

老芦公路 841 号 1 层 商铺

租赁合同

合同编号：【JGSJ-2020103105】号

2019.12.01

105. 李希海经济合作社

老芦公路 841 号 1 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 [] 有限公司

法定代表人: 林 []

地址: 上海市 [] 楼

电话: []

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 []

电话: _____

传真: _____

E -- MAIL: _____

授权联系人: _____

手机: []

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,具备民事权利能力和民事行为能力。

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。

鉴此,经甲、乙双方友好协商,就乙方承租该商铺作为经营场所之租赁管理事宜,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老芦公路841号：103、105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：372.63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(品牌为雯霏海鲜酒楼)，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税单、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信材料;
- (9) 提供法人委托书、印鉴(章)卡;
- (10) 其他必要的资信材料。

2.3【合法经营】乙方应对其该商铺内商品来源、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60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日将该商铺交付给乙方,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。甲方应早于本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,则租赁期限也相应调整。

3.1.2【商铺交接】乙方应在进场日至甲方处办理该商铺交接手续,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铺交接手续的,乙方应当按照本合同约定支付租金及相关费用并承担违约责任。

3.1.3【装修期】乙方的装修期,自2020年1月1日,至2020年3月31日乙方应当在装修期内完成装修并按时试营业,否则应当按照本合同约定承担违约责任。装修期内,乙方应承担物业管理费、水、电、煤气等相关费用。

3.2【试营业日】乙方试营业日为2020年4月1日。如试营业日到达前乙方已完成装修,可向甲方申请提前试营业,在未获甲方允许的情况下,乙方不得提前试营业。如乙方未经甲方同意逾期开业,乙方应当按照本合同约定承担违约责任。

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铺或未按照合同约定办理商铺撤离交接手续或未经甲方的书面同意继续占用该商铺的,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】租赁期满,甲方有权收回该商铺,乙方应如期交还。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180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书面一致意见的,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价基准;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。

4.2【租金及免租期】

双方同意,该商铺自 2020 年 1 月 1 日(“交付日”)交给乙方进场装修,装修期为自交付日至 2020 年 3 月 31 日。装修期间乙方免交租金,需正常缴付物业管理费。双方约定的装修期满,乙方即开始计算租金。

若因乙方的原因迟延交付的,租赁期限、装修期均不予调整,且乙方应自约定交付日起承担物业管理费等相关费用;乙方逾期办理交付超过 15 日的,甲方有权解除《租赁合同》及本补充协议,并没收乙方履约保证金。

乙方按照下列约定的租金计算方式向甲方支付租金:

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 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日)	0.5	5667.08	34002.48
第二年度(自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日)	0.7	7933.91	47603.46

付款方式:付六押二。付六押二,履行保证金(押二)按照合同 5.1 条款约定签约之日支付,首期六个月租金:34002.48 元亦应于签约之日支付。

4.3【管理费和其他费用】森德姆(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费、煤费、电费及该商铺内的自装空调电费费用,乙方同意由物业公司根据电费的实际使用量(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纳。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将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 3.21%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 4.4 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。

4.4【支付方式】租金、物业管理费及其他费用的支付：

4.4.1 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合法增值税普通发票。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。

4.4.2 物管费先付后用，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。

4.4.3 有效账户

租金费用收取账户

账户：上海 [] 有限公司

账号： []

开户行： 农行银行金桥支行

物业费收取账户：

账户： [] 物业管理有限公司

账号： []

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，如乙方逾期支付租金、物管费及其他费用，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所产生的一切税费。

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）11334.16 元，（大写）壹万壹仟叁佰叁拾肆元壹角陆分作为履约保证金。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 7 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资料提交给甲方，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。

5.3 租赁期内，乙方违反合同约定义务、因乙方过错导致合同解除或终止时，甲方有权不予退还乙方已支付的履约保证金。

第六条 装修及开业

6.1 【进场装修】乙方应当在接到甲方交付通知后或在本合同约定的进场日即时办理收房手续，并在合同约定的装修期内完成装修，若乙方不能按时进场装修或在装修期内完成装修，则装修期仍将按本合同规定的装修期计算。如乙方违反本合同中进场或装修期的约定，甲方有权解除合同。

6.2 【装修要求】乙方对该商铺的装修工程应在不破坏、不影响原有建筑结构、隐蔽工程和装修布置等前提下进行（包括但不限于不得破坏该商铺的外立面，如有破坏应予以恢复原状或承担赔偿责任），乙方自行装修该商铺所涉及的一切装修、保养费用均由乙方承担。

6.3 【装修方案批准】乙方对该商铺进行装修、修理、分割、安装设备或改建时，其施工图纸、施工单位必须事先得到甲方的书面许可。在获得必要的政府有关部门的批准后，施工必须在甲方规定的时间内、在甲方的监督下进行。在未经甲方同意前乙方不得擅自更改已获审批的图纸。装修完成后需报甲方审验，需要提报政府相关部门验收的，由乙方自行申报，验收合格后方可营业。

6.4 【系统工程变动】乙方进行开业前装修、租赁期间的改动及租赁期结束的还原工程时，所有涉及消防系统、空调系统、给排水系统、强弱电系统等工程变动的，应事先以书面形式向甲方提出申请，并附装潢平面图及各专业施工图等，经甲方同意后，由乙方向政府有关部门办理相关手续，甲方协助乙方协调处理审图工作，费用及责任由乙方承担。商场装修涉及消防改造，须到消防相关部门申报办理相关手续才能施工，若未申报造成处罚后果由乙方自行承担责任。

6.5 【装修监督】装修施工期间，乙方应派员监工，以维护商铺安全，甲方并可随时检查。乙方对该商铺的装修、修理、分割、安装设备或改建不得影响商铺内其他租户的正常经营活动。乙方就各排油、排烟、排水、排污线路和空调机组、室外制冷机组摆放场地等的设置，均须以不影响相邻各方为前提，否则，在营业过程中若因上述原因而导致相邻各方投诉，则乙方应自行负责处理有关纠纷，并赔偿甲方因此而蒙受的损失。

6.6 【装修事故】装修施工期间，乙方须严格按照装修要求和方案进行施工，服从甲方的监督与管理，因装修引起的各种事故，责任由乙方承担；因乙方或乙方代理人或施工单位的疏忽而引致甲方或其他客户的损失，乙方须予以赔偿。

6.7 【按时装修】若乙方在进场后没有及时装修，或者乙方没有在约定的装修期内完成

装修,视为乙方认可甲方交付的商铺达到附件约定的物业交付标准并自行承担应当承担的违约责任。

6.8【按时试营业】乙方没有在本合同约定的试营业日或甲方书面通知的试营业日开业,乙方应当承担违约责任。若甲方因此原因终止本协议,乙方不在协议终止时向甲方要求支付任何装修费用及与装修有关的费用,放弃就该商铺内的装修、设施、设备等向甲方提出任何要求、主张、索赔等。

6.9【改建扩建】在本合同有效期内甲方确需对该商铺所在大楼进行改建或扩建的,应事先通知乙方,乙方应当予以配合。

6.10【调整改造】如因消防等政府部门的要求,需要对该商铺进行调整或改造的,乙方须无条件服从并予以配合。如因甲方原因导致消防验收不合格、调整或整改的,甲方免收停业期间的租金。如因乙方装修导致的消防验收不合格、调整或整改导致的费用及损失由乙方承担。

6.11【水电】甲方提供水电供应到每层公共部位,配电至每层总电源箱,给水总管至公用管道井内,由乙方自行接入户内。乙方如需增容,相关事宜另行协商。

6.12【燃气】燃气总管至小区指定位置,用户向燃气公司申请开户,并承担相应费用。如接通煤气需开凿及影响路面,乙方需自行申请并修复路面,甲方提供相应的协助。

6.13【隔油池】甲方为乙方指定隔油池安装位置,乙方自行在室内安装隔油池并接入小区指定位置,乙方隔油池施工需提前报备施工方案和申请,待甲方书面同意后,方可施工。如接入隔油池破坏公共区域路面,乙方需自行修复路面,甲方提供相应的协助。

6.14【装修保证金】乙方应在进场日前五个公历日内,须向甲方支付装修保证金,共计人民币 6000 元整(陆仟 元整)。如乙方违反本条约定的装修期间、装修要求、装修管理规定等,甲方有权扣除乙方支付的装修保证金。乙方装修完毕经甲方验收合格,并且乙方正式对外经营一个月后,甲方将装修保证金退还给乙方。

6.15【其它装修期间费用】乙方在进场装修前须先办理装修交付手续,并缴纳相关费用,费用明细由物业公司另行通知。

第七条 经营管理

7.1【服从管理】乙方在该商铺经营时,商品的销售、质量、价格、人员、售价以及售后服务等事宜应遵守相关法律规定。乙方在该商铺的营业时间(包括节日、假日)必须服从甲方的统一管理的规定,在规定营业时间内不得无故停止营业,否则乙方应向甲方承担违约责任。

7.2【废物处理】乙方须负责把该商铺的垃圾、废物以甲方指定的废物箱盛载,在甲方规定的时段内,按甲方规定的时间、路线倒在指定的地点。因清理某种特殊种类的垃圾、废物(包括商业性垃圾)而产生的额外费用应由乙方负担。

7.3【税款】乙方向甲方支付的租金、管理费和其他费用,已包含了相应的增值税,但并不包括乙方须按中华人民共和国有关税法的规定,向有关部门支付的一切税款。

7.4【名称标识】乙方在未获甲方书面同意之前，不得以甲方名义从事经营活动。除为了指示营业地址和位置外，不得以任何目的使用甲方的名称或标志图像；乙方同意授权甲方无偿使用乙方名称（含英文）、商标等及其他标识用于商铺项目的相关宣传。

7.5【店招广告】乙方如需在商铺内或在商铺以外的公共部分设置店招、广告或橱窗，其方案和示意图（见附件）均需获得甲方书面同意，否则甲方有权予以拆除。乙方对店招及广告内容的合法性负责，甲方不因其对店招广告或橱窗宣传的书面同意而承担任何法律责任，或甲方承担法律责任后有权向乙方追偿或从履约保证金中扣除。

7.6【禁止事项】乙方在任何时候不得在该商铺内放置任何武器、弹药、火药、硝石、煤油或其他可引起爆炸、燃烧的物品或危险货物。乙方不得在该商铺内产生、向外渗透、泄露或容许在商铺内产生、向外渗透、泄露甲方认为是令人讨厌的、不寻常、有毒及有害气体、气味或噪音。乙方不得饲养任何动物，不得将宠物带入商铺。

7.7【赔偿损失】如乙方在该商铺进行任何活动违反或触犯中国有关法律、法规及政府有关部门下达的指令而对甲方或第三方造成任何损失，乙方应向甲方或第三方赔偿并承担相应法律责任。

7.8【消防管理】乙方应遵守国家有关消防管理规定，按照政府相关规定进行该商铺的消防报备并确保各项设施达到消防要求。保护消防设施，做好消防工作，预防火灾，发现火情要及时报告火警。定期进行员工消防知识培训，配合消防演习工作。

7.9【员工管理】乙方须全面遵守甲方的租户手册（详见附件），并应监督雇员、代理人遵守及履行本合同项下应由乙方遵守或履行的全部条款。如因乙方雇员、代理人的任何违反本合同或管理规定的行为给甲方或任何第三方造成损失的，由乙方负责赔偿。

第八条 甲方的权利义务

8.1【产权保证】甲方应具有出租上述该商铺的权利，如发生与产权有关的一切纠纷应由甲方解决，造成乙方损失的由甲方承担相应责任。

8.2【日常维护】甲方负责该商铺内主体结构维护，尽力保持该商铺的任何电梯、自动扶梯、消防及保安设备、空调系统及其他设备在妥当及可运作的状态，保持该商铺的公共地方处于清洁及妥当的状态，另有约定的除外。

8.3【营业时间变更】租赁期内，甲方有权按情况需要提前一周书面通知乙方在总体营业时间不变的情况下，合理地适当修改营业时间，乙方不持异议。

8.4【管理制度修订】甲方保留可不时制订、引进或修改、采用、废除任何其认为经营和维持该商铺作为商铺所必要的一切管理规章制度的权利，乙方同意遵守该等管理制度。

8.5【公共部位维修】甲方保留在租赁期内的任何时候，无需征得乙方的同意，变更、修缮及临时封闭该商铺公共地方或其部分包括走道、门户、窗户、电动装置、电缆电线、水管通道、煤气管道、电梯、自动楼梯、防火、保安设备、空调设备等结构的权利，同时亦保留更换该商铺公共地方整体结构、布局及安排的权利。

8.6【紧急状态处理】甲方或甲方授权的代表遇到紧急事态时或在发出的事先通知后的合理时间,为了该商铺的保安、消防及保护该商铺的目的进入该商铺(如有必要,可强行进入),并且不需对进入该商铺而产生的损坏负任何责任及赔偿。甲方应采取所有合理及可能的措施减低因该等进入而引起的损毁。

8.7【非弃权事项】甲方在执行本租赁合同条款时未及时行使其权利时并不意味着对相关条款、权利的自动放弃;该等条款对合同双方仍具有约束力。根据本合同约定甲方享有解除权时,甲方享有单方解除权和要求乙方承担支付赔偿金(以第二个租赁年度的日租金贰倍计算)的选择权。

第九条 乙方的权利义务

9.1【按时交租(费)】乙方应按本合同规定按时交付租金、管理费、公用事业费及其他费用。如乙方逾期7天仍未向甲方支付租金或管理费,甲方可暂停煤气、水、电、通讯等公共设施的供应及或暂停对该商铺提供服务,直至乙方付清所拖欠的款项、逾期滞纳金及其他费用(包括但不限于开通恢复费用);逾期超过15天,甲方有权解除本合同并收回该商铺,乙方应当按照本合同承担违约责任。

9.2【承担催缴费用】乙方须承担甲方催讨应收款而产生的所有合理费用和开支(包括但不限于合理的律师费、公证费、保全费等),或甲方因行使本合同项下任何权利而引起的一切合理损失费用、开支,甲方有权把该等合理损失、费用、开支当作债务向乙方追讨。

9.3【合法经营权】在乙方按照本合同规定支付使用租金及遵守及履行所有本合同项下乙方须遵守及履行的规定的前提下,乙方有权在租赁期内使用该商铺,而不受到甲方或其代表的不合法的干扰。

9.4【用途改变及转租限制】乙方在未获得甲方书面同意之前,不得改变租赁区域用途、经营范围或经营业态,乙方不得擅自将该商铺或其任何部分停止使用或转租、分租于第三方,或让第三方使用,否则甲方有权解除合同,同时乙方应向甲方支付赔偿金(以第二个租赁年度的全年租金计)。

9.5【维护保养】乙方应正确维护商铺内甲方所提供的电器、装置及设备,自费对该商铺内部各种设备设施、管道、线路等进行不定期的维护保养或维修,保持该商铺处在可使用状态。如因乙方疏于维护保养,造成甲方或第三方人身或财产损失的,乙方应承担全部赔偿责任。

9.6【保险】乙方应自行将其装修、商品和在该商铺内其他财产就可能遭受的火灾、爆炸、雷电或其他危险和第三者责任进行投保:财产综合险、公众责任险等。同时乙方应向甲方提供其该商铺的全部保单和定期更新保单的复印件,如乙方未参保造成的损失由乙方自行承担。

9.7【财产安全】甲方提供的保安人员、值班人员对该商铺提供的保安或警卫,并不构成甲方对该商铺或其内的人身和财产负有保安的责任,乙方在任何时间对该商铺或其内的人

身和财产安全负责。乙方或乙方员工在该商铺内外发生的任何事故，由乙方自行负责。

9.8【经营风险】乙方自行承担在租赁经营期间所产生的经营风险。

9.9【配合商铺转让】如在租赁期内该商铺业主将该商铺向第三方转让，乙方不可撤销地承诺放弃对该商铺的优先购买权，乙方应当按照甲方或该第三方的要求出具《放弃优先购买权承诺函》（详见本合同附件三）。甲方保证，在租赁期内，该商铺所有权发生变动的，不影响本合同的效力，本合同继续履行。

第十条 合同终止、解除

10.1【协商终止】甲乙双方协商一致，可提前书面终止本合同。

10.2【甲方解除】本合同签署后，甲乙双方均应严格遵守本合同条款内容。乙方有下列情形之一的，将视为乙方根本违约，甲方有权解除合同：

10.2.1 乙方在本合同约定的期限内未能支付、不支付或者延迟支付租金、管理费或其他费用，且乙方未能在逾期后 15 天之内付清所有未付款项，包括利息和违约金。

10.2.3 乙方逾期接受交付、装修或试营业达到下列情形之一的：

(1) 在该商铺具备交付条件后，乙方未在进场日或甲方书面通知的交付日期与甲方办理交接手续，且逾期超过 7 个工作日。

(2) 在双方办理该商铺交接手续后 15 个工作日内乙方没有进场装修，或者乙方在装修期内没有完成装修。

(3) 乙方未能在双方约定的试营业日或甲方书面通知的试营业日开业，逾期超过 7 个工作日。

10.2.4 乙方有其他违约行为之一的：

(1) 因乙方破产、正处于破产的过程、被宣布破产或被申请破产。

(2) 乙方未经甲方同意，擅自变更该商铺的租赁用途或擅自拆改该商铺；

(3) 乙方未经甲方书面同意擅自转租或者以其他方式将该商铺的控制权转让给第三方。

(4) 因乙方原因，使其他租户或甲方的经营活动遭受损害或被迫中断的。

(5) 乙方利用该商铺进行非法活动，损害公共利益；或者因违法经营，销售假冒、伪劣及其它不合格商品，或因服务质量低劣，造成严重后果的。

(6) 在经营过程中，乙方擅自连续三日不营业的，或一个月内累计有五日内擅自不营业的。

(7) 乙方违反管理公约及其他有关的规章制度，在甲方书面通知的整改期内未能整改的。或乙方未能履行或拒绝履行本合同的其他条款，且乙方未能在 15 个公历日内给予纠正。

第十一条 商铺交还

11.1【经营终止】无论何种原因，本合同解除或终止后，乙方应在合同解除或终止次日起 5 日内（以下简称“交还期”）迁出该商铺，包括撤出在该商铺内的所有人员，搬走该商

铺内乙方所添置的可移动物品,并将该商铺及其附属设施以正常状态返还给甲方(租赁期间合理的自然损耗除外),且于合同解除或终止次日起,乙方不得在该商铺从事任何商业活动。

11.2【装饰装修】本合同终止、解除或到期后,乙方的装修投入,甲方不作补偿。甲方同意接受乙方装饰装修的,该装修装饰无偿归甲方所有(活动装置、活动设备除外)。乙方于迁出该商铺的过程中,不得破坏对租赁物业的主体结构造成破坏或影响,否则甲方有权要求乙方恢复原状,并赔偿甲方的损失。乙方履行完毕上述事项并经甲方验收认可后,双方可签署书面交接书,书面交接书签署之日视为乙方迁出该商铺之日。

11.3【资料归还】乙方应向甲方归还所有甲方向乙方提供的物业管理和工程资料(如有)的全部原件和复印件。

11.4【未按期交还责任】无论任何原因,交还期满后乙方仍未能将该商铺按约定条件交还甲方的,则自交还期届满次日起,乙方应当按照合同终止时该商铺租金标准的200%向甲方支付占用费,并向甲方支付管理费及承担相关公用事业费,直至乙方按照合同要求交还该商铺为止。如因此造成甲方延迟向新租户交付该商铺而需承担违约金、中介费或其他损失的,乙方均应全额赔偿。在本项前述情况下,甲方有权自交还期届满次日起,对该商铺采取停止水、电等供应,控制人员进出,阻止乙方继续经营等强制措施。

11.5【遗留物处理】乙方按约定向甲方交还该商铺时,甲、乙双方应签署商铺交还确认书。如双方签署了商铺交还确认书,或虽未签署商铺交还确认书,但乙方已经实际撤离该商铺(该商铺同一区域两个以上商家确认乙方连续7个公历日未进入该商铺视为乙方实际撤离),届时乙方在该商铺内遗留的任何装饰装修、设施设备、物品等均视为乙方放弃所有权及一切权利,甲方有权自行处置(包括作为垃圾丢弃等)。如有损失,乙方自行承担,甲方无需赔偿。

11.6【损害赔偿】若乙方交还该商铺时,甲方发现建筑结构状况已破坏无法使用,或建筑结构、消防系统及甲方提供的其他设施或设备有损坏的(使用期间的合理损耗除外),甲方有权要求乙方恢复原状或赔偿损失。

11.7【占用费】如乙方未办理交还手续而撤离该商铺,甲方对乙方撤离后该商铺进行清理、整改或对有关设施设备进行维修、更换等使之符合约定交还条件的,因此发生的费用由乙方承担,且上述清理、维修期间,乙方仍应承担按合同终止时该商铺租金标准的200%承担占用费,以弥补甲方此期间租金损失。

第十二条 豁免条款

12.1【免责情形】乙方知晓并同意甲方在下列情形下予以免责,但因甲方故意或重大过失造成的除外;如损失是由于第三方引起的,甲方将协助乙方向第三方追偿:

(1) 因该商铺电梯、自动扶梯、防火、保安设备、空调设备或其他设备的自身缺陷或故障,对乙方造成的经济损失及破坏。

(2) 因该商铺电力、自来水及煤气供应的失效、故障或暂停而对乙方造成的经济上的

损失、破坏。

(3) 因该商铺环境变化, 而对乙方或任何人士造成的经济上的损失或破坏。

(4) 因该商铺或该商铺遭受盗窃、抢劫而对乙方造成的经济上的损失或破坏。

(5) 因政府限量使用水、电等公共资源时, 甲方根据情况调整商铺经营时间, 限量用水、电、中央空调等而对乙方造成的经济损失或破坏。

第十三条 违约责任

13.1【甲方违约责任】

13.1.1 甲方迟延交付租赁区域, 在逾期 90 日内的, 甲方不承担责任, 逾期交付超过 90 日的, 从 91 日起每逾期一日甲方应按乙方已付费用的万分之五计付赔偿金, 又超过 90 日仍未交付的, 乙方有权解除合同, 并要求双倍退还乙方已付的履约保证金。

13.1.2 在本合同履行期间, 甲方擅自终止、解除租赁合同的, 应退还乙方履约保证金, 并向乙方支付违约金(违约金数额为解除合同时最近叁个月的租金总额)。

13.1.3 在本合同履行期间, 甲方如有违反本合同规定的行为, 经乙方书面通知后不予改正, 影响乙方正常经营的, 乙方有权根据违约情形要求甲方支付违约金(违约金数额上限为解除合同时最近叁个月的租金总额)。

13.2【乙方违约责任】

13.2.1 在合同期内, 由于乙方的原因未按时开业, 每延迟一天应向甲方支付日免租期后第一个租赁年度计算的日租金的二倍的赔偿金。

13.2.2 在合同期内因乙方原因导致甲方解除合同的, 甲方有权收回该商铺、不予退还履约保证金, 并要求乙方另外支付违约金(违约金数额为解除合同时最近叁个月的租金总额), 同时, 甲方还有权向乙方追索免租期后的租赁期限内最后一年计算的租金。

第十四条 通知

14.1【通讯地址】甲方和乙方按签署页列明的地址发送通知。

14.2【通知送达】一方若指定其他地址或地址变更, 须及时以书面形式通知另一方。易于通知的一方应当承担对其不利的法律后果。通知可以专人手递方式、特快专递方式及挂号信方式。以专人手递方式发出的, 发至指定地址之日视为收悉日, 以对方的签收文据为发送凭证。以特快专递方式发出的, 以通知交予特快专递公司后第3日为收悉日, 以交寄记录作为发送凭证。以挂号信方式发出的, 以寄信回执作为发送凭证。通知送达对方之日依据发送凭证记载时间确定。

14.3【有效地址】乙方确认, 租赁期限内, 该通讯地址是乙方的有效通知地址。甲方有权选择将本合同项下的通知张贴于该房屋的门窗或墙面上, 该等通知一经张贴即视为已经向乙方送达通知, 乙方于通知张贴当日知悉通知内容。

第十五条 争议解决及法规

15.1【适用法律】本合同的订立、履行和争议的解决均适用中华人民共和国的法律法规。

15.2【法院管辖】因履行本合同所产生的争议和纠纷及优先购买权纠纷，双方均应友好协商加以解决，协商未果，可依法提请该商铺所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

第十六条 其他情况

16.1【命名权】甲方保留对商铺和该房屋所在区域的命名权，有权不时更改商铺和该房屋所在区域的名称、商号，而不因此对乙方或第三方做出任何解释或赔偿。

16.2【保密义务】甲乙双方有义务对本合同的内容进行保密，不得将本合同的有关内容向无关的第三方泄露。

16.3【不可抗力】由于地震、台风、水灾、火灾、战争等不能预见并且对其发生和后果不能防止和避免的不可抗力事故，致使直接影响本合同的履行或者不能按约定的条件履行时，遇有上述不可抗力事故的一方，应立即将事故情况“书面”通知另一方，并应在30天内提供事故详情及合同不能履行、或者部分不能履行、或者需要延期履行的理由的有效证明文件，此项证明文件应由事故发生地区的公证机构出具。因不可抗力不能履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。

16.4【紧急状态】紧急状态是具有如下性质、造成或可能造成重大人身损害或财产损失的突发事件及意外事件：关系到商铺公共安全或者危害社会公共利益，或者构成或可能引发重大安全事故，或者事件影响范围超过相邻商家。包括但不限于：重大刑事案件、社会治安案件或火警、漏电险情等。

16.5【条款名称】本合同各条款名称仅为阅读提供方便或参考，权利义务和责任均以合同内容为准。

第十七条 附则

17.1 本合同构成甲方和乙方就有关本合同所涉事项的全部协议，并且取代先前有关本合同所载的各项事宜的所有协议。本合同未尽事宜，甲方及乙方可另行协商做出补充协议，该协议与本合同具有同等效力。

17.2【合同份数及生效条件】本合同连同附件一式肆份，均具有同等效力。由甲乙双方授权代表签署或加盖公章后即生效。

17.3【合同附件】本合同的各附件为本合同不可分割的组成部分。