

# 商铺租赁合同

中工租 (C) 第 号新

甲方：中山火炬工业集团有限公司

法定代表人：梁大衡

地址：中山火炬开发区出口加工区兴业路 1 号

联系电话：(0760) 85597640

乙方：

法定代表人：

地址：

联系电话：

甲、乙双方在遵守国家法律的前提之下，在平等协商的基础之上，就乙方承租甲方房产及综合服务收费事宜达成以下条款，以供双方共同遵守：

## 一、租赁标的及租赁物用途

1、租赁标的是坐落于中山火炬开发区 区第 期第 幢第 卡，面积为 平方米，土地使用权证号为 ，房产证号为 。

2、乙方承租该商铺用作经营 之用。

## 二、甲方向乙方提供综合服务的内容

提供商铺所在辖区内的综合服务，负责为乙方提供与政府有关部门的协调工作，协助乙方安全生产管理等事宜。

## 三、租赁期限

1、租期共 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。其中免租期为 个月，由年月日起至年月日止，免租期截止次日按合同约定支付费用。

2、租赁期满后，若乙方需继续承租的，则乙方需无条件服从甲方的竞租规定并参与竞租，同等条件下乙方有优先承租权，乙方承诺尊重最后的竞租结果。

## 四、租金、综合服务费及其他费用

(一) 费用明细及金额

1、中标价每月¥ 元（大写：人民币 元）。

其中：

(1) 租金按每月每平方米¥                   元计算，乙方每月应向甲方缴付租金合计¥           元（大写：人民币           元）。

(2) 综合服务费按每月每平方米¥                   元计算，乙方每月应向甲方缴付综合服务费合计¥           元（大写：人民币           元）。

(3) 物业管理费每月每平方米¥                   元计算，即每月¥           元（大写：人民币           元），由甲方委托中山市中山港出口加工区物业发展有限公司另签订协议并收取。

(4) 供电设施服务费每月按¥           元计算，乙方每月应向甲方缴付供电设施服务费合计¥           元（大写：人民币           元），由甲方委托中山市中山港出口加工区物业发展有限公司另签订协议并收取。

2、水、电费用按乙方实际发生额每月清缴，水、电价格会根据供水供电部门价格调整而有所调整，由甲方委托中山市中山港出口加工区物业发展有限公司代收及开具相关收款票据给乙方。

3、上述各项费用为含税价格。

#### （二）费用的缴付时间及方式

1、自租赁期限起始日始，至----年----月----日止为乙方的装修期。装修期内的租赁物（        ）免予计收，甲方从装修期截止次日始向乙方收取租赁物费用，但乙方仍须支付装修期内除租赁物以外的因租赁行为而产生的相关费用，具体包括：物业管理费、水电费、----等。

2、乙方应于每月十号前向甲方缴付当月应付的租赁物租金、综合服务费、上一抄表计费时段发生的水电费用。

3、经甲、乙双方友好协商，乙方同意向甲方支付的所有费用（包括但不限于租金、综合服务费、物业管理费、供电设施服务费、履约保证金、水费、电费等）均在中国农业银行委托收款，乙方应按甲方要求办理付款手续，甲、乙双方将另行签订《授权及承诺书》，《授权及承诺书》将作为本合同重要组成部分。

### 五、交易保证金

乙方应于本合同生效之日起，乙方交纳的交易保证金（人民币           元）直接转为给产权交易中心的交易服务费和给出租方的履约保证金，如交易保证金除去上述相关费用后有余，余额由产权交易中心退回乙方，如交易保证金不足以支付，乙方于五个工作日内补足差额。

### 六、履约保证金

1、履约保证金为三个月的租赁费用（包括租金、综合服务费、物业管理费、供电设施

服务费等三个月费用的总和), 即履约保证金¥            元 (大写: 人民币        元), 作为乙方全面履行本合同的保证, 履约保证金由甲方委托中山市中山港出口加工区物业发展有限公司代收及开具相关收据给乙方。

2、履约保证金到出租方指定账户后, 产权交易中心方可将交易保证金的余额 (如有) 转账退回给承租方 (中标单位)。

3、租赁期间, 乙方因违约行为而产生的违约金由甲方直接在履约保证金中扣减; 如果履约保证金不足以支付违约金的, 乙方应当在违约金确定之日起三个工作日内补交差额部分。履约保证金扣缴应付违约金后, 乙方应自扣缴之日起三个工作日之内向甲方补足差额部分的履约保证金。

4、双方租赁关系结束后, 乙方结清租赁费用, 移交租赁商铺与其配套设施及履行完本合同及其补充合同约定的其他义务后, 甲方不计息退还乙方扣除违约金、逾期违约金等之后的履约保证金余额。

## 七、甲方的权利和义务

- 1、甲方有权对租赁标的的使用情况进行监督。
- 2、甲方有权按照本合同的约定向乙方收取租赁费用。
- 3、甲方应当按照本合同的约定及时向乙方交付商铺。

### (1) 交付时间

甲方应当自乙方足额缴付履约保证金之日起三日内制作《商铺及设施交接清单》, 并向乙方移交本合同约定商铺及配套设施。

### (2) 交付标准

租赁物无特别说明的, 均按现状交付使用。

4、甲方应当对租赁期间商铺及其配套设施的自然残损进行维护 (不含乙方改建、加建、装修部分), 以保证乙方的正常使用。

5、甲方负责提供辖区内公共清洁卫生、环境绿化、治安、公共用水、用电等服务, 并负责对道路公共设施的维修、养护工作。

## 八、乙方的权利和义务

1、乙方有权按照本合同的约定使用商铺及其配套设施, 并有权要求甲方提供符合本合同约定的各项综合服务。

2、乙方应当按照本合同及其补充合同的约定及时向甲方支付履约保证金、租金、综合服务费、水电费、违约金等款项。

3、如果乙方对租用商铺进行装修，应在装修前将装修方案报甲方同意后方可施工。乙方装修及使用期间，严禁改变房屋主体结构，或随意间隔墙体；严禁进行超过设计承重能力的地面铺装或设备使用；防止对楼房（间）的腐蚀及非正常腐损，若因乙方装修及使用不当造成商铺与设施损坏，应赔偿甲方损失。

4、乙方应当及时修复商铺及设施的非自然残损，并对乙方投资的改建、加建、装修物与设施承担维护责任和负担相应的费用。

5、乙方须持证经营，并遵守国家有关食品安全法规，对乙方售卖食品发生的食物中毒等安全事故承担一切法律与经济责任。

6、乙方应保证经营场所环境清洁、食品卫生，不占道经营，落实门前三包，垃圾每日早、中、晚各清理一次，运到甲方指定地点倒放。

7、乙方必须严格遵守《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国电力法》、《电力供应使用条例》等有关安全法规，商铺内应自备灭火器材，并定期更换电线，不得乱拉乱接电线，并自行承担租赁场地内的一切消防安全责任及损失。

8、乙方应配合中山火炬工业集团有限公司安全监督中心受区安监局之委托进行的、对商铺的各项生产安全、消防安全检查。对甲方在日常管理中针对乙方商铺及设施所提出的有关安全、卫生等整改意见，乙方必须立即执行，防止事故发生，如因此造成任何后果，均由乙方承担，与甲方无关。

9、乙方必须保证其相关人员严格遵守国家法律法规及甲方的管理制度，如果乙方人员在小区内从事破坏公共卫生环境、危害公共安全或人身财物安全的行为，甲方有权要求乙方支付一定数额的违约金，如果乙方人员拒绝支付的，甲方有权在书面通知乙方后自履约保证金中扣除该款项。

10、商铺区配备的消防设施在非火灾情况下严禁使用，如有违反，甲方按每次每套设施2000元人民币（大写：贰仟元整）的标准对乙方收取违约金，且乙方应将动用的消防设施恢复原状并赔偿由此给甲方造成的其他损失。

11、商铺承重不能超过 200KG/平方米，否则产生的法律责任及对出租方造成的损失全部由承租方承担。

## **九、合同的终止**

1、甲、乙双方经协商一致可以终止本合同。

2、本合同约定的租赁期限届满后，乙方无意续租或双方无法就续约条件达成一致的，本合同终止。

3、本合同及其补充合同约定的其他合同终止情形。

4、本合同终止后：

(1) 确定及支付费用

A、甲、乙双方应于合同终止的当日对账确认乙方应支付的租金、综合服务费、水电费及因租赁关系产生的其他相关费用的具体金额；如果乙方拒绝对账、不按时对账或因非归于甲方的原因（如乙方拒绝出现等）而无法对账的，甲方有权在合同终止之日自行核算乙方应当缴纳费用的金额，该金额作为乙方应当支付的最终金额。

B、乙方应于合同终止之日将确认的费用支付完毕。如果乙方拒绝支付、不按时或非归于甲方的原因而无法支付上述费用的，甲方有权留置并自行处理乙方商铺内包括设备、商品物资在内的财产，所得款项扣除处理费用后，用以清偿乙方应当向甲方缴纳的全部费用；若所得款项不足以清偿乙方所欠甲方的款项时，甲方有继续向乙方追索的权利。

甲方留置乙方财产时，乙方应当场对留置清单进行确认，如果乙方拒绝确认或非归于甲方的原因（如乙方拒绝出现等）无法确认的，留置财产明细以甲方制作的清单为准。

(2) 乙方应当自合同终止之日起三日内制作《商铺及设施交接清单》，向甲方移交商铺及配套设施。乙方向甲方移交的商铺及其配套设施应当符合其接收时的原状，否则应当向甲方赔偿损失或支付恢复原状所需要的费用，但本合同另有约定的除外。

(3) 本合同终止后，乙方应当于合同终止之日内将属于其所有的物品搬离商铺；甲方有权自行处理乙方遗留在商铺内的物品，并保留向乙方追讨余物清理费用的权利。但甲方按照本合同的约定所留置的物品除外。

(4) 商铺装修、装潢物的处理

对于乙方投资的、依附于商铺的不可移动的装修、装潢物，双方同意在合同终止后按下第 种方式处理：

A、无偿归甲方所有；

B、由乙方恢复原状；

C、由甲方自行恢复，但向乙方预收恢复工程所需的费用。

(5) 合同终止后，如果乙方拒绝出面办理相关手续的，甲方有权通过包括强行进入在内的任何方式收回商铺、处理商铺内的物品而不承担任何责任。

(6) 合同终止后，乙方需在合同到期日或与甲方书面约定的退租之日起计算 15 天内将工商注册登记迁出租赁物（若有），15 天内未迁出的，甲方有权自逾期之日起按照每天 300 元的标准计收占用费至实际迁出之日止。



## 十、违约责任

1、乙方不按照本合同的约定及时向甲方缴付履约保证金的，应当就迟延缴付的金额按每日千分之一的标准计算逾期违约金；超过十日仍未支付的，本合同自动解除，乙方应一次性向甲方支付相当于三个月租赁费用的违约金。

2、乙方逾期缴付本合同所约定的租金、综合服务等租赁费用的，三十日之内按总欠款额每日千分之一计收违约金，逾期超过三十日以上的，按本合同的约定处理。**乙方逾期支付本合同约定的租金、综合服务费或者水电费等费用超过三十日的，甲方有权对租赁物采取停水、停电及锁门措施，由此产生的损失由乙方自行承担。**

3. 租赁期限内，甲、乙双方任何一方非本合同约定及法定事由，终止合同的，均按三个月租赁费用的额度向守约方支付违约金；守约方的实际损失超过前述违约金的，则违约金以实际损失为准。

4、乙方发生下列违约行为之一的，甲方有权终止合同、收回商铺及配套设施、没收履约保证金，要求乙方按三个月租赁费用（包括但不限于租金、综合管理费）的额度向甲方支付违约金并要求乙方赔偿损失：

- (1) 擅自改变房屋结构，或进行危及商铺、设施和人员安全的装修或生产活动的；
- (2) 未经甲方同意，私自转租、借给他人使用、变相转租或改变本合同约定的租赁用途的；
- (3) 严重违反生产安全、消防安全规定，对整改要求不予执行或执行不彻底的；
- (4) 利用租赁场所存放危险品或进行违法活动的；
- (5) 逾期缴付租金、综合服务费、物业服务费、水电费用超过三十日以上的；
- (6) 迟延支付违约金或补足履约保证金超过十日的；
- (7) 发生食物中毒、火灾等安全事故的；
- (8) 法律法规规定的及本合同约定的其他甲方可以单方面终止合同的情形。

5、本合同终止后，乙方逾期办理验收交接手续和交回租赁场地的，乙方应当自逾期之日起向甲方双倍支付本合同及其补充合同项下包括租金、综合服务费、水电费等在内的租赁费用至乙方办妥前述手续之日止；同时，甲方有权自行收回商铺，并自行处理商铺内包括设备、商品物资等在内的任何物品而无须承担任何法律责任，如乙方逾期办理验收交接手续和交回租赁场地给甲方造成损失的，还应承担赔偿责任。

6、租赁期限内，因任意一方违约，守约方因实现债权而支付的费用（包括但不限于差旅费、律师费、诉讼费、保全费、保全担保费、搬迁费、清理费、保管费等费用）由违约方

承担。

### 十一、不可抗力

1、租赁期间，合同一方遭遇不可抗力，应及时通知对方，并在三十日内提供不可抗力的详情及有效证明。

2、因不可抗力而导致本合同无法继续履行以及双方财物损失的，双方互不承担赔偿责任（本合同另有约定的除外）。

### 十二、争议解决

甲、乙双方因履行本合同发生争议的，首先本着互惠互利的原则友好协商；协商无法解决的，任何一方均有权向中山市有管辖权的人民法院提起诉讼。

### 十三、文件的送达及签收

1、甲、乙双方送达给对方的文件，被送达方应当立即签收。甲、乙双方的工作人员均可签收文件。

2、甲、乙双方可选择邮寄的方式送达相关文件及人民法院寄送的起诉状、传票、裁定书、判决书等诉讼文书，甲、乙双方的邮寄地址及收件人分别如下：

甲方：邮寄地址：中山火炬开发区出口加工区兴业路1号

公司名称：中山火炬工业集团有限公司

收件人：物业运营办

联系电话：(0760) 85597640

乙方：邮寄地址：

公司名称：

收件人：

联系电话：

如果任何一方变更邮寄地址或收件人的，均应在变更之前10个工作日内通过书面方式及时通知对方，否则变更行为不对对方产生效力。

通过邮寄方式送达的文件自文件发送之日起五日后即视为有效送达之日。

3、甲、乙双方均可采取在对方住所地、办公场所张贴公告的方式送达相关文件，公告之日即为送达之日。

### 十四、双方约定的其他事项：

1、租赁期内，乙方不得转租，否则按违约处理。

2、甲方因乙方申请而配合出具的与租赁物有关的证明并不视为对乙方行为合法性的审查和认可，乙方在租赁期间发生违法经营及其他违法行为均与甲方无关。

3、乙方承租该商铺时从事的经营行业或者合同期内需要转换经营行业的都必须书面报甲方同意，否则按违约处理。（原则上原商铺属于经营餐饮行业的可以继续经营餐饮或者改为非

餐饮，但非餐饮行业以后不能改为餐饮行业。)

4、如乙方是从事饮食行业的，必须按照要求使用有相关资质的燃气公司的燃气，且必须按照甲方规定的统一标准在商铺后面建立存放燃气的地方(存放空间建设所用的材料及大小视具体情况而定)。

5、乙方需统一按照出租方的标准安装广告牌(广告牌长宽高待定)。

6、承租方需按照法律法规办理相关证件。

7、承租方已明确知晓租赁物的状态及不动产登记信息，出租方对于承租方办理相关证件仅有配合义务，承租方自愿承担无法办理相关证件的风险。

## 十五、其他

1、本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

2、本合同一式肆份，甲方执两份，乙方执壹份，中山市城市产权服务有限公司执壹份，每份均具同等法律效力。

甲方(单位盖章): 中山火炬工业集团有限公司

代表:

签订时间:       年       月       日

乙方(单位盖章):

代表:

签订时间:       年       月       日