

租赁合同

甲方：

地址：

联系人：

电话：

乙方：

地址：

联系人：

电话：

位于西安市未央区未央路 145 号的西安市青少年活动中心系甲方经营管理的商业物业。根据相关法律法规，甲乙双方在平等自愿的基础上经协商一致，就乙方承租该地点部分区域事宜订立本合同，以资共同遵守。

一、出租区域及用途

(一) 甲方将青少年活动中心_____出租给乙方使用，具体位置在本合同附件一中以红色予以标注，该红色标注只作位置确定及方便鉴别之用。

(二) 承租面积 (GLA) 为_____平方米。

(三) 乙方租用该区域的期限自_____年___月___日起至_____年___月___日。



(四) 该区域只供乙方作_____使用，仅限于经营_____。

(五) 乙方保证，在租赁期限内乙方有权在该区域使用的所有商标及销售相关商品/服务，且乙方承诺该权利有合法来源且不存在影响该区域正常经营的限制。如因上述权利瑕疵导致任何第三方向甲方主张权利，致使甲方承担赔偿责任或给甲方造成其他损失的，甲方有权向乙方追偿，且甲方有权要求乙方承担3个月的租金作为违约金。

(六) 本协议实施效力以产权所有方委托运营协议到期及续签结果为断定依据，产权所有方委托运营协议续签生效的，本协议同步有效，产权所有方不再续期委托运营的，本协议不予实施、自动作废。

二、租金及相关费用

(一) 租金标准：月租金为人民币_____元（大写：_____），即_____元/m²*_____m²，含税，增值税税率_____。按季度支付，每季度租金共计人民币_____元（大写：_____）。

(二) 支付周期及日期：乙方（承租方）应于每季度首月的5日前，将该季度租金一次性支付至甲方（出租方）指定的以下银行账户。

(三) 首期租金：乙方应于本合同签订当日，向甲方支付首期租金(即____年____月____日至____年____月____日的租金)，共计人民币_____元(大写：_____)。

(四) 租金不包含租赁区域内水、电、气等相关费用。

(四)乙方依据本合同应支付的租金可以银行转账方式存入甲方银行账户(但应向甲方提交相关转账凭据，以便甲方核实)。

甲方银行信息如下：

账户名称：

开户行：

账 号：

甲方有权变更收款账户，乙方应在收到甲方书面通知的下一个支付日，向甲方新的收款账户付款。

(四)甲方确认收到乙方已付款项后，应向乙方开具等额增值税发票。

乙方开票信息如下：

户 名：

地 址：

开户行：

账 号：

乙方需对其提供的开票信息的真实性负责。若开票信息发生变更，应将变更后的信息在甲方下次开具发票之前书面通知甲方，甲方收到变更通知后在下一次结算时按新的开票信息开具发票。若因乙方提供的开票信息有误，导致甲方开具的增值税专用发票

发票无法认证的，乙方应自行承担相应损失。

（五）合同履行期间，乙方迟延支付本合同第二条所述租金或相关费用的，则乙方应按照本合同签署时人民银行公布的一年期贷款市场报价利率的 4 倍标准向甲方支付逾期付款违约金。乙方逾期付款超过 15 日，且经甲方书面催告后 5 日内仍未支付的，甲方有权中断水、电及其他公共能源供应，由此产生的一切后果由乙方承担。

三、合同保证金及押金

（一）租赁保证金

租赁保证金为 2 个月租金，乙方应在本合同签订后 3 日内向甲方支付，甲方确认入账后向乙方开具收据。

（二）装修押金

装修押金为_____元，乙方应于该区域交付前向甲方支付，由甲方向乙方开具收据。装修完成且经甲方验收合格后 15 日内，甲方退还装修押金。

（三）撤场押金

乙方在撤场及交还该区域时应按照甲方的要求办理相关手续，并向甲方支付撤场押金。撤场押金为_____元，由甲方向乙方开具收据。乙方按约交还场地、结清费用且办理完注册地址变更 / 注销后 10 个工作日内，甲方退还撤场押金。

（四）合同履行期间，如乙方未按时足额支付各项费用或发生其他违约行为，且在收到甲方发出的书面通知后 3 日内仍未

纠正违约行为的，甲方有权直接从租赁保证金及本合同约定的其他押金中扣除乙方应付费用及赔偿款，甲方扣除保证金前，需向乙方出具书面说明，详细列明扣除金额、依据及对应费用。甲方扣款后须通知乙方，乙方应于收到该通知后3日内补足被扣除的金额。

（五）合同履行期间，乙方同意不得以任何理由主动要求甲方从租赁保证金及本合同约定的其他押金中，抵扣其应向甲方支付的租金或相关费用。

四、交付与验收

（一）交付条件：

1. 交付区域内主体结构完好，可正常使用；
2. 交付区域内的空调、照明、用电、消防等设施设备能够正常运行；

（二）验收程序：

1. 乙方应在甲方交付后5日内进行验收。
2. 如乙方在验收过程中发现问题，应及时书面通知甲方，甲方应在10日内予以解决。

五、装饰装修

（一）租赁期间，乙方对该区域进行重装前需事先向甲方提出书面申请，获得甲方同意后方可开始装修。该区域重装期间乙方仍应按照本合同约定向甲方支付各项费用。

（二）乙方在开业前及经营期内的装修过程中，应当按照甲

方管理要求签署《安全责任书》，严格遵守国家法律法规及当地管理规定开展装修工作。

六、使用及维护

(一) 甲方应尽力确保该区域屋顶、墙壁、主要供水管道以及动力电缆处于符合国家安全规范状态。

(二) 甲方自行安装的电梯、消防/火警监测系统、空调系统及其他各种设施应处于正常工作状态。

(三) 甲方有权进入该区域查验该区域的安全状态，检查电气、燃气、给排水等设备的运作情况，进行必要的修缮和保养工作，但甲方进行维修保养工作前，应事先通知乙方以选择合适的时间，并尽量避免影响乙方的正常经营活动。

(四) 租赁期间，如遇火灾等紧急事态时，甲方或其授权代表可不经通知强行进入该区域，且甲方不赔偿因此给乙方造成的损坏，但甲方有故意或重大过失的除外。

(五) 为保证人员行为安全，乙方相关人员须接受甲方相应的安全培训以及应急演练工作。因乙方相关人员使用不当或不合理使用，导致内外部设施出现故障或损坏时，乙方应负责及时维修或赔偿。乙方拒不维修或赔偿的，甲方有权代为维修，维修费用由乙方承担。

七、经营管理

(一) 乙方应按合同约定的开业日开业并接受甲方营业时间的统一安排，未经甲方同意，营业时间内不得无故停止营业、撤

离派驻人员或其他物品。

(二) 乙方应按照国家及所在地有关规定，自行办理并取得经营所需的全部营业证照和权利证书，保证其在租赁期限内持续有效且不存在影响正常经营的限制，并在开业前提交相关证照的复印件给甲方备案。若在租赁期内，乙方上述营业证照或者权利证书发生变更，需在变更后 15 个工作日内提交新的证照的复印件给甲方备案。

(三) 乙方不得在该区域内销售假冒伪劣商品、违禁物品或进行其他违法行为。如因乙方经营活动造成甲方或第三方的人身、财产或名誉损害的，乙方应承担赔偿责任（包括但不限于甲方为此支出的一切费用、对第三方作出的任何赔偿等），且每出现一次，甲方有权要求乙方承担 1 个月的租金作为违约金。

(四) 乙方如需使用甲方所在平台进行宣传推广时，宣传内容需经甲方审核后方可发布；未经甲方允许不得擅自使用甲方形象标识，包括但不限于：企业 LOGO、VI 形象、定制 IP 等。

(五) 如乙方需在中心内开展推广活动，应事先向甲方提出书面申请并经甲方同意，展示位置及相关事项由双方另行协商确定，且乙方应保证推广活动的合法性，不得侵犯任何第三方的权利。

(六) 发生负面舆情事件时，乙方或/及乙方的关联公司应及时负责妥善处理并在甲方通知的期限内解除负面舆情。

(七) 乙方在物业管理区域内销售或允许第三方销售的任何

产品，其产品名录及销售价格须提前七日以书面形式报甲方审核，经甲方书面确认后方可上架销售。未经审核或审核未通过的产品，不得在物业区域内以任何形式销售。产品名录或价格如有变更，须重新履行报审程序。

（八）乙方在物业管理区域内组织或承办单场活动预计参与人数超过 100 人（含）的，须提前七日向甲方提交书面活动方案及安保应急预案，经甲方书面审批同意后方可举办。未经审批擅自举办的，甲方有权立即叫停，由此产生的一切责任和损失由乙方承担。

（九）本合同约定范围之外的其他物业管理事项，按照中心现行物业管理制度执行。甲方应将现行有效制度文本作为合同附件交付乙方；制度如有修订，甲方须提前通知乙方，且修订内容不得与本合同约定相抵触。

八、转让、转租与续租

（一）未经甲方书面同意，乙方不得转让本合同项下的任何权利义务，不得委托或许可任何第三方经营和管理。

（二）发生下述行为或事件时，乙方应在 5 日内书面通知甲方：

1. 乙方股东或者实际控制人发生变更的；
2. 乙方为公司，而乙方被收购、重组、合并、分立或清算的；
3. 乙方公司名称发生变更的；
4. 其他导致承租人变更或该区域铺实际使用人变更的情形。

(三) 乙方如需续租, 应于租赁期限届满 90 日前向甲方提出书面申请, 甲方同意续租的, 甲乙双方应就续租事宜重新协商并签署相关合同。

(四) 本合同约定的租赁期限届满前 90 日内, 经提前通知乙方后, 甲方有权安排其他意向租户进入该区域查看, 但不得干扰乙方的正常经营活动。租赁合同终止后, 甲方有权自主选择任何第三方以届时商定的租赁条件承租该物业, 在同等条件下, 乙方有优先承租权。

九、保险

(一) 装修期保险

1. 乙方应在该区域开始装修之前购买以下保险:

1.1 安装工程一切险(包括物质损失部分和第三者责任部分, 且第三者责任部分赔偿限额不低于 100 万元, 每次事故每人人身伤亡赔偿限额不低于 50 万元, 扩展条款中应明确《交叉责任条款》、《共同被保险人条款》);

1.2 建筑工程施工人员团体人身意外伤害保险(每人身故、伤残赔偿限额不低于 50 万元, 意外医疗赔偿保额不低于 5 万元, 保障方式为不记名投保, 且应明确动火、临时用电、高空作业等特殊危险作业工种<如涉及>均在保险保障范围内)。

2. 上述保险的责任期间均自开始装修之日起至装修完成之日或该商场开业之日止(以较晚日期为准)。如乙方未能在开业装修期内完成装修, 且甲方允许乙方继续装修的, 超期装修期间



乙方应重新购买上述保险。

(二) 营业期保险

1. 乙方应在该区域开业之前购买以下保险：

1.1 财产一切险；

1.2 公众责任险（赔偿限额不低于 100 万元，且须附带交叉责任条款）；

(三) 乙方购买上述各类保险时，还应同时满足以下条件：

1. 保险合同须将甲方作为共同被保险人；

2. 保险人须为甲方认可的保险公司；

3. 保险合同须特别约定，本保单未经甲方同意，不可撤销、变更和解除。

(四) 保险索赔

1. 保险事故发生时，乙方应尽力采取必要的措施，防止损失扩大；

2. 涉及到甲方的保险索赔事宜，乙方应提供必要的协助；

3. 发生涉及乙方损失的保险事故时，乙方同意其向保险公司或责任方就财产损失所主张的索赔数额以保险公司或受托第三方出具的公估结果为准。

(五) 乙方购买装修期间和营业期间的保险构成乙方进场装修和开业的前提条件，乙方应向甲方出示前述保险保单及支付保险费的凭证，否则，甲方有权采取任何措施拒绝乙方进场装修或开业，且不影响乙方开业装修期和租赁期限的计算。

(六)乙方保证其所雇佣的相关人员或承包商不会作出任何可能导致保险无效或者保险风险增加的行为,包括但不限于延迟或隐瞒向甲方报告相关事故、隐患或风险,擅自改变或修理相关设施设备,对该区域主体结构、设备造成损害,无理拒绝或阻挠甲方、保险公司行使正当权利等。若因乙方原因导致保险费增加或保险无效的,甲方有权要求乙方承担增加的保险费或因另行购买保险而支出的保险费,而不论该等保险的投保人是甲方或其他第三方。

(七)如因乙方原因,在该区域内发生保险事故并给甲方或第三方造成损失,乙方从保险公司获得的赔款应当首先用于赔偿甲方或第三方的损失,如乙方从保险公司获得的赔款(含保险公司拒绝赔付的情况)不足以赔偿甲方或第三方损失,应由乙方继续赔偿。

十、场地交还

(一)不论本合同因何种原因而解除或终止,乙方均应于合同解除或终止当日内交还该区域。乙方应将所有动产搬离(附属设施设备除外),将该区域恢复至甲方交付给乙方时的状态并将该区域钥匙移交甲方。

(二)乙方交还该区域后,甲乙双方应当签署一份交还凭据,写明该区域的交还时间及交还状态,且乙方应按甲方要求的时间结清与本合同相关的所有费用并办理完毕该区域经营主体注册地址的变更或注销。

(三) 乙方逾期交还该区域的，应按租赁期限最后一个月的租金标准的 2 倍向甲方支付场地占用费，并承担占用期间所产生的管理费、推广费、水电费等相关费用。

(四) 乙方逾期交还该区域的，甲方还有权采取如下措施：

1. 中断物业服务及该区域的水、电及其他公共能源的供应；

2. 自行或在第三方公证/见证下将该区域内动产搬离，并拆除该区域内装修、设施设备等，甲方搬离乙方动产时，应提前 3 日书面通知乙方，并对动产进行清点、登记，期间产生的保管费用由乙方承担；

3. 甲方无义务为乙方保管上述设施设备及物品，且有权自行处置。自本合同终止日起，由乙方自行承担上述设施设备及物品毁损灭失的风险、并承担甲方因搬运、存储造成上述设施设备及物品损坏、遗失的风险，甲方不承担任何责任。

4. 在乙方依约交还该区域、结清费用、办理完毕注册地址注销或变更且双方就该区域租赁产生的其他债权债务清理完毕后，甲方于收到乙方退款申请之日起 30 个工作日内向乙方无息退还租赁保证金及本合同约定的其他押金，但本合同另有约定的除外。

十一、合同解除

(一) 发生以下情形之一的，甲乙双方均有权解除本合同：

1. 因政府征收、征用该区域或其所在土地而需拆除该区域的；

2. 因不可抗力或意外事件，致使本合同无法履行的。

任何一方依据本条解除合同的，应当书面通知对方，双方互

不承担违约责任，但本合同的解除并不免除任何一方的违约责任（如有）。

（二）乙方有下列行为之一的，甲方有权解除本合同：

1. 乙方未按期支付租赁保证金，经甲方催告后仍未支付的；
2. 未能在开业装修期届满后 90 日内完成装修，或已完成装修但未取得必要经营证照，经甲方催告后仍未完成的；
3. 拖欠租金及本合同约定的其他费用等乙方应向甲方支付的任一款项超过 30 日，经甲方催告后仍未支付的；
4. 未经甲方书面同意，擅自将该区域转租、转借他人或调换使用，或擅自将本合同权利义务转让给任何第三方的；
5. 被行政机关吊销营业执照或其他经营类许可证照、被责令停业或因乙方原因被司法机关查封的；
6. 未经甲方书面同意，改变租赁用途、经营品牌、经营范围，或利用该区域进行违法活动，经甲方催告后仍未纠正的；
7. 不履行维修义务或承担维修费用，致使该区域及公共区域或设施设备严重损坏的；
8. 未经甲方书面同意，该区域停业累计超过 48 小时的；
9. 乙方出现本合同规定的负面舆情事件且未在甲方限定的时间内解除的；
10. 乙方有上述情形以外的其他违约行为，经甲方书面催告后 30 日内仍未纠正的。

十二、不可抗力

(一) 不可抗力是指本合同双方不能预见、不能避免并不能克服的客观事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方履行本合同全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾或其他天灾、战争及类似事件。

(二) 遭受不可抗力的一方可中止履行本合同项下的义务直至不可抗力事件的影响消除为止，且无需为此承担违约责任，但应尽最大努力克服该事件，减轻其负面影响。

(三) 遭受不可抗力的一方应向另一方提供事件发生地公证机构（或其他适当机构）出具的不可抗力事件的有效证明，如不能提供该等证明，另一方有权要求其承担违约责任。根据不可抗力的影响程度，由双方协商决定本合同继续履行、延期履行或解除。

(四) 在发生不可抗力前，一方因违约而应对另一方承担的违约责任，不因不可抗力的发生而免除。

十三、保密条款

双方同意对本合同文本、信息以及在租赁期间所提供或编制的所有资料承担保密责任，以维护甲、乙双方的合法利益。如任何一方发生泄密行为时，则应承担相应的违约责任。

十四、争议处理

(一) 因执行本合同所发生的一切争议，双方应友好协商解决。

(二) 在合同履行期间，除有争议的事项外，双方应继续履

行本合同规定的其他条款。

(三) 因本合同产生的争议，双方协商不成的，可向房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼，并违约方承担由此产生的律师费、评估费、鉴定费等一切费用。

十五、保密条款

双方同意对本合同文本、信息以及在租赁期间所提供或编制的所有资料承担保密责任，以维护甲、乙双方的合法利益。如任何一方发生泄密行为时，则应承担相应的违约责任。

十六、合同生效

(一) 本合同自双方法定代表人（或负责人）或其授权代表签字并加盖双方公章（或合同专用章）之日起生效。

(二) 本合同一式肆份，甲、乙双方各执二份，具有同等法律效力。

(三) 本合同附件为本合同的组成部分。如附件内容与合同正文内容冲突的，以合同正文内容为准。

(以下无正文)

(本页无正文，为《租赁合同》的签署页)



甲方（盖章）：
法定代表人或授权代表：
年 月 日

乙方（盖章）：
法定代表人或授权代表：
年 月 日
