

惠州市大亚湾区文化体育活动中心物业租赁合同

出租方（以下简称甲方）： 惠州大亚湾区智慧城市建设投资有限公司

地 址： 惠州大亚湾区中兴北路 368 号金湾花园 3 栋 3 单元 905 号房

统一社会信用代码：

联系电话：

承租方（以下简称乙方）：

地 址： 大亚湾区文化体育活动中心 III区首层 003、004 号房

统一社会信用代码：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》以及国家、当地政府对物业租赁的有关规定，甲、乙双方经平等、友好、充分协商一致，自愿就乙方承租甲方物业的有关事宜，订立本合同：

第一条 物业概况

1. 乙方承租物业位于大亚湾区文化体育活动中心 III区首层 003、004 号房（具体位置以本合同附件一《双方确认的现场照片及平面图》为准），建筑面积为 150 m²（以下简称“物业”）。
2. 甲方保证物业为合法建筑，且甲方已合法取得物业出租经营权和有权签署本合同。

第二条 租赁期限

1. 物业租赁期为伍年，自 2026 年 月 日起至 2031 年 月 日止。装修

期为二个月（2026 年 月 日起至 2026 年 月 日止）。

2. 租赁期满后如甲方继续出租且乙方需要续租的，应在租期届满前 30 日向甲方提出书面续租申请。在同等条件下，乙方享有优先承租权，但双方须另行协商并签订新的租赁合同。如乙方未按期申请续租或甲方不同意续租的，甲方可自行对外招租。
3. 租赁期间乙方如无违约情形，则享有同等条件下对物业的优先承租权，但应在甲方招租期间且未与第三方订立租赁合同前向甲方书面提出。

第三条 物业用途

1. 乙方承租物业应当且仅限用于运动健身、办公用途，不得将物业用作其他用途。
2. 乙方如需改变物业用途的，应先经甲方书面同意且变更用途应符合物业规划用途；未经甲方书面同意乙方不得改变物业用途；若乙方未经甲方书面同意利用物业进行其他经营活动的，甲方有权解除本合同。

第四条 租金及支付方式

1. 租金自 2026 年 月 1 日起计付。物业租金根据物业建筑面积（150 m²）按下列标准执行：
2. 租金支付方式：

（1）租金及物业费自租金起算日起每季度（三个月）为一个结算支付周期。乙方应于每个支付周期开始前〔十〕个工作日内，将上期租金及物业费足额支付至甲方指定的以下收款账户。最后一个支付周

期乙方应当在 2031 年 月 日前付清：

账户名：惠州大亚湾区智慧城市建设投资有限公司

开户行：中国工商银行股份有限公司惠州大亚湾支行

账 号：2008 0231 0920 0688 813

(2) 甲方在收清乙方当期款项之日起 10 个工作日内，应向乙方提供正式发票。

第五条 押金及支付方式

1. 乙方应于本合同签订之日支付押金人民币 元整（大写： ）给甲方，该押金为乙方的履约保证金。本合同终止后，在乙方不存在拖欠租金、应付费用及其它应扣罚押金的违约行为的前提下，甲方应在乙方与甲方签署物业返还确认文件之日起 [十五] 个工作日内，将押金不计利息全额返还给乙方。若乙方存在违约情形或存在拖欠租金及其他应付费用的，甲方有权扣除相关费用，押金不足以冲抵全部应扣除费用的，乙方应当向甲方支付剩余差额。
2. 乙方足额缴纳押金前，甲方可拒绝交付物业。若乙方逾期超过 15 日仍未缴清押金的，甲方有权解除本合同，本合同终止不再履行，甲方可不通知乙方另行出租物业，且乙方应支付与押金等额的违约金给甲方。

第六条 乙方应负担的其它费用

1. 物业服务费：按建筑面积 6 元/m²/月执行，每月物业服务费为 900 元；乙方应当参照第四条第 2 款约定的租金支付期限、周期，同时将按前述约定计算的当期物业服务费支付给甲方。
2. 物业水、电费（预付费充值模式）：

双方同意由甲方代为乙方向水、电单位收缴和支付水电费用。

(1) 智能表具安装：甲方负责在物业场地内安装经校验合格的智能水电表，相关设备采购、安装、调试及维护费用由甲方承担。乙方应予以积极配合，不得阻挠、拒绝或人为损坏智能表具，否则乙方应当照价赔偿。

(2) 预付费模式：租赁期间发生的水、电费实行“先充值、后使用”的预付费模式。乙方可在甲方指定的管理服务平台提前充值水电费（平台服务费、交易手续费另计），方可用水用电。计费标准按照政府相关部门公布的商业用水、用电价格及体育中心统一的公摊标准执行。

(3) 充值与管理：乙方首次预缴金额应不低于人民币 2,000.00 元。当账户余额低于人民币 200.00 元时，系统将提示乙方及时充值。因账户余额不足导致的停电、停水及相关损失，由乙方自行承担。

(4) 余额结算：本协议终止或解除时，乙方应在结清所有其他费用后，办理智能水电表账户注销手续，甲方将账户内实际剩余金额 30 日内无息退还至乙方指定账户。

3. 乙方承租期间，如物业服务费、水电费单价、车位使用费（停车费）依法发生调整的，甲方应及时以公告或文件形式通知乙方，乙方应按调整后的收费标准执行。
4. 乙方使用物业所产生的通讯、网络、税、费、债权债务等，由乙方据实自行处理和负担，与甲方无关。

第七条 物业的交付使用

1. 乙方确认：本合同签订前，乙方已现场查验物业，清楚知道物业的位置朝向、户型、结构、设备设施、相邻关系、验收备案及权属登

记等情况，确认物业符合乙方承租要求并无任何异议。

2. 甲方应于 2026 年 月 日前将物业按现状交付乙方使用，乙方应当在前述期限内主动到甲方处接收物业。若乙方逾期接收物业超过 15 日的，甲方有权解除合同，本合同终止不再履行，甲方可不通知乙方另行出租物业，且乙方应支付与押金等额的违约金给甲方。

第八条 物业的使用

1. 乙方如需装修、改造物业的，应提前将装修、改造方案提交给甲方审批并缴纳装修保证金人民币伍仟元整（¥5000 元），经甲方书面同意后才可组织施工。乙方完成装修、改造并经报请甲方验收合格后方可将物业用于生产经营。甲方应在验收合格之日起 10 个工作日内将装修保证金无息返还给乙方。
2. 乙方装修、改造物业须遵守下列约定和自行承担装修改造费用和后果：

（1）装修改造工程如需政府职能部门审批的，应按相关规定申报和获得许可；

（2）不得损害物业所在建筑的地基、承重墙梁柱、主体结构等；

（3）施工单位必须具备相应的资质条件；

（4）施工必须严格执行安全生产操作规定，严格落实安全防护措施，杜绝安全责任事故；

（5）施工必须严格遵守甲方规章制度和接受甲方监督管理，不得损害他人合法权益；

（6）不得加装超过所在建筑规划设计容量标准的水电设施设备；

（7）严格按甲方审批同意的装修、改造方案装修，不得搭建、加建违反前述方案或规划设计许可的建筑物、构筑物、设施设备；

- (8) 乙方装修所使用的材料必须使用合格产品并达到消防要求。
3. 乙方违反上述约定装修改造物业的，甲方有权采取劝阻、制止和要求整改、拆除、修复等措施；乙方经甲方催告仍不停止违规装修或拒绝整改、拆除、修复的，甲方有权没收乙方押金，以及报请政府职能部门查处；因此造成甲方或第三方损失的，乙方应当依法赔偿。
 4. 乙方须负责物业的“门前三包”：即包环境卫生、包设施和包秩序。甲方有权监督乙方实行门前三包。如乙方不实行，甲方有权责令乙方限期整改；限期内未整改，甲方有权自行安排人员进行整改，所需费用由乙方承担。
 5. 乙方负有保证所承租的物业及其附属设施、设备完好并合理使用的义务，因乙方使用不当或其他人为原因造成物业及其附属设施、设备损坏的，乙方应当负责修复并承担相关费用。否则，乙方应承担一切责任。
 6. 乙方在承租物业期间，不得影响其他人的正常生活。如因乙方经营期间造成的噪音、排污等问题，并遭受其他住户、业主或相关管理部门投诉、处罚的，乙方应负责整改并承担相应的赔偿责任。如因乙方拒不承担整改、赔偿责任的，甲方有权单方提前终止合同没收押金并收回出租物业，乙方的装修、改造等投入不予任何补偿，由此所造成的一切损失均由乙方自行负责。
 7. 甲方委托物业管理公司对文体中心进行统一管理，乙方同意接受并配合甲方委托的物业管理公司的相关管理规定与要求。

第九条 物业的养护维修

1. 物业范围内的地板、天花板、墙壁、门窗，及乙方加装的建筑物、构筑物、设施设备，及乙方改造过的防水防漏工程、管线、消防、

环保等配套设施设备的日常养护维修由乙方负责和承担相关费用。

2. 物业所在建筑物的地基、主体结构、承重墙梁柱、外墙、楼顶、电梯、防水防漏工程、管线、消防、环保及公共门厅、通道、楼梯等日常养护维修由甲方负责和承担相关费用；但乙方加装或改造过的部分由乙方按本条第1款约定执行承担责任。
3. 乙方应合理使用并爱护该商铺及其附属设施。因乙方保管不当或不合理使用，致使该商铺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。
4. 乙方未按本合同履行物业养护维修义务且经甲方催告仍不履行的，甲方有权聘请第三方代为履行，所需费用由乙方承担；若因此造成物业损坏及甲方损失的，乙方应当依法赔偿。
5. 乙方的装修、改善和增设他物的部分发生故障，不在甲方负责维修的范围内。

第十条 物业的返还

1. 本合同不论因何原因终止，乙方应于合同终止之日起〔七〕日内无条件离场返还物业给甲方，并于合同终止之日起15个工作日内办妥乙方公司住所地迁出物业地址的工商变更登记手续（若有）。
2. 乙方搬离物业时，对物业内存放的乙方财物和加装的装修和设施设备，其中未与物业形成附合添附关系的应自行搬离；已与物业形成附合关系的应予拆除并修复原状，但甲方同意保留的除外，且甲方同意保留部分无偿归甲方所有，乙方不得损毁、拆除；若乙方人为损毁、拆除甲方财物（含依前述约定应归甲方所有的财物）的，乙方应当负责修复正常至拆除前状态。若乙方逾期拆除、修复的，甲方有权聘请第三方代为履行，因此产生的费用由乙方承担，且乙方

应当赔偿甲方全部损失。

3. 乙方合格返还物业给甲方后，经甲方确认无异议的，双方应签署物业返还确认文件，作为物业已合格按约返还给甲方的依据。
4. 若乙方逾期返还物业的，甲方有权停水、停电和停止物业管理服务，且乙方应按本合同相关约定承担逾期返还物业的违约责任。
5. 经甲方书面催告乙方仍未返还物业的，甲方有权采取在第三方见证下（如公证机关、社区、物业等）进入物业并清场收回物业。对于清场所得的乙方财物，乙方应当在【7】日内取回并承担相应保管费用。逾期未取回的，甲方有权自行处置，处置方式包括但不限于拆除、抛弃、变卖、继续使用等，因此造成的损失及其它不利后果均由乙方负担；且双方同意：

（1）甲方上述强制清场和自行处置乙方滞留财物行为，系为减少双方损失的合法行为，而非构成违约、侵权行为，无需承担违约、侵权等任何责任，无需给予乙方任何补偿或赔偿；因甲方处置所产生的一切法律责任、损失及费用，均由乙方承担，处置所得款项可优先用于抵扣乙方所欠甲方的租金、违约金、保管费、处置费等全部款项，不足部分甲方仍有权向乙方追偿。

（2）甲方是否强制清场收回物业是甲方权利而非义务，物业返还日期以甲方采取强制清场措施实际收回物业之日为准；乙方不得以甲方强制清场收回物业作为减免乙方逾期返还物业违约责任的事由。

6. 乙方在拖欠租金或其他费用情况下企图搬迁逃避债务或失去联系的，甲方有权留置乙方在物业内的任何财物；且视为乙方违约终止本合同，自甲方催告乙方清偿拖欠租金或其他费用的限期到期次日起，甲方有权按本条第4款追究乙方逾期返还物业的违约责任，和按本条第5款约定处置乙方财物。

第十一条 物业管理服务

1. 乙方在本合同上盖章/签名，即视为乙方同意甲方（包括甲方委托的物业服务公司，下同）为物业提供有偿物业管理服务，和承诺严格遵守甲方依法制定的物业管理规约（如有），及无条件协助配合甲方物业管理工作。
2. 甲方应当为物业管理服务配备相应的安保、保洁人员和配套设施，具体物业管理服务范围及内容由甲方根据实际情况提供及解释。
3. 乙方同意甲方可将全部或部分物业管理服务项目委托第三方完成。
4. 对乙方违反物业管理规约的行为，甲方有权教育、劝阻、制止或要求整改等，并可根据实际情况报请政府职能部门查处，和配合协助政府职能部门查处。
5. 对第三方的侵权、违法、犯罪等行为或安全责任事故（事件）给乙方造成的损失，甲方无需承担责任。

第十二条 甲方其他权利或义务

1. 按约定提供物业给乙方使用，保证物业符合本合同约定条件。
2. 除有法定或约定依据外，不得干涉乙方正常合法的生产经营。
3. 根据实际情况制定物业服务管理规约，按约定负责物业的清洁卫生、安保等物业管理服务，不断改善文体中心的整体形象。
4. 对乙方使用物业引发的违约、侵权、违法、犯罪行为，有权采取劝阻、制止、拆除、修复、要求乙方整改和报请政府职能部门查处等合法措施，并配合协助政府职能部门查处。
5. 协助调解处理乙方因物业使用而与第三方发生的争议。
6. 有权对外来人员（包括乙方访客）采取登记、出入放行限制等合法

管控措施，应当配合、执行政府及相关职能部门的管控政策。

7. 有权根据实际需要自主对出物业所在建筑的整体或部分进行修缮、改造升级等，为修缮、改造升级有权进入物业进行排查、施工等。
8. 有权处置物业的公共部分、公共设施设备，并将本合同权利义务整体或部分转让给第三方，并独立享有相关收益。

第十三条 乙方其他权利和义务

1. 依据本合同约定及相关法律法规享有物业承租权，对甲方违约行为有权要求改正和追究违约责任。
2. 应当按期、足额支付本合同约定租金及各项费用给甲方。
3. 遵守甲方依法制定的规约，无条件配合协助甲方物业管理工作，自觉维护文体中心的整体形象。
4. 依法合理妥善处理物业所涉相邻关系，不得影响他人正常使用物业。
5. 严格遵守安保、环保、消防相关规定，确实落实安全生产经营责任，合理使用且不得损毁物业及配套设施设备，禁止在出租楼宇内实施堵塞消防通道、损毁消防、安保设施设备、高空抛物、违规排污等危及公共安全卫生的行为。
6. 禁止在出租楼宇范围内存储有毒、有害、易燃、易爆物品和利用物业从事侵权、违法、犯罪行为。
7. 自行办理生产经营所需的工商登记、财产保险、消防、环保、治安、卫生、能源、市政、通讯等有关手续，相关费用由乙方自负。
8. 严格遵守国家有关法律、法规进行生产经营，自行承担生产经营债务及风险，不得拖欠员工工资福利待遇，不得因乙方原因影响其他相邻物业的正常使用。
9. 未经甲方书面同意，不得将物业转租、分租、出借或以其他方式给

第三方使用；经甲方同意的，必须协助甲方与第三方签署完善相关手续。

10. 在租赁期间内，乙方是物业的实际管理人，乙方需要时刻注意防水防火防盗防触电，并且不做危及自身安全的活动，另物业内发生一切安全事故，都由乙方承担且与甲方无关，包括但不限于高空抛物，水电煤气等使用不当，在物业内摔倒等造成的人身伤亡。在租赁期间内私自改变物业用途并给出租方造成损失的要按照实际损失进行赔偿。

第十四条 违约责任

1. 甲方若逾期交付物业给乙方的，租赁期限顺延。
2. 乙方原因导致物业、设施设备或甲方其他财物被损毁且未按本合同约定修复正常的，乙方应当赔偿被损毁财物的同期市场价格和甲方其他全部损失。
3. 乙方若逾期支付租金或其它费用的，每逾期一天应支付逾期金额[万分之五]的违约金给甲方。
4. 乙方若存在以下任一或多项违约情形的，甲方可解除本合同；甲方解除本合同的，乙方除应清偿拖欠租金、费用和支付逾期违约金，及乙方押金归甲方所有之外，另应赔偿甲方的其他全部损失：
 - (1) 逾期支付租金或其它费用超过[十五]日的；
 - (2) 未经甲方同意改变物业用途的；
 - (3) 无约定或法定事由提前终止本合同的；
 - (4) 未经甲方审批同意擅自装修改造物业的，或损害物业地基、承重墙梁柱、主体结构，或擅自加装超过规划设计容量标准的水电设施设备的，或擅自加建搭建违反甲方审批同意的装修改造方案或规划

设计规定的建筑物、构筑物、设施设备的，或人为损毁物业、设施设备未依约修复且未赔偿相关损失的；

(5) 经催告后拒绝配合安装智能水电表，或存在窃水窃电行为的；

(6) 在物业内存储有毒、有害、易燃、易爆物品的，或利用物业从事违法犯罪活动的；

(7) 在物业内实施其他危及公共安全的行为，经甲方劝阻仍不改正的；

(8) 未经甲方同意将物业转租、分租、出借或以其他方式给第三方使用的；

(9) 拒绝履行其他合同义务，经甲方催告后仍拒绝履行的。

5. 乙方若逾期返还物业的，或逾期办理乙方公司登记住所迁出物业手续的（若有），乙方未经甲方书面同意提前解约的，乙方已付押金归甲方所有，且乙方应按本合同约定月租金的〔两〕倍，支付自逾期之日起至实际返还或乙方公司住所迁出之日止的物业占用费给甲方，另应赔偿甲方的其他全部损失。

6. 任何一方违约导致对方通过诉讼等法律途径索赔的，应当赔偿对方因此产生的诉讼费、鉴定费、评估费、律师费及其它相关费用。

第十五条 合同解除和不可抗力免责条款

1. 双方经协商一致，可以提前解除本合同。确需变更或提前终止本合同的，应提前至少【2】个月通知对方，经双方协商一致并签订补充协议后方可变更或提前终止本合同。

2. 因法规政策变更、政府行政行为、城市建设、社会公共利益、社会突发重大公共卫生或安全事件等原因，导致本合同不能履行的，或甲方对租赁物业进行整体业态调整、改造或资产处置等运营管理需

要的，本合同终止履行，甲方无需承担违约责任或给予乙方任何补偿。

3. 因火灾、地震、台风、特大暴雨、雷击、其他重大自然灾害等不可预见、不能避免并不能克服的不可抗力原因，导致本合同不能履行的，本合同终止履行，双方互不承担违约责任。但任何一方在得知前述原因后，应立即通知对方并采取合理措施预防损失扩大，否则应对因此扩大的损失承担赔偿责任。
4. 因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数算，在扣除乙方应支付给甲方的相关费用后多退少补。

第十六条 通知及送达

1. 双方确认本合同记载的地址、电话，是与合同有关的通知、催告等文件和人民法院或仲裁机构有关法律文书的合法送达地址和电话，相关通知、催告、法律文书等以快递方式邮寄至该地址、电话即为合法有效送达。任何一方若变更地址、电话的，应在变更之日起3日内书面通知对方，若未及时通知导致对方仍按原地址、电话送达的，视为合法送达，变更一方应自行承担全部法律责任。
2. 乙方在拖欠甲方租金或其他费用，又未与甲方办理返还物业交接手续，且失去联系（不接电话、不回信息、不回复快递送达文件即视为失去联系）的情况下，甲方可通过在物业大门张贴有关的通知、催告文件的方式送达，且相关通知、催告文件张贴3天后即视为合法有效送达。甲方通知、催告送达（或视为送达）后，若乙方未在规定时间内（未规定的则为5日内）提出异议的，视作无条件同意通知、催告内容，甲方可按照通知、催告内容执行。

第十七条 争议管辖

因本合同所发生的争议，甲乙双方应及时协商解决。协商不成的，任何一方均可向甲方所在地有管辖权的人民法院诉讼管辖。

第十八条 其它约定

本合同未尽事宜，双方另行协商并签订补充协议确定，补充协议是本合同的有效组成部分。

本合同附件为本合同的有效组成部分，具体包括：

附件一：《双方确认的现场照片及平面图》

附件二：《物业及设施设备交接清单》（若有，含智能水电表初始读数）

乙方应于本合同签订前提供下列证件作为本合同附件：①乙方营业执照复印件；②乙方法定代表人身份证明书及身份证复印件；③乙方授权签约代表（若有）的授权委托书及身份证复印件。

本合同一式陆份，自甲乙双方盖章及法定代表人或授权代表签名之日起生效，甲、乙双方各执叁份，具同等法律效力。

乙方特别确认：本合同签订前，甲方已经对本合同条款进行合理提示和说明，本合同条款系经双方协商、修改后一致同意的条款，乙方已充分理解合同条款，特别是合同中免责或限制责任的条款，乙方自愿完全按照本合同的约定履行。

（以下无正文，为签署页）

甲方（盖章）： 惠州大亚湾区智慧城市建设投资有限公司

法定代表人/授权代理人（签字）：

日期： 年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人/授权代理人（签字）：

日期： 年 月 日

签约地点： 惠州大亚湾

