

海珠体育中心物业出租合同



甲方：广州市海珠区业余体校

乙方：

鉴于：

甲方是体育运动场馆的管理经营人，乙方是_____，为了把海珠区的全民健身更加深入发展，适应人民群众生活水平不断提高的健身需求，让体育氛围和消费市场相结合。并为本地的市民提供更多更好更优质的服务，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，双方本着平等互利的合作精神，达成如下合同：

一、定义

在本合同中：

(a) 甲方所拥有的坐落在_____，该建筑物为“_____”。

(b) “出租物业”系指“_____”，建筑面积（含使用面积和公摊面积）_____平方米的物业（具体面积以不动产权证为准）。

(c) 租赁用途：居住用途 办公使用 厂房 其它_____。

乙方确认按现状使用，未经甲方同意，乙方不得改变租赁房屋用途。

(d) “租金”、“管理费”系指甲方以有偿方式提供经营场地给乙方，乙方需支付给甲方的租赁费用和物业管理费用，按月缴纳，交款期为每月 1~5 号内（5 号如遇节假日可顺延至下一工作日，下同）。

(e) “出租期限”系指自合同生效起计_____年。

(f) “装修期”系指出租物业内营业所需的一切装修改造、营业设备的安装和所必需的准备工作，装修期物业移交日后起 1 天后开始计算。装修期限为_____天。

(g) “物业移交日”系指在本合同签订起，双方在完成所有约定的物业移交准备后，完成移交手续的时间。场馆钥匙交接日期为移交期限。

二、经营模式

2.1 乙方特此声明：

(a) 乙方所经营的皆属健康体育运动项目，保证不与国家相关法律、政策相抵触。如有违背，乙方将独自承担相应的所有责任。

(b) 乙方在客观条件允许的情况下，合理运用自身的市场资源，根据甲方的体育公益计划，不定期举办（或参与）本地以体育文化为基础的讲座等公益活动（如健身健美、武术文化、健康饮食文化等讲座或活动）。尽最大的努力，为本地全民健身文化建设提供有限支持。

(c) 在合同期内，如因乙方的责任，或违反本合同的约定，而导致本合同被解除，乙方在未完成清理经营过程中消费者的债权债务以及清偿甲方的租金、水电、管理费前，不得拆除、转移出租物业内的设备设施，甲方有权将乙方的设备设施搬离保管，保管费用由乙方承担。乙方相关债权债务清理完毕后，方可对其所权属的设施进行拆除、转移。合同解除后，乙方在二个月内未清理完毕其债权债务的，甲方有权对乙方的设备设施进行处理，所得款项用于清偿乙方的债务。

(d) 合同到期终止，或因任何原因合同解除的。除上述（c）条约定情形之外，乙方需在合同终止或解除日【7】日内完成租赁场所内自身设备的清理、拆除工作，若乙方逾期清理或拆除的，视为乙方放弃租赁场所内的自有设备，甲方有权自行处置，乙方不提出任何权利主张或异议。

2.2、甲方愿意有偿提供场地给乙方，并同意乙方在出租物业内（包括场地和设备）的使用权和对外经营权。未经甲方书面同意，乙方不得将承租的场地转租和分租。

2.3、甲方同意乙方在出租物业内注册“_____”独立对外运作，并在出租物业内作用途。

2.4、租金

甲乙双方议定，租金从____年__月__日开始计算，每年上浮 5%，即：

免租期：____年__月__日至____年__月__日，每月 0 元。

自____年__月__日至____年__月__日，每月____元。

自____年__月__日至____年__月__日，每月____元。

自____年__月__日至____年__月__日，每月____元。

2.5、乙方有独立承担在出租期限内，出租物业的所有经营（包括财务），和因而产生的债权债务的责任。甲方不得以任何形式干预乙方（除违反国家相关法律规定外）的正常经营。

2.6、租金的交付

租金起始交付日期为每月的 1~5 号缴纳当月租金。

2.7、保证金

乙方需在“物业移交”完成后，在场地装修进场前，向甲方交纳 ____元的保证金。租赁合同解除或到期终止的，在乙方按本合同约定交付场地后 30 天内，甲方应无息退回乙方的保证金（乙方违约的，甲方在扣除部分相应责任保证金后，其余退还）。在装修及经营期间出现需乙方支付的装修补损、管道迁移等基建项目赔偿、补偿费用，如乙方没有及时缴纳，可先从保证金中抵扣，乙方应在费用结算明确后 15 天内补缴。如未按期补缴，甲方有权向乙方提出警告并责令限期补交，乙方逾期不缴交的，甲方有权解除本合同。如乙方违反本合同约定导致甲方解除本合同的，本保证金不退回乙方。

2.8、出租期限的延期

出租期限届满时，按照国有资产管理相关规定，履行相应报批程序后，公开选取下一期承租人。

2.9、停车场

甲方同意在出租期内，停车场收费以当时物价部门规定作为标准，尽可能提供有限停车位给乙方使用。

三、招牌

乙方可在适当的位置以适当的尺寸，展示其招牌、指示牌、灯箱广告和标志物（合称为“招牌”）或其他宣传材料、载体的，乙方的招牌方案在实施前应获得甲方的书面认可，并乙方的招牌需符合政府相关规定，相关手续和费用由乙方自行负责。如招牌的摆放或安装不破坏出租物业及相邻建筑物的结构安全或不违反政府相关规定，则甲方应予以同意。但如招牌的摆放或安装最终造成任何人身损害、财产损失或被相关政府部门追究责任的，乙方应自行承担责任，造成甲方损失的，乙方应予以赔偿。

四、甲方的责任

在出租期限内，甲方除履行本合同项下其它义务外还应负有以下责任：

4.1 无妨碍享有和独家使用

甲方应保证乙方对出租物业的合法使用权。

4.2 政府审批和备案

乙方在办理开业所需的所有相关的手续时，甲方应当协助提供各种必要的场地证明和相关文件材料。甲方不保证乙方能取得开业经营所必须的各类许可或登记文件，如乙方未能取得，乙方不提出任何权利主张或异议（包括但不限于主张合同无效或解除合同）。

4.3 施工

(a) 甲方应保证出租物业原有工程的质量标准，自行承担风险。

(b) 甲方应取得施工项目有关的全部所需的政府和其他批准，保持该等批准有效。

4.4 维修

甲方应对出租物业内原有房屋结构工程质量问题负责（水，电及其它电器设备除外），并承担因而产生的维修费用。

4.5 甲方的其他责任

物业出租期限内，除政府政策不允许场馆出租或因举办政府相关活动需要收回场地以及本合同约定的情况外，甲方不得无故收回出租物业的部分或全部物业，不得无故对乙方租用的场地进行调整，不得无故提前终止与乙方约定的出租期限。

4.6 甲方应向乙方提供营业所必需的水、电、气等供应源的正常供给，以满足乙方经营出租物业的需求。

4.7 甲方不提供中央空调给乙方使用。

五、乙方的责任

在物业出租期限内，乙方除履行本合同项下其他义务外还应负有以下责任：

5.1 经营的合法证件

本合同签订后，乙方应及时办理工商登记、取得经营许可证照，费用由乙方自行承担。其中，涉及承租期间需缴纳政府部门税费，均由乙方承担。乙方取得营业许可证照后应在【5】日内向甲方提交复印件存查。乙方未取得经营许可证照而在租赁房屋内开展经营活动的，甲方有权单方解除合同。

5.2 在经营范围内使用租赁物

乙方应遵守国家法律、法规及政府主管部门对其利用租赁房屋从事经营活动的要求，严格按照本合同约定用途使用租赁房屋，遵守物业管理规定，不得在租赁房屋内从事任何非法活动，不得存放易燃易爆等危险物品，乙方在接到政府部门对其出具的、与租赁房屋有关的通知，应立即书面通知甲方。

5.3 安全责任

乙方必须承担出租物业在租赁期间的全部安全责任，包括正常营业时间内的公共安全，承担相应的安全责任。同时，乙方是承租物业的第一安全责任人，因承租物业在租赁期间发生消防、人员坠亡、高空坠物或其他任何安全责任的，产生的法律后果均由乙方承担。

5.3 维修

乙方必须保证出租物业在正常营业时间内的公共安全，承担相应的安全责任乙方应对甲方移交给乙方出租物业内的管道、电线等设备设施不定期地进行检查，一旦发现任何质量问题或隐患，应及时予以排除，以保持出租物业处于可使用状态(正常损耗除外)，在出租期限届满或本合同终止时按其正常使用状态交还甲方。固定的墙面、地面和屋顶的装修可保持正常使用的(正常损耗除外)状态交还甲方。

5.4 设备的拆除

出租期限届满或合同终止时，除本合同另有规定外，乙方对其自行安装的一切设备保留所有权，并可拆除所有设备(包括所有招牌以及出租物业内乙方所建的装置和活动隔墙等)，并自行承担费用。

乙方在拆除期的场馆使用费，乙方应按照本合同规定的最近一个月的租金标准向甲方支付。逾期未拆除，并占用场馆使用的，甲方有权自行或委托第三方拆除乙方的设备，因此产生的拆除费、人工费用或责任等由乙方承担，同时，乙方应按照本合同规定的最近一个月的租金标准继续支付场地使用费。

5.5 乙方对出租物业的装修与改造

物业移交后，乙方有权在不影响建筑物结构安全、公共部位、公共设施以及符合消防安全规定的前提下对出租物业做一定改造，但需征得甲方书面同意，并乙方应自行承

担风险及设备设施的安装工作，改造需要办理审批手续的，乙方应当依法办理。

5.6 乙方的保证和责任

(a) 出租期限内，乙方不得无故拒绝本合同约定的部分或全部场地，不得无故对已经过双方确认的出租物业使用场地进行调整，不得无故提前终止与甲方约定出租期限。

乙方提前终止合约，应当提前一个月书面向甲方提出申请。

(b) 乙方应自行承担风险、支出和费用，负责出租物业内的装修、设计、施工，以及租用期的所有经营管理活动等。

5.7 在出租期限内，乙方应承担出租物业的水、电、气等的全部能耗费用，乙方应当根据出租物业内独立的水、电和气计量装置所反映的实际使用量，按照当时的国家收费标准，并在收到甲方每月的单据后 10 个工作日内支付给甲方。

5.8 乙方不得无故拒交租金、水电费等约定应付费用，应付费用无故拖欠约定时间后 30 日以上，逾期交付租金、水电费的，每逾期一日，乙方须按当月租金金额的万分之五为标准向甲方支付违约金。甲方催告后乙方仍然逾期不缴交的，甲方有权终止本协议。

5.9 出租物业须按信息公告披露的出租用途使用，出租方按现状出租，承租方须知悉并接受可能存在的相关风险。承租方不得以无法办理相关经营证照为由主张解除合同或者追究出租方及广州产权交易所有限公司的责任，也不得以此为由拒付租金及其它费用。如承租方无法办理相关经营证照而要求退租的，其租赁保证金不予退还。

5.10 转租

在租赁期限内，乙方未经甲方书面同意，不得擅自将租赁物转租给第三人。因乙方擅自转租导致其他纠纷或甲方损失的，乙方应承担全部责任即全部费用（包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、担保费、差旅费等）。

六、待协商事宜

未尽事宜，待双方协商后解决。双方协商一致后，可就协商事宜另行签署《补充协议》，《补充协议》的效力等同于本合同，与本合同不一致的内容，以《补充协议》为准。

七、合同违约

7.1 违约处理

如果任何一方(违约方)在本合同中所作的任何声明、保证和承诺与事实不符,或违反或未能全面履行本合同项下的承诺、保证或义务,违约方需承担所造成的损失。

7.2 违规或违法处理

(a) 如果任何一方(违约方)在出租期限内,做出有违背国家法律,相关政策的行为,另一方有权劝阻,或劝阻无效后,另一方有权追究其违约责任。如造成违法,违约方须承担全部责任,并另一方有权终止本合同。

(b) 如因乙方的主观过失,或未按约定向甲方交付租金与管理费等原因,而造成本合同中止,甲方不退回其保证金_____元,乙方除承担相应责任外,并无权处理所有出租物业内的体育器材及与经营相关的设备。

(c) 乙方逾期支付租金,每逾期一日按照万分之五的标准向甲方支付违约金,逾期支付租金的违约金计至乙方付清租金之日止。

(d) 乙方擅自将房屋转租给第三人,擅自改变房屋用途,或利用房屋从事违法违规活动的,乙方按照总租金额 30%的标准向甲方支付违约金。若因乙方擅自转租或擅自改变房屋用途导致双方合同解除,乙方应承担相应违约责任,并向甲方赔偿所有费用(包括违约金、提前解除合同所需的合理赔偿费用、诉讼费、律师费、保全费、担保费、差旅费等)。

(e) 乙方提前退租,乙方应至少提前 30 日书面通知甲方,甲方有权要求乙方按照剩余租赁期限总租金额的 30%向甲方支付违约金。

7.3 除本合同规定以外,如果因任何一方的过失,而造成另一方的经济损失,另一方(非过失方)有权追究。过失方应作出相应的经济赔偿,并承担相应法律责任。

7.4 赔偿损失责任:是指违约方应承担守约方因此支付的费用、罚金、律师费、诉讼费、仲裁费、调查费、鉴定费、评估费、公证费、保全费、保险费、公告费、对第三方应当承担的违约金、损失赔偿金、和解费用等。

八、合同解除

(一) 在合同有效期内,经双方当事人协商一致,可以解除本合同。

(二) 因不可抗力导致本合同无法继续履行的,本合同协商一致解除。

(三) 乙方有下列情形之一的,甲方有权单方解除本合同:

1. 乙方逾期支付租金或欠交各类费用超过 元的，经甲方三次及以上催收，乙方仍未按合同约定足额支付租金的。
 2. 乙方擅自将房屋转租给第三人的。
 3. 乙方未按照规定的房屋用途使用房屋、堆放危险物品或利用房屋从事违法违规活动。
 4. 乙方擅自装修、拆改变动房屋结构及设施的。
- 一方向对方的通讯地址寄出《解除合同通知书》之日，即视为本合同已解除。

九、附则

9.1 不可抗力

(a) “不可抗力事件”系指一方不能预见、不能避免并不能克服，妨碍该方履行其在本合同项下的全部或大部分义务的一切事件。

(b) 一方如因不可抗力事件而不能履行其在本合同项下的义务，该方应在不可抗力事件发生后 15 日内书面通知另一方，双方应尽可能利用合理方法在可能的范围内减轻各自的损失，而另一方当事人不得对此要求损害赔偿。

9.2 条款的继续有效

甲方应保证，在本合同期限内，出租物业的所有权的甲方继承人或受让人，应受本合同的约束并在本合同的履行当中取代本合同的甲方。

9.3 争议的解决

(a) 因本合同引起或与本合同有关的任何争议应由双方通过友好协商解决。倘若未能通过协商解决争议，任何一方可提出要求并通知另一方，将争议提交租赁物所在地的人民法院。

(b) 在解决争议的过程中，双方应在本合同所有其它有效方面继续履行本合同。若双方的争议为是否终止本合同，则在人民法院做出裁决之前，双方仍应按本合同继续履行。

9.4 合同的修改和变更

本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款，但补充条款应符合国家法律。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分。本合同及其补充条款和条款内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

8.5 合同生效

本合同一式柒份，其中正本肆份，甲方贰份，乙方贰份；副本叁份，送市房管局、工商局备案、广州产权交易所一份。本合同经双方法定代表人或授权代表签字盖章后生效。

8.6 乙方函件的送达地址

甲方通过中国邮政快递或其他邮寄方式按照合同尾部乙方提供的地址送达函件，乙方地址、电话等联系信息变更的，应至少提前三个工作日有效通知甲方，否则需承担送达不能的法律责任。无论邮件是否被退回，均视为乙方收到该函件。

合同尾部载明的联系方式同时作为双方发生争议时所涉诉讼文书的有效送达地址，适用于审判、执行等的各个阶段。

甲方：广州市海珠区业余体校

乙方：

(公章)

(公章)

签字：

签字：

联系电话：

联系电话：

签署日期：

签署日期：

函件送达地址：海珠区仲恺路 628 号

函件送达地址：

签约地址：海珠区

