

商铺租赁合同

合同编号：____幢____号铺

出租人：增城市增林贸易有限公司（以下简称为甲方）
地址：广州市增城中新镇风光路 33 号
电话：32968896



承租人：____（以下简称为乙方）
身份证号：____
送达地址：____
电话：____
担保人：____
电话：____

根据《中华人民共和国民法典》及相关的法律法规，为明确各方的权利义务关系，在平等互利的基础上，经甲、乙双方协商一致，就商铺租赁的有关事宜达成以下协议。

第一条 租赁场地、租赁期限、租金及结算方式、场地交付方式

一、租赁场地

1、租赁用途：乙方租用本合同项下的商铺只能用于商业经营用途且只可以经营（以营业执照范围为准）。

2、甲方同意将坐落于广州市增城区中新镇风光路 33 号____房商铺，按现状（电量 40A/间，水表按实际用量）出租给乙方作经营____使用。签约双方应共同遵守国家、地方有关法律法规及房地产管理的各项规定，接受当地政府主管机关的监督、管理。

3、自签订本合同次日起视为甲方已交付租赁场地给乙方使用，交付后商铺内外发生的一切人身、财产侵权损害赔偿责任（包括但不限于安全生产、经营管理、商铺装修、改造等）均由乙方承担。

二、租赁期限

1、租赁期为____年，即自____年____月____日起至____年____月____日止。

2、甲方给予乙方____个月免费使用期，具体日期为____年____月____日起至____年____月____日，免费使用期内乙方仍需按时缴纳商铺管理费、公摊费及经营该商铺所产生的电费、水费等相关费用。

三、租金标准、递增方式及结算方式

1、租金采用预付形式

合同起租日乙方交纳该公历月剩余天数的租金,自次月起每月租金于当月五日前交纳。乙方逾期支付,则甲方有权收取乙方每日千分之三的滞纳金至付清款项止。

2、租金标准

乙方承租的商铺,由____年____月____日起至____年____月____日,每月租金为____元(大写:人民币____元整);

3、租金递增方式

乙方承租从第三年起,每两年递增百分之五。即:

从____年____月____日起至____年____月____日,每月租金为____元(大写:人民币元整);

从____年____月____日起至____年____月____日,每月租金为____元(大写:人民币元整);

租金由甲方向乙方收取,并由甲方提供相应金额的收据给乙方。

第二条 合同押金和物业管理

1、乙方在签署本合同的当日须向甲方交纳相等于首年两个月租金合计¥____元(大写:人民币____元整)作为合同押金。押金不能充抵租金,租赁期限届满且乙方无违约情况下,由甲方无息退还给乙方。如乙方中途退租或因乙方违约而造成甲方解除合同的,押金不予退还,乙方在商铺内外的固定装修和镶嵌物归甲方所有。

2、乙方同意甲方委托广州市景雅物业管理有限公司对乙方承租的商铺进行物业管理及与租赁相关事宜的管理。广州市景雅物业管理有限公司依法对承租商铺进行合法管理,其制定的相关物业管理规定与本合同具有同等的法律效力。

3、物业管理费的收费标准为:管理费按商铺的建筑面积计算,为¥3元/平方米/月(大写:人民币叁元整/平方米/月),共计¥____元/月(大写:人民币____元整/月)。

4、管理费押金、水电周转金:乙方应在签订本合同时交纳相当于两个月的管理费作为管理费押金即¥____元(大写:人民币____元整)和水电周转金¥1000元(大写:人民币壹仟元整)。

5、物业管理费交纳时间:从____年____月____日起收取管理费,自次月起每月10日前交纳当月的管理费,广州市景雅物业管理有限公司开具相应的收据。

6、管理费押金、水电周转金在租赁期限届满后,乙方在无违约、无拖欠水电费等情况下,由甲方无息退还。乙方逾期交纳管理费除应及时如数补交外,还应按每日千分之三的标准缴纳滞纳金。

7、水、电等费用以乙方的实际使用量,根据有关部门核定的收费标准,由广州市景雅物业管理有限公司代收代缴,据实结算并开具相应的收据;乙方应在每月10日前交纳上月发生的水电费及污水处理费,逾期交纳水电费及污水处理费,则按每日千分之三的标准收取滞纳金。治安费、卫生费、其他与物业使用有关费用,凭有关收费部门的通知办理。

第三条 装修工程和租赁单位的维护

1、乙方在接收承租商铺后如需装修的，应书面向广州市景雅物业管理有限公司提出申请并附装修方案，涉及消防安全的由乙方自行负责向政府有关部门申报办理。

2、乙方装修方案必须符合有关的法律、法规和广州市景雅物业管理有限公司制订的《商铺装饰装修管理规定》要求，经批准后才能组织实施，并接受广州市景雅物业管理有限公司的监督。

3、乙方装修应不影响商铺的建筑结构，不危及公共安全和第三者合法权益，如需对承租商铺进行改建，应报相关部门审核批准后方可实施。

4、乙方装修工程全部完工后，须报甲方和政府有关部门审验，经审验合格，乙方在取得工商部门的证照后方可进行营业。

5、乙方在承租期内，如需对承租商铺进行改装，按广州市景雅物业管理有限公司装修管理程序办理，涉及消防安全的由乙方自行向政府有关部门申报办理。

6、在租赁期内，乙方是该承租商铺的防火安全责任人及管理责任人，乙方对该租赁单位负有绝对的安全和法律责任，必须配置足够的灭火器等消防安全设备，严禁在租赁单位内外存放或经营易燃物品、危险品，严禁在租赁单位内居住人，如经查出，则按本合同第五条第二款的规定，甲方可单方解除本合约，如造成甲方经济损失，则由乙方赔偿甲方因此造成的一切经济损失。

7、乙方在租赁经营期间必须做好该承租商铺内及外围等安全设施设备的安全检查工作，如有因此造成财物丢失、损失，其经济损失及一切责任均由乙方负责承担。

8、租赁期间，甲方有需对该商铺及其附着设施进行更新、升级、维修、维护时，在符合消防安全相关规定且不影响甲方物业安全的情况下，乙方应积极协助。

9、因乙方管理不善或使用不当造成该商铺及其相连设备损坏的，相关的维修费用，由乙方负责承担，如造成甲方其他经济损失的应负责赔偿损失。

10、除合同规定地点外，乙方不得占用消防通道及公共场所等地方，合同期间乙方不得改变该承租商铺的主体承重结构及用途，乙方造成该租赁单位设施和设备的损坏，应负责恢复原状或赔偿经济损失。

第四条 甲乙双方权利和义务、担保人责任

一、甲方权利和义务

1、甲方在签订租赁合同后，在约定的租赁期限起始日将承租商铺交付乙方，自交付之日起，商铺内外安全与管理责任转移至乙方承担。

2、在租赁期内，甲方有权将租赁单位所有权转让给第三人，但应提前十天书面通知乙方，在同等条件下，乙方有优先购买权，乙方需在接到通知后5个工作日内书面答复是否同意购买，并于接到通知后7个工作日内与甲方签订买卖合同，否则，视为乙方放弃优先购买权，甲方有权自由选择转让给第三方，本合同继续生效。

3、在本合同约定的范围内，甲方不得干预乙方依法行使的自主经营权。

4、租赁期间，甲方因调整商业街业态布局或其他必须收回商铺进行升级改造等原因收回商铺的，应至少提前3个月通知乙方，并对乙方作出合理的装修补偿。甲方应补偿金额=租赁期间乙方投入的装修费用（以乙方向甲方报备装修方案为参考依据）/合同约定的总租期（天）*甲方提前收回天数。

二、乙方权利和义务

- 1、乙方不得在承租商铺内从事黄、赌、毒等违法犯罪活动，不得提供吸毒、赌博、色情场所。
- 2、乙方在租赁经营期内，保证依法经营，依法纳税，遵守国家的有关法律、法规和政策，如有违法行为或发生经营债务纠纷、欠税等均由乙方负责承担并自行处理，与甲方无关。
- 3、乙方应严格遵守小区物业制订的《物业管理规定》并服从现场物业管理公司的管理。
- 4、乙方保证按时交纳租金、物业管理费、水费、电费等费用，如未按时交纳上述费用，甲方有权采取停水、停电等措施督促乙方交纳上述费用，乙方对此无异议。
- 5、乙方应依法办理营业执照，税务登记等经营所需的相关证照，并向甲方及物管公司提供加盖乙方公章证照的复印件。
- 6、乙方应守法经营、照章纳税；文明经商，严禁乱贴、乱挂招牌；严禁占道经营，乱摆，乱放，乱搭乱建，招牌及空调安装必须通知甲方，得到现场物业管理公司的审批同意后，方可施工安装。如有违反以上规定，甲方有权责令乙方停业整顿，乙方拒不整改的甲方有权终止本合同，由此引起的一切法律责任及损失由乙方承担。
- 7、乙方应按照本合同的约定使用承租商铺。严禁乙方对承租商铺进行转租、分租、借用，经向甲方书面申请审批同意下，乙方可以转租。如乙方违反严禁规定的，甲方有权终止合同，收回租赁单位，除乙方交纳的押金不予退还外，乙方还应向甲方支付两个月的租金作为本次的违约金。
- 8、乙方应在规定的时间和标准内，对租赁单位进行装修和开张营业，乙方装修完工后，应自行报政府相关部门进行消防验收，相关费用由乙方自行承担。
- 9、乙方为自然人必须提交身份证复印件给甲方备查，如属外籍人员，还必须提供流动人口的暂住证等证明，如因违反相关规定，造成相关管理部门追究甲方责任的，甲方有权按乙方违约解除本合同，且不退还乙方交纳的押金。
- 10、乙方依法享有自主经营权，不受他人干预。
- 11、本合同履行期间，乙方如对本合同履行事宜或对管理事宜与甲方意见有分歧，均应以书面形式与甲方进行沟通协调解决上述问题。乙方不得采取威胁等过激方式、或与其他租户或第三人联合到甲方所属任何场地进行集合、不得采取拉横幅、堵路、游行、示威、网上曝光等方式来向甲方反映自己的诉求。

三、担保人责任

担保人_____已知悉本合同所有内容，并同意对本合同项下乙方的所有违约责任承担连带清偿责任。

第五条 合同押金的退回申请

- 1、租赁期届满，乙方在完全清缴租金、物业管理费、水费、电费等费用后可向甲方申请退回押金；
- 2、乙方如有在本承租商铺内办理营业执照、卫生经营许可证等证照的，必须并到工商管理部门将已办理的营业执照、许可证等进行停业、注销或迁移，凭此工商部门办理的回执，方可向甲方提出申请，申请退回合同押金。

第六条 合同的变更、解除与终止

一、合同的变更

1、甲方依法向第三人转让本合同的承租商铺，第三人在本合同的有效期限内行使原甲方的权利和承担原甲方的义务。

2、乙方在租赁期内对经营范围和品牌要求变更的，应提前 30 天书面通知甲方，经甲方审批同意后，方可变更。

二、合同解除

1、甲、乙双方协商一致，本合同可以解除，甲、乙双方按照协议约定清偿债权债务。

2、乙方违反本合同约定事项，甲方可以单方面解除本合同。

3、有下列情形之一的，甲方可以单方面解除本合同：

A 乙方未经甲方书面同意改变经营范围和品牌，经甲方责令纠正后，在书面通知要求整改期限内，不予改正的；

B 乙方未经甲方书面同意转让、分租租赁单位或中途退租的；

C 乙方逾期交纳租金、物业管理费、水电费等费用超过 30 天的；

D 乙方利用租赁单位进行非法活动或有悖公共秩序和良好习俗的行为，损害公共利益的；

E 乙方不遵守物业管理规定，不接受甲方的管理，经物业管理公司两次书面通知仍不整改的；

F 乙方因违法经营受到政府有关部门处罚的；

乙方违反上述约定，甲方单方解除合同的，应以书面形式通知乙方，甲方按本合同乙方提供的地址用邮寄方式送达，乙方应在收到解除通知之日起 5 日内前来办理解除合同手续，否则自解除通知发出之日起 7 日后，甲方有权除收回租赁单位并扣押处理该租赁单位内的货品，除乙方交纳的押金不予退还外，还有权责令乙方：补交拖欠的租金、物业管理费、水电费和其他有关费用，并按拖欠金额每日千分之三的标准向甲方支付滞纳金；乙方另须赔偿甲方因乙方违约而给甲方造成的其他经济损失（包括但不限于免租期租金、律师费、评估费、鉴定费、公证提存费、诉讼费、保全费、担保函等）。

三、合同终止

1、合同约定的期限届满或合同约定的终止条件出现后，合同自然终止。

2、本合同签订后，因不可抗力致使本合同无法履行的，任何一方均可终止合同；且双方互不承担责任。提出终止合同的一方，应在不可抗力消除后 7 日内通知另外一方，并采取积极措施防止损失扩大，因未履行通知和防范义务，造成损失的应予以赔偿。

第七条 其他约定事项

1、经甲乙双方协商一致，出现以下情况所造成的的损失一律由乙方承担：

（1）因水管漏水、暖气漏水、热水器冻裂漏水所造成的损失；

（2）因室内电路使用不当，包括但不限于电动车、充电宝、手机等充电行为以及家用电器使用不当等，导致室内发生火情以及触电情况所造成的损失；

（3）因燃气使用不当发生火情所造成的损失。

2、本合同解除或终止后，由甲乙双方共同检查交接租赁单位和设施，乙方需对承租商铺恢复原样。经双方验收，若设备出现损坏，乙方应折价赔偿，甲方有权在乙方交纳的押金中予以扣除；押金不足扣除的，甲方有权向乙方进行追偿。乙方在租赁单位内外的固定装修和镶嵌物归甲方所有，乙方不得损坏和拆除，如有人为的损坏，乙方负责修复或折价赔偿。

3、因乙方原因导致本合同解除或终止后，经甲方书面通知/函件后，乙方收到通知/函件后五日内无条件清空承租商铺交还给甲方，逾期不搬离的，视为乙方放弃存放在租赁单位内的存货、设备、及其他一切物品的所有权，一律按遗弃、废弃、丢弃物品进行处置，由此造成乙方财物的损坏或灭失由乙方自行承担，乙方同意不向甲方主张任何赔偿责任。

4、租赁期届满，乙方如需续约，应在租赁期届满 60 日之前书面通知甲方。甲方在收到乙方续约申请 30 日内予以答复。

5、租赁期内如因城市建设、征地拆迁、征收、国家政策变化等因素导致本合同无法履行的，本合同自动终止，拆迁补偿款归甲方所有。

6、租赁期内，乙方如发生拖欠工人工资、经营债务纠纷、违法营业、失联等情形，导致拖欠甲方租金、物业费、水电费或有损、影响甲方权益的情形，经甲方书面催告后仍未处理，甲方有权单方或协同、配合法院进行强制清场，清场所产生一切费用（包括但不限于拆装费、搬迁费、运输费、保管费、租赁费等）由乙方负责承担；属于乙方可移动、可拆装设备、物品等需要场地存放与保管，乙方授权/同意由甲方单方选定/安排保管场地，由此所产生租赁、保管、安保等费用，一律由乙方负责承担。乙方超过 2 个月仍未认领保管的物品，一律按遗弃、废弃、丢弃物处置，由此造成的损失由乙方自行承担

7、乙方逾期 30 天尚未支付本合同约定的租金、物业管理费、水电费等相关费用的，经甲方或广州市景雅物业管理有限公司书面催收一次，乙方一直不予补交的，甲方有权单方收回承租商铺，并扣押处理该承租商铺内的物品。

8、凡是涉及各方权利义务的通知均以书面形式，并以本合同载明的地址或租赁地点为送达地址，自通知文件邮寄发出后，无论信件是否妥投、拒收等情形，甲乙双方均确认视为收到

9、本合同未尽事宜，双方可另订补充协议，补充协议经双方签字盖章后与本合同具有同等的法律效力，并作为本合同的附件。

10、因本租赁合同所产生的或与本租赁合同有关的争议，双方同意提交甲方所在地人民法院进行诉讼。

11、本合同自甲、乙双方签字盖章，乙方交纳押金后生效。本合同一式贰份。甲方执壹份，乙方执壹份，具有同等法律效力。

甲方：增城市增林贸易有限公司

乙方：

签约代表：

签约代表：

担保人：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日