

广百股份

商 铺 租 赁 合 同



2021

(非大宗物业版)

合同编号:

甲方（出租方）：广州市荔湾广百商贸有限公司

地址：广州市荔湾区花地大道中 66 号一至六层

乙方（承租方）：

地址：

甲、乙双方就广州市荔湾区花地大道中 66 号第____层自编号____商铺的租赁事宜，在双方友好协商、平等互利的情况下，为明确双方的权利和义务，特签订本合同。

一、租赁商铺位置、面积、用途

（一）甲方将坐落于荔湾广百广场第____层自编号____商铺（见附图标注绘图内）（以下简称商铺）出租给乙方使用，乙方经实地了解后，对商铺现状已充分了解并愿意承租该商铺。

（二）甲乙双方确认：承租商铺计租面积为_____平方米；套内面积约为_____平方米；经营范围为_____；品牌为_____。本合同第三条中所规定的租金、综合服务费及其他以面积计算的费用，都应以此计租面积为基础支付。

二、租赁期限及装修期

（一）租赁期限从商铺交付之日起至 20____年____月____日止。商铺交付日期以甲方发出的书面《商铺移交通知书》签订的日期为准。若乙方于收到甲方发出的《商铺移交通知书》之日起七个工作日内无故拒绝办理商铺接收手续的，则以甲方发出《商铺移交通知书》上载明的日期作为商铺交付日。

（二）装修期_____日，从商铺交付之日起计算。装修期内每月综合服务费(含增值税)为人民币（大写）：_____元整（¥_____元），装修期内合共收取综合服务费(含增值税)为人民币（大写）：_____元整（¥_____元）。装修期间铺内水电费、垃圾处理费等另行收取。

(三) 开业日: 乙方应自商铺开业日起开始进行营业。如乙方在装修期内开始营业, 以实际开始营业日为商铺开业日, 否则以双方约定的装修期届满的次日为开业日。商铺租金自商铺开业日起算。

(四) 商铺营业时间: 10: 00——22: 00。

三、租金及其他费用的计算标准与缴交方式

(一) 乙方支付租金(含税)、综合服务费(含税)及其他费用(含税)的收费标准以每月金额为人民币计收, 计算标准如下:

1、租金标准(含增值税, 税率__%)

(1) 自商铺开业日起至 20____年____月____日, 每月租金为人民币(大写): ____元整(¥____元), 每月不含税租金为人民币(大写): ____元整(¥____元)。

(2) 20____年____月____日至 20____年____月____日, 每月租金为人民币(大写): _____元整(¥____元), 每月不含税租金为人民币(大写): _____元整(¥____元)。

2、商铺开业日起计付的综合服务费标准(含增值税, 税率__%)

综合服务费以该商铺计租面积计算, 每月____元/m², 即每月金额为人民币(大写): ____元整(¥____元), 每月不含税金额为人民币(大写): ____元整(¥____元)。在租赁期内, 如物业服务成本(包括但不限于市政水、电等公共事业配套价格以及人力成本)上升, 甲方有权通过向乙方发送书面通知的方式调整综合服务费, 该调整应于甲方向乙方发出的书面通知上明确的调整起始日开始实施调整。

3、水电费

(1) 独立商铺以分挂电表实际用电量×供电单位收费标准计算, 支付电费。(供电单位收费标准按当期市电收费标准计算并随变化而调整)

(2) 独立商铺以分挂水表量实际用水量 × 供水单位收费标准 (市水水费单价+排污费单价) 计算, 支付水费。(市水水费单价按当期市水收费标准计算并随变化而调整)

(3) 水电单价均按照相关政府部门定价标准执行, 总分表管网损耗电量按照商铺内独立计量表当期实际用量的 8% 计算。

4、其他费用

(1) 甲、乙双方须按国家和地方的规定, 各自负责向政府有关部门缴交租赁合同的相关费用, 包括但不限于登记费、印花税及工商行政管理费等税费。

(2) 如乙方从事餐饮经营的, 须按规定支付垃圾处理费、污水处理费、超标排污费等按规定应由乙方支付的其他费用。

(二) 租金及其他费用的缴交方式

1、租金、综合服务费、水电费等费用应按自然月结算。

2、乙方须于每月 10 日前向甲方缴交当月的租金、综合服务费及上月的水电费等费用。

3、乙方须到甲方指定的财务部门办理缴费手续。

4、如果租金起计日并非在某个自然月的第一天, 第一个自然月的租金与最后一个自然月的租金应按当月实际租赁天数在整个月内所占的比例计算。

5、乙方根据本商铺租赁合同应向甲方支付的任何款项均应支付到下列账户:

(1) 收款人名称: _____

(2) 开户行: _____

(3) 账 号: _____

如该账号有更改, 甲方须于当月乙方交付费用 10 日前以书面形式通知乙

方。

四、合同签订的同时，乙方须向甲方缴交以下保证金和费用，本合同在乙方按本条约定向甲方缴交以下保证金和费用当日起生效，以下保证金不是预付的租金，仅作为乙方全面履行本合同约定义务的保证。

（一）乙方须向甲方缴纳租赁保证金人民币（大写）：____元整（¥____元）；租赁期满或合同解除后，在乙方无违约且缴清全部应缴费用及依约完成商铺移交手续之日起三十天内，凭甲方开具给乙方的租赁保证金发票或收据将该保证金无息退还乙方。

（二）乙方须向甲方缴纳综合服务费保证金人民币（大写）：____元整（¥____元），租赁期满或合同解除后，在乙方无违约且缴清全部应缴费用及依约完成商铺移交手续之日起三十天内，凭甲方开具给乙方的综合服务费保证金发票或收据将该保证金无息退还乙方。

（三）乙方须向甲方缴纳人民币（大写）：____元整（¥____元），作为承租该商铺的水电费保证金。租赁期满或合同解除后，在乙方无违约且缴清全部应缴费用及依约完成商铺移交手续之日起三十天内，凭甲方开具给乙方的水、电费保证金发票或收据将该保证金无息退还乙方。

（四）乙方须缴纳装修期内首月综合服务费人民币（大写）：____元整（¥____元）、开业后首月租金人民币（大写）：____元整（¥____元）及开业后首月综合服务费人民币（大写）：____元整（¥____元），合共人民币（大写）：____元整（¥____元）

（五）乙方须缴纳商铺装修复原保证金人民币（大写）：____元整（¥____元）。租赁期满或合同解除后，乙方无违约且按甲方要求复原商铺并经甲方验收无误后三十天内凭甲方开具给乙方的商铺装修复原保证金发票或收据将该保证金无息退还乙方。

(六) 乙方须向甲方缴纳人民币(大写): ____元整(¥____元)作为承租该商铺的商品质量保证金或食品质量保证金(餐饮商家)、服务投诉保证金。租赁期满或合同解除后,在乙方无违约且未发现商品质量及服务投诉问题的情况下,在乙方撤场之日起一百八十天内,凭甲方开具给乙方的相应保证金发票或收据将该保证金无息退还乙方。

五、甲方的权利和义务

(一) 甲方保证有权将房屋出租给乙方使用。甲方应向乙方提供为申请办理商业经营证照所必要的文件。甲方应对乙方办理经营、设计、装修所需的或可能发生的环保、通讯、消防、卫生及其国家规定的申请报批手续给予必要的协助。

(二) 甲方在租赁期内对乙方商铺进行统一管理,监督乙方遵守管理规章制度,守法经营,对商场实施综合管理为乙方提供服务,包括以下内容:

- 1、公共区域的清洁卫生及除四害;
- 2、水、电、消防等公共设施的日常维修及保养,但甲方的维修责任并不包括任何因乙方的过失或疏忽而引起的损毁;
- 3、提供营业时间内(10:00-22:00)的空调服务;
- 4、公共区域提供二十四小时的安保服务;
- 5、公共排污设施的疏通;
- 6、公共区域绿化的日常维护和保养。

(三) 甲方负责对商铺所在甲方门店整体进行宣传推广活动。甲方拥有进行物业整体形象宣传推广的自主权。

(四) 甲方有重新命名该广场和任何时候改变、替换原有名称的权利,而无须对乙方作出任何补偿,也不因此构成合同的终止或合同条件的改变。但甲方在行使该种权利时,应在不少于两个月前通知乙方及邮政部门或其他相关的

机构。

(五)甲方制定广场管理的有关规章制度并组织实施,定期或不定期对商铺内部进行安全检查以维护该商铺的正常的经营秩序。

(六)甲方有权自行对广场进行综合管理,或委托物业管理公司进行管理,物业管理公司的变换不影响本合同的履行。

(七)甲方管理人员有权进入该商铺,以检查乙方有否违反租赁合同之规定或违反管理规章,以及检查或修理该商铺的设施和设备。

(八)甲方可以根据其认为合适条件在该广场的公共区域举行活动、展销等活动,无须知会乙方。

(九)本合同期满前三个月,甲方在预先通知乙方的情况下,有权带有意承租者进入该商铺视察,并有权于其认为合适的地点张贴有关出租该商铺的告示。

(十)维修责任: 1、甲方在商铺内的各种设施、设备出现故障,甲方应在接到乙方维修通知三日内进行维修,若商铺的损坏或故障直接影响到乙方的营运,甲方须在接到乙方维修通知一日内进行维修。甲方或物业服务公司对商铺及设施的定期维修保养应事先通知乙方,并征得乙方同意,并尽可能在双方认为合适的时间安排进行,以确保乙方的正常经营不受影响或干扰。

若在正常营业时间内甲方需要进入乙方承租商铺进行维修,甲方应由乙方人员陪同进入承租商铺(紧急情况除外)。但在正常营业时间以外,或当遇到紧急情况而甲方无法联络到乙方时,若甲方需要进入承租商铺进行维修,甲方或甲方授权代表可在未有事先通知乙方的情况下进入承租铺位,甲方无需因此承担任何责任或赔偿因进入承租铺位而产生的损坏。

2、由于保养、维护、修理、更新、提高或替换公共空调系统、电梯、扶梯、电力、供水及其它一切该商场服务设施的原因,甲方有权向乙方发出合理

的通知(该等通知无须在紧急或发生故障情况下发出),暂停提供该等设施的服务,但甲方应尽力避免对乙方造成不便。

(十一)本合同自甲乙双方签字之日起30日内,由甲方代表双方当事人按照国家和房屋租赁所在地的地方性法规的规定,向相关部门办理房地产租赁登记备案手续,乙方应给予协助。如变更、终止本合同的,亦由甲方向原登记机构办理相应手续。

(十二)在本合同期限内,甲方有权将其在本合同项下的权利和义务转让给其关联公司或商铺的业主方,但条件是协助乙方与受让方签署相关的转让文件,并保证乙方在本合同中的权益不受损害。

六、乙方的权利和义务

(一)乙方应按甲方发出《商铺移交通知书》确定的商铺接收时间和要求前来办理商铺接收手续,逾期5天不办理的,甲方有权单方面终止租赁合同,收回商铺,不予退回租赁保证金。

(二)乙方须按时缴交租金、综合服务费、水电费、公共水电分摊费及乙方经营所需缴交的一切税费等应缴之费用。

(三)乙方必须以乙方名义在工商税务等各部门办理工商营业执照及税务登记,依法持证经营,不得擅自改变经营范围,如需改变须征得甲方书面同意。若开业日起60天内仍未办妥相关证照,则甲方有权单方解除合同,收回商铺,不予退回租赁保证金。

(四)乙方应按本合同第一条第(二)款约定的经营范围和品牌经营,如需变更经营范围或品牌,应提前一个月征得甲方书面同意,并缴纳变更手续费。计费标准如下:若乙方在装修期内变更经营范围或品牌,按开业日后首个完整自然月的租金金额支付变更手续费,若乙方在开业后变更经营范围或品牌,按甲方书面同意变更的次月(完整自然月)租金金额支付变更手续费。

(五) 乙方需要对商铺进行加建、改建、装修或增加设备等时,必须事先经甲方书面同意,并订立书面协议及办妥有关手续。如因乙方对商铺进行加建、改建、装修或增加设备等,或乙方将商铺恢复原状时,对甲方物业的结构或设备设施造成损坏,乙方应赔偿甲方损失。

(六) 乙方必须采取有效措施防止该商铺或其他部分遭受害虫的侵害,甲方有权要求乙方配合甲方所指定的防虫害承包商进行防虫害工作。

(七) 乙方未经甲方书面同意,不得用“广百广场”“广百大厦”“广百”“广百新一城”“广百百货”“新大新百货”等含有“广百”“GRANDBUY”、“SUNNYMALL”“新大新”字样名称经营自身的业务。

(八) 未经甲方书面同意,乙方不得在广场内该商铺外任何地方招揽顾客或派发任何小册子或宣传材料。

(九) 该商铺所立的招牌之位置、式样、大小及用料,乙方必须先获得甲方的书面同意。乙方的户外招牌在安装前乙方必须到政府相关管理部门办理报批手续(包括但不限于规划、消防、工商等部门),并经政府相关部门审批通过后才能施工,有关文件交甲方存档备案,乙方使用该位置设置广告招牌期限原则上至本合同终止日止,期间如政府部门需要征用该位置或甲方因发展需要使用该位置,乙方应在甲方书面通知 15 天内无条件将该位置恢复原状交回甲方。

(十) 乙方承租后,自办经营行为所需的一切证照(包括但不限于营业执照、税务登记证、卫生许可证等),乙方自负盈亏,乙方自身的一切债务均自行负责,与甲方无关,甲方不承担任何责任。

(十一) 乙方必须依时向政府有关部门缴纳工商行政管理费和有关税款,逾期不交将由有关部门按规定处理,甲方不负任何责任。

(十二) 除甲方同意外,乙方必须按照本合同确定的营业时间营业。

(十三) 为确保场内统一经营管理效果,乙方收银系统应当无条件地接入甲方或甲方授权的物业服务公司的电脑数据库系统(甲乙双方另有约定的除外),甲方根据乙方提供的销售额并结合实际经营状况对乙方进行分析和评估,如不能接入甲方电脑数据库系统的,乙方同意甲方或经甲方授权的人每日对乙方的收银系统进行核查前一日的营业额并作记录。甲方保证对该营业额保密,不对第三方公开。

(十四) 乙方不得使用或促使他人或容许他人使用该商铺进行任何违法或不道德的行为,包括不得在该商铺内出售、摆放、储藏假冒伪劣货品或作私住或留宿用途,且不得作假、欺诈、聚赌、出售违禁品等。因乙方不当使用商铺造成一切损失、赔偿及其他法律责任,均由乙方自行承担。

(十五) 乙方不得将商铺转租或分租,如违反则视为乙方自动放弃商铺使用权。本合同在转租或分租之日起解除,租赁保证金不予退还。由此造成一切后果,由乙方自行承担。

(十六) 乙方有责任承担该商铺的防火、防盗等安全责任并与甲方签订防火及安全责任书,并为甲方定期的入铺安全检查提供协助。乙方不得在该商铺内储藏或促使他人或容许他人在商铺内储存任何危及广场安全的易燃易爆有毒之材料或物品并能在甲方检查出有安全隐患后积极进行整改。

(十七) 乙方不得破坏甲方物业任何门窗、墙壁、梁柱及该商铺之所有结构性装置及设置在该商铺内之消防系统、给排水、配电、空调系统等有关设施。未经甲方批准,乙方不得擅自更改、迁移在该商铺内的用电、用水装置,或增大空调装置的负荷。

(十八) 乙方须遵守政府的有关规定及甲方制定的商铺管理的用户手册、管理守则等规章制度。

(十九) 租赁期满,或双方协商提前终止本合同,或因乙方违约导致甲方

提前解除本合同的，租赁期满日或协商终止日或提前解除日为本合同终止日。乙方应在合同终止日起十天内自资拆卸、搬清该商铺内由乙方添置的设施设备，将商铺恢复至原甲方交付商铺时的状态交还给甲方，但双方另有约定的，从其约定。乙方拆卸设施设备不得影响原甲方交场时商铺的结构及配套设备设施。乙方未按上述约定拆除商铺的装置、搬迁物品及向甲方交还商铺的，须继续缴纳综合服务费及水电费等，并自合同终止的第十一起按日向甲方支付逾期交还商铺的占用费直至乙方按本合同约定向甲方交还商铺时止。上述日商铺占用费的计算标准为：合同终止前 12 个月的平均月租金标准的 5%。乙方如在合同终止的第十三日仍未按上述约定拆除商铺的装置、搬迁物品及向甲方交还商铺的，视为乙方已自动放弃其在该商铺中的装置和物品的一切权利，甲方则有权自行处置有关的装置和物品并收回商铺，相关费用由乙方承担，乙方对此不持异议。甲方有权从乙方缴纳的商铺装修复原保证金中扣除拆除处置商铺装置、物品的相应金额（但非必须先从保证金中扣除），商铺装修复原保证金不足抵扣的，乙方须补足。

（二十）乙方在租赁期间，必须以合理防范措施及按照正当使用要求，保护物业内公共设备和设施的完好无损（自然折旧除外），如乙方或乙方雇员的任何故意、过失或疏忽等行为造成公共设施 and 设备的毁损或对第三方造成侵害的，乙方应负责对损坏的公共设施和设备恢复原状，及赔偿或补偿第三方因该等行为而向甲方提出的索赔、主张、要求及相关费用和开支，否则甲方有权进行处理，费用从乙方的租赁保证金中扣除（但非必须先从保证金中扣除）。

（二十一）乙方在本合同期限内保证甲方不需承担乙方因租用租赁物业及在租赁物业内经营业务而导致双方或第三者的财产损失或人身伤亡的一切开支、责任、损失、索赔或诉讼等法律责任。乙方或其关联公司须向一家在中国

注册的声誉良好的保险公司为该店铺取得其认为经营需要或必需的保险(包括但不限于公众责任险、财产险),并维持该保险的效力。经甲方要求,乙方须向甲方提供保险的保单的复印件,以证明乙方购买该保险。

(二十二)乙方在与顾客发生有关纠纷,在甲方协调的过程中,乙方应服从甲方的各项处理和安排。如发生商品质量纠纷涉及退货情况的,甲方有权先从商品质量、服务投诉保证金中支付给顾客(但非必须先从保证金中扣除)。

如乙方因服务态度或商品质量问题被社会新闻媒体曝光,甲方有权要求乙方停业整顿;情节严重的,被相关行政部门责令停产停业的,甲方有权单方解除合同,收回商铺,不予退回租赁保证金;造成甲方或物业服务公司其他经济损失的,乙方须予以赔偿。

(二十三)乙方应严格遵守《中华人民共和国消费者权益保护法》、《广东省实施<中华人民共和国消费者权益保护法>办法》、《中华人民共和国产品质量法》及《部分商品维修更换退货责任规定》(国经贸[1995]458号)《中华人民共和国食品安全法》等法律、法规、规章的规定履行义务,应遵守《中国百货行业职业道德规范》,守法经营、诚信经营。

(二十四)按规定属于乙方保修的商品,售出后在保修期内如出现质量问题,其检修和更换零件的费用由乙方负责,如属使用不当造成的损坏,乙方也要尽能力承接维修,并只能收取检修和更换零件的费用。

(二十五)乙方应严格按照《中华人民共和国食品安全法》规定,建立食品安全管理制度,严把食品原料进货关、食品加工关、存储关,对餐具进行消毒灭菌。一旦发生食品安全事故,应立即采取有效措施控制事态的发展,并承担一切法律责任。

(二十六)乙方发行或出售的任何形式的预付消费卡券,乙方必须履行预付消费卡券的使用保障,若因乙方原因(包括但不限于租赁期内乙方拒绝受理

预付消费卡券、乙方停止营业、本合同提前终止等)而导致预付消费卡券不能使用的,乙方须自行负责处理好预付消费卡券的退款及相关手续,与甲方无关。如因乙方不能妥善处理上述事宜,导致甲方被第三方索偿或主张任何权利的,乙方须全额赔偿甲方的损失,否则,甲方有权自行在乙方保证金中予以扣除相应金额(但非必须先从保证金中扣除),不足部分,乙方仍须补足。

(二十七)乙方须按照国家、省、市的有关规定,依法与其员工签订劳动合同,依法按时足额支付工资(包括加班工资等),依法参加社会保险和缴纳社会保险费,履行用人单位的义务,并承担由上述各方面关系而产生的法律及其他一切责任。甲方有权定期检查乙方履行用人单位义务的情况,乙方应予以配合,并按甲方要求提供相关文件。如发生乙方未按法律规定支付员工工资报酬或未依法为员工参加社会保险或未对员工履行用人单位的其他义务而出现劳动关系问题的,且经甲方书面通知仍未改正的,甲方有权单方面解除本合同。如因乙方与其员工的劳动纠纷导致甲方产生任何费用和损失的,由乙方承担赔偿责任,甲方有权直接从本合同第四条约定的乙方保证金中扣取(但非必须先从保证金中扣除),乙方应在接到甲方通知后3个工作日内根据扣取金额重新补足保证金,否则甲方有权单方面解除本合同。

若乙方采取劳务外包形式的,乙方应提交所使用的劳务人员的劳动合同及对于该等人员承担与上述约定同样的责任及义务。如因乙方与劳务机构或劳务派遣人员的纠纷导致甲方产生任何费用和损失的,由乙方承担赔偿责任,并且甲方可以直接从本合同第四条约定的乙方保证金中扣取(但非必须先从保证金中扣除),乙方应在接到甲方通知后3个工作日内根据扣取金额重新补足保证金,否则甲方有权单方面解除本合同。

(二十八)乙方应聘请甲方委托的物业整体消防维保单位对租赁商铺内由乙方自行建造的消防设施设施进行维保,维保费用由乙方负责。

(二十九) 除非本合同所规定的租赁用途与餐饮有关, 否则乙方不得在商铺内饮食或处理食物, 也不得使用器具烹煮或加热任何食物。

(三十) 如甲乙双方不再合作, 则自合同终止日起, 十个工作日内, 乙方应自行申报办妥注销该商铺在政府相关部门的手续(包括但不限于工商、税务、消防、卫监、燃气开户等登记注册), 并将注销手续的复印件交给甲方。因逾期办理而造成甲方收益损失的, 乙方同意甲方可从乙方的保证金中扣除损失额(但非必须先从保证金中扣除), 并开具票据给乙方。

(三十一) 乙方确保其经营行为及经营设施符合相关环保法规要求。若因环保问题违规或引发争议, 包括但不限于被政府主管部门责令整改、违规行为被媒体公开披露、引起群众集体投诉、商家集体投诉等, 一切责任由乙方承担。因此而造成甲方损失的, 乙方应予以赔偿。

(三十二) 乙方如需通过甲方的官网、微信公众号、微博等平台宣传推广, 应确保其甲方提供的宣传素材合法且未侵犯任何第三方的合法权利, 并对该等宣传素材承担相关责任。另外, 乙方同意甲方使用其已发布在乙方的官网、微信公众号、微博等平台宣传推广内容用作甲方的推广。如因甲方使用乙方已发布在其官网、微信公众号、微博等平台宣传推广内容或乙方提供的宣传素材, 侵犯第三人合法权利, 由乙方承担全部责任。如因此导致甲方须对第三人作出的一切赔付及所产生的任何费用(包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、保全费、调查费用等)甲方均有权向乙方追偿。

(三十三) 合同履行期内, 如乙方未持续取得商铺经营所需的合法的知识产权使用权, 或因乙方原因致使甲方被任何第三方主张侵犯其合法知识产权的, 甲方有权经书面通知乙方后单方解除本合同且无须承担任何责任, 并有权依据本合同第七条第(十五)款要求乙方承担违约责任, 如因此造成甲方任何损失的, 乙方对此承担全部赔偿责任。

七、违约责任

(一) 乙方同意按本合同第二条第(三)款约定的商铺开业日开始经营,即____年____月____日,乙方必须履行本合同支付租金、综合服务等费用的义务,若乙方未能在该日准时开业的,每逾期一日乙方须向甲方支付 1000 元/日的违约金。若逾期 30 天仍未营业,则甲方有权解除合同,收回商铺,不予退回租赁保证金。

(二) 未经甲方书面同意,乙方未按指定的营业时间营业的,每违反一次,应按当月租金的 20% 向甲方支付违约金,累计超过七次的,甲方有权解除本合同,收回商铺,不予退回租赁保证金。

(三) 乙方未按本合同第三条第(二)款的规定缴付费用的,每逾期一日,须按应付费用的 0.5% 向甲方支付违约金;逾期超过十天,乙方确认甲方可停止向乙方提供供电、供水等服务;逾期超过十四天,甲方有权解除合同,不予退还乙方所交保证金,乙方还须付清所拖欠的款额及违约金,并无条件把租赁商铺连同原附属物交与甲方。

(四) 租赁期届满或合同提前终止的,乙方须在合同约定或甲方通知期限内腾空交还商铺,乙方逾期不交还承租商铺,除须按第六条第(十九)款承担责任外,甲方并有权采取适当措施收回商铺。

(五) 违约金、赔偿金须在确定责任后十日内付清,逾期支付的,每逾期一日,须按应付金额 0.5% 支付滞纳金。

(六) 乙方有下列行为的,经劝告拒不改正,甲方有权解除合同,收回租赁商铺,不予退还乙方所交保证金,乙方须赔偿由此造成甲方的损失:

- 1、不按合同约定用途使用租赁商铺;
- 2、不按合同约定使用、维护商铺内原有设施;
- 3、擅自转租、分租或转让该商铺使用权给他人使用;

- 4、利用该租赁商铺进行违法活动;
- 5、不按期办理及年审该商铺经营活动中的一切有效证照;
- 6、不按合同约定按期足额支付租金、综合服务费、水、电费等其他应付费用。

(七) 由于乙方管理不善或设备使用不当发生安全事故, 导致甲方或第三方及其他租赁商铺财产及人身损害, 引起诉讼及处罚, 均与甲方无关, 所造成的经济损失和法律责任须由乙方承担。

(八) 下列事项非甲方或其雇员的管理过错所致, 甲方无须承担责任, 一切责任由乙方自行负责:

- 1、该租赁商铺或任何部分之损坏或因水满溢, 或甲方在该商铺内所设之固定装置与设备之损坏而造成乙方或其他人身、财产的伤害及损失;
- 2、商铺由于水/电使用不当造成故障, 引致经济损失;
- 3、因特别或突发事件, 需控制商场内的客流, 对乙方经营造成影响或损失的。

(九) 因下列情况而造成甲方中断对乙方的服务, 甲方无须承担责任:

- 1、对各项公共设备、设施、装置进行必要的维修保养;
- 2、外界(市水/电局)所造成的停水、停电;
- 3、因消防演习及紧急情况处理造成;
- 4、因上级部门进行的消防安全检测或卫生防疫检查等;
- 5、为提高商场的整体形象而进行改造, 修缮工程所造成。

(十) 有下列情形之一的, 甲方应及时提出变更或解除租赁合同, 甲方无须承担任何违约责任:

- 1、因法律、法规调整或不可抗力致使租赁合同不能继续履行的;
- 2、因城市建设规划或城市更新改造需要拆迁的;

3、因市政建设需要搬迁、土地被收储和企业改制。

(十一)甲方书面通知乙方违约事项及应扣除的金额后,有权从保证金中扣除乙方的违约金、赔偿金及逾期租金(但非必须先从保证金中扣除),并开具票据给乙方。乙方应当在甲方扣除违约金、赔偿金及逾期租金后7日内补足保证金,否则视为乙方未足额缴纳保证金,甲方有权要求乙方足额缴纳并按照保证金的20%支付违约金。如保证金不足以支付违约金、赔偿金的,甲方有权要求乙方继续支付并赔偿损失。乙方逾期30天仍未补足保证金的,甲方有权解除本合同,收回商铺,不予退还所收保证金及其余款项。

(十二)乙方违反国家的政令、法规,经营销售假冒伪劣商品,制售违反食品安全相关规定的食品及发布虚假广告,甲方有权解除合同,收回商铺,不予退回租赁保证金。因乙方的违法违规行为导致甲方须对第三人作出的一切赔付及所产生的任何费用(包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、保全费、调查费用等)甲方均有权向乙方追偿。

(十三)如因乙方原因,自商铺交付完成之次日起30天内仍未开始进行装修工程,甲方有权解除本合同,收回出租商铺,扣除全部保证金作为违约赔偿(但非必须先从保证金中扣除),并追究乙方的其他违约责任。

(十四)若因乙方原因,于装修期届满之日起1个月内仍未能完成装修并开业,则甲方有权解除本合同,收回商铺,由此给甲方造成损失的乙方须承担包括但不限于被扣除全部保证金的责任,且无权要求甲方赔偿任何装修费用,或就商铺内的装修、设施向甲方提出任何要求、主张、补偿或索赔。合同解除后,甲方因清理乙方的装修而支付的费用须由乙方承担。

(十五)租赁期内任何一方无法定或约定理由而单方面解除合同的皆视为违约:若甲方违约,应返还乙方所交的所有保证金,并按租赁保证金金额向乙方支付违约金,但无需另行支付其他赔偿或补偿;若乙方违约,甲方收取本合

同项下第四条的全额保证金不予退还；如自合同起始日经营期未满一年的，则乙方还需按当期月租金标准向甲方支付一个月租金金额作为合同违约金。

八、保密约定

（一）在本合同期限内或订立前，由一方（披露方）向另一方（接受方）披露的经营、技术信息以及披露方要求接受方保密的任何其他信息，接受方均负有保密义务。

（二）未经对方书面同意，任何一方均应就双方之间的合作事项及本合同的内容（包括但不限于租赁条件及其他有关销售财务情况资料、重大决策、敏感性的商业秘密资料等）予以保密，不得泄露。

（三）保密信息不以披露方提供的形式或载体为限，且无论在披露时是否以口头或书面方式表明其具有保密性。

（四）保密信息的处分权不因披露方的提供而发生转移，未经披露方书面同意，不得通过任何方式复制所获取的保密信息。

（五）接受方不得以除实现本合同目的及指定用途之外的任何理由使用保密信息。除为履行本合同义务过程中确有必要知悉保密信息的人员外，不得向其他任何人披露。如接受方向为履行本合同义务过程中确有必要知悉保密信息的人员进行披露，接受方应当保证该等人员承担与其同等的保密义务。

（六）接受方确保因履行本合同而接触相关保密信息的工作人员承担并履行本合同之保密义务，并承诺对其行为承担责任。该保密义务不因其法律关系解除而免除。

（七）除非双方另有明确约定，保密信息的保密义务永久有效，不以合同期限为限。如任何一方用任何形式违反本条约定的，另一方有权保留追究责任的权利。

（八）本条款约定的保密义务不适用于以下情形：

- 1、披露方自行公开或以书面方式批准公开的;
- 2、在披露之前,接受方已获取,并能够证明的;
- 3、接受方能够从公共领域获得的;
- 4、非因接受方违约的原因,致使保密信息已经进入公共领域的;
- 5、接受方从合法占有相同信息的第三方获得的;
- 6、保密信息因司法部门或行政部门依法责令披露,或者在诉讼、仲裁的过程中因法定程序需要披露的。

保密信息因司法部门或行政部门依法责令披露,或者在诉讼、仲裁的过程中因法定程序需要披露的,接受方应在披露前提供相应的证据,以书面形式通知披露方。

九、反商业贿赂

(一)甲乙双方均应严格遵守《中华人民共和国反不正当竞争法》、《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》、《中华人民共和国刑法》、《关于办理商业贿赂刑事案件适用法律若干问题的意见》等关于禁止商业贿赂行为的规定,坚决拒绝商业贿赂、行贿及其他不正当之商业行为。

(二)双方确认商业贿赂是指乙方或其工作人员为促成交易或从甲方取得比他人更多的商业利益或更特殊的商业待遇而给予甲方人员不正当利益的行为,包括但不限于提供:(1)礼金、含有金额的会员卡、商业预付卡、代币卡(券)、旅游观光、与业务无关的考察、房屋装修等。(2)融资担保、商品贿赂、回扣、置业、高消费娱乐等。

(三)如甲方员工向乙方提出任何钱、财、物或其他利益索贿要求,乙方应当予以拒绝,并且应当在甲方员工提出索贿要求的24小时内向广百股份有限公司纪检室、监察室举报。(电话:020-83323447,邮箱:gbgfjj@21cn.com)。

(四)如发现乙方或其工作人员违反本条约定,甲方有权解除合同,乙方

所交的全额保证金不予退还,通过司法途径向乙方追偿由此造成甲方的一切经济及商誉损失,并将乙方列入甲方及甲方所属单位的黑名单,不再合作。

十、其他约定事项

(一) 物业交付标准详见附件(一)。

(二) 乙方应于本合同载明通讯地址,并在变更通讯地址时书面通知甲方,如乙方变更通讯地址未书面通知甲方的,甲方送达文书的地址仍以本合同载明的通讯地址为准。如甲方根据本合同载明的通讯地址或经乙方书面通知变更后的地址送达书面文件被拒绝签收,或者被投递机构以“查无此人(此单位)”、“地址不详”、“长期外出”等任何理由退回的,不影响文件送达的法律效力,由乙方自行承担由此产生的不利法律后果。

(三) 甲、乙双方对本合同及其附件的内容均为双方经协商及谈判后达成,对于粗体字部分内容,甲方已提请乙方予以特别注意,乙方对此已予充分理解并确认,而不存在任何误解。未经对方同意,任何一方不得以任何理由撤销本合同的全部或部分条款,或要求认定全部或部分条款无效。

(四) 除非本合同另有规定或经双方一致书面同意,否则在租赁期内,甲方或乙方均不得擅自提前终止或解除本合同。

(五) 若在租赁期内,甲方对该商场或其任何部分进行重建或装修调整的,乙方须服从甲方安排,配合调整。如乙方对调整的位置不满意或甲方无法提供位置给乙方,双方提前终止合同,提前终止日期即为本合同的终止日,双方不作违约处理。

(六) 租赁期限内,若甲方同意给予乙方租金优惠的,乙方不得单方提前解除租赁合同;若乙方提前解除租赁合同,或因乙方违约导致甲方提前解除本合同的,乙方除按租赁合同承担违约责任外,还须向甲方偿还减收的租金。

(七) 如签订本合同时,乙方为自然人、合伙企业、个体工商户,甲乙双

方签订租赁合同后，乙方成立有限公司作为其承租商铺的实际管理者，则自该有限公司取得合法工商营业执照、国税税务登记证等相关经营所需的证照后十个工作日内，乙方须将上述证照副本复印件加盖该有限公司公章后交给甲方，并促使该有限公司承接乙方在本租赁合同项下的全部权利、义务和责任，届时甲、乙、该有限公司三方须另行就权利义务变更签订补充协议。在该有限公司无法履行本租赁合同的义务时，则由乙方向甲方承担连带责任。

十一、其他

（一）因不可抗力因素影响本合同执行或造成损失，由甲乙双方自行承担，若因此致使合同终止执行，乙方结清所有费用后，甲方无息退还乙方保证金。

（二）合同产生的争议，双方应协商解决，协商不一致的，任何一方均应选择适用中华人民共和国的法律及向商铺所在地的人民法院提起诉讼以解决争议。

（三）本合同对签约人和共有人及其承继、受让人均有约束力。

（四）本合同未尽事宜，经双方协商一致，可以另订补充协议。

（五）合同一式五份，甲方执二份，乙方执二份，政府租赁登记备案部门执壹份，自双方签字盖章、乙方按本合同第四条付清款项之日起生效。

（以下空白）

(本页为签署页)

甲方:

乙方:

法人代表:

法人代表:

受委托人:

身份证号码:

身份证号码:

联系电话:

联系电话:

签约日期: 年 月 日

签约日期: 年 月 日

本合同签署地点: _____市

本合同签署地点: _____市

经审查, 该合同以租备

号予以登记备案。

经办人:

租赁登记备案机关 (签章)

年 月 日

经审查, 该合同以租备

号予以注销登记备案。

经办人:

租赁登记备案机关 (签章)

年 月 日

附件（一）：物业交付条件

1、商铺交付标准：

（1）商铺内的墙体、柱身、天花、地面均按现状交付。

（2）甲方负责商铺门楣制作安装，乙方按门楣规格向甲方报审招牌方案，经甲方同意后，由乙方自行安装。

2、供电：提供供电量为____KW，配电系统：380伏（三相五线）；甲方在提供接入点，乙方按供电容量自行敷设电缆及开关至配电房指定位置接入，乙方在铺设管线及接入用电开关时，甲方须协助指引配合

3、供水：提供给水点，乙方自行接驳；

4、排水：提供接驳途径，租户自行接驳到店铺租赁范围并确保该排水管已接入隔油池，乙方确保排放的污水达到当地政府部门规定的污水排放标准方能排入甲方主管道；

5、厨房排烟管道：/；

6、隔油池：商场共用。

7、乙方负责对其使用的排烟管道设备设施与排污水管道设备设施运行管理，确保油烟和污水达到当地政府部门规定的排放达标标准方能排入甲方主管道，如不能达标被有关管理部门处罚时，乙方负全责，甲方不承担任何责任，同时乙方负责其排烟管道设备设施与排污水管道设备设施的运行安全。

8、场地内的消防系统及安装；由业主协助提供一次消防验收批文。由甲方提供一次消防验收文件给予乙方，乙方的二次消防报建的手续与费用由乙方承担，且须接入甲方消防系统，乙方须通过二次消防验收合格后，方能营业；

9、新风系统：商场共用；

10、空调：甲方在商场营业时间提供中央空调（冷水），租赁范围内独立使用空调设备由乙方负责维护及保养；

11、垃圾存放：普通垃圾按甲方指定位置放置（如涉及餐厨垃圾应由乙方交予所在地卫生部门安排的专业机构安置），费用由乙方负责；

12、电话线：由乙方自行投资建设及自费报装开通，甲方须协助指引配合；

13、宽带接口：由乙方自行投资建设及自费报装开通，甲方须协助指引配合；

14、货梯数量：商场共用；

15、客梯数量：商场共用；

16、防水防漏设施的要求：须按甲方装修规范做好餐厅的防水防漏施工，厨房区域须做到不少于两遍的防水涂层以及满足 48 小时试水防漏测试；

17、楼层负荷：楼面荷载 3.5KN/m^2 ；

18、楼层使用功能规划：商业；

19、装修临时水、电费：乙方自行安装甲方认可的水电表，并按表向甲方缴纳电费、水费；

20、装修临时围挡：施工期间，乙方应在租赁区域范围的外立面做好装修期间的临时围挡（应采用板材制作），该围挡外立面挂上乙方公司准备营业的宣传喷画；

21、装修标准及规范：请参照广百装修手册要求办理相关手续及装修标准。

22、洗手间：乙方餐厅内不设立独立洗手间，乙方的客人及员工可以使用商场内公共洗手间。

23、货物运输：乙方装卸货物和搬运垃圾等行为应遵守甲方的现场安排与指引，在甲方规定的时间内无偿提供经甲方指定的通道、楼梯和货梯、地面临时停车位供乙方使用。

附件（二）：

- 1、超标排污费：如乙方排放的污水超出当地环保标准，此费用须在政府部门处罚时缴纳；
- 2、油烟处理费：乙方自行安装油烟过滤装置并达到当地环保标准后排放，此费用不另行收取；
- 3、油烟管道清洗费：乙方独立使用的横向排烟管道，须由乙方按规定自行清洗；由多家商户共用的横向排烟管道，由甲方安排有资质的单位进行清洗，商户共同分摊清洗费用；
- 4、排烟风机电费：多家商户共用的排烟风机电费，按商户排风量百分比进行分摊。

附件（三）：租赁平面图