商 铺 租 赁 合 同

甲方: 海南保发控股集团有限公司

乙方:

签订地点: 海南保发控股集团有限公司

签订日期:

出租方（甲方）：海南保发控股集团有限公司

统一社会信用代码：91460000MABX6QGL41

联系地址：保亭县保城镇桃源小区11幢202号商铺

联系电话：0898-83662136 15008950450（黄女士）

承租方（乙方）：

公民身份证号码：

联系地址：

联系电话：

甲乙双方本着诚实守信、平等互利的原则，根据《中华人民共和国民法典》等法律法规及相关规章的规定，经协商一致，就乙方租赁甲方商铺开展经营活动事宜，订立本合同。

**第一条 租赁商铺情况**

（一）商铺基本情况

1．商铺坐落： （下称“该商铺”），该商铺为 装修。

2．建筑面积： 平方米。

3．甲方系该商铺的所有权人 ，甲方确认本合同签订时该商铺上不存在抵押等权利负担。

（二）该商铺的公用或合用部位的使用范围、条件和要求，均依照保亭县城市规划管理要求执行，且遵守物业划定范围；现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜，由甲、乙双方分别加以列明，并作为此合同附件。该附件作为甲方向乙方交付该商铺和本合同终止时乙方向甲方返还该商铺的验收依据。

**第二条 租赁用途**

乙方租赁该商铺作为 使用。

**第三条 租赁期限**

甲乙双方约定，该商铺租赁期为 年（ 个月），自 年 月 日至 年 月 日。租赁期满时即终止，乙方需要继续承租该商铺的，则应于租赁期届满前3个月，向甲方提出续租要求，若甲方在租期届满后仍要对外出租的，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

**第四条 租金、支付限期和方式**

（一）双方约定，该商铺租金计算方式为：商铺起租月租金为 （含税价）元，年租金为 （含税价）元，具体如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 期间 | 月租金(元，含税价) | 年租金(元) | | | 备注 |
| 不含税价 | 税额 | 小计 |
| - |  |  |  |  |  |
| - |  |  |  |  |  |
| - |  |  |  |  |  |
| **合 计** | |  |  |  |  |

1. 双方约定，该商铺租金的支付期限及支付方式为：每三个月支付一次租金;第一期租金于本合同签订生效后 10个工作日内全额支付，后续租金于每三个月首月10日前支付。甲方收款后应提供给乙方有效的收款凭证。
2. 甲方收款银行账户：

开户行：中国建设银行股份有限公司保亭支行

银行账号：46050100673600001678

户名：海南保发控股集团有限公司

（四）乙方将租金转入或存入甲方指定银行账户，在甲方收到乙方通知并查验确认后，向乙方开具相应金额的票据。

**第五条 履约保证金及其他费用**

（一）履约保证金

本合同双方签订生效之日起5个工作日内，乙方按3个月的租金标准缴纳履约保证金为大写:人民币 元整(即￥ 元)。合同期满或终止，乙方无违约事项和其他损害事由的，甲方自乙方腾退出土地及房屋之日起15个工作日内向乙方无息退还履约保证金本金;履约保证金无论何时都不能抵做租金。合同终止后，如乙方给甲方出租的土地及房屋造成损坏，甲方有权直接从履约保证金中扣除所有乙方应支付的赔偿金、违约金等不足部分，乙方仍需补足。

1. 租赁期间，物业管理费、乙方使用该商铺所发生的水、电、燃气、停车、通讯、网络、有线电视、餐厨垃圾及废油处置，及其他与乙方经营活动直接相关的费用均由乙方承担。

（三）乙方为办理营业执照、许可证及相关审批手续而进行的装修、设置附属设施及设备的费用均由乙方自行承担。乙方承诺本租赁合同因租期届满而终止时，在合同终止以前办理完成将相关营业执照、许可证等注销或迁往他处的手续；因其他任何原因终止时，则在终止之日起 15 日内办理完成上述手续及缴清费用。

（四）其他费用承担约定：

1．因乙方过错造成该商铺本身及相关甲方所属设施、物品损毁的由乙方承担。

2．乙方应遵守消防安全责任，依据规范要求增设消防设施、设备，相关费用由乙方承担。

3．乙方存在违反本合同任何约定的其它行为，导致应由乙方承担的违约或赔偿责任或其他费用。

**第六条 甲方的权利义务**

（一）甲方有权知晓乙方对该商铺的装修施工情况及使用该商铺的实际用途。

（二）甲方有义务配合乙方办理营业执照、许可证及相关审批且提供所需的材料，并确保其真实有效。

（三）甲方将租赁物进行处置，包括但不限于出售、抵押等，应及时告知乙方。

**第七条 乙方的权利义务**

（一）乙方有权按照合同约定使用该商铺，并根据约定的用途对该商铺进行装修，但不得破坏商铺主体结构。乙方对该商铺的装修必须遵守装修工程安全管理规定和相关消防、卫生规定。

（二）租赁期限届满后，在同等条件下，乙方有优先续租的权利。

（三）乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定需向有关部门审批时，应经有关部门批准后方可进行。

（四）双方约定，下列项目的维修由乙方自行负责：

1.房屋门窗的玻璃等易碎构件；

2.水表及表后的水管、水笼头、瓷盆、便盆等给排水设施；

3.电表及表后的电线、插座、开关、灯具等供电照明设施；

4.经甲方同意，乙方装修装饰部分；

5.因乙方使用不当等原因而损坏的房屋构件等；

6.租赁期间房屋排水管道、化粪池等堵塞需要疏通的费用

7.对乙方负责维修的项目，原则上乙方有权自主选择维修单位，其费用标准及支付方式等具体事项由乙方与维修单位双方自行约定。

8.乙方为改善居住条件对承租的房屋进行装饰装修，需向甲方提出书面申请，经甲方书面批准同意后方可进行装饰装修，且费用自理。退房时，乙方不得拆除，对乙方装饰装修所发生的费用甲方不予补偿。

（五）在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批（备案）而未核准前，不得改变约定的商铺使用用途。未经甲方书面同意，乙方不得转租该商铺，不得将该商铺转让给他人承租或与他人承租的商铺进行交换。

（六）乙方不得将易燃易爆等危险物品带入该商铺，不得擅自移动或更改消防设施设备。

（七）本合同期限届满或者合同解除符合本合同约定的，乙方应当及时将注册于该商铺的所有证照注销或迁移。

**第八条 合同终止后的商铺返还**

（一）本合同终止后，甲方有权收回该商铺。其中，因租赁期限届满或双方协商一致解除而终止的，乙方应在租赁期限届满之日或协商约定之日返还该商铺；因其他任何原因终止的，乙方应在合同终止之日起5日内返还该商铺。

（二）本合同终止后，乙方逾期返还商铺的，甲方有权依照合同终止时租金的3倍按乙方实际占用该商铺的天数计收占用费。

（三）本合同终止后，乙方逾期5天未返还该商铺的，甲方有权进入该商铺，对乙方未搬离的物品可放置他处保管，所产生的费用由乙方承担。

（四）乙方返还该商铺应当符合起租时甲方向乙方交付商铺时的状态标准。乙方自行设置的设施应在返还前负责移除并恢复原状；乙方不便于移除或恢复原状的，且经甲方同意而设置的，其所有权无偿归甲方所有；未经甲方同意而设置或甲方要求乙方移除并恢复原状的，乙方应承担由甲方恢复原状的费用，但双方另行约定的除外。

（五）乙方返还该商铺应经甲方验收认可，并相互结清各自依法应当承担的费用。

**第九条 解除本合同的条件**

（一）本合同经双方协商一致可解除。

（二）在租赁期内，有下列情形之一的，本合同解除，双方互不承担违约责任，租金按乙方实际占用商铺的时间计算：

1．该商铺占用范围内的土地使用权依法提前收回的。

2．该商铺因社会公共利益被依法征用的。

3．该商铺因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的。

4．该商铺非因甲乙任何一方过错而导致的毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

5．在双方均已积极配合向政府审批部门申请办理营业执照、许可证及相关审批手续的情况下，最终未能取得审批部门同意的，且乙方此时不得擅自开展经营活动。

（三）一方严重违约，非违约方依据法律规定或本合同约定的条件，可行使解除权。

**第十条 违约责任**

（一）甲方逾期交付该商铺的，逾期期间不计租金，租赁期从实际交房时起计，同时租期届满期限相应顺延。

（二）因甲方未在本合同中告知乙方，该商铺出租前已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

（三）租赁期间，因房屋老旧或其他不可抗力等因素造成商铺存在安全隐患或损坏，需要修缮的，如甲方不及时履行维修、养护责任，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

（四）租赁期间，非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同，提前收回该商铺的，甲方应赔偿乙方损失。

（五）乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修商铺或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方限期恢复原状。乙方逾期未予恢复原状的，甲方有权代为恢复，所产生的费用由乙方承担。

（六）乙方逾期不支付租金或应由乙方承担的各项费用，应每逾期一日，按逾期未付金额的5‰承担违约金。其中逾期不支付租金天数累计超过20天的，甲方除主张违约金外，还有权解除本合同。

（七）乙方未依法取得营业执照、许可证及相关审批手续即开展经营活动，或因乙方违法行为收到政府执法部门责令停止经营通知或被吊销许可证照的，甲方有权通知乙方解除合同。

（八）甲、乙双方同意，有下列情形之一的，非违约方可书面通知违约方解除本合同。同时违约方应向非违约方按合同解除当时月租金的3倍支付违约金，支付的违约金不足抵付一方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

1．甲方未按时交付该商铺，经乙方催告后20日内仍未交付的。

2．甲方交付的该商铺必须为无建筑结构安全隐患，若存在致使不能实现租赁目的，导致乙方无法正常经营或危及乙方安全的。

3．乙方未征得甲方书面同意改变商铺用途的。

4．因乙方原因造成商铺主体结构损坏的。

5．乙方擅自转租该商铺、转让该商铺承租权或与他人交换各自承租的商铺的。

6.甲方或乙方违反合同第六条或第七条约定内容的。

**第十一条 通知与送达**

（一）本合同相关的通知或信息传达均应采用书面形式（包括电子邮件、手机短信等）。甲乙双方之间的通知或信息传达，只要依照本合同首部注明的地址及联系方式发送快递或电子邮件或短信，即为有效送达。

（二）甲乙任何一方变更联系方式的，需提前3日通过原送达方式通知对方。未及时通知的，另一方按原方式发送通知或信息传达的，视为有效送达，所导致的损害由该变更方自行承担。

（三）除了以上约定的送达方式外，甲方对乙方的通知与信息传达，亦可将书面通知张贴在该商铺的门上或该商铺内墙上，即视为有效送达。

**第十二条 争议解决方式**

本合同在履行过程中发生争议，当事人可以协商解决。协商不成的，当事人可以向甲方所在地人民法院提起诉讼。违约方承担全部诉讼费用、律师费、担保费等费用。

**第十三条 其他**

（一）本合同自双方签订之日起生效。

（二）本合同首部注明的委托代理人，有权代表合同签订方签署本合同，并在合同履行过程中代表该方与对方就合同履行中的一切事务进行联络与沟通、接收与发送通知及相关信息。

（三）本合同未尽事宜或需要变更的，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分。

（四）本合同连同附件一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，均具有同等效力。

甲方盖章： 法定代表人（签字或盖章）：

乙方签字或盖章： 法定代表人（签字或盖章）：

年 月 日

**附件：**

商铺移交情况确认表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 项目状态 | 备注 |
| 1 | 主体结构 |  |  |
| 2 | 外 墙 |  |  |
| 3 | 屋 面 |  |  |
| 4 | 楼 地 面 |  |  |
| 5 | 内 墙 面 |  |  |
| 6 | 门、窗 |  |  |
| 7 | 楼 梯 |  |  |
| 8 | 水、电表 |  |  |
| 9 | 其他设施设备 |  |  |