 佛新园租[ 202 ] 号

**佛山国家火炬创新创业园物业租赁合同**

**出租方**：佛山火炬创新创业园有限公司 （以下简称“甲方”）

**承租方：** （以下简称“乙方”）

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规规定，本着平等、互利、自愿的原则，经甲乙双方友好协商一致，甲方同意将孵化物业中的一部分出租给乙方使用，并签订本合同，以共同遵守。

**一、孵化物业的坐落、面积及用途**

1.1 甲方同意将佛山市禅城区华宝南路13号四座（自编H座）一层13（1162.43㎡）、15（108.56㎡）室，面积共计1270.99平方米；四座一层空地走廊（自编1室）100平方米；合计1370.99平方米建筑面积的物业（以下统称“租赁物业”）出租给乙方使用。租赁物业层高 米，承重荷载 KN/㎡，电负荷为 109千瓦（从甲方指定电源接入点接电）。租赁物业不配套污水、气体处理、电力增容等设施。

1.2乙方租赁范围不包括租赁物业所在楼宇外立面及楼顶，未经甲方书面同意，乙方不得以设置广告牌等方式使用租赁物业窗户玻璃以及所在楼宇的外立面及楼顶。乙方确认签订本合同前已对租赁物业的权属、抵押情况、使用功能和结构、装修配置的设备、设施、周边情况等状况做了充分的了解，同意按现状承租。

1.3上述租赁物业仅限于乙方商业配套——园区羽毛球球馆之用。乙方在承租期间不得改变承租物业用途,不得擅自转租或与它人调换。如乙方的关联企业需要该租赁物业的，经乙方提出申请并提供证明，通过甲方的书面批准并办理相关手续后，乙方可以转租或部分分租租赁物业。

1.4若乙方额外要求增加用电负荷由乙方自行办理相关增容手续，甲方予以相应协助。乙方自开业后，若超出用电负荷的，应依法办理增容，否则视为乙方违约，甲方有权要求乙方立即改正或视情况解除本合同，有关损失及影响由乙方承担。

1.5如乙方在设计荷载允许范围内乙方需加重荷载,须向甲方书面申请具体加固位置并提供施工大样图，获得甲方书面批准后方可施工，但所需费用由乙方承担。

1. **租赁期限与续约**

2.1乙方的计租期、免租期按以下约定，其中免租期分段享受：

|  |  |
| --- | --- |
| 本合同租赁期限自2025年4月15日起至2030年4月14日止 | |
| 免租期 | 计租期 |
| 2025年4月15日起至2025年8月14日 | 2025年8月15日起至2027年3月14日 |
| 2027年3月15日起至2027年4月14日 | 2027年5月15日起至2028年3月14日 |
| 2028年3月15日起至2028年4月14日 | 2028年5月15日起至2029年3月14日 |
| 2029年3月15日起至2029年4月14日 | 2029年5月15日起至2030年3月14日 |
| 2030年3月15日起至2030年4月14日 | / |

2.2 合同的续约。如果乙方在上述承租期内无重大违约行为，可向甲方提出续租申请。在同等条件下，甲方承诺并保障乙方的优先续租权。续租申请应在本合同承租届满2个月前以书面形式提出。若承租人未能按时提出该书面申请，则丧失优先续租权，甲方有权将承租场地于本合同承租期届满后租赁给第三人。

**三、租金、综合服务费、管理费和其他费用的约定**

3.1按租赁物业位置不同，分别按以下方式计取费用，本合同另有约定的按实际约定执行。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 四座一层13（1162.43㎡）、15（108.56㎡）室，面积共计1270.99平方米 | | | | |
| 时间 | 租金单价 | 综合服务费 | 物业管理费 | 月应收 |
| 2025年4月15日起至2025年8月14日 |  | 0 | 0 |  |
| 2025年8月15日起至2027年3月14日 |  | 10 | 5 |  |
| 2027年3月15日起至2027年4月14日 |  | 0 | 0 |  |
| 2027年5月15日起至2028年3月14日 |  | 10 | 5 |  |
| 2028年3月15日起至2028年4月14日 |  | 0 | 0 |  |
| 2028年5月15日起至2029年3月14日 |  | 10 | 5 |  |
| 2029年3月15日起至2029年4月14日 |  | 0 | 0 |  |
| 2029年5月15日起至2030年3月14日 |  | 10 | 5 |  |
| 2030年3月15日起至2030年4月14日 |  | 0 | 0 |  |
| 备注 | 单位：元/月/平方米 | | | 单位：元 |

**（下一页延续表格）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 四座一层空地走廊（自编1室）100平方米 | | | | |
| 时间 | 租金单价 | 综合服务费 | 物业管理费 | 月应收 |
| 2025年4月15日起至2025年8月14日 |  | 0 | 0 |  |
| 2025年8月15日起至2027年3月14日 |  | 0 | 5 |  |
| 2027年3月15日起至2027年4月14日 |  | 0 | 0 |  |
| 2027年5月15日起至2028年3月14日 |  | 0 | 5 |  |
| 2028年3月15日起至2028年4月14日 |  | 0 | 0 |  |
| 2028年5月15日起至2029年3月14日 |  | 0 | 5 |  |
| 2029年3月15日起至2029年4月14日 |  | 0 | 0 |  |
| 2029年5月15日起至2030年3月14日 |  | 0 | 5 |  |
| 2030年3月15日起至2030年4月14日 |  | 0 | 0 |  |
| 备注 | 单位：元/月/平方米 | | | 单位：元 |

3.2租金、综合服务费和管理费的支付期每1个月为一期，每期支付一次。乙方应在每月7号前向甲方缴纳当期租金、综合服务费、物业管理费。

3.3 四座一层13（1162.43㎡）、15（108.56㎡）室：乙方应于合同生效之日起5日内向甲方缴纳租金保证金，保证金金额为2个月的租金、综合服务费、物业管理费共计 元；乙方向甲方缴纳水电保证金共计为12709.9元。四座一层空地走廊（自编1室）：乙方应于合同生效之日起5日内向甲方缴纳租金保证金，保证金金额为2个月的物业管理费共计1000元；乙方向甲方缴纳水电保证金共计为1000元。乙方缴纳租金保证金、水电保证金**合计 元**（以下统称“租赁保证金”）后，（如未足额缴纳保证金则优先从其他所缴费用中扣除）甲方给乙方开具收据作为缴费凭证。

3.4如处于装修期内的，乙方无须交纳第3.1条约定的租金、综合服务费、物业管理费，装修期满次日起开始计算租金、综合服务费、物业管理费。

3.5甲方确认乙方应缴租金、综合服务费、物业管理费、水费、电费等相关费用的指定收款账号为：

收款账户名称： 佛山火炬创新创业园有限公司

收款账户账号： 44428201040010272

收款账户开户行：广东佛山农业银行分行营业部

3.6合同期间，乙方所消耗的水费、电费、空调费(按空调使用协议)由乙方自行承担。鉴于园区用电、用水存在损耗，上述电费、水费应计算乙方应承担的用电、用水公损量，其中用电公损乘损率为0.3，月总用电量计算方式为：【实际月用电量+实际月用电量\*0.3】，电费计算方式为：【月总用电量\*用电单价】。用水公摊按照面积占比计算，即（园区总水费-园区企业入户水表产生水费总和）\*乙方租赁面积/甲方园区已出租物业总面积。对上述计算方式甲方已进行解释，乙方知悉并不持异议。上述水费、电费等费用从约定的租赁期间开始之日计算，乙方应在每月15日前向甲方交付上月水费、电费和按约定应交付的空调费。

3.7乙方逾期支付租金、综合服务费、物业管理费、水费、电费、空调费或其他费用的，每逾期一天，应按逾期支付金额的万分之二向甲方支付违约金，并应于支付当期租金、综合服务费、物业管理费等费用的同时向甲方支付上述违约金。

3.8如乙方未能按合同所约定的支付日期向甲方全额支付应交租金、综合服务费、物业管理费、水费、电费、空调费或违约金，至支付期限届满后20日时，乙方仍未全额支付应交租金、综合服务费、物业管理费、水费、电费、空调费及违约金的，甲方有权采取包括但不限于停止向租赁物业提供电力、空调、水，以防止欠租损失扩大，直至乙方全额支付全部应付的租金、综合服务费、物业管理费、水费、电费、空调费及违约金。**上述措施导致的一切损失和责任均由乙方自行承担。对上述甲方有权采取的措施，乙方在签订本协议时已知悉且无异议，且甲方采取上述措施时无需再通知乙方。**

3.9如乙方于本合同所约定的支付期限届满后30日内仍未向甲方支付当期全部应交租金、综合服务费、物业管理费、水费、电费、空调费及违约金的，甲方有权单方终止本合同，乙方拖欠的租金、综合服务费、物业管理费、水费、电费、空调费及违约金并不因此免除。甲方有权就此发出书面通知，并有权在书面通知乙方之日起15个日后选择没收租赁保证金，并要求乙方支付拖欠的费用。甲方没收租赁保证金后，乙方应当于5日内补足租赁保证金，未补足租赁保证金的，甲方有权要求补充或解除合同。

3.10在合同期内，甲方接受乙方的延迟缴纳的租金、综合服务费、物业管理费等费用，不得被视作甲方放弃其向乙方追究乙方违反、不遵守、不履行本合同项下乙方须遵守及履行的任何协议、条文、规定及条件的权利。乙方缴付租金或其它款项如有不足额的情况，即使甲方接受不足额的费用，均不得视为甲方同意乙方减额缴付，也不影响甲方追索不足部分的租金、综合服务费、物业管理费或违约金的权利，更不影响其按本合同或法律规定采取其他措施的权利。

3.11 本合同内所产生的租金、综合服务费、物业管理费、水费、电费、空调费、租赁保证金、违约金等费用乙方**愿采用银行委托代扣方式支付（特殊情况下，双方也可以协商以支票、现金或汇款方式支付）。**

3.12承租期届满，如合同双方不再续租时，在乙方严格遵守本合同的约定，向甲方缴清所有应交租金、综合服务费、物业管理费、水费、电费、空调费及其他各项费用，并经甲方进行租赁物业验收后，甲方确认在结清费用、租赁物业验收及工商登记注册地址从租赁物业迁出或注销后20个工作日内向乙方一次性全额返还租赁保证金，租赁保证金不计利息。

3.13在3.2条款约定的缴费时间前提下，甲方将采用银行委托代扣方式收取租金、综合服务费、物业管理费、水电费（含公摊）、空调费（如有）等费用，乙方同意甲方根据乙方的租赁情况，在计费周期内自动实时分次从乙方委托代扣的银行账户上划款或在月度总结算时在乙方的银行账号上划款，为此无需事先通知乙方。乙方应保证银行有足够的余额用来交纳甲方的费用。委托代扣收费所需手续由甲方通知乙方在指定银行及时间办理。

**四、租赁物业交付及期限**

4.1本合同签订时，租赁物业已符合交付条件，乙方应主动在合同签订后10个工作日内与甲方办理场地交接手续，如乙方逾期办理视为甲方已于租赁期限开始之日将租赁物业交付乙方。

4.2乙方知悉并保证按本合同约定期限向甲方缴纳租赁保证金，如逾期支付，则甲方有权将物业交付日期作相应顺延或解除合同，但租赁期限起算日期及租金起算日期仍保持不变。

**五、租赁物业的使用及安全管理**

租赁期间，乙方负有妥善使用租赁物业及做好或协助甲方做好园区安全、消防、卫生维护管理的责任。具体约定如下：

5.1 乙方不得将租赁物业用于合同约定以外的用途。如果乙方将租赁物业地用于非合同约定的用途时，甲方有权要求乙方承担违约责任，并有权选择终止合同。

5.2 乙方保证其员工不在租赁物业内留宿，球馆环境、休息区域、办公区域应当符合卫生标准；乙方进行教学培训的，应当办理相关资格证等条件。

5.3 乙方不得在电梯门厅、楼梯、通道或其他公共场地堆放或留置杂物、家具、垃圾等，以保持上述区域的整洁畅通，乙方不得封闭消防出口，隔断消防通道。

5.4 未经相关政府部门许可或备案，以及未书面报知甲方，乙方不得在租赁物业内存放武器弹药、易燃、易爆、有毒有害及其他危险物品或违禁品，不得排放污水、或有刺激性的气味。如果发现乙方违法存放上述物品的或有上述行为的，甲方有权终止合同，并要求乙方赔偿一切直接损失及间接损失。

5.5乙方的营业时间应满足园区企业的需要，原则上每周至少营业六天。特殊情况下，乙方临时调整营业时间的，应提前3天书面通知甲方并在园区内进行告示，以便甲方可以依照乙方的实际情况予以方便。

5.6租赁物业外部（红线以外）的电梯厅、走廊、楼梯及公用卫生间等公共区域的清洁卫生由甲方派专人负责。租赁物业内部（红线以内）的清洁卫生由乙方自行负责。双方均有义务维持环境的整洁。

5.7乙方及乙方使用人应作为租赁物业的安全负责人，应遵守甲方制定的与安全有关的各项规章制度，认真落实防火、防盗、防爆、防破坏、安全用电、安全用气（燃气或其他可燃气体）、保密等各项工作，制定本企业的安全生产制度，指派专人负责安全生产工作，并将安全生产责任人名单及联系电话报甲方备案。做到安全责任落实到单位各位职工，避免重大、意外事故的发生。租赁物业内而引起的火灾、爆炸、失窃等事故，所产生的一切后果和连带责任均由乙方负责。

5.8 因乙方原因（包括但不限于乙方装修或使用时封闭或破坏烟雾报警、喷淋、消防栓设施等）造成消防、卫生和安全事故等事件，乙方负全部责任，包括但不限于因此给甲方带来的直接或间接经济损失。且甲方有权视所发生安全事故对甲方商业项目的影响追究乙方一般违约责任或直接解除本合同。

5.9甲方应按国家建筑规范为租赁物业配备基本的消防设施(包括烟幕报警、喷淋、消防栓等)，但乙方在运营过程中如有特殊要求需要改造、加装消防设施时，应主动报消防主管部门审批、并报甲方备案后自行聘请有资质的消防公司进行配备安装相应的消防设施或设备且通过二次消防审核，费用由乙方负责，甲方给予协助。

5.10甲方有权到乙方租赁物业内部进行安全检查，如在安全检查中发现安全隐患，甲方有权要求乙方改正，乙方应当及时按照甲方的要求改正。如果在规定的时间内，乙方仍未按照甲方的要求做出相应的改正的，甲方有权终止合同。

**六、租赁物业的装修**

6.1 乙方如需对租赁物业进行装修、加建、改建或安装广告牌等工程，应符合国家有关法律、法规条例需求，并应事先将工程施工方案及图纸报政府有关部门审批和甲方审批，经批准后方可进行施工。装修时乙方不得挪移或封闭报警、喷淋、消防栓等设施，如施工过程中如发生任何安全事故，概由乙方负责处理并承担赔偿责任。若乙方违反上述规定，甲方有权要求乙方整改恢复原状，并赔偿损失，必要时解除合同。

6.2乙方对租赁物业装修期间，必须遵守甲方相关规定，做好施工围蔽，尽量减少对周边环境造成不良影响。装修施工若需钻孔、打墙、使用电锯等产生噪音、震动、风尘、异味的施工项目，应用吸声降噪设计等施工工艺或技术措施，有效减少运营过程中产生的噪音、风尘或异味对周边租户的影响。在施工前，乙方应提前3个工作日将施工方式、日期、地点、持续时间等情况向甲方书面报批。若乙方装修施工对园区企业正常经营活动造成严重影响的，甲方有权要求乙方及施工人员暂停施工，乙方必须无条件配合，并按甲方另行安排时间恢复施工。

6.3甲方有权就乙方对租赁物业的装修、装饰行为进行规范、管理，包括对乙方施工人员的进出、材料运输、施工时间、施工安全等事宜进行合理管理，以保障物业整体的运作安全及顺畅，避免因乙方的行为给其他承租人造成滋扰。乙方应服从甲方规范及管理，未经甲方批准不得在办公时间之内进行装修施工。

6.4如租赁期满或乙方单方解除合同或甲方根据本合同约定解除或终止合同的，乙方对租赁物业进行装修、添附而产生的添附物（包括但不限于：租赁物业内的水、电、气、消防等设施，以及其他所有因拆除会损坏租赁物业外观或正常使用的物品或内外装修，如对租赁物业有价值性的加建或改投入）无偿归甲方所有，但甲方明确要求乙方恢复状的除外。乙方的办公设备、空调仍归乙方所有，但乙方明确表示放弃的除外。

**七、租赁物的维护与维修**

7.1 租赁期内，租赁物业内部（租赁红线以内）承重结构的安全性检查、维修费用由甲方负责。租赁物业内部包括通道、非承力墙、天花、卫生间、门窗、玻璃、其它设备、设施（包括甲方原配的或乙方新增的设备、设施）及使用过程中发生的损坏（如卫生间堵塞、玻璃破裂等）的维修、更换费用由乙方承担。

7.2租赁期间，乙方应妥善使用租赁物业，如非因租赁物业主体结构问题致使甲方或者第三人遭受损害（包括人身损害或物质损失），由乙方承担全部责任。

7.3租赁期间，在因租赁物业自身结构或租赁物业外部水电设施问题需要维修时，乙方应及时告知甲方，甲方应及时进行维修并承担相应费用；因租赁物业内部装修、水电等问题需要维修的，由乙方自行负责并承担相应费用。

7.4乙方应妥善使用租赁物业及相关设施，不得进行破坏、毁损，否则甲方有权要求乙方恢复原状、赔偿损失；如乙方破坏、毁坏影响租赁物业主体结构的，除恢复原状、赔偿损失外，甲方还有权单方解除合同，乙方自行承担租赁物业装修损失。租赁期内，因乙方管理不当或使用不当造成租赁物业相连的设备、设施损坏的所需维修费用由乙方承担，若影响或造成第三方损失的由乙方负责赔偿损失。

7.5对租赁物业的公共通道、配套设施和周边环境等，甲方有权依法进行改造或改变现状的使用用途。若甲方对公共通道、配套设施和周边环境、整栋建筑的消防设施等进行建设、整改、修理、更换，以及甲方对建筑外墙进行包括但不限于装修、清洁或者设立、更换广告牌等工作，乙方应无条件予以配合。

**八、租赁物业的交还**

8.1发生合同约定的解除、终止事由后5日内乙方应主动搬离租赁物业，并应向甲方书面申请租赁物业交还验收。甲方应在接到书面申请后5个工作日内完成验收，在验收合格后，甲方给乙方办理退租手续。

8.2合同期满终止或乙方主动提出终止的，乙方应提前一个月向甲方提交书面撤场方案（该方案需要详细列明搬迁物品清单、搬迁时间等），甲方审查同意后，乙方应按时搬出全部物品。乙方达到租赁物业交还条件时，应书面通知甲方验收。如经甲方验收不合本合同约定的，乙方须进行整改直至符合约定标准。如乙方未结清本合同项下约定的款项的，甲方有权留置租赁物内的物品，留置物品制作清单由双方确认，如乙方不配合确认留置物品的，甲方单独制作留置清单并制作视频为证。留置期间，甲方有权向乙方要求支付场地使用费，场地使用费为租金、物业管理费和综合服务费之和计算。甲方并对留置物依法享有优先受偿权。

8.3 乙方的搬离期为发生合同约定的解除、终止事由的15日内。乙方应在搬离期内将办公设备、办公家具等可移动的物品全部迁出；乙方所做装修或改造形成的附着物（包括地板、天花、照明、隔墙玻璃和嵌入插座、墙壁等）应当按照甲方的要求予以保留或恢复原状。如保留的乙方确认甲方无需就此附着物的保留向乙方支付费用。乙方在腾空交还租赁物业时，违反双方约定，造成租赁物业装修、附着物及设备设施损坏的，甲方有权要求乙方赔偿损失，损失额以第三方修复现场报价为准。

8.4在约定的搬离期后，除根据本合同约定归甲方无偿所有的设施、物品或者甲方明确同意保留的设施、物品外，乙方应将租赁物业恢复原状。**自合同终止或解除之日起15日后租赁物业内如仍有物品（留置物品除外），则视为乙方放弃所有权，由甲方全权处置。甲方因处理而产生的清洁费、搬运费等费用由乙方承担，甲方有权直接向乙方追偿。**

8.5如乙方违反本合同约定，或乙方在本合同终止或解除后不交还租赁物业给甲方，甲方有权按乙方在合同通知与送达条款内载明的地址书面通知乙方在限期内纠正违约行为、缴清拖欠甲方的费用和清理租赁物业内物品。乙方未按照甲方通知的期限纠正违约行为、缴清费用或清理物品的，甲方有权留置租赁物业内的物品，且有权直接将租赁物业内的物品变卖以支付甲方因处理该物品而产生的清洁费、搬运费等费用，还有剩余的，用以偿还乙方拖欠甲方的租金、租赁物业占有使用费、综合服务费、物业管理费、水费、电费、违约金等费用，不足清偿的部分甲方有权继续追讨。

8.6甲方亦有权选择不处置乙方遗留的物品而要求乙方自行搬离。**乙方未在搬离期内搬离租赁物业内的物品或未向甲方交还租赁物业的，视为未交还。自搬离期届满次日起，甲方有权要求乙方按本合同第3.1条约定的租金、**综合服务费、物业管理费**的1.3倍标准支付租赁物业占有使用费，综合服务费和管理费，直至乙方搬离物品并向甲方交还租赁物业为止。**

**九、入驻合规经营**

9.1为提升甲方园区商业的整体竞争实力，维护甲方的良好形象及商誉，乙方在入驻甲方园区后应做好如下工作，并保证各项事务合法合规。事项包括但不限于：

9.1.1租赁期间，按本合同第十二条的规定指派专人负责与甲方进行对接，具体负责包括但不限于签收书面通知、参与各类消防/安全/管理会议、确定用水用电、租金、综合服务费、管理费缴纳、违约金缴纳、填写各类反馈意见等。若上述指定对接人员需要调整变更的，乙方应提前5个工作日以书面形式向甲方进行变更备案。

9.1.2乙方在开业前，向政府相关部门申报及做好租赁物业的消防、环保、卫生等一系列审核验收工作，并取得验收通过。同时乙方应在市场监督管理局等部门办理完毕营业执照、特定行业许可证等必要的证照后方能开展经营活动。乙方保证经营期间合法、守法经营，并自行承担租赁期间内因经营发生的债务及责任，若因不按时办理相关经营证照或缴纳经营税费、拖欠员工工资、拖欠供应商款项、商品质量、食品安全或其他原因而导致甲方涉入任何纠纷或需甲方承担连带责任，或导致甲方财产或名誉受损的，甲方有权解除合同，且乙方需对甲方的损失作出赔偿。

9.1.3乙方须负责经营场地内一切财物、设备、装置及其使用人、雇员、客户的安全，并自行购买乙方自有财产的财产和责任保险。若由于乙方自有财产发生危险或乙方行为间接或直接引致租赁物业设施设备或第三者受损或财产损坏，乙方须承担相关责任及赔偿；此外，如甲方因上述事情而遭受害人索赔，则乙方须赔偿甲方的损失。

9.1.4乙方承诺，若乙方在租赁物业内经营的经济实体有外籍股东、外籍员工或其他外方合作伙伴，乙方应按国家相关法律法规规定，自行为上述人员办理相应工作许可签证或其合法入境准入手续，保证上述人员在乙方经营场所内的行为符合国家对境外人员管理的相关规定，否则由此给甲方带来的损失，应由乙方赔偿。

9.1.5为维护公平交易环境和良好商业运营环境，乙方不得向甲方的工作人员行贿、给予回扣、报销费用、赠送贵重物品等或者以任何不正当的方式获得不正当经济利益。否则，甲方视同乙方违约并有权解除本合同。

9.2乙方承诺将签收、遵守甲方制定（含甲方委托物业公司制度的管理制度）的关于租赁物业所在园区的各类公约和规章制度；维护租赁物业所在园区的声誉、安全、卫生及秩序；尊重租赁物业所在园区的其他业主、承租人的利益；协助实施有利于租赁物业所在园区运营服务（含物业管理）的各类措施，并履行自我检查义务。同时主动配合甲方就园区各类公共设施或服务的维修或改建工作，并予以协助。

**十、合同的变更、终止与解除**

10.1 除本合同另有约定外，如发生变更之内容，须经双方协商同意并达成书面协议方能生效。

10.2 租赁期间，除本合同另有规定外，任何一方提出终止本合同，需提前两个月书面通知对方。双方协商一致，并完成租赁物业的归还和结算全部费用、交还租赁物业后，可终止合同。协商未达成一致的，提出终止合同方视为违约，违约方应当按租赁保证金的金额向对方支付违约金。

10.3 甲方有下列情况之一的，乙方有权单方终止合同，并要求返还预交部分的租金、综合服务费、管理费，以及租赁保证金，如造成乙方实际损失的，还应负责赔偿：

（1）甲方无权出租租赁物业的；

（2）交付租赁物业时租赁物业不符合合同约定，且严重影响乙方使用的。

10.4 **乙方有下列情形之一的，甲方有权单方面终止合同并收回租赁物业，同时有权要求乙方支付与租赁保证金等额的违约金。**如造成甲方损失的，还应由乙方负责赔偿：

（1）逾期15日未缴纳租赁保证金的；

（2）擅自将承租的租赁物业转租、转让、转借、同第三人调换，或将租赁物业转由第三方投资经营的；

（3）擅自将承租的物业改变用途或擅自改变租赁物业的承重结构、主体结构或有危及租赁物业安全的其他行为的；

（4）不按约定装修或提供装修方案不合格，经指出仍不整改的；或装修不当，影响他人，经甲方通知拒不纠正的；

**（5）在本合同生效后3个月内未进场装修或装修后1个月内未进驻营业，经甲方催告后，在甲方规定的时间内仍未开始装修或入驻的；**

（6）利用承租物业从事违法活动、犯罪活动，或从事经营项目违反法律法规规定，被行政、司法部门作出如下处理之一的：

1. 罚款1万元（含）以上。
2. 停业1个月（含）以上。
3. 暂扣或吊销许可证或营业执照。

d.因涉嫌单位犯罪被立案侦查的。

（7）因乙方原因导致银行无法从约定的银行账户扣费、或拖欠租金、综合服务费、管理费、水费、电费、空调费中的任何一项费用超过30天的或连续两个月不能按时足额支付水费、电费、空调费的；

（8）乙方在租赁期间，不能履行本合同第五条“租赁物业的使用及安全管理”、或第九条“入驻合规经营”，影响园内其他单位的正常办公，或给甲方带来声誉或形象损害的；

（9）乙方在租赁期内有拖欠员工工资、供应商货款情形，或被现场集体维权的，或经劳动管理部门调查后仍未按期限完成整改的；

（10）乙方被列入法院失信被执行人名单的；

（11）乙方有违反政府防疫或餐饮卫生规定，或拒不配合实施甲方推行的相关防疫或餐饮卫生措施的；

（12）乙方出现经营异常情况达15天未能解决的或因拖欠营业所需相关费用导致无法正常营业达15天的；

**（13）乙方未按合同约定支付违约金，或未按合同约定补足租赁保证金，经书面催缴后超过30日仍不支付或缴纳的；**

（14）乙方有违反本合同其它条款规定且约定甲方有权解除合同的情形。

10.5 租赁期内，乙方未向甲方提出终止本合同的，或已提出终止，但未完成租赁物业归还手续及结算全部费用，自行搬离租赁物业的，甲方有权没收乙方租赁保证金，甲方并有权要求乙方完成物业的交还和费用的结算。

10.6 若乙方使用甲方园区地址（不限于本合同约定地址）作为机构地址进行工商、税务等登记的，且乙方与甲方在火炬园内无其他有效的租赁协议，在合同终止或解除后15日内，乙方应到工商、税务等登记部门办理注册地址迁出或注销手续。若乙方未在约定时间提交申请办理的，视为违约，除没收租赁保证金外，甲方还有权向乙方要求违约金。逾期迁出地址的违约金按日计算，每日的违约金金额为本合同租赁期间最后一个月的日租金、日综合服务费、日物业管理费之和。若合同终止或解除，乙方因迟延办理地址变更手续而承担违约责任后仍不办理地址变更手续，或用甲方地址从事经营行为或违法行为，对甲方造成损失或带来负面影响、或导致租赁物业新租户无法全面使用租赁物业的，甲方有权追究乙方的责任，并要求乙方赔偿相应损失。

10.7 除本条规定的解除或者终止合同的情况外，本合同其他条款已有约定可以解除、终止合同情况发生时，可按约定解除、终止合同。

**十一、关于乙方承租物业经营的其他约定**

11.1乙方须在正式运球馆后10日内自行购买公共安全责任保险，并将保险凭证报甲方备存，保险费由乙方承担。

11.2 乙方必须承担球馆租赁场地的美化装修、淋浴室内部改造、设备投入、灯光投入、更换地板，乙方配置及自置的设备的维修、维护以及美化责任，并承担由此产生的相关费用。

**十二、违约责任及不可抗力免责**

12.1乙方未按本合同约定期限缴纳租赁保证金的，每逾期一日，应按保证金总额的万分之二万向甲方支付违约金，逾期支付超过15日的，甲方有权解除本合同，并有权要求乙方支付与租赁保证金等额的违约金。

12.2本合同的任何一方不履行约定义务，或者违反本合同条款内容，给对方造成损失或致使本合同提前终止的，除本合同条款已约定的违约责任和赔偿以外，对未约定或未告知造成的损失，违约方须向守约方据实际损失进行赔偿。

12.3本合同的任何一方在遇到不可抗力且自身无过错的条件下，造成的延误或不能履约均免责，但必须采取一切补救措施以减小损失并提供证明，否则应对扩大的损失进行赔偿。

12.4 除本条约定的违约责任外，本合同项下其他条款约定违约责任的，违约方也应承担违约责任。

12.5若乙方违约，甲方为向乙方追偿本合同项下的租赁保证金、租金、综合服务费、物业管理费、水费、电费、空调费、违约金等费用而支付的诉讼费、财产保全费、律师费、调查费、差旅费等为实现债权的费用均由乙方承担。

**12.6乙方确认，本合同所签的物业租赁价格已是乙方享受了甲方的租金优惠，乙方同意积极履行以下（1）到（5）事项内容，如乙方违反而拒不整改的，甲方有权取消乙方的租赁价格优惠，统一按36元/月/平方米的费用计算乙方租赁费用。：**

**（1）乙方须每年组织园区内的企业赛事或活动不少于2场，以乙方提供的现场照片、方案等有效文件为标准。**

**（2）乙方给予甲方和甲方园区内所有企业（以单位为准，不含个人）优惠折扣，按园区外消费价格的92折收取。**

**（3）每月给予甲方不少于2场免费使用次数，使用时间不少于2小时。**

**（4）乙方确认，甲方移交给乙方空调时，空调运转无异常。在租赁物业及空调开通使用期间，乙方负责空调主机的维护保养。如空调损坏的，乙方应当损坏情况上报甲方，并经甲方同意后方可进行维修，但费用由乙方负责。**

**（5）乙方仅在物业租赁期间拥有甲方配备空调的使用权，租赁结束后，乙方应当在确保空调正常运行的情况下将空调交还给甲方，如有损害的，乙方应当负责维修好。**

**（6）甲方在合同期内每月提供9000元停车费用，甲方负责充值到乙方规定系统账号，由乙方自行分配停车券时长。若当月超出该金额，则乙方负责超出部分。若实际订场数量超出预期，乙方以提交申请函的方式，需甲方同意后追加不超3000元的停车券额度。**

**（7）乙方在所租场地装修完毕后，且以按照乙方提供的二次消防审核通过的文件为起之日，甲方协助乙方4个月内办理《中华人民共和国民办学校办学许可证》，办学内容为：羽毛球。办理费用以具体实际情况收费为准，如需整改的，费用由乙方承担。**

**（8）乙方租赁的羽毛球场为甲方工会的运动场所首选单位。**

**（9）甲方应积极提供校方资源对接支持，促成乙方与不少于8所院校相关负责人建立对接关系。**

**（10）甲方应主动协调国企及园区企业资源，为乙方搭建商务对接平台，并促成乙方与相关企业签订合作意向书。**

12.7在合同履行期间，由于地震、台风、火灾、水灾、战争、瘟疫等不可预见、不可克服、不可避免的事件（罢工除外）使得难以继续履行合同，或继续执行该合同将使履行成本过高，从而直接影响合同的履行，或不能完全履行，或继续履行会不能达到或违背合同的目的，遭遇方应立即将事故情况通知相对方，并应在事后 30 天向提供事件的详细情况及合同不能履行、或者不能完全履行，或者需要延期履行的有效证明文件。按照事件对履行合同影响的程度，由双方协商决定是否解除合同、或部分履行，或延期履行合同，双方均不承担由此产生的违约责任，任何一方均不得向对方主张违约赔偿责任。

12.8因发生不可抗力、政府行为，致使任何一方不能履行本合同时，遭受不可抗力、政府行为的一方应自前述事件发生之日起7日内，将事件情况以书面形式通知另一方，并自事件发生之日起30日内，向另一方提交导致其全部或部分不能履行或迟延履行的证明，遭受不可抗力、政府行为影响的一方由此而免责。

有下列情形之一的，本合同无条件终止，双方互不承担责任：

a.租赁物占用范围内的土地被收储或土地使用权被依法提前收回的；

b租赁物被政府依法征用或征收的；

c.租赁物因市政建设被拆迁的；

d.租赁物因实行“三旧”改造无法继续使用的；

e. 遇甲方企业改制并致使本合同无法履行的。

**十三、通知与送达**

13.1租赁期间，乙方按13.2的规定指定收件人作为指派的对接人员，具体负责包括但不限于签收各类书面通知、参与会议、核对水电费/租金/综合服务费/管理费/违约金/租赁保证金/款项、填报反馈意见等事项。若上述指定对接人员需要调整变更的，乙方应提前5个工作日以书面形式向甲方进行变更备案。

13.2**双方确认下列地址作为本合同项下双方送达各类通知、函件等文件材料，及司法机关、仲裁机构、公证机关送达各类诉讼文书、仲裁文书、法律文书的有效送达地址：**

**甲方直接送达及邮寄送达地址：**

**收件人： 电 话： 0757-82583999**

**邮寄地址：佛山市禅城区华宝南路13号佛山国家火炬创新创业园D座二楼**

**电子邮箱：**

**乙方直接送达及邮寄送达地址：**

**收件人： 身份证号：**

**电 话： 地址：**

**电子方式送达地址（\*必须选择填写一项或多项）：**

1. **\*电子邮箱：**
2. **微信号：**

13.3乙方公户行账号信息：

**账户名称：**

**账户账号：**

**账户开户行：**

上述送达地址适用于与本合同有关的通知函件送达、民事诉讼的保全程序、先予执行程序、诉讼程序、执行程序、强制执行公证等所有司法程序和/或所有仲裁程序和/或所有公证程序。

乙方确认，如本合同中已填写电子送达地址中的一项或多项，即表示乙方明确同意接受其中任一种或多种电子方式送达。

采用直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日为送达之日。

采用邮寄送达的，甲方或司法机关、仲裁机构、公证机关按上述邮寄送达地址交邮，实际签收（含代收）之日为送达之日，如无人签收或拒收，则邮件被退回之日视为送达之日。

采用电子方式送达的，甲方或司法机关、仲裁机构、公证机关按上述电子方式送达地址发送，成功发出之日为送达之日，如由于乙方提供的电子方式送达地址错误、不再有效等原因导致无法成功发送的，则电子文件被退回之日视为送达之日。

采用留置送达的，甲方或司法机关、仲裁机构、公证机关将通知函或司法文书张贴于租赁物门口，于张贴后第二日视为送达之日。

乙方在确认上述送达地址后如有变更的，应以书面方式告知甲方，并保留甲方签收回执；在合同债务进入诉讼或仲裁阶段或公证执行阶段后，则须以书面方式告知法院或仲裁机构或公证机关。

13.4**为减少送达信息的流程，提高通知效率，乙方同意，甲方对乙方发出的通知也可选择送至本合同中乙方承租物业所在的地址，甲方将书面通知留置在乙方承租物业所在的地址或将书面通知粘贴在乙方承租物业门口即视为送达。**

13.5**乙方确认，甲方已依法向乙方解释了上述条款的内容及蕴含的送达效力，乙方已知悉且完全理解上述条款并愿意承担相应法律后果。**

**十四、合同条款说明**

14.1本合同所有条款均系由双方充分沟通协商确认，双方已充分知悉本合同条款对各自构成的约束及限制，并已将各自权利享受进行了充分的表述。双方确认本合同不构成任何一方的格式合同或格式条款，也均不存在对其它任何一方存在疑义、显失公平、加重任何一方责任的条款，双方对此无异议，并在此予以确认及说明。

**十五、合同生效及其它**

**15.1**本合同未尽事宜，由甲乙双方另行协商解决并签订书面补充协议，补充协议具有同等效力。

**15.2**甲乙双方因本合同的效力、终止、解除以及履行若发生争议，应协商解决、协商不成的，双方可向租赁物业所在地人民法院起诉。本合同的订立、履行、终止及其解释适用中华人民共和国法律。

**15.3**本合同一式四份，甲方执二份，乙方二份。本合同自双方签署之日起生效。

1. **特别约定**

**16.1本合同所签的物业租赁价格已是享受了甲方的租金优惠，该租金优惠是建立在乙方承诺2025年12月31日前完成对所租赁物业羽毛球馆项目装修改造投入￥500000元（大写：伍拾万元）的基础上的，若乙方实际装修投入总金额达不到上述承诺金额则视为违约，甲方有权收取乙方承诺与实际投入的差额值作为乙方的违约金，该违约金自乙方应自收到甲方书面通知后15日内支付给甲方。**

**16.2乙方确认，乙方承担的本合同第10.4、12.6、16.1项违约责任系甲乙双方根据乙方不同条件情况而经多次协商确定的相互独立的违约承担条款，甲方已作特别提醒，乙方不持异议。**

**16.3.如乙方在承担违约责任事项时未按约定时间向甲方支付违约金的，甲方有权在租赁保证金中直接扣减；甲方实施租赁保证金直接扣减后，乙方须在15日内按合同约定补足租赁保证金。**

**（以下无正文）**

**乙方(签章)：**

**统一信用代码（身份证号）：91440605MADMFQ7M8P**

**法定代表人/委托代理人：**

**联系电话：**

**甲方（签章）：佛山火炬创新创业园有限公司**

**统一信用代码（身份证号）：**

**法定代表人/委托代理人：**

**联系电话：**

**签订日期： 年 月 日**