

租赁协议

甲方：江苏演艺资产管理经营有限公司

乙方：

甲乙双方经充分协商，就甲方提供乙方位于朝天宫 2 号的部分建筑使用事宜，达成协议如下：

一、使用期限：

合同租赁使用时间为 20**年*月*日起至 20**年*月*日止，共计 5 年，甲方承诺给与乙方 3 个月免租期。租赁期满后，甲方同意在约定的租期届满后，乙方对该租赁物业享有同等条件优先承租权，乙方继续租赁，则应在合同期满前 3 个月向甲方书面提出，并根据甲方管理规定及要求重新进行租赁流程。

二、使用范围

甲方同意将位于朝天宫 2 号的部分建筑租赁给乙方使用，合计 1481.34 平方米。

三、使用价格及付款方式

1、第一年至第三年每年度租金为 1210000 元（壹佰贰拾壹万元整），乙方按季上缴租赁款，每次缴纳租金金额为人民币：302500（叁拾万零贰仟伍佰元），第四年第五年每年年租金为 1246300 元（壹佰贰拾肆万陆仟叁佰元整），乙方按季上缴租赁款，每次缴纳租金金额为人民币：311575（叁拾壹万壹仟伍佰柒拾伍元）。

2、乙方从 20**年*月*日起每季度提前一周向甲方支付租金。甲方收款同时向乙方提供相应租赁费发票。

四、保证金的收取

1、乙方于合同签订之日起需支付保证金 100000 元（壹拾万元）。



2、租赁期结束或本合同提前终止时，甲方从保证金中扣除乙方根据本合同约定应支付的违约金及其它费用后，保证金若有剩余的，乙方依约退回房屋及其附属设施，甲方应在三个月内将保证金剩余的部分无息退还给乙方。

3. 保证金只用作保证乙方在租期内正常履行（包括乙方正常履行合同、按期支付租金、保证房屋及设施完好等），乙方不得以任何理由以保证金冲抵任何一期的租金或其他费用。甲方扣留保证金不免除或减轻乙方根据合同应承担的违约赔偿责任或其他责任。

五、房产管理：

1、甲方负责为乙方经营场地提供日常经营所需的水、电，并安装分表，单独计量。电费支付单价按照甲方上缴南京市有关部门实际收费标准并提供甲方收据。水费按原甲乙双方协商方法处理。如发生其他公共项目收费且无法计量时，甲乙双方协商后，亦可按租赁面积比例分摊收费并双方协商解决。

2、乙方在场外安装经营所需的户外设备，须符合规划、城管、市政、市容等政府职能部门的规定。

六、甲方的权利和义务：

1、合同期内，保证合同的履行。如甲方合同违约，赔偿乙方违约金：壹拾万元。

2、合同期内，如甲方提供的房屋发生并让，本合同条款同样适用于第三者，具体事宜协商解决。合同期内如因房屋产权归属发生纠纷，由甲方承担全部经济和法律責任。

3、甲方负责房屋出租面积的屋顶漏水、外墙体的维修，确保安全。如因乙方装修改变了室内外墙体结构及外饰所引发的问题，由乙方承担全部经济和法律責任。

4、合同期内，如遇政府规划拆迁或因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同自动终止。有关拆迁补偿，按届时法律规定执行或双方协商解决。



七、乙方的权利和义务：

1、合同期内，不得转让或随意终止合同，否则乙方向甲方支付违约金：壹拾万元。

2、乙方须按期交纳租金及其他等费用。逾期 10 天不交，甲方有权追究乙方的违约责任，乙方除补交外，每超过一天还须支付应交款 0.1%的违约金。乙方拖欠累计 3 个月以上的，甲方有权解除合同，收回出租房屋。

3、乙方应妥善使用租赁物业，如发生随意损坏或处置，造成损失由乙方承担赔偿责任，同时乙方应与甲方有关部门本着谁使用谁负责的原则签订有关安全、防火、防盗责任书。

4、合同期内，乙方对租赁物业改造需提前以书面方式通知甲方并征得甲方同意后方可进行，装潢期间不得擅自改变房屋结构，若因故意或过失造成房屋结构损坏，乙方承担全部责任及经济损失，合同期满，乙方投资与房屋连成一体不可以移动部分归甲方（若甲方要求乙方恢复原状的，乙方须按照甲方要求进行恢复，并承担全部费用），乙方投资可移动设施部分归乙方所有，由乙方搬走。

5、合同期内，乙方经营活动需遵守国家法律、法规，乙方在经营期内所有债权、债务等经济纠纷与甲方无关。经营项目上不得有碍周边地区居民的正常环境。

八、其他：

1、本合同期满如乙方不再签订新的续租合同，乙方须在合同期满内搬完其可移动物件；逾期，剩余物件将由甲方视为弃物处理。

2、甲方租赁给乙方的场地仅允许其对外开展与文化、艺术品经营相关的场地合作等事宜，在甲方所辖省昆剧院场地有改造需求时乙方应积极配合，双方遇不可抗力发生时，均应协商解决。

3、凡执行本合同而发生的或与本合同有关的争议，由双方友好协商解决。



4、甲乙双方就该房屋的租赁有先后补充合同的，以最后的合同为准。

5、本协议未尽事宜与原租赁协议保持一致。其他未尽事宜，双方友好协商解决。

6、本合同自签字之日生效，一式贰份，甲、乙双方各执壹份。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

经办人：

经办人：

日期：

日期：

