

# 租赁合同

甲方（出租方）：武汉市坦达工程项目管理有限公司

乙方（承租方）：

## 目录

第一条	概况、面积、停车场、用途及备案.....	4
第二条	租赁期限、免租期及续租.....	8
第三条	租金、保证金、其他费用及支付方式.....	9
第四条	交接、竣工验收、返还、转租及优先购买权.....	11
第五条	公用设施、公用设施费用和管理事宜.....	16
第六条	装修、改建.....	17
第七条	维护、维修及保养.....	19
第八条	损毁.....	22
第九条	招牌或广告设置.....	22
第十条	保险.....	23
第十一条	陈述与保证.....	24
第十二条	合同期满及终止.....	26
第十三条	违约责任.....	27
第十四条	保密条款.....	28
第十五条	不可抗力及政府行为.....	29
第十六条	其他事项.....	30

附件一 乙方营业执照经营项目

附件二 项目物业的实测租赁面积报告

附件三 维护责任表

附件四 甲方营业执照和委托书（如有）

附件五 国有土地使用证（如有）、不动产权证书、消防验收合格证明的复印件

附件六 租赁备案

鉴于：

1. 甲方与乙方于 2023 年【】月【】日签署了《\_\_\_\_\_》（以下简称“《\_\_\_\_\_协议》”），约定甲方按照乙方的需求为乙方定制开发、建设项目物业、项目物业前广场、外场区域及停车场，并按照本协议的约定将之全部出租给乙方使用。
2. 双方基于对《\_\_\_\_\_协议》项下各自合同义务履行及陈述与保证的信赖，有意按照本协议的条款和条件就乙方承租事宜达成一致。

根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等自愿、协商一致的基础上，就本协议项下整体项目出（承）租相关事宜达成如下内容，以资双方共同遵守执行：

### 定义

在本《租赁合同》中，以下加粗字体应具有如下含义，若本协议未作明确定义的词语，应具有与《\_\_\_\_\_协议》所述定义的含义。

1. “**本协议**”指本租赁合同，双方需对本协议进行修订、补充或替代的，应协商一致后另行签署书面补充协议。
2. “**公用设施**”指项目物业、项目物业前广场、外场区域及专用停车场内的供水、供电、供气、排污等公用事业配套设施。
3. “**公用设施费用**”是指乙方使用公用设施所需向相关部门支付的费用。
4. “**工作日**”指除了星期六、星期日和任何法定节假日以外的任何一日。
5. “**配套设施**”指为了使用项目物业、项目物业前广场、外场区域、停车场开展经营项目而需要的设施，包括但不限于电话连线、无

线网络、自动扶梯、电梯、消防设施及其他设施。

6. “项目物业最终面积”指《不动产权证书》上记载的面积。
7. “营业执照”指武汉市汉阳区工商行政管理局/市场监督管理局或相关部门签发给乙方的营业执照。
8. “租赁备案”指作为本协议的权证书明，系根据法律法规规定，完成租赁登记备案手续，并收到由武汉主管房地产管理机构所颁发的证书或文件（**附件五**）。
9. “租金”指为乙方本协议、《\_\_\_\_协议》之目的应向甲方支付的全部费用，包括但不限于《\_\_\_\_协议》【**附件\_\_\_\_**】整体项目之租金、服务费用、管理费用及经营区域范围内甲方提供的其他设施的占有以及使用所产生的所有及任何费用以及甲方提供之任何服务所产生的任何费用。为免异议，乙方无义务向甲方支付，且甲方也无权要求乙方支付除前述租金外的任何费用。
10. “租赁季度”指自交接日后且竣工验收完成并取得包括项目物业《不动产权证》、停车场经营许可备案证或相应权属证明、项目物业前广场和外场区域相应土地或不动产权属证明等之次日起，至第三个日历月同一日期的前一日为一(1)个租赁季度。
11. “租赁年”指自交接日后且竣工验收完成并取得包括项目物业《不动产权证》、停车场经营许可备案证或相应权属证明、项目物业前广场和外场区域相应土地或不动产权属证明等之次日起，至次年同一日期的前一日为一(1)个租赁年后续每个租赁年均以此类推。

双方现就具体协议条款约定如下：

## 第一条概况、面积、停车场、用途及备案

### 1.概况

- (1) 租赁期限内，甲方将位于中国湖北省武汉市汉阳区龙阳湖路龙阳湖公园的整体项目出租给乙方使用。前述具体范围具体位置及现状等具体详见《\_\_\_\_\_协议》【附件\_\_\_\_\_】。
- (2) 甲方保证经营区域范围及停车场土地性质、建设参数及规划等完全符合乙方经营项目的需求，确保乙方可合法合规地使用经营区域范围及停车场进行经营项目的运营，经营区域范围及/或停车场亦不存在任何与第三方的争议/风险或任何可能的潜在争议/风险，导致影响乙方经营项目的正常运营。即，不会因任何原因导致乙方承租整体项目的目的存在任何障碍或导致乙方不能实现其合同目的。若甲方违反本条款约定导致乙方承租整体项目的目的无法实现的，乙方有权解除本协议并要求甲方承担全部损失。
- (3) 甲方保证项目物业、项目物业前广场、外场区域及停车场符合国家对租赁的有关规定，并向乙方提供全部经营区域范围及停车场涉及的房屋和土地的包括项目物业《不动产权证》、停车场经营许可备案证或相应权属证明、项目物业前广场和外场区域相应土地或不动产权属证明等及消防验收合格证明等相关文件（见【附件五：国有土地使用证（如有）、《不动产权证书》，停车场经营许可备案证或相应权属证明、消防验收合格证明等复印件】）。若甲方违反本

条款约定导致乙方承租整体项目的目的无法实现的，乙方有权解除本协议并要求甲方承担全部损失。

## 2.经营区域范围及面积

- (1) 经营区域范围建筑面积为【35316】平方米，其中：
  - a) 项目地块占地为【4332】平方米。项目地块上项目物业的建筑面积为【9887】平方米（含地下室面积（“租赁面积”），最终以《不动产权证书》上载明的实际面积或双方达成一致的面积为准（“项目物业最终面积”）；
  - b) 项目物业前广场占地为【5665】平方米，最终以《\_\_\_\_协议》附件总平面图上载明的面积为准；
  - c) 外场区域为【20545】平方米，最终以《\_\_\_\_协议》附件总平面图上载明的面积为准。
- (2) 就项目物业最终面积确定，双方约定如下：
  - a) 经政府主管机构最终计量确定的实测面积，应记录于本协议**附件二**项目物业的实测租赁面积报告，作为项目物业的最终面积。
  - b) 如果政府主管机构没有最终量度实测项目物业面积，而双方未能就实测项目物业面积达成一致，则任何一方可要求由一名独立的测量师进行最终计量。该测量师可由双方协议提名。
  - c) 如果在一方首先要求独立测量师之日起七（7）日内，双方不能就测量师达成一致，则在首先提出测量要求一方提出申请后由武汉市有资质的测量公司委派该测量师。
  - d) 对于根据本协议转交测量师处理的所有事情，测量师的决定是终局的，应记录于本协议**附件二**项目物业的实测

租赁面积报告，作为项目物业的最终面积。测量师的收费、费用和开支，应由双方平均分担。

(3) 租赁面积与项目物业面积存在误差的，除法律法规另有规定外，按下列约定处理：

- a) 租赁面积大于项目物业面积的，则租金仍按本协议第三条第 1 款的约定计算；
- b) 租赁面积小于项目物业面积，但误差小于【3%】（不含本数）的，则每个租赁年的年度总租金应在本协议第三条第 1 款约定的基础上降低【3%】；
- c) 租赁面积小于项目物业面积，且误差大于【3%】（含本数）但小于【5%】（不含本数）的，则每个租赁年的年度总租金应在本协议第三条第 1 款约定的基础上降低【5%】；
- d) 租赁面积小于项目物业面积，且误差大于【5%】（含本数）的，则乙方有权解除本协议，并要求甲方赔偿其全部损失。

### 3. 停车场

- (1) 租赁期限内，甲方应确保向乙方提供不少于四百（400）个停车位供乙方使用，其中包括免费向乙方提供并由乙方负责运营、管理的五十（50）个车位（“专用停车场”）及其他不少于三百五十（350）个非乙方运营、管理的共享停车位（“共享停车位”），具体区域范围示意图见《\_\_\_\_协议》【附件\_\_】的停车位平面图。
- (2) 为确保对专用停车场或专用停车位使用，甲方应采取适当措施，例如在停车场的立柱、地面等用油漆刷出乙方的标

识等，方便乙方的客户识别，并符合《    协议》附件 甲方建设工作界面内容所列的规格，相关费用由甲方承担。

- (3) 甲方应根据《    协议》【附件】约定，对专用停车场安装 (i) 保安装置和门岗系统；保安装置和门岗系统的设置方式应仅让乙方的客户（以乙方认可的证明文件为证）能够进出专用停车场；(ii) 充足的消防设备和防火装置；(iii) 足够的照明装置，以确保停车位有足够的照明，设备的购买、安装费用由甲方承担。
- (4) 专用停车场的运营管理由乙方负责，费用由乙方承担，在符合中国法律法规的情况下，任何时候甲方不得进行任何干预。非乙方运营管理的共享停车位的运营管理由甲方负责，费用由甲方承担。

#### 4.租赁用途

- (1) 乙方承租整体项目用途为经营项目的运营, 经营项目包括但不限于【科技击球，高尔夫学院，室内体育项目（篮球，室内足球，羽毛球，乒乓球等），中西餐厅，酒吧以及商品零售、批发】, 室外音乐会，室外娱乐活动等，具体以本协议附件【一】乙方确定的为准。
- (2) 甲方应全力协助乙方取得《    协议》第【    】条约定的经营项目所需的乙方经营资质证照。
- (3) 如乙方需转变本协议约定的租赁用途，须事先征得甲方书面同意，但甲方不得不合理拒绝。因转变用途所需办理的全部手续以及所应缴纳的全部费用均由乙方按政府有关规定申报及承担，甲方应尽全力提供协助。

#### 5.租赁备案

- (1) 在取得项目物业、项目物业前广场、外场区域、停车场的包括项目物业《不动产权证》、停车场经营许可备案证或相应权属证明、项目物业前广场和外场区域相应土地或不动产权属证明等（【附件五】）之日起十（10）日内，甲方和乙方应前往武汉市房地产管理机构完成租赁备案手续，办理租赁备案所产生的费用由乙方承担，相关税费由甲乙双方根据法律规定各自承担。
- (2) 甲方应提供办理租赁备案的全部相关材料并积极配合协助乙方办理租赁备案。

## 第二条 租赁期限、免租期及续租

1. 租赁期限为自交接日后且竣工验收完成并取得包括项目物业《不动产权证》、停车场经营许可备案证或相应权属证明、项目物业前广场和外场区域相应土地或不动产权属证明等之次日起二十年（20）年。
2. 免租期
  - (1) 免租期为自交接日后且竣工验收完成并取得包括项目物业《不动产权证》、停车场经营许可备案证或相应权属证明、项目物业前广场和外场区域相应土地或不动产权属证明等之次日起九（9）个月，免租期内乙方无需向甲方支付任何费用，但公用设施费用则由乙方自行承担。为免异议，交接日后且竣工验收完成并取得包括项目物业《不动产权证》、停车场经营许可备案证或相应权属证明、项目物业前广场和外场区域相应土地或不动产权属证明等之前，乙方不承担项目物业、项目物业前广场、外场区域及停车场的任何

费用。

- (2) 若双方发生交易文件约定的免租期应予以延长的情形，包括但不限于本协议第四条第 2 款约定的情形的，则免租期应相应延长。

### 3. 续租

- (1) 租赁期限届满后，就承租整体项目，乙方在同等市场条件下享有优先续租权。
- (2) 乙方享有优先续租权，乙方应于租期届满前一百八十（180）日向甲方发出具有续租意愿的书面通知。
- (3) 续租期限内的租金应为租赁期限届满前六（6）个月内的市场公允租金。如双方无法就届时市场公允租金达成一致的，双方应共同委托第三方专业机构进行评估。
- (4) 除乙方于届时提出需调整外，首次续租期限应为十（10）年。
- (5) 乙方愿意继续承租的，双方按照国资监管程序及要求签署新的书面租赁合同（“**新租赁合同**”）。新租赁合同中除本合同中不适合的条款，其他条款与本合同一致，保持不变。

### 第三条租金、保证金、其他费用及支付方式

1. 租赁期限内每个租赁年的年度总租金按下表约定计算，下述金额均为含税租金，包括但不限于应付的土地使用费/税、房产税等所有税费。

租赁年份	年度总租金（单位：元）
------	-------------

第一年	
第二年	
第三年	
第四年	
第五年	
第六年	
第七年	
第八年	
第九年	
第十年	
第十一年	
第十二年	
第十三年	
第十四年	
第十五年	
第十六年	
第十七年	
第十八年	
第十九年	
第二十年	

2. 租金按季支付，除免租期外，每个租赁季度的租金等于该租赁年总租金的四分之一（1/4），先付后用。除免租期外，甲方应于每个租赁季度初始五（5）日内向乙方出具合法有效的且符合乙方要求的发票，乙方将于收到甲方出具的合法有效增值税专用发票之日起五（5）日内支付该租赁季度的租金全额。付款方

式为按甲方指定的以下银行帐户转账缴纳：

银行开户行：

账号：

账户名称：

3. 履约保证金：交易文件签署后且项目物业、项目物业前广场、外场区域及停车场竣工验收并取得包括项目物业《不动产权证》、停车场经营许可备案证或相应权属证明、项目物业前广场和外场区域相应土地或不动产权属证明等之日起十日（10）内，乙方应以见索即付保函（即独立保函）的方式向甲方支付履约保证金，其金额相当于第一个租赁年三个月的租金（“**履约保证金保函**”）。履约保证金保函有效期应至租赁期限届满之日届满。

#### 第四条交接、竣工验收、返还、转租及优先购买权

##### 1. 交接

（1）甲、乙双方同意，经甲方、施工单位、勘察单位、监理单位、设计单位五方责任主体验收合格后，甲方于交接日之前按《    协议》附件    建设标准及《    协议》要求将项目物业、项目物业前广场、外场区域及停车场交接予乙方。双方按照《    协议》附件    签署的交接摘记将作为甲方按照本协议约定完成交接的标志。

（2）甲方预计无法于交接日向乙方完成交接的，应提前六十（60）日书面通知乙方。若甲方未于交接日向乙方交接项目物业、项目物业前广场、外场区域及停车场的，则：

- a) 甲方交接迟延不超过九十（90）日（不含本数），每逾期一（1）日，甲方应向乙方提供一（1）日免租期顺延，

直至完成交接；

- b) 甲方交接迟延超过九十（90）日（含本数），但不超过一百二十（120）日（不含本数），每逾期一（1）日，甲方应向乙方额外提供一（1）日免租期（合计免不足一（1）日的部分按一（1）日计算），直至完成交接；
- c) 甲方交接迟延超过一百二十（120）日（含本数），每逾期一（1）日，甲方应向乙方额外提供两（2）日免租期，直至完成交接；
- d) 甲方交接迟延超过一百二十（120）日（含本数），乙方有权解除本协议及《\_\_\_\_\_协议》，并根据本协议及《\_\_\_\_\_协议》的约定追究甲方的违约责任，且要求甲方承担其全部损失。

## 2. 竣工验收

- (1) 甲方保证于交接日后【六（6）】个月内办理完成项目物业、项目物业前广场、外场区域及停车场竣工验收手续并取得包括项目物业《不动产权证》、停车场经营许可备案证或相应权属证明、项目物业前广场和外场区域相应土地或不动产权属证明等。
- (2) 若甲方未于交接日向乙方交接项目物业、项目物业前广场、外场区域及停车场或未按本协议约定按时完成竣工验收或未按时取得包括项目物业《不动产权证》、停车场经营许可备案证或相应权属证明、项目物业前广场和外场区域相应土地或不动产权属证明等的，且因此导致乙方办理乙方经营资质证照产生任何影响、障碍及不便的，甲方应尽全力配合乙方的需求并协助乙方采取变通、灵活、补救的方式

尽快办理完成，且乙方有权要求甲方赔偿由此给乙方造成的全部损失，包括但不限于延迟开业的损失、装修折旧损失等，并且免租期、租赁期限等本协议约定的与竣工验收及取得包括项目物业《不动产权证》、停车场经营许可备案证或相应权属证明、项目物业前广场和外场区域相应土地或不动产权属证明等之日相关的期限均应相应顺延，具体如下：

- a) 甲方迟延完成竣工验收手续或未按时取得《不动产权证书》，但不超过六十（60）日（不含本数），每逾期一（1）日，甲方应向乙方额外提供一（1）日免租期，直至完成竣工验收手续并取得包括项目物业《不动产权证》、停车场经营许可备案证或相应权属证明、项目物业前广场和外场区域相应土地或不动产权属证明等；
- b) 甲方迟延完成竣工验收手续或未按时取得包括项目物业《不动产权证》、停车场经营许可备案证或相应权属证明、项目物业前广场和外场区域相应土地或不动产权属证明等，若超过六十（60）日（含本数），但不超过九十（90）日（不含本数），每逾期一（1）日，甲方应向乙方额外提供一（1）日半免租期（合计免租期不足一（1）日的部分按一（1）日计算），直至完成竣工验收手续并取得包括项目物业《不动产权证》、停车场经营许可备案证或相应权属证明、项目物业前广场和外场区域相应土地或不动产权属证明等；
- c) 甲方迟延完成竣工验收手续或未按时取得包括项目物业《不动产权证》、停车场经营许可备案证或相应权属证明、

项目物业前广场和外场区域相应土地或不动产权属证明等的，若超过九十（90）日（含本数），但不超过一百二十（120）日（不含本数），每逾期一（1）日，甲方应向乙方额外提供两（2）日免租期，直至完成竣工验收手续并取得包括项目物业《不动产权证》、停车场经营许可备案证或相应权属证明、项目物业前广场和外场区域相应土地或不动产权属证明等。

- (3) 甲方迟延完成竣工验收手续或未按时包括项目物业《不动产权证》、停车场经营许可备案证或相应权属证明、项目物业前广场和外场区域相应土地或不动产权属证明等的，若超过一百二十（120）日（含本数），乙方有权解除本协议以及其他交易文件，并根据本协议及《\_\_\_\_\_协议》的约定追究甲方的违约责任，甲方应赔偿乙方的全部损失，包括但不限于延迟开业损失、装修折旧损失、装修投入、全部中介费用、成本、花费、损失等。

### 3. 返还

- (1) 本协议因租赁期限届满终止或因其他原因提前终止的，乙方应于本协议终止日后的【九十（90）】日内，乙方在撤走其所需之物品及设施、设备及装置后，应将项目物业、项目物业前广场、外场区域及专用停车场届时现状返还给甲方。
- (2) 为避免疑义，乙方将项目物业、项目物业前广场、外场区域及专用停车场按届时现状返还给甲方后，甲方有权处置剩余物品、设施、设备及装置（如有）等，与乙方无涉。
- (3) 除因甲方原因导致或双方另行约定外，如乙方逾期返还项

目物业、项目物业前广场、外场区域及专用停车场的，应该依照本协议终止时最后一个租赁年的日租金标准的【1.25】倍向甲方支付逾期期间的每日占有使用费，直至乙方返还项目物业、项目物业前广场、外场区域及专用停车场或甲方收回之日止。

#### 4. 转租

- (1) 租赁期限内，乙方有权根据经营需要于租赁期限内的任何时间在不违反中国法律的前提下将项目物业、项目物业前广场、外场区域及专用停车场面积不超过 15%转租给任何第三方，及/或与任何第三方以任何形式共同经营项目物业、项目物业前广场、外场区域及专用停车场。甲方不得以任何形式对乙方的前述转租及/或共同经营及/或联营行为进行干预，且应全力支持乙方与第三方的合作，配合签署所有应于签署的文件以及登记备案手续。
- (2) 若发生前述（1）项情况的，乙方应确保后续相关主体仍需遵从本协议的约定，并按照本协议的约定租赁项目物业、项目物业前广场、外场区域及专用停车场。

#### 5. 优先购买权

- (1) 租赁期限内，如甲方就出售或以其他方式处置（包括但不限于任何形式的股权交易或资产交易）项目物业、项目物业前广场、外场区域及/或停车场与任何第三方达成交易意向，甲方应立即将该交易所涉交易价格、交易条件及其他相关事宜告知乙方，约定不少于 30 天的回复期，乙方或其指定主体在同等条件下享有对项目物业、项目物业前广场、外场区域及停车场全部的优先购买权。

- (2) 如乙方因任何原因不行使其优先购买权，甲方特此保证，本协议权利义务应由买方继续承继，如同买方为本协议的签署方。
- (3) 在任何情况下，甲方应确保在租赁期限（包括任何续展租赁期限）内项目物业、项目物业前广场、外场区域及/或停车场所有权和/或土地使用权的所有继承人和/或受让人应受本协议约束，且代替甲方履行由本协议产生或与本协议有关的义务和承诺。仅在项目物业、项目物业前广场、外场区域及/或停车场所有权和/或土地使用权的所有继承人和/或受让人受限于本协议，并承接了与本协议所有及有关的义务后，甲方不再承担本条项下的义务。

#### **第五条 公用设施、公用设施费用和管理事宜**

1. 甲方应按照《      协议》附件      列明的甲方建设工作界面所载的详细规格和要求，向乙方提供直接连接到项目物业、经营区域范围内其他区域及专用停车场的、为满足乙方全面经营之需而必需的、连续不断的公用设施供应。
2. 所有公用设施的容量应按照乙方要求进行设置，且均为独立量表。

交接日后至装修工程完成前的公用设施费用由乙方与甲方委托的建设施工总包单位进行对接并进行相关费用的支付；竣工验收后或双方另行约定的其他时间，应由乙方按相关政府部门就公用设施颁布的费用标准直接向相关部门缴纳，因逾期缴纳费用产生的滞纳金，由乙方自行承担。

3. 本协议生效后，如乙方在上述第 2 款的基础上提出供电扩容的

要求，供电增容的手续由乙方负责申办，甲方协助办理。因供电增容所应交纳的全部费用，包括但不限于增容，由乙方承担。

4. 甲方应承担经营区域范围及停车场的土地、土壤、地面及建筑物所附带的费用和责任等，包括但不限于房产税，对经营区域范围及停车场改建及物业所有者的责任保险等。

甲方认可并应尽最大努力确保乙方的经营项目运营在任何时候均不受扰乱及不受任何干扰。租赁期限内，乙方有权在不违反中国法律的前提下自行决定经营区域范围及专用停车场经营管理有关的所有事宜，包括但不限于对经营区域范围及专用停车场的使用、开业、经营方式、合作、管理、收益及以乙方和/或乙方拟经营品牌的名义进行宣传推广等。甲方不得以任何形式对乙方的经营管理活动进行干预。

5. 在经营区域范围及/或专用停车场范围内按照应急备用发电机，在发生供电中断或能源短缺时使用。
6. 租赁期限内，甲方应积极履行对经营区域范围及停车场周边区域的治安、卫生环境、保洁、物业管理等的管理职责。
7. 租赁期限内，甲方应确保乙方（包括乙方的客户、供应商、员工等）享有随时无条件从任何出入口（包括但不限于公园出入口）抵达、进出项目物业、项目物业前广场、外场区域、停车场及经营区域范围其他区域的通行权不受任何干扰或限制。

## 第六条 装修、改建

1. 乙方自行组织完成《    协议    附件》列明的乙方建设工作界面范围内的装修工程，并根据装修情况自行组织试营业。装修前，乙方应事先向甲方提交装修方案予以备案，同时须向政府

有关部门申报批准。装修期间，由乙方自行承担现场管理及安全责任。若因装修或使用不当造成项目物业损毁、灭失的乙方应予以赔偿。

2. 乙方正式开始装修工程前会将其指定的施工单位报备予甲方，甲方应给予该施工单位全部所需的协助、配合。
3. 甲方未经乙方事先书面同意不得随意改动包括但不限于经营区域范围及停车场内及其周边的建筑及绿化带、步行街、行车道、停车场等；但是，本款不适用于以下必须进行变更或改动的情况：(i) 根据法律或行政法规强制性规定，强制要求改动的；或(ii) 相关管理部门根据法律法规规定要求进行的；或(iii) 为避免发生即时危险而进行的。如发生前述三种情形的，甲方应立即以书面方式通知乙方，并告知乙方可能发生的改动或变动之处，同时，在进行变更或改动时，甲方应尽可能地根据乙方需求保证整体结构的完整性、尽最大可能减少对乙方正常使用经营区域范围及停车场的影响，并维护乙方的合法权益，导致乙方无法正常使用经营区域范围及/或停车场的，无法正常使用期间乙方的应付租金应相应减免。若因甲方原因导致乙方无法正常使用的，则按本协议第七条第2款约定处理。
4. 租赁期限内，若乙方根据经营需要需对项目物业、项目物业前广场、外场区域、专用停车场进行改造、改建的，应提前书面告知甲方，甲方将全力协助乙方向有关部门申请报建并获得所需的批准、许可，包括但不限于以甲方名义向有关部门申请报建及许可（若该等改造、改建涉及项目物业主体结构调整，并需以甲方名义向有关部门申请报建及许可的）。对项目物业、项目物业前广场、外场区域、专用停车场进行改造、改建的费用

中涉及主体结构加固、完善或因甲方前期建设原因而需进行调整的，相关费用由甲方承担，除此之外的费用由乙方承担。

5. 乙方有权为经营项目之需要在项目物业、项目物业前广场、外场区域及专用停车场安装运营设备和其他装置。前述运营设备及其他装置应是并且始终是乙方的自有财产，乙方可自由处置，并且不构成项目物业、项目物业前广场、外场区域或专用停车场的固定装置或以甲方为受益人的任何种类的担保、留置、质押或任何其他权利涵盖的范围。

## **第七条维护、维修及保养**

1. 甲方应确保项目物业、项目物业前广场、外场区域及停车场在交接日符合《\_\_\_协议》第【\_\_】条约定的交接条件。如双方协商一致签署了交接摘记，而项目物业、项目物业前广场、外场区域及停车场仍有瑕疵的，则甲方应在交接日后的十五（15）个工作日内，甲方应对该等瑕疵、缺陷进行修缮和整改，直至满足乙方的要求。甲方承担因此而发生的费用。
2. 租赁期限内，经营区域范围及/或停车场如出现任何瑕疵或缺陷影响乙方正常使用或业务运营的，经乙方通知后，甲方应立即对经营区域范围及/或停车场进行修缮，且于乙方通知之日起尽快修缮完毕，至多不超过 48 小时内完成修缮（但乙方允许超过 48 小时的情况除外），因修缮产生的一切费用由甲方承担。如因甲方原因导致乙方或其客户无法正常使用经营区域范围及/或停车场，无法正常使用期间乙方的应付租金应相应减免，不足一（1）日的，按一（1）日计算，且甲方应向乙方赔偿相应损失，具体如下：

- (1) 无法正常使用超过两（2）日（含本数）但不超过三十（30）日（不含本数）的，则甲方应每日向乙方支付的赔偿金等额于乙方最近三（3）个月平均每日营收金额；
  - (2) 无法正常使用超过三十（30）日（含本数）但不超过一百二十（120）日（不含本数）的，则甲方应每日向乙方支付的赔偿金等额于乙方最近三（3）个月平均每日营收金额的1.5倍；
  - (3) 无法正常使用超过一百二十（120）日（含本数）的，则甲方应每日向乙方支付的赔偿金等额于乙方最近三（3）个月平均每日营收金额的1.8倍，除此以外，乙方有权终止本协议及其他交易文件并根据本协议及《租赁合同》的约定追究甲方的违约责任，甲方应赔偿乙方的全部损失，包括但不限于因本项目而发生的延迟开业损失、装修折旧损失、装修投入、全部中介费用、成本、花费、损失等。
3. 乙方在确定因甲方原因造成的瑕疵或缺陷后应于二十四（24）小时内口头或书面通知甲方。但如甲方明知或应当知道该瑕疵或缺陷，或甲方通过其他途径知悉的，即使乙方未通知甲方进行修缮，甲方也应按本条第2款的约定立即着手进行修缮。
  4. 甲方应始终承担维护和保持目物业、项目物业前广场、外场区域及停车场及经营区域范围内其他区域处于以下状态的全部责任，相关费用已分摊至每年租金，即乙方无需就此承担任何额外费用：
    - (i) 符合任何适用的消防、建筑及行业监管法规的要求；
    - 和 (ii) 适合用于经营项目使用。尤其是，整体项目的结构、外墙，（包括但不限于其结构、组件以及甲方提供的设备设施）、并保持它们均处于可以良好运营的状况。甲方和乙方就维护责

任的安排见本协议附件三的维护责任表。

5. 根据本条第1款至第4款，如果甲方未在收到乙方的通知或其知悉经营区域范围及/或停车场内相关设施、设备存在瑕疵或缺陷之后四十八(48)小时内（但乙方另行同意其他时间的除外）完成修缮和/或维护工作的，乙方有权自行或委派第三方进行修缮和/或维护，因此产生的费用由甲方承担。乙方向甲方提供修缮和/或维护费用合法有效发票后，有权要求甲方立即支付相应的修缮和/或维护费用。如果甲方未能于修缮和/或维护完成前支付该费用，则甲方应在乙方向其出具该笔修缮和/或维护费用的收据或发票后三（3）个工作日内支付该笔费用。若甲方未能按时支付该笔费用的，乙方有权直接从应付的租金中扣除该笔费用。
6. 经营区域范围及/或停车场中的相关资产如在合理使用后或损耗到不能维修时（因乙方不当使用造成的除外），该等资产应由乙方申报并经甲方勘查确认后实施报废处理，乙方不得擅自报废。如乙方重新更换、更新的，则费用由乙方承担，重新更换、更新后的设施设备的产权归乙方所有，但租金、租赁期限均不作调整。
7. 租赁期间，甲方对经营区域范围及/或停车场进行检查、养护的，应提前七（7）个工作日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应尽最大可能减少对乙方使用经营区域范围及/或停车场的影响。
8. 除经乙方事先书面同意，任何会永久地或实质地改变经营区域范围及/或停车场任一部分的面积，或影响从经营区域范围及/或停车场外望的景观及可视性，或破坏经营区域范围及/或停车场的安全及配套设施的修缮或维护工作，甲方均不得进行。

## 第八条 损毁

1. 若因火灾、爆炸、不可抗力或非乙方原因，使得项目物业、项目物业前广场、外场区域及停车场本身，全部或者超过百分之五十（50%）灭失、不能进出、损毁或总体上造成不适合使用和占用，则在本协议第【第十八条第二款】争议的解决条款的效力不受影响的前提下，本协议仍然有效，除乙方书面通知甲方，针对瑕疵标的不再需要重建、修缮并不再继续承租的。发生前述情形的，乙方应于前述情形发生后十五（15）日内书面通知甲方，而本协议应在甲方收到该通知之日起终止。如乙方愿意继续承租的，已经缴纳的租金应当按照因前述情形发生而导致乙方无法正常经营天数，按日租金标准就相应部分予以扣减并给予乙方无法正常经营天数同等天数的免租期，直至项目物业、项目物业前广场、外场区域及/或停车场已被修复或不影响正常使用。
2. 乙方有权要求甲方重建或修缮项目物业、项目物业前广场、外场区域及/或停车场，甲方应迅速安排进行全面重建或修缮，重建或修缮的全部费用由甲方承担。双方应商定重建或修缮的合理时限，以及具体的交接日期。对于重建后的交接标准和其后的交接事宜，应参照《\_\_\_\_协议》的相关约定适用。如果在乙方提出要求或在通知期届满日之后二十（20）个工作日内双方未就重建时间达成一致的，乙方有权立即终止本协议。

## 第九条 招牌或广告设置

1. 项目物业的名称、称号、商号及乙方在项目物业及经营区域范

围及/或停车场内向客户提供的商品名称、品牌名称，应由乙方全权酌情决定，但应符合适用法规。

2. 租赁期限内，乙方拥有全部权利在经营区域范围及停车场内任何合适的位置安装包括但不限于符合当地法律法规的任何种类的字牌、广告灯箱、指南、招牌、霓虹灯、企业标志、户外展示品、海报支架、照片、旗杆、天线、广告板、陈列箱及其他广告装置等。乙方亦有权于免租期内在经营区域范围及停车场内甲方合理指定的位置安装临时企业标识。乙方安装上述广告装置前，应当将相关方案报甲方书面同意（但甲方不得不合理拒绝），并取得相关政府部门许可（如需）后方可实施。
3. 乙方无需就安装、使用任何上述广告装置、标识、招牌等向甲方支付任何费用。

## 第十条 保险

1. 自竣工验收完成之日起，甲方应在整个租赁期限（包括任何续展租赁期限）内对项目物业、项目物业前广场、外场区域及停车场的外部结构和结构、经营区域范围及停车场内的装置和设施以及甲方在经营区域范围及/或停车场之内的装设就财产一切险项下所列的受保意外事故购买并维持保险，保险金额应不少于重建或重修项目物业、项目物业前广场、外场区域及停车场的全部费用。此外，甲方应为项目物业、项目物业前广场、外场区域及停车场购买公众责任保险，包括第三方责任险，保险金额不应少于每笔单独损害事件人民币一千万（10,000,000）元。甲方应在竣工验收备案完成之日后的三十（30）日内向乙方提供保险合同的复印件。

2. 最迟自开业首日起，乙方应就其在项目物业、项目物业前广场、外场区域及停车场内安装的装置和资产购买财产险和公众责任保险，包括第三方责任险，以就其访客或受邀请人的索赔提供赔偿保障，该保险金额应不少于人民币一千万（10,000,000）元。乙方应在开业后的三十（30）日内向甲方提供保险合同的复印件。在项目物业、项目物业前广场、外场区域及停车场内放置或安装的任何货品、商品、装设、广告设备及其他资产，可由乙方酌情投保。
3. 甲方、乙方均应选择声誉良好的保险公司进行投保，且投保内容应符合本条第1款和第2款的约定。

#### 第十一条陈述与保证

1. 《\_\_\_\_协议》第 \_\_\_\_ 条陈述与保证条款适用于双方。
2. 除根据法律规定以及本协议的约定，甲方还应当承担以下义务：
  - (1) 甲方应按照本协议《\_\_\_\_协议》**附件**的时间表所载的到期日正式完成所有工作和职责；
  - (2) 项目物业、项目物业前广场、外场区域及/或停车场应始终（包括任何续租期限内）符合所有相关法律法规，包括但不限于建筑、消防和环境保护的法律法规（除了适用的法律法规或本协议约定应由乙方承担的责任）。
  - (3) 甲方已取得签署本协议所必需的所有行政批准，并且在所有相关法律法规下有权向乙方出租整体项目用于本协议第一条所述的用途，并且甲方应在租赁期限（包括续租期内）内将获得并始终持有与项目物业、项目物业前广场、外场区域及停车场有关的所有法律文件、政府批准和所有其他

许可。

- (4) 甲方应确保乙方取得与项目物业、项目物业前广场、外场区域及停车场相关的，并且是乙方在本协议《\_\_\_\_协议》**【附件\_\_】**所附时间表所载的时间内为正式开展经营项目所需的正式政府批准、准许和许可。
  - (5) 在本协议生效前，项目物业、项目物业前广场、外场区域及/或停车场及其任何部分均不存在任何权利负担或者被第三方权利所干涉，包括但不限于抵押、质押、租赁权、施工单位享有的优先受偿权、第三方的租赁权以及其他第三方权利，不会存在本协议不能对抗第三方的情况。在本协议生效后，如甲方对项目物业、项目物业前广场、外场区域及/或停车场及其土地使用权将进行抵押权设定，应当事先告知乙方，并向乙方提供抵押权人出具的同意甲方向乙方出租整体项目的书面同意/承诺函。甲方承诺，设置抵押权的行为不能对乙方开展经营项目造成任何障碍；甲方将合理履行其对抵押权人负有的各项义务，以避免实现抵押权；如因甲方无法偿付债务，而导致抵押权人实现抵押权的，甲方应对乙方因此遭受的所有损失承担赔偿责任。
  - (6) 甲方与乙方均不存在任何形式的利益冲突。如有任何利益冲突，甲方应立即向乙方披露。
3. 除根据法律规定以及本协议的约定，乙方还应当承担以下义务：
- (1) 乙方应按本协议约定的时间支付租金、履约保证金，并按时交纳公用设施费用。
  - (2) 乙方同意甲方（或甲方授权的代理人）在不影响乙方经营的情况下，按照本协议的约定进入场地巡视、检查项目物

业、项目物业前广场、外场区域及/或停车场各部分安全状况或处理紧急事项。

- (3) 未经甲方书面同意，不得任意改变供水、供电线路，改变负荷。
- (4) 乙方承诺所提交材料均为真实有效的。
- (5) 乙方在使用项目物业、项目物业前广场、外场区域及停车场时，应当符合我国相关法律法规、政策的规定。
- (6) 甲方与乙方均不存在任何形式的利益冲突。如有任何利益冲突，乙方应立即向甲方披露。

## 第十二条 合同期满及终止

1. 租赁期限届满，本协议即行终止。
2. 如《\_\_\_\_\_协议》任一或全部按照其约定被提前终止或解除，则本协议自动终止，双方应按照本协议、《\_\_\_\_\_协议》的约定承担相应的责任。
3. 除本协议明确约定甲方享有解除权的情况外，租赁期限内甲方不得提前解除本协议。
4. 租赁期内，出现下列情形之一的，甲方向乙方提供乙方认可的相关事项的充分书面证明或凭证的，本协议即自动终止，双方互不承担责任，按实结算租金：
  - (1) 经营区域范围因社会公共利益被政府依法征收的乙方有权享有征收补偿利益中与乙方有关所有追溯补偿利益；
  - (2) 因不可抗力造成项目物业毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的，导致整体项目依法不得使用的。

### 第十三条 违约责任

1. 除本协议另有约定外，如果一方（“**违约方**”）违反本协议或本协议中提及的任何其为一方或可能成为一方并且须遵守和履行其中义务的其他合同和文件，另一方（“**非违约方**”）可以发出通知（“**违约通知**”），通知违约方其违约行为，并要求在通知发出之日起三十（30）日内予以补救或纠正，且违约方应向非违约方支付每日人民币贰万伍仟元（25,000元）的违约金，直至违约行为终止或义务履行完毕。
2. 除本协议另有约定外，以下事件构成本协议所述的实质性违约行为（“**实质性违约事件**”）：
  - （1）租赁期限内，经营区域范围及停车场土地性质及/或项目物业、项目物业前广场、外场区域、停车场的用途或房屋类型原因导致不允许或不适合用于经营项目的运营，或因任何原因导致乙方无法正常使用项目物业、项目物业前广场、外场区域、停车场的超过一百二十（120）日（含本数）的；
  - （2）甲方交接迟延超过一百二十（120）日（含本数）的；
  - （3）甲方迟延完成竣工验收手续或未按时取得《不动产权证书》的，若超过一百二十（120）日（含本数）；或
  - （4）因乙方违约在一个租赁年度内乙方迟延支付租金连续超过一百二十（120）日（含本数）的；
  - （5）乙方本项目的投资金额低于1亿元
3. 任何一方如发生违反本协议约定的情形，除已明确约定的违约责任外，如违约金无法弥补非违约方全部经济损失的，违约方应就非违约方的全部损失承担赔偿责任。

4. 因违约行为而引起任何第三方或与违约行为有关的损失、损害或不利条件而针对非违约方提出的任何索赔、诉讼或法律程序，以及非违约方对任何第三方需履行的义务，经非违约方要求后，违约方应使非违约方免受上述各项损害，并赔偿非违约方的相应损失包括但不限于直接损失、经济损失、诉讼费、保全费、保全担保费、律师费、评估费、鉴定费等。
5. 对于甲方在本协议下应当承担的任何违约金、损害赔偿以及任何其他费用，乙方有权直接从任何应当向甲方支付的租金或其他款项中扣除。
6. 协议解除及终止及后果
  - (1) 根据本协议第 12.2 条的约定享有解除权的一方可书面通知对方解除本协议。
  - (2) 双方可协商一致终止本协议。
  - (3) 如《\_\_\_\_\_协议》任一或全部按照其约定被提前终止或解除，则本协议自动终止，双方应按照本协议、《\_\_\_\_\_协议》的约定承担相应的责任。

#### **第十四条 保密条款**

1. 双方应对就本协议磋商及签署而自另一方取得的或与另一方有关的任何及所有信息保密，任一方的关联方和雇员也应当对保密信息履行保密义务。
2. 但是以上第 1 款不适用于以下任何信息：
  - (1) 接收方可证明，并非通过接收方违反本协议的方式而进入公共领域或为公众所知悉的信息；
  - (2) 接收方的书面记录证明，接收方从披露方方面获得之前即已掌握的信息，但因违反本协议或以其它非法方式而由接

- 收方掌握的信息，则属例外；
- (3) 接收方的书面记录证明，接收方自行独立开发的信息；
  - (4) 通过披露方的事先书面协议批准公布的信息；
  - (5) 根据强制性法律或任何政府组织的强制性及有约束力的法规规定披露的信息；在这种情况下，接收方应立即（可能的话，在披露前）通知另一方上述披露要求，使另一方有可能采取任何必要措施。
3. 披露方并没有向接收方授予或让予任何专利权、著作权、商标权或其他专有权利项下的任何许可或使用权。
  4. 双方之间根据本协议或就本协议交换的所有信息在本协议终止后，应根据披露方的要求返还披露方或由接收方销毁。上述要求应由披露方在本协议终止后三十（30）日内以书面方式向接收方发出。在销毁的情况下，接收方应在收到有关要求后十四（14）日内向披露方书面确认上述销毁。
  5. 即使在 (i) 本协议由于何种原因终止、期限届满或解除，和/或 (ii) 根据以上第（4）款保密信息已返还披露方或由接收方销毁后，以上第（1）至（4）款项下的规定应维持有效。
  6. 未经另一方事先书面同意，任何一方均不得声称其与另一方具有股权关系或其是另一方的关联方，亦不得以任何方式使用另一方的名称、商号或商标。
  7. 向有关政府部门登记本协议并不构成违反本条保密义务的行为。

## **第十五条 不可抗力及政府行为**

1. 就本协议而言，双方同意“不可抗力”只包括导致经营区域范围及停车场建设施工活动或正常经营业务中止或终止的严重自然灾

害（如地震、台风或洪水）或严重的社会混乱（如战争、新冠等疫情流行病、恐怖袭击或社会骚乱）。

2. 就本协议而言，双方同意“政府行为”只包括符合中国法律的由中国中央政府、湖北省人民政府或武汉市人民政府在本协议签署时尚未颁布或生效的法规、规范性文件以及政府指令。
3. 如发生不可抗力或政府行为（以下统称“不可归责双方事件”）事件，在通知另一方后，受影响方在本协议项下的义务在不可归责双方事件造成的延误期内可中止履行，中止履行时甲方应免除租金，租赁期限按中止的时间自动顺延履行，而无须承担任何违约责任。
4. 宣称发生不可归责双方事件的一方应在发现不可归责双方事件发生后一（1）个工作日内书面通知另一方，并在其后十（10）日内提供不可归责双方事件的发生和持续时间以及该不可归责双方事件对该方履行本协议之能力的影响的充分证据。此外，宣称不可归责双方事件的一方应尽一切合理努力以将不可归责双方事件的影响减到最低。
5. 在不影响本协议第十六条效力的前提下，如果由于不可归责双方事件本协议项下的重大义务中止履行超过六（6）个月的，任何一方可向另一方发出书面通知终止本协议，而且任何一方均不对上述终止承担任何责任。

## 第十六条 其他事项

### 1. 通知：

- （1）根据本协议需要发出的全部通知以及甲方与乙方的文件往来及与本协议有关的通知和要求等，应以书面形式进行，

可以专人送达、传真或特快专递的方式发送至本协议尾部所列的送达地址。

- (2) 双方均保证本协议所列明的通讯信息均为有效、真实信息，送达地址为双方书面文书之真实有效的送达地址。如一方以专人送达的，接受送达方签收之日期为实际收到日期；以传真送达的，按传真成功传送记录所显示的确切时间为受送达方实际收到时间；以特快专递送达的，在交邮后的第3天视为受送达方实际收到时间。在送达地址填写准确无误的情况下，如受送达方无故拒收或无人签收或送达文书被退回的，则送达文书退回之日即视为实际送达之日，且视为受送达方已清楚、准确地知晓送达文书所包含的全部内容。
- (3) 对于本协议所列明的双方的送达地址、联系电话等如有变更的，应在变更之日起三（3）日内以书面形式通知对方，若未通知，视为未变更。送达地址变更未及时书面通知对方的，对方仍按原送达地址送达的信函、文书无法送达而不能被受送达方实际接收的，送达信函、文书退回之日即视为送达之日，且视为受送达方已清楚、准确地知晓送达文书所包含的全部内容。
- (4) 双方联系信息如下：
- 甲方信息：
- 邮箱：
- 联系电话：
- 联系人：
- 送达地址：

乙方信息：

邮箱：

联系电话：

联系人：

送达地址：

2. 每一方应各自承担其本身的与本协议有关的费用，包括任何顾问的费用。与本协议有关的租赁协议登记费和印花税应由中国法律及地方政策规定的一方承担。
3. 本协议履行过程中，为办理有关工商核准或变更登记手续或租赁备案所需乙方与甲方就本协议项下的整体项目所另行达成的房屋租赁合同或协议，如有与本协议不相一致的内容，均以本协议为准。
4. 本协议应受中国法律管辖并依照中国法律法规解释。本协议在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决；协商不成时，可执行《\_\_\_\_协议》中相关条款。
5. 本协议未涉及事宜，但《\_\_\_\_\_协议》中有约定的，则按《\_\_\_\_\_协议》中的约定履行。本协议未尽事宜，则可经双方协商一致后另行签订补充协议，补充协议与本协议均具有同等法律效力。
6. 本协议及其所有附件为本协议不可分割的组成部分。
7. 本协议经甲、乙双方签字盖章后即生效。
8. 加盖各自公章的每一方营业执照的复印件及每一方授权签署本协议的委托书（如有）的正本作为【附件四】附于本协议。
9. 本协议签署中文文本和英文文本，中英文文本正本各一式【六

(6) 份，中英文文本双方各执三（3）份。如中文文本和英文文本发生任何冲突，应以中文文本为准。

**甲方：武汉市坦达工程项目管理有限公司（合同章）**

**住所地或通讯地址：武汉市汉阳区罗七北路 12 号金龙公馆综合楼 10**

**层**

**委托代理人：**

**日 期：**

**乙方：**

**住所地或通讯地址：**

**委托代理人：**

**日 期：**

## 附件一览表

附件一 乙方营业执照和经营项目

附件二 项目物业的实测租赁面积报告

附件三 维护责任表

附件四 甲方营业执照和委托书（如有）

附件五 国有土地使用证（如有）、不动产权证书、消防验收合格证明的复印件

附件六 租赁备案