

租赁合同

出租方：[REDACTED]
承租方：

合同期号：
签订地点：上海金山
签订时间：二〇一一年八月一日

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 租赁物的名称及租赁用途

1、本合同项下的租赁物的名称为位于____区____路____号的商铺（非法建筑封商铺，按规划执高铺），建筑面积____平方米（以具备资质的测绘机构测算的建筑面和层高为准）。

2、租赁期间的配套经营许可证件。

3、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。

第二条 租赁期限

1、出租方从二〇一一年八月一日至二〇一一年八月一日止将上述商铺及场内设施交付给承租方使用。
2、租赁期满后，如承租方继续承租，但承租方必须在合同期届满前通知甲方，甲方同意续租的，应重新订立合同；通知不提出的，本合同自动解除或终止。

第三条 租金、费用标准及计收方法

房号	租金	面积(平方米)	每平米(元/月/平方米)	天数	金额(元)
0101号	848				1200
总计	人民币(大写) 捌 0 万 元 仟 一 百 一拾 元(小写) 1200 元				

1、承租方所租商铺月租金总额为_____元/平方米(租金每_____年递增一次，每次在首次租金基础上递增_____%)，租金支付周期为先付后用。按季结算，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，其余季度租金的支付时间为每季度第一个月的第一周内。

2、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付后用，先期由交纳；水电费、空调费在次日的第一周内交清该阶段费用。

3、甲方将乙方经营的水费、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纳上述水、电、气、通讯等费用，户名仍归甲方所有，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。

第四条：保证金

1、为维护消费者合法权益和本市场的信誉，签订本合同后，承租方向出租方交纳保证金，标准为每个计费商铺_____元，用于承租方承租可能发生的赔偿、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、拒不服从调解或不履行租赁责任时，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以部分，承租方须从次日起三日内向出租方补足，未能补足的按违反出租方的管理规定作违约处理。

(1)发生商品质量、服务纠纷且属承租方责任的；
(2)承租方在经营活动中违反工商、税务、物价、质量、劳动、卫生、治安、消防、计划生育、特种行业管理等法律法规的；
(3)擅自转租、转租、分租、转借、相互交换，或以其它方式改变有偿使用权限的；
(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、承租方不租承租，从本合同终止或解除之日起六个月内，凡本市场商品质量纠纷、违反国家法律法规、违反本合同规定和本市场管理规定等造成后果，出租方在十个工作日内将保证金无息退还给承租方。

第五条：出租方的权利和义务

1、出租方还应根据国家法律法规制定本市场各项管理制度，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，并提供相关协调服务。
2、维护商场正常营业秩序，统一日常营运管理。
3、负责商场内公用设施的维护保养，保证承租方的正常使用。
4、在营业时间内外墙设置宣传橱窗或墙体外的辅助设施，应事先征得出租方同意，否则，出租方有权制止。
5、出租方如在租赁期内对本市场内滞留的商户进行清理，承租方应予以配合，承租方在接到通知后_____日内搬离，逾期不搬离，出租方有权在租赁期满后二十天内，采取措施予以清理。
6、除商铺内添以外包装但不高于商铺外立面的装饰外，承租方不得在租赁期内对租赁物进行任何改变，如需变动，应向出租方另行申请，并书面报批。

第六条：承租方的权利和义务

1、承租方有权在不同租期的优惠条件下选择承租。
2、承租方有权根据自己的经营需要，对租赁物进行必要的装修，但必须符合国家有关消防安全的规定，承租方应要求装修的营业范围符合国家有关消防安全的规定。
3、承租方在入驻前对现有问题进行整改，达到出租方的要求。
4、承租方在经营中必须严格遵守国家的法律法规，文明经商，诚信经营，自觉遵守本市场的各项管理制度，服从管理，遵守合同，售后服务保障，诚信经营。

货 合 同

- 5、承租方必须按约定的期限归还承租的设备，
- 6、承租方必须爱护所租用、维护和保养好所租用的公共设施，不得擅自拆修、损坏任何设施。而损坏的房屋结构、设备等如人为损坏或丢失，在恢复原状后，赔偿修理费，增加水路设施或改做其他，赔偿出租方因此而增加的维修小挖机料费等，若搬出承租方所租用的设备并有损坏或丢失时，承租方应照价赔偿，并承担修复或更换的费用。
- 7、承租方必须爱护所租用的设备并有妥善的保管，不得擅自拆卸、损坏、增加水路设施或改做其他，赔偿出租方因此而增加的维修小挖机料费等，若搬出承租方所租用的设备并有损坏或丢失时，承租方应照价赔偿，并承担修复或更换的费用。
- 8、承租方不能擅自转让、转租、分租、转借，相互交换承租以任何方式改变设备的使用权；如擅自让设备由承租方变卖或抵押给他人，经出租方书面同意后，承租方有义务将承租的设备归还承租者。
- 9、承租方必须遵守消防法、电器安全规定，正确使用电气设备，如擅自乱接电线、插座或乱接乱拉电线，造成火灾，经出租方书面同意后，承租方有义务将承租的设备归还承租者。
- 10、承租方在自行分租时本合同内规定的权利与义务及责任由承租方全部承担，若因承租方的违约行为引起的人身伤亡或财产损失均由承租方自行负责。
- 11、承租方不按照租赁合同的约定支付租金。
- 12、租赁期间承租方不得将设备转卖、转租给第三方使用，承租的设备归出租方所有，承租方不能擅自转让、转租、分租、转借，如擅自转让、转租、分租、转借，造成损失由承租方承担，赔偿出租方因此而增加的维修小挖机料费等，若搬出承租方所租用的设备并有损坏或丢失时，承租方应照价赔偿，并承担修复或更换的费用。
- 13、承租方必须遵守国家的有关法律法规，如在合同终止前一个自然月登记的注销或迁移，未在销户上缴的，视为承租方违约，出租方有权保留保证金作为违约金，保证金不能清偿出租方损失的，出租方有权要求承租方赔偿（也即租不等于保证金，保证金、租赁费均为承租方收到的所有款项）。

第七条 各项的铁道、桥梁、路上的障碍

- 1、本合同到期后自动终止，承租方如继续使用，应提前两个月以上书面形式提出书面申请，经出租方同意，方可重新签订租赁合同。
- 2、在承租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、劳动、卫生、公安、治安、计划生育、体格等行业管理部门的规定，造成负面影响的；
 - (2) 拖欠房租、电费、分租、转租、相互交换等正式承租和转租承租人从事非法经营活动的；
 - (3) 造谣、散播虚假信息超过二个月，经出租方发出书面催促通知后仍拒不履行义务的；
 - (4) 未经出租方允许超过二个月以上（含二个月）的；
 - (5) 违反出租方的管理制度，损害承租、损害承租、损害承租的；
- 3、在租赁期满后承租方因质量问题被确定为劣质的，承租方有权解除合同。
- 4、当租解约。
 - (1) 出租方承租方双方自愿协商将租赁合同的，应提前一个自然月通知对方，经办科一次后办理解除租赁手续，按____的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。
 - (2) 若承租方或其下属单位依法被通知市或区人民政府拆迁、搬迁、改建市场或市场总经营发生变化时，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 租期均定

- 1、承租方未按期支付租金或其他费用的，逾期30日内每逾期一日向出租方支付迟延款项0.1%的违约金，逾期30日以上的，应每日向出租方支付迟延款项0.1%的违约金，直至承租方付清所有欠款为止，还须向出租方支付相应的滞纳金。对于本合同租金不足以弥补承租方的损失，还应赔偿出租方的合理损失。
- 2、承租方擅自将本合同租赁的设备上的，承租方不得以任何理由从承租方处收回该设备和设备及附属物的残值进行收取承租方。
- 3、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后归出租方所有。
- 4、本合同终止或提前解除时，承租方应当在合同终止或解除之日起三日内搬出，否则，构成出租方对承租方的侵权，承租方应承担由此产生的后果。
- 5、承租方在租赁期间损坏租赁物，由承租方自行承担（包括但不限于承租方由于租金二倍的占用费、赔偿因租赁物品损坏而产生的维修费用等）。
- 6、在工商部门登记的房屋租赁合同可以承租方办理工商登记手续，不具有对抗第三人的效力，双方之间权利义务等均以本合同为准。
- 7、如若承租被法院拍卖成功，自拍卖成交之日起自动终止，承租方不承担任何责任，出租方在承租方付清相关费用并办理完相关手续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的商铺）

第九条 其他约定

- 1、如合同期间遇政策终止时，承租方应于合同终止之日前三日书面报告出租方并提供相关的证据，双方予以确认，清场、搬出、出租方不承担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、承租方交出承租，承租方有此不承担承租方剩余未到期的租金、保证金并要求承租方赔偿损失。
- 3、双方之间任何关于合同终止的说明与约定，均应以书面形式进行，出租方以公告、书面形式等形式进行通知，本合同的变更、补充协议必须采用书面形式方为生效。

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，

第十二条 合同的终止

本合同在双方履行完毕后自动终止，承租方

承租方

（公章）

日期：