物业租赁合同

合同编号：【　　】

出租方名称（甲方）：东莞交控置业有限公司

承租方名称（乙方）：

签订地点：东莞市

签订日期：　　年　　月　　日

目　录

第一条　定义……2
第二条　出租商铺……2
第三条　商铺用途……3
第四条　租金、费用及支付方式……4
第五条　商铺交付与验收……6
第六条　装修期与开业……7
第七条　商铺装修……7
第八条　商铺使用……8
第九条　抵押、转租、续租和转让……9
第十条　保险……10
第十一条　物业管理……10
第十二条　商铺交还……13
第十三条　双方相互承诺和保证……14
第十四条　合同变更、解除的条件……14
第十五条　甲方违约责任……15
第十六条　乙方违约责任……15
第十七条　不可抗力……17
第十八条　通知与送达……17
第十九条　法律适用……18
第二十条　合同效力……18
第二十一条　税费负担……18
第二十二条　经营条款……18
第二十三条　其他……20
附件一　该物业位置示意图
附件二　该物业交付标准
附件三　收费标准

甲方（出租方）：东莞交控置业有限公司

统一社会信用代码：91441900MA54EC4E9A

法定代表人：梁伟乐

地址：东莞市南城街道东莞大道南城段116号东莞轨道交通大厦2号楼22层

乙方（承租方）：_____

统一社会信用代码/身份证号码：_____

法定代表人：_____

地址：_____

第一条 定 义

除另有说明外，下列用语在本合同及附件中使用时具有如下的含义：

1.1“本合同” 指甲方和乙方订立的本合同，包括本合同主文、所有附件及双方不时就修订本合同而做出的任何书面补充协议。

1.3“该商铺” 指甲方根据本合同的约定向乙方提供的出租商铺。

1.4 “出租面积” 指乙方同意承租的按照本合同第2.3条约定的出租面积。

“使用面积” 指商铺四至处墙体之内墙面所围区域的水平投影面积。

1.5“销售额” 指乙方在商铺内从事的任何经营或利用商铺，直接或间接取得的所有现金、支票、营业款与赊账款收入，以及其他任何形式的收益，且未扣除任何税款和费用。

1.6“管理费” 指甲方为维护整个东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区域的正常运作，而对配套物业区域的公共区域执行安全、消防、清洁、维修等工作而发生的必要费用以及该公共区域本身在正常营业时间内发生的水、电、空调用冷水费等费用。

1.7“计租日” 指免租期结束之次日开始缴纳租金。

1.8 “年” 指每年的一月一日至十二月三十一日；

1.9 “月” 指每月的第一日至最后一日。

1.10 “元” 均指人民币元。

第二条 出租商铺

2.1 甲方将位于广东省东莞市万江街道万道路78号负114室（公开招租地址：地下一层____号商铺）

（以下简称“该商铺”）出租给乙方使用。

2.2 该物业的具体位置见本合同附件一（该物业位置示意图）中标注，该标注只作位置确定及方便鉴别之用。

2.3 该商铺的出租面积为_____平方米，该出租面积为双方按照以下方式测量所得的面积总和：

该商铺的墙体面积（即该商铺与公用建筑空间以及与其它商铺之间的分隔墙中线的水平投影面积）。该商铺的租金、物业管理费或其它根据物业面积计算的费用均以本款约定的出租面积为计算基数。如该商铺交接后一方认为前述约定建筑面积与实际误差可能超过±5%，应自行承担费用，委托具备国家法定资质的测绘机构进行测绘。前述乙方对商铺面积提出异议的期限为物业交付后 30 日内，否则，视为乙方认可合同约定面积。测绘结果经另一方认可后作为该物业实测套内面积。如另一方不认可，则双方应共同重新委托测绘并各承担 50%费用。

如该商铺实测套内面积与本合同约定面积误差在±5%（含）以内的，则双方均认可以本合同约定面积作为计租面积，不对本合同作任何调整；如误差超过±5%的，超出或减少部分按时调整租金。

2.4 租赁期限内，乙方在遵守甲方所制定的管理规定下，有权根据其正常经营需要与东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区域中的所有其他租户共同、平等地使用东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区域的公共部分，包括但不限于楼梯、通道、卫生间、电梯、电动扶梯等，但甲方及东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的物业管理公司有权根据实际情况对公共部分的使用予以合理的临时限制，甲方有权随时调整、封闭、改造公共区域，乙方不得提出异议或索赔。

2.5 乙方在本合同项下的经营区域，仅限于本合同附件一《该商铺位置示意图》中所标注的该商铺出租红线范围内，具体以该平面图所示四至边界为准（以下简称“经营区域”）。乙方须严格在经营区域内开展经营活动，不得以任何形式超出边界越界经营；乙方不得在经营区域边界以外（包括但不限于公共通道、消防通道、其他商铺门前区域、电梯口、楼梯间等）摆放自动售货机、增设多经营点位、设置临时摊位或任何形式的经营设施。乙方违反上述约定，甲方有权要求乙方限期整改；逾期未整改的，甲方有权采取移除经营设施、扣除履约保证金、解除租赁合同等措施，并追究乙方违约责任。

2.6 租赁期限为【 】个月(包含【 】个月免租期，免租期相关约定详见合同第六条)，即自【 】年【 】月【 】日起至【 】年【 】月【 】日。免租期为【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日。

第三条 商铺用途

3.1 该商铺只供乙方用作经营品牌为_____的___店铺，经营时间为 24 小时营业非 24 小时营业。用于经营 xx，主营品类 xxx。

属代理品牌的，乙方应当提交品牌授权书，同时应当在品牌授权范围内进行经营活动，不得任意延伸品牌的使用范围。若实际经营与授权范围内不符的服务或商品，甲方有权勒令其停止该部分商品的经营，乙方应当在甲方规定期限内予以纠正。如乙方拒不纠正的，甲方有权变更或解除本合同，且已收取的租金及费用不予退还。

3.2 乙方将该商铺用于本合同约定用途以外的其他用途或变更经营品牌的，必须经过甲方书面同意，并按有关法律、法规等规定办理变更该商铺用途的报批手续。

上述变更完成后，双方签订《合同变更协议》，作为本合同之附件。

3.3 乙方在该商铺内进行经营活动，应取得政府有关部门必要的执照、批准证书或资质证书、许可证等（如法律、法规要求）。若因乙方自身原因（包括但不限于装修不达标、设备不合规）导致无法取得营业执照或行业经营许可证的，不影响本合同效力，乙方仍需按时缴纳租金。乙方应按照该等执照、批准证书或许可证的规定进行经营活动，并在经营期间保持该等证照资料的持续有效。否则，甲方有权单方面立即解除合同，由此产生的一切法律责任及经济损失由乙方自行承担。

3.4 乙方必须以合法、公平、正当手法从事经营活动，不得做出对甲方或东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的商誉及名声有不良影响的行为。

3.5 乙方在商铺业内不得销售假冒伪劣商品、违禁物品或进行其他违反法律、法规等及规定的行为，并保证甲方不因为乙方在该商铺内销售的商品或提供的服务而受到任何第三方的投诉或索赔。因第三方投诉或向甲方索赔导致甲方产生损失的，乙方应承担甲方诉讼（仲裁）费、合理的律师费，及甲方向第三方支付的赔偿金等相关费用。

3.6 若乙方的经营业态为视光中心的，除适用上述合同约定外，还特别适用以下条款约定：1）未经甲方同意不可私自分租转租。乙方未按约定租赁用途使用租赁物，甲方有权单方解除租赁合同，产生的经济损失、赔偿责任由乙方承担；2）正常营运时间要求每天不得少于 12 小时服务，设有店长专人管理，及时应对特殊情况或投诉，同时，乙方负责门前三包工作；3）乙方经营行业应符合相关法律、法规规定，拥有相关行业经营许可，不得利用租赁物进行违法活动。

第四条 租金、费用及支付方式

4.1 租金按每月_____元（含税）（大写：人民币_____）、增值税税率为【 】%。租金递增方式具体如下：在首月租金标准的基础上，第三年在上一年基础上上涨 5%，第三年与第四年保持不变，即【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日月租金为（含税）¥_____元（大写：人民币_____），第五年在上一年基础上上涨 5%，即【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日 月租金为（含税）¥_____元（大写：人民币_____）。本合同租金（含税）合计为¥_____元（大写：人民币_____），本合同租金（不含税）合计为¥_____元（大写：人民币_____）。租赁合同首月（如有免租期，则为免租期结束当月）及合同终止当月的租赁期如非完整自然月的，其租金按月租金标准/30 天*乙方实际租赁天数计算，按照上述计算方式数据略有误差的，由甲乙双方协商确认后以甲方开票金额为准。发票以前述增值税税率计算的不含税单价为基础进行计算，在合同执行中由于税务机关调整税率的，相应调整含税金额。

4.2 租赁期内，如乙方提前退租或乙方原因导致合同解除的，则不能享受全部免租期，需按实际租赁期限与合同约定租赁期限同比例减少免租期，如发生在免租期内，则乙方不享有免租期，乙方应按本合同首月租金标准、实际使用期限向甲方支付租金；如发生在免租期结束后，则免租期调整为：新免租期=原免租期/租赁期×实际使用时间（以日计算），乙方应在【10】日内按照终止时的租金标准向甲方补交相应租金。

4.3 上述租金并不包括乙方需交付之管理费（含空调费）、因乙方经营活动而产生的政府税费及其他所有费用（如水、电、网络、电话费等）。

4.3.1 乙方应当于每月【10】日之前依据本合同应支付的租金以银行转账方式存入甲方指定的账户（乙方应当在每期转账之日起【3】日内向甲方提交相关转账凭据，以便甲方核实）。

甲方收款的银行账号如下：

开户银行：东莞农村商业银行中心支行

收款人名称：东莞交控置业有限公司

银行账号：1008810000001034

4.4 租赁保证金

4.4.1 乙方应向甲方交纳金额相等于【 】个月租金作为租赁保证金，总计为¥_____元（大写：人民币 _____）。乙方应向甲方交纳租赁保证金。该租赁保证金不是乙方预付的租金和管理费，仅是乙方履行本合同约定义务的保证。在合同有效期内，除甲方同意情形外，乙方均无权要求甲方接受用租赁保证金抵付任何应由乙方支付的款项。

4.4.2 租赁保证金需在本合同完成签订之日起【5】个工作日内，由乙方向甲方一次性支付。

上述之租赁保证金乙方应按时足额向甲方交纳，如乙方未按规定交纳且逾期超过 3 日的，甲方将视乙方违约，自逾期之日起，乙方每日按未付金额的 3‰向甲方支付违约金，如逾期 30 日仍未缴纳的，甲方有权解除本合同，并不承担任何责任。

4.4.3 租赁期间，如果乙方有违反或不履行本合同的行为，并给甲方造成损失或者损害的，在甲方发出要求乙方纠正该等行为并赔偿甲方损失的书面通知后 5 日内，乙方拒不纠正该等行为并赔偿甲方损失的，甲方有权直接在乙方向其交纳的租赁保证金中扣除违约金或损失赔偿金（不影响甲方对乙方该等行为可行使的任何其他权利或补救方法），以补偿甲方因乙方该等行为而造成的损失或者损害，但甲方应在直接扣除违约金或损失赔偿金之日起 7 日内书面告知乙方。乙方应在收到前款所述书面扣款通知的 7 日内向甲方补足租赁保证金，否则，甲方有权解除合同，收回该商铺，剩余的租赁保证金作为违约金赔偿给甲方，甲方损失超过剩余租赁保证金的，仍有权追索。

4.4.4 合同到期后，如甲乙双方不再续约，在确保乙方无拖欠甲方任何费用及无任何违约事由，且确认乙方完成营业执照、税务登记、注册地址等迁离甲方物业地址或注销后，甲方于收到乙方退还租赁保证金票据凭证后【 30 】个工作日内无息退还乙方租赁保证金。

4.5 物业管理费

4.5.1 乙方应交纳的管理费按该商铺出租面积计算，自该商铺交付之日起为每月每平方米人民币¥_____元（大写：_____），即每月物业管理费为¥_____元（大写：_____）。该费用包含空调使用费，但不含因使用空调所产生的电费。空调的供应时间为正常营业时间（7：00 至 19：00）。在租赁期限内，如因政府部门或公共事业单位调高与物业管理有关的公用事业费用或者其他收费，或基于社会通胀因素，甲方的管理公司有权在合理的幅度内调整管理费。但甲方或东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的物业管理公司须提前 30 日以书面方式通知乙方。管理费计费标准变动的，该月管理费以相应收费标准下实际租赁日数按比例收取。

4.5.2 首月管理费于商铺交付之日支付，其余月份管理费于当月第 10 日前支付；如该日为法定节假日，则支付日期顺延。

4.5.3 不足一整月的管理费以乙方该月实际租赁的日数按比例收取。

4.5.4 乙方应当按照合同约定以及物业管理公司的要求支付物业费，若因乙方迟延支付物业费从而导致甲方被追究连带责任的。最终所有的责任均由乙方承担，乙方还应承担甲方为此而支付的律师费，并赔偿甲方由此遭受的全部经济损失。

4.6 其他费用

4.6.1 乙方须自行负担与该商铺使用有关的水费、电费、电话费、网络费及其他的费用，收费标准详见附件三，收费标准如遇政府或公用事业单位调整的，按照调整幅度相应予以调整。甲方或东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的物业管理公司于每月 5 日前将上月的记录表或缴费通知单送达于乙方，乙方需于每月 10 日前支付上述费用。

4.6.2 租赁期间，如乙方欲在东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区内或建筑红线范围内、租赁区域外组织商业推广活动，事先须征得甲方的书面同意。未经甲方书面同意，乙方不得在公共区域进行任何促销、堆放物品、张贴广告等行为，甲方有权清理并收取清理费用。

4.7 乙方依据本合同应支付的租金、管理费及其他费用可以以银行转账方式存入指定的账户，甲方核实收妥乙方交纳款项后，应向乙方出具收据或提供发票。

4.8 本合同项下租金金额、物业管理费金额为含增值税金额，租金金额增值税税率为【9】%，物业管理费金额增值税税率为【6】%，甲方确认乙方应付的上述款项到账后十五个工作日内，向乙方提供符合当地税务机关规定的【增值税专用发票/普通发票】，乙方必须同时满足以下条件方可向甲方索取增值税专用发票：

（1）乙方确认以下开票信息：

名称：【_____】

纳税人识别号：【_____】

地址、电话：【_____】

开户银行及账号：【_____】

备注：如乙方需在签订租赁合同后办理营业执照，待完成营业执照办理相关手续后，以手写形式补充完整，甲乙双方盖章确认。

（2）因乙方提供的开票信息不准确或不完整而造成错误开票、无法足额抵扣等问题，由乙方自行承担相关损失，乙方不得因此迟延支付款项。如需甲方协助重新开具发票的，乙方应承担甲方因此而产生损失或费用，包括但不限于补缴的税费、税务滞纳金、税务罚款、罚金等。如乙方遗失发票，甲方不予重开，甲方可以提供按照税收政策规定实施补救方法所需的相应资料。

（3）如本合同发生变更或解除等情况需要变更、作废发票的，乙方如未认证发票的，应配合交还发票原件；如已入账或认证，应配合甲方在增值税发票系统中填写并上传《开具红字增值税专用发票信息表》。乙方如违反本款约定的，应赔偿由此给甲方带来的全部税款损失。

（4）任何一方发生被税务机关稽查、调查、质询等税务检查事项涉及本合同的，一方应在知悉后 3 日内书面通知另一方，另一方应积极配合予以解决。

第五条 商铺交付与验收

5.1 甲乙双方约定【 】年【 】月【 】日为交付日，按照现状交付并办理完该物业的交接手续。若乙方有装修需求，应于签署本合同之日起 10 个工作日内向甲方提交装修设计方案，装修设计方案由甲方审核通过后方可进行施工。甲方应在收到乙方装修设计方案后 7 个工作日内出具审核意见，

逾期未回复视为同意。如乙方提交的装修设计方案甲方提出调整建议后，经多次沟通仍无法审核通过或乙方拒绝调整的，甲方有权解除本合同，并无息返还乙方已交纳的租赁保证金。

5.2 甲乙双方交付/接收该商铺时，在完成租赁物位置、权属和现状调查后应当签署一份交接凭据（《商铺交付确认书》），交接凭据应当载明交接日期及该商铺之状况；交接凭据一旦签署，则甲乙双方的交付/接收义务立即完成。

5.3 乙方有权在交付期间内在不影响甲方或其他商户正常经营或安全的前提下，前往该商铺现场详细查看该商铺现有设施、状况、及东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的公共部分。

5.4 交付验收的具体标准见本合同附件二（商铺交付标准）。

5.5 甲方应于该商铺交付时向乙方说明乙方承租该商铺建筑物的状况，包括空调、照明、用电、消防等使用注意事项，以及甲方保修的内容。

5.6 乙方接收该商铺时，应当谨慎和适当的检查该商铺；如果乙方认为该商铺不符合商铺交付标准约定或存在缺陷的，应当于接收后 7 日内书面通知甲方。逾期未提出疑问的，视为乙方予以认可。乙方提出的异议成立的，甲方则应当于交付/接收之日起 30 日内对有必要修复的部分进行修复。

5.7 非因甲方原因，乙方没有在约定的交付期间与甲方办理该商铺的验收、交接手续，则乙方应被视为在该期间内办理了该商铺的验收、交接手续，该期间最后一日视为交付日，甲方有权要求乙方自该期间终止后的第二日起支付在正常交付情况下乙方应当支付的费用，如管理费等。

第六条 装修期与开业

6.1 店铺装修期内，乙方需承担装修期物业管理等费用以及装修和/或经营活动而产生的政府税费及其他费用（如水电费等）。

6.3 乙方需按照东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的物业管理公司规定，在该商铺交付日向甲方支付装修押金和装修垃圾运输费等装修期间的费用，费用标准详见附件三（收费标准）。

6.4 如乙方没有违反本合同及有关装修的规定，经甲方对装修进行完工验收，并且消防部门验收合格后，甲方应向乙方无息返还 6.3 款所述的装修押金。

6.5 如因乙方原因，自该商铺交付之次日起 45 日内仍未开始进行装修工程，甲方有权收回该出租商铺，解除本合同并追究乙方的违约责任，租赁保证金作为违约金赔偿给甲方，甲方损失超过租赁保证金的，甲方仍有权向乙方追索。

6.6 乙方于装修期内只可进行装修、装饰工作，如进行营业、试销等经营活动的，应得到甲方的书面批准。

第七条 商铺装修

7.1 乙方对该商铺进行内部装修、分隔、修建、安装设备或改建，应遵从以下规定：

7.1.1 该商铺内之建筑、装修及有关机电工程，所有室内设计图、平面间隔、机械及电力需求，以及各装修物料之挑选，事先书面报甲方同意；

7.1.2 如上述装修装饰按规定应取得政府有关部门批准的，乙方应向有关部门申请并获得批准；

7.1.3 保证该物业内部装修、分隔、修建、安装设备或改进不得影响整个东莞市人民医院（红楼院

区）配套物业区结构安全及其他租客的正常经营活动；同时应自行承担该系列活动可能引发的一切后果。

7.1.4 乙方对该商铺进行内部装修、分隔、修建、安装设备或改建如有需要向政府有关部门报备审批，乙方须承担相关费用，且独自承担因政府有关部门拒绝、修改乙方装修工程申请书或因此而引起的延迟及损失的后果；

7.1.5 乙方如对该商铺进行机电系统、消防系统等或其他影响或可能影响东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区整体机电系统的工程，必须聘用具有相应资质的施工单位并经甲方同意，并承担由此而引起的一切费用。除前述工程以外，乙方有权自行聘请符合资质的施工单位根据本合同的有关规定对该商铺进行装修，并承担由此而引起的一切费用。

7.1.6 乙方应使用甲方指定地点的排油、排污设备，若私自加装排油、排污设备造成甲方损失的，承担该行为造成的一切后果。

7.2 甲方有义务向乙方说明该商铺的装修标准，并向乙方提供《装修手册》（详见附件四），乙方需按照甲方提供的《装修手册》进行装修，以确保装修安全。

7.3 在未获得政府有关主管部门批准，以及未获得甲方或甲方委托的东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区物业管理公司的书面认可或同意前，乙方在装修时，严禁以下行为：

7.3.1 在该商铺或东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区任何部分搭建、安装、拆除或改装任何固件、分隔物、建筑和设施；

7.3.2 改装、增加或允许他人改装、增加电气设施、空调设备、下水管道、消防/火警监测或保安等系统；

7.3.3 安装或允许他人安装任何需要附加电气、市电布线/管道、或不通过分表计量的电/燃气、或其重量超过了地面的设计载重的设备、机器；

7.3.4 在该商铺的门窗、天花板、墙面、横梁、地板、结构件、卫生设施、空调设备、消防/火警监测设备上装钉、插入或允许他人装钉、插入任何钉子、螺丝钉、金属钩、托架或类似物件；也不得损坏、损伤、钻入、划伤、毁损或允许他入损坏、损伤、钻入、划伤、毁损上述物品的表面；

7.3.5 铺设或使用任何可能损坏或穿透地板的覆盖物。

7.4 除非得到甲方事先书面同意，对指定安装的消防铁门，乙方在装修时不得改装消防出口现有门锁、门闩及装配，不得使用密封式铁门。

7.5 甲方有权就乙方对该商铺的装修、分隔、修建、安装设备或改建行为进行规范、管理，包括对乙方施工人员的进出、材料运输、施工时间、施工安全等事宜进行合理管理，以保障东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区整体的运作安全及顺畅，避免因乙方的行为给东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区其他商铺的使用人、租客造成滋扰。乙方应服从并积极配合甲方或东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区物业管理公司的规范及管理。

7.6 乙方进行装修或者增设附属设施设备以前应获得甲方的书面同意，如果法律法规规定该等装修或增设附属设施/设备需要取得政府部门的批准的话，乙方应当向政府部门申请并获得批准，由此产生的一切费用和开支由乙方自行承担。

7.7 装修期间，乙方需要自行负责装修垃圾清理外运，并按照政府相关部门规定，妥善处理装修垃圾。若因乙方违规处理装修垃圾，造成甲方声誉受损，甲方有权立即解除本合同，并要求赔偿相应损失。

7.8 乙方商铺装修完毕，必须经过甲方验收合格及有关政府部门（如有需要）验收后方可投入正式使用。

如经验收尚有需整改项目的，乙方应在规定的期限内整改完毕，并申请复验，如在双方约定的装修期届满1个月内仍未通过甲方的装修验收的，甲方有权解除本合同，装修押金及租赁保证金作为违约金不予返还。

如乙方装修存在重大安全隐患且不按要求整改的，甲方有权立即解除本合同。

7.9 合同期限内，甲方确因配套物业区的组合调整等原因而需对该商铺进行改建、扩建或装修的，应提前通知乙方，并为乙方调整相应位置。

第八条 商铺使用

8.1 在该商铺使用过程中，如非乙方原因，该商铺及内部设施出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时通知甲方维修，并采取有效措施防止损失扩大。

8.2 租赁期内，乙方应正常使用该商铺内部的各项设施，包括但不限于地板、墙面、电气设施、给排水设施、消防设施、空调设施、线缆和管道等，并确保其处于正常租用的使用状态。

8.3 因乙方使用不当或不合理使用，该商铺及其内部的设施出现损坏或发生故障，乙方应负责及时维修或赔偿。乙方拒不维修或赔偿，由甲方代为维修，维修费用由乙方承担。

8.4 租赁期间，甲方有权进入该商铺查看该商铺的维修状态，检查该商铺内的电气、给排水等设备的运作情况，进行必要的修缮和保养工作，但甲方进行维修保养工作前，应事先书面通知乙方以选择合适的时间，并避免因此而影响乙方的正常经营活动。

8.5 租赁期间，如遇到火灾等紧急事态时，甲方或其授权代表可在无通知的情况下强行进入该商铺，甲方不需赔偿因强行进入该商铺而给乙方造成的损坏，但甲方应采取合理措施防止损失扩大。

8.6 租赁期间内，乙方是房屋的实际管理人，乙方需要时刻注意防火防盗、防触电，不做危及自身人身安全的活动，并且乙方在房屋内发生的一切安全事故都由乙方自己承担，与出租方无关，包括但不限于高空抛物，水电使用不当，在房屋内摔倒等造成的人身伤亡，如果承租方利用此房进行不正当的经营或者违法活动，出租方有权无条件的立刻收回房屋；如果给出租方造成损失的，则按照实际损失进行赔偿。

8.7 乙方对下列行为和事件引起的损失和损害，必须进行赔偿。该等赔偿包括但不限于任何修理、维修费用，以及任何其他人士因下述情形向甲方索赔或主张其权益而导致甲方支出的任何款项和甲方因向乙方索赔所发生的一切开支和费用(包括律师费用、诉讼费、保全费、担保费、执行费、鉴定评估费等)：

(1)因租赁物业内任何电器装置、电器用品、电线等的故障、失修、危险而造成的人身或财产的损害。

(2)因乙方原因而导致租赁物业水管通道、厕所、器具堵塞、损坏或停止运作而造成的人身或财产的损害。

(3)因乙方原因而导致火、烟雾在租赁物业内扩散或任何来源的水(包括风暴或雨水)在租赁物业或其任何部分泄漏或满泄而造成的人身或财产的损害。

(4)乙方的装修/施工行为或添附的设施设备造成的人身、财产损害。

(5)因乙方的不合理使用行为导致该物业或该项目出现安全隐患的其他情形。

（6）因乙方未及时向甲方报告物业内存在设备设施故障而造成的人身、财产的损害。

（7）因乙方未做好除四害消杀造成的投诉、影响甲方声誉的行为。

第九条　抵押、转租和续租

9.1　甲方于本合同生效时，已如实告知乙方该商铺无抵押情况。

9.2　未经甲方同意，乙方不得转租、分租、委任或特许第三方经营和管理该商铺。

9.3　发生下述各项行为及事件时，乙方应及时书面通知甲方，否则，视为乙方违约：

9.3.1 乙方为公司，而公司发生合并、分立或清算；

9.3.2 乙方的名称发生变更；

9.3.3 法定继承事实发生，致使该商铺的使用人发生变更；

9.3.4 应在变更后 15 日内书面通知甲方，并提供新主体的资质文件及权利义务承接确认书；

9.4　本合同有效期限届满，乙方需继续租用该商铺的，应于有效期届满之日提前 90 天向甲方提出书面续租要求，甲方依照招租流程，处理乙方的续租要求。

9.5　甲方有权安排该商铺未来的任何租户或有关人士在租赁期结束前或提前结束前的 3 个月内的所有合理时间内，预先通知乙方后视察该商铺，乙方不得阻挠，甲方的该等行为不得干扰乙方的正常经营活动，但乙方在本合同规定的时限内已提出书面续租要求的除外。

第十条　保险

10.1　乙方在办理进场装修手续前应自费为该商铺在装修期间可能遇到的风险购买保险，该等险种至少应包括建筑安装工程一切险种及公众责任险。保险期间为自开始装修之日至开业营业之日止。

10.2　乙方应当于开业前自费为该商铺在经营期间可能遇到的风险购买保险，该等保险的责任期间从乙方开业日起至本合同租赁期届满之日止，险种为财产一切险种及公众责任险。

10.3　乙方应将保险单的复印件提供甲方备案，乙方未按本合同约定购买保险的，因发生风险导致的损失赔偿责任均由乙方负担。

10.4　如因乙方原因，发生引致甲方损失的保险事故，乙方从保险公司获得的赔款应当首先用于赔偿甲方的损失；如乙方从保险公司获得的赔款不足以赔偿甲方的损失，则差额部分由乙方赔偿予甲方。

第十一条　物业管理

11.1　乙方同意并接受下述安排：甲方或甲方委托的物业管理公司负责东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的全部物业管理事项，提供物业管理服务，乙方交纳物业管理费。

11.2　甲方保留不时制订、引进、修改、废除任何其认为经营和维持东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区良好的环境和秩序所必要的一切规章制度的权利。但该等规章制度不得专门针对乙方做出，并因此而侵害乙方的合法权益。

11.3　上述规章制度作为本合同的附件和补充，在任何方面均不得与本合同抵触。如上述规章制度与本合同发生歧义，须以本合同的条文为准。

11.4　乙方须遵守东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区《租户手册》及东莞市人民医院（红楼院区）

配套物业区的物业管理公司依据本合同不时制定的规章、制度、规定等（以下简称“物业管理规定”）；该等物业管理规定在向乙方做出书面通知后立即生效。

11.5 不论东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的物业管理公司是否有专门规定，甲、乙双方现就下列事项特别约定如下：

11.5.1 在获得甲方或东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的物业管理公司同意的前提下，乙方有权以甲方指定的统一格式，在东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的统一指示牌（如有）上展示乙方的名称。

11.5.2 乙方有权自费在该商铺入口处或其门上，安置经甲方或东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的物业管理公司批准设计的字体和商号。

乙方承租之店铺内若有甲方安装的玻璃门，在该商铺交付后，乙方应自行负责其清洁、维护、保养以及更换等工作，不得有涂抹、污损或其他有碍于整体外观洁净之行为。

11.5.3 在未获得甲方书面同意之前，乙方不得以任何目的使用东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的名称、标志或包含该名称、标志的图片、声明及画像。

11.5.4 乙方须把该商铺的普通垃圾、废物等袋装，按照东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区物业管理的规定在甲方或东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的物业管理公司指定的地点集中。

【 餐饮类商户适用如下条款：

乙方可按甲方或东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区物业管理公司规定的统一样式、颜色、规格等，自行购买或使用甲方所提供的有盖垃圾桶，使用甲方提供的垃圾桶的，需向甲方交纳押金。

乙方的垃圾必须袋装后用统一规格的有盖垃圾桶清运，在清运垃圾过程中应保证垃圾清运桶和公共区域地面的干燥与洁净，不得污损地面、墙身或电梯等。如有污损情形的，乙方须立即清理干净，否则，甲方有权按照物业管理的相关规定进行处理。】

11.5.5 乙方的废旧报纸、纸箱（皮）、木箱以及其他特定行业的商业垃圾应自行收取处理或由甲方或东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的物业管理公司指定人员统一收取或处理。

11.5.6 乙方如需聘请专门的清洁公司进行该商铺的清洁工作，应经甲方或东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的物业管理公司同意，且有关费用由乙方自行承担。

11.5.7 乙方不得在东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区任何进出口、楼梯、平台、通道、大堂或其他公共地方铺设、安装、竖立、附加任何电线、电缆或其他物件，亦不得将货品或其他任何东西摆设或堆放在该商铺之外。

11.5.8 甲方有权在没有发出通知的情形下，以甲方认为妥当的办法，清理及处置乙方在该配套物业公共区域内留下或未处理好的任何装箱、纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的障碍物，因此而引起的一切费用由乙方负责，且甲方无须向乙方或任何其他人士承担任何责任。乙方必须向甲方赔偿因其执行本条规定而引起的所有损失、开支或费用。

11.5.9 乙方应采取必要的有效措施以保证该商铺免受台风、暴雨或类似事件的破坏，除甲方书面同意外，乙方应保持该商铺的外窗（如有）始终处于关闭状态。

11.5.10 未经甲方书面同意，乙方不得在东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区天花板、墙壁等地方安装任何天线、接收器、管道、附属物、遮阳物、凉蓬或其他任何类型、性质的安装

物和附属物。

11.5.11 乙方不得破坏、损毁或涂污东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区结构的任何部分，或东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区建设用地红线内的公共区域、楼梯、电梯、自动楼梯的任何装饰物。

11.5.12 甲方有权在不影响乙方正常营业的前提下，在东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区任何部分安装或固定甲方认为适合的机器、设备、标记、广告架及其它设施并有权维修、拆除、更换该等设备和设施。甲方应尽量避免影响乙方营业。

11.5.13 除非获得甲方事先书面同意，乙方不得对该商铺、窗框、玻璃外墙、玻璃或墙壁的内面或外面涂漆、喷漆、使用或粘贴任何东西、物件或悬挂霓虹灯广告。

11.5.14 乙方应提前将商铺店面玻璃及橱窗陈列方案提交甲方审核，经甲方书面同意后方可执行。陈列期间乙方应保持该商铺店面玻璃及陈列橱窗的美观、整洁。甲方有权对乙方的陈列设置方案提出合理的整改意见，乙方应予以接受。

11.5.15 除非乙方向甲方申请并获得甲方事先书面同意外，在租赁期内，乙方不得以固定物料或不透明物品遮挡该商铺的橱窗以及面对外街、走廊、行人通道或入口大堂的橱窗玻璃。

11.5.16 乙方必须使用甲方或东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的物业管理公司指定的货物装卸区、出入口处及货物电梯、并在甲方和东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的物业管理公司规定的时间内装卸货物。

11.5.17 乙方需遵守甲方或东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的物业管理公司制定的，有关专用停车场、车辆进出通道或用来装货、卸货的场地的使用规定。

11.5.18 乙方在任何情形下，不得以客用电梯或电动扶手梯、步行梯等非货运电梯作运货用途。乙方不得在东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的任何货运电梯内放置任何重量超过该电梯的最大载重的物件。

11.5.19 乙方应严格按照法律法规以及甲方或甲方的物业管理公司不定时发布的就配套物业公共区域以及店铺在安全生产、消防、治安、环保、卫生等方面的管理规定或标准，并有义务保证承租店铺在使用中不存在或发生任何消防隐患或事故。

11.5.20 乙方应自行承担费用，在东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区正常营业时间内，使该商铺营业标志、店面和窗户保持照明；乙方的营业标志或招牌灯箱由乙方自行控制，并承担上述营业标志或招牌灯箱等在配套物业正常营业时间内发生的电费。

11.5.21 乙方不得在该商铺或东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区内进行任何拍卖或类似的促销活动，或利用不道德、不公平、或不合法的商业手法进行商业活动，纯周期季节性的促销活动必须经过甲方的书面同意。

11.5.22 乙方不得在东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的公共区域内进行任何兜售、招徕行为；亦不得分发各种宣传性的小册子及广告资料，获得甲方或东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的物业管理公司同意者除外。

11.5.23 除根据本合同约定的用途使用该商铺而生产、制造或加工物品外，乙方不得在该商铺进行生产、制造或加工任何其他货物或商品。

11.5.24 乙方在任何时候不得在该商铺内放置或贮存任何武器、弹药、炸药等违禁物品，及火药、硝石、煤油、汽油等可能引起爆炸、燃烧的物品及危险品。

11.5.25 乙方不得在该商铺内产生、向外渗透、泄漏或容许在该商铺内产生、向外渗透、泄漏有毒及有害的气体或气味。

11.5.26 除非本合同约定同意乙方在该商铺内经营餐饮行业，乙方不得在该商铺内预备食物或饮食，亦不得使用器具烹煮或加热任何食物。

11.5.27 乙方不得在该商铺饲养任何动物、宠物，本合同另有规定的除外。

11.5.28 乙方须自费采取所有甲方要求的步骤及预防措施，以防止白蚁、老鼠、蟑螂、苍蝇、蚊子等或其他害虫、寄生虫在该商铺内滋生。

11.5.29 乙方工作人员不得在该商铺内居住或容许他人居住。

11.5.30 甲方在物业公共区域内设置安管人员巡逻检查；乙方应对自己承租店铺内的财物自行妥善保管。

11.5.31 甲方须尽力保持或合理地责成东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的物业管理公司保持该物业的屋顶、主要结构、墙壁、水管通道及电缆电线处于良好的使用状态。

11.5.32 甲方须尽力保持或合理地责成东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的物业管理公司保持该物业的公共地方处于清洁及妥当的状态。

11.5.33 甲方须尽力保持或合理地责成东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的物业管理公司保持该物业内任何电梯、自动楼梯、消防及保安设备、空调设施及其他设备处于妥当及可运作的状态。

11.5.34 甲方应责成东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的物业管理公司在正常营业时间内向该商铺提供空调服务。若乙方要求甲方在前述时间外提供额外空调服务，须预先向甲方或东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的物业管理公司书面申请并缴付相应的收费。

11.6 如乙方违反本条规定或未在合同约定时间缴纳该租赁商铺所产生的所有费用的（包括但不限于租金、物业管理费、水电费等任一费用）或者存在其他违约行为的，则甲方有权对该商铺采取停止供应电力、水等及停止提供任何服务，直至乙方缴清应缴的费用。

甲方对该商铺停止供应电力、水等及停止提供任何服务期间，乙方依据合同缴纳相关费用的义务不能免除。

第十二条 商铺交还

12.1 交还日期及适用范围

12.1.1 乙方应当于本合同约定的租期届满之日按照下述 12.2.1 条的标准交还该商铺。

12.1.2 除租赁期限届满合同正常终止外，如甲方或乙方依据本合同或法律、法规的规定单方面解除合同，或因不可抗力或意外事件等其他原因致使本合同提前终止的，则乙方应当在合同终止之日交还该商铺。

12.2 商铺交还标准

12.2.1 合同终止（不论基于何种原因），乙方应自费将商铺内的所有物品搬离该商铺，并将商铺恢复至毛坯状态（甲方认可的属于正常使用导致的磨损除外，如墙面轻微划痕、地面轻微磨损、门窗正常使用痕迹，无需修复）。

12.2.2 如果该商铺交还时之状况不符合前项规定，甲方有权要求乙方采取一切措施或自行采取

措施，使得该商铺之状况符合前项规定，由此而产生的一切费用和开支由乙方负担。

12.3 交还通知、查验及接收

12.3.1 合同终止（不论基于何种原因），各方均应提前 10 日通知对方交还/收回该商铺的具体日期，甲方应当按照该等通知查验及接收该商铺。

12.3.2 甲方应当依照通常合理的标准及本合同第 12.2 条规定查验该商铺。

12.3.3 在符合本合同第 12.2 条规定的情形下，甲乙双方应当签署一份交还凭据，并于 5 日内办理结算手续。逾期不办理结算手续的，视为逾期交还商铺。

12.4 逾期交还责任

12.4.1 如果乙方未依照本合同第 12.1 条的规定交还该商铺，则视乙方同意商铺内一切物品为遗弃物，甲方有权处置，甲方有权将将该商铺内的一切装修、附属设备/设施拆除，因此而产生的费用均由乙方负担；

12.4.2 乙方逾期交还商铺，除应当依照合同最后一个月的标准交付逾期期间的租金、管理费等各项费用外，每日还应按照合同最后一个月的日固定租金的 2 倍向甲方支付违约金，直至乙方交还该商铺或甲方依照本合同第 12.4.1 条的规定收回该商铺。

12.5 收回店铺

在乙方存在违约责任，且甲方解除合同的，甲方有权通知乙方交还店铺、搬离场地的时间，若乙方拒不搬离的，甲方有权自行收回店铺，乙方应当按照本合同第 12.4 条的约定承担责任。

第十三条 双方相互承诺和保证

13.1 甲乙双方相互声明、承诺并保证如下：

13.1.1 有权签署本合同并有能力履行其于本合同项下的义务；将签署一切必须的文件并采取一切所需的行动以使本合同规定的条款顺利履行。

13.1.2 除本合同另有规定外，本合同的签署及履行不会导致违反、取消或终止任何协议、承诺或其它正式文件的任何条款和条件，或构成任何协议、承诺或者其它正式文件下的违约事项；亦不会违反任何法院的判决、裁定，或任何管理机关、政府组织的规定、决定。

13.2 甲方向乙方声明、承诺并保证如下：

13.2.1 在乙方按照本合同规定交纳租金及遵守和履行所有本合同项下的承诺、规定的前提下，乙方有权在租赁期内合法使用该商铺，而不受甲方或其代表的不法侵扰。

13.2.2 将采取一切合理的措施保障乙方合法经营活动的顺利进行。

13.3 乙方向甲方声明、承诺并保证如下：

13.3.1 因乙方违反或触犯中国有关法律、法规导致甲方产生的任何损失，乙方应承担所有赔偿及其他任何的法律责任。

13.3.2 采取合法、合理、公平的方式进行经营活动，维护甲方及东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区的信誉和声誉。

13.3.3 本着诚实信用的原则，保证履行就双方合作过程中乙方以书面形式作出的承诺/许可/证明

等事项。

13.3.4 【餐饮类店铺适用】乙方特别承诺并保证：其经营活动将严格遵守消防、食品安全、环境保护（包括但不限于油烟排放、噪音、污水、餐厨垃圾处理）等法律法规及行政监管要求。乙方应独立承担因其经营活动引发的一切行政处罚、民事赔偿及安全事故责任。若因乙方的违法行为或经营疏忽导致甲方或整个物业受到调查、处罚或声誉损害，乙方应赔偿甲方的全部损失（包括但不限于行政罚款、商誉损失、停业损失、整改费用及律师费）。

13.3.5 店铺运营期间，所售商品给予在职医护人员不低于 88 折的优惠。

第十四条 合同解除

14.1 租赁期内，若乙方需提前部分或全部终止本合同的（本合同约定之终止合同情况除外），必须提前【三个月】书面通知甲方，取得甲方书面同意，并按终止部分【两】个月租金金额赔偿给甲方，其余所产生的各项费用均以合同期满形式进行结算。乙方在物业中所投入的装修费用等一切损失由乙方自行承担，且须补回支付免租期租金。且合同约定之租赁保证金不予退还。

14.2 在租赁期内，由于乙方提供的服务或出售的商品原因引发群体性事件（如涉及 5 人及以上集体退款/引发 3 人及以上食物中毒等）或导致媒体报导产生不良影响的，甲方有权变更本合同的条件或解除本合同；

14.3 乙方违反本合同及其补充条款的约定，且经甲方书面提出后的【10】天内，乙方未予纠正的，甲方有权提出解除合同，租赁保证金不予退回。

14.4 在租赁期间，政府决定征用该物业所在土地或城市更新需要而需拆除该物业的，租金按实际使用时间多退少补，甲方无需对乙方承担违约及赔偿责任。有关单位或机构对租赁物业本身及所在土地的补偿归甲方，对乙方投入的装修补偿归乙方，经营补偿、搬迁补偿、安置补偿由双方平均分配。

14.5 本合同中约定的可解除合同的其它情形。

14.6 除本合同另有约定之外，本合同解除权行使期间为知道或应当知道解除事由之日起 3 年内，合同解除后，违约方仍应承担违约责任。

第十五条 甲方违约责任

15.1 甲方逾期交付商铺的时间不应超过 60 天；如逾期超过 60 天的，每逾期一日则应按首月固定租金的万分之三向乙方支付违约金；如逾期超过 90 天的，乙方有权解除本租赁合同。

15.2 租赁期限内，甲方不及时履行本合同约定的维修、保养责任，致使该商铺发生损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

15.3 在合同有效期内，甲方有下列行为之一的，乙方有权单方面解除本合同：

15.3.1 无正当理由未按约定时间交付商铺供乙方使用，超过 90 日的。

15.3.2 违反本合同的约定，使乙方无法按其用途使用该商铺的。

15.3.3 甲方破产或决定解散，但因重组或合并原因进行清算者除外。

15.3.4 由于甲方原因，致使该商铺因法院强制执行而被查封导致乙方无法正常使用的。

15.3.5 法律、法规或本合同其他条款允许乙方单方提前终止合同的其他情况。

15.4 乙方依据本合同第 15.3 条单方终止合同的，应当书面通知甲方，要求甲方返还租赁保证金，退还多收的预交款项（如有），并在双方确定的日期迁离该商铺，乙方因甲方违约行为而发生的损失，均由甲方承担。

第十六条 乙方违约责任

16.1 在租赁期限内，乙方逾期交付租金和/或物业管理费及其他费用的，每逾期一日，应按逾期交付金额的 0.5‰支付违约金。

16.2 租赁期限内，乙方非因法律、法规及本合同规定的情况，中途擅自退租的，租赁保证金作为违约金赔偿给甲方，如违约金不足以补偿给甲方造成的直接经济损失及合理的商铺空置期租金损失的，乙方还应赔偿。

16.3 在租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除本合同，收回该商铺，由此而造成甲方损失的，乙方应予以赔偿。甲方不单方面解除合同的，不影响甲方要求乙方赔偿损失的权利：

16.3.1 未经甲方书面同意，擅自将该商铺转租、分租、转让、转借他人或调换使用。

16.3.2 未经甲方书面同意，擅自拆改、变动商铺结构，或损坏商铺，且经甲方书面通知，在限定时间内仍未纠正、并修复的。

16.3.3 擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该商铺进行违法、违规经营活动的。

16.3.4 乙方违反本合同规定，不承担维修责任或支付维修费用，致使商铺或设备严重损坏的。

16.3.5 乙方逾期支付租金或违约金或其他费用达 1 个月（含 1 个月）以上的。

16.3.6 如乙方不按合同约定时间支付租金或其他费用达连续 2 次或一年内累计 2 次的，甲方有权将本合同第 16.1 款约定的违约金提高至 1%；如乙方不按合同约定时间支付租金或其他费用达连续 3 次或一年内累计 3 次的，甲方有权解除合同。

16.3.7 乙方破产或决定解散，因重组或合并原因进行清算者除外。

16.3.8 由于乙方原因，致使该商铺因法庭强制执行而被查封。

16.3.9 未经甲方同意，乙方因自身原因连续中断营业 3 日（达 3 日）以上的。

16.3.10 乙方违反本合同附件约定在合理期限内拒不纠正违约行为的；

16.3.11 乙方违反配套物业区的物业管理规定且经甲方提出后在合理期限内拒不纠正违约行为的；

16.3.12 乙方违反本合同关于营业时间的要求，无正当理由未在其承诺的营业时间内开门营业、擅自缩短营业时间或停止营业的。具体违约后果按下列标准执行：

（1）首次违反的，甲方可向乙方发出书面警告。

（2）后续如乙方未按本合同约定的营业时间营业，每发生一次，应向甲方支付违约金人民币 2000 元；

（3）一年内如连续 3 次（含）或累计 4 次未按约定营业时间营业的，甲方有权解除本合同，并要求乙方按本合同第 16.4 条的约定承担责任。

16.3.13 乙方违反同城同价同质义务的，按以下情形承担责任：

（1）首次违规：甲方有权向乙方发出《整改通知书》，要求乙方在3个工作日内整改完毕（包括调整价格、补足合格商品、退还消费者差价等），并按当月固定租金的5%向甲方支付违约金；

（2）逾期未整改或二次违规：乙方应向甲方支付违约金5000元/次，甲方有权暂停向乙方提供部分物业管理服务，直至乙方整改完毕；

（3）一年内累计违规3次（含）租赁期累计4次以上，或违规行为造成恶劣影响（如引发群体性投诉、媒体负面报道、损害东莞市人民医院商誉等）：甲方有权单方面解除本合同，收回该商铺，租赁保证金作为违约金不予退还；若违约金不足以弥补甲方损失（包括但不限于甲方为处理投诉支付的费用、商誉损失、商铺空置期租金损失等），乙方还应另行赔偿。

16.3.14 乙方违反法律、法规或本合同其他条款经甲方指正后仍不更正的。

16.4 甲方依据本合同第16.3条单方终止合同的，应当书面通知乙方10日内迁离并交回该商铺，租赁保证金作为违约金赔偿给甲方；若租赁保证金不足赔偿甲方损失的，乙方还应负责弥补甲方的损失。

16.5 甲方根据本合同，要求或收取违约金，并不损害及影响甲方行使任何本合同赋予的其他权利和补救的权利（包括收回该商铺的权利）。

16.6 在本合同中，甲方遭受损失的范围包括直接经济损失（包括但不限于行政罚款、垫付费用）、不能承租物业而产生的可得利益损失（参照租金标准）与为维护自身权利而支出的全部费用，包括但不限于律师费、保全担保费、差旅费、公证费、鉴定费、公告费等。

第十七条 不可抗力

17.1 “不可抗力”是指本合同双方不能合理控制、不可预见、亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、海啸、洪水、火灾或其他天灾、战争或任何其他类似事件。

17.2 如发生不可抗力事件，遭受该事件的一方应立即用可能的最快捷的方式通知对方该事件的性质、发生日期、预计持续时间等有关的细节，以及该事件阻碍通知方履行其于本合同项下义

务的程度。

17.3 在不可抗力事件持续期间，遭受不可抗力事件的一方应定期及时地告知对方不可抗力事件的现状，如不可抗力事件结束，应立即以书面形式通知对方。

17.4 遭受不可抗力事件的一方可暂行中止履行本合同项下的义务直至不可抗力事件的影响消除为止，并且无需为此而承担违约责任；但应尽最大努力克服该事件，减轻其负面的影响。

17.5 遭受不可抗力的一方应当向对方提供事件发生地区的公证机构（或其他适当机构）出具的证实不可抗力事件的合法证明，如其不能提供该等证明，对方可根据本合同的规定要求其承担违约责任。

17.6 乙方因不可抗力连续停业超过30日的，甲方有权单方解除合同，双方互不承担违约责任，租金按实际使用天数结算。

第十八条 通知与送达

18.1 一方根据本合同的要求发出的通知应以中文书写，由专人递送至，或以挂号信或快递方式发往另一方的本合同约定通讯地址，双方确认其有效送达地址如下：

甲方送达地址：东莞市南城街道东莞大道南城段116号东莞轨道交通大厦2号楼22层 ，联系人 廖泳楠 ，电话 15019942740 ；

乙方送达地址：_____，联系人 _____，电话_____。

上述地址如有变更，应当书面通知对方，否则仍视上述地址为有效地址。一方给另一方的通知或文件以邮寄方式发出的，以收件人签收日为送达日，如按上述地址邮寄文件被退回的，退回之日视为送达日；如因合同争议发生诉讼的，前述地址同样作为诉讼的送达地址。

18.2 甲方在乙方租赁商铺门口、公告栏或其他醒目位置张贴的与日常物业管理有关的通知或文件，即视为已合理通知乙方。

第十九条 法律适用

19.1 双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不成时，依法向该商铺所在地有管辖权的人民法院起诉。

19.2 本合同的订立、效力、解释、履行及其争议的解决，均应适用中华人民共和国的法律及受其管辖。

第二十条 合同效力

20.1 本合同构成甲方和乙方就有关本合同所涉事项的全部协议，并且取代有关本合同的所载的各事项先前的所有口头及书面协议。

20.2 本合同附件所列明的内容为本合同双方就本合同有关条款内容所作之补充、修正、解释及说明，为本合同双方所确认及同意，亦为本合同的组成部分。

20.3 本合同经双方法定代表人或授权代表签名/章并加盖公章之日起生效。本合同正本一式【肆】份，甲方执【贰】份，乙方执【贰】份，每份具同等法律效力。

20.4 乙方保证不以本合同项下租赁物业没有办理完整产权证明文件或报建资料等为由主张合同无效或要求提前解除合同，或要求甲方赔偿或补偿其对物业的装饰装修、增建扩建及其他方面的损失。乙方确认本条款为不可撤销条款，不因本合同的效力问题而失效。

第二十一条 税费负担

21.1 因签署及履行本合同而产生的房产税、土地使用税等相关税费由甲方承担，印花税等，由双方共同承担。

21.2 除法律规定或经双方协议由甲方代扣代缴的以外，乙方须自行向政府有关部门支付因租赁及经营该商铺而产生的一切政府税费。

第二十二条 经营条款

22.1 乙方提供的商品或服务必须实行明码标价，商品或服务价格的制定及商品标识不得违反中华人民共和国和东莞市人民政府的有关法律、法规及规章的规定。

22.2 如因乙方的商品质量或服务质量引起消费者直接向甲方提出修理、更换、退货或其他正当合理的要求时，甲方有权视具体情况，直接做出修理、更换、退货或其他合理的决定，有关费用由乙方承担。

22.3 经营过程中，如乙方经营店铺被顾客多次（3 次以上）质量或服务投诉的，甲方有权根据实际情况变更或解除本合同，如给顾客造成损失的，一切损失均由乙方承担。

22.4 乙方应确保该商铺内商品的货源充足，避免发生商品脱销的现象。

乙方销售人员应按照甲方管理规定参加岗前培训并考试合格后方可上岗，上岗时应持有甲方管理公司核发的员工证及其他必备证件，如需人员调动增减的，应经过甲方同意。甲方有权对乙方现场工作人员当值期间违反东莞市人民医院（红楼院区）配套物业区管理制度的行为，批评教育，对批评教育无效或拒不纠正其错误行为者，甲方有权要求乙方调换销售人员。

22.5 乙方营业时间要求

22.5.1 乙方应当按照以下规定的时间正常营业：

(1) 一般营业时间：每日上午 7:00 至晚上 19:00，共 12 小时；

(2) 24 小时营业时间：全天 24 小时营业，无间断。

22.5.2 乙方应在商铺显著位置公示营业时间，并确保在营业时间内有足够工作人员在岗，保持商铺正常营业状态。不可抗力导致的营业中断，乙方应在事件发生后 24 小时内书面报告甲方

22.5.3 乙方不得在正常营业时间内无故停止营业、撤离派驻人员或商品，不得随意缩短营业时间。

22.5.4 如因特殊情况需要临时调整营业时间的，乙方应提前至少 24 小时向甲方书面申请并获得同意。

22.5.5 24 小时营业商户夜间时段无人值守的，每发生一次，应向甲方支付违约金人民币 2000 元；因夜间管理（22:00-次日 7:00）不当引发安全事故或投诉的，除承担相应违约金外，还需赔偿由此造成的一切损失；

22.6 同城同价同质义务

22.6.1 乙方承诺，在租赁期内，其在该商铺销售的所有商品（或提供的服务，下同）须严格遵守“同城、同价、同质”原则：

（1）“同城”指东莞市行政区域内；

（2）“同价”指该商铺商品的标价（含促销价、会员价）不得高于乙方在东莞市行政区域内其他同类型线下门店（不含机场、高铁站、景区等特殊场景门店）的同期有效价格；

（3）“同质”指该商铺商品的品牌、规格、型号、质量标准、售后服务承诺等，与乙方在东莞市行政区域内其他同类型门店销售的商品保持一致，不得销售临期品、瑕疵品、改装品等以次充好的商品（需明确标注的临期折扣商品除外，但需提前经甲方书面同意）。

22.6.2 乙方应在商铺显著位置明码标价（标价签需清晰标注商品名称、规格、价格、产地、保质期等信息），不得通过捆绑销售、隐藏消费、降低商品规格/服务标准等方式变相提高实际售价。

22.6.3 乙方应配合甲方的价格及品质核查义务：甲方可通过定期抽查、消费者投诉核查、委托第

三方机构核验等方式监督，乙方需在甲方要求的 3 个工作日内提供其东莞市内其他门店的价目表、线上标价截图、供货凭证、质量检测报告等相关证明材料，不得拒绝、拖延或提供虚假材料。

22.7 乙方应建立消费者价格/品质投诉快速响应机制，对因“不同城同价”“不同质”引发的消费者投诉，须在 24 小时内响应处理，确保消费者合法权益；若消费者直接向甲方或东莞市人民医院投诉，乙方应配合甲方核实情况，并在甲方指定的期限内整改完毕。

22.8 销售数据记录、查阅与监测。乙方应在本合同租赁期内（含装修期及试营业期间）建立并妥善保存真实、完整、准确的销售数据台账，包括但不限于日销售额、日销售笔数、月均销售额等，销售额的统计口径与本合同第 1.5 条一致。甲方有权根据项目经营管理、经营分析、费用核算、审计等需要，查阅、核对、复制前述销售数据及相关资料；乙方应在收到甲方通知（含书面、微信、电子邮件）后【3】个自然日内以提供销售系统后台截图或导出报表、开放查询账号、配合甲方现场查看收银系统等方式配合工作。乙方提供的数据存在遗漏、错误或与实际不符的，应在甲方指定期限内更正；乙方拒绝提供、拖延提供或提供虚假数据的，甲方有权要求其限期整改。

第二十三条 其 他

23.1 租赁期间，甲方因合理变更、修缮需要，有权临时封闭在建筑物公用区域（包括广场）及公用设施或其部分（包括但不限于走道、门户、窗户、电动装配、电缆电线、水管通道、电梯、自动扶梯、防火、保安设备、空调设备），变更建筑物之公用区域整体结构、布局及安排。

23.2 甲方有权在该商铺所在建筑物本体的内外及室外空间设置广告及获取利益，但该等设置不得影响乙方的正常经营活动。

甲方有权对该商铺所在建筑物的中庭、车库、广场、通讯网络使用和获取收益。

（以下无正文）

（以下为《物业租赁合同》签字页）

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代理人：

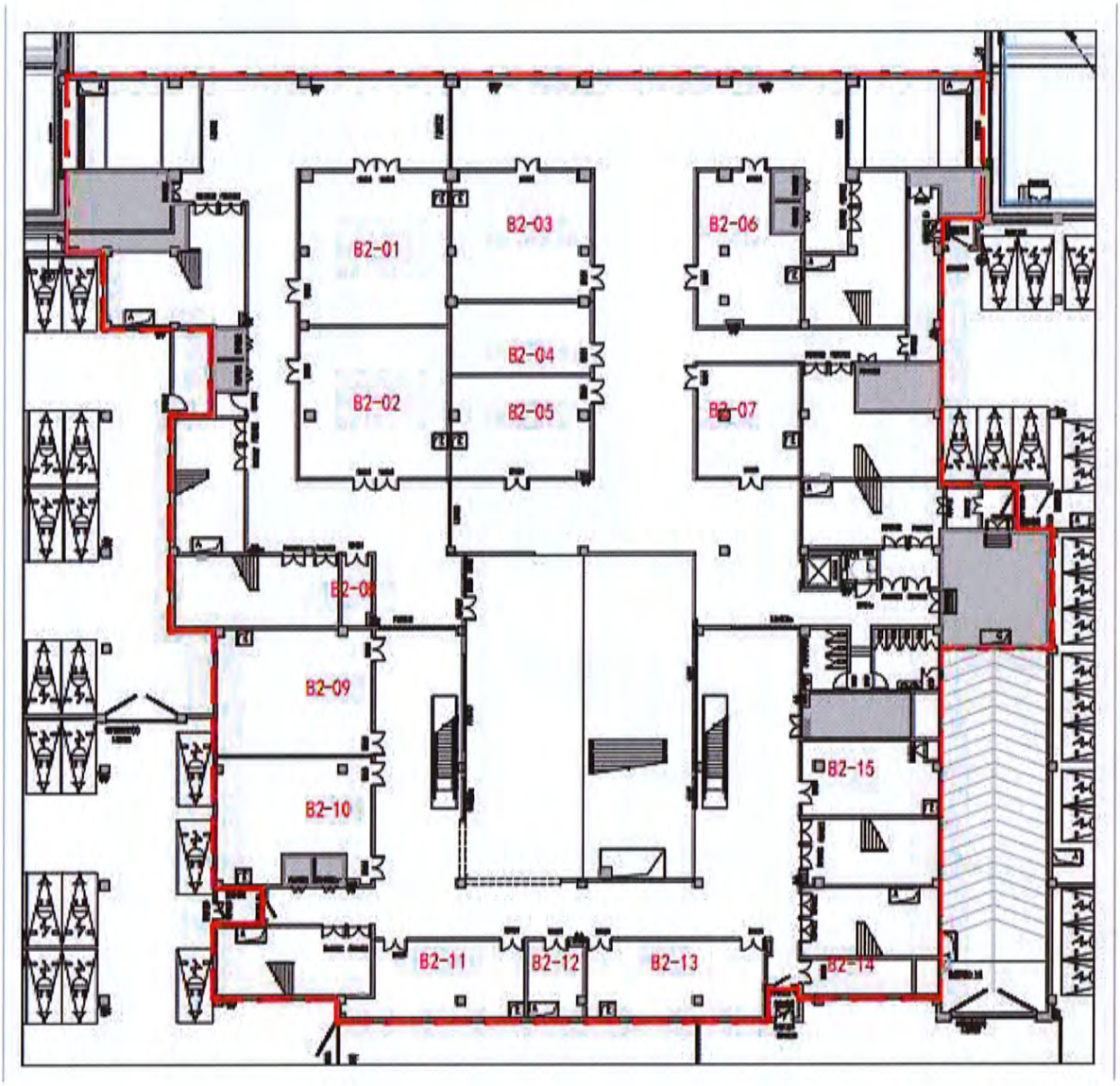
签订日期： _____年_____月_____日

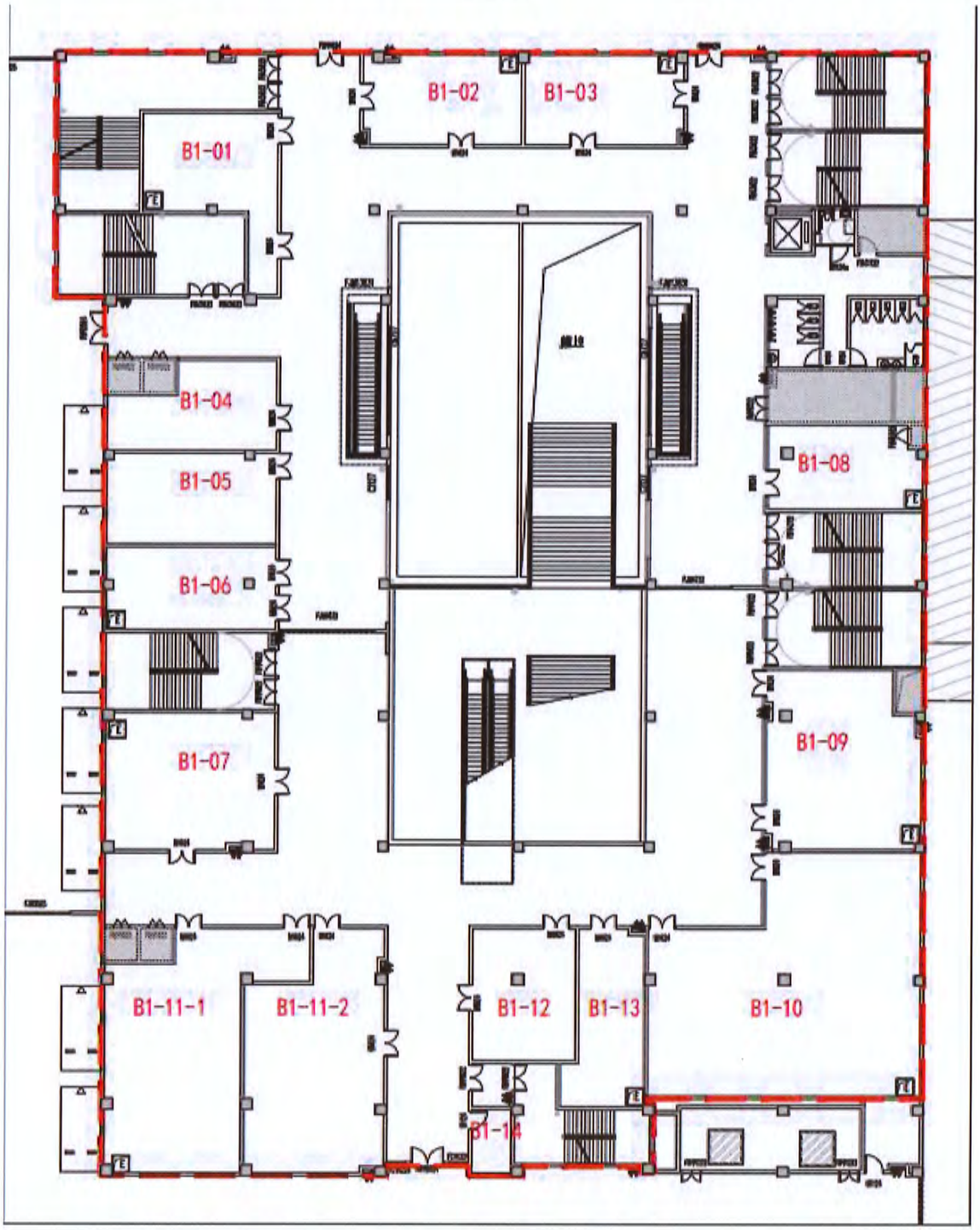
乙方（盖章）：

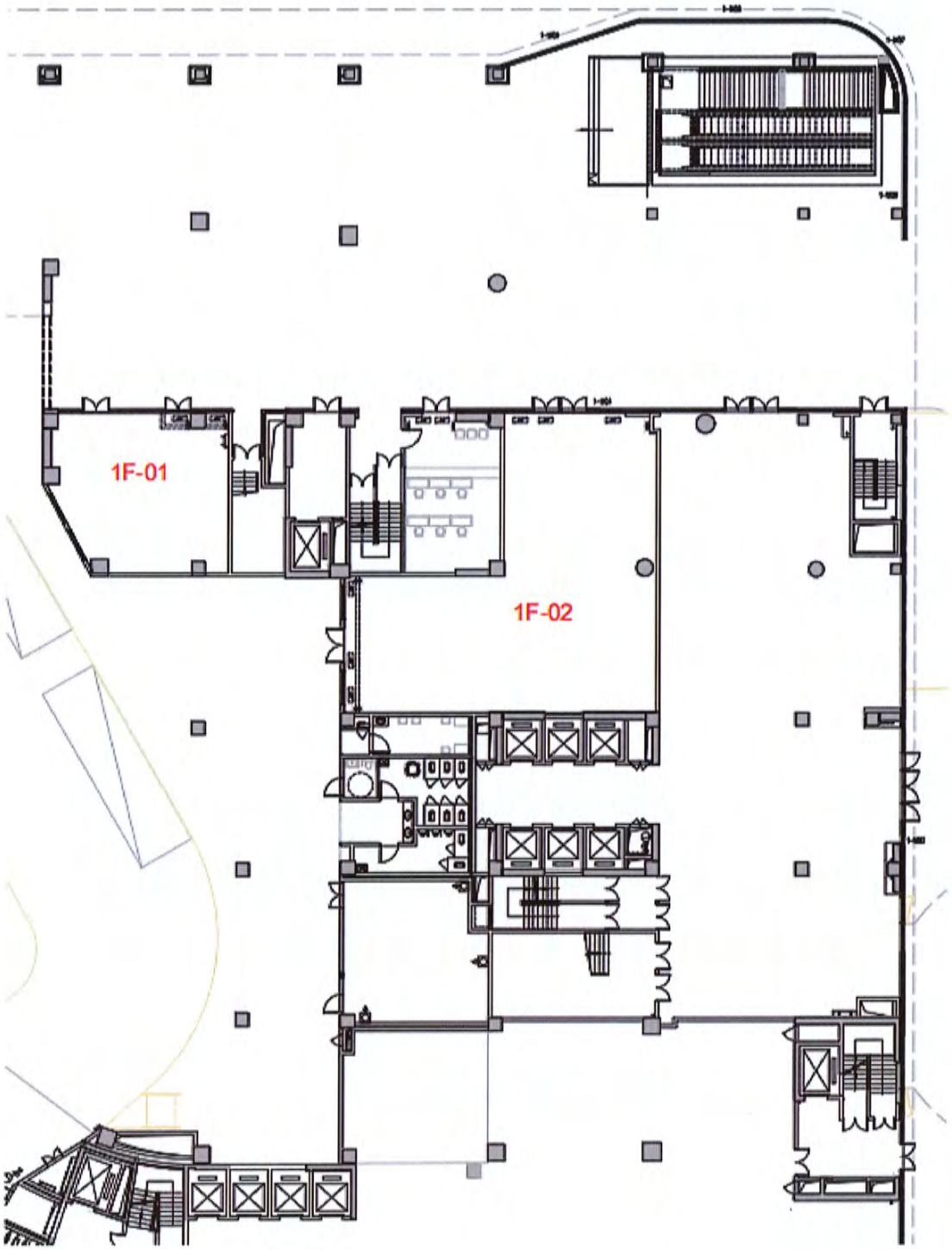
法定代表人或授权代理人：

签订日期： _____年_____月_____日

附件一:该商铺位置示意图（只作识别使用）




B1-01
B1-02
B1-03
B1-04
B1-05
B1-06
B1-07
B1-08
B1-09
B1-10
B1-11-1
B1-11-2
B1-12
B1-13


1F-01
1F-02

附件二:该商铺交付标准

1.0 土 建

1.1 地面、墙面、天花：均以现状毛坯装修交付。

1.2 承重：首层商铺 500kg/㎡，地下室商铺 400kg/㎡。

1.3 层高：首层 5.7 米，首层公共区吊顶 5.1 米

地下室负一层层高 4.4 米，负二层层高 4.25 米，地下室公共区域吊顶天花高度 2.2-2.7 米。

2.0 机电

2.1 消防

2.1.1 按消防规范配置喷淋、防排烟及烟感等设施，承租方对租赁单元进行装修需自行到公安消防部门报审，施工改造费用由承租方承担。

2.2 空调

2.2.1 地下商业预接新风口至铺内；首层铺位采取自然通风，未预留新风系统。

2.2.2 铺内空调末端均安装到位，地下商铺采取中央空调系统，首层商铺采取分体空调系统。

2.2.3 设备：业主已按单元面积所需冷量提供空调末端设备。如承租方需增加设备须得到业主批准后自行购买和安装。

2.2.4 冷量：餐饮约 350w/㎡(含新风负荷)，非餐饮 200w/㎡。

2.3 强、弱电

2.3.1 容量：商铺容量区间为：6KW~200KW。

2.3.2 电表、电缆：每铺位设独立电表，电缆引至铺内。

2.3.3 应急电力：地下室面积超过 100 ㎡商铺设置应急照明及疏散指示，其余商铺不设应急照明；公共区域提供应急照明。

2.3.4 电话、宽频、POS 系统：商铺电话、宽频线、POS 线预留至铺内天花上，商户装修自费拖线。

3.0 给排水

3.1 给水：B2－L2 层为市政供水，L3－L5 层为二次加压供水。餐饮供水管经 DN50mm，水压 0.2MPA，设独立水表。（地下室仅根据面积预留 DN20~DN32 给水管）

3.2 排污：商铺内预留压力排污接驳口 1~2 个，管径 DN50。商铺内排污需承租方自行购买相关设备（包含泵及配套设施）接至集水井。（地下室预留集水井以及压力排水管接驳口）

3.3 隔油池：业主提供市政环保要求的二级隔油池在负二层指定区域，承租方需要进行一级处理后泵排至甲方预留排污口

4.0 燃气

无燃气设施。

5.0 货物运输

理货区位于负一层，货运通道高度 2.2 米。

6.0 排油烟管道

业主对餐饮租户提供油烟排放管道接口。

附件三：收费标准

一、 **管理费：按出租面积计：60 元/㎡/月**

二、 **能源费**

商铺装修期及开业后收费标准：

水费：4.55 元/吨；

电费：1.2 元/度；

注：特殊行业租户收费标准根据公用事业部门的规定另计。

空调使用费：

管理费中包含空调费。

三、 **装修期费用**

序号	项目	收费标准	收费时间	备注
1	装修押金	按照商户租赁合同使用面积收取： ☑建筑面积≤100㎡，装修保证金为 5000 元。 ☑100㎡＜建筑面积≤200㎡，装修保证金为 10000 元； ☑建筑面积＞200㎡，装修保证金为 20000 元。	进场前	装修工程完工后申请验收合格，3 个月退还。
2	施工人员出入证	工本费 20 元/个。	进场前	工本费 20 元。出入证须妥善保管，遗失出入证需交钱重新补办。
3	消防放水费 （如果需要）	500㎡以下按照：500 元/户/次/系统 500㎡以上（含 1000㎡）按照：1000 元/户/次/系统	装修中	若消防栓或自动喷淋改动，都必须放掉该消防分区消防管所有储水都必须缴纳消防放水费.如不改动任何消防设施则无需缴纳。该费用不退还。首次放水后，还需二次放水收费标准如上 。

4	装修临时水电费	1、装修期电费：1.2元/度 2、装修期水费：4.55元/吨	验收	
5	装修垃圾	装修期内装修垃圾由商户自行处理，包含垃圾铺内堆放、外运	进场前	需按照政府相关部门对装修垃圾清运管理办法执行，若违规处理建筑垃圾导致甲方商誉受损，甲方有权立即解除合同，并需要乙方赔偿相应损失。
6	装修马甲、头盔	装修单位自行配置	进场前	进场所有人必须佩戴。