

商铺租赁合同

甲方（出租方）：昌江城市建设投资有限公司

乙方（承租方）：_____

地址: _____

联系电话: _____

身份证/营业执照号码: _____

根据我国法律法规的有关规定,甲、乙双方在平等自愿的基础上,经协商一致,就甲方向乙方出租的商业用房、乙方承租该商业用房之有关事宜达成如下条款,以资共同遵照执行。

1、承租场所

1.1 甲方同意按照本合同的条款向乙方出租,且乙方同意按照本合同的条款从甲方承租位于_____商铺。

1.2 承租场所的承租建筑面积_____（含公摊面积），房屋建筑面积以不动产权证为准，如无不动产权证以实际测绘面积为准（含公摊面积）。

2、承租期限

2.1 承租场所的承租期为 ____（____年____月____日至____年____月____日），以实际交付商铺使用时间为准，以此类推，装修期包括在承租期内。

2.2 乙方需在_____年____月____日之前装修完毕并且开业营业。

2.3 承租期满，甲方有权收回承租场所，乙方应如期归还。若乙方希望在承租期满后续租，须至少在承租期满前3个月向甲方书面

申请续租的意向，承租期满后，在同等条件下，乙方享受优先承租权。租金和租期由双方另行协商。经双方达成协议，则重新签订租赁合同。

2.4 在承租期满前三个月内，甲方有权在提前三日告知乙方的情况下进行重新招租的各项准备工作，包括向未来的承租人展示承租场所以及对承租场所进行合理和必要的检查和维修等，乙方应予以配合。

2.5 租赁期间，若本合同下建筑的所有权或出租权发生改变，甲方应提前 15 日书面通知乙方。任何经合法途径取得所租建筑所有权或出租权者即取代甲方，并享有本合同中甲方的权利及承担甲方在本合同中应履行的义务。在出示相关合同的文件和资料后，甲方有权要求乙方与受让人签订与本合同条款相等之新租赁合同，以取代本合同，同时，甲方应与受让人办理履约保证金的转交手续。若建筑对外销售，乙方有权在同等条件下享受优先购买权。

租赁期间，若乙方的所有权、经营权或承租权发生改变，乙方应提前 30 天书面通知甲方并经甲方书面表示同意后，乙方的所有权或承租权方能向第三方转让，否则乙方不得转让并且视为乙方违约。

3、承租场所的交付

3.1 本合同项下的承租场所于本合同生效后 5 个工作日内交付乙方使用（按现状交付使用）。若因不可抗力或其它非甲方主观原因且甲方无法控制的因素而导致未能在预定期限内交付，甲方于该情形发生之后 24 小时内通知乙方。该情形之延期交付不视为甲方的违约行为，不承担责任。

3.2 为履行该等交付手续，甲、乙双方应签署交付凭据并实际交接承租场所之钥匙（如有时）。甲、乙双方代表在该交付凭证上签字且甲方将承租场所之钥匙（如有时）交付给乙方后，即视为承租场所已于当日合格地交付给乙方。

4、装修期及装修投资

4.1 本合同装修期为_____（自合同签订之日开始起算），包括在承租期内，装修期内免收租金。

4.2 乙方因装修承租场所而发生的一切费用，包括但不限于设计费、材料费、建筑垃圾清运费、人工费等均由乙方自行承担，与甲方无关。

5、租金（以下均为含税金额）：

5.1 总面积_____m²，_____元/月/m²，月租金人民币大写：_____。

5.2 以上月租金合计人民币大写：_____（¥），租金每 2 年在上年度基础上递增 1%

5.3 根据 5.1-5.2 条的约定，各阶段租金的具体金额如下：

5.3.1 _____年____月____日至 _____年____月____日，房屋月租金合计金额计_____元。

5.3.2 _____年____月____日至 _____年____月____日，房屋月租金合计金额计_____元。

5.3.3 _____年____月____日至 _____年____月____日，房屋月租金合计金额计_____元。

5.3.4 _____年____月____日至 _____年____月____日，房屋月租金合计金额计_____元。

5.3.5 _____年____月____日至 _____年____月____日，房屋月租金合计金额计_____元。

5.4 本合同项下，租金开始起算时间为以下第 1 种：

（1）自本合同签订之日；

（2）自装修期届满之日；

5.5 乙方经营所产生的一切费用均由乙方自理，包括但不限于水费、电费、气费、电话费、日常经营垃圾清运费、网费、煤气开通费、停车费、物业费等，逾期支付的由乙方承担相应责任，甲方保留追究乙方法律责任的权利。

6、其他费用

6.1 乙方独立使用之照明、设备用电均需单独安装表具，安装费用由乙方承担。

7、租金支付方式

7.1 本合同约定的付款币种为人民币。

7.2 租金支付方式为：

7.2.1 按照“先付费后使用”的原则，租赁期内乙方按____月为一个支付周期提前支付租金。

7.2.2 第一期租金，由甲方在本合同签订后的7个工作日内向乙方开具金额相符且合法有效的增值税发票，乙方应在收到发票并核对无误后5个工作日内向甲方支付完毕。

7.2.3 后续租赁期间，由乙方于每个支付周期开始前的10日将下一个支付期的租金支付完毕，但甲方需在此10日开始计算前的5个工作日之前向乙方开具金额相符且合法有效的增值税发票，否则，乙方支付租金的时间相应顺延，并且不构成违约，乙方不因此承担延期付款的违约责任，甲方也不得因此拒绝履行本合同项下的义务或终止或解除本合同。

7.2.4 甲方指定的银行收款账户信息如下：

开户行：中国工商银行昌江支行；

户名：昌江城市建设投资有限公司；

账号：2201027009020099580。

7.3 若乙方未能按本合同的规定向甲方支付租金，且保证金的

金额不足以被扣划支付欠付租金时，甲方有权向乙方按所欠缴付租金总额的日千分之一（1‰）计算收取延期付款违约金，直至乙方全数付清其所应付的租金之日为止。

7.4 若乙方欠缴租金达 10 天时，甲方除有权在书面告知乙方的情况下从保证金中扣除一笔相当于该欠缴之租金，该 10 天内及扣除保证金后，均不计算违约金；若乙方拖欠上述费用达 30 天，甲方有权在书面告知乙方的情况下终止本合同，并依照 7.3 条的规定向甲方支付违约金，乙方由此给甲方造成损失的乙方还应向甲方支付赔偿金。

8. 保证金

8.1 在本合同签订之日起的 7 个工作日内，乙方向甲方交纳履约保证金_____元，甲方应在收到该保证金后向乙方开具保证金收取凭证，该保证金在合同期满（含合同提前解除或终止）后且乙方无违约情形或无欠结费用情形下无息退还。如乙方不足额支付履约保证金，则本合同不生效。

8.2 在承租期内，若乙方拖欠甲方之租金及其延期付款违约金，或因乙方违反本合同或由乙方的过错，而对甲方造成损失的，甲方有权按本合同相应条款的约定终止本合同，或在书面告知乙方的情况下从保证金中扣除一笔相等于该损失金额的款项作为乙方的赔偿金；甲方在保证金中扣除前述赔偿金或按本合同第 7.4 条的约定扣除租金后，乙方应在 14 天内按第 8.1 条约定的金额补足保证金或提供担保以补足所扣除部分，如乙方未能在上述期限内补足所扣除部分，甲方有权终止合同并收回承租场所，乙方承担违约责任。

8.3 承租期内，保证金将由甲方保管，并且不需向乙方支付利息。

8.4 在本合同签订后，乙方无正当理由，提出提前终止本合同，

除甲方收取乙方已支付的保证金不予退还外，乙方还应向甲方支付由此给甲方造成的实际损失的赔偿金。

9. 承租场所的用途

9.1 乙方不得利用房屋进行任何违法活动，所发生违法行为与甲方无关。

9.2 承租场所的所有外立面、公共区域由甲方统一管理，乙方在承租场所的外立面、公共区域的所有布置包括广告宣传、灯箱招牌标记、装饰、旗帜、报、橱窗和露天桌椅等户外设施的陈立等均须事先征得甲方的书面认可及符合甲方指定规格，以保证商业用房的良好形象和对外统一的风格。对乙方擅自设立的广告宣传、灯箱招牌标记、装饰、旗帜、报、橱窗和露天桌椅等户外设施，甲方有权拆除、清理，由此产生的费用由乙方承担。

9.3 承租场所内的清扫、清洁，和餐饮类承租户所产生的食品垃圾等由乙方自行负责并承担费用。

9.4 非经甲方书面特别允许，乙方除了注明乙方在承租场所经营的地址时可使用甲方名称外，不得使用甲方的名称或其标记。

9.5 非经甲方的书面允许，乙方不得在租赁场所之外的公共区域从事经营活动和促销活动。

9.6 甲方不得在乙方租赁场所所对应的外立面、公共区域设置或允许他人设置广告或其他设施，或开展其他活动等（甲方或其他楼层承租方进行了合理使用除外），对乙方的正常经营造成影响（包括遮挡乙方的招牌、宣传广告、营业室门口等），乙方有权向甲方书面提出异议，甲方应及时整改。甲方经整改仍无法消除影响或逾期超过 5 日仍未整改的，导致乙方无法正常开展营业活动的，每发生一日（不足一日，按一日计算），甲方应每日按日租金金额（第 5.4 条约定的当阶段月租金总额/365 天）向乙方支付违约金；连续发生 3 日或当

月累计发生5日的,甲方应按第5.4条约定的当阶段月租金总额向乙方支付违约金。

10. 甲方义务

10.1 甲方有全部的法定权利、权限和能力签署本合同和承担本租赁合同所保证的责任和义务。

10.2 合同期内,如因该商业项目整体需要进行基建维修,应提前十五天通知乙方,乙方需无条件予以配合。

11. 乙方义务

11.1 乙方有全部的法定权利和权限签署本合同和承担本租赁合同所保证的责任和义务。

11.2 乙方在甲方场地经营期间(含本合同签订之前及之后)所发售、发放之优惠卡、贵宾卡、优惠券及其他一切有价凭证,由乙方自行承担所有法律责任,与甲方无关。

11.3 支付款项

及时缴付及补足本合同下的租金、保证金以及其他应付费用。在租赁期间,乙方应付之租金,将不会因乙方自己原因导致停止使用该铺面而减免或免收。

11.4 申办手续

11.4.1 乙方需自行办理有关登记、注册、所租商铺装修、装饰、广告设置及其他与该铺位有关的工商、税务、城建、规划、环保、卫生、公交、消防等执照、许可或手续,如乙方要求,甲方有义务协助及提供有关资料。

11.4.2 乙方应具备有效的营业执照并办妥在所租商业用房合法经营的一切手续,在执照上规定的经营范围内按本合同约定的用途进行合法的经营活动。

11.5 使用所租商业

11.5.1 乙方必须严守政府有关部门对所租商铺及乙方的行为、经营活动发出的指示，如有违反而导致甲方蒙受实际损失，一概由乙方赔偿。

11.5.2 乙方有责任在知晓的情况下将任何对所租商铺、该商业项目或人身造成伤害的可能性、所租商铺内部设施、设备的损坏及突发的意外事件及时报告甲方。

11.5.3 未经甲方事先书面同意，不得将超过设计负荷重量的任何物品安置于所租商铺内。

11.5.4 不得进行任何可能对甲方或该商业项目其他使用者造成损害或滋扰的活动。

11.5.5 乙方可以使用该商业项目的名义指示所租商铺的具体地点。除此之外，乙方不得使用该商业项目的名字或图片等资料进行任何包含商业目的的活动。

11.6 使用公共设施、设备时，乙方及其被许可人不得移动、关闭、干扰、更换、取消及其破坏任何消防器材和设施。

11.7 维护保养

乙方及其被许可人必须妥善使用下水排淤管道(如有)，防止阻塞。若发生阻塞时，乙方应及时进行疏通，一切费用支出由乙方承担。

所租商铺内若有公共设备管井口、水管、闸阀、水龙头等设备(如有)出现故障，乙方应及时报告甲方，由甲方向有关单位或部门反应情况，维修所产生的费用，根据实际情况界定费用的承担。

乙方自有电器设备发生故障并足以影响该商业项目其他电器线路时，应即时向甲方报告，并自行安排专业人员维修故障的自用电器设备及承担相关费用。

乙方应对甲方的常规检查和设备维修保养给予协助；因乙方或其顾客造成该铺位(包括建筑结构)或设备损坏，由乙方负责维修及承担

维修费用，若造成其他损失的还应承担赔偿责任。

11.8 消防及安全

11.8.1 所租商铺须遵守保险公司和消防部门建议，配备足够的消防设备，并保持该等消防设备处于有效使用状态。

11.8.2 乙方对自身及其被许可使用所租商铺之人士的人身及财产安全负有完全的责任。如因乙方及其被许可人疏忽或蓄意之行为，导致任何人士身体受到伤害或导致第三者财物受到损害，由乙方自行承担全部法律责任；如直接或间接引致出租方蒙受损失，则乙方必须全额赔偿出租方的损失。

11.9 关于转租本合同所租商铺

乙方如需转租全部或部分所租商铺需书面告之甲方，经三方签订协议后，在原合同有效期内转租，否则转租合同无效，甲方可以终止合同，收回商铺，并追究乙方违约责任包括但不限于乙方所缴纳的保证金不予退还。

11.10 关于店招灯光等亮化工程

为确保本商业项目整体的美观，所有店招、灯箱、灯光等亮化体的开启和关闭的时间都必须服从相关职能部门的统一管理。

12. 装修或改建

12.1 乙方须遵守甲方或其书面指定的管理机构作出的租户装修的有关规定，并在甲方交付承租场所之日起2个月内，乙方向甲方递交承租场所的内部装修、设备安装及陈设的设计图（包括需要额外电力、空调、防火设备之要求）和详细说明，并由甲方或其书面指定的管理机构认可。未经甲方或其书面指定的管理机构书面同意，乙方不得撤换甲方统一订造和安装的玻璃铺面、玻璃门及其上方之招牌灯箱和任何面向公共区域之装置及装修。经甲方事先书面批准，乙方方可办理有关申请审批装修图的手续。甲方对乙方是否取得各项批复、准

许及许可不承担责任。在未获甲方事先书面批准及完成办理有关手续前，乙方不得在承租场所内进行任何内部装修及陈设。

12.2 乙方如需重新装修需按甲方所认可的设计图和详细说明，并以良好及恰当的装修工艺对承租场所进行装修。除非得到甲方及有关部门的书面同意外，乙方不得改变已被批准的设计图和详细说明。乙方装修结束后须通知甲方及有关部门对装修承租场所进行检查。按照国家及行业管理部门相关规定需进行验收合格的，经乙方委托具有相应资质的第三方及有关部门(特别是消防)发出验收合格的证明后，乙方方可在承租场所正式开业，否则将被视为违约。

12.3 乙方在完成上述装修后，如以后需要对承租场所进行装修分隔、修建、改建或安装设备等，仍须参照上述第 12.1 和第 12.2 条的规定，在事先取得甲方书面同意及有关手续办理完毕后方可进行。

13. 维修保养

13.1 甲方负责承租场所的内部结构和公共场地及其设施的管理和维修保养。前述维修保养由甲方进行并承担费用，但若由于乙方(包括其雇员、访客及授权人士)的行为而对承租场所的内部结构等造成的损坏，乙方则须承担有关的维修费用并承担由此引起的损失。

租赁期间，乙方发现租赁场所的内部结构及公共设施因老化需要维修时，应及时书面通知甲方，甲方应及时维修；否则，乙方可自行委托第三方维修，相关维修费用经甲方确认后由甲方承担。

13.2 甲方可在向乙方发出合理的事先通知后进入承租场所进行维护及维修；但如遇紧急情况，甲方则无须发出事先通知且无须承担因强行进入租赁场所而致之损害。但甲方应尽谨慎注意义务，避免造成不必要的损失。

13.3 承租场所的内部装修及各种乙方安装配备的设备需要维修保养，由乙方自行进行并承担费用。

14. 特定违约行为

履约保证金未按约定足额支付的，本合同不发生法律效力，甲方有权直接将房屋租赁给第三方，乙方不得以任何理由要求甲方承担任何责任，且甲方有权向乙方主张_____元的违约金。

15. 合同终止及承租场所的归还

15.1 除非甲、乙双方另行协商达成书面协议，在承租期满之前，任何一方不得无故终止本合同。当本合同被提前终止或承租期满时，乙方须将承租场所及其设施恢复至交付使用时的原貌（自然老化、合理损耗除外），水电管线、门窗等设施应并交还甲方。甲方同意的，则保留在承租场所内的任何内部装修、装饰或附属物，乙方不得恶意损坏且甲方无须向乙方支付补偿或赔偿。若乙方未能在承租期满或以前或在本合同被提前终止后三十天内将承租场所恢复原貌（经双方同意保留内部装修、装饰或附属物者除外）及交回承租场所，乙方须向甲方缴纳使用费（使用费为当时月租金标准的2倍）。

15.2 在清场之前，乙方必须结清所有于本合同下尚未清缴的款项。清场结束，经甲方验收合格，并提出书面证明后3日内，甲方将按本合同第8条的约定对应退还乙方的保证金（不计利息）。

15.3 乙方如在清场过程中对甲方或任何第三方造成损失或损害，乙方须承担所有的赔偿责任。如果保证金不足抵扣，乙方得另行足额赔偿甲方。

15.4 乙方在清场过程中，不得以任何借口，妨碍甲方在承租场所内进行招租活动。

15.5 乙方未按本合同约定或甲方之通知向甲方交付承租场所超过10天的，甲方有权在公证机构的公证之下，无论乙方是否在场，将承租场所内乙方之全部物品搬离承租场所，搬入甲方认为适当的存储场所，且有关搬离费、存储费、公证费等均由乙方负担。

16. 法律责任

16.1 乙方在承租期内的一切活动，均须遵守中华人民共和国的法律、法规及规章，不得开展违法活动，并须对甲方就乙方违反本合同而引致甲方所蒙受的任何损失（包括罚款、诉讼费、仲裁费及律师费等）承担赔偿责任。

16.2 乙方在承租期内的一切活动，均须遵守本合同的规定。

16.3 乙方在承租期内所发生的一切债务、亏损、风险均由乙方自行承担；凡与商品供应厂商、客户及有关机构发生经济或行政往来，应以自己的名义进行。

16.4 乙方不得以甲方的名义对外借贷或以承租场所对任何债务进行抵押和设定第三方权利。

16.5 双方应对在承租期间由于其（含双方的授权人士）违约行为、过错而对另一方造成的一切损失（包括租金、出租承租场所所发生的其他费用、损害赔偿、诉讼或仲裁费、律师费用等）承担责任，不可抗力及其它依法免责的除外。

16.6 承租期内，若乙方发生清算或解散或破产，甲方有权即时终止本合同，收回承租场所，不予退还保证金并有权进一步向乙方追讨甲方所蒙受的其它损失。

17. 免责条款

17.1 发生下列情况，甲方作为出租方不承担任何赔偿责任：

若发生不可抗力致使一方不能履行本合同或不能实现本合同目的免责，但应在发生不可抗力事件后二十四小时内以最快的方式通知对方，并在十五日内提供当地权威机构出具的证明交由对方。

甲方无须对由非甲方之故意或过失而导致的包括以下事件在内的各类事件而产生的任何后果（包括但不限于人身伤害、财产损失）向乙方及其雇员、访客及授权人士承担任何赔偿及其它法律责任：

17.1.1 商业用房（包括承租场所）之机电、给排水、煤气等泄漏、失灵、故障；

17.1.2 商业用房（包括承租场所）内任何地方发生烟火、水淹或触电；

17.1.3 从承租场所之上的商业用房单元跌下之烟蒂、玻璃片等杂物引致之损害；

17.1.4 承租场所内之失窃及遭受破坏；

17.1.5 其它超逾甲方管辖范围的(如停电\限电\停水等)或在甲方合理的经营、控制、预防措施范围以外或意外事件或甲方将该项目的商业用房其他地方出租予任何人引起的损害。

如由于乙方之故意或过失引致的后果，乙方保证赔偿甲方或任何第三方的一切损失。

18、甲方权利之保留

18.1 有权在该商业项目合理的部分安装或固定出租方认为合适的服务管道、天线、设备、机器及其他广告架，并有权检查、修理、拆掉、更换这些设施和设备。甲方应尽量减少干扰乙方以及不得影响乙方的正常经营，并负责维修因此而对所租商铺造成的有关损坏。

18.2 甲方知悉乙方违约而仍然接纳其租金，不能视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。

18.3 更改该商业项目之名称。

18.4 本合同期满或提前终止时，如乙方欠甲方的租金或任何费用，甲方有权留置乙方相应价值的货品或存在租赁场地的物品，以促使乙方支付上述费用。若在甲方规定的期限内乙方仍不能付清上述费用，甲方有权决定以市场能够接受的价格变卖上述物品、货品以作抵偿，如有不足，仍可向乙方追偿。

19. 其他

19.1 若乙方未能按期足额向甲方缴纳保证金，经甲方催告并在甲方所指定的时间内仍不缴纳的，则视为乙方违约，甲方有权终止本合同，收回承租场所，并扣除乙方已缴纳的保证金作为违约的赔偿。

19.2 承租期间，如遇政府命令或国家行政机关的行政管理行为（该行为非因甲乙双方或一方的自身原因造成）致使本合同无法继续履行，导致本合同被提前终止，甲、乙双方互不追究对方责任。

19.3 本合同若有未尽事宜，经甲乙双方协商后应以书面方式补充约定，补充条款与本合同具有同等法律效力。如协商不成，双方均有权向商铺所在地昌江县有管辖权的人民法院提起诉讼。

19.4 本合同经甲、乙双方当事人或其授权代表签字盖章且乙方足额支付保证金后发生法律效力。

19.5 本合同正本一式捌份，甲、乙双方各执肆份，各份均具同等法律效力。

【以下无正文】

【本页无正文，为《商铺租赁合同》双方签章页】

甲方（盖章）：

法定代表人（或授权代理人）：

乙方（签章）：

法定代表人（或授权代理人）：

本合同于____年____月____日签订于昌江县石碌镇