

出租方: [Redacted]
承租方: [Redacted]

合同编号: 上海金中
签约地点: 2018年8月9日
签约时间: 2018年8月9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。

第一条 租赁物的名称及用途
1. 本合同项下的租赁物的名称为 [Redacted] 路 [Redacted] 号的商舖 (非法院查封商舖 法院查封商舖)
2. 租赁面积 [Redacted] 平方米 (以具备资质的测绘机构测量的建筑面积为准);
3. 租赁用途 [Redacted] 经营 [Redacted] 用途, 承租方不得将本合同项下之租赁物用于其他用途。

第二条 租赁期限
1. 出租方从 [Redacted] 年 [Redacted] 月 [Redacted] 日起将上述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, 本合同租赁期限即行终止。

第三条 租金、费用标准及支付方式

种类	面积(平方米)	单价(元/平方米/天)	数量	金额(元)
租金	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	13800
合计	人民币(大写)	拾 [Redacted] 仟 [Redacted] 元(小写)	3800	元

1. 承租方所租商舖月租金标准为 [Redacted] 元/平方米 (租金每月 [Redacted] 元, 每次在付款租金前 [Redacted] 元);
租金支付方式为 [Redacted] 后, 按季度结算, 即承租方应在本合同签订后 [Redacted] 日内一次性支付第一个季度的租金 [Redacted] 元; 此后, 其余季度租金的支付时间为每季度第一个月的统一时间内。
2. 广告费按每个商舖 [Redacted] 元/天计算, 综合管理费 (包括保洁、保洁、物业维修等) 按 [Redacted] 元/平方米计算, 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付后租, 提前5日交清; 水电费、空调费在次月内 [Redacted] 交清该费用。
3. 甲方将乙方所需的水费、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管理部门上水、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, 承租方应向出租方缴付, 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. 为保障出租方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, 标准为每个商舖 [Redacted] 元, 用于承租方承租可能发生的赔偿、违约赔偿, 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、拒不承担责任的, 出租方有权从承租方保证金内先行支付其相应金额, 支付后的保证金不足部分, 承租方须从不足之日起三日内向出租方补足, 未能补足的按违约 [Redacted] 管理规定的违约责任处理。
(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、特种行业管理等法律法规;
(3) 擅自转让、转租、分租、转借、擅自交换, 或以其它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。
承租方不再承租, 从本合同终止或解除之日起满六个月, 凡未出现商品质量纠纷、违反国家法律法规、违反本合同规定、市场管理规定等违约问题, 出租方在十个工作日内将保证金本息退还给承租方。

第五条 出租方的权利和义务

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、提供相关协调等服务。
1. 维护市场正常经营秩序, 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, 出租方应在实施前二十天, 将项目实施方案前三天, 书面通知承租方, 承租方应无条件配合。
商舖内除店外还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。

6. 承租方必须在该商场的规定范围内从事经营活动。
7. 承租方必须遵守使用、维护租赁物及公共设施，不得擅自改变商场结构，不得擅自装修、添建任何设施，商场内的所有结构、设施等如人为损坏或丢失，按原值价赔偿。确因营业需要，增加水电设施或改造商场，应向出租方提出书面申请并附图纸，经出租方以及消防部门书面同意并办好有关手续后方可实施，所涉一切费用均由承租方自行承担。如遇出租方对商场进行修缮或局部改造时，承租方必须积极配合和服从。
8. 承租方不得擅自转租、转借、分租、转让、或互换或以任何方式改变商场的使用权。如需转让商铺，须经出租方书面同意后方可办理。
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。不得在商场内吸烟并有义务劝阻消费者的吸烟行为。
10. 承租方自行办理在本商场内经营活动中所涉及的所有商业财产综合保险，否则由于承租方原因发生自燃火灾等不可预见因素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. 租赁期间如发生不再使用的，租赁商铺内不可移动的装饰、装修等物归出租方所有，承租方不得擅自破坏，否则承租方应在租赁期届满之日前5日内自行将承租商铺下的可移动设施搬走，并搬出屋内的家具、装饰物、陈设物等，造成出租房屋损坏的应予赔偿。
13. 乙方逾期租赁逾期，遵守地方“白有三包”的有关规定。
14. 乙方以该商铺向相关部门注册的经营执照，应在合同终止或解除前一个月内将登记信息注销或迁移，未注销或迁移的，视为承租方违约，出租方有权将保证金作为违约金，不再退还给承租方，保证金不足赔偿出租方损失的，出租方有权要求承租方赔偿损失（包括不限于诉讼费、律师费、差旅费等为实现出租方权利的所有费用）。

第七条 合同的变更、变更、终止和解除

1. 本合同期满后自动终止。承租方如需续租商铺，应在合同两个月以上向出租方提出书面申请，经出租方同意，方可重新签订租赁合同。
2. 在租赁期间内或租赁期满后出现下列情况之一，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、劳动、卫生、公安、消防、消防、计划生育、特种行业管理等法律法规，经书面警告，经济处罚仍不改正的；
 - (2) 擅自转租、转借、分租、转让、相互交换等方式改变商铺使用用途或将商铺用于抵押或从事非法经营活动的；
 - (3) 逾期缴纳租金的费用二个月，经出租方书面催缴通知后仍拒不履行义务的；
 - (4) 未按合同约定支付租金二个月以上（含二个月）的；
 - (5) 违反出租方的管理规定，损害制度，情节严重者。
3. 在租赁期间内商铺因房屋质量问题被确定为危房，承租方有权解除合同。
4. 协议解除
 - (1) 承租方或出租方因自身原因解除本合同的，应提前一个月书面通知对方，经协商一致后解除本合同，解除后出租方应向对方支付违约金，并承担相关的违约责任，否则，本合同继续履行。
 - (2) 若因政府或其他单位依法书面通知市场进行拆迁、搬迁、改建或房屋主体结构发生变化的，出租方应提前一个月通知承租方解除本合同，承租方无条件服从。

第八条 特别约定

1. 承租方须按照约定支付租金及其他费用，逾期30日内应向出租方支付逾期款项0.1%的违约金，逾期30日以上的，应按日向出租方支付逾期款项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款外，还应向出租方支付逾期违约金总额年租金总额的违约金（若违约金尚不足以弥补损失的，还应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，承租方不得以任何理由要求出租方对装修和设备及设施物的折旧进行收回或补偿；在租赁期间由承租方进行的装饰装修、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. 本合同解除或提前解除时，承租方应当在合同解除之日或解除前退出承租商铺，否则，同意出租方采取停水、停电、锁门、将商铺内商品物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（包括但不限于承租相当于一租金二倍违约金、营业损失、商品物异地存放的存储费用等）。
4. 在工商部门留存房屋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，双方之间权利义务等均以本合同为准。
5. 如若该商铺被法院拍卖成功，自拍卖成功后合同自动终止，双方互不追究违约责任，出租方在承租方付清相关费用并办理完营业执照注销或迁移后将承租方已付有余的租金及押金本息退还给承租方。（备注：适用于本合同第一条被法院查封商铺）

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、设备等以良好、清洁、维护状态交还出租方；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. 双方之间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，本合同变更、补充亦必须采用书面形式方能生效。

第十条 争议的解决方式

本合同在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。

第十一条 合同份数

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

出租方：
(公章)

承租方：
(公章)

日期：
201

日期：

