

老芦公路 841 号 1-2 层 商铺

租赁合同

本合同由以下双方于【2019】年【12】月【 】日在中国【上海】签署。

出租方(简称“甲方”): 上海 发展有限公司

法定代表人: 林

地址: 上海市沪青平公路 号 楼

电话: 021-5-590930

传真: _____

责任联系人: _____

手机: _____

承租方(简称“乙方”): 蔡

法定代表人: _____

地址: 南汇区书院镇

电话: _____

传真: _____

E-MAIL: _____

授权联系人: _____

手机: 1365

鉴于:

- 1、甲方(出租人)拥有本合同项下物业的出租经营权;有权按照法律的规定和自己的意愿将物业及场地出租给他人从事商业经营活动,并取得相应的收益。
 - 2、乙方(承租人)经工商行政管理部门注册登记,具有合法经营权的独立法人或其他经济组织,具备民事行为能力 and 民事行为能力。
 - 3、甲方愿意出租,乙方愿意承租本合同租赁标的作为经营场所,乙方并愿意接受甲方的统一经营管理,并期望通过双方互相配合,达到互惠互利的目的。
- 至此,经甲、乙双方友好协商,就乙方承租该商铺两铺作为经营场所之租赁事宜,

签订本租赁合同，以资共同遵守。

第一条 租赁标的

1.1【租赁位置】甲方将其位于 浦东新区嘉萨公路841号：101、102、221、225、226、227、228、229、230、231、232室 的商铺(以下简称“该商铺”)出租给乙方，其具体范围详见《租赁商铺平面图》红线圈定部分(详见本合同附件一)。

1.2【租赁面积】乙方所承租的商铺计租面积合计为：1009.95平方米，双方约定据此结算租金、管理费等费用。

1.3【现状知晓】乙方已对该商铺的现状，包括但不限于对房屋结构、承重、防水、朝向、内部构造、水、电、空调、燃气的各个接口、布局和容量限定等均已充分了解，接受并认可适合于乙方经营所需，并认可甲方交付的承租标的符合本合同约定的交付标准。

1.4【公共部位】商场内外广告位，由甲方统一规划、制作、招租和管理，如乙方需要租赁公共广告位，相应费用由乙方承担。即使甲方授权乙方在该商铺外安装广告或进行其他媒体宣传，乙方也仅对本合同约定的该商铺在承租期内享有使用权，甲方拥有对该商铺公共分摊部分之管理、使用、装饰、出租等一切权利。

1.5【招牌制作】乙方在租赁楼层和区域内设置店铺招牌，由甲方统一安排制作和管理，招牌的制作、审批、安装、材料、维护、侵权及使用期间的一切相关费用以及由此产生的责任均由乙方自行承担。

第二条 租赁用途

2.1【租赁用途】乙方承诺该商铺之用途仅作为饭店经营(品牌为 麦霍海鲜酒楼)，如未经甲方书面同意乙方擅自改变该商铺用途(或擅自改变经营品牌)，甲方有权单方解除本合同并要求乙方承担违约责任。出租人与承租人所签订的本租赁合同中的合同标的房屋规划用途仅以政府建设用地规划和建设工程规划许可为准，承租人已通过向出租人询问或政府信息公开查询等方式知晓房屋的规划用途，对于房屋的规划用途是否适合拟运营的经营项目已充分考虑。

2.2【资信材料】如乙方在该商铺所在地设立经营主体，该主体设立完成即与乙方共同成为本合同的承租方，如甲方要求，乙方及其新设主体应与甲方签署承租方变更协议。甲、乙双方签订本合同时，乙方有义务向甲方提供必要的资信材料，并保证材料的真实性及在材料上加盖乙方公章：

- (1) 国内公司的有效营业执照；
- (2) 公司的税务登记证(国税、地税)；
- (3) 商品品牌商标在国内或国外的注册证明或转让、授权使用证明；
- (4) 国内外代理商须提供具有时效性、区域性、品类性的代理资格证明及授权代理或授权销售的协议或证明；

- (5) 商品生产许可证、卫生许可证、国家规定的相关商品的专项经营许可证等;
- (6) 提供具有法律效力的专业质量监督部门出具的商品质量检验合格证明;
- (7) 进口商品须提供海关报关、商检证明等完整的进口手续证明;
- (8) 对国家特别管理的商品应具有相关资质材料;
- (9) 提供法人委托书、印章(章)卡;
- (10) 其他必要的资质材料;

2.3【合法经营】乙方应对其该商舖内商品来源、质量、商标、专利使用等经营活动的合法性负责,并遵守所有现有以及今后国家和政府公布的法律法规等规定,乙方违法经营、非法经营导致的法律责任由乙方自行承担,如甲方因乙方违法行为而承担法律责任的,甲方有权向乙方追偿,乙方和其成立的经营主体承担连带责任。

第三条 租赁期限

3.1【租赁期限】甲乙双方约定的租赁期限为36个月,自2020年1月1日起至2024年12月31日止,上述租赁期限起始日期即为起租日。

3.1.1【进场日】甲方于2020年1月1日将该商舖交付给乙方,该进场日为暂定,最终以甲方下发给乙方的书面交付通知确定的交付时间为准,甲方应早于前款约定的进场日发出书面交付通知,若因甲方的原因,实际进场日与约定进场日不同的,对租赁期限也相应调整。

3.1.2【商舖交接】乙方应在进场日至甲方处办理该商舖交接手续,双方办理完交接手续后签署《房屋交接确认书》(详见本合同附件二),若乙方未在进场日或未按甲方通知的交付时间至甲方处办理该商舖交接手续的,乙方应当按照本合同约定支付租金及相关费用并承担一切违约责任。

3.3【交付标准】《物业交付标准》详见附件,以附件约定为准。

3.4【期限届满】假如乙方在租赁期限届满或合同解除后,未按本合同约定的时间撤离该商舖或未按本合同约定办理商舖撤离交接手续或未经甲方的书面同意继续占用该商舖的,其占用不能视为合同续期或合同续订,同时乙方应向甲方承担违约责任,在期限届满后,甲方有权采取断电、水、通讯、阻止进入等一切强制措施,乙方对此予以知晓同意不追究甲方的任何法律责任,租期届满如果乙方未向甲方交清租金及相关费用,甲方有权扣留租赁场所内属于乙方的所有财产,并有权搬离或处分。

3.5【续订合同】租赁期间,甲方有权收回该商舖,乙方应知照交还,租赁期满时乙方如希望续租或续订合同,应于租赁期限届满150天前以书面形式向甲方提出,经甲方书面同意,双方重新协商签订新的租赁合同,若在乙方提出续租申请时或在双方协商续租事宜时,乙方存在拖欠租金、管理费及其他应付费用的,甲方有权不予考虑乙方的续租申请,双方未就续租事宜达成一致意见的,本合同终止。

第四条 租金、管理费和其他费用

4.1【计价基准】本合同租金、管理费和其他与面积有关的费用均按该商铺计租面积为计算基准；本合同所称“租赁年度”，均系指租赁起始日起，向后推算，每满十二个月为一个租赁年度，如最后一期不满一个租赁年度，该不满一个租赁年度的期间作为独立核算期间。

乙方按照下列约定的租金支付方式向甲方支付租金：

固定租金：乙方按照下表所列标准支付固定租金：

租赁年度	租金单价 (元/平方米/日)	月租金 (元/月)	备注
第一年度(自 2020 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日)	0.6	15359.65	特：92157.9
第二年度(自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日)	0.7	21503.51	特：129021.06

付款方式：付六押二，付六押二，履约保证金（押三）按照合同 5.1 条款约定签约之日支付，首期六个月租金：92157.90 元亦应于签约之日支付。

4.2【管理费和其他费用】森德树（上海）物业管理有限公司（以下简称“物业公司”）为本合同项下区域的物业服务公司。

4.3.1 乙方应向物业公司支付物业管理费，按 6.5 元/平方米·月（以甲方通知的标准为准），物业管理费的缴付自进场日起计。

4.3.2 公用事业费：乙方向甲方支付自用之水电费、煤费、电费及该商铺内的自装空调电费等相关费用，乙方同意由物业公司根据电费的实际用量（专门的独立仪表计量）按月向乙方收取，其他费用乙方同意由乙方自行向相关部门缴付，每户由物业公司统一安装独立电表，电表费用由乙方承担。

4.3.3 费用标准：租赁场地的水、电、煤等费用的结算起始日自租赁场地交付之日起计，电费标准为 1.45 元/度（电力部门调整供电价格的，则本标准同幅度调整），另线损部分根据实际用电量平均分摊，乙方另行要求的服务项目由甲方另行公布收费标准，物业公司按电费金额开具收据，若乙方需物业公司开具增值税普通发票，则乙方需另外支付物业公司电费金额 3.2% 的增值税及附加。

4.3.4 业主和物业公司有权根据实际情况调整物业管理费和其他费用，一旦调整，则乙方也应按照调整后的标准缴纳。

4.3.5 如乙方超过一个自然月未按时交付 4.3 条约定的物管费及其他费用，甲方有权代为支付并从履约保证金中扣除。

4.1【支付方式】租金、物业管理费及其他费用的支付：

4.1.1租金先付后用，按6个月（以下简称支付周期）支付一次，乙方应当在每个支付周期起始日前5日内付清租金，采用浮动租金的付清保底租金，甲方收到租金后应开具增值税普通发票，如遇节假日则提前支付，若每月浮动租金高于保底租金的，则应在下月20日之前支付租金差额部分。

4.1.2物业费先付后用，按3个月支付一次，乙方应当在每个支付周期起始日前5日内付清管理费，首期管理费由乙方于进场日前5日内交付，甲方或物业公司应开具合法票据，其他公用事业费按照物业公司的规定期限支付。

4.1.3有效账户

租金费用收取账户

账户：上海博轩置业发展有限公司

账号：03313210040020462

开户行：农业银行金桥支行

物业费收取账户：

账户：真德姆（上海）物业管理有限公司

账号：033132100400204594

开户行：农业银行金桥支行

4.5【逾期支付】根据本合同的规定，如乙方逾期交付租金、物业费及其他费用，每逾期一日，乙方应向甲方支付应付未付款项的3%作为违约金。

4.6【税费承担】因本租赁合同而产生的税费，由双方按照国家法律规定各自承担其应承担的部分，乙方应自行支付其在该商铺内从事经营活动产生的一切税费。

第五条 履约保证金

5.1【履约保证金】为保证乙方严格充分地履行本租赁合同的所有条款，乙方应在签订本合同之日向甲方支付人民币（小写）10719.20元，（大写）叁万柒仟壹佰玖拾玖元二角作为履约保证金。在合同期间，履约保证金甲方有权冲抵租金或其他未付款项（应付款），履约保证金低于本条约定金额的，甲方有权要求乙方在2个公历日内补足，否则甲方有权解除合同。

5.2 租赁期内，履约保证金将由甲方无息保管。租赁期满或本合同被提前终止时，甲方应在乙方按照本合同规定将租赁场地交还甲方及付清租金与相关费用后三十个公历日内退还乙方所缴纳的履约保证金。若租赁期间乙方以该商铺为住所办理了工商税务等注册登记，或者本合同在房地产交易中心办理了租赁备案等登记手续的，则乙方必须按照本合同的约定完成登记注销手续，并将注销完成的相关证明材料交给甲方，甲方在该等工作完成后30日内将履约保证金无息退还乙方。

附件一：租赁商铺平面图

(下图中红线圈定部分为本合同租赁范围)

