

附件 2:

泽金

商 铺 租 赁 合 同 书

商 铺 名 称: 顺景楼美景楼商铺
出租单位名称: 东莞市黄江房地产开发有限公司
承租单位名称:



承租方：_____（以下简称乙方）

第一条 商铺及经营用途

2、乙方租赁甲方商铺用于_____。

2、乙方免租期为两个月，即从____年__月__日至____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水电费等由乙方按相关规定交纳。

4、甲方于____年____月____日前将商铺交付给乙方使用。

1、计收标准按顺景楼商铺面积_____平方米，美景楼商

铺面积_____平方米。租金按顺景楼商铺每平方米____元/月，美景楼商铺每平方米____元/月计算，共计人民币_____元/月（大写：_____），第四年第一个月起月租金在原来基础上递增 10%。

2、租金按月缴交，乙方于每月____日前将当月租金转入甲方银行账户（开户行：_____，户名：_____，账号：_____）。

3、乙方于本合同签订之日，需一次性向甲方缴交相当于三个月租金的保证金，共_____元和预缴计租期第一个月租金元，两项合计人民币_____元。乙方应将款项转入前款甲方银行账户。

4、租赁期内，与本租赁有关的税、费均由乙方负责承担。

5、合同期满，乙方付清租金、水费、电费和税款等经营费用，将商铺及配套设施交回给甲方并经甲方验收合格后，甲方将保证金无息退还乙方。

第四条 商铺移交

1、甲方于____年____月____日前将商铺交付给乙方使用，甲方将商铺交付给乙方时，甲、乙双方应在商铺现场，乙方对商铺有异议的，应当场提出，协商解决，当场未提出异议的，视为对商铺现状无异议。

2、乙方确认事前和移交时已对租赁物现状充分了解，确认双方为按租赁物现状租赁。

3、本租赁物按整体和按现状出租，租赁物移交后实测面

积与合同载明面积有出入的，合同租金不调整，仍按合同约定的租金金额交纳。

4、本合同的租赁物不提供房屋所有权证等其它一切相关产权证明文件。乙方确认：在签订本合同之前，乙方已通过实地勘查、甲方信息披露及向相关部门核实，全面了解本合同项下租赁物基于历史原因仍没有办理完整房屋产权文件、报建资料，乙方对此事实及由此可能产生的风险表示认可，并确认愿意按现状承租本合同项下租赁物。

5、乙方租赁期满后要继续租赁的，应当在租赁期满前至少提前两个月书面通知甲方，在同等条件下，乙方享有优先承租权。乙方在租赁期满前两个月不通知甲方的，视为放弃优先承租权。

6、租赁期满，甲、乙双方没有重新签订租赁合同的，乙方应在合同期满后 2 天内将租赁物完好归还甲方，不得拆除租赁物的固定装修。租赁物及其装修如有损坏，乙方应当负责维修或赔偿。如乙方未进行维修或赔偿费用的，甲方有权从保证金中予以扣除相应费用。如迟延清退租赁物的，自延迟之日起加倍计收租金，甲方并有权采取一切必要措施直接收回租赁物。

7、租赁期满或乙方中途退租的，依附于房屋的装修无偿无条件归甲方所有，乙方不得拆除、损毁。

第五条 商铺的维护

1、乙方应合理使用租赁物及附属设施。未经甲方书面同意，乙方不得改变租用租赁物、租赁物的租赁用途。

2、租赁期间，商铺的维护管理由乙方负责，乙方应定期检查商铺。除商铺出现不归责于乙方的建筑结构问题外，商铺的维修由乙方负责并承担相关费用。

3、乙方认为商铺出现不归责于乙方的建筑结构问题的，应及时书面通知甲方并采取适当措施防范损失。乙方未及时采取适当防范措施和通知甲方造成的扩大损失，由乙方承担。

4、乙方负责水、电、消防(消防图纸、消防合格证的办理)、环保、污水处理(包括雨污分流设施)等安装和变更，不得影响建筑物的主体结构，并必须符合有关安全要求。乙方应按照环保、消防等部门的要求安装租赁物的环保系统、消防系统及设施并经验收合格后方可投入使用。环保系统、消防系统及设施的每年保养、日常维修及年检费用由乙方承担。乙方租赁期内退租的，所有不动产装修物均视为遗弃物，所有权归甲方。安装和变更所有工料费由乙方承担。租赁期满后，所有权属甲方，所有不动产装修物不得拆除(包括水、电、消防系统、天花板、门、窗等)甲方不作任何补偿。

5、未经甲方书面同意，乙方不得改动租赁物主体和承重结构或者扩建，否则，所造成的一切后果由乙方负责，甲方有权解除合同并要求乙方恢复原状、赔偿损失。乙方经甲方同意加建的设施，其权属归甲方所有，合同期满、发生政府征地乙

方提前退租的，加建设施或加建设施的补偿归甲方所有。

6、乙方如需进行装修装饰的，须将项目清单、预算价格、工程图纸等资料报甲方审核，经甲方书面同意后方可执行，未经甲方书面同意，乙方不得进行装修装饰。

7、乙方私自、私下施工装修为严重违反协议，甲方可即时通知乙方解除协议，对已经施工安装部分(工程)不作任何补偿、赔偿并不再提供水、电供应，没收乙方所交保证金。

8、乙方应知悉本合同租赁期限，不应盲目投入基建、装修装饰，合同无效、期满、解除、发生政府征地或乙方提前退租等，甲方均不对装饰装修进行补偿，且甲方有权要求乙方恢复原状，或者有关装修无偿归甲方所有。

9、甲方需要在租赁期内收回租赁物的，应提前三个月通知乙方，扣除乙方拖欠的租金、水费、电费等费用（如有）后的保证金甲方予以退回。

第六条 甲方权利和义务

1、甲方有检查商铺使用情况的权利，甲方的检查应在乙方陪同下进行。

2、甲方应当协助乙方办理相关的营业执照、税务登记等证件，有关的费用由乙方承担。

3、甲方有权对乙方安全生产，环保、消防等工作提出整改意见，乙方拒不整改的，甲方有权单方面解除本协议，一切损失由乙方承担。

第七条 乙方权利和义务

1、乙方在遵守本合同的前提下在租赁期间享有商铺的使用权，甲方对乙方在商铺内守法经营活动不得进行干扰妨碍。

2、乙方在租赁期间应按时缴交租金、水电费等一切与经营有关的费用。

3、租赁期间，乙方应守法经营，不利用该租赁物从事任何法律、法规、规章所禁止的活动。无论乙方是否开业经营或被勒令停业整顿等，在本合同存续期间，乙方均应依约支付租金、水费、电费是因租赁产生的一切费用。水、电、污水处理、环保和消防等系统及设施的每年保养，日常维修及年检费用由乙方承担，甲方不承担乙方在租赁期间发生的一切责任。

4、未经甲方书面同意，乙方不得改动商铺结构。

5、未经甲方书面同意，乙方不得改变租用商铺的经营用途。

6、乙方损坏商铺的，要负责修复，修复费用由乙方承担。

7、因安全生产、水、电、污水处理、环保、消防等方面的问题及其他违法、犯罪所产生的一切责任和赔偿由乙方负责。如造成甲方的一切损失，由乙方承担赔偿责任。

8、乙方在装修期间及经营期间必须在排污、排烟、噪音、作业时间等方面符合国家有关环保要求，不得擅自存放易燃、易爆或有毒物品，不得擅自排放废气、废水、废渣，不得擅自占用公用区域、消防通道、非租用区域，不得用于堆放、暂存、拆解再生资源。因此而造成的投诉及所产生的一切的赔偿或其他法律后果由乙方承担。

9、乙方对其在租赁期间的经营行为负责，自负盈亏，其所有经营过程中产生的一切债务、劳资、工伤责任事故等纠纷，由乙方负责解决，一切费用、责任亦由乙方承担。乙方保证依法与员工建立劳动关系及购买社会保险，并按时足额支付工资及相关劳动福利待遇。甲方对乙方的经营不承担任何责任及风险。租赁期间，物业日常维修、物业安全使用责任由乙方承担。

10、在承租期间，若因乙方的装修装饰损害、乙方及其工作人员过错造成的损害、虽由第三人造成的损害但乙方应承担责任的等均由乙方负责处理，一概与甲方无关。

11、经甲方书面同意将租赁物部分或全部转租的（以下统称转租分租），转租分租合同只在甲乙双方合同履行期内有效。如因乙方原因致甲乙双方合同解除（中途终止）的，转租分租合同同时终止；次承租人因此遭受损失的，由次承租人与乙方自行解决，与甲方无关。转租分租合同必须明确规定此项转租分租条件，方可转租分租。

第八条 违约责任

1、任何一方违约的，由违约方承担守约方因维权产生的相关费用（包括但不限于调查费、律师费、见证费、诉讼费、执行费、公告费、保全费、财产处置费、过户费、差旅费、为实现债权而产生的其他费用）。

2、如甲方未能按时交付商铺给乙方的，应提前书面通知乙方，双方另行协商确认商铺交付时间。

3、乙方不按时缴交租金的，自履行期届满次日起，以应缴租金为基数每日加收1%的滞纳金。

4、乙方违反合同中途退租的，甲方不退还所收乙方保证金。

5、乙方有下列行为之一的，甲方有权单方随时没收保证金、追回乙方拖欠款项、收回商铺及解除本合同，由此造成乙方经济损失的不予赔偿，如造成甲方损失的，乙方还应赔偿损失：

(1) 拖欠甲方超过二个月租金；

(2) 有拖欠工人工资、水电费行为的；

(3) 未经甲方书面同意，擅自改动商铺结构或进行装修装饰的；

(4) 未经甲方书面同意，改变租用商铺的经营用途；

(5) 在本协议期间，乙方在商铺内从事违法活动或因乙方的原因商铺内出现了违法活动。

6、乙方未按照约定的时间退出物业的，甲方不再提供水电供应。并自延迟之日起加倍计收租金，甲方并有权采取一切必要措施直接收回租赁物。

7、乙方退出物业时，如经甲方查验不合格，乙方要支付相应赔偿，甲方有权从保证金中予以扣除，不足部分乙方应向甲方进行补足；并且对于置留在物业内的物品视为乙方自动放弃，甲方有权进行处理。

第九条 免责条件

1、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、乙双方互不承担责任。

2、租赁期间，因政府政策、政府建设需要征用或拆除、改造已租赁的物业，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

3、因上述第 1、2 款原因而终止合同的，租金按照实际使用的天数计算，多退少补。

第十条 争议的解决

本合同在履行中如发生争议，甲、乙双方应协商解决，协商不成，可依法向东莞市第三人民法院提起诉讼。

第十一条 其它约定的事项

1、双方确认，与本合同履行有关而发出的所有书面通知或其他通讯，或者因争议解决由司法裁判机关发出的法律文书，均以本合同确定的通讯地址为准。送达有关文书时，如采用 EMS 邮寄送达的方式，发生收件人拒绝签收或其他无法送达情形的，则从发件人寄出文书之日起 3 日即视为已经送达。任何一方的通讯地址发生变化的，应书面通知对方，否则，应自行承担由此造成的一切法律后果。

2、本合同未尽事宜由甲乙双方协商，以补充协议附加。

3、本合同自双方签字盖章后生效。本合同一式两份，甲方、乙方各执一份。

甲方（签章）

乙方（签章）

签约代表：

签约代表：

联系电话：

联系电话：

通讯地址：

通讯地址：

签约时间： 年 月 日

签约地点：

附件：1、甲方单位营业执照复印件；

2、甲方签约代表身份证复印件（甲方签约代表不是甲方负责人的，需同时附负责人身份证复印件及负责人书面授权书）；

3、乙方单位营业执照复印件（乙方为自然人的，不需附本复印件，但乙方应在乙方签名旁盖上指模）；

4、乙方签约代表身份证复印件（乙方为法人的，当签约代表不是乙方法定代表人的，需同时附法定代表人身份证复印件及法定代表人书面授权书；乙方为自然人的，应由乙方亲自签名，不能由其他人代签）。