租 赁 合 同

20

海亿横建材有限公司　　合同编号：
黎中青　　签订地点：上海金山
　　签订时间：2022年6月15日

《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。

标的物及租赁用途

下的租赁标的物为位于_____区_____路_____号___室的商铺（非法院查封商铺 法院查封商铺），_____平方米（以具备资质的测绘机构测算的建筑面积为准）。

铺的配套设施详见附件。

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。

期限

从2022年10月11日至2023年10月10日将上述商铺及商铺内的设施交付给承租方使用。

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期满前提前至少2个月以上向出租方书面意向，逾期不提出的，本合同自租赁期满即行终止。

金、费用标准及计收方法

	编号	面积(平方米)	单价(元/平方米.天)	天数	金额(元)
月	6038613	28.38			
月	6528302号				26000元
	人民币(大写)	拾 万 贰 仟 一 佰 一拾 一元（小写）	26000	元	

所租商铺月租金起始基数为_____元/平方米（租金每___年递增一次，每次在前次租金基础上递增___%）。

则为先付后用、按季度结算，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，金的支付时间为每季度第一个月的第一周内。

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、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，提前5日交清；水电费、空调费在次月的第一周内付用。

乙方消费的水费、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，按时向出租方缴期不缴导致停水、停电、停气、停通讯的，损失由承租方承担。

证金

消费者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，标准为每个计费商铺_____元，承担可能发生的赔偿、违约责任。保证金不计息。

下列情况之一且承租方不服从管理、不接受相应的处理、拒不服从调解或不愿承担责任时，出租方有权从承租方保支付其相应金额，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。未能补足的按违反出租定作违约处理。

商品质量、服务纠纷且确属承租方责任的；

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的；

转让、转租、分租、转借、相互交换，或以其它方式改变商铺使用权的；

出租方规定时间内办理有关手续的；

违反本市场管理规定的行为。

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、违反本合同规定和规定等遗留问题，出租方在十个工作日内将保证金无息退还给承租方。

租方的权利和义务

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、检查，协调等服务。

场正常营业秩序，统一日常营运管理。

场内公用设施的维护保养，保证承租方的正常使用。

时间内有偿提供租赁商铺以外的辅助设施（含停车场）和服务。

如在租赁期内对本市场内商铺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，出租方应建项目实施前二十天、维修项目实施前三天，书面通知承租方，承租方应无条件配合。

内部以外包括但不限于商铺外立面、屋顶、停车场、通道、广场等处的广告发布权均归出租方，承租方如需发布广租方另行申请，并支付相应的广告费；否则，无权擅自发布广告。

租方的权利和义务

有权在合同规定的范围内独立从事经营活动，经营责任自负。未经同意不得以出租方名义从事任何活动。

有权根据自己的经营需要依法招聘、使用和辞退营业人员，但招聘的营业人员应在所属管理部门办理登记备案。承上岗的营业员遵守各项管理规定并保障营业员的合法权益。

入驻前对现有商铺房屋结构质量和设施进行验收，验收合格后方与出租方办理房屋交接手续。

5、承租方必须在核准的经营范围内从事经营活动。

6、按时交纳合同约定的租金和各项费用。

7、承租方必须妥善使用、维护租赁财物和公共设施，不得擅自改变商铺结构，不得擅自装修、添附任何设施。商铺内的房屋结构、设施等如人为损坏或遗失，按重置价赔偿。确因营业需要，增加水电设施和改造商铺，应向出租方提出书面申请并附图纸，征得出租方以及相关部门书面同意并办理好有关手续后方可实施，所涉一切费用由承租方自行承担。如遇出租方对商铺提出整体或局部统一装修要求，承租方须积极配合和服从。

8、承租方不得擅自转让、转租、分租、转借、相互交换或以任何方式改变商铺的使用权。如需转让商铺、委托经营须如实填写书面申请表，经出租方书面同意后，按照出租方规定相关程序，交纳有关费用后方可办理。

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。不得在场内吸烟并有义务劝阻消费者的吸烟行为。

10、承租方应自行办理在本市场内经营活动中所涉及的自有商品财产综合保险；否则由于非出租方原因或自然灾害等不可抗力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、租赁期届满双方不再续租的，租赁商铺内不可移动的装潢、管线等均无偿归出租房所有，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日内自费将本合同项下的租赁商铺恢复原状，并搬出屋内的家具、装饰物、添置物等，造成出租房损失的应予赔偿。

13、乙方在租赁期间，遵守地方“门前三包”的有关规定。

14、乙方以该租赁商铺注册的营业执照，应在合同终止或解除后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，出租方将保证金作为违约金，不再退还给承租方，保证金不能满足出租方损失的，出租方有权要求承租方进行赔偿（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费等为实现出租方权利的所有费用）

第七条　合同的续订、变更、终止和解除

1、本合同到期后自动终止。承租方如需续租商铺，应提前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、消防、计划生育、特种行业管理等法律法规，经书面警告、经济处罚等仍不纠正的；

（2）擅自转让、转租、分租、转借、相互交换等方式改变商铺使用权或将商铺用于抵押或从事非法经营活动的；

（3）逾期缴纳应缴的费用二个月，经出租方发出限期催缴通知后仍拒不履行义务的；

（4）未按期如数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、规章制度，情节严重的。

3、在租赁期内商铺因房屋质量问题被确定为危房的，承租方有权解除合同。

4、协议解除：

（1）出租方或承租方因自身原因需提前解除合同的，应提前一个月书面通知对方，经协商一致后办理解除租赁手续，按照_____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）各级政府或其他单位依法书面通知市场因市政拆迁、搬迁、改建市场或市场总体格局发生变化时，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　特别约定

1、承租方未按照约定支付租金或其他费用的，逾期30日内应每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0.2%的违约金；直至出租方有权单方解除合同；承租方除仍须向出租方支付相关欠费外，还须向出租方支付相当于本合同剩余年度租金总额的违约金（若违约金尚不足以弥补损失的，还需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添置物的残值进行收购或补偿；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、本合同终止或提前解除时，承租方应当在合同终止日或解除日迁出承租商铺；否则，同意出租方采取停水、停电、锁门、将该商铺内商品物品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（包括但不限于承担相当于租金二倍的占用费、停业损失、商品物品异地存放的存储费用等）。

4、在工商部门留存的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，双方互不承担违约责任，出租方在承租方付清相关费用并办理完营业执照的注销或迁移后将承租方已付多余的租金及押金无息退还给承租方。（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、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、适租的状态交还出租方；否则出租方有权不退还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。本合同的变更、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　合同的生效

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：　　承租方：黎中青　　136216　P8110