

商铺租赁合同

甲方: 武汉金鑫达物业服务有限公司 (以下简称“甲方”)

函件送达地址: 合肥市蜀山区望江西路 99 号安高城市天地家园 21 栋 115 室

联系电话: 0551-62632703

乙方: 合肥联家商贸发展有限公司 (以下简称“乙方”)

函件送达地址: 合肥市蜀山区蜀峰路与稻香路交口 558 号

联系电话: _____

甲乙双方本着自愿、平等、互利的原则,经友好协商,双方就商业铺面租赁事宜,依据中华人民共和国有关法律、法规签订本合同。

第一条 租赁场地用途及相关约定

1.1 甲方同意将位于合肥市蜀山区望江西路 99 号安高城市广场商 105 铺,商 2-101 铺,商 2-201 铺出租给乙方进行本合同约定的商业经营或服务(下称租赁场地)。

1.2 甲乙双方一致确认租赁场地的签约面积为:一楼面积 2490.05 m²,二楼面积: 7301.79 m²;一楼上货平台面积: 645.35 m²。乙方承租房屋之详细建筑位置、使用范围以本合同附件一《租赁房屋平面红线图》标记为准,且乙方已勘察和认可所租场地的现状及周边情况,并确认无异议。

1.3 甲乙双方一致确认起租租金为一楼为 80 元/m²/月, (不含物业管理费,物业管理费按安高物业管理合同规定据实收取),二楼及一楼上货平台起租租金(含物业管理费)为 30 元/m²/月(物业管理费按安高物业管理合同规定)。

1.4 该租赁场地经营业态为超市,乙方保证未经甲方书面同意,不得擅自改变租赁场地的用途、业态。

1.5 乙方使用上述房产时,必须符合《合肥市服务业环境保护管理办法》和《合肥市市容和环境卫生管理条例》等相关法律法规要求,如因以上原因造成乙方不能按预期方案使用房屋,并导致本合同不能正常履约的,责任由乙方承担。

第二条 租赁交付和租赁年限的约定

2.1 甲方必须向乙方提供租赁场地的房产证明和一次消防验收合格证等相关证件和复印件,乙方同时对租赁场地进行了实地踏勘确认后签订租赁合同,同时按现状接收房

屋。

2.2 一楼租赁期自 2016 年 11 月 20 日起, 至 2031 年 10 月 17 日止 (以阳历年计算, 二楼租赁期自 2016 年 10 月 18 日起, 至 2031 年 10 月 17 日止 (以阳历年计算))。

2.3 为扶持乙方经营, 甲方给予乙方 9 个月装修免租期优惠, 免租期计入合同租赁期内, 免租期计算方式为: 合同期第一年、第二年、第三年内分别给予乙方 三个月, 具体为: 合同期第 1、2、3 年的前三个季度每季少付一个月租金, 详见: 租金缴费明细表。装修免租期内甲方仅免收租金, 物业管理费乙方具实缴纳, 免租期内所发生的水、电、燃气、蒸汽按实际使用数量计费, 由乙方承担。

2.4 租赁期限届满, 乙方有优先续租权, 应于租赁期限届满 90 日前, 向甲方提出书面的续租要求, 则甲方不再接受第三方看房。如乙方未在约定期限提出续租要求或双方未能按约定重新签订书面租赁合同, 本合同自期满之日起终止, 乙方应按本合同约定如期交还承租房屋。

第三条 租金及相关费用确定和支付约定

3.1 租赁期内乙方应缴付的租金以租赁合同签约面积计算, 租金按 季度 为一个支付期, 每季度租金需提前 10 日支付, 先支付后使用。首期租金交付时间为, 合同签订后房屋交付前 10 个工作日内全额支付, 支付金额为人民币 875236.4 元整。首期交付的年租金为本合同约定的起租租金, 此后每三个租赁年度, 在前三年的年租金基础上, 按每平方米 5% 递增, 其租金需交付金额具体明细如下: (单位: 元)。

表一: 一楼租金明细表

年 度	面积(m ²)	租金 (元/ m ² /月)	月度租金	季度租金	备注
2016 年 11 月 20 日-2019 年 11 月 19 日	2490.05	80.00	199204.00	597612.00	每 季 度 支 付 一 次
2019 年 11 月 20 日-2022 年 11 月 19 日	2490.05	84.00	209164.20	627492.60	
2022 年 11 月 20 日-2025 年 11 月 19 日	2490.05	88.20	219622.41	658867.23	
2025 年 11 月 20 日-2028 年 11 月 19 日	2490.05	92.61	230603.53	691810.59	
2028 年 11 月 20 日-2031 年 10 月 17 日	2490.05	97.24	242132.46	726397.38	

备注: 乙方在合同期内最后一期租金以乙方实际使用天数支付

附表二：二楼及一楼上货平台租金明细表

年度	面积(m ²)	租金(元/m ² /月)	月度租金	季度租金	备注
2016年10月18日-2019年10月17日	7947.14	30.00	238414.2	715242.6	每季度支付一次
2019年10月18日-2022年10月17日	7947.14	31.50	250334.91	751004.73	
2022年10月18日-2025年10月17日	7947.14	33.08	262891.39	788674.17	
2025年10月18日-2028年10月17日	7947.14	34.73	276004.17	828012.51	
2028年10月18日-2031年10月17日	7947.14	36.47	289832.20	869496.6	

3.2 乙方向甲方所缴的房租费，甲方必须提供正规的服务性发票。

3.3 甲方收取租金和其他费用的帐号：

户名：武汉金鑫达物业服务有限公司合肥分公司

开户行：中国光大银行合肥南七支行

帐号：5217 0188 0000 16579

3.4 乙方保证金及其他费用返还账户：

户名：合肥联家商贸发展有限公司

开户行：工商银行合肥庐东支行

帐号：1302 0131 0902 4801 939

3.5 相关费用的交纳

3.5.1 物业管理费：为支持乙方发展，故物业费含在租金范围内。物业公司主要提供以下服务：广场公共区域卫生保洁、保安、公共设施维护保养、公共区域设施的正常使用等服务。因乙方为超市，故乙方的超市垃圾、生活垃圾及装修建筑垃圾均由乙方自行处理。针对超市的日常垃圾必须每日必清，不得影响广场的整体环境卫生。甲方为乙方提供垃圾桶专用位置，且摆放垃圾桶数量不少于40个（甲方指定的位置）

3.5.2 租赁期间水、电的代收费标准执行租赁场所所属区域国家相关部门规定标准。

（若乙方有政策优惠标准，按乙方标准代缴，业主方应配合办理相关部门需要的手续）由甲方代收的费用在每月25日前由工作人员上门抄表后，填写好费用缴纳通知单交乙方，乙方在费用核定无误后，最迟于次月5日之前向甲方缴纳。若涉及到线路损耗及公共区域的照明、亮化、消防通风及公共水泵等公共用水电费，乙方只按租赁面

积分摊（但乙方承担水电损耗费用不超过总水电费的 3%，超出部分由甲方自行承担）。

3.5.3 甲方为乙方提供独立电表，乙方可自行安置峰、谷、平电表。甲方为乙方提供独立的超市电源；遇双休日、节假日或乙方店庆日期间，甲方应免费给乙方提供 100 平方米广场，做为乙方促销活动场地；甲方同时还必须提供乙方空调及制冷设备的外机摆放场地，供乙方使用，并且专门提供指定位置给乙方作为店招使用；

3.5.4 甲方应提供天然气到户服务项目，若乙方因经营需要必须开通，甲方应积极配合。在使用过程中，乙方对天然气的使用安全应全权负责。

3.6 甲方应保证乙方员工及送货车辆全天候免费无障碍通行，可在广场划一个区域，作为员工及顾客非机动车停车位，乙方代为管理。

3.7 如乙方未按本协议约定交纳上述相关费用，逾期 15 日以上将按每日 3% 向甲方支付违约金，同时甲方有权选择从《租赁合同》约定的履约保证金中扣除，并要求乙方在 5 日内补足扣除的履约保证金。在催收过程中，甲方有权采取停水、停电、责令停业甚至解除租赁合同和追究违约责任的权利。

第四条 履约保证金

4.1 合同签订后，乙方须向甲方缴纳履约保证金人民币：85 万元（¥：捌拾伍万元）。乙方在签订本合同之日支付给甲方 贰拾 万元 订金，余下保证金交付房屋时补齐。若乙方没有足额缴纳保证金的，视同乙方违约，本合同将自动终止，保证金不再退还。

4.2.1 乙方不能按时缴纳以上相关费用，则乙方应向甲方支付滞纳金。每逾期一日的滞纳金为未付金额的千分之一（0.1%）。当向乙方下达催费通知单，乙方在接到催缴通知单后，仍不能及时缴纳的，甲方有权采取停水、停电措施，由此造成的损失，甲方不承担任何责任。

4.2.2、因合同期满，甲方对租赁场地进行验收，在乙方交清全部租金、水电、燃气、蒸汽等费用后若无其他需要偿还的费用时，自乙方撤场之日起 15 天内，甲方将履约保证金无息全额退还乙方。本协议租期届满或者本协议解除时，乙方应在租期届满或本协议结束后 30 日内将房屋清扫干净并恢复良好状态交还给甲方，在此 30 日内，乙方无需向甲方支付房租，超过 30 日的，按实际超过天数计付租金及相关费用。

第五条 经营管理

5.1. 乙方在开展经营业务前，应向政府有关部门申请并取得所有必要的经营证件，并

在签订本合同时向甲方提供各项证件的复印件一份，供甲方备案（详见附件三）。乙方应依法、诚实守信经营。否则，甲方有权提前解除合同。

- 5.2 乙方在营业中所应缴纳的税费，由乙方自行向有关部门缴纳，与甲方无关。
- 5.3 乙方在未获得甲方书面同意之前，不得以任何目的或形式使用甲方的名号及标志或该名号及标志的各种图像。
- 5.4 乙方有权独立自主经营，乙方不得利用租赁场地从事非法经营活动，场地转租率不得超过其租赁面积的 30%，不得任意变更场地商业用途。如乙方违反此约定，甲方有权解除合同，要求乙方承担违约金责任。
- 5.5 乙方虽不拥有产权但独立使用管理的设施、设备在保修期满后的日常维护、修理由乙方负责，因不可归责于乙方事由而存在质量问题除外。
- 5.6 租赁场地及甲方提供的设施、设备如果因乙方使用不当而造成无法使用或故障的，由乙方负责维修或更换。

第六条 设施与装修管理

- 6.1 房屋使用期间，乙方因经营需要对房屋进行装修时，不得影响建筑的整体结构，须预先征得甲方的书面同意后，方可施工，装修所需全部费用由乙方承担。乙方选择的消防施工单位必须具备法定施工资质。若施工如需向政府相关部门报批，可以以甲方的名义申报，但报批、验收工作涉及的费用由乙方承担，甲方应积极予以协助。
- 6.2 乙方装修中不得破坏或改变甲方与相邻承租人的产权界限，否则所造成的经济损失和引起的产权纠纷责任全部由乙方承担。
- 6.3 如乙方因经营需要对安全、消防、水、电、通讯等基础设施、设备进行改造或升级的，须事先征得甲方的同意方可进行，改造升级的施工由乙方负责，所需各项费用均由乙方承担，并通过验收合格；设施改造升级后不可移动的部分在经营结束后无偿地移交给甲方使用。
- 6.4 在房屋装修及设施、设备改造过程中，乙方必须加强施工现场管理，施工过程中造成的安全事故责任及经济损失由乙方承担，甲方对乙方进行房屋装修或设施改造施工中造成的安全事故及经济损失不承担任何责任。
- 6.5 甲方应保障该房屋及附属设施主体结构交付时处于安全适用状态，租赁期内，租赁场地及附属设备设施的修缮、安全管理等工作及产生的费用由乙方承担，对于乙方装修、装饰、改善和增设的物件，甲方不承担维修义务，但非乙方原因引起的房屋主体结构（基础、柱、梁、板）的维修、房屋的屋顶漏水及在施工单位质保期内的维修

除外，属于甲方维修范围的，甲方应在接到乙方书面通知后 2 日内组织维修，也可委托乙方代为维修，费用由甲方承担（乙方也可从代缴费用中扣减）；属于乙方维修范围的，乙方也应在发现后 2 日内组织维修，费用由乙方承担。

6.6 乙方应合理使用并爱护房屋及附属设备，因乙方原因造成损毁或发生故障的，由乙方负责修理、更换或按市场价赔偿，乙方拒不维修的，甲方有权自行维修或重新购置，费用由乙方承担。

第七条 甲方权利、义务

7.1 甲方保证拥有租赁场地的出租权，应当履行甲方的管理、维护义务，并负责制定和修改《租户公约及管理规定》。对设施设备包括但不限于停车场、建筑物、环境卫生、消防、公共秩序实施管理和维护，有权受理对本广场的物业投诉并作出相应处理。

7.2 在租赁期内，甲方有权更改场地整体或部分名称，无须征得乙方同意也不需作任何赔偿或补偿。

7.3 甲方有权在租赁期内，变更、修缮及临时封闭广场公共地方或其部分走道、门户、窗户、电动装置、电缆电线、水管通道、煤气管道、电梯、自动楼梯、防火、保安设备、空气调节设备等结构，但须提前书面通知乙方，如果，影响到乙方的正常经营，甲乙双方应协商解决，给乙方造成一定经济损失时，甲方应给予相应的补偿。

7.4 甲方有权收取和指定其他金融机构代扣、代收乙方需要交纳的水、电及公共能源分摊费等，并有权向逾期未付者追索欠款及滞纳金。

7.5 若乙方在场地内任何地方（指定场所除外）存放物品或废弃物，甲方发出告知通知，乙方应在接到通知 1 日内自行清理。若乙方不清理，甲方有权清理及处置乙方擅自放置在场地内任何地方（指定场所除外）的物品或废弃物。甲方不承担该物品损坏或灭失的责任，由此产生的费用和开支由乙方承担。

7.6 甲方应提供人性化的物业管理服务，建立公共建筑设备及乙方租赁场地基本状况、装修维修档案，甲方定期巡查广场经营场所、建筑物和公共区域的水、电、气、通讯、宽带网、有线电视、机电设备、电（扶）梯、空调、消防装置、路灯、道路、排污系统，并在发生损坏时及时修复或积极协调相关专业部门进行修复。必要时可以查巡乙方租赁场地内部。对任何未经甲方同意或未按本协议规定占用、变更、损害公共服务设施行为、危险行为或事故隐患行为给予纠正或处罚。

7.7 甲方有权根据《中华人民共和国消防法》规定和本合同约定，对乙方租赁区域的

装修工程进行检查，有权监督乙方的二次消防验收工作。若乙方违反消防法和本合同约定的，甲方有权要求乙方整改，甚至终止合同的权利。

第八条 乙方权利、义务

- 8.1 乙方经营项目应符合相关法律法规的要求，未经甲方书面同意，乙方不得擅自增加或变更本合同。不得擅自将租赁场地全部转租、转让或变相转租、转让、转借他人或调换使用（以合同约定为准）。不得对租赁场地（含使用权）及其装修和安装的设施、设施向第三方提供任何性质的抵押、质押或对第三方提供担保等。乙方如发生前述行为应向甲方承担违约责任。
- 8.2 乙方有权使用共用设施设备，但不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或擅自改变其使用功能；因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先征得甲方同意，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，应给予赔偿。
- 8.3 乙方不得在租赁场地有污染环境、向外散发有毒有害气体等行为，不得具有生产、携带、储存易燃、易爆、放射性物质、违禁品行为，不得在广场有任何可能影响甲方或其他租户的正常经营的行为。
- 8.4 本合同签订时，乙方必须保证提交合法证件复印件，若有弄虚作假、欺诈行为甲方有权单方面撤销合同。
- 8.5 乙方应及时缴纳租金、物业、水电以及其它费用。对发生在乙方租赁场地内的人身、财产损害，乙方独立处理并承担相应责任。乙方有为其租赁场地财产、购买保险的义务。
- 8.6 乙方应合理使用广场的公共区域及公共设施、附属物，保持广场的内部结构及其附属设施、附属物的完好，并采取合理措施免受火灾、雨水等所引起的损坏。因乙方的原因造成租赁场地损坏的，乙方应承担维修责任。乙方拒不承担维修责任的，甲方有权代为维修，费用由乙方负担。对因乙方原因造成人身伤害或其它损害的，乙方应承担相应的法律责任。
- 8.7 在租赁期满前三个月内，若乙方未提出续租要求，乙方必须允许甲方携同有意向租赁的任何租客察看租赁场地，但需提前通知乙方，且不得影响乙方正常经营。乙方在租赁场地从事经营活动时，应注意甲方的通知和公告并遵守有关环境保护、卫生、防疫、文化、治安管理等相关法律、法规，尊重社会公德。
- 8.8 乙方如因特殊需要改变建筑物结构的，应经权威第三方安全专业评估机构的认可及

甲方书面同意后方可实施，乙方应按照安全、互利、合作的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、消防、环保等方面的相邻关系。不得侵害他人的合法权益，否则甲方有权采取处理措施。

8.9 乙方必须遵守法律法规的要求，诚信、规范经营，严禁任何恶性竞争、损坏经营形象。因乙方前述行为造成不良影响，被政府相关部门责令停业或吊销营业执照导致无法履行本合约的，责任由乙方承担。

第九条 保险及赔偿

9.1 乙方应在租赁场地交付使用后及租赁期间为其自行装潢、自行购置的设备及财物向保险公司购买并维持有效的财产险、第三者责任险和设备损坏险。

9.2 若因乙方的原因导致财产损失、灭失或被偷盗、抢劫的，而乙方未投保或未足额投保，乙方不得要求甲方承担任何责任；由此造成甲方或其他第三方损失的，乙方应予以赔偿。

9.3 若广场遭到自然灾害或其它不可抗力的毁损包括但不限于骚乱、恐怖、犯罪、火灾等行为造成损毁，甲方对于乙方因此所遭受的损失，不承担任何责任。

第十条 违约责任

10.1 租赁房屋交付前，任何一方不得单方不履行或无正当理由拒绝履行本合同。如发生上述情况时，违约方应承担当年房屋租金 5% 违约金给另一方。

10.2 租赁房屋交付后，甲方非依合同约定，提前解除本合同或因甲方违约行为导致合同解除的，乙方仅根据实际使用天数缴纳租金、物业、水电等相关费用，且 15 日内甲方免息退还乙方所缴纳保证金，并承担乙方相关经营装修的损失。

10.3 如因乙方无故非依合同约定，提前解除本合同时，其房屋保证金甲方不予退还。

10.4 发生本条上述 10.1、10.3 两款任一情形时，乙方应自《解除合同通知书》送达或到达之日起十日内按本合同约定交还租赁场地，否则乙方同意甲方可不经司法裁定即有权自行清场，并自由处理租赁场地内装饰、陈设、物品。

10.5 租赁房屋交付后，本合同凡是约定承担违约金责任，按本合同约定执行（如有特殊约定除外）。

第十一条 合同的变更、终止、解除

11.1 合同期间，如甲方出售、抵押乙方所租赁房屋，不影响本合同有效性。

11.2 甲、乙双方不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。对任何一方擅自变更合同引起的问题和合同风险，其责任由该方承担。