

附件：租赁合同文本

合同编号：_____

商铺租赁合同示范文本

出租方（以下简称甲方）：深汕特别合作区鹅埠镇下北村股份经济合作联合社

□统一社会信用代码：N2442100MF9861469E

法定代表人（负责人/农户代表人）：傅木泉

身份证号码：441521197109183271 联系电话：18138892777

联系地址：深汕特别合作区鹅埠镇下北村委

经营主体类型：☐自然人 ☐农村承包经营户 ☐农民专业合作社 ☐家庭农场 ☐农村集体经济组织 ☐公司 ☐其他：

承租方（以下简称乙方）：_____

□统一社会信用代码：_____

□身份证号码：_____

法定代表人（负责人）：_____

身份证号码：_____ 联系电话：_____

联系地址：_____

经营主体类型：☐自然人 ☐公司 ☐其他：_____

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规，本着平等、自愿、公平、诚信、有偿的原则，甲乙双方经平等协商，就商铺租赁事宜签订本合同。

第一条 商铺概况

（一）甲方将位于深圳市深汕特别合作区鹅埠镇同心路南侧深汕绿地商务中心的商铺出租给乙方使用，商铺建筑总面积为25414.91平方米。甲方已将出租的商铺情况充分披露告知乙方，乙方对甲方出租的商铺情况已作充分了解，同意承租，仅用于 用途。如

乙方需要改变商铺用途的，必须向甲方提出书面申请，征得甲方书面同意后方可变更。

第二条 租赁期限

(一) 本合同下的商铺租赁期为 15 年 (含免租期 2 年)，自 年 月 日起至 年 月 日止。

(二) 免租期为 2 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。免租期内只免收应缴租金，一切非租金的经营费用如物业水电费等由乙方按规定交纳。

(三) 计租期为 13 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

第三条 租金及支付

(一) 合同履约保证金

在本合同签订 15 天内，乙方须一次性向甲方交纳 200 万 元作为履行本合同的保证金，保证金不计利息，不抵作租金。租赁期届满，如乙方无违约行为并依约定将商铺完好交还给甲方后 15 天内，甲方将合同履约保证金全额无息退回给乙方；如乙方中途自行退租或违反本合同有关条款，视作违约处理，甲方有权单方解除合同，保证金归甲方所有，且收回乙方租赁上述商铺的使用权；如甲方违约，向乙方退还双倍合同履约保证金。

(二) 租金标准 (选择一种)

租金方式采用第 1 种方式计算：

1. 多期有递增方式

租金单价为： 元 / 平方米 / 月，租赁面积为建筑总面积。乙方每年应交纳租金总额为： 元 (大写：)，不含税费。

租金自第 4 年起开始递增，每 3 年递增一次，每次递增幅度为上期缴纳租金的 5 %。

2. 多期无递增方式

租金单价为： 元 / 平方米 / ，租赁面积为建筑总面积。乙方 每月/每季度/每年 应缴纳租金总额为： 元 (大写：)，不含税费。

3. 一次性付清方式

租金单价为： 元 / 平方米，租赁面积为建筑总面积，租赁年限 年。乙方一次性应缴纳租金总额为： 元 (大写：)，不含税费。

(三) 租金支付方式 (选择一种)

租金支付方式采用第 1 种方式：

(一)本合同铺位仅用于打造商业综合体/购物中心，不得从事国家明确禁止的污染环境的项目和其他非法经营，否则，视乙方违约。如乙方变更经营行业须经甲方同意才能经营。

(二)乙方必须遵守国家法律法规，自行依法领取营业执照、卫生许可证、税务登记证等相关证照方可进行经营活动，否则视为乙方违约。

(三)乙方必须遵守国家安全生产法和消防管理条例，对商铺的消防安全、安全生产负责。乙方应依法向消防机关办理消防申报(验收)手续，办领有关消防证照。乙方在承租物通过消防验收、验收合格后方可投入使用、营业，否则，甲方有权制止乙方使用租赁物或对外营业。乙方不得在承租物内存放易燃、易爆或其他危险物品；必须保持消防通道的畅通，铺位前及通道不得堆放物品。如乙方违反本条规定而发生意外事故，一切法律和经济责任由乙方承担。

第六条 商铺使用要求

(一)乙方在租赁期间享有租赁商铺及所属设施的专用权。乙方应负责租赁商铺内专用设施的维护、保养、年审，所产生的费用由乙方承担并保证在本合同终止时专用设施以可靠运行状态随同租赁商铺归还甲方。甲方对此有检查监督权。

(二)乙方对租赁商铺及所属设施负有妥善使用及维护的责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。

(三)乙方在租赁期限内应爱护租赁商铺及所属设施，因承租方使用不当造成租赁商铺及所属设施损坏的，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

(四)租赁期间乙方如需对租赁商铺及所属设施进行装修或增加设施必须先征得甲方书面同意后方可实施，且装修或增加设施不得对商铺结构造成不良影响。租赁期满，对乙方装修或增加设施，甲方有权选择以下任一种方式行使权利：

1. 依附于承租商铺及所属设施的装修归甲方所有；
2. 要求乙方恢复原状；
3. 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

第七条 商铺转租、转借

未经甲方书面同意，乙方不得转租、转借承租商铺及所属设施。

经甲方书面同意后，乙方可将租赁商铺及所属设施转租，但转租部分的管理工作由乙方负责，包括向转租户收取租金等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变。

如发生转租行为，乙方还必须遵守下列条款：

1. 转租期限不得超过乙方对甲方的承租期限；

2. 转租租赁商铺及所属设施的用途不得超出本合同规定的用途;

3. 乙方应在转租协议中列明,若乙方提前终止本合同,乙方与转租户的转租协议应同时终止;

4. 乙方须要求转租户签署保证书,保证其同意履行乙方与甲方合同中有关转租行为的规定,并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在乙方终止本合同时,转租协议同时终止,转租户无条件迁离租赁商铺及所属设施。承租方应将转租户签署的保证书,在转租协议签订后的5日内交甲方存档;

5. 无论乙方是否提前终止本合同,因转租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理;

6. 乙方对因转租而产生的税、费,由乙方负责。

第八条 税费缴交

乙方在租用期内,应按国家法律、法规、政策以及当地各级政府及有关部门的规定依法经营和依法缴纳税费,乙方对外经营所产生的债权债务均由乙方负责承担。乙方自行承担法律责任、经营风险和损益。

第九条 商铺续租

本协议约定的租赁年限届满,乙方愿意继续租赁的,应当在租赁期满前3个月内书面通知甲方,甲方应当在租赁期最后1月之前正式书面答复乙方。乙方在租赁期最后1月之前不通知甲方的,视为放弃续约。甲、乙双方同意继续租赁的,可以续签租赁合同。乙方享有以同等条件优先承租的权利。。

第十条 商铺土地征收、征用

本合同存续期间,如国家需征收、征用乙方租用商铺的土地,本合同终止,乙方必须无条件服从搬迁,甲乙双方可友好协商室内装修、设备搬迁等费用补偿。征地补偿款、建筑物及设施补偿费属甲方所有,其他补偿费按有关政策规定执行。

第十一条 甲乙双方权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1. 甲方承诺,本次出租物的出租相关行为已履行了内部民主决策程序,遵守产权交易等有关规定,甲方有权对该出租物进行出租。

2. 甲方有权向乙方收取租金及其它应由乙方承担的费用(如水费、电费、垃圾费等);

3. 甲方有权督促乙方遵守法律法规、甲方的各项规章制度;

4. 甲方不得干涉和妨碍乙方依法进行生产经营活动。

5. 因乙方原因导致甲方解除合同的,甲方有权要求乙方补交免租期内的租金。

(二) 乙方的权利和义务

1. 乙方在移交前保证详细知悉和了解商铺及所属设施现状，如发现有问题，必须立即与甲方沟通协调；

2. 乙方在其承租期内进行各项行为，均应遵守国家、省、市和区的有关规定，不得损害社会公共利益，并自觉接受政府有关部门的监管，其合法权益受法律保护。否则，甲方有权单方解除本合同并由乙方承担合同解除的不利后果；

3. 乙方应当保护好甲方原有的设施，如有损坏，由乙方负责更换和维修；

4. 乙方在租赁期内有责任保护环境、保护交通道路及公共设施，如因乙方造成污染或损坏的，由乙方负责赔偿。乙方不得占用公共道路堆放物品、器材，不得堵塞下水道；

5. 租赁合同期满后，属于乙方的机械设备由乙方自行拆除，并在租赁年限届满后7天内自行清理好场地杂物，逾期未拆除清理的视乙方自行放弃，甲方有权对其进行处置，并且处置所需费用在乙方的合同履行保证金中扣除。

第十二条 合同变更和解除

（一）本合同效力不受甲乙双方代表变动影响，也不因甲方的分立或合并而变更或解除。任何一方不得随意终止合同（因不可抗力而不能履行合同的除外）。

（二）租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同，合同履行保证金归甲方所有，并收回出租商铺及所属设施：

1. 未按时支付合同履行保证金；
2. 未经甲方书面同意，转租、转借承租商铺及所属设施；
3. 未经甲方书面同意，拆改变动承租建商铺及所属设施结构；
4. 损坏承租物，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；
5. 未经甲方书面同意，改变本合同约定的承租商铺及所属设施租赁用途；
6. 利用承租商铺及所属设施存放危险物品或进行违法活动；
7. 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，已经给甲方造成严重损失的；
8. 拖欠租金1个月以上（含本数）。

（三）在租赁期内，如因法律规定的不可抗力致使本合同难以履行时，本合同可以变更或解除，甲乙双方互不承担违约责任。遭受不可抗力事件的一方应自行在条件允许下采取一切合理措施以减少这一事件造成的损失。因不可抗力原因而终止合同的，租金按照实际使用的天数计算，多退少补。

（四）甲方逾期 月未将商铺交付给乙方使用的，乙方有权解除合同，甲方应向乙方退还两倍合同履行保证金。

第十三条 争议解决

本合同履行中如发生纠纷，由争议双方协商解决；协商不成，由镇(街)相关管理部门调解；协商、调解不成引起诉讼的，由房屋所在地的人民法院管辖。

第十四条 其他约定

双方约定的其他事项：

第十五条 合同效力

本合同自双方签字盖章后生效。合同一式_____份，甲乙双方各执_____份，具有同等法律效力。

甲方：_____（盖章）

法定代表人（或法定受托人/签约代表）：_____（签字）

乙方：_____（盖章）

法定代表人（或法定受托人/签约代表）：_____（签字）

签约日期： 年 月 日

签约地点：

