

海企审2026-05-0118号

合同编号：一部-202603-08-0258

房屋租赁合同

出租方：北京海淀置业集团有限公司

承租方：首都体育学院

首都

体育学院

本《房屋租赁合同》（以下简称“本合同”）由下列双方于2026年【 】月【 】日在北京市签订。

出租方：

公司名称：北京海淀置业集团有限公司

法定代表人：孙腾

通讯地址：北京市海淀区成府路28号优盛大厦A座16层

电话：62616252

联系人：王迪

承租方：

公司名称：首都体育学院

法定代表人：张霞

通讯地址：北京市海淀区北三环西路11号

电话：62484369

联系人：李婕

出租方（以下称“甲方”）和承租方（以下称“乙方”）以下各称为“一方”，统称为“双方”。

本着诚实信用、公平自愿的原则，根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，甲、乙双方经友好协商一致，特订立本合同，以兹共同遵守。

第一条 租赁房屋

- 1.1 租赁房屋系指位于北京市海淀区北安河乡九王坟草场村储备库房屋（以下简称“该房屋”）。
- 1.2 该房屋租赁面积为 20308.4 平方米（见附件），双方同意，该房屋租金和其他根据该房屋面积计算的款项均以本款约定的租赁面积为基数。

- 1.3 房屋装修情况为（无装修简装修精装修），房屋附属物及设施设备情况详见附件（房屋设施设备明细表），乙方对该房屋的现状及权属已有充分了解，自愿承租该房屋。
- 1.4 甲方按照本合同的约定，将该房屋出租给乙方，仅作为教育办学使用，该房屋用途为商业。乙方同意承租该房屋，并承诺按照本条款约定用途使用该房屋，不得擅自改变上述约定用途。
- 1.5 对于本合同约定的房屋用途是否能够取得相关部门审批、取得证照，能否实现乙方合同目的，乙方应负审慎及调查、确认义务。由此产生的相关责任及损失由乙方自担，与甲方无关。

第二条 租赁期限

- 2.1 本合同的起租日（下称“起租日”）为2026年4月1日，终止日为2027年3月31日，租期为壹年。

租期内含免租期 / 日，自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止，免租期内乙方免交租金，但须交纳物业费、水费、电费及其他应缴费用。

- 2.2 双方理解并同意，如合同因乙方原因提前终止或解除的，则乙方不享有上述之免租期。在此情形下，乙方应于本合同提前终止或解除之日起3日内，按合同约定的起租日当年的租金标准向甲方全额补交已发生的全部免租期的租金。
- 2.3 本合同生效且乙方已全部付清保证金及首期租金后，甲方将该房屋按现状交付给乙方。交付时甲、乙双方代表一起查看房屋、附属物及附属设施设备，办理交接手续，并签订《土地房屋交付确认书》。

本合同签订时，该房屋、附属物及附属设施设备已交付给乙方。

第三条 租金及其支付

- 3.1 该房屋的租金基数为大人民币1.70元/平方米/日，月租金为人民币（小写金额）1050000.00元（以年租金/12个月计算），（大写金额）壹佰零伍万元整，全年租金总额为人民币（小写金额）12600000.00元，（大写金额）壹仟贰佰陆拾万元整。

3.2 该房屋租金包含物业费，其中，净租金为人民币 / 元/平方米/日，物业费为人民币 / 元/平方米/日。

该房屋租金不包含物业费，乙方应自行向房屋所在楼宇的物业管理公司交纳，物业费标准以物业公司不时公布的价格为准。

3.3 乙方同意按该租金标准向甲方缴付该房屋租金，支付方式为按半年缴付。首期租金为2026年4月1日起至2026年9月30日止的租金，共计人民币（小写金额）6300000.00元，（大写金额）陆佰叁拾万元整。

3.4 本合同项下租金调整机制为： / ，即在租赁期内：
 至 ，该房屋租金的日单价为 元；
 至 ，该房屋租金的日单价为 元；
 至 ，该房屋租金的日单价为 元。

3.5 各期房屋租金支付时间如下表：

支付周期	支付金额	支付日期
2026年4月1日至2026年9月30日	6300000.00元	2026年6月30日前
2026年10月1日至2027年3月31日	6300000.00元	2026年12月30日前

3.6 本合同项下乙方应向甲方支付包括租金在内的全部款项均应当以人民币形式结算，乙方可采取支票、转账汇款、现金、电子支付等方式支付，甲方收款账户如下：

开户行：工商银行北京海淀西区支行

开户名：北京海淀置业集团有限公司

账 号：0200004509014405039

第四条 履约保证金

- 4.1 履约保证金标准为（小写金额） 元，（大写金额） 。乙方应于本合同签订之日支付。
- 4.2 乙方须按本合同约定向甲方支付履约保证金，以确保乙方承担其在本合同项下的义务和责任。租赁期届满或双方协议终止时，履约保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的租金及费用外，剩余部分无息返还乙方。
- 4.3 若乙方在租赁期内存在违约或侵权行为给甲方造成损失，则甲方有权在履约保证金内扣除相应损失，甲方将书面通知乙方。若履约保证金不足以抵偿相应损失，则甲方有权继续向乙方追偿损失。乙方必须在甲方自履约保证金中扣除损失后3日内，将履约保证金数额补齐至原数额，方可使本合同继续履行，否则视为违约，乙方应按照应补未补金额日千分之一的标准向甲方支付违约金。
- 4.4 除上述约定外，出现以下情形之一时，甲方有权全额扣除履约保证金：
 - 4.4.1 乙方违反本合同约定或违反法律、法规及规范性文件规定时，甲方要求乙方限期改正而乙方逾期未改正的。
 - 4.4.2 租赁期限内，因乙方不履行本合同和/或乙方的其他原因致使本合同提前终止的。
 - 4.4.3 未经甲方书面同意擅自将租赁房屋进行转租、转让、转借给第三方的或与第三方共同使用的。
 - 4.4.4 在本合同期限届满、解除或终止之日起30日内未向市场监管部门办理地址变更或注销手续的。
- 4.5 本合同因届满或双方协议终止时，甲方将在乙方满足下列全部条件后 10 个工作日内，把乙方已付的履约保证金余额无息退还给乙方
 - 4.5.1 乙方已按照本合同的约定将符合返还条件的该房屋及附属物和附属设备设施完整交还甲方，并经甲方确认。

- 4.5.2 乙方已按照本合同的约定缴清全部应交纳的费用，包括但不限于应交纳而未缴纳的租金、本合同第七条约定的其他费用、违约金、损害赔偿金及由此产生的追索费用。
- 4.5.3 乙方办妥在本合同终止前以该房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续。

第五条 安全生产保证金

- 5.1 安全生产保证金标准为（小写金额） 1 元，（大写金额） 1 。乙方应于本合同签订之日支付。
- 5.2 安全保证：该房屋交付乙方之后，其生产、治安、消防等安全保障的全部责任由乙方承担，甲方不对该房屋内任何施工材料、工具及任何物品的丢失、损坏及人员伤亡等负责。
- 5.3 乙方须按本合同约定向甲方支付安全生产保证金，以确保乙方按照本合同约定及相关法律法规履行安全生产义务。租期届满或本合同提前终止时，安全生产保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分无息返还乙方。
- 5.4 乙方未按本合同约定及相关法律法规履行安全生产义务，导致甲方受到损失的，甲方有权在安全生产保证金内扣除相应损失，甲方将书面通知乙方。若安全生产保证金不足以抵偿相应损失，则甲方有权继续向乙方追偿损失。乙方必须在甲方自安全生产保证金中扣除损失后3日内，将安全生产保证金数额补齐至原数额，方可使本合同继续履行，否则视为违约。
- 5.5 若乙方在租赁期内未按本合同约定及相关法律法规履行安全生产义务发生安全生产责任事故的、存在拒不整改或借故拖延整改甲方或相关政府部门指出的安全生产隐患情形的、拒不服从或借故规避甲方或相关政府部门日常检查管理的，甲方有权全额扣除安全生产保证金；情节严重的，甲方还有权解除本合同。
- 5.6 如出现上述第5.5款所述甲方全额扣除安全生产保证金的情形，且双方仍继续履行本合同的，乙方应在接到甲方《关于扣除及补足安全生产保证金的通知》后五日内重新全额补足安全生产保证金。

如果乙方逾期补足保证金，每逾期一天，按照安全生产保证金总金额0.5%的标准交付逾期违约金。

第六条 房屋及附属设施的维护责任

6.1 该房屋的维修责任：

- 6.1.1 甲方对该房屋的维修范围为 房屋主体结构屋面屋顶防水附件所列附属设备设施其它：/。该等范围内的房屋、设施、设备出现损坏时，乙方应及时通知甲方安排修缮工作。因乙方未尽到及时通知义务，由此产生的相关损失由乙方负责。
- 6.1.2 甲方工作人员有权对该房屋进行日常检查，对属于甲方维修范围内的房屋、设施、设备进行更换、维修，以及对乙方履行有关管理责任进行检查。
- 6.1.3 遇到危及公共安全紧急事态时，甲方可不经乙方同意直接进入房屋内进行处理，因进入该房屋而产生的损坏，由双方本着公平合理的原则协商处理。
- 6.1.4 乙方应自行维修的范围为 经甲方同意后的装修及添附物乙方自行添置的设备设施乙方使用不当或擅自装修，导致房屋主体结构、防水损坏后的修复房屋附属设备设施其它：/，该等范围的维修由乙方自行承担费用。

第七条 其他费用及其支付

- 7.1 其他费用：乙方使用该房屋产生的物业费、电话费、上网费、停车费、___/___及相应的管理费等（以下统称“其他费用”），均由乙方按照甲方管理规定及甲方与乙方或乙方与有关单位或部门签订的合同及协议的约定标准和方式支付。上述费用中本合同有约定的以本合同为准。

第八条 装修责任

- 8.1 如乙方对该房屋进行任何装修工程（包括但不限于内部装修、分隔、修建、改建，加建、扩建等，下同）时，应征得甲方书面同意，且乙方应自行前往属地街道、建委等相关管理部门办理该等

批准手续并承担相应费用。若乙方未经甲方同意，擅自对该房屋进行任何装修工程的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿损失。

8.2 乙方应在装修之前向甲方书面要求确认装修设计，在取得甲方书面确认后方可进行装修工程，且相关费用由乙方自行承担。如涉及的装修设计须取得有关政府部门批准的，乙方应当在依法取得有关部门批准后开始对该房屋的装修工程。未经确认或批准的装修设计，甲方有权要求乙方进行修改，相关损失由乙方自行承担。此外，乙方应：

8.2.1 乙方装修设计图纸及施工图纸应事先取得甲方书面同意；

8.2.2 乙方保证遵守甲方对装修的所有规定，选择具有政府部门批准的相关资质的装修公司对该房屋进行室内装修。乙方在进行装修前，应先将装修公司的施工资质和营业执照以及装修方案呈报甲方审查。乙方应确保其装修方案不对房屋的主体结构以及对其他方的使用构成任何影响；

8.2.3 如按照法律规定应当将装修设计文件报政府部门批准的，乙方应根据相关规定自行办理消防部门和其他主管部门的所有审批程序；

8.2.4 在对消防、空调系统和共用的设施设备进行装修、增建增设、改建工作及在恢复原状时；乙方应当遵守甲方对房屋整体硬件质量维护的要求，聘用的施工单位应当具备政府相关部门认可的专业资质。

8.2.5 乙方应遵守甲方制定的并不时修改的装修规定，并在装修前支付装修履约保证金等相关费用。乙方有义务接受甲方对全部装修过程的指导和监督。乙方如有违反，所产生的全部后果均由乙方承担。

8.2.6 装修期间，因乙方施工造成扰民等纠纷的，由乙方解决，并自行承担相应法律后果。

8.2.7 乙方应在装修竣工后三十日内，将竣工图及消防验收等文件交甲方存档，竣工图必须标明上、下水、电路、暖气等设施的改动情况。

8.2.8 乙方不得以装修活动为名，开展违法建设活动。

8.3 装修工程的归属

- 8.3.1 乙方经甲方同意装饰装修，相关费用由乙方自行承担。租期届满或者合同提前终止或解除时，未形成附合的装饰装修物，可由乙方拆除，因拆除造成房屋毁损的，乙方应当恢复原状；已形成附合的装饰装修物，无法拆除的部分，全部归甲方所有，且乙方无权要求甲方补偿任何装饰装修费用，即甲方无需向乙方支付任何费用。
- 8.3.2 租赁期内，乙方经甲方书面同意对该房屋进行修建、改建、加建、扩建等的，相关费用由乙方自行承担，修建、改建、加建、扩建房屋的所有权、产权、物权等一切权利，均归甲方所有，乙方不得任意拆除或毁损。且乙方无权要求甲方补偿任何费用。本合同期间内，乙方不得开展任何违法建设活动。
- 8.3.3 租赁期内，如遇拆迁、拆违、疏解腾退等情况，对于该房屋或修建、改建、加建、扩建后的房屋，全部补偿收入均归甲方所有。乙方无权向甲方主张任何补偿。
- 8.4 装修安全责任：该房屋交付乙方之后，乙方所有装修活动的安全保障责任由乙方承担，甲方将不对该房屋内任何施工材料、工具及任何物品的丢失、损坏及人员伤亡等负责。

第九条 转租约定

- 9.1 除征得甲方书面同意外，乙方不得将该房屋的全部或部分转让、转租或以其他方式交与他人使用或与他人共用。
- 9.2 甲方书面同意转租的，转租合同应当明确，转租承租方不享有再行转租的权利，且乙方应将转租合同等文件提交甲方备案。

第十条 甲方的权利义务

- 10.1 甲方承诺有权出租该房屋。

- 10.2 甲方有权授权代理人并由甲方授权的代理人（即本合同项下甲方联系人）代为交付该房屋，收回该房屋，收取租金及行使甲方赋予的其他权利。
- 10.3 甲方有权将该房屋进行抵押或转让。不得影响本合同的效力。
- 10.4 甲方在此已做出授权，若乙方有违反本合同的行为，且未在甲方或甲方之代理人书面通知的期限内予以纠正的，甲方即可自行或委托管理公司采取包括但不限于中断该房屋的水、电、热力、电话供应等方式，敦促乙方更正其违约行为，并赔偿相应的损失。乙方同意，甲方采取上述措施并不被视为甲方原因迫使乙方停业或解约，且甲方上述措施造成乙方损失的，乙方应自行承担一切责任与费用，概与甲方无关。
- 10.5 若本合同期满或提前终止与解除，甲方有权要求乙方将其私有财产和自置设备、物品搬出该房屋。
- 10.6 若本合同期满当日，或合同提前终止与解除后15日内乙方仍未将其私有财产和自置设备、物品搬出该房屋，届时甲方有权委派人员将乙方的上述财产与物品予以变卖或以其他方式处理，并无须给予乙方任何补偿。甲方可自行从乙方的履约保证金及财产与物品变卖所得中扣除所欠费用及损失，若履约保证金及财产与物品变卖所得不足以抵偿所欠费用及损失，则甲方保留继续向乙方追偿的权利；履约保证金及财产与物品变卖所得抵偿所欠费用及损失后的剩余款项，甲方可通知乙方到指定地点领取；在甲方规定的合理期限内乙方未领取上述剩余款项的不利后果由乙方自行负责承担。
- 10.7 甲方有权在租赁期满前两个月内，陪同欲承租该房屋的人员在通知乙方的情况下进入该房屋内进行察看。
- 10.8 甲方有权禁止乙方将房屋用于本合同约定用途之外的其他活动。
- 10.9 在本合同签署后，在得到乙方事先书面同意的情况下，甲方有权无偿使用乙方的名称、商号、商标、标志进行外部宣传，包括但不限于广告。但该等宣传内容应当仅限于双方之间在本合同项下已经建立的租赁关系。

- 10.10 租赁期限内，若该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的，则就有关拆迁事宜，由甲方负责与拆迁单位进行协商并签署相关协议。同时，就该房屋所在土地及地上房屋（包含乙方加建、改建或装修部分）所得补偿全部归属甲方所有，其他补偿按照拆迁时适用的国家相关法律法规执行。

第十一条 乙方的权利义务

- 11.1 乙方有权根据本合同约定及甲方的一切有关管理该房屋的规章制度的规定，合理合法地使用该房屋的公共部位与公用设备。
- 11.2 乙方在该房屋的一切经营活动均应遵守国家及北京市法律法规的规定。乙方应负责取得其在该房屋从事经营活动所应获得的各项经营许可、执照和批准，确保具有合法的经营权。
- 11.3 乙方须向甲方提供法定代表人有效身份证件及企业法人营业执照副本复印件交甲方留存。乙方在签订本合同后，如实际使用该房屋的主体非乙方情况下，除经甲方书面同意，并另行签订补充协议或新合同外，乙方与实际使用该房屋的主体就本合同项下承租方应负的义务承担连带责任。
- 11.4 乙方在租赁期间，应以合理防范措施，维护该房屋内设备和设施的完好无损，同时应维护公共设施和公共区域的卫生、安全状况。因乙方对该房屋使用、管理、维护不当而致该房屋或相关设施、设备受到损坏、灭失的，乙方应及时通知甲方，并应承担由此而致的修缮费用及损失赔偿费用。
- 11.5 租赁期限内，乙方不得在该房屋房顶存放任何物品，如造成房顶漏水应负责维修，造成人员伤害的由乙方承担责任，如造成其他方损失的应承担赔偿责任。
- 11.6 乙方应根据经营业态的需要安装或设置消防设施，并承担相应费用。未经甲方同意，乙方不得更改房屋原有的消防、安全和安保系统。如需对原有设备进行改造或增设其他设备设施（如供暖、供电、供水、下水、隔油池、化粪池等）或对原有设备增扩容，都应经甲方同意后，由乙方自行完成，所产生的费用全部由乙方自行承担。

- 11.7 未经甲方事先书面同意，乙方不得将该房屋的结构作任何更改，亦不得将该房屋内的固定装置与设备擅自移动或拆除，或对该房屋进行装修。
- 11.8 乙方应承担该房屋内生产经营的一切安全责任。乙方应保持该房屋内的卫生，生活垃圾送到甲方指定地点，且不得在该房屋内存放易燃易爆易腐蚀等危险物品。在租赁期间，乙方应与甲方签订安全生产协议书。乙方财产的保险由乙方承担。若第三方与乙产生任何纠纷，或在该房屋内发生人员伤亡、财产损失等事件，乙方应承担全部责任。若第三方直接向甲方主张权利或追索时，乙方应负责出面解决，并承担给付第三方的全部费用及由此给甲方造成的全部损失（包括但不限于赔偿金、诉讼费、律师费、罚金、违约金等）。
- 11.9 若甲方在检查中发现乙方疏于管理，造成安全隐患的，每发现一次，乙方必须在甲方要求日期内整改，未整改的甲方有权要求乙方按照年租金1‰的标准支付违约金，且乙方必须在甲方限定的日期内完成整改。乙方未按期完成整改或发现乙方在一年内有2次安全隐患(仍未整改的)的，甲方有权解除合同、全额扣除乙方已付的履约保证金，且已付但尚未使用的租金及其他费用不予退还。如租赁期间该房屋内发生安全事故，或政府相关部门发现或查出乙方在该房屋内有安全隐患，或因乙方行为致使政府相关部门要求甲方整改或致使其他承租方办理消防、环保、卫生等受到影响，甲方有权解除本合同，全额扣除乙方已付的各项保证金及其已付但尚未使用的租金等其他费用，同时乙方还须承担因此给甲方及其他方带来的损失。
- 11.10 租赁期满或合同提前终止与解除，乙方须将自己的私有财产与自置的设备、物品搬出该房屋，并将房屋恢复原样，届时乙方必须将清洁整齐的原租前状态的该房屋交还甲方。若因乙方拆除、搬迁等原因而致该房屋内、外遭受损坏时，乙方应根据甲方要求恢复原状或赔偿相应的损失。
- 11.11 乙方须保证自身及其雇员、访客及其受许可人在使用、管理、维护该房屋过程中遵守本合同、甲方的相关规定以及相关法律法规

的规定。乙方及其雇员、访客及其受许可人在使用、管理、维护该房屋过程中的失责行为、违约行为、侵害行为，违法行为，均视作乙方自身的行为，并由乙方承担相应的责任。

- 11.12 本合同一经签订，视为乙方认可该房屋及其设施、设备状况，且甲方交付该房屋及其设施、设备符合约定。合同履行过程中，除自然耗损外，乙方不得以该房屋或其设施、设备或自身财物受损为由向甲方主张权利。
- 11.13 若乙方在租赁期限内经甲方书面同意对该房屋进行改造，房屋改造必须符合法律法规规定，若因违反相关法律法规被有关部门问责，由此产生的相关费用及造成的损失，均由乙方负责承担。
- 11.14 乙方仅对该房屋内部享有使用权。未经甲方同意，乙方不得在房屋外墙、屋顶、公共区域以及房屋内部以外的任何位置悬挂、张贴、安装广告、标志或涂写文字或图案。
- 11.15 乙方承租该房屋后，如以该房屋作为注册地址办理工商登记且在海淀区纳税的，租赁期内，乙方不得将注册地址及纳税地迁出海淀区，否则，甲方有权单方解除本合同。
- 11.16 乙方不得将房屋用于从事包括但不限于无资质情况下开展学科类培训等违反国家和北京市有关学科类校外培训方针政策、现行“双减”政策或海淀区学科类校外培训机构管理规范的活动，否则甲方有权单方解除合同，收回房屋，不退还房屋履约保证金，并要求乙方以两个月租金的标准支付违约金。

第十二条 优先购买权

- 12.1 乙方同意放弃对该房屋的优先购买权。在租赁期内的任何时候，甲方在通知乙方后，无需取得乙方同意即可自行决定向第三方出售该房屋。此外，甲方需抵押该房屋的亦无须书面告知乙方及征得乙方同意，且在该房屋抵押后权利人协议处分该房屋前无须征询乙方购买该房屋的意见。
- 12.2 乙方放弃其在租赁期间对该房屋所享有的优先购买权的承诺自本合同签署之日起生效，并不得撤销。如乙方在取得甲方书面同意

后对该房屋进行转租，则乙方必须保证次承租人作出书面承诺放弃对该房屋的优先购买权。

- 12.3 租赁期内，该房屋所有权发生变动的，不影响本合同的效力。如甲方将该房屋向第三方转让，并向乙方发出转让的通知，乙方应当按照甲方或该第三方的要求出具确认继续履行本合同并向第三方交纳租金等费用的确认函或与甲方、第三方共同签署相关协议予以确认。无论乙方是否签署确认函或相关协议进行确认，只要甲方向乙方发出转让的通知，本合同项下甲方的权利义务即按照甲方通知转让给受让人，乙方应按照甲方通知的受让人的名称、账户向受让人支付租金。乙方拒绝或延迟出具上述确认函或签署相关协议、或未按照甲方通知向受让人支付租金的不影响甲方与受让人有关该房屋转让行为的效力。

第十三条 合同解除及终止

- 13.1 如乙方出现以下情形之一的，甲方有权解除本合同，在此情况下，除本合同另有约定外，甲方有权扣除乙方支付的履约保证金；若由此给甲方造成损失，而扣除的履约保证金不足抵付的，乙方还应赔偿损失与履约保证金的差额部分：
- 13.1.1 乙方原因造成房屋主体结构损坏；未经甲方书面同意，乙方擅自对房屋进行改建、装修的；擅自拆改水、电、暖、燃气、通信等设施的；
 - 13.1.2 乙方擅自转租该房屋部分或全部、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋；
 - 13.1.3 乙方逾期未支付租金、履约保证金或其他费用超过三十日的或乙方累计三次拖欠租金或其他费用的；
 - 13.1.4 乙方违反本合同约定，经甲方书面通知后未在通知指定的期限内予以改正的；
 - 13.1.5 乙方利用该房屋进行违法活动或因进行违法活动受到有关政府部门或司法机关处罚的；

- 13.1.6 乙方利用该房屋从事违反公序良俗、不符合国家政策导向的活动，包括但不限于赌博、吸毒、传销、邪教活动、群众活动、未经批准的宗教集会或其他集会等。
- 13.1.7 乙方进入破产程序或清算程序的；
- 13.1.8 乙方有其他违约行为，甲方依据法律有解除合同权利的其他情形。
- 13.2 租赁期限内，出现以下情形之一的，本合同终止，除一方存在违约行为外，双方互不承担责任：
- 13.2.1 该房屋遇征用或拆迁的（包括但不限于国家、地方、甲方及甲方上级单位、其他经济组织等）。
- 13.2.2 因不可抗力或政府政策调整等因素，导致本合同无法继续履行或无法实现本合同目的的；
- 13.2.3 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现依法被处分的。
- 13.3 本合同解除或终止，并不影响违约责任、赔偿条款、法律适用、争议解决方式等内容的执行。
- 13.4 无论任何原因，租赁期届满或返还期届满后乙方仍未能将符合要求的该房屋返还甲方的，则自租赁期届满日或返还期届满日之次日起至乙方按照合同要求返还该房屋之日为止，乙方应当按照本合同约定的当年日租金标准的双倍向甲方支付占用费，并承担相关的其他费用。若因此造成甲方因延迟向新租户交付该房屋而需承担违约金、中介费，以及造成甲方其他损失的，乙方同意均由乙方负责赔偿。
- 13.5 租赁期届满或返还期届满后，甲方有权采取对该房屋停止水、电等能源供应、拒绝或阻止人员从该房屋进出、阻止乙方继续使用该房屋等强制措施。此种情形下，由此导致的责任和损失均由乙方自行承担，概与甲方无关，且乙方按照合同约定所应当承担的租金和其他费用并不因此而得到减免。

- 13.6 租赁期届满或返还期届满后乙方仍未按本合同约定返还房屋，甲方因此采取诉讼等方式清退乙方而产生的诉讼费、律师费、公证费、公告费等费用均由乙方承担。

第十四条 违约责任

- 14.1 双方均应遵守本合同的约定，任何一方违反本合同的约定，应承担违约责任；给对方造成经济损失的，还应赔偿损失。
- 14.2 若乙方未能依约按期向甲方支付租金、履约保证金或其他费用的，则甲方或甲方授权的代理人有权书面通知乙方立即予以缴付。乙方逾期未能缴付的，应自逾期之日起按照应付未付金额每日千分之一的标准支付违约金，计算至实际支付完毕之日；如乙方逾期超过30日仍未能缴付的，甲方有权解除本合同并扣除乙方全部履约保证金，同时乙方还应承担由此造成的甲方全部经济损失，包括直接和间接损失。如果履约保证金不足以弥补乙方所欠款项，则甲方有权按照本合同的约定处理乙方在该房屋内的私有财产和自置设备、物品，处理物品所产生的一切费用均由乙方承担，并保留向乙方追索的权利。
- 14.3 除本合同特别约定外，乙方违反本合同约定的其他应尽义务，经甲方或甲方授权的代理人书面通知其更正后二十日内仍未更正的，甲方有权解除本合同，乙方应按合同解除年度(3个月/6个月)的租金标准向甲方支付违约金。
- 14.4 租赁期限内，乙方单方提前退租的，视为乙方重大违约，在此情形下，乙方应按合同解除年度(3个月/6个月)的租金标准向甲方支付违约金。
- 14.5 在乙方未违约，且无不可抗力或合同约定的前提下，若甲方没有合理事由单方提前解除本合同，则甲方需按合同解除年度(3个月/6个月)的租金标准向乙方支付违约金。

第十五条 保险

- 15.1 乙方在租赁期间应保证甲方不用承担乙方因承租该房屋及在该房屋内经营业务而导致甲乙双方或第三者的财产损失或人身伤亡的一切责任、损失、索赔或诉讼等法律责任。乙方应向一家在中国

注册的声誉良好的保险公司自费购买保险，包括但不限于装修期内的建安工程险和第三者责任险（不设赔偿次数限额）和租赁期内的财产一切险、安全责任险和公共责任险。如乙方未按照国家的有关法律法规、甲方的要求投保，乙方应承担由此所产生的一切后果，如果造成甲方损失的，乙方应予以赔偿。

- 15.2 乙方应在约定的起租日前将上述条款约定的保单及已付保费的凭证等证明该等保险有效存在的文件提交甲方，如乙方未办理保险，发生损失后由乙方自行承担。

第十六条 续租

- 16.1 租赁期满前三个月，乙方可提出续租要求，若甲方拟继续出租该房屋，且乙方在本合同期内无重大违约行为（包括但不限于逾期支付租金、发现安全隐患不整改、不配合安全检查、违反合同约定而拒不整改等情形），则在同等条件下，乙方有权优先获签下一期该房屋租赁合同，但甲方的主管部门不批准续租的除外。
- 16.2 如乙方未在上述期限内向甲方发出要求续租的上述书面通知或与甲方达成一致的，即视为乙方放弃续租，本合同自租期终止日自行终止。甲方有权在合同期满前两个月在不妨碍乙方正常使用情况下带客户看房，乙方应予配合。
- 16.3 若乙方在本合同租赁期限内经甲方书面同意对该房屋进行加建或加层的，则在下一期租赁合同中，甲方有权按照乙方加建或加层后的实际使用面积计取该房屋租金，具体租金标准由双方根据届时实际情况协商确定。

第十七条 不可抗力

- 17.1 由于地震、台风、暴雨、大火、战争、政府强制行为、第三方不可预见性的影响以及其他不能预见，并且对其发生和后果不能防止或避免的人力不可抗拒事件，而致影响任何一方不能履行本合同或不能按本合同约定的条件履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即以书面方式通知另一方，并在十五日内提供不可抗力详情及本合同不能履行，或部分不能履行，或者需要延期履行的理由的有效证明文件。按该不可抗力事件对履行本合同的影

响程度，由双方共同协商决定是否解除本合同，或者部分免除履行本合同的责任，或者延期履行本合同。

- 17.2 如遇不可抗力，双方应立即协商，寻求公平的解决办法，采取一切合理措施将不可抗力所带来的后果降至最低限度。

第十八条 法律适用与争议的解决

- 18.1 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均受中华人民共和国法律的管辖。

- 18.2 凡因执行本合同而发生的或与本合同有关的一切争议，双方应通过友好协商解决；如果协商不能解决，可选择下列第(2)种方式解决：（1）向北京仲裁委员会申请仲裁；（2）向该房屋所在地人民法院提起诉讼。

第十九条 附则

- 19.1 廉洁从业、反行贿受贿。甲乙双方合作期间，承诺不发生任何非廉洁从业行为，不发生涉及双方任何人员的行贿受贿行为，双方人员的包括但不限于吃、拿、卡、要、行贿、受贿行为均为其本人个人行为，与双方无关，且在发现上述情况后，双方都有义务告知对方并采取措施制止，直至诉诸法律手段。
- 19.2 若本合同的部分条款根据法律规定成为无效或不能执行，则本合同其他条款的有效性、合法性和可执行性应不受影响，任何一方仍须履行该合同其他条款。
- 19.3 凡有关本合同的通知、请求或其他通讯往来，须以书面形式为准，且必须加盖公章，并采用邮寄或专人送达或传真任一方式传递至本合同首部双方所预留地址。甲方致乙方的通知函件亦可传递至该房屋所在地址。在该通知函件寄出5日后，即视为通知函件已经送达。任何一方预留地址发生变更，应在三日内书面通知另一方，否则按照原预留地址送达文件视为合法有效送达。
- 19.4 对本合同条款的任何修改须双方协商一致，并以书面形式确定。

- 19.5 本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行签订补充合同作为本合同的附件。本合同的附件以及甲方制定的有关该房屋的各项规章制度是本合同不可分割的组成部分。
- 19.6 本合同以中文为准，自双方法定代表人或授权代表签字或盖章并加盖公章或合同专用章之日起生效。本合同正本一式柒份，甲方执叁份，乙方执肆份，具有同等法律效力。
- 19.7 本合同生效后，甲方有权以适当方式公示乙方名称、房屋出租用途、出租期限，公示期不少于5个工作日。

第二十条 其他约定

- 20.1 租赁期限内，若该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的，甲方接到通知后应立即通知乙方。甲方需要向乙方提供营业执照副本及许可证或其他批准文件复印件、法定代表人身份证复印件等甲方的资质证明。

(以下无正文)

本合同附件：

- 1、双方营业执照副本及许可证或其他批准文件复印件、法定代表人身份证复印件等乙方的资质证明
- 2、房屋平面图
- 3、房屋设施设备明细表
- 4、房屋交接确认书
- 5、《安全生产协议书》
- 6、餐饮企业安全达标责任书



