

云南红塔房地产开发有限公司
丽水雅苑幼儿园

租赁合同



出租方：云南红塔房地产开发有限公司



承租方：_____

合同编号：_____

签订时间：_____

出租方（甲方）：云南红塔房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91530000216535223E

通讯地址：云南省昆明市盘龙区北京路 2186 号丽水雅苑小区 3 栋 2-5 号商铺

联系电话：0871-67016888

承租方（乙方）：

身份证号码(统一社会信用代码)：

通讯地址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，经充分协商一致，就该租赁物租赁有关事宜达成以下合同条款，以兹双方信守。

一、租赁物、租赁用途

1.1 该租赁物位于丽水雅苑幼儿园，幼儿园房屋及配套场地实测建筑面积合计：2337.31平方米，云南红塔房地产开发有限公司享有所有权。

1.2 乙方承租租赁物用途为：幼儿园。乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定经有关部门审核批准前，不得擅自改变该租赁物的租赁用途。如需变更租赁用途，须提前 30 天提出书面申请，征得甲方同意。乙方的使用用途必须符合国家法律法规规定以及相关部门要求，甲方不保证相关部门允许租赁物用于上述用途，乙方不得以租赁用途不能被相关部门允许为由解除合同，乙方若因此解除合同应向甲方承担违约责任及全部损失赔偿责任。

1.3 乙方自行办理开展经营活动的相关证照手续，甲方应予以配合提供办理相应手续的相关证明。乙方在取得营业相关证照后，应及时向甲方提供复印件一份以供留存备查。

二、租赁期限、租赁物交付

2.1 该租赁物租期_____，租赁期限自_____至_____止。

2.2 乙方应于本合同签订当日向甲方支付首期租金及合同履约保证金，甲方同时向乙方完成租赁物交付，交付时间和内容以附件“移交清单”为准。

2.3 交付时，甲方保证本合同项下租赁物及其附属设施在交付乙方时处于正常使用状态（以现状交付为准）。乙方接收租赁物及其附属设施时，应作详细检查，确认已符合安全使用标准，无任何安全隐患，双方在“交接通知单”上签字生效。如有质量等方面异议应当场提出，乙方接收后视为甲方交付租赁物及其附属设施符合约定标准且乙方认可并接受。

2.4 租赁期满,甲方有权收回该租赁物。如乙方有意继续承租的,应提前 30 日向甲方提出续租要求,在同等条件下,乙方享有优先承租权,双方重新另签租赁合同。

2.5 租赁期满,双方未新签合同的,乙方应在租赁期满后十日内搬出承租房,否则视为乙方自愿将租赁物内的财产交由甲方处置,由甲方自行处置,该租赁物可另行出租。

2.6 租赁期未届满,乙方未依约履行完合同提出退租,且未在规定时间内搬离的,视为乙方自愿将租赁物内的财产交由甲方处置,该租赁物可另行出租。

三、租金支付时间及方式

3.1 租金按实测建筑面积计价,即按下表支付:

期数	租期	年租金	上浮 比列	当期租金含 税金额(元)	当期租金不 含税金额 (元)	当期增值 税 税额 (元)
第 1 年		¥384300.00	0	¥384,300.00	¥366,000.00	¥18,300.00
第 2 年		¥384300.00		¥384,300.00	¥366,000.00	¥18,300.00
第 3 年		¥403515.00	5%	¥403,515.00	¥384,300.00	¥19,215.00
第 4 年		¥403515.00		¥403,515.00	¥384,300.00	¥19,215.00
第 5 年		¥423690.75	5%	¥423,690.75	¥403,515.00	¥20,175.75
合计	大写:人民币壹佰玖拾玖万玖千叁佰贰拾元柒角伍分				¥1,999,320.75	

3.2 乙方按年租金含税金额向甲方交纳租金。

3.3 租金支付

(1) 租金采取先付费后使用的方式,乙方按照十二个月为一期的方式支付每期租金,后续每一期租金,乙方须在下期开始前 1 个月缴付,若乙方逾期,按本合同相关约定承担违约及赔偿责任。

(2) 乙方首期租金的支付期限为本合同签署之日,若当日未交纳且超过 5 个自然日仍未交清的,甲方有权单方解除本合同,可随时将租赁物另行出租给第三方,并视为乙方违约,所交费用不予退还,乙方按本合同相关约定承担违约及赔偿责任。

(3) 租金支付方式:乙方通过转账方式向甲方账户支付租金。

交款银行:建行昆明华龙支行

户名:云南红塔房地产开发有限公司

账号: 53001615442052501315

(4) 甲方收取租金后向乙方开具合法的增值税专用发票(或普通)发票,乙方应向甲方提供与合同主体一致且准确的开票信息,发票开具对应的租赁期间内,乙方不得进行租赁合同主体变更,如确需变更合同主体,则应在下一付款期末开具发票前向甲方提出变更申请,经甲方同意后,方可进行变更。

(5) 乙方在租赁物进行经营活动所产生的一切税费概由乙方承担。

四、合同履约保证金的收取与退还

4.1 合同履约保证金的收取

(1) 乙方于合同签订当日同时向甲方支付合同履约保证金¥76860.00元(大写:人民币柒万陆仟捌佰陆拾元整),即首年租金的20%。

(2) 乙方无权要求甲方用交纳的合同履约保证金直接冲抵应付租金及除租金外应承担的其他费用。

4.2 合同履约保证金的退还

(1) 合同期未届满,乙方单方提出终止合同的即已造成违约,甲方有权扣除所交合同履约保证金的50%作为违约金,剩余50%在乙方结清因使用该商铺产生的所有费用后不计息退还。否则,甲方有权在扣除50%违约金后,从剩余部分中代付相关欠费,结余部分退还乙方,不足部分由乙方补足。

(2) 合同期满后,若乙方不存在违约或差欠相关费用的,甲方不计息全额退还合同履约保证金。否则,甲方有权从合同履约保证金中代付相关欠费,结余部分退还乙方,不足部分由乙方补足。

(3) 甲方有权在乙方不履行合同约定情况下,用履约保证金抵付乙方因未合理使用租赁物给甲方造成的经济损失,在发生前述抵扣后,乙方已存在的违约行为,以本合同约定的违约处理方式执行,且甲方有权立即解除本合同,乙方须无条件向甲方返还租赁物。

(4) 甲方应退还的合同履约保证金只能支付至本《商铺租赁合同》的承租方账户,不接受委托支付至其他主体账户的诉求。

五、乙方使用租赁物期间的费用

5.1 乙方承担因使用租赁物而发生的各项费用,包括但不限于装修装饰费、水电费、煤气费、通讯及网络费、有线电视费、物业管理费、治安费、垃圾处理费、卫生费,以及乙方使用租赁物需承担的消防、工商、税收、网络等费用,前述费用均不包含在租金中,并由乙方承担延期付费的违约责任和法律责任。其中,物业管理费、水电费、垃圾清运费、卫生费、电梯费等费用,从签订本合同之日起计收,费用收取以管理方或运营方收费标准为准。

5.2 物管费的收费标准由甲方或甲方委托的物业管理公司(简称“物管公司”)制定,乙方同意甲方或物管公司根据市场变化情况对物管费的收费标准进行调整,

并按调整后的收费标准交付管理费, 商铺目前物管费及其他费用暂按以下标准收取:

序号	收费项目	收费标准	备注
01	物业服务费	¥2.00 元/m ² /月	无论是否经营, 从合同签订之日起均由承租方自行向商铺物业服务单位缴纳
02	城市生活垃圾清运费	根据政府相关文件执行	由承租方向相关部门缴纳
03	水、电、网络等其他费用	按照运营方标准执行	由承租方向运营方支付

5.3 签订及履行本租赁合同产生的税金, 由甲、乙双方按照我国现行法律法规、税收政策规定各自承担。上述费用发生调整的, 以最新规定为准。

六、租赁物转租、出售与设立他项权利

6.1 租赁物转租

该租赁商铺不允许转租, 乙方擅自将商铺转租或分租他人的视为乙方违约, 甲方有权单方解除本合同并收回租赁物, 由乙方承担相关违约责任及相应损失。

6.2 租赁物出售

(1) 租赁期内甲方出售该租赁物时, 同等条件下乙方拥有优先购买权。在甲方电话或书面通知送达乙方起 15 日内, 乙方未以书面形式明确表示购买意向的, 视为自动放弃优先购买权, 甲方有权向他人出售。

(2) 租赁期内该租赁物所有权发生变动, 本租赁合同条款继续生效。租赁期满或租赁合同终止后乙方可与该租赁物所有权人另行协商承租事宜。

6.3 租赁物设立他项权利

甲方设立抵押等他项权利, 不需征得乙方同意, 但不得影响乙方正常使用租赁物。

七、租赁物的装修、修缮及返还

7.1 租赁物装修

(1) 乙方对租赁物进行改造、装修、装饰、广告牌设置等, 必须事先征求甲方同意, 并向甲方提供设计图纸, 该图纸应符合卫生、城建、消防等政府相关部门管理规定, 且所有费用均由乙方承担。乙方在经营使用过程中应当严格遵守《物业服务合同》的相关要求, 保持物业的美观、卫生、环保标准, 不得擅自改变商铺租赁用途及附属设施 (包括但不限于租赁物前后空地、绿化、屋面、墙壁外立面、门窗、楼梯、通道、采光、通风排烟、供用电、给排水、消防设施等) 的使用功能, 不得超出租赁商铺违规占道经营, 未按规定要求经营使用商铺均视

为违约。

(2) 乙方进场装修前须到物业管理公司办理装修申请并提交装修方案，装修方案需经物业管理公司、甲方审核通过，乙方交纳装修保证金后方可施工；装修须严格按照物业管理公司、甲方的相关管理规定和要求进行；乙方装修施工完成后，由物业管理公司组织甲方、乙方、施工方等各方验收合格后，方可投入使用并退还装修保证金。

7.2 租赁物修缮

(1) 签订本合同时，甲方的租赁物均由乙方验收合格，租赁期内，乙方应妥善保管、使用租赁物、设备及附属设施。乙方发现该租赁物及其附属设施有损坏或故障时，应及时进行修复。

(2) 乙方应合理使用并爱护该租赁物及其附属设施。因乙方保管不当或不合理使用，致使该租赁物及其附属设施发生损坏或故障，乙方应负责维修、恢复原状及承担赔偿责任。如乙方拒不维修或不承担赔偿责任的，甲方可代为维修或购置新物，产生的费用由乙方承担，甲方有权从应退还的履约保证金中扣除。

7.3 租赁物返还

(1) 租赁期满或乙方提出退租申请之日起 15 个自然日内，乙方须结清所有费用，向甲方交回租赁物，否则视为乙方违约，并按本合同有关约定承担违约责任。

(2) 租赁期满或合同解除前，甲乙双方应结清各自应当承担的费用，依附于租赁物的装修归甲方所有，乙方装修的部分除双方另有约定外否则不得拆除。

(3) 租赁物返还时间、现状及内容以“退租商铺移交清单”记录为准。

八、双方权利义务

(一) 甲方权利义务

8.1 甲方有权按合同约定向乙方收取租金、履约保证金及其他应由乙方交纳的各项费用。

8.2 如乙方逾期 7 日未能缴足租金及各项应缴费用，甲方有权停止该商铺的水、电供应。

8.3 甲方有权对标的物及附属设施、公共设备等其他相关设施进行统一管理。

8.4 乙方如违反本合同任一约定情形且经过甲方要求改正后仍未改正，乙方同意由甲方单方面采取停水、停电、封门等措施，同时要求乙方在限期内改正，由此造成的任何经济损失均由乙方承担；如乙方在甲方要求的整改限期内仍不予整改，甲方有权立即单方解除合同并收回租赁物。

8.5 甲方有权对乙方使用的租赁物进行日常安全检查，乙方在安全设施配置和管理方面不符合国家、行业相关规范要求的，甲方有权要求乙方整改，乙方在

甲方要求的整改期限内未整改到位的，即视为违约，甲方有权立即单方解除合同并收回租赁物。

8.6 甲方应按约定时间将租赁物交付乙方使用。

8.7 甲方在政府部门正常供水供电且乙方足额缴纳租金及相关费用的前提下，保证租赁物正常水电供给。

（二）乙方权利义务

8.8 本合同签订后，乙方有权要求甲方将租赁物按时交付使用。

8.9 乙方须严格按照合同约定，按时足额交付租金、履约保证金及其它费用。

8.10 在签署本合同时，乙方应向甲方提交身份证明和营业执照或经营许可等文件供甲方存档，并在以上信息发生变更后 30 个自然日内重新提交甲方备案，乙方对文件的真实、合法、有效性负全部责任。乙方保证有关的身份证明、营业执照或经营许可的有效期限覆盖本合同载明的租赁期限，如前述期限未能覆盖本合同载明的租赁期间，乙方需在前述期限到期前办理完毕展期，否则视为乙方违约。

8.11 乙方使用租赁物必须严格遵守国家法律法规及甲方各项管理规章制度，如乙方实施违法使用等行为或因此受到政府单位或司法机关追究责任的，视为乙方违约，甲方有权立即单方解除合同并收回租赁物。

8.12 租赁期间，乙方应对租赁物的安全性、完整性负责，及时履行租赁物等相关设施的维修修缮义务，并对使用租赁物涉及人员及物品的安全、租赁物相关防火防盗等日常安全管理工作全权负责。乙方怠于履行均视为违约，甲方有权立即单方解除合同并收回租赁物。

8.13 乙方在租赁期间应配备相应消防器材和设施，采取行之有效的措施做好安全工作，严格注意防火、防盗，如因管理不当发生火灾、失盗或其他安全事故，所造成的一切责任由乙方负责。乙方未经甲方许可，不得擅自改变租赁物的结构、设施和用途，并负责租赁物内所有设施的更换及保养。

8.14 自本合同签订之日起，乙方须向辖区消防大队申报办理开业消防安全审批、备案，并按消防部门相关要求管理租赁区域内的消防设施及消防器材，独立承担租赁区内的消防及安保责任。

8.15 乙方在租赁区域内的卫生及停车管理工作需服从甲方或物业的统一管理。乙方在租赁期间，水、电、气使用必须严格遵守供电、供水、供气部门相关要求及甲方的统一管理。

8.16 租赁期间，乙方如将租赁物坐落位置登记为经营许可、行业批准、营业执照、水电费交费手续等证照手续的住所地、地址、联系方式的，乙方须在本合同依法或依约解除或终止后的 30 个自然日内，撤销或变更租赁物坐落位置的前述登记信息，否则视为乙方违约。

8.17 乙方逾期未支付租赁相关费用的，乙方应按照本合同约定承担违约责任，如乙方该行为导致甲方产生经济损失（甲方经济损失包括但不限于：因乙方逾期未支付前述费用导致甲方发生垫付的金额，或甲方因此对第三方承担违约责任及损失赔偿责任等情形支付的金额等）的，由乙方另行按照甲方经济损失实际发生金额向甲方赔付。

8.18 在租赁期间，乙方是租赁的实际管理人，乙方承诺在租赁期内发生的安全及其它事故由乙方全权承担责任，所引起的法律纠纷均由乙方负责解释及处理，与甲方无关。包括但不限于：高空抛物、水电使用不当、在租赁房物内摔倒及其他安全事故造成的人身伤亡等。

九、合同的解除及终止

9.1 有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

(1) 该租赁物因城市建设需要被依法列入拆迁范围的。

(2) 因地震、战争、洪水等不可抗力致使租赁物毁损、灭失等，经一方向另一方书面申请并提供相关证据材料予以支持后，乙方应按合同约定将租赁物返还甲方并结清所有租金及费用，本合同终止，甲乙双方互不承担解约的违约责任。合同期限内，因市政建设需要搬迁、土地被收储和企业合并、分立、改制等需对本合同租赁物重新规划建设、另作他用的，甲方须及时通知乙方，并无偿提供乙方 30 个自然日的搬迁期，双方均同意解除合同，甲方退还乙方未使用租赁物期间的租金及履约保证金，乙方不要求甲方做出其他补偿或赔偿。

9.2 甲方有下列情形之一的，视为甲方违约，乙方有权单方解除合同，甲方按本合同约定年度租金的 30% 向乙方支付违约金：

(1) 未按约定时间交付该租赁物迟延达 30 日的。

(2) 交付的租赁物不符合合同约定严重影响乙方正常使用的。

9.3 乙方有下列情形之一的，视为乙方违约，甲方有权单方解除合同，收回该租赁物，乙方应按本合同约定年度租金的 30% 向甲方支付违约金：

(1) 不支付或者不按照约定支付任一期租金迟延达 30 日的。

(2) 擅自改变该租赁物用途、拆改变动或损坏租赁物主体结构的。

(3) 擅自将该租赁物转租或分租、转借或互换给第三人的。

(4) 乙方以甲方资产设立任何形式的抵押或担保的，利用租赁物从事不正当经营活动或进行违法犯罪活动的。

(5) 乙方未经甲方同意，擅自破坏租赁物屋面、外立面、外部景观，擅自装修或损坏租赁物，在甲方提出的合理期限内仍未修复或整改的。

(6) 因乙方不当行为造成租赁物发生安全消防事故或人身、财产损害事件，或是以甲方名义进行宣传、业务招揽及从事其他活动造成不良后果的。

(7) 乙方违反本合同约定的其他义务, 经甲方要求乙方整改并给予其合理的整改期限, 但期限届满乙方拒不整改或者整改后仍不符合合同约定的。

十、通知

10.1 凡涉及双方权利、义务的事宜, 双方应以书面形式通知。

10.2 合同中所列甲乙双方的通讯地址如有变更, 变更方应在变更事宜发生之日起十天内书面通知对方。变更方如未按前款约定履行通知义务, 对方按原通讯地址发出的通知则为有效送达的通知。

10.3 甲方除可以采取上述通知方式外, 还可以在乙方承租商铺的显要位置张贴通知, 通知自张贴的第二日为有效送达时间。

十一、其他

除本合同约定可以解除合同的条件下, 甲乙双方任何一方在合同期未满前单方提出终止合同的, 需要承担违约责任。

(1) 若甲方单方终止的, 返还当期未履行租赁剩余租金及合同履约保证金;

(2) 若乙方单方终止的, 所交租金不予退还, 并扣除履约保证金 50% 作为违约金, 剩余 50% 履约保证金按照如下方式处理:

① 自甲方同意终止之日起, 乙方按照要求 10 日内办理完成退租手续, 甲方将予以退还;

② 若 10 日内未办理完成退租手续, 每迟延 1 日扣减 5%, 迟延超过 10 日, 甲方将不予退还。

(3) 乙方在租期未届满前提前退租的, 需提前 30 个自然日向甲方提出书面申请。在甲方同意解除本合同前, 乙方不得擅自停付租金, 否则视为乙方违约, 乙方按本合同约定承担违约责任。甲方同意解除合同的, 乙方须于甲方同意的退租日前结清一切需要结清的相关费用, 违约赔偿金不作为乙方租赁该商铺欠付费用的抵扣款, 同时租赁物应满足甲方认可的退租条件并保证甲方可在退租日前收回租赁物的, 乙方方可与甲方办理合同解除和退租手续; 甲方不同意解除合同且未发生本合同载明的解除事由时, 乙方应无条件继续履行合同至租期届满; 乙方因此发生欠付租金或欠付应承担费用等情形时, 视为乙方违约, 乙方除按本合同约定承担违约责任外, 还应向甲方承担损失赔偿责任。

十二、不可抗力

12.1 因不可抗力不能履行合同的, 根据不可抗力的影响, 部分或者全部免除责任, 但法律另有规定的除外。

12.2 本合同所称不可抗力, 是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。甲方系烟草系统企业, 受《中华人民共和国烟草专卖法》等法律法规的调整及上级主管部门、烟草行业主管部门政策、文件调整影响较大, 故将上述法律法规、政策、文件调整视为不可抗力。

12.3 因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失, 甲、乙双方均不承担违约责任。

12.4 因国家及行业政策致使合同不能继续履行的, 甲、乙双方均不承担违约责任。

12.5 如遇国家法律、法规、国家或行业政策重大调整, 导致合同无法继续履行时, 受影响一方应及时以传真通知另一方, 并在 15 个工作日内将有关机构出具的证明文件提交另一方确认。

12.6 乙方应根据甲方要求在约定期限内停止履行合同, 甲方有义务及时将已履行并发生但尚未支付给乙方的费用支付给乙方。

十三、争议解决

甲乙双方在履行本合同过程中产生争议, 双方友好协商解决, 协商未果, 任何一方均可向租赁物所在地有管辖权的人民法院提出诉讼。

十四、合同其他条款

14.1 本合同一式肆份, 甲方贰份、乙方贰份, 具有同等法律效力。本合同在满足以下条件后生效: 经甲乙双方法定代表人或委托代理人签字及加盖各自公章或合同专用章(加盖骑缝章), 如乙方为自然人的, 则须本人签字并摁手印。

14.2 以下附件为本合同组成部分:

- (1) “移交清单”;
- (2) “租赁安全管理协议”;
- (3) 乙方身份证复印件、营业执照复印件及法人身份证复印件;
- (4) 乙方为法人, 但签字代表非法定代表人的, 需提供法定代表人授权委托书原件及受托人身份证复印件;
- (5) 甲方认为需要乙方提供的合理资料。

14.3 其它未尽事宜, 由双方协商后另行签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

提示及说明: 乙方确认在签订本合同前, 已仔细阅读本合同所有条款, 对本合同所有条款及内容已经阅悉, 均无异议, 并对双方的权利义务达成了充分的理解, 对甲方所特别提示的免除或者减轻其责任等与乙方有重大利害关系的条款有充分了解和预期, 甲方已对该些条款予以说明, 乙方自愿接受因履行本合同所产生的全部收益及全部风险。

出租方（甲方）：

法定代表人：

经办人：

联系电话：

承租方（乙方）：

法定代表人（或委托代理人）：

联系电话：

合同签订日期：