

# 租赁合同

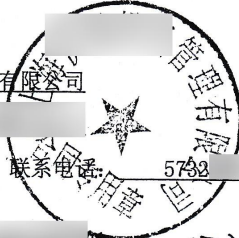
本合同双方当事人：

甲方（出租方）：上海                      管理有限公司

联系地址：上海市金山区朱泾镇                     

营业执照：                    

联系电话：                     5732                     



乙方（承租方）：                     (上海                      管理有限公司)

联系地址：                     上海市金山区                     

营业执照/身份证：                     352124                      0474

联系电话：                     138                     

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》及其他相关规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的房屋事宜，订立本合同。

## 第一条、出租房屋情况和租赁用途

1-1 甲方出租给乙方的房屋座落于本市金山(区)朱泾镇五福商业广场 2 号楼仓桥街 5 号 202, 204, 206, 208, 210, 212-2          区域(以下简称该房屋)建筑面积约 482 平方米(以实地测量为准)。

1-2 房屋用途为商用。

1-3 甲方作为该房屋的房地产权利人(包括是, 房地产所有权人/转租人/代管人/法律规定的其它权利人)与乙方建立租赁关系。签订本合同前, 甲方已告知乙方该房屋          (已/未) 设定抵押。



## 第二条、租金、支付方式和期限

2-1 甲、乙双方约定, 该房屋的计租以商户每月营业额的 10% 作为场地使用费, 另外该房屋保底每日每平方米(建筑面积)租金为人民币 2 元/天/平米, 月租金为人民币 29322.00 元(大写: 贰万玖仟叁佰贰拾贰 元整), 租赁期限为 陆 年(即 2015 年 10 月 1 日起至 2021 年 9 月 30 日止), 第 3 第 4 年保底每日每平方米(建筑面积)租金在前一年的基础上增加 5 %。月

租金为人民币 33788.00 元 (大写: 叁万零柒佰捌拾捌 元整)。第 5 第 6 年保底每日每平方米 (建筑面积) 租金在前一年的基础上增加 5 %。月租金为人民币 32327.00 元 (大写: 叁万贰仟叁佰贰拾柒 元整)。如有其它变动, 则应由甲、乙双方重新协商, 并达成书面协议。

2-2 乙方应每期提前 10 天向甲方支付下期租金, 甲方在收到乙方租金后 10 个工作日内出具正式的发票。另每月营业额 10% 场地使用费超过保底租金部分于每月 5 日结算支付。逾期支付的, 每逾期一日, 则乙方须按日租金的 1% 支付违约金, 逾期超过 30 日, 甲方可解除合同。第一期租金于签署本合同同时与保证金同时支付。

2-3 乙方支付租金的方式: 每次支付 2 个月, 先付后租。

2-4 甲方账户名称及账号: 上海伊晟投资管理有限公司 50131000305646445  
上海农商行万安街支行

2-5 甲、乙双方约定, 本合同签订时, 乙方应向甲方支付房屋租赁保证金, 保证金人民币 100000.00 元, 大写: 壹拾万 元整) 和贰个月物业管理费 14460.00 元。保证金收取后, 甲方应向乙方开具收款凭证。租赁关系终止时, 甲方收取的房屋租赁保证金在房屋交还无异议且结清全部费用后 10 个工作日内无息归还乙方。租赁期内, 如乙方违反本合同之任何规定, 甲方有权 (但不必须) 直接在租赁保证金直接抵扣乙方应付款项、违约金和作为甲方因此而遭受损失之赔偿金。在该种抵扣情况发生时, 乙方有义务把被甲方扣除部分的保证金在收到甲方通知后三日内重新补足并存放于甲方。倘乙方未能遵守前述支付保证金的规定, 则甲方有权单方面终止租赁合同并追究乙方的违约责任。本合同项下任何乙方应当承担的费用 (包括但不限于租金、违约金、赔偿金), 甲方均可 (但不必须) 从租赁保证金中直接抵扣。

2-6 租赁期间, 因甲方原因甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任, 致使房屋损坏, 造成乙方财产损失或人身伤害的, 甲方应承担赔偿责任。

2-7 租赁期内, 非本合同约定或者法律规定的情况, 甲方擅自解除本合同, 提前收回该房屋的, 甲方应向乙方支付相等于提前退租天数全部租金的 0.5 倍作为违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的, 甲方还应负责赔偿。

### 第三条、交付日期

3-1 甲方于 2015 年 10 月 1 日前向乙方交付该房屋，乙方接收该房屋的行为视为认可该房屋（包括附属设备设施）已符合合同约定的交付状态，如乙方逾期接收超过 3 日的，视作该房屋自约定的交付当日起已经交付给乙方使用。租期为 6 年。免租期为 12 个月，第一年 6 个月，第二年年末 2 个月，第三年年末 2 个月，第四年年末 2 个月，免租期间除租金外，物业管理费及水电费等仍由乙方照常支付。

（一）乙方经营需进行的用电、煤气增容之申请、增容费、材料设施设备费、施工费等，均由乙方自行负责和承担；

（二）乙方租赁期间使用通讯、网络等，均由乙方自行向相关部门申请，并自行承担相应费用。

3-2 租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还并恢复房屋甲方交付乙方基础状态。乙方需继续承租该房屋的，则应于租赁期届满前 3 个月，向甲方提出续租书面要求，经甲方同意后，双方应重新签订租赁合同。

#### 第四条、经营管理

4-1 甲方确定乙方经营 曼泰泰餐 品牌的商品，乙方除协议规定的品牌外，不得经营其他项目（包括违反法律、法规所规定的所有项目），并符合甲方所遵守的商品准入制度（提供营业执照、税务登记证、商标注册证明、产品检验合格证、生产许可证、销售许可证、卫生许可证等、进口产品须提供海关验关凭证、税单、商检证等）。乙方保证提供的所有证明均为依法取得，必须与原件一致并加盖乙方公章（红章），如上述证照于本合同期内过期、失效，则乙方必须重新提供。如出现假冒、伪造等情况，甲方有权立即解除合同，乙方负违约责任并承担对第三人的损害赔偿。如遇有关职能部门查获违规的，一切责任由乙方承担。

4-2 禁止乙方销售假冒、伪劣、侵权商品及“三无商品”，若乙方销售的商品质量、物价、计量、标识不符合《产品质量法》、《价格法》、《消费者权益保护法》等有关法律、法规及各类产品标准的要求，视情节轻重乙方向甲方支付违约金 3000—10000 元，违约金由甲方在应付乙方结算款中扣除，并由乙方承担有关职能部门的处理和罚款。

4-3 乙方不得销售本协议之外的商品，如更换品牌或增加品牌，须与甲方协商，

协商一致并符合本合同各款所列要求，可上柜销售，否则甲方视乙方违约，乙方向甲方支付违约金 5000 元，并撤换以更换品牌或增加品牌。

4-4 乙方销售的商品必须明码标价，一物一价，出售的商品除本身有包装物外，如甲方商场有统一包装物的须使用统一包装物（有偿使用）。

4-5 乙方陈列的商品由乙方促销员负责管理，商品运输至专厅（专柜、仓库）费用由乙方自理。

4-6 乙方陈列商品所需的货架（柜台），由乙方自行设计和制作或委托甲方代理制作，但均须经过甲方审批同意，费用由乙方负担。甲方基于统一管理、经营和实际的需要，有权变动所设的位置或作其他一些改变，甲方通知乙方，乙方给予配合、服从；如协议期满不再续约，乙方应在合同期满后三日内，负责将所有陈列的商品撤柜，将场地恢复原状，否则，甲方有权处理乙方场地内装修设施及物品，乙方承担由此而产生的损失和相关费用。

4-7 乙方除专厅促销员外，不得有非甲方认可的其他人在专厅销售，如有违约者，乙方向甲方支付违约金 1000 元/次。

#### 第五条、促销管理

5-1 开业赞助费 5000 元，支付方式 现金支付。

5-2 甲方举办的各项促销活动乙方应全力配合。

5-3 乙方在专柜内设置任何广告品时需经甲方审定同意后进行。如在任何媒体做广告时，涉及使用甲方名称商号，均须事先书面征得甲方同意，否则以违约论处。

#### 第六条、装修管理

6-1 乙方按甲方提供的 2 号楼仓桥街 5 号 202, 204, 206, 208, 210, 212-2 区域 482 平方米（建筑面积）营业面积制作品牌形象专厅（柜），品牌形象专厅（柜）的平面图、效果图、立面图、线路图等必须征得甲方审核后方可装修，装修需服从甲方管理，柜台高度要求统一（具体位置见后面图纸）。

6-2 不得破坏场地结构，内部装璜必须征得甲方同意，协议期满固定装修物无偿归甲方所有。

6-3 乙方于 2015 年 10 月 15 日前进场装修，于 2015 年 12 月 15 日装修完毕。



6-4 为确保如期开业,乙方需向甲方缴纳贰万元作为装修保证金,如有违约甲方有权没收装修保证金,并由乙方承担相应责任。保证金退还按以下方式(勾选): ( ) 保证金可自动转为售后服务质量保证金。( ) 保证金装修进场后一个月无息退还。

6-5 乙方需在该房屋外墙、该房屋所在大楼本体或该房屋所在大楼周围设立店招门头、灯箱、广告牌、指示牌等物品或标志或涂写文字或图案的,须根据甲方统一规划并将方案效果图申报甲方,得到甲方和物业管理公司书面同意并按政府有关规定执行。若设立上述物品需得到政府相关部门批准的,还须向甲方出示该相关政府部门的许可。未经甲方书面同意,不得在该房屋外墙及该房屋所在大楼红线范围内的区域做广告、宣传、发行或传播任何商品或服务的宣传品,否则甲方或物业管理公司有权予以拆除。

#### 第七条、租赁管理

7-1 乙方自行办理相关工商税务等营业用证照,在经营过程中,必须遵纪守法、合法经营、自负盈亏。

7-2 乙方同意并确认,甲方无义务保证该房屋处能注册成立公司或者其他实体,不论在该房屋处是否注册成立公司或者其他实体,乙方均应向甲方支付租金,相关经营活动也由乙方自行负责。乙方应按照政府相关部门的要求,自行办理工商、税务、消防、卫生防疫、烟酒专卖、食品、治安等相关手续,取得营业执照及相应的各类许可证和配置相应的各类设备、设施。

(一) 任何形式导致的合同解除/终止,乙方均应注销房屋内注册的公司或将注册公司迁出。否则,乙方应承担支付违约金50000元,并赔偿因此给业主和甲方造成的全部损失。

7-3 租赁期内自行申报缴纳营业有关税费。

(一) 乙方租赁期间的物业管理等费用,均由乙方按物业管理的规定和标准自行承担。

(二) 租赁使用房屋产生的其它相关费用,均由乙方另行承担支付。

7-4 租赁期内不得中途转租他人使用。

7-5 租赁期间对有关公共财物和公用设施造成损坏的,应修复或赔偿,如需统一修理的由甲方负责,费用由乙方承担。

#### 第八条、商品保险

8-1 凡属于乙方的商品和财产，由甲方统一参加防火保险，甲方向乙方收取防火保险费\_\_\_\_\_元/年。盗险及其他相关险种由乙方自行参保。乙方在未投保或保额不足，发生意外或造成损失，责任由乙方自行承担。

#### 第九条、合同解除

9-1 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

- (一) 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- (二) 该房屋因社会公共利益被依法征用的；
- (三) 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
- (四) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危房的。

9-2 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，守约方可书面通知违约方解除本合同。违约方向守约方按月租金的叁倍支付违约金，前述违约金不足抵付给守约方造成损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

- (一) 甲方交付的该房屋不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的；或甲方交付的房屋存在严重缺陷，危及乙方安全的；
- (二) 乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途的；
- (三) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；
- (四) 乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋的；
- (五) 乙方逾期不支付保证金、租金、物业管理费等其他费用、违约金或其他任何应付款项累计超过 30 日的；
- (六) 乙方未征得甲方书面同意改变房屋结构的；
- (七) 乙方将该房屋用于任何非法目的的；
- (八) 乙方签订\_\_\_\_\_合同\_\_\_日内未将合同主体变更为\_\_\_\_\_加盟的；
- (九) 乙方有其他违约或违法行为且未能在甲方发出通知后 3 日内予以改正的。

#### 第十条、违约责任

10-1 乙方在使用该房屋过程中对该房屋内以及因该房屋使用而发生的财产及人

身损失承担全部责任。乙方就该房屋因除甲方外的第三人或其他原因而导致该房屋以及其内部设备设施的毁损承担赔偿责任。

10-2 租赁期间，因甲方原因甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

10-3 租赁期内，非本合同约定或者法律规定的情况，甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应向乙方支付相等于提前退租天数全部租金的 0.5 倍作为违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

10-4 乙方未征得甲方书面同意或超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。

10-5 租赁期间，非本合同约定或者法律规定的情况，乙方擅自解除本合同，中途退租的，乙方应向甲方支付 相等于提前退租天数全部租金的 0.5 倍作为违约金。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。甲方损失包括但不限于房屋空置费（包括后续租约的免租期空置费，按照本合同约定租金或者当时市场租金较高者计算）、中介代理费、物业管理费、索赔费用（包括律师费、诉讼费、调查费等）。

#### 第十一条、解决争议

11-1 本合同属中华人民共和国法律、法规管辖。

11-2 甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议，应协商解决，协商解决不成的，双方同意依法向该房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。

#### 第十二条、其他条款

12-1 本合同自双方签字或盖章之日起生效。

12-2 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。

12-3 因本合同而产生的相关税费，按有关规定承担，若没有规定的，则由双方各自承担。

12-4 如甲方放弃本合同条款规定的任何权利，应以甲方书面签字为准。乙方不按时足额缴付租金或者其他款项的，即使甲方接受乙方当时的不足额缴付或者后补的款项，也不影响甲方按本合同或者法律规定享有的其他权利。

12-5 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿

---

按合同规定严格执行。乙方在签署本合同之前已认真阅读并明了本合同相关内容及本合同所提及有关资料文件内容。

12-6 甲、乙双方按前述联系地址以挂号信的方式邮寄法律文书的，即视为法律文书已经通知并送达对方。若地址发生变更，应及时书面通知对方。

12-7 本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份。均具有同等法律效力。



(本页无正文)

出租方(甲方):

国籍:

法定代表人:

注册证明/身份证号码:

住址:

邮编:

电话:

委托代理人:

签名盖章:

签约日期:

签约地点:

承租方(乙方):

国籍:

法定代表人:

注册证明/身份证号码:

住址:

邮编:

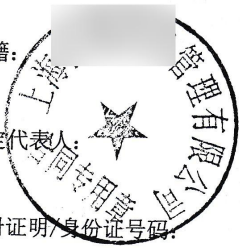
电话:

委托代理人:

签名盖章:

签约日期:

签约地点:



中国

徐

上海市金山区

138

徐

2015.9.9