**商铺租赁合同**

甲方（出租方）：湛江市霞山区海头街道深田村经济联合社

乙方（承租方）： （身份证号码： ）

根据《民法典》及有关法律、法规的有关规定，经甲方集体讨论决定，并经区三资平台招标、投标后确认乙方中标。为此，甲、乙双方就铺面房屋租赁事宜订立本合同，供双方共同遵守执行。

**一、租赁标的物、面积和四至位置**

甲方将座落在湛江市霞山区椹川东二路北侧巿政宿舍楼一楼，属于海头街道深田村经济联合社的所有的铺面出租给乙方使用，面积大约为210.72平方米，四至详见平面图。在承租前乙方已对甲方所要出租的铺面屋做了充分详细的了解，系自愿参与投标中标承租该商铺房屋，并愿意承担相应的政策、法律、商业风险。

**二、租赁期限**

租赁期为捌年，即自 2023年 月 日起至2031年 月 日止。

**三、租金和合同保证金的支付方式**

（一）、商铺房屋租金按递增方式计算给付，计算方式如下：

1、第一年和第二年租金相同，即按中标价：每月/每平方米 元计算，即每年总租金为人民币（大写） 元整（￥ 元），每月总租金为：（大写） 元整（￥ 元）;

2、第三年、第四年、第五年租金按第一年和第二年租金的基数递增5%计算给付，即租金为每月/每平方米 元，每年总租金为人民币（大写） 元整（￥ 元），每月总租金为：（大写） 元整（￥ 元）;

3、第六年、第七年、第八年租金按第五年租金的基数递增5%计算给付，即租金为每月/每平方米 元，每年总租金为人民币（大写） 元整（￥ 元），每月总租金为：（大写） 元整（￥ 元）。

（二）、租金支付方式为一次性缴交一个年度租金，以此类推缴交，乙方必须按时向甲方缴纳租金，乙方应在每年首个月5号前**（即于每年1月5日前）**一次性交清当年租金给甲方。第一年的租金在签订本合同7日内缴交。

（三）、乙方应付甲方人民币贰万元整（￥ 20000.00元）作为本合同保证金，乙方在投标时缴交的交易保证金转为本合同保证金。

（四）、乙方将租金直接汇入甲方指定的下列银行账户：（写明租金汇入联社账户）

开户名：

开户行：

银行账号：

以上账号为甲方唯一租金收款账户，如转入其他账户视为无效缴费。一切责任由乙方承担，与甲方无关。

**四、租赁税金的承担**

甲、乙双方约定的租金金额为甲方净收金额（不含税金），甲方每次收取后只开具收款收据（即不含税）给乙方，租赁的一切税费（包括甲方应承担的税金）均由乙方承担，乙方如需开具税票，则应将租金发票的全部税款先行支付甲方后，甲方才有义务协助乙方办理开具税票。

**五、双方的权利、义务与责任**

1、乙方对租赁物业装修或改造时应先征得甲方书面同意，甲方有权对乙方所租赁物业装修或改造时的方案进行监督和审查并及时提出意见。

2、乙方在国家法律、法规、政策允许的范围内进行合法经营。乙方须对租赁物业内的财产和人身安全负责，甲方不需对乙方或第三方所造成的安全事故、人身伤亡或财产损失等（如盗窃、水灾、火灾等原因）承担任何责任。为防范上述风险，乙方可自行出资购买相应的保险。

3、合同有效期内，乙方对所租赁的房屋及设施拥有合法使用权。

4、乙方应按合同约定内容交纳租金、各种税费和其它费用，否则承担由此引起的全部责任，甲方不承担任何责任。

5、乙方必须依法领取营业执照，持证经营，乙方保证所租赁的铺面房屋使用性质用途为：办公室、商场、汽配、旧货商行，不得从事其它用途。若需改变，乙方应事先征得甲方的书面同意，否则乙方应承担擅自改变铺面房屋的使用性质和用途的违约责任和由此引发的一切后果责任。乙方负责门前三包，并保证消防、噪音（在12：00-14：00和22：00-8：00的时间段内注意控制噪音，不可影响周边居民休息）、排污、排水、排烟、排气以及垃圾处理等达到国家环保标准,如不能达到该标准的，所造成的后果由乙方承担全部责任。

6、乙方不得利用承租的铺面房屋进行违法犯罪活动或损害公共利益的行为，若因此受到民事责任、行政责任、刑事责任追究，则由乙方自行承担责任，与甲方无关。

7、乙方应确保承租的铺面房屋结构及房屋内设施完好（含乙方装修部分），因乙方原因造成房屋结构损坏，乙方应恢复原貌或赔偿损失。

8、该租赁物业仅能由乙方进行承租使用，非经甲方事先书面同意，乙方不得以任何方式将房屋交由第三方使用或与第三方共同使用（包括但不限于将该房屋转租、借用、调换给他人使用，或与他人合作、与他人共同占用租赁该房屋，或将该租赁物业承租权做质押等等）。

9、在本合同有效期内，甲方有权不需经乙方同意，就租赁物设定抵押，乙方须无条件给予配合。但甲方应确保设定抵押不损害乙方的合同利益、不影响本合同的履行。

10、交付铺面房屋前，甲方保证该出租铺面房屋使用安全。交付后，乙方承担并保证承租的铺面房屋的使用安全责任，并负责对租赁铺面房屋及其附着物的定期检查义务，自行承担正常的房屋维修、养护的费用。如因乙方使用不当造成铺面房屋或设施损坏的，乙方应立即负责修复或给予经济赔偿。

11、若因乙方不及时履行合同约定的维修、养护义务，致使该房屋发生损坏，造成财产损失或人身伤亡的，乙方负责全部法律责任和赔偿责任，甲方不承担任何责任。

12、在租赁期限内，乙方负有对人员、消防、房屋和室内外的广告牌等安全工作职责，若由于乙方履行职责不到位而引起责任的，一概由乙方自行承担全部法律责任和赔偿责任，甲方不承担任何责任。

**六、租赁合同期满和终止的处理**

1、如租赁合同期满或提前终止，乙方应按以下约定将租赁物业交还甲方，若乙方没有任何违约行为的，乙方所交的合同保证金，甲方按约定无利息退还回给乙方**,**如果乙方违约，甲方有权没收全部合同保证金：

（1）在合同期满后或提前终止后七个工作日内，乙方将其在租赁物业内的财物全部搬出，使租赁物业全部腾空，且乙方交还的租赁铺面房屋符合正常使用后的状态，并经甲方书面验收认可，否则视为乙方未正常返还租赁铺面房屋。

（2）乙方必须与甲方共同检查核对原甲方租赁物业所附带的设备设施在返还时是否符合原交付给乙方租赁时所列的数量及质量情况，如有损毁乙方应予以修复或赔偿；

（3）乙方撤场时租赁房屋内的固定装修（包含甲方提供的以及乙方自行投资的增设的门窗、水电线路、间隔物、地板、天花等）无偿归甲方所有，乙方必须无条件移交给甲方接收，且乙方不得破坏，若乙方破坏该房屋及所有固定装修，则应照价赔偿给甲方。

（4）乙方必须将租赁的铺面房屋的大门及内部所有房门的钥匙交回给甲方，同时乙方也应缴清租金、水电费、税费和其他费用等。

（5）除本条款第（3）点约定的财物外，如乙方逾期未将租赁房屋内的其他财产全部搬出的，视作乙方无条件放弃该租赁物内所有资产及物品，该等财物及其任何权益的价值视为零，即等同垃圾，甲方有权自行清理乙方所遗留在租赁房屋内的所有资产及物品，并收回该租赁物业，而因清理所产生一切费用也均由乙方承担。

2、租赁合同期满或终止，乙方必须向政府有关部门办理经营手续依法经营，按本合同约定的经营用途使用，并在合同终止后7天内，根据政府有关规定办理经营场地变更等手续。若因乙方不及时办理经营场地变更等手续，致使租赁物的后续使用人或新承租人，无法办理营业执照、经营许可等相关证照，由此造成的一切损失（包括但不限于因无法办理营业执照、经营许可致新的租赁合同无效、解除等等而引起租金损失或无证经营被罚款等）由乙方赔偿。

3、在物业租赁期间，如遇国家政府的征用、拆迁租赁物业所涉地块或遇自然灾害、战争及其他不可抗力，使合同无法继续履行的，则本合同自动终止，乙方应在通知规定的期限内无条件退出租赁物业。而乙方所交的未履行租赁期的租金和合同保证金，甲方应按约定不计利息退还给乙方，除此之外甲方对乙方不做任何补偿**或赔偿**，甲乙双方互不承担违约责任。

**七、房屋的装修或改造**

1、乙方如需要对所租赁房屋进行装修或改造，必须在装饰装修之前向甲方提交设计图纸和施工方案，在征得甲方书面同意后方可进行（装修或改造的费用均由乙方自负），否则乙方构成违约，甲方有权解除合同，没收乙方合同保证金，并有权主张乙方恢复原状和赔偿损失（损失包括但不限于甲方遭受的直接损失、甲方为维护利益而支出的律师费、诉讼费、保险费、差旅费等相关费用）。

2、在合同终止、解除租赁关系时，乙方应将房屋恢复原貌后交还给甲方，或者经得甲方书面同意后，可以保留原装修与改造后的现状交还给甲方。

3、乙方返还的房屋应符合正常使用后的状态，返还时应经甲方验收认可。

**八、违约责任**

1、租赁期限内，乙方有下列行为之一的，甲方有权提前终止本合同，并有权收回房屋和没收乙方缴纳的押金，乙方按照当年年租金的 %支付违约金并赔偿甲方损失（损失包括但不限于甲方遭受的直接损失、甲方为维护利益而支出的律师费、诉讼费、保险费、差旅费等相关费用）。

（1）擅自改变本合同规定的租赁房屋性质和用途，或者利用该房屋进行违规、非法、犯罪活动、损害公共利益的；

（2）未经甲方书面同意，擅自拆改、变动房屋结构，或者损坏房屋，且经甲方通知，在限定的时间内仍未纠正并修复的；

（3）未经甲方书面同意，擅自将房屋商铺抵押、转租、转让、与他**人**合作租赁使用、转借他人或调换使用的；

（4）拖欠租金累计一个月以上的；

（5）消防、噪音、排污、排水、排烟、排气以及垃圾处理等不能达到国家环保标准的。

2、任何一方单方面解除或提前终止合同，应提前二个月通知对方，合同解除或终止前，甲乙双方应将租金、水电费、税费和其他费用结清。租赁期内，甲方无正当理由，提前终止合同，甲方应按该季度的总租金的两倍向乙方支付违约金。乙方未经甲方书面同意中途擅自退租的，乙方应按该季度的总租金的两倍向甲方支付违约金。

3、在租赁期限内，乙方逾期交付租金、管理费、水电费、及其他费用之一或部分或全部的，每逾期一日，应按逾期交付金额的0.5‰支付滞纳金。逾期达60 日，甲方有权单方面无条件解除本合同，收回该商铺，没收乙方缴交的合同保证金和已交的租金，并有权主张乙方承担赔偿由此给甲方造成的经济损失。

4、在租赁期内，若因自然灾害等不可抗力的原因致使租赁的商铺房屋损毁而造成人员伤害和乙方财产损失的，由乙方承担由此引起的法律责任和赔偿责任，与甲方无关，但本合同标的物商铺房屋损毁的修复由甲方负责。

5、合同租赁期限内甲方不能因领导人变动而改变本合同。合同租赁期限内甲方无正当理由，不能提前终止合同，否则属于甲方违约，甲方应向乙方赔偿经济损失，但因国家或政府等职能部门征收、征用、拆除租赁房屋而需收回或提前终止合同的，乙方无权要求甲方承担任何法律责任和赔偿责任。

6、在合同执行期间，乙方因违反合同有关规定，须支付的违约金、赔偿金，以及应付未付的费用等款项，甲方有权直接从乙方合同保证金中扣除。当剩余合同保证金不足合同规定数额时，乙方必须在五天内补齐，否则甲方有权单方面提前终止租赁合同，收回租赁物业，所收款项不予退还。当押金依约被甲方没收或不足以支付应付的租金、水电费用、违约金等应付未付费用时，甲方有权继续要求乙方支付，并有索赔的权利。

7、任何一方违反其在本合同项下的承诺和义务，导致对方损失的，受损方均可向对方追偿，受损方若采取诉讼方式向违约方追偿，违约方应承担受损方因追偿而发生的合理费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、保函费、律师费、鉴定评估费、交通差旅费、误工费等）。

九、乙方在租赁期限内发生的一切债权债务和法律纠纷均与甲方无关，甲方不承担任何责任，一概由乙方自行承担和处理。

十、若本合同发生争议的，应先由甲乙方双方协商解决，协商不成的任何一方均有权向房屋所在地人民法院提起诉讼。合同上载明的地址、电话适用范围包括但不限于合同履行及相关事宜的通知、诉讼法律文书的送达等。

十一、本合同一式伍份，甲方、乙方、区三资平台、区财务管理中心、街道办事处各执壹份，自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

甲方： 乙方：

代表人： 代表人：

联系电话： 联系电话：

签订时间： 年 月 日 年 月 日

见证单位：

见证人：