形式对承租物业的全部或部分进行分租或转租或交由第三方管理、使用。

3.乙方自行承担经营过程产生的一切债权、债务、劳动纠纷及其他经济或法律责任。

4.租赁期间，乙方是承租物业的安全、消防第一责任人，乙方负责承租物业内的安全、消防责任，制定安全、消防管理制度，建立每日安全检查档案。

5.乙方根据经营需要对承租物业进行装饰装修，需经甲方书面同意，乙方不得损坏或改变承租物业外观、房屋主体结构及内设中央空调送风管道等；因乙方装修、改造等原因造成该承租物业主体结构损坏，乙方应承担修复费用及因此给甲方造成的损失。

6.乙方对甲方提供的任何资料负有保密义务，未经甲方书面允许不得向设计、施工以外的人员提供本条所涉资料，同时应在工程改造完成后10日内，将改建图纸及相关资料交甲方存档。如因未尽保密义务给甲方造成损失应承担相应赔偿责任。

7.除物业主体结构之外，租赁范围内的门窗、水电、装修、墙面等附属设施由乙方自行维修保养。

8.租赁范围内发生主体结构建筑质量以外的问题由乙方负责。

9.因乙方或第三方行为造成的一切损失由乙方或第三方承担，甲方不承担赔偿责任。

10.乙方保证及时、足额交纳租金、水、电及其它实际产生的费用。

11.乙方使用该物业后，需经甲方书面同意并经政府有关部门批准，在指定位置设置招牌，报批手续及相关费用由乙方承担。

12.乙方不得在该物业外围悬挂广告、宣传标语等横幅，不可在室外公共区域建造任何固定摊位、大型广告等建筑物。

13.乙方有服从物业门前及周边区域实行统一管理的义务。

14.乙方应在合同期满后10日内交还所租物业，不得以任何理由推辞。

15.合同解除或终止，乙方有在交还承租物业前自行拆除增加的设备设施，恢复物业原状的义务，但不得破坏场地内的墙壁、地板、天花等固定装修设施。

16、合同解除或终止，乙方未按期返还承租物业，乙方同意甲方委托惠州市的任何一家公证处对留存于承租物业内的物品进行证据保全公证，费用由乙方承担。

17、乙方未合法使用水、电造成安全隐患或存在窃水、窃电行为，甲方有权单方解除合同，还有权按之前乙方用水或用电量的费用的平均数的3倍为标准，要求乙方承担违约责任。乙方应另行向供水、供电部门承担相应责任。

 六、违约责任

1.签订合同后，因甲方主观原因不能提供物业导致双方解除合同，应归还乙方保证金，并赔偿乙方一个月租金。

2.租赁期间，乙方出现以下情形之一，视为乙方违约，甲方有权单方终止合同、收回该物业，不予退还保证金。

（1）乙方连续或累计2个月未交纳物业租金或水、电等费用，甲方有权单方面解除合同，并不予以返还保证金。

（2）租期届满或根据本合同约定解除合同，乙方应依约返还物业，每逾期一天，按3倍日租金交纳物业占用费。

（3）因乙方原因损坏承租物业，在甲方提出的合理期限内仍未修复，甲方有权没收保证金并要求乙方承担全部修复费用。

（4）乙方利用承租物业存放易燃、易爆等危险物品或进行贩毒、制毒等违法活动。

（5）未经甲方同意，乙方擅自改变承租物业用途，或将物业转租，或用作KTV、桑拿、饮食等娱乐经营项目。

（6）乙方违反法律、法规、违反社会公德、未按有关规定取得相应执照、许可证等。

（7）乙方因生产经营活动而严重阻碍承租物业周围公共设施设备、公共通道的正常使用，经甲方提出乙方仍不改进。

（8）乙方违反本合同第五条第12款，甲方向乙方发出三次整改通知后，乙方仍存在上述行为。

（9）乙方违反本合同第五条第17款的行为。

3、因乙方拖欠租金或水电等费用导致甲方维权的，乙方承担包括但不限于甲方维权产生的费用：诉讼费、保全费、公证费、律师费、保函费用等。

七、免责条件

因不可抗力或政府指令性行为原因导致本合同不能继续履行或造成任何一方损失，甲、乙双方互不承担赔偿或违约责任。

八、物业交付和返还

1.甲方应于签约后15日内向乙方交付上述物业，乙方签章确认。

2.乙方应在本合同租期届满之日起10日内返还该物业。

3.甲方因乙方违约解除合同，应出具书面解除通知书，并注明解除原因，乙方应在收到甲方解除通知书之日起10日内返还物业。

4、乙方单方违约解除合同，需提前30天向甲方提出申请，经甲方同意并发出解除通知之日起双方解除租赁合同。未经甲方书面同意，乙方仍需支付租赁费至合同期满。

5.乙方返还物业时应经甲方验收认可，乙方所添置的装修装饰部分可以分离的设施、设备等，乙方有自由处置权，但分离行为不得损坏物业，如有损坏需承担恢复原状费用。合同租赁期满或乙方违约解除合同，乙方所添置的装修装饰的设施、设备中不可分离部分，无偿留归甲方。

九、保密条款

1.甲、乙双方未经书面许可，任何一方不得向第三方提供或披露本协议的具体内容，根据有关法律法规和监管规定需要披露的除外。

2.乙方对甲方提供的相关材料负有保密义务。

3.本协议的保密条款为持续性条款，本合作协议解除、终止或无效等情况均不影响保密条款的有效性。

十、通知

1.甲乙双方一致确认以下通讯地址和联系方式为各方履行合同、解决合同争议时接收其他方商业文件信函或司法机关(法院、仲裁机构)诉讼、仲裁文书的送达地址和联系方式：

甲方：

地 址：

电 话：

联系人：

手 机：

乙方：

地 址：

电 话：

联系人：

手 机：

2.甲乙双方均承诺：上述确认的通讯地址和联系方式真实有效，如有错误，导致的商业信函和诉讼文书送达不能的法律后果由自己承担。

3.风险提示：任何一方通知方式变更，应在变更后五个工作日内以书面形式通知另一方。因各方提供或者确认的送达地址和联系方式不准确、或者送达地址变更后未及时依程序告知对方和司法机关、或者当事人和指定接收人拒绝签收等原因，导致诉讼文书未能被当事人实际接收、邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日。

十一、其它约定

1.本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立书面补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2.本合同如发生争议，双方可协商解决，当不能通过协商解决时，可向惠州市惠城区人民法院提起诉讼。

3.本合同经甲、乙双方签字盖章即生效。

4.本合同及附件一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人签字：

签约日期： 年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人签字：

签约日期： 年 月 日