

甲方：[Redacted]
乙方：[Redacted]

合同编号：
签订地点：上海金山
签订时间：2017年11月24日

根据《中华人民共和国合同法》及有关规定，经双方协商一致，订立本合同。

一、租赁标的物及租赁用途

本合同项下的租赁标的物为位于_____区_____路_____号的商铺（非法院查封商铺 法院查封商铺），
建筑面积_____平方米（以具备资质的测绘机构测量的建筑面积为准）。
租赁商铺的配套设施详见附件。
本租赁商铺仅限于从事_____经营活动，未经甲方书面同意乙方不得用作其他用途。

二、租赁期限

出租方从2017年12月15日至2019年12月15日将上述商铺及商铺内的设施交付给承租方使用。
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期满前提前至少2个月以上向出租方书
面提出续租意向，逾期不提出的，本合同自租赁期满后自行终止。

三、租金、费用标准及计收方法

序号	编号	面积(平方米)	单价(元/平方米/天)	天数	金额(元)
1	R2017012	45.44			
2	R2017013	16.56			
合计	人民币(大写)	拾玖万肆仟捌佰元(小写)			27600

承租方所租商铺月租金起算基数为_____元/平方米（租金每_____年递增一次，每次在前次租金基础上递增_____%），
支付原则为“先付后用”，按季度结算，即承租方应在本合同签订后_____日内一次性支付第一个季度的租金_____元，此后，
每季度租金的支付时间为每季度第一个月的第一周内。
广告费按每个商铺_____元/年计收，综合管理费（包括保安、保洁、物业维修等）按_____元/平方米计收。水、电费、空调费、
广告费、综合管理费每月支付。广告费、综合管理费承租方须先行支付，提前5日交清。水、电费、空调费在次月的第一周内
甲方持乙方消费的水费、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），则乙方直接向当地有关单
位缴上述水、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，按时向出租
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。

四、保证金

承租方消费合法诚信和本市场的信誉，签订本合同时，承租方须向出租方交押保证金，标准为每个计费商铺_____元。
承租方须承担可能发生的赔偿、违约责任，保证金不计息。
出租方有权在以下任一情形发生时，有权单方面解除本合同，并不退还押保证金，且承租方应承担相应的赔偿责任：
1. 承租方逾期支付租金或相关费用，逾期超过_____日的；
2. 承租方擅自将商铺转租、转借、互换或改变用途，或以其他形式改变商铺使用条件的；
3. 承租方擅自拆改房屋结构或改变房屋用途的；
4. 承租方利用商铺从事违法、违规活动的；
5. 承租方从事有损出租方声誉或损害出租方合法权益的活动；
6. 承租方违反本合同约定，从事任何违法、违规活动的。
出租方有权在_____个工作日内将押保证金扣除，不足部分，承租方须在_____日内向出租方补足，未能补足的按违约金处理。
出租方不再承担。从本合同解除之日起_____个工作日内，承租方须向出租方支付_____元违约金，同时出租方有权将押保证金扣除。
管理规约等规章制度，出租方在_____个工作日内将押保证金扣除，不足部分，承租方须在_____日内向出租方补足，未能补足的按违约金处理。

五、出租方的权利和义务

出租方应按国家法律法规制定本市各项管理规约，并向承租方公布。承租方应遵守管理规约，接受出租方统一管理、监督、检查。
出租方应提供出租商铺的正常使用，并负责出租商铺的维修、保养。
出租方应提供出租商铺的配套设施，并负责配套设施的维修、保养。
出租方应提供出租商铺的消防安全设施，并负责消防安全设施的维修、保养。
出租方应提供出租商铺的卫生设施，并负责卫生设施的维修、保养。
出租方应提供出租商铺的通讯设施，并负责通讯设施的维修、保养。
出租方应提供出租商铺的水电设施，并负责水电设施的维修、保养。
出租方应提供出租商铺的气设施，并负责气设施的维修、保养。
出租方应提供出租商铺的空调设施，并负责空调设施的维修、保养。
出租方应提供出租商铺的其他设施，并负责其他设施的维修、保养。
出租方应提供出租商铺的其他设施，并负责其他设施的维修、保养。

赁 合

5. 承租方必须遵守核准的经营范围内从事经营活动。
6. 按合同约定租金和各项费用。
7. 承租方必须妥善使用、维护租赁物及公共设施，不得擅自改变商铺结构，不得擅自装修、添附任何设施。商铺内的房屋结构如人为损坏或遗失，按重置价赔偿。确因营业需要，增加水电设施和改造商铺，应向出租方提出书面申请并附图纸，报方以及相关管理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。如遇出租方对商铺提出整体性大修要求，承租方须积极配合服从。
8. 承租方不得擅自转租、转借、分租、转借、相互交换或以任何方式改变商铺的用途。如需转租、转借、分租、相互交换等，须经出租方书面同意，按出租方规定相关程序，交纳有关费用后方可办理。
9. 承租方必须遵守消防管理法规，配备合格的灭火器，费用自理。不得在店内吸烟并弄火，不得在店内吸烟并弄火。
10. 承租方自行办理在本市场内经营流动中所涉及的所有商品财产综合保险；否则由于承租方原因造成自然火灾等不可引起的人员伤亡或财产损失均由承租方自行负责。
11. 承租方不得将商铺用于抵押。
12. 租赁期满后双方不再续租的，租赁物内不可移动的装潢、管线等均无偿归出租方所有，承租方不得擅自破坏，否则承租方逾期届满之日前5日内自费将本合同项下的租赁物恢复原状，并搬出店内的家具、装修物、陈设物等，造成出租方损失的，乙方在租赁期间，遵守地方“门前三包”的有关规定。
13. 乙方以该租赁物注册登记的营业执照，应在合同终止或解除后一个月内在登记机关注销或迁移，未注销或迁移的，视为承租方出租方将保证金作为违约金，不再退还承租方，保证金不能满足出租方损失的，出租方有权要求承租方进行赔偿（包括但不限律师费、差旅费等为实现出租方权利的所有费用）。

第七条 合同的签订、变更、终止和解除

1. 本合同到期后自动终止。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。在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：
 - (1) 违反工商、税务、物价、卫生、公安、治安、消防、计划生育、特种行业管理等法律法规，经书面警告、经济处罚等仍不改正的；
 - (2) 擅自转让、转租、分租、转借、相互交换等方式改变租赁物用途或承租方用于抵押或从事非法经营活动的；
 - (3) 逾期缴纳租金或费用二个月，经出租方发出限期催缴通知后仍拒不履行义务的；
 - (4) 未按期足额支付租金二个月以上（含二个月）的；
 - (5) 违反出租方的管理规章、规章制度，情节严重的。
2. 在租赁期内因房屋质量问题被确定为危房，承租方有权解除合同。
 - (1) 出租方或承租方因自身原因提前解除合同的，应提前一个月书面通知对方，经协商一致后办理解除租赁合同，出租方按合同约定标准对对方支付违约金，并办理相关的退租手续；否则，租赁合同继续履行。
 - (2) 国家政策或其单位依法书面通知市场行政拆迁、搬迁、改建市场或市场总体格局发生变化时，出租方应提前承租方解除本合同，承租方无条件服从。

第八条 特别约定

1. 承租方未按合同约定支付租金或其他费用的，逾期30日内每日向出租方支付滞纳金0.1%的违约金；逾期30日以上的出租方有权解除合同，承租方除应向出租方支付相关欠费外，还须向出租方支付滞纳金0.2%的违约金。直至出租方有权单方解除合同；承租方除应向出租方支付相关欠费外，还须向出租方支付滞纳金0.2%的违约金（若违约金不足以弥补损失的，还需赔偿出租方的合理损失）。
2. 非因出租方违约导致本合同解除或终止的，承租方不得以任理由要求出租方对装修和设备及添附物的残值进行补偿。在租赁期间由承租方进行的装修、且事实上已经形成附合的装饰装修物在合同解除或终止后归出租方所有。
3. 本合同终止或提前解除时，承租方应当在合同终止日或解除日迁出承租商铺；否则，同意出租方采取停水、停电、商铺内物品异地存放等一系列措施，由此产生的一切后果由承租方自行承担（包括但不限于承租方相当于租金二倍赔偿损失、前揭物品异地存放的存储费用等）。
4. 在工商部门留存的原租赁合同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，双方之间权利义务均以本合同为准。
5. 如有任何争议经法院判决成功，自判决生效后合同自动终止，双方互不承担违约责任。出租方在承租方付清相关费用及履行完注册或迁出后将承租方已付多交的租金及押金无息退还承租方。（备注：适用于本合同第一条被法院查封）

第九条 其他约定

1. 在本合同期满或提前终止时，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、设备等以现状归还出租方，否则出租方有权不退还承租方剩余未到期租金、保证金并有权要求承租方赔偿损失。
2. 双方之间任何关于合同相对方的通知行为，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，且该通知视为送达。

本合同一式两份，出租方执一份，承租方执一份。本合同自双方签字之日起生效。

出租方：_____ 承租方：_____