

出租方:

承租方:

合同编号: 上海金山 9 月 9 日
签订地点: 2015
签订时间: 2015

根据《中华人民共和国合同法》及有关标准,经双方协商一致,订立本合同。

第一条 租赁标的物及租赁用途

1. 本合同项下的租赁标的物为位于 区 路 号的商舖,建筑面积 平方米(以具各管理部门测绘机构测量的建筑面积为准)。
2. 租赁商舖的配套设施详见附件。
3. 承租方租赁仅限于从事 经营活动,未经甲方书面同意乙方不得用作其他用途。

第二条 租赁期限

1. 出租方从 2015 年 5 月 15 日至 2016 年 5 月 15 日将上述商舖及商舖内的设施交付给承租方使用。
2. 租赁期满后,在同等条件下承租方有优先承租权,但承租方必须在合同到期前至少 2 个月以上向出租方书面提出续订意向;逾期不提出的,本合同自租赁期满后自行终止。

第三条 租金、费用标准及计收方法(租金支付原则为先行后租)

| 用途 | 编号 | 面积(平方米) | 单价(元/平方米) | 天数 | 金额(元) | |
|----|-----------------|-------------|-----------|----|-------|---|
| 商舖 | 2015 1108 202 号 | | | | 15000 | |
| 合计 | 人民币(大写) | 拾 伍 仟 元(小写) | | | 15000 | 元 |

甲方将乙方消费的水费、电费、气费和通讯费等使用户名变更为乙方的(但产权仍归甲方所有),则乙方直接向当地相关单位结算上述水、电、气、通讯等费用;户名仍为甲方的,则上述水、电、气、通讯等费用均由承租方自行承担,并向出租方缴纳。逾期不缴导致停水、停电、停气、停通讯的,损失由承租方承担。

第四条 保证金

1. 为维护消费者合法权益和本市场的信誉,签订本合同时,承租方须向出租方交纳保证金,标准为每个计费周期 元,用于承租方承担可能发生的赔偿、违约责任,保证金不计息。
2. 凡出现下列情况之一且承租方不服从管理、不接受相应的处理、拒不从调解或不愿承担责任时,出租方有权从保证金内先行支付其相应金额,支付后的保证金不足部分,承租方须从计算之日起三日内向出租方补足,未能补足按出租方管理规定作违约处理。
 - (1) 发生商品质量、服务纠纷且确属承租方责任的;
 - (2) 承租方在经营活动中违反工商、税务、物价、质检、劳动、卫生、治安、消防、计划生育、特种行业管理等规定的;
 - (3) 擅自转让、转租、分租、转借、相互交换,或以其他方式改变商舖使用权的;
 - (4) 未在出租方规定时间内办理有关手续的;
 - (5) 其他违反本市场管理规定的行为。
3. 承租方不再承租,从本合同终止之日起两个月内,凡未出现商品质量纠纷、违反国家法律法规和本市场管理规定等问题的,出租方在十日内将保证金无息退还承租方。

第五条 出租方的权利和义务

1. 出租方应按照国家法律法规制定本市场各项管理规定,并向承租方公布,对承租方的经营活动实行统一管理、监督检查,并提供相关协调等服务。
 1. 维护市场正常营业秩序,统一日常运营管理。
 2. 负责市场内公用设施的维护保养,保证承租方的正常使用。
 3. 在营业时间内有能提供租赁商舖以外的辅助设施(含停车场)和服务。
- 出租方如在租赁期内对本市场内商舖的布局进行大规模调整、改建、扩建和维修,直接影响承租方经营活动的,应于改建、扩建项目实施前二十天,维修项目实施前三天,书面通知承租方,承租方应无条件配合。
- 除商舖内部以外包括但不限于商舖外立面、屋顶、停车场、通道、广场等处的广告发布权均归出租方,承租方如需发布广告,应向出租方另行申请,并支付相应的广告费;否则,无权擅自发布广告。

第六条 承租方的权利和义务

- 承租方有权在合同规定的范围内独立从事经营活动,经营责任自负,未经同意不得以出租方名义从事任何经营活动。
- 承租方有权根据自己的经营需要依法招聘、使用和辞退营业人员,但招聘的营业人员应在所属商舖的范围内接受出租方要求上岗的营业人员遵守各项管理规定并保障营业人员的合法权益。
- 承租方在入驻前对现有商舖房屋结构和设施进行验收,验收合格后方与出租方办理交接手续。
- 承租方在经营中必须严格遵守国家的法律法规和本公司的各项管理规定,亮证亮照(含营业执照、食品经营许可证、税务登记证等),诚信经营,履行相关服务承诺,自觉使用国家统一标价签,规范标价,不得欺瞒、误导消费者。
- 承租方必须按本市场规定的营业时间经营,不得迟到早退。

31

按时交付合同约定的租金和各项费用。
 承租方必须妥善使用、维护租赁物和公共设施，不得擅自改变商铺结构，不得擅自装修、添附任何设施。商铺内的结构、设施等如人为损坏或遗失，按重置价赔偿。如因营业需要，增加水电设施和改造商铺，应向出租方提出书面申请，征得出租方以及相关部门书面同意并办理好有关手续后方可实施，所涉一切费用由承租方自行承担。如承租方对商铺提出整体或局部统一装修要求，承租方须积极配合和服从。
 承租方不得擅自转让、转租、分租、转借、相互交换或以任何方式改变商铺的使用权。如需转让商铺、委托经营须向出租方自行办理在本市场内经营活动中所涉及的所有手续，费用自理。不得在店内吸烟并有义务劝阻消费者的吸烟行为。
 承租方不得将商铺用于抵押。
 租赁期届满双方不再续租的，租赁商铺内不可移动的装潢、管线等均无偿归出租方所有，承租方不得擅自破坏，否则出租方损失的应予赔偿。
 承租方应在租赁期届满之日前5日内自费将本合同项下的租赁商铺恢复原状，并搬出屋内的家具、杂物、添置物等。出租方在租赁期间，遵守地方“门前三包”的有关规定。

合同的续订、变更、终止和解除
 1. 租赁期满后自动终止。承租方如需续租商铺，应提前两个月以上向出租方提出书面申请，经出租方同意，方可重新签订合同。
 2. 租赁期内承租方出现下列情况之一，出租方有权解除合同，已交的租金、保证金不予退还，亦仍不纠正的：
 (1) 承租方在经营活动中擅自停业；
 (2) 承租方擅自转让、转租、分租、转借、相互交换等方式改变商铺使用权或将商铺用于抵押或从事非法经营活动的；
 (3) 承租方逾期缴纳应缴的费用二个月，经出租方发出限期催缴通知后仍拒不履行义务的；
 (4) 承租方未按期如数支付租金二个月以上（含二个月）的；
 (5) 承租方违反出租方的管理规定、规章制度，情节严重的。
 3. 租赁期内商铺因房屋质量问题被确定为危房的承租方有权解除合同。
 4. 出租人或承租方因自身原因需提前解除合同的，应提前一个月书面通知对方，经协商一致后办理解除租赁手续，按下列标准向对方支付违约金，并办理相关的退租手续；否则，租赁合同继续履行。
 (1) 出租方提前解除本合同，承租方无条件服从。
 (2) 承租方提前解除本合同，承租方无条件服从。

特别约定
 1. 承租方未按照约定支付租金或其他费用的，逾期30日内应每日向出租方支付迟延款项0.1%的违约金；逾期30日以上的，出租方支付迟延款项0.2%的违约金；直至出租方有权单方面解除合同；承租方除仍须向出租方支付相关欠费外，出租方支付相当于本合同剩余年度租金总额的违约金（若违约金尚不足以弥补损失的，还需赔偿出租方的合理损失）。
 2. 承租方逾期导致本合同解除或终止的，承租方不得以任何理由要求出租方对装修和设备及添置物的残值进行收价，经出租方同意装饰装修，且事实上已经形成附合的装饰装修物归出租方所有。
 3. 终止或提前解除时，承租方应当在合同终止日或解除日迁出承租商铺；否则，同意承租方采取停水、停电、锁门等措施，由此产生的一切后果由承租方自行承担（包括但不限于承租相当于租金用费、停业损失、商品物品异地存放的存储费用等）。
 4. 出租方留存的本合同复印件仅供承租方办理工商登记手续使用，不具有约束双方的效力，双方之间权利义务等均互准。

其他约定
 1. 租赁期满或提前终止时，承租方应于本合同终止之日起三日内将承租商铺及出租方提供的设施、设备等以良好的状态交还出租方；否则出租方有权不退承租方剩余未到期的租金、保证金并要求承租方赔偿损失。
 2. 任何关于合同向对方的通知行为，均应以书面形式进行，但出租方有权以公告、布告张贴等形式进行通知。
 3. 变更、补充亦必须采用书面形式方能生效。

争议的解决方式
 1. 本合同履行过程中发生争议，双方协商解决；协商不成的，双方均可向合同签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。

合同的生效
 1. 本合同一式贰份，出租方执一份，承租方执一份。
 2. 本合同自双方签字盖章之日起生效。

出租方：
 (公章)

承租方：
 (公章)