

租赁协议

出租方：(以下简称甲方)

承租方：(以下简称乙方)

根据中华人民共和国的有关法律、法规，考虑到文化产业在社会经济中的地位日益显现，为树立良好的文化昆山新形象，推动整个城市化进程，经过充分协商，现就乙方租赁前进路北侧、夏西街东侧WCG 馆达成协议如下：

一、场馆地址：甲方将坐落于昆山经济技术开发区前进路北侧、夏西街东侧的WCG 馆两个场馆及地下车库租赁给乙方使用。两个场馆地上部分建筑面积分别为4160.03平方米和4657.09平方米，合计地上部分建筑面积8817.12平方米；地下车库建筑面积15775.64平方米。

二、租赁保证金

本协议签定后7日内，乙方应向甲方支付租赁保证金人民币200000元(大写：贰拾万元整)。保证金在本协议租赁期届满或提前终止并乙方无违约的情况下，甲方须在乙方返还租赁建筑物后7日内，将剩余的保证金无息返还给乙方。乙方如有任何违约行为，该保证金视为违约金。

三、租赁用途、租赁期限及租金：

租赁用途与期限按乙方与开发区管委会签订的投资协议书执行；

场馆租赁期限15年，正式交房后6个月装修期免租金，继6个月之后2年免租金，第三年至第五年年租金为207万元，第六年至第十年年租金为217万元，第十一年至第十五年年租金为228万元。

四、付款方式：

1、租金采取先付款后使用，每半年支付一次的方式。甲方负责开具发票，甲方在每半年支付周期的起始日20日之前，将租金发票送达或快递邮寄到乙方。乙方在每半年支付周期起始日之前按照甲方的要求将租金转入甲方指定的账号。

2、乙方应按规定日期付给甲方租金，不得延误或拒绝，除因甲方账号变更未及时通知乙方、甲方未能提供发票外，乙方逾期交付租金的，除应及时如数补交外，另需支付滞纳金，滞纳金金额为：拖欠天数乘以欠缴租金总额的0.3%，滞纳金在乙方的租房保证金中扣除。

五、建筑物主体及设备设施移交：

1、由双方另行约定交房时间，届时甲方提供需移交的建筑物主体及设备设施清单，经双方现场查勘并签字确认。

2、甲方提供的各类设备设施在保修期内由相关建设、安装部门负责日常维护、检修，超过保修期后，由乙方负责维护、修理，费用由乙方承担。

3、租赁期间所发生的水电费用由乙方自行承担。

4、租赁建筑物周边绿化、公共设施由甲方负责养护。

六、双方责任：

1、双方都应遵守国家及省及市政府有关建筑物出租的法律和法规。甲方应提供相关资料给乙方用于办理营业执照等。

2、如果乙方有下列行为之一者，甲方有权终止协议并收回建筑物。

(1)、乙方将此建筑物擅自出租或转让给第三方；

(2)、乙方将此建筑物作为股份参与第三方经营；

(3)、乙方将此建筑物从事违法活动；若从事不合法行为且在甲方指定合理期限内未按时改正。

(4)、乙方拖欠租金超过3个月；

(5)、乙方将此建筑物抵押给第三方；

3、在租赁期限内，乙方不得未经甲方书面同意在租赁的建筑物或场地内自建其他建筑，否则视为违约，甲方有权立即解除协议。乙方如需在租赁的建筑物或场地内建设其它临时建筑，需经甲方同意并报开发区规划建设局批准后方可实施，费用由乙方负责，拆除后甲方不作任何补偿。

4、租赁期满，如果甲方仍愿意继续出租此建筑物，在相同条件下，乙方有承租此建筑物的优先权，双方应当再次签定协议；若无第三方承租，乙方如愿续租，续租期的租金由双方另行协商。

5、租赁期间，如果甲方欲意出卖此建筑物，并且此租赁协议仍然有效，在相同条件下，乙方有优先购买权。

七、建筑物的维护和物业管理

1、租赁期间。乙方未得到甲方的允许，不得改动建筑物和建筑物的用途。如果的确出于经营的需要，必须得到甲方的允许，并应当获得相关部门的同意。

2、租赁期间建筑物屋面、墙面发生渗漏由甲方负责维修，乙方应积极协助，如造成乙方损失，甲方应予赔偿。但如因乙方使用不当造成损坏由乙方负责维修，费用由乙方承担。

3、租赁期内，乙方应将经营、生活等垃圾分类集中堆放，具体管理要求和费用由乙方与相关部门洽谈确定，具体费用由乙方负责支付。

八、消防安全

1、租赁建筑物为一级耐火等级建筑。乙方须根据自己的经营要求及国家现行的消防法规，进行消防申报和改造，经过验收后方可开始经营，产生的费用由乙方承担。乙方在租赁期间应遵守《中华人民共和国消防条例》以及市消防部门制定的有关制度，消防设施的维护及相关费用全部由乙方承担。

2、租赁建筑物内确因维修等事务，须进行一级临时动火作业时（含电焊、风焊等明火作业），须经消防主管部门批准。

3、乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁建筑物内的防火安全，甲方有权于双方同意的合理时间内检查租赁建筑物的防火安全，但应事先通知，乙方不得无理拒绝或延迟给予同意。

4、租赁建筑物的不动产保险由甲方负责，建筑物内属于乙方的财产及设备保险由乙方自行投保。

九、装修条款

1、在租赁期限内如乙方须对租赁建筑物进行装修、改建，须事先向甲方提交装修、改建设计方案，并经甲方同意，同时须向政府有关部门申报审批。

2、如装修、改建方案可能对公用部分及其它相邻用户造成影响 的，甲方可对该部分方案提出异议，乙方应予以调整。改建、装修费用 由乙方承担，租赁期满改建、装修部分甲方不作任何补偿，乙方可 拆除其改建、装修部分物品，但需将建筑物恢复原状，如乙方不拆除， 该部分改建、装修资产归甲方所有。

3、租赁建筑物装修、装饰禁止改动主体结构。如乙方的装修、改建方案可能对租赁物主体结构造成影响的，应该经甲方及原设计单位书面同意后方能进行。

十、提前终止协议

1、在租赁期限内，若遇乙方逾期支付租金超过2个月，甲方在 书面通知乙方交纳欠费之日起五日内，乙方未支付有关款项，甲方有 权停止乙方使用租赁物内的水电等有关设施，由此造成的一切损失由 乙方自行承担。

2、若遇乙方逾期支付租金超过3个月甲方有权提前解除本协议，并按本条第3款的规定执行，在甲方以传真或信函等书面方式通知乙 方之日起，本协议自动终止。甲方有权留置乙方租赁建筑物内的财产 并在解除协议的书面通知发出之日起五日后，申请拍卖留置的财产用 于抵偿乙方应支付的因租赁行为所产生的全部费用。

3、除本协议另有约定外，未经双方书面同意任何一方不得提前 终止本协议。如确需提前解约，且履行完毕以下手续，方可提前解约： A 如乙方提前解约，应向甲方交回租赁物； B 如乙方提前解约，应交 清承租期的租金及其它因本协议所产生的费用； C 任意一方提前解 约，应提前3个月通知对方，并向对方支付相当于全年租金30%的款 项作为赔偿； D 如甲方提前解约，另应赔偿乙方对房屋进行装修的现 值(以有资质的评估公司评估报告为准)，并返还乙方已支付的未到 期的租金。

十一、免责条款

1、若因政府有关租赁行为的法律修改而导致甲方无法继续履行本协议时，将按本条第2款执行。

2、凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能遇见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本协议时，遇有上述不可抗力的一方，应立即用邮递或传真通知对方，并应在30日内，提供不可抗力的详情及协议不能履行，或不能部分履行，或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具，如无法获得公证出具的证明文件，则提供其他有力证明，遭受不可抗力的一方由此而免责。甲方应返还乙方已支付的未到期的租金。

十二、协议的终止

本协议提前终止或有效期届满，甲、乙双方未达成续租协议的，在协议终止前，乙方必须付清所有租金，并且返还租赁建筑物给甲方，若租赁建筑物被破坏，乙方应当给予赔偿，乙方逾期不迁离或不返还租赁物的，应向甲方双倍支付租金，但甲方有权书面通知乙方其不接受双倍租金，并有权收回租赁建筑物，强行将租赁建筑物内的物品搬离租赁建筑物，且不负保管责任。

十三、争议解决

本协议在履行中发生争议，应由双方协商解决，若协商不成的，任何一方可将争议提交租赁建筑物所在地法院以诉讼方式解决。

十四、其它

1、本协议未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签定补充协议。

2、本协议一式四份，甲、乙双方各执二份。本协议经双方签字盖章、租赁保证金到账后生效。(以下无正文)

甲方(签章)

乙方(签章)

法人代表

法人代表:

委托代理

委托代理人:

年 月 日