

租 赁 合 同

出租方：

承租方：

合同编号：

签订日期：

年

月

日



广州市工商行政管理局番禺分局监制

租赁合同

出租方：_____（下称甲方）

地址： 广州市番禺区新造镇谷围新村松寿街1号谷围新村综合管理办公室

承租方：_____（下称乙方）

地址：_____

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，为明确双方的权利义务，经双方协商一致，签订本合同。

第一条：甲方将坐落在广州市番禺区新造镇谷围新村商业路号商铺壹间，合计_____平方米出租给乙方使用，该商铺已有水表、电表，手动卷闸门（以具体实际为准）。租赁期间，该商铺只能用作商业：商铺使用（以乙方营业执照核准的经营范围为准）。

第二条：租赁期共_____年。自_____年____月____日起至_____年____月____日止。在乙方签订合同后，乙方必须到水、电公司办理扣费用水/用电手续，否则，甲方有权终止租赁合同。

第三条：定金、租金标准及付款时间

1、定金

在本合同签订后的当天内，乙方必须向甲方交纳保证金（3个月租金，如从事家居装饰建材、五金零售等行业，需缴纳6个月租金）¥：_____元。

合同期满，乙方交清租金、水电费、清洁费、垃圾处理费和违约金等相关费用，并对有损失的部分进行赔偿、交还商铺钥匙以及商铺合同原件、保证金发票原件，将商铺恢复原貌，与甲方一同验收合格后，甲方在20个工作日内将保证金全数退回给乙方，不计利息。因甲方使用的是财政资金，本合同约定的保证金退款时间为向财政支付部门递交项目请款材料的时间，甲方在合同约定时间内向财政支付部门完成递交项目请款材料即视同完成支付，实际到账时间以财政拨款为准。因财政部门内部审批或其他原因导致实际到账迟延的，甲方不承担任何逾期付款责任。

2、租金标准

租赁期内，乙方需向甲缴纳租金每月¥：_____元。租金具体交纳办法如下：按租赁年度计算，每年递增5%
从_____年____月____日起至_____年____月____日止，每月租金¥：XXX元；

从____年__月__日起至____年__月__日止, 每月租金 ¥:XXX 元;

从____年__月__日起至____年__月__日止, 每月租金 ¥:XXX 元;

从____年__月__日起至____年__月__日止, 每月租金 ¥:XXX 元;

从____年__月__日起至____年__月__31日止, 每月租金 ¥:XXX 元。

3、交租时间

乙方按月交租金, 在每月 5 号之前, 乙方要把当月的租金存入到乙方指定的中国银行卡, 由甲方在每月 5 号统一进行银行划扣租金(乙方需要配合签订中国银行划扣租金的相关协议书)。

第四条: 出租物的维修保养

1、租赁期间, 乙方如需对租赁商铺进行装修应先征得甲方同意, 并且不能损坏原建筑物的结构, 一切费用由乙方负责。

2、租赁期间对商铺的维修保养, 双方同意选择下列第(2)种方法:

(1) 租赁期间, 甲方承担对商铺的维修保养责任。乙方可以在商铺需要进行维修时可以要求甲方在合理期限内维修, 甲方为履行维修义务的, 乙方可以自行维修, 维修在费用由甲方负责, 因维修商铺而影响乙方使用的, 应当相应减少租金或延长租期。

(2) 租赁期间, 乙方承担对商铺的维修保养责任, 费用由乙方负责。

3、租赁期间, 乙方必须做好安全防火工作并妥善保管使用商铺, 如因人为使用不当或保管不善造成商铺损坏的, 由乙方负责维修及赔偿责任。

4、租赁期间, 乙方未经甲方同意对商铺进行改装或增设他物的, 甲方有权要求乙方恢复原状或者赔偿损失, 损失费用可在商铺保证金内扣取。

5、租赁期满, 除活动的设备及器具(即用螺丝可进行拆卸)乙方可自行拆走外, 所有入墙入地的固定装修属甲方所有, 乙方如有损坏负责维修及赔偿责任。

第五条: 租赁期间, 当商铺的所有权发生变动时, 不影响本租赁合同的效力。甲方如需转让商铺的所有权时, 应在合理的期限内通知乙方, 乙方享有以同等条件优先购买的权利。

第六条: 违约责任

1、乙方不按时交付租金, 除须补交外, 每逾期一天, 按所欠租金的3%向甲方交付违约金, 逾期超过30天作违约处理, 甲方有权终止合同收回该商铺。乙方所交保证金不得退回。

2、租赁期间甲方中途无故收回商铺或解除合同作违约处理, 应赔偿乙方因此而受到的实际损失, 包括但不限于律师费、财产保全费、诉讼费等费用。

3、因政府需要收回物业（含土地）时，甲方在提前3个月告知乙方后，乙方须无条件配合退回物业（含土地），甲方无需进行经济损失赔偿或补偿。乙方交还商铺时，所缴的保证金在扣清乙方应缴的费用后，甲方将余额退回乙方（不计息），如保证金不足抵缴乙方所应交的费用，则由乙方补足差额。

4、租赁期间，乙方擅自将商铺进行转租或中途擅自解除合同作违约处理，甲方有权终止合同收回商铺，乙方所交保证金不得退回，并赔偿甲方因此而受到的实际损失，包括但不限于律师费、财产保全费、诉讼费等费用。

5、如遇不可抗力（自然灾害、行政规划、政府指令）令本合同不能履行时，或者不能完全履行时，双方互不追究责任，并应妥善进行协商，变更或解除合同。

6、在租赁期间，乙方擅自在商铺内存放危险物品或有毒害放射性物品等，直接影响小区业主正常生活和生命安全，即作违约处理，并追究其责任。

7、在租赁的过程中，甲方与工商局和来穗中心等其他部门对商铺作每月的安全、卫生检查，乙方必须无条件配合工作，违反安全检查项目的限期整改，如不配合作违约处理。

第七条：其他约定

- 1、乙方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同；
- 2、租用的商铺不得作明火餐厅、大排档等相关行业，不可作存放危险物品仓库之用。若物业楼上为住宅物业的，禁止经营明火煮食类餐饮、五金/金属加工等行业。其中五金/金属加工业包括但不限于金属切割、焊接、打磨、冲压等易产生环境噪声污染的生产活动的行业，若发现上述行为，甲方将立即终止合同，收回商铺，并没收保证金。
- 3、乙方承诺，其经营的棋牌室业务将严格遵守国家及本地政府关于文化娱乐场所、社会治安、消防安全及环境噪声等方面的法律法规。因乙方经营行为（包括但不限于聚众赌博、扰民、消防不合格等）所引致的一切行政处罚、责令停业等法律后果，均由乙方独立承担全部责任。若因此给甲方造成损失（包括但不限于行政罚款、商誉损失、向第三方支付赔偿等），乙方应予以全额赔偿。
- 4、期满后，甲方如需对商铺重新公开招租时，乙方在同等条件下可优先租用；
- 5、根据《关于番禺区城市生活垃圾处理费和清洁卫生费收取标准及收费方式的告知书》文件规定，乙方应严格按照文件规定标准，按月履行生活垃圾处理费缴纳义务。若乙方出现连续三个自然月未履行缴费义务的情形，甲方有权单方面解除本合同，立即收回租赁商铺，并全额没收乙方所缴纳的保证金。
- 6、阁楼甲方不计租金但只能存放体积较轻的货物，不能用作居住，大门两扇卷闸遇损坏自行维修；
- 7、商铺门前门后不能乱堆放杂物，或擅自用作商业经营，要保持环境卫生整齐干净，若有违反的，甲方将收取双倍的清理费、清运费等（费用在保证金里扣除，以收据作凭证）以作惩罚；若经三次以上书面警告无效者，

甲方将立即终止合同，收回商铺，并没收保证金；

- 8、在租赁期间需要甲方提供相关资料办理证件的会收取工本费（以收据作凭证）；
- 9、商铺经营商品必须符合国家相关的质量标准，否则由此产生的后果由乙方承担全部责任；
- 10、在租赁期间由于政策变更或具体需要产生相关费用由乙方个人承担；
- 11、乙方不得改变房屋现状，商铺现状未设置后门的情况下，严禁擅自开启。若发现擅自开启后门的行为，甲方将立即终止合同，甲方有权收回商铺，且没收保证金；
- 12、乙方只能从商铺前门搬运物品，不得在商铺后门搬运物品，若发现上述行为，甲方将立即终止合同，收回商铺，并没收保证金；
- 13、乙方承租的商铺（商铺编号：_____）与相邻商铺（商铺编号：_____）之间的墙体，在交付乙方前已处于打通状态，乙方知晓并接受该现状。乙方需对该墙体进行修复，修复费用由乙方自行承担。修复的具体标准与方案须经甲、乙双方书面确认后，方可实施修复。且租赁期满后，该修复后的墙体无偿归甲方所有。乙方不得以任何理由向甲方和相邻商铺业主追讨修复费用。（例子：承租商铺（商铺编号：商业路2号铺）与相邻商铺（商铺编号：商业路3号铺）之间的墙体，由商业路2号铺进修复，修复费用由商业路2号铺承担）；
- 14、乙方必须在合同期满前，将商铺恢复原貌，包括清洁卫生、墙身扇白、卷闸门完整可使用等，若超时完成以上手续的，甲方可在乙方的商铺保证金内扣取相应的场地占用费，每逾期一天，按照租金3%的金额收取；
- 15、甲乙双方交接铺时间为租赁期的第一天，如有需要，最长可延迟多十四天。

第八条 合同的终止

- 1、本合同第六条、第七条约定甲方可终止合同的情形；
- 2、本合同期限届满，双方不再续签合同的；
- 3、双方通过书面协议解除本合同；
- 4、因不可抗力致使合同目的不能实现的；
- 5、在委托期限届满之前，当事人一方明确表示或以自己的行为表明不履行合同义务的；
- 6、当事人一方迟延履行合同主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行；
- 7、当事人有其他违约或违法行为致使合同目的不能实现的；

第九条：解决争议方式

本合同如发生争议，双方应协商解决，如协商不成时双方同意选择第1种方式解决：

- 1、向番禺区人民法院提出诉讼。

2、向广州市仲裁委员会申请仲裁。

第十条：其他

1、双方确认本合同项下列明的地址、电话等相关联系信息，为双方包括但不限于合同、通知、函件与发票以及法院司法文书等相关书面文件的有效送达地址。若一方通过电子送达的方式，以系统显示电子邮件、短信、微信等成功发送时视为有效送达；若通过快递方式寄送的，以寄出后的第五个工作日为送达日。如因一方送达地址发生变更未及时有效通知对方的，导致另一方向原地址送达文件未能签收或被退回，则退回之日视为有效送达之日。

2、本合同自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖公章之日起生效。

3、本合同正本一式 伍 份，甲方执 贰 份，乙方执 贰 份，广州产权交易所有限公司执 壹 份，具有同等法律效力。

4、本合同未尽事宜，一律按《中华人民共和国民法典》的有关规定，经双方协商作出补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

出租方：（盖章）

承租方：（盖章）

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电话：84722315

电话：

签订地点：

____年____月____日