**合同编号：SMSY-SM-CZ-202×-海角花园--×××**

**商铺租赁合同**

**甲方：海南省农垦商贸实业有限公司**

**乙方：**

**签约地点：海口市龙华区**

**签订日期： 年 月 日**

**商铺租赁合同**

甲方（出租方）：海南省农垦商贸实业有限公司

法定代表人：王海洋

统一社会信用代码：91460000201248862U

住所地：海南省海口市龙华区海秀路100号办公楼

乙方（承租方）：

法定代表人：

统一信用证代码：

住所地：

电话：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规等规定，甲、乙双方按照互利、互惠、平等、自愿、协商一致的原则，就海口市龙华区海秀中路94号海角花园二期商铺租赁事宜签订本合同，以资双方遵守。

**一、租赁标的物位置、面积与用途**

1、租赁标的物位置、面积

甲方将位于海口市龙华区海秀中路94号海角花园二期三层304、305号商铺（建筑面积为1348.54㎡）以现状出租给乙方。

2、用途

乙方承诺所承租的商铺仅用于 。如变更用途，须经甲方书面同意，以补充合同的形式变更商铺用途。

**二、租赁期限**

本合同租赁期限共五年，自 202X年 ×月×日起至 202×年 ××月××日止。

**三、租金、支付方式**

1、租金

商铺租金按月计算（以下租金均含税），租赁单价为×××元/平方米/月，每月租金为人民币大写： 元整（¥ ），合同期内租赁价格每满两年递增3%，五年合同期内租金总额（含增值税）为人民币大写: 元整（¥ ）。其中，不含税价款为人民币大写: (¥ )，增值税为人民币大写: (¥ )。

2、支付方式

按先缴租金后使用的原则，即乙方先支付租金后使用商铺。租金缴交时间：租金按月缴交，乙方应于每月15日内缴交当月租金，以转账方式足额支付给甲方。甲方收到乙方支付的全额租金后，于五个工作日内（节假日顺延）向乙方开具增值税发票。

1. **合同履约保证金**

乙方将上期租赁合同履约保证金（合同编号：SMSY-SM-CZ-2024-海角花园-×××）转为本期租赁合同履约保证金，履约保证金为人民币大写：（ 元）（¥ ）。

如乙方存在拖欠甲方租金或对甲方商铺造成破坏和损毁等违约行为，甲方有权从乙方缴交的合同履约保证金中自行抵扣，不足部分，甲方有权向乙方追偿。如因乙方违约导致乙方合同履约保证金被扣减的，乙方应于五个工作日内向甲方补足合同履约保证金差额。

本合同约定租赁期满且乙方将租赁标的物返还甲方之日起十五天内，如乙方不存在违约情形，甲方将合同履约保证金无息退还给乙方。否则，甲方有权将合同履约保证金抵偿违约金或损失赔偿金，合同履约保证金不足以抵偿时，乙方应当承担足额支付的责任，甲方有权向乙方追偿。

**五、租金收款账户信息**

户名：海南省农垦商贸实业有限公司

开户行：中行海口金宇支行

账号：2650 1222 3900

**六、商铺使用及维护**

1、乙方须合理使用所租赁商铺及其附属设施，并不得利用该商铺从事违法行为。

2、因乙方使用不当或管理不当，导致所租赁商铺或其附属设施设备出现或发生妨碍安全、损坏或故障等情形的，乙方应负责及时维修或赔偿并通知甲方到场验收、记录，相关费用由乙方承担。如乙方拒不维修或赔偿，由甲方代为维修的，相关维修费用由乙方承担。

3、甲方有权检查乙方所租赁商铺及其附属设施设备的使用管理情况；因乙方违规操作、人为破坏或管理失误等造成甲方财产损失时，乙方应照价赔偿。

4、租赁期内，由乙方负责房产及设备维修、维护和保养，承担并支付费用，如因建筑主体结构（含甲方租赁前自带的装修、装饰如房屋地板、排污管道、墙面装饰等的正常损坏）产生的维修项目由甲方负责。

**七、装修、装潢、室外广告**

1、室内装修

（1）乙方应按照国家法律法规规定装修，保证商铺结构的安全。

（2）乙方向甲方提供室内装修报建方案及施工图纸，甲方提出的涉及影响商铺整体结构、共用部位、共用设施等安全的意见，乙方必须书面答复处理意见并得到甲方书面同意后方可施工。

（3）租赁期满或本合同终止，未经甲方同意，乙方不得拆除或破坏已装修的工程，附着在商铺上的装修不动财产（包括但不限于地砖、墙面装修、装潢、隔墙、水电设施等）归甲方所有，装修动产部分归乙方所有。

2、室外装潢和室外广告

乙方在室外进行装潢或设置室外广告招牌，应事先经政府相关部门批准，相关费用由乙方承担；乙方应确保广告招牌等户外设施的安全使用，如发生广告招牌等户外设施脱落或被风刮倒造成财产损失或致人伤亡事件，所产生的一切法律责任和经济赔偿责任均由乙方全部承担。

**八、物业服务管理约定**

1、租赁期间，乙方接受所承租商铺辖区物业公司的统一管理服务，与物业公司签订相关物业管理服务协议，遵守物业管理相关规定，按时支付物业管理服务费、水电费用及其它相关各项费用，如乙方不按时缴交，造成的停水停电或受到处罚等责任，全部由乙方负责，与甲方无关。

2、供水、供电公司停水停电及小区内部公共设备、供水管网、线路等正常维修时，由物业公司预先按相关规定通知乙方，在此期间，供水供电由乙方自行解决。

3、乙方自行承担水电设施设备的维护及相关费用。

4、本合同期满时，乙方保证所承租商铺的相关设施设备应满足正常使用，若有损坏，乙方应照价赔偿及维修，若乙方拒绝维修，甲方有权自行委托第三方进行修缮或从合同履约保证金中直接扣除，乙方应当赔偿甲方由此造成的损失。

**九、 商铺抵押、转让**

 1、在租赁期间，甲方有权对商铺进行抵押、转让等处置，但甲方的抵押或转让等行为，不应使乙方在本合同中享有的权利受到损失。

2、在租赁期间，乙方无权对甲方商铺进行抵押、转让等处置。

**十、租赁合同转让**

乙方租赁期间，不得以任何理由将所承租的商铺转租给第三方。乙方私自转让本合同或转租商铺产生的收益全部归甲方所有，由此产生的损失由乙方全部承担。

**十一、安全管理**

1、乙方是所承租商铺的实际管理人，该商铺内发生的所有安全事故及生产事故，责任及相关费用都由乙方全部承担，与甲方无关，如造成甲方对外承担赔偿责任的，甲方可向乙方全额追偿。

2、乙方是承租经营场所安全生产、消防安全和社会治安工作责任人，应依照政府相关法律的规定做好自身的管理工作，接受政府有关部门以及甲方安全生产管理部门的检查监督和指导。

3、乙方必须在使用所承租商铺过程中的做好安全防范工作，应确保承租场所作业设备、项目等具备安全环境和安全条件，杜绝各类意外事件的发生，严格遵守与甲方签订的《商铺租赁安全管理责任协议书》（详见附件）。

4、乙方在租赁期间所发生的有关治安、环保、消防、卫生等相关费用，均由乙方负责全部承担。

**十二、违约责任**

1、甲方违约责任

甲方出现下列情形，均属甲方违约：（1）甲方原因导致乙方无法实现承租目的和用途的；（2）未告知乙方或经有关部门批准，甲方将商铺进行改建、扩建或装修；（3）因甲方单方面原因提前终止合同（除人力不可抗拒的原因或政府征用外）。

若发生上述违约情况，乙方可单方解除合同，甲方退还合同履约保证金。

1. 乙方违约责任

乙方出现如下情形，均属乙方违约：（1）乙方单方面提前终止合同；（2）乙方在未经甲方同意私自转让本合同或转租商铺；（3）乙方经营活动违法；（4）乙方未能按时足额支付租金超过30日历天。

若发生第（1）、（2）种违约情行，合同自动终止，乙方应当自相关事实发生之日起15日历天内按本条约定退场，逾期不退场，甲方有权对乙方逾期不搬迁的留存物品视为无主遗弃物自行处置。因乙方违约而产生的损失及责任全部由乙方承担。

若发生第（3）种违约情行，按以下方式处理：①乙方承担经营活动违法产生的全部法律和经济责任，合同继续履行；②若该违法行为对甲方造成重大损失，合同自动解除，甲方限乙方在15日历天内退场，履约保证金不予退还。

若发生第（4）种违约情行，甲方再给予乙方15日历天宽限期，宽限期内乙方需每日支付甲方未付租金万分之五的违约金，直到全额支付租金，合同继续履行。宽限期后乙方仍未全额支付租金，合同自动终止。甲方限乙方在15日历天时间内退场，履约保证金不予退还。甲方继续追缴租金及违约金。

上述四种情形，如乙方对甲方商铺造成破坏和损毁，甲方有权追索赔偿；甲方有权对乙方逾期不搬迁的留存物品视为无主遗弃物，自行处置。

租赁期满在七个工作日内，乙方须将商铺返还给甲方。甲方对乙方逾期不搬迁的存留物品享有处置权，可自行处置并收回商铺；如乙方逾期不搬迁对甲方造成损失，须承担相应赔偿责任。

**十三、不可抗力**

在本合同有效期内，如因不可抗力原因致使该商铺无法继续使用，由此造成的损失各自承担。不可抗力是指：不能预见、不能避免和不能克服的客观情况，如地震、战争、自然灾害等导致的损毁。

由于不可抗力事件，致使影响本合同的履行或者不能按约定的条件履行时，由双方协商决定是否解除合同，协商免除或部分免除履行合同的责任，或协商延期履行本合同。

若因政府征收、征用或甲方进行项目开发致使本合同无法正常履行时，甲方应提前两个月书面通知乙方搬迁，乙方同意按甲方要求无条件搬迁；甲乙双方同意终止本合同，双方均不承担违约责任，造成的损失由各方自行承担，双方均不承担赔偿责任。

若因政府征收、征用或甲方进行项目开发，涉及乙方承租后的装修费用补偿、赔偿，经甲乙双方协商并确定归乙方所有的补偿、赔偿数额，其他补偿、赔偿款项均归甲方所有。

**十四、合同生效、合同变更与合同终止**

1、合同生效：甲乙双方签字盖公章后生效

2、合同变更：甲乙双方协商达成的事项，均以补充合同的形式处理。

3、合同终止：合同期满，合同自然终止；达到合同约定的违约条款，甲方有权单方解除合同。

4、乙方提前退租，需提前三个月以书面形式通知甲方，经甲方允许方可终止合同。

**十五、争议解决**

1、本合同生效后，如任何一方违约，守约方为维护权益，向违约方追偿产生的一切费用，包括但不限于律师费（含风险代理费）、诉讼费、保全费、鉴定费、差旅费、公证费、公告费、保险公司保函保险费等全部维权成本费用开支，均由违约方承担。

2、本合同约定的各项条款，甲乙双方均须自觉履行，如有一方违约，按合同约定承担相应违约责任。

3、在本合同适用中华人民共和国法律。凡因履行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，甲、乙双方应尽量通过友好协商加以解决。协商不成，可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

**十六、函件送达**

双方来往函件(包括但不限于催款函、律师函以及相关法律文书、诉讼文书等)送达地址以本合同列明地址为准，函件送达约定地址即视为送达，电子邮件发送至邮箱即视为送达。一方地址如有变更，应当在变更后30日内书面通知对方，如未履行通知义务，导致的函件送达不能的法律后果由自己承担。

**十七、其他事项**

1、附件属于本合同正文不可分割的一部分。

2、租赁期内，承租人企业名称、营业执照等发生变更时，承租人应在变更后30天内书面通知出租人，双方由此可变更合同当事人，但合同内容不得以此为由变更。

3、本合同项下如有未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

4、本合同壹式肆份，甲方执叁份、乙方执壹份，具有同等法律效力。

附件： 仓库租赁安全管理协议书

（以下无正文，为合同签署内容）

**甲方（盖章）： 乙方（盖章）：**

**法定代表人（签章）： 法定代表人（签章）：**

**联系电话：**

**签约地点：海口市龙华区**

**签订日期： 年 月 日**

租赁安全管理协议书

出租方（甲方）：海南省农垦商贸实业有限公司

承租方（乙方）：海南椰厨餐饮管理有限公司

 为了规范甲方辖区租赁活动中的安全管理，防止各类安全事故发生，保护人民生命安全和财产安全，维护甲方辖区稳定，根据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》等国家有关安全管理规定，坚持“安全第一，预防为主，综合治理”的方针，按照“谁使用，谁负责”的原则，甲方特与乙方签订租赁安全管理责任书，以供甲、乙双方共同遵守执行。

一、本责任书安全管理包含：生产安全、消防安全、环境安全、治安安全、“三防”安全和食品安全等安全监督管理的内容。

二、本责任书适用范围：乙方在甲方辖区范围的安全行为。

三、本责任书有效期限：甲乙双方签订的《租赁合同》（合同编号：SMSY-SM-CZ-202×-海角花园-××）之期限，即自乙方进入甲方辖区范围（）开始到离开（）为止。

四、本责任书的乙方可以是：企事业单位、合伙人、个体户、个人、承包工程项目等。

五、本责任书效力：与租赁合同具有同等法律效力，租赁合同内的安全条款如与本责任书有异议，则以本责任书为准。

六、甲方的责任：

1、负责对辖区范围内租赁活动中乙方的安全行为进行监督管理，并督促乙方整改事故隐患。

2、负有向乙方告知甲方安全管理规定的义务。

3、甲方对乙方进行安全检查，应将安全生产检查做出书面记录，并由检查人员和乙方现场负责人签字确认。对检查发现的安全隐患，可以口头提出或书面的形式通知乙方整改；

甲方对检查中发现的安全隐患，乙方应及时按整改期限内进行整改，如一时难以整改的，乙方应以书面的形式通知甲方，否则甲方有权向上级部门或当地政府相关部门报告。

七、乙方的责任：

1、乙方为租赁区域的安全工作直接责任人，对租赁区域安全工作全面负责，对工作人员遵守甲方各项安全管理规定情况负管理责任。

2、乙方应经常对工作人员进行相关的安全教育和培训，费用由乙方负责，提高员工防火警惕性和消防知识等安全知识，确保做好租赁区域的各项安全工作。

3、自觉服从和接受甲方的安全监督管理，允许甲方定期和不定期到乙方现场开展安全检查，并予以积极配合。

4、乙方应保证配置必要的安全防护设施和消防设备及设施，包括但不限于安装喷淋系统、消防栓、应急照明灯等设备设施。

5、乙方应实时开展每日安全巡查、检查，及时消除存在的安全隐患。

6、乙方应保证租赁区域安全疏散通道、安全出口畅通，如发生堵塞将按照甲方相关规定进行处罚。

7、乙方有义务参加甲方组织的各项安全培训、会议、活动等。

8、对检查出的安全隐患，保证及时整改；一时不能整改的，积极做好安全防范措施，限时整改。

9、对检查出的事故隐患，服从甲方提出的停产停业整顿的要求；如有不从，甲方可采取停水停电的措施，由此造成的损失，与甲方无关。

10、确保进入租赁区域的承包、承租作业项目、场所、设备具备安全环境和安全条件。

11、对所经营的餐饮副食服务，确保做到安全卫生。

12、在实施爆破、吊装、动火等重大危险作业前，应报告甲方和当地政府安全生产监督管理部门，甲方同意后才能实施。同时，甲方应采取相应的安全防范措施。

13、货物升降机仅限于承载货物，严禁载人、超载等违规使用，如运行异常，需立即停止使用，直至故障排除。必须严格按规定对所使用的货物升降机进行检修、维护，费用由乙方负担。如因乙方违规使用升降机，造成一切损失及责任均由乙方全部负担。

14、应健全规范相应的安全管理制度和安全监管执行能力。对日常安全管理及事故承担全面的管理责任，若因违反法律法规或甲方规定而引起的安全生产后果，由乙方负全责，甲方不承担任何责任。

15、确保进入租赁区域所承包租赁生产经营活动应当具备的安全资质和资格；装修或改造工程应办理相应的消防安全等审批手续。

乙方如需进行动火作业、高出作业等特殊危险作业的，必须经相关部门审批后并告知甲方方可施工。

16、严禁无特种操作证人员在特种岗位上操作。

17、严禁擅自乱接乱拉电线，保证不超负荷使用电器。

18、乙方不得擅自改变房屋的使用功能从事违法犯罪活动，不得擅自改变房屋结构，安全合理使用房屋；如有违反，责任由乙方自行承担。

19、若发生安全事故，必须立即报告当地政府安全生产监督管理部门和甲方。甲方应当按照国家的规定报告有关部门。

20、安全事故发生后，乙方隐瞒不报、谎报、故意迟延不报、故意破坏事故现场，由乙方负全责，甲方不承担任何责任。造成甲方经济损失的，乙方应在双方协商后给予甲方赔偿。否则，甲方可保留追缴的权利。

21、乙方未按照约定或未依法履行安全责任，导致他人人身、财产和甲方财产受到损失伤害的，由乙方承担全部责任。

八、乙方责任承诺

我愿意履行本责任书中规定的安全责任，认真做好安全管理工作。如因工作疏忽，玩忽职守（或违反有关规定）导致安全事故发生，愿按国家有关法律、法规接受法律制裁。

1. 本协议书一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份二份。
2. 本协议书作为合同的一部分，经甲乙双方签字盖章后即生效。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人或委托代理人： 法定代表人或委托代理人：

签订日期： 年 月 日