

 合同编号：

洞庭南路历史文化街区

商铺租赁合同

甲 方：岳阳市鱼巷子商业运营管理有限公司

乙 方：

签订日期： 年 月 日

洞庭南路历史文化街区

商铺租赁合同

甲 方： 岳阳市鱼巷子商业运营管理有限公司

地 址： 岳阳市岳阳楼区吕仙亭街道洞庭南路9号鱼巷子项目部

联系电话： 0730-8800135

乙 方

营业执照/身份证号：

地 址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，经双方充分协商，就甲方与乙方商铺租赁等事项签订本合同。

**第一条 商铺情况**

一、甲方提供场地，乙方经过实地考察后，特诚意租赁甲方坐落于岳阳楼区洞庭南路历史文化街区\_ \_的\_ \_商铺，商铺面积为\_ 平方米，最终面积以房产局测绘结果为准（见附件一：图示）。以上租赁面积即为甲方收计、乙方交纳租金即其他费用的最终面积依据。除非租赁场所范围发生变化，双方不再以任何理由对该面积进行调整。

租赁期限内，如因乙方自身原因需要暂时调整租赁区域，需提前7个工作日与甲方协商。如协商未果，则终止合作，甲乙双方按当时实际租期进行结款。

二、商铺经营用途：

2.1.乙方承诺租赁该商铺之用途为： ,以“ ”品牌经营，并遵守国家和岳阳市有关房屋使用和物业管理的规定。

2.2.未经甲方书面同意及有关部门核准，乙方不得擅自变更租赁用途和营业品牌。

2.3 乙方经营项目内容及其变更必须预先得到甲方书面批准。未经甲方批准的项目甲方不承担任何责任。

**第二条 商铺租赁期限、装修期、培育期及交付日期**

一、租赁期限自该商铺交付之日起 年，即从 年 月 日

至 年 月 日。

二、交付的标准：甲方交付的商铺为毛坯房。

三、装修期、培育期

2.1.装修期自该房屋交付（或视为交付）之日起算 天。即从 年 月 日起到 年 月 日止。

2.2.培育期 天。即从 年 月 日起到 年 月 日止。

2.3.装修期、培育期内，如乙方未开业的，乙方无需支付租金，但应支付物业管理费及其他应付费用（包括但不限于水、电、气等）。

四、商铺交付日期

4.1.商铺交付日期：商铺的交付时间由甲方提前十日向乙方发出书面通知书，乙方根据通知书上时间与甲方办妥商铺移交手续。

4.2.若乙方在甲方发出商铺移交通知后三个工作日内不与甲方办理商铺移交手续（包括未按本合同约定履行）的，双方同意甲方有权选择下列任一方法处理：

4.2.1.甲方向乙方发出商铺移交催告函，乙方在商铺移交催告函所列期限内仍未办妥商铺移交手续，则甲方有权单方面解除本合同，乙方应向甲方支付相当于履约保证金金额的违约金。

4.2.2.该商铺自甲方向乙方发出商铺移交通知后第15个工作日视为已交付给乙方，合同期限、培育期、开业日均不予以延期，按原约定执行。

第三条 租金、物业管理和其他费用及其核算、支付方式和期限

一、甲乙双方约定该商铺租金为： 元/㎡/月。第三年起每两年按5%递增。（若双方约定续签，则签约年限累加。）

1. 该商铺物业管理费为： 元/㎡/月，水费： 元/吨，电费： 元/度。乙方同意甲方或物业公司在每个公历年的第三个月根据上一年物业管理费使用情况合理调整当年的物业管理费。乙方应根据甲方或物业公司要求支付物业管理费，若有预付的，则应按照新的物业管理费标准补算，多退少补。如电力公司和供水公司调整收费标准的，则乙方同意甲方或物业公司对统一水电标准按调整比例作出相应的调整，并承诺按调整后的统一标准向甲方或物业公司支付水电费。

三、支付方式

3.1.本合同签订时，乙方应向甲方预付六个月的租金和物业管理费。若乙方逾期未支付的，且在甲方发出书面通知后5天内仍不付清的，则甲方有权立即解除本合同，届时乙方应向甲方支付相当于该房屋履约保证金金额之违约金。

3.2.甲方负责商铺内的智慧收银系统建设，乙方所有营业额全部进入甲方智慧收银系统，再由甲方在约定时间按照营业额提成比例自动分配后的金额，返还至乙方指定银行账户。

乙方收款户名：

乙方收款帐号：

开户银行信息：

乙方不得另设收银系统，且所有营业额收入必须以甲方指定的扫码等甲方认可的智能技术方式收取。

3.2.1.甲方委托工商银行岳阳分行研发该项目收银系统，乙方需按甲方要求配合工商银行完成系统研发，并承担工商银行收银机器的妥善使用与保管义务，如因乙方原因导致收银机损坏需照价赔偿。

3.2.2.若收银系统需求，乙方应配合在工商银行开户，若不支持开户,

则乙方自行承担因跨行产生的所有费用。

3.3.该商铺租金及物业管理费每三个月预付一次，先付后用。乙方认可甲方于三个月中的第一个月从收银系统中扣除接下来三个月的基本租金及物业管理费。

3.4.本合同甲方指定收款账户：

**户 名：岳阳市鱼巷子商业运营管理有限公司**

**开户行：工商银行岳阳楼支行**

**账 号：1907 6033 1910 0021 075**

3.5.在经营期间，乙方使用该商铺所发生的电、水、通讯、设备、网络、天然气或煤气（如有）等费用（以甲方或物业公司最后公布为准）由乙方承担。上述费用中如有甲方代收代付的，则因代收代付产生的费用（包括但不限于税费等）由乙方承担。如乙方需要甲方开具代收代付费用的相关发票，则甲方开票所产生的税费由乙方承担，乙方应按照约定缴纳前述费用。上述费用中如有乙方自行交付的，则乙方应在每次交付相关费用后的三日内将付款凭证复印件提供给甲方备案。

3.6.乙方在装修期、培育期内，应支付相关费用（包括但不限于审图协调费、监理费、装修押金、垃圾清运费、临时水电费等），相关费用以甲方或物业公司最终公布为准。

1. **商铺使用要求和维修责任**

一、乙方应遵守甲方及物业公司制定的各项规章制度。

二、因乙方使用过失导致商铺硬件及相关附属设施损坏乙方应及时

通知甲方，甲方代为维修，费用由乙方承担。

1. 由于乙方原因而引起的包括但不限于漏水或渗水事故及因漏水

或渗水事故等原因而导致公共区域或相邻其他单位蒙受损失,有关损失及附带维修赔偿由乙方负责。

四、乙方应合理使用该商铺除硬件设施以外的附属设施。因乙方使

用不当或不合理使用，致使该商铺及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责修复。乙方拒不维修，甲方或物业公司可代为维修，费用由乙方承担。

五、甲方或物业公司要对该房屋进行检查、维护的，应提前1日通知乙方，但出现影响公共安全、人身安全等紧急情况时，甲方或物业公司有权随时进入该房屋抢险。检查维护时，乙方应予配合。如因乙方不积极配合维护、维修而产生的后果，则概由乙方负责。

六、未经甲方同意，乙方不得占用公共通道、公众空间或在前述区域内举行任何活动。

七、未经甲方同意，乙方不得在任何外墙、公共通道、公众空间内张贴、悬挂或竖立任何告示或广告等。

八、乙方不得在任何进口、楼梯、平台、通道、其他公共地方堆放或容许他人堆放任何货物、物品或障碍物。

九、乙方应严格遵守国家环保标准，对排污、排烟、生活垃圾等有合理的处理，并不得干扰周边住户的日常生活秩序。

十、乙方为商铺的财产、设备等应办理保险手续。在经营期间，若乙方原因引起灾害性事故如火灾等，影响并造成相邻商户及甲方的损失，乙方赔偿一切与此有关的各类损失，并承担相应法律责任。

**第五条 履约保证金**

一、本合同签订同时乙方应向甲方指定的账户一次缴纳人民币\_ \_\_元作为合同的履约保证金，履约保证金与租赁商铺面积为基准，按100元/平方米收取，商铺面积少于100平方米的按10000元收取履约保证金。

二、在合作经营期间，甲方有权从履约保证金中扣除以下款项：

2.1.因乙方原因造成该房屋或其他设施、设备损坏之赔偿金；

2.2.因乙方违约应向甲方支付的违约金或其他赔偿金；

2.3.乙方应付但未付的其他任何款项。

2.4.履约保证金被扣除后，乙方应补足保证金差额。如履约保证金不足抵付上述款项的，甲方有权另行追偿不足部分。乙方应在甲方通知补付保证金之日起三日内补足，逾期不补的，甲方有权解除合同。

2.5.合同终止时，履约保证金在被扣除因乙方违反本合同的约定而应支付的违约金或根据合同约定应付而未付的各项费用，甲方应在90天内将余额无息返还给乙方。

2.6.乙方同意在其付清履约保证金前不使用该商铺。

**第六条 转租、转让和交换**

1. 未经甲方事先书面同意，乙方不得将该商铺以任何形式向任何

第三方转租、部分转租或转让、交换经营权或部分经营权，亦不得将乙方的经营权转让给任何第三方或委托第三方进行经营管理。否则，一经发现，甲方有权解除合同，乙方应承担违约责任。

1. 乙方承诺在合作经营期间其经营行为将严格遵守法律法规、相

关政策，不损害他方的合法权利，并为此单独承担责任。如果乙方的行为给甲方或物业公司造成损失，乙方应无条件给予赔偿。

**第七条 合同终止、续租与解除**

一、合同的终止

乙方有下列情形之一的，甲方有权终止合同，收回商铺，乙方应按照合同月租金的三倍向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

1.1.乙方擅自将商铺转租、转让或转借的。

1.2.乙方利用商铺进行非法活动的，损害公共利益的,对甲方名誉和社会形象造成负面影响的。

1.3.乙方拖欠租金累计达60天的。

1.4.未经甲方书面同意，在租赁期间以任何借口在一个月内擅自歇业、关门累计五天；或一个季度内擅自歇业、关门累计十五天或擅自撤场的；

二、合同续租

2.1.乙方若要求在租赁期满后继续租赁该处商铺的，应当在租赁期满前三个月书面告知甲方，甲方应在租赁期满前对是否同意续租作出书面答复。如甲方同意续租的，双方应当重新订立租赁合同。

2.2.租赁期内乙方如无违约行为且积极履行合同义务的，则享有同等条件下对商铺的优先租赁权。

三、合同的解除

3.1.经协商一致，双方可以解除合同，且互不承担违约责任。

3.2.除合同另有约定外，因乙方违约，甲方在发出纠正通知后三日内乙方仍不纠正的，甲方有权提前解除本合同。甲方选择解除合同的，有权不返还履约保证金及乙方已交纳的其他费用，并有权要求乙方赔偿不低于三个月的租金作为违约金，乙方应在合同解除后10个工作日内向甲方支付上述所有费用。

3.3.乙方在合同存续期间，单方面欲解除合同，按乙方违约处理。

3.4.租赁期间乙方未按本合同约定，擅自改变经营用途或经营范围，与甲方的业态布局和市场管理相悖的，属乙方违约。在甲方书面通知7个工作日内未整改的，甲方有权解除合同，并按本合同的约定追究乙方违约责任。

**第八条 商铺的返还**

一、本合同约定租期届满但未续约或者提前解除终止合同后的7日内，乙方应将该房屋恢复原状或甲方同意接受的状态（甲方无需为保留的装修向乙方支付任何费用）返还给甲方。因将该房屋恢复原状而造成的乙方之装修设施或设备等价值的折损，甲方无须给予补偿。

二、返还房屋验收时双方共同参与，如对装修、器物等硬件设施、设备有异议应当场提出。当场难以检测判断的，应于 日内向对方主张。

三、当甲乙双方合同终止或解除后，乙方应在五日内向甲方返还商铺。乙方有权将乙方添置的电器、家具、软装陈列、厨房设备等可移动物品搬离，甲方投入的装饰装修或乙方自行投入的但不可拆卸的装饰装修部分，乙方不得进行拆除或损坏，但如乙方投入的装饰装修妨碍甲方整体风格或影响商铺使用的，乙方必须予以拆除，恢复原貌。如乙方在约定的五日内不予搬离，视为乙方自愿放弃对上述物品的所有权和处置权，此时甲方为排除对商铺继续使用造成的妨害，有权处置上述物品。

1. 除非甲方违约解除合同，任何情况下甲方均不对乙方自行投入的装饰装修部分进行任何形式的补偿。

五、乙方在撤离该商铺前应当结清所有对甲方或物业公司的应付款项或费用，否则，甲方或物业公司有权依法阻止乙方撤离其财产；由此所引起的一切损失和责任，均由乙方自行承担。

六、 因乙方原因导致其未能在本合同解除或终止后的7日内完成撤离，并将符合约定条件的该商铺交还甲方的，由此造成甲方与第三方的一切损失，由乙方负责承担；每延期一天，乙方应向甲方支付合同解除或终止时日租金水平双倍的违约金。

**第九条 甲方的权利与义务**

一、甲方保证乙方拥有该商铺的使用权。

二、甲方保证有权按本合同条款将商铺出租或转租给乙方使用，并向乙方提供为申请办理商业经营证照所必要的文件。

三、甲方、物业管理服务公司应协助乙方办理经营、设计、装修所需的或可能发生的环保、通讯、消防、卫生及其国家规定的申请报批手续。甲方有督促物业管理公司就本条事项对乙方提供必要协助的义务。

四、甲方提供配电设备、电源、消防设备等公共基本设施。

**第十条 乙方的权利与义务**

一、在合同约定范围内自主开展经营活动，并承担门前“三包”责任。

二、按合同约定支付租金。

三、严格遵守法律法规和甲方、物业公司的管理规定。

四、乙方保证该房屋入口及周边通道不得堆放杂物或其他影响本项

目形象的物品。如经甲方或物业管理服务公司允许占用部分通道设置待客区，乙方应严格执行甲方或物业管理服务公司确定的待客区范围，不得超线占用通道，并保证为待客区配备状态良好的座椅，及时更换破损陈旧座椅。

五、乙方应确保所提供的产品及服务质量符合合同约定、行业以及地方与国家相关标准及规定，不存在任何安全隐患、品质与权利瑕疵等情形。

1. 乙方应遵循诚信经营的商业经营准则，经营过程中不得出现虚假宣传、价格欺诈、强迫消费、以次充好、以假乱真、服务态度恶劣等任何不诚信行为。
2. 乙方在经营过程中绝不允许涉黄、涉赌、涉毒，不得从事非法传销、出售违禁品等违法犯罪活动或违法经营活动或其他违反社会公序良俗或可能影响甲方、物业管理服务公司或本项目声誉的任何活动。
3. 乙方无线网络服务的覆盖范围仅限于该商铺内，且乙方选择的频段不得与甲方已选择或预留的频段相冲突。
4. 因乙方的经营行为、所出售的商品或提供的服务导致甲方遭受任何他方的权利主张、索赔要求、行政处罚或其他不利于甲方的后果，乙方应负责解决并应自甲方通知乙方之日起5日（或甲方指定的时限）内完成处理以达成对甲方不造成任何不利影响或损失的结果。
5. 乙方应负责租赁物内专用设施的维护和保养，并保证在本合同终止或解除时专用设施以正常运行状态随商铺原貌归还甲方。

十一、为保障街区形象，方便街区管理，承租人在本合同约定的租期内，须按照出租人相关制度要求，统一将其收银系统并入出租方与银行构建的收银管理系统，该系统将定时、按期划扣租金，具体模式以出租方、承租方、银行方另行签订的协议为准。

**第十一条 共同约定**

一、为了商业的整体经营效益，甲方授权物业公司对需要合并经营

的区域进行统一规划和调整，乙方知晓并接受此安排。

1. 甲方应积极加强或督促物业公司加强街区及铺面外围的安防措施，包括消防、报警设施。乙方应加强铺面内的安防保障，承担安防责任。

三、停车场的管理参照街区《停车场管理办法》（详见附件二）。

四、对于因乙方原因导致的水、电、烟、燃气等相关物质外泄或因乙方原因导致火灾、爆炸等危害公共安全的事件发生或乙方有不良经营行为的，则乙方应当对甲方及第三方因此而蒙受的损失给予赔偿，包括人身损害和财产损害。本款内所述乙方的责任也适用于乙方的工作人员、乙方的顾客、乙方的访客或其他与乙方相关的人员，并由乙方承担连带赔偿责任。

五、因第三方原因导致乙方的货物或其他财产发生损害或导致乙方

蒙受损失的，由乙方自行向第三方索赔，甲方、物业管理服务公司不承担任何赔偿或补偿责任。

六、租赁场所内全部工作人员均应由乙方自行聘用及管理，乙方负责其工作人员的全部工资、社会保险、住房公积金、福利待遇及培训费用。

七、乙方保证接受和服从甲方或物业管理服务公司的统一经营管理。

八、乙方应当遵守甲方或物业管理服务公司制定的本项目的整体营

业时间表，不得擅自提前或延迟开、闭店。甲方或物业管理服务公司有权按情况需要经提前通知乙方后修改营业时间，乙方自愿遵守，无异议表示接受。

九、未经甲方、物业管理服务公司许可或依据本合同相关约定，乙

方不得擅自停止经营或超范围经营。乙方租赁区域内应按国家标准保证其经营区域及产品，符合国家卫生安全标准，如乙方正常经营中的租赁区域内发生安全事故（含食品安全事故）、消费者伤害、客户投诉、行政处罚、治安事件、环境污染或不符合环保规定及环保执法部门要求等所造成的一切影响、责任和赔偿均由乙方自行承担。

十、自乙方实际接收该商铺后，未经甲方、物业管理服务公司书面同意，不得擅自改变或损坏该房屋的房屋结构、外墙部分、门头以及甲方提供的任何设施设备（包括但不限于专用设施设备和共用设施设备，如楼道、通道、大门、走廊、设备用房等）的设计用途，亦不得采用封堵或阻挡等任何方式妨碍其实现设计用途。对于设置或通过该房屋的设施设备，乙方应当给予充分的注意和保护。乙方保证在经营范围内正常合理的使用该房屋及其设施设备，不得放置任何超过该房屋设计荷载的物品；不得采取任何可能导致甲方的保险赔偿额减少、取消或保险费用增加的行为；不得采取任何可能导致不合理的缩短该房屋建筑物及设施设备使用期限的行为。否则，视为乙方违约，甲方有权解除本合同。

**第十二条 不可抗力与争议解决**

一、不可抗力（不可抗力因素包括自然灾害、如台风、地震、洪水、冰雹；政府行为，如征收、征用、政府工程建设等；社会异常事件，如罢工、骚乱、疫情方面。）：合同双方均不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。与此同时，甲乙双方一致理解：乙方经营期物业内发生的非天灾原因引发的火灾、水灾、虫灾、爆炸等不属于不可抗力。

二、因不可抗力因素导致该商铺不能正常使用或不能继续使用时，

甲、乙双方互不承担对方责任或损失。

三、争议解决

甲、乙双方的争议应当通过协商解决，协商不成的，可以向该商铺所在地人民法院提起诉讼。如甲方向乙方维权产生律师费、诉讼费等，则律师费、诉讼费等维权费用均由乙方承担。

四、材料、文件的提交及通知

4.1.本合同项下的所有材料、文件、通知、其他通讯应为书面形式（包括微信、短信到本合同指定联系人），并且提交、发送到相关各方所列的地址、电话或传真号码或张贴乙方经营商铺。如本合同任何一方的上述通讯地址或联系方法发生变化，该方应立即通知本合同的另一方。否则，因此而产生的一切后果由该方承担，且对方的所有通知均视为已合法送达。

甲 方: 岳阳市鱼巷子商业运营管理有限公司

联系地址：岳阳市岳阳楼区吕仙亭街道洞庭南路9号

邮 编：414000

联系电话及传真：0730--8800135

联 系 人：

电子邮箱：

乙 方:

身份证号码：

联系地址：

邮 编：

联系电话及传真：

联 系 人：

电子邮箱：

4.2.除非本合同另有约定，任何材料、文件、通知、其他通讯的提交、发送，只要按照以上所列的地址提交、发送，则应视作在下列日期被送达：

4.2.1.如果是传真或电子邮件，则为传真或电子邮件发出之日；

4.2.2.如果派人并邀请第三方人员专程送达，则为收件人签收之日；

4.2.3.如以邮寄方式发出，则为投递方邮局加盖邮戳之日；

4.2.4.在该商铺交付乙方后，返还甲方前，租赁场所也是乙方有效通知地址。甲方有权选择将本合同项下的通知张贴于租赁场所的门窗或墙面上；该等通知一经张贴即视为已经向乙方送达了通知，并视为乙方已经知悉。

双方确认：本条约定之送达地址适用双方可能发生的争议解决程序（包括但不限于诉讼、仲裁、保全、执行等程序）。双方认可在争议解决程序中以本条约定之送达地址为送达地址。

**第十三条 其他条款**

一、本合同经各方法定代表人或者授权代表签字并加盖公章之日起

生效。

1. 乙方同意，在本合同有效期内，该商铺合作经营权不得变更及

抵押。

三、本合同生效后，本合同之登记备案由甲、乙双方共同办理。登记税费由甲、乙双按法律规定各自承担。

四、本合同未尽事宜，经本合同双方协商一致，可订立补充条款，并

具有同等效力。

五、本合同连同附件壹式四份。其中甲、乙双方各执贰份，均具有同等效力。

甲方法定代表人（签字/盖章）： 　 乙方（签字/盖章）：

签字人身份证号：　　　　　　 　 签字人身份证号：

电 话：　　　　　　　　　 　 电 话：

地 址： 地 址：

签约日期：　年　月　 日　 签约日期：　年 　月 日