

商铺租赁合同

甲、乙双方就乙方承租甲方房屋事宜，经平等友好协商达成一致，订立本合同。

第一条 租赁房屋的情况

甲方出租房屋位于成都市高新区天府大道中段177号28栋1单元2层1号和2号，建筑面积约为614平方米。装修现状为清水房，用途为商业；房产税由乙方承担。甲乙双方共同在房屋交付之前进行现场清点，并制作《现场设备统计表》作为附件，作为甲方向乙方交付房屋、本租赁合同终止后乙方向甲方退还房屋的房屋原状和原有设施设备的清点依据。

第二条 房屋租赁用途

租赁房屋的规划用途为：商业，乙方从事的商业经营业态为茶楼、餐饮、棋牌等，项目名称为兴和茶府（会展中心店）（暂定）。乙方不得改变本合同约定的房屋规划用途，不得在租赁期限内未经甲方事先书面同意调整所经营的业态或将租赁房屋转租。

租赁期内甲方不得以任何理由收回盖商铺的使用权，否则甲方承担乙方相应损失。

第三条 租赁期限

本租赁合同项下的租赁期共计拾年，自2019年4月8日起至2029年4月8日止。（备注：自2019年4月8日至2019年7月7日为免租期，租约想要顺延3个月至2029年7月7日）

第四条 租金标准

双方协商一致，租金标准为：每年递增百分之三

租赁年度	年租金标准 (人民币: 元)	备注
第一年度	442080	
第二年度	455342	
第三年度	469003	
第四年度	483073	
第五年度	497565	
第六年度	512492	
第七年度	527866	
第八年度	543703	
第九年度	560013	
第十年度	576814	

第五条 租金支付方式

5.1 租金的支付采用先交租金后使用的方式, 以每一年为一个租赁周期, 乙方一年支付一次; 收款银行账户信息: 户名: 杨博; 中国建设银行股份有限公司成都新会展支行 6229663810078177。代收账户信息: 户名: 刘思思; 开户行: 民生银行金牛支行; 卡号: 6226222080419588。

5.2 乙方应在租赁周期到期之前, 提前不少于 25 个日历天向甲方支付下租赁周期的租金, 第一次租金在甲方交付租赁房屋时支付给甲方。

5.3 乙方未按本合同约定支付租金的, 应当自逾期之日起, 每日按欠付租金总额的千分之五向甲方支付逾期付款的违约金。乙方逾期时间超过 15 日的, 甲方有权解除租赁合同。甲方解除租赁合同的, 乙方除了应支付甲方拖欠的租金、自逾期支付租金之日起至解除合同阶段的违约金外, 另行按合同解除前的上一个月的租金标准向甲方支付 3 个月租金作为对甲方另行招租的补偿。

第六条 租赁期间的物业使用费用 (含物业管理费、水电气费及其他费用)

6.1 乙方承诺, 按照租赁房屋的《物业管理服务合同》及相关物业服务文件中关于物业管理费、水电气等费用的收费标准、计费方式等约定或规定, 自行缴纳租赁期内使用物业发生的费用, 该费用包括物业管理费、水电气费、垃圾清运费等, 乙方不得拖欠或拒绝支付。

6.2 租赁期内, 若因商业楼业主决定或政府物价部门的规定等导致乙方租赁房屋所在小区的物业管理费、水电气费及其他相关费用的收费标准变更的, 乙方应在收到物业管理公司或甲方的通知后, 按照变更后的标准缴纳上述费用。

6.3 由于法律规定业主对承租人交纳物业服务费用承担连带责任，因此，若乙方逾期缴纳物业管理费、水电气费及其他费用，乙方应自逾期之日起，每日按拖欠费用金额的之千分之三向甲方支付违约金。乙方逾期时间超过 30 日的，甲方有权解除租赁合同。甲方解除租赁合同的，若甲方向相关单位承担了前述费用，则甲方有权向乙方追偿。乙方除了承担上述甲方代为支付费用的赔偿责任、自逾期支付之日起至解除合同阶段应向甲方支付的违约金外，还应当按合同解除前的上一个月的租金标准另行向甲方支付3个月租金的解除合同违约金。

第七条 定金及履约保证金

7.1 乙方在本合同签订当日，向甲方支付 36840 元（大写：人民币叁万陆仟捌佰肆拾元整）作为定金，如乙方未按时支付定金，则甲方有权终止本合同。

履约保证金金额为 36840 元（大写：人民币叁万陆仟捌佰肆拾元整），在支付第一年度租金时一并支付。原已支付的定金 36840 元转为第一年度租金的一部分。

7.2 租赁合同终止后，乙方搬离租赁房屋且办理完毕房屋移交手续、双方确认彼此的债权债务已经结清后，甲方将保证金的全额或余额无息退还乙方。

7.3 因甲方扣划乙方保证金而导致乙方交纳的保证金不足额的，乙方应当在收到甲方要求补足的通知之日起 15 日内对保证金进行补足。

第八条 房屋的交付使用

乙方全额支付履约保证金和第一年度房屋租金后，双方于 2019 年 4 月 8 日前就租赁房屋办理交接手续。

第九条 租赁房屋的装饰装修、改造及房屋的返还

9.1 为保障租赁房屋的消防安全，乙方装修时严禁拆改、破坏房屋的消防设施设备或各种管道系统。如乙方在进行室内的装修时需要根据房屋的实际使用情况调整烟道、喷淋等设施设备位置的，必须取得消防部门的审批，并不得妨害租赁房屋整体的消防系统联动。乙方对租赁房屋进行的室内装修，不得有破坏房屋的结构、防水等影响安全或使用的行为，同时，其装修方案必须得到甲方和物业管理公司的共同认可。

9.2 租赁合同终止后，乙方须合同终止后的 7 日内，对租赁房屋恢复原状或按甲方书面通知保持房屋现状，将房屋返还甲方。乙方在搬离时未经甲方许可不得采用包括但不限于卸除门窗、瓷砖、地板等方式对交付时现状作出破坏，否则甲方有权要求乙方复原并承担复原费用。

9.7 租赁合同终止后，乙方未按本合同约定将房屋返还甲方的，乙方按合同终止前的上一个月的租金标准的二倍按日向甲方支付费用。

第十条 租赁房屋的维修、保养

房屋的公共设备设施由物业管理公司负责维修。乙方对租赁范围内的电线、管道设施、各

种装置以及乙方添附于租赁房屋的其他物品（包括但不限于乙方装修内容、乙方安装的设施设备）负责维修养护。

第十一条 相邻权等公共权益

乙方保证在该房屋内开展或经营相关业务时，遵守国家的法律法规规定和政府管理要求，不得从事非法经营，不给甲方或租赁房屋所在楼栋和市场形象造成不良影响，否则甲方有权立即解除本合同，履约保证金不予退还。

第十二条 其他

12.1 未经甲方书面同意，乙方擅自转租、分租、借用、与他人合作使用租赁房屋的，或擅自变更房屋租赁用途或业态的，甲方有权要求乙方立即整改，且在整改期间每天按照日租金标准的三倍收取乙方的违约金，且甲方有权解除本合同。

12.2 因乙方违反本合同约定所应承担的费用，甲方有权在保证金中划扣。

12.3 因不可抗力等导致合同无法履行的，本合同即行终止，双方互不承担违约责任，房屋租金及其他费用据实计算，不足整月的按实际天数计算。

12.4 合同解除后，乙方遗留在租赁房屋内的任何装饰、家具、设备、物料、文件等物品，均视为乙方的抛弃物，甲方有权自行处理。

12.5 由于一方违约导致合同解除将给对方造成重大损害且举证困难，因此，甲乙双方同意，违约方放弃以违约金可能超过损失等理由要求削减双方自愿约定的违约金金额的权利。本合同纠纷由租赁房屋所在地人民法院管辖。

12.6 本合同一式贰份，双方各执壹份，自双方签订且乙方向甲方支付定金之日起生效。

12.7 由本合同产生的所有相关政府税金由乙方承担。

本合同的签订日期：2020年4月5日

附件一：甲方的身份证复印件、产权复印件

附件二：乙方的营业执照复印件或身份证复印件