

# 房屋租赁合同

(合同编号: 200907)

出租方: 上海 有限公司 (以下简称“甲方”)

承租方: 上海 管理有限公司 (以下简称“乙方”)

## 第一条 项目概况

- 1.1款 名称: 依云听香园会所
- 1.2款 位置: 上海市松江区沪亭北路 1001 弄 1 号 110 室及地下室部分区域
- 1.3款 经营内容: 羽毛球、网球、健身、瑜伽、棋牌、桌球、美容 SPA 等相关业务。
- 1.4款 项目经营方式: 采用物业租赁的形式, 甲方负责提供会所经营场地 (具体按附件一确认的范围) 及部分设备 (具体设备清单见附件三), 乙方负责会所的改造工程实施、健身设备购买和日常经营管理, 并定期向甲方交纳约定的租金等相关费用。

## 第二条 定义

- 2.1款 租赁物业: 是指甲方提供给乙方的建筑面积约 2100 平方米 (含地上地下 建筑面积为准) 的用于羽毛球、网球、健身、瑜伽、棋牌、桌球、美容 SPA 等经营的场地及设备用房。
- 2.2款 改造工程: 是指乙方负责的根据会所经营需要针对租赁物业实施的全部装修、装饰工程 (包括但不限于局部墙体分割、固定柜体、桑拿及淋浴设备、电气及给排水工程、空调及电话进线等)。
- 2.3款 租金: 是指乙方按照本协议相关条款的约定向甲方支付的租赁物业租金, 租金具体的计算与缴纳按照本协议的第五条执行。
- 2.4款 会所: 本协议及补充协议中如无特别说明, 则“会所”乃指乙方在甲方出租物业所设立之对外营业性会所, 即: “合树健身会所”。

## 第三条 甲方的权利与义务

- 3.1款 租赁时, 甲方保证拥有租赁物业的对外出租权, 并根据乙方需要提供租赁物业相关的产权或使用权等证明文件。
- 3.2款 甲方按照双方同意的现状条件和设备清单交付场地及部分设备, 同时负责会所现有条件

下的房屋出租等业务并取得验收合格证。

- 3.3款 甲方应尽可能提供满足乙方经营所需的广告宣传和标识标志位置。
- 3.4款 房屋维修。如发现房屋结构、基础工程等损坏，甲方应及时予以修复（乙方人为因素原因造成除外），并应采取措施减少对乙方使用房屋的影响，因甲方三天内不修复或未采取维修措施，造成乙方经济损失，乙方有权拒绝支付该维修期间的租赁费用并要求甲方相应的经济赔偿。
- 3.5款 乙方同意，在本协议签订后五（5）日内，向甲方支付租赁保证金人民币陆万元整（小写：¥60000.00），甲方应向乙方开具收款凭证。如乙方未在本协议规定的时间内向甲方交纳全额租赁保证金，甲方有权将该房屋租给第三人，并没收乙方已交纳的租赁保证金。合同期满后或根据本协议约定的其他条款应退还租赁保证金时，甲方应在乙方按本协议约定将完好的租赁物业交还给甲方并结清各项乙方应付费用后或本协议约定的其他退还保证金的条件后五（5）日内，将租赁保证金退还给乙方（不计利息）。
- 3.6款 双方同意，甲方对乙方在租赁期间因乙方的经营行为产生的任何法律后果均不承担任何责任。甲方不得有任何恶意损害乙方品牌和利益的行为。

#### 第四条 乙方的权利与义务

- 4.1款 乙方确认租赁物业满足自己的经营和使用要求。
- 4.2款 乙方负责会所的改装工程实施，由此需要的报批报建和消防验收等由乙方自行办理且相关责任后果由乙方承担。乙方针对会所的改装方案须事先报备甲方。
- 4.3款 乙方负责会所的日常经营，并保证其经营活动不违反相关的法律、法规，如因乙方违法而导致无法经营，因此造成的相关责任由乙方承担并须支付因此而给甲方造成的损失；如乙方因违法经营而导致处罚，在有关行政部门或甲方要求整改后十（10）日内（行政部门另有要求，依该规定）仍未整改的，甲方有权终止、解除合同并没收租赁保证金，因此给甲方或其他第三方造成的损失由乙方承担。
- 4.4款 乙方在经营期间有义务承担乙方经营场地范围内的安全、消防、卫生等责任并按需购买相应的保险，经营场所内发生的一切意外事故均由乙方负责。
- 4.5款 甲乙双方在合作期内应对小区安全、卫生等方面互相尊重、互相配合；乙方的经营活动和管理应充分尊重物业管理公司及甲方的建议。
- 4.6款 乙方应对自身的经营行为及乙方聘请的员工或乙方聘请的其他第三方的行为承担责任。

如因乙方或其雇员、雇员或乙方聘请的员工或乙方聘请的其他第三方的行为，损害小区业主或第三人权益或影响小区内其他租户的正常经营，乙方应立即纠正并及时补救，如造成他人损失的，乙方须负责赔偿。

4.7款 乙方承诺，会所的营业时间不低于上海健身会所的平均营业时间，并保证在开业后不间断运营（双方另行协商的情况及国定假日除外）。

4.8款 乙方经营所需的各种证照由乙方自行办理，甲方应提供乙方在办理申请开业手续所需的房产证、甲方的营业执照等材料和相关证明，协助乙方顺利完成各项营业许可的办理，相关费用由乙方承担。

4.9款 在本协议规定的租赁期限内，由乙方承担会所日常使用维护的全部费用。乙方应正常使用并爱护租赁物业及甲方提供的各项设施设备，防止不正常损坏，因乙方过失致使租赁物业或甲方提供的各项设施设备损坏或发生故障，乙方应及时维修或及时通知甲方代为维修，费用由乙方承担。如乙方故意拖延维修或拒不维修，甲方可视实际需要代为维修，相关维修费用全部由乙方承担。

4.10款 在本协议规定的租赁期限内，乙方负责会所所有设施设备、健身器材等日常的保养工作。合同租赁期结束后，乙方交还给甲方的租赁物业及甲方提供的各项设施设备需确保完好（自然折旧损坏除外），因乙方过失造成的损坏或故障，乙方应负责维修恢复或作价赔偿。

4.11款 乙方在租赁期内不得将会所内甲方所有的配套设备进行转移、出售或抵押，在租赁期内，甲方一次性提供的娱乐设施或设备（详见设备清单）应由乙方负责维护、更新及保养，费用由乙方自行承担。固定设施或设备如因非人为因素损坏不能正常使用，乙方应书面通知甲方维修或更换，发出书面通知十日后，甲方未回复处理意见，乙方有权代为维修，费用由甲方承担。

4.12款 在租赁物业交付后，相关的水、电、通讯等公共事业费均由乙方自行支付，甲方或甲方指定的物业管理公司在先以书面形式要求乙方限期支付后乙方仍未支付的，甲方除有权采取停电、停水措施，直至单方面解除协议，并要求乙方按本协议 6.1 款约定进行赔偿。

4.13款 租赁期满后，乙方有在同等条件下优先续租的权利。乙方若续租，须于租赁期届满前三（3）个月内向甲方提出，否则视为乙方不选择续约。甲方应在收到乙方续约通知后一（1）个月予以回复。若双方届时未能就续租的条款和条件达成一致并完成续约的签署，则甲方有权终止与乙方的洽谈，收回房屋。

4.14款 乙方在未征得甲方的书面同意之前不得以甲方的名义开展任何经营活动，并对其所有行

为产生的法律后果承担全部责任。

4.15款 未经甲方同意，乙方不得擅自对租赁物进行改建。如出现乙方擅自对租赁物业进行改建，甲方有权立即要求乙方停止改建行为并恢复原状。包括但不限于恢复原样的工程费用及因此产生的各项费用。甲方有权支持乙方申请监理单位对租赁物业进行内部改建，配合乙方改建工作。对于乙方的改建申请，甲方应在接到书面申请文件10个工作日内给予答复，逾期不予答复的视为同意。

4.16款 乙方同意提供甲方3张会员卡免费乘坐，具体会员卡名单由甲方提供。双云听香园项目业主办两张会员卡，乙方需给予一定折扣。

第五条 租赁期限及缴纳方式

5.1款 租赁期限：2010年1月1日至2019年12月31日止（共计10年）；其中2010年1月1日至2014年12月31日为免租期。乙方从2015年1月1日起向甲方计付租金。

5.2款 租金支付方式：乙方采用三个月为一个支付期，先支付后使用，乙方应在第一个月的5日前（如遇节假日则应在节假日前一天）支付三个月的租金。

(1) 直接到甲方的财务部缴纳（甲方不接受乙方以银行远期支票方式支付租金；乙方以现金方式支付的，应填写现金缴款单，将款项存入甲方指定的银行账户，并凭银行现金缴款单到甲方的财务部开具发票或收据）；

(2) 与甲方办理银行托收手续；

(3) 通过银行转账到甲方指定的账户上，甲方的开户银行为：招商银行上海 支行，  
银行账号：

5.3款 甲方收到乙方支付的租金后（款项必须转入到甲方的银行账户，并经甲方确认），应向乙方开具正式发票。

5.4款 乙方应按合同规定向甲方支付租金。逾期支付的，乙方需向甲方支付违约金，违约金按拖欠租金金额的1%及实际欠租天数收取，计算公式=欠租金额×1%×欠租天数。

5.5款 本合同约定的租赁期内，租金按如下方式计算确定：

①、2010年1月1日至2014年12月31日为免租期；

②、2015年1月1日至2019年12月31日，租金为：RMB15000元/季度（3个月），每季度租金总额为人民币壹万五千元整（小写：¥15000）；

乙方应在2015年1月1日前向甲方支付首期3个月租金，人民币壹万五千元整（小写：

¥15000.00，乙方还应承担下列费用：工程费、土地费、管理费、房屋管理费、水电费、不包括物业管理费。

5.6款 乙方每月向甲方支付物业管理费，物业管理费的标准及缴纳方式按照物业管理公司的相关规定执行，物业管理费为人民币肆仟元每月（¥4000元/月）。物业管理费主要包括物业公司提供的会所公共区域（非租赁区域）的保洁、保安。

5.7款 场地交接程序：在租赁协议签订后，双方按照本协议约定的会所装修标准（详见附件四）及其他交付条件办理验收并签署交接手续。

## 第六条 违约责任

6.1款 自本协议签订生效之日起，除本协议内明确规定的终止条款外，任何一方单方面解除本合同的行为，以及因任何一方单方面原因致使协议无法履行而终止的情况，视为该方违约。双方同意，如出现上述情况，违约方应向守约方支付人民币伍拾万整元（小写：¥500000.00）作为违约金。

## 第七条 特别约定

7.1款 甲方保证在本协议有效期内，如将租赁物业产权的全部或部分转让或抵押给第三方，应提前书面通知乙方，并向乙方提供由受让方或抵押权人出具的同意函，即受让方或抵押权人书面同意继承并继续履行本协议中甲方一切的权利和义务，保证乙方的正常经营不因该转让或抵押行为而受到影响。

7.2款 若乙方从事的经营实施会员卡制，则会员卡的有效期限不得超过本协议的有效期限。同时无论是否在租赁期内，任何第三方因会员卡与乙方发生的任何纠纷均与甲方无关，因此发生的费用全部由乙方承担。

7.3款 乙方可根据实际的经营需要对其自有的设备器材人员等进行调配。乙方应在租赁物业上选择使用其拥有的“合树”品牌进行经营，且不得擅自在经营过程中更换在租赁场地上使用的品牌。乙方保证在本协议有效期内不将租赁场地委托他人进行经营管理（乙方控股的公司除外，并仍需在租赁物业使用“合树”品牌），亦不得进行任何形式的分租、转租。如未经甲方书面同意，乙方违反本款之约定，视为乙方违约，甲方有权终止本合同，并要求乙方按照本合同第6.1款之规定支付违约金。

7.4款 乙方保证不在该房屋周围等公共地方搭建违章建筑，若乙方违反规定，甲方有权单方面

解除本合同并收回房屋，因此造成的一切损失由乙方负责。

7.5款 本协议期满，经双方同意顺延三十（30）日内，甲方按约定收回房屋，乙方按协议附件中设施设备清单所列清单退还甲方，乙方有权拆除并取回乙方所有的设施设备，乙方未在上述期限内取回之物品，视为乙方放弃所有权，悉归甲方所有任其处理。如乙方因自身原因逾期、解除或提前终止后三十（30）日后仍未按本协议之约定迁离房屋的，甲方有权按乙方实际延误的天数，按当年租金标准的两（2）倍向乙方收取违约金，并承担管理费。

7.6款 本协议期满、解除或提前终止后，乙方应妥善处理与乙方顾客之间的未尽事宜；处理与乙方顾客善后事宜的相关责任均由乙方自行承担，甲方予以配合但不需承担任何责任。

7.7款 甲方或物业管理公司提供的保安人员、任何性质的机械、电子防盗系统（如有），并不构成甲方对该房屋或其内的人身和财产负有保安的责任。乙方在任何时间都对房屋及其内的人身和财产负有保安责任。

7.8款 乙方同意承租房屋由上海招商局物业管理有限公司进行管理。乙方必须遵守该房屋物业管理公约及有关物业管理的规定，承担违反有关管理公约及物业管理规定所产生的责任。

### 第八条 其它约定

- 8.1款 在协议有效期内，如遇不可抗力事件，双方可根据实际情况，酌情延期或解除合同，任何一方无须对此承担违约责任；
- 8.2款 本协议未尽事宜，双方可另行协商签订补充协议，补充协议作为本协议的有效组成部分，具有同等法律效力；
- 8.3款 因本协议而引起的争议，双方应友好协商解决；若协商不成，应通过租赁场地所在地人民法院进行诉讼方式解决。
- 8.4款 乙方如需使用停车位，请遵守上海招商局物业管理有限公司的相关规定，按其收费标准及时缴纳停车费。
- 8.5款 该租赁物地下室部分为人防工程，在协议有效期内，如果关于人防工程相关管理条例及政策有所变更，涉及到该租赁物的使用，双方可根据实际情况协商解决，任何一方无须对此承担违约责任。

第九条 联系方式

9.1 款 本协议项下所有通知及往来文件均可采用书面方式，并按各方的如下联系方式进行联系：

甲方：上海... 联系电话：200041，传真：021-61722992，电话：021-5255...  
 乙方：... 联系电话：201103，传真：64016296，电话：64011576

任何一方按照本协议第 9.1 条中约定的联系信息发生变化的，应提前七天向另一方书面通知更新其所指定的联系信息，否则该方先前提供的联系信息仍为有效。

9.2 款 本协议任何一方按照本协议列明的地址，发给另一方的通知、要求或其他书面文件，在下列时间被视为已送达：(1) 如采取当面送交方式，在实际送交上列地址时；(2) 如以预付邮资方式邮寄，在投邮日后的第三日；(3) 如以传真发送方式，在发送人传真机上打印出传真确认报告的次日。

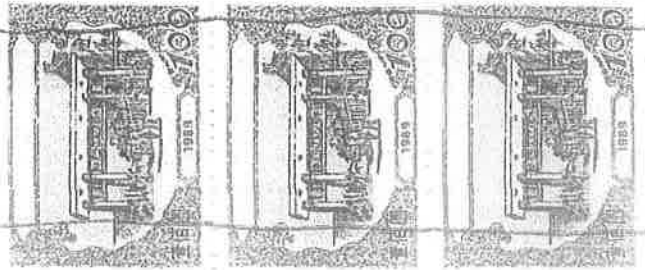
第十条 本协议的生效

- 10.1 款 本协议自双方授权代表签字并加盖公章之日起生效；
- 10.2 款 本协议附件属于本协议不可分割的组成部分，具有同等的法律效力；
- 10.3 款 本协议一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，每份具有同等的法律效力。

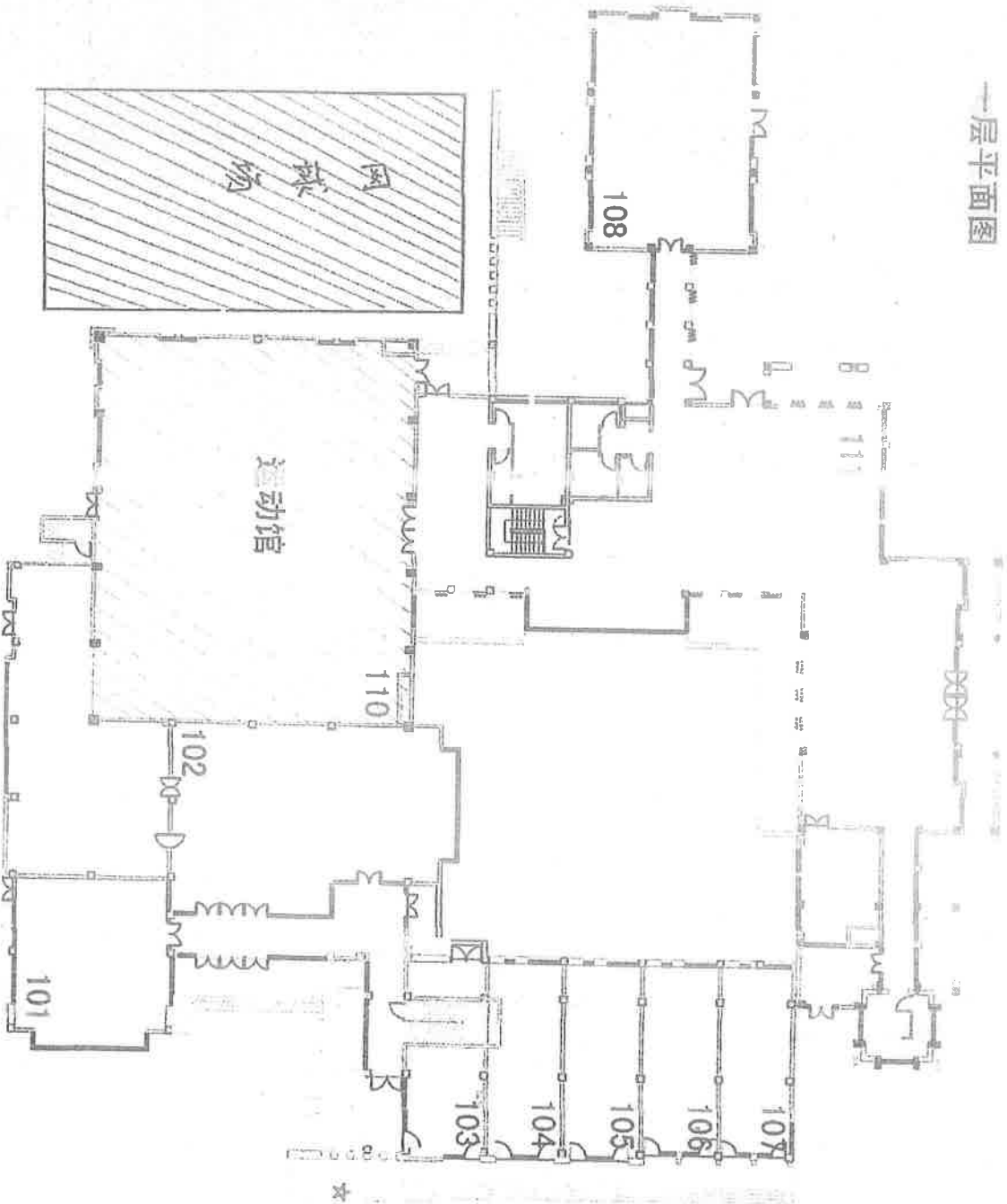
- 附件一：经营场地平面图
- 附件二：双方营业执照复印件
- 附件三：主要设施设备清单
- 附件四：场地交接标准及清单（以装修施工图为准）

甲方：  
 法人代表（或委托代理人）：  
 签约日期：2009年12月22日  
 签约地点：上海

乙方：  
 法人代表（或委托代理人）：  
 签约日期：2009年12月22日  
 签约地点：上海



一层平面图



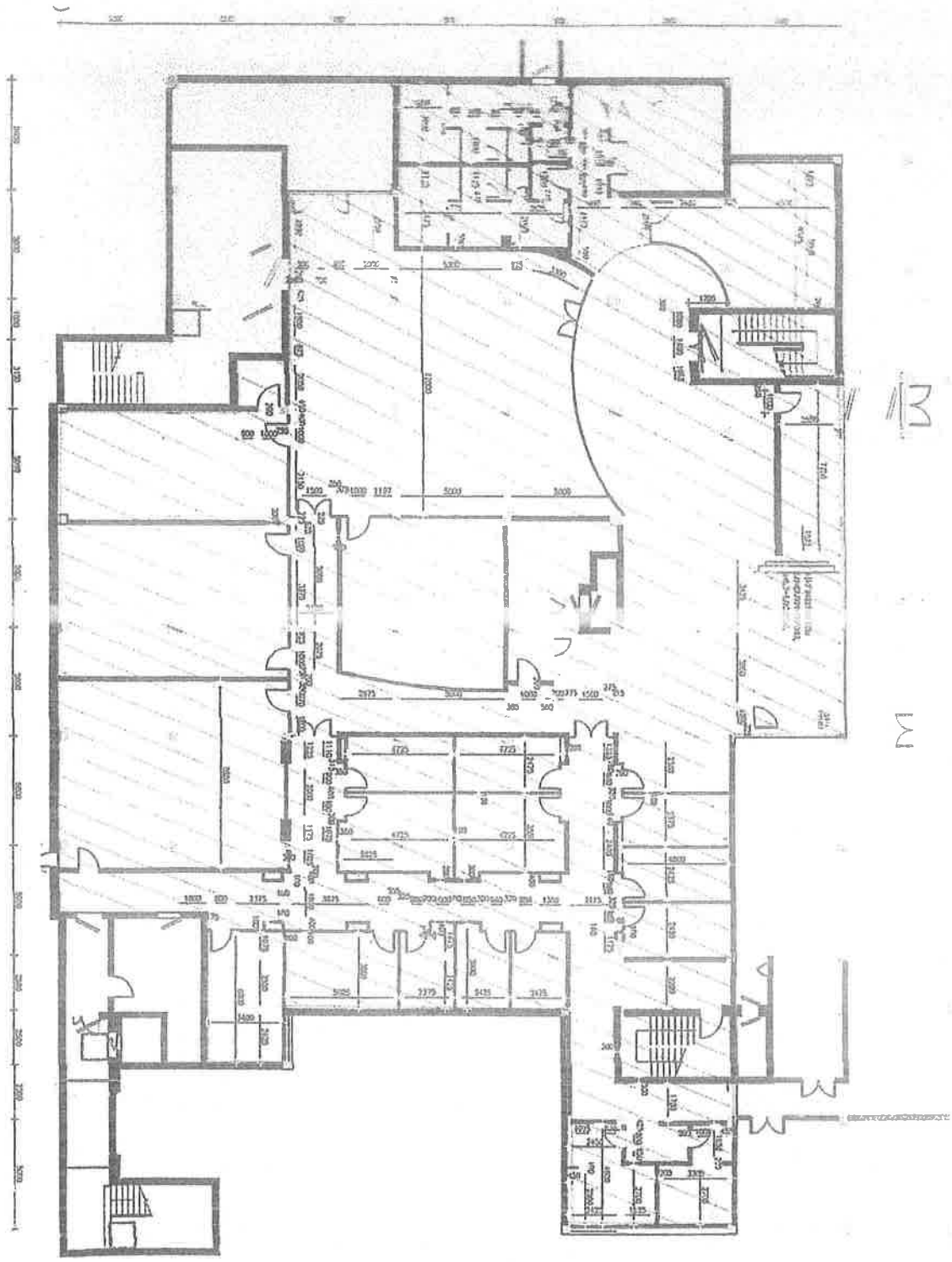
备注：此图中110室及网球场为区位示意图，  
实际以现场交付为准。

停 车 场





地下一层平面图



此装修图仅为示意图 实际以现场交付为准

## 《房屋租赁合同》补充协议

甲方：上海 有限公司  
 乙方：上海 管理有限公司

一、鉴于甲、乙双方于2009年12月22日签署了关于座落在上海市松江区沪亭北路1001弄1号110室及地下室部分区域房屋的《房屋租赁合同》(合同编号：200907，以下简称“原租赁合同”)，现经甲、乙双方协商一致，达成以下条款：

1、甲方同意将上海市松江区沪亭北路1001弄1号111室租赁给乙方，用作器械健身区使用(详见附件一平面图)。

2、租赁面积：237.41平方米(包括公共面积的分摊)，房屋用途为店铺。

3、租赁期限：2010年8月1日至2019年12月31日止；其中2010年8月1日至2014年12月31日为免租期。乙方从2015年1月1日起向甲方计付租金。具体租金金额待2014年11月底前双方协商确认(原则上不高于人民币肆万元/年)。乙方自2010年9月1日起缴纳物业管理费，物业管理费为人民币壹仟元每月(¥1000元/月)。支付租金和物业管理费方式与原租赁合同一致。

4、乙方同意，在本协议签订后五(5)日内，向甲方支付租赁保证金人民币壹万元整(小写：¥10000.00)，甲方向乙方开具收款凭证，保证金的返还同原合同租赁保证金。

5、由此需要提供给1号108室租户(儿童早教中心)新的出入通道，乙方同意按108室租户的要求，安装、铺设新的出入通道并实施必要的安全保护措施，费用全部由乙方承担。乙方须保证先安装、铺设好新的出入通道和必要的安全保护措施，满足108室租户的要求后，再开始111室商铺的装修。关于108室和111室之间的公共卫生间，由2家租户共同使用。

6、该租赁房屋原地面和墙柱已铺设大理石，乙方应在后期给予充分的保护和保养，一旦发现损坏，乙方必须负责维修或赔偿。如乙方不尽维修保养义务，甲方有权代为维修，费用由乙方承担(详见附件二设备清单)。

7、乙方保证地下室开放时间同地上部分保持一致。已租赁甲方的地下室部分，乙方保证妥善保养保管甲方提供的棋牌、桌球、羽毛球、乒乓球等所有设施设备（原租赁合同中所涉及的设备清单）。如因房屋本身质量问题，甲方有义务及时检修处理，处理后交付给乙方，但甲方不负责二次装修。

二、该补充协议其他的一切条件、权利和义务均与原租赁合同一致，不作任何变更，双方须遵照执行。

三、本协议附件属于原租赁合同不可分割的组成部分，具有同等的法律效力。

四、本协议一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，双方签字或盖章之日生效。

甲方：上海 [ ] 有限公司  
地址：上海市静安区成都北路

乙方：上海 [ ] 管理有限公司  
地址：[ ]

联系电话：021—

联系电话：

日期：2010.08.01

日期：2010.08.01