店面租赁合同

（编号：GTZC- -2022- ）

甲方（出租方）：

法定代表人：

统一社会代码：

住所：

乙方（承租方）：

法定代表人：

统一社会代码/身份证号：

住所/住址：

经甲、乙双方平等、自愿协商，就甲方房屋出租给乙方使用事宜，为明确双方权利义务，自觉诚实履行，依据《中华人民共和国民法典》达成如下一致意见。

第一章 主体

第一条 乙方承诺：乙方事先已经获得且研究过本合同条款，并参加由中介机构以法定程序举办的公开竞价招租会，符合甲方招租条件，取得相关房屋的租赁权，承诺自觉遵守并履行本协议，并接受管理机构的商务及物业管理。

第二章 租赁标的物

第二条 租赁房屋（下称该房屋）坐落于 ，建筑面积约\_\_\_\_\_\_\_平方米。该房屋属于现状出租，乙方在竞租前对租赁房屋及周边状况已实地做了充分査看和了解。

第三条 乙方租赁该房屋不得经营有明火作业、易燃、易爆等行业，否则甲方可在发现后随时解除合同。

第四条 标的房屋的租赁范围仅限于所租房屋内专有部分的面积及其室内配套设施。消防、外墙、楼顶、地下室、通道、停车场等不属于本合同项下的租赁范围。占有使用租赁范围之外的场所须向甲方另行协商签订租赁协议。

第五条 乙方经营需使用外墙立店招或广告牌的，须向甲方提出书面申请，并征得甲方书面同意，服从甲方的位置安排，并自行办理广告发布的审批手续并承担相应的费用。

第三章 租金及期限

第六条 租赁期限：\_\_\_\_年，即自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

第七条 租金为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元/月（¥\_\_\_\_\_\_\_元/月，含增值税），按月收取。乙方应于每月5日前到甲方财务缴纳当月租金或按时转账支付，收到租金后由甲方财务出具收款凭证方为有效。

甲方账户：

开 户 行：

账 号:

第八条 甲方单位员工无权收取租金或变相收取，乙方亦无权委托甲方单位员工代为缴纳租金；否则，该行为对甲方无效，一切法律后果均由乙方承担。

第四章 装饰装修及维护使用

第九条 乙方对租赁物的装饰装修必须取得甲方的书面同意，同时乙方在装饰装修过程中必须严格按照我国有关特种设备、安全生产、消防等相关法规及技术标准或规范要求。

第十条 乙方对租赁物进行装修时，不得破坏租赁物的主体结构，即不得有在房屋的柱子、梁、承重墙上钻孔、挖洞等损害或可能损害房屋主体的行为，不得损坏原有消防设施设备及遮挡消防设施设备，不得随意分割出租房屋、改变屋内门窗位置，不得乱拉乱接用电设施、电线等其它危害出租房屋安全行为，不得在店面外摆摊设点（如不规范设立广告、占用人行通道经营）。不得因装修原因给租赁物的使用造成结构上的危险和其他隐患，若乙方因装修需要拆除室内墙体或改变整体布局应先取得甲方书面同意后方可施工；若乙方申请结构改造、平面布置调整、设备改型等重大设计变更，须征得甲方的书面同意，所产生的费用和结构改变的安全责任由乙方自行承担；并且乙方的装修设计和施工应当符合国家法律、法规和相关城市管理的规定，不得影响市容市貌和对租赁物以外的其他业主构成伤害。

第十一条 装饰装修施工过程中产生的建筑垃圾由乙方清运。工程全部完毕后，乙方须报请甲方及其他职权机关（如：消防、物业服务单位等）验收合格后方可投入使用。

第十二条 乙方负有对租赁物及其附属设施（含室内及通道部分的消防等设施）进行日常管理使用和正常修缮的义务，对租赁物在日常管理使用过程中出现损坏的（含第三人的原因导致损坏），乙方必须及时修复，并承担由此发生的维修费用；租赁物主体结构的建筑质量问题除外，但因乙方原因造成的主体结构性损坏的，维修费由乙方承担；乙方对租赁物负有发现和排除隐患的义务，乙方发现建筑物主体结构质量问题应立即书面告知甲方。

若乙方未能及时修复，并经甲方书面催告后在合理期限内仍未修复的，甲方或甲方委托的物业管理单位可自行组织力量修复，所产生的费用由乙方承担。

第十三条 租赁期满或因其他原因合同被终止或解除时，乙方应在终止或解除之日起七天内将其可移动物品或资产搬离，该房屋内不可移动部分（主要指门、窗及附属玻璃、地板装修、墙面及吊顶装修、水电照明、消防设施、改造后的墙体、其他固定装修装饰以及空调、智能、通讯等各类管线装置等）自动转作甲方资产，否则乙方负责将出租房屋恢复至交付时原貌。且乙方保证设施、设备完好齐全，清洁干净后将租赁物及其他设施交还甲方，房屋外观及设施设备较出租时有损坏的，乙方须负责修复或赔偿损失。逾期不腾房移交的，所遗留物品(含装修装饰部分)视为乙方的遗弃物，甲方有权处置，处置费用由乙方承担。

第十四条 除经甲方同意的装饰装修或更改部分项目之外，乙方不得对现有设施设备进行任何安装、改装，包括但不限于随意加装、改装现有供电电路和供水、供暖、空调管线、通风管、排污管等。否则甲方有权要求乙方恢复原状，并赔偿因此给甲方带来的损失。

第五章 双方权利义务

第十五条 甲方及管理单位有权监督乙方对租赁房屋的安全、合理使用情况和守法经营情况，有权制订有关商务管理规则、物业管理条约等公共秩序、卫生管理制度，并不定期检查其执行情况，甲方对租赁房屋的例行检查工作不免除乙方因此应承担的责任。

第十六条 租赁期间，甲方有权将租赁物依法进行出卖或设置抵押权，但必须提前三十天书面告知乙方，同等条件下乙方有优先购买权；乙方在收到告知书后七天内未回应或不投标竞买的视为放弃优先购买权。租赁物所有权发生变动的，不影响租赁合同的效力。

甲方行使前款权利时，应告知买受人或抵押权人标的物的租赁情况，本租赁合同对买受人有约束力。

第十七条 乙方接到甲方或甲方委托单位需进入乙方租赁使用的房屋范围内进行作业或检查通知时，乙方应及时做好安排并配合完成。

第十八条 合同期满前三个月内，甲方管理部门相关人员有权在不影响乙方正常经营秩序的情况下，带其他有意承租者进入该租赁房屋考察, 乙方应给予必要的配合，同时不得以任何形式对甲方或租赁房屋进行诋毁或作不实宣传。

第十九条 乙方在租赁场所内依法自主经营，自负盈亏，其经营行为与甲方无任何法律关系。乙方必须依法依规诚信经营，不得违反国家法律、政策，不得扰乱公共秩序和社会公德。乙方应自觉遵守商务管理规则、物业管理条约、消防安全等制度。

乙方对租赁房屋的安全、合理使用情况负有谨慎义务，承担其因违反安全、综治等相关规定造成的一切损失责任;如因乙方原因造成甲方财物损失的，乙方应恢复原状或给予赔偿。

第二十条 乙方所租房屋只用于本合同约定用途的合法经营场所，不得用于非法活动，也不得改变租赁物的用途，租赁期间未经甲方书面同意不得向他人转租、分租、转借、抵押租赁房屋，或者以其他任何方式让予任何第三方使用，一经发现立即收回。

乙方若确因经营所需，拟将租赁房屋转租或分租的,必须经与甲方协商并取得甲方书面同意的方可转租或分租；同时乙方对次承租人的行为承担连带保证责任。转租或分租合同约定的内容不得违反本合同约定（含用途等），并将转租或分租合同副本及相关证照资料自发生之日起五天内提交给甲方。

第二十一条 在任何情况下，乙方不得在租赁房屋内储藏、放置任何易燃易爆及有毒的物品及材料。

第二十二条 乙方不得在通道楼梯等公共部位或电梯内留置任何物品或垃圾，否则作遗弃物处理，乙方因此造成的损失，甲方不负任何责任。

第二十三条 乙方因营销推广需要使用租赁物的外立面、屋顶，须经甲方书面同意并办理相关手续。门面招牌的大小及内容需经甲方的审核同意方可安装，乙方不得在甲方批准招牌以外的位置，张贴街招与任何形式的广告。

第二十四条 乙方应及时处理经营中出现的各种纠纷，维持稳定的经营秩序。乙方必须连续经营六个月以上方可提岀解除合同请求。因其自身原因需要提前解除合同的，应当提前九十天向甲方提出书面申请，经甲方同意，合同解除的，甲方不予退还履约保证金；若乙方未按要求提前九十天提出书面申请，甲方除有权没收乙方缴交的履约保证金外，同时甲方视实际损失情况有权追究乙方相应的责任或法律责任，乙方无权要求甲方退还其交付的履约保证金，期间租金按照实际使用时间缴纳，违约金标准按剩余未满租赁期限的租金30%收取。

第二十五条 合同期内乙方无违约行为，合同期满后拟续租的，在同等条件下，乙方具有优先承租权，但乙方在履行本合同过程中曾拖欠租金、水电费、卫生费、物业费等其他费用的，不享有优先承租权，且甲方有权视情节严重拒绝乙方进场竞租。

第二十六条 租赁房屋使用过程中，乙方应做好安全管理工作，发现或被发现安全隐患立即整改至消除，造成安全事故的由乙方自行承担损失和可能产生的法律责任。租赁期间，乙方必须注意防火、用电等安全，认真执行消防等法律、法规等相关规定，对安全承担全部责任，必须做好相关人员安全宣传教育、租赁场所日常安全检查、巡查和安全预防等各项工作，确保消防等安全措施到位。乙方因火灾或其他原因损害出租户的房产或相邻的其他房产等财产的，甲方可以立即解除合同，并要求乙方赔偿全部损失。此外乙方还应按本合同的其他约定承担相关的责任。造成甲方对第三人承担责任的，甲方可以向乙方追偿。

第六章 担保

第二十七条 签订本合同时，乙方向甲方交付人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元（¥\_\_\_\_\_\_\_元）作为本合同的履约保证金。

第二十八条 履约保证金用于担保：乙方完全按约定履行本合同，乙方在承租期内的装饰装修、使用不违约，不损害租赁物（包括公共区域）结构、设施、设备；不拖欠甲方租金及相关费用；不得从事有损甲方声誉的行为；不从事违法经营行为。

若乙方有违反本合同约定时，甲方有权不予返还履约保证金，且履约保证金不冲抵违约金。在租赁期内无违约，且乙方办妥退租手续，交还租赁物并结清所有相关费用后的十个工作日内，乙方凭保证金收据，到甲方财务部退回履约保证金（不计息）。

第二十九条 乙方及其股东应对实际经营使用租赁物的经济实体承担本合同项下乙方义务的连带担保责任。

第七章 特别约定

第三十条 乙方租赁期间产生的水费、电费、煤气费、通讯费、公摊费用等依法应当由乙方承担的费用，由乙方支付。费用标准：水费、电费按出租方或出租方授权委托代管方提出的时间和出具的金额缴纳（如水费、电费等收费标准遇政策调整，则按甲方指定的管理单位根据调整幅度做相应调整）。

第三十一条 乙方自行承担因经营业态不符导致无法经营等相关责任以及涉及消防等特殊行业要求的相关费用。

第三十二条 甲方的通信联系地址为： ，邮编：364000；乙方的通信联系地址为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_，电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,联系人： ;当情况发生变更时，乙方应及时书面告知变更后地址、邮编、电话、联系人，否则，后果由乙方承担，退信之日即视为送达之日。

第三十三条 乙方及乙方出资成立实际经营租赁房屋的法人实体,发生工商登记变更的情况，应在变更后的五天内，向甲方提供已登记的工商变更证明材料；但股东和实际控制人发生变化的，不得影响乙方按约定履行合同义务，必须事先征得甲方的书面同意。

第三十四条 乙方经营过程中与他人产生纠纷，或因第三人的原因，导致他人对租赁房产和甲方其他财产损害的，乙方应承担连带赔偿责任。

第三十五条 出现下列情况可提前解除合同，互不追究违约责任：

1.双方协商一致，达成解除协议的；

2.由于城市功能区划改变、法令、战争等政府行为致使该租赁房屋无法继续经营，双方可解除合同，结清费用后互不追究责任。

3.租赁期间，如遇政府或甲方主管部门要求需要在合同履行期间确需使用、征用、拍卖或收回该房屋时，双方协商可解除租赁合同，并给予1个月过渡搬迁期，搬迁期过渡期到后，无条件收回，乙方不得提出异议或向有关部门申述，租金按照实际使用时间缴纳，乙方不得要求任何形式的补偿、赔偿，搬迁补偿费用归甲方所有。

4.以上情况下的合同解除，甲方不给予乙方任何补偿，乙方应按本合同第十三条约定移交该房屋。因此乙方在确定装修、装饰方案时应考虑该约定。

第三十六条 经甲方书面许可乙方转租、分租的，乙方必须如实履行许可承诺，并将转租、分租合同报经甲方审查批准同意后方为有效。

乙方应在转租或分租合同中明确约定转租人和次承租人对甲方承担连带担保责任；甲方有权选择乙方和次承租人同时或单独承担本合同项下乙方的义务。次承租人无权对租赁物进行再次转租、分租。

第八章 违约责任

第三十七条 违反本合同约定的，违约方都应当承担相应的违约责任；同时违反两条以上约定的，最终承担违约责任金额分别累加计算。

第三十八条 依照本合同约定或乙方经营过程中发生的应当缴纳的费用，逾期未缴纳的，甲方有权采取断水断电等措施，乙方还应支付逾期付款利息，利息按逾期金额的每日万分之五计算，同时还应承担逾期金额的30%的违约金。经甲方书面催告后五天内，乙方仍未交清逾期款项及逾期利息和违约金的，甲方有权立即解除本合同，乙方应在五天内腾房交还给甲方，并追究乙方的违约责任和赔偿责任。

第三十九条 乙方（含乙方投资经营使用租赁物的法人单位）有下列行为之一的，应承担年租金30%的违约责任；同时甲方有权解除合同，收回房屋，履约保证金不予返还给乙方且不冲抵违约金，因此而造成甲方损失的，由乙方负责赔偿：

1.擅自拆改租赁房屋结构或改变用途的；

2.将承租房屋擅自转让、转借他人或擅自调换使用的；

3.将承租的房屋擅自转租（含变相转租、分租、擅自变更股东等）给第三人的；

4.在租赁房屋进行违法活动的，被司法机关或行政机关依法查封的；

5.不合理使用租赁房屋或过失而导致租赁房屋受损的；

6.拖欠租金、物业服务、逾期利息等费用三十天的；

7.乙方破产清算或经营期限届满终止，或被吊销营业执照，或乙方持有投资经营租赁房屋的法人单位股权被査封冻结,而乙方或乙方投资经营租赁房屋的法人单位又无法提供新的担保的；

8.乙方连续停业十五天以上的（不含装修停业）；

9.乙方违反该合同约定，但相关条款未明确违约责任的，甲方有权扣除履约保证金，乙方未在十天内补足履约保证金至第二十七条约定金额的。

第四十条 乙方逾期不腾房交还给甲方的，甲方有权同时选择下列方式解决；

1.向乙方收取无权占用费，按逾期之前月租金的五倍计算每月的无权占用费；

2.出现严重自然灾害事件（如地震、洪水、台风等）导致租赁房屋主体结构损毁或无法使用,且甲方无法在六个月内将损毁恢复时，甲、乙任何一方均可不承担任何责任。

第四十一条 违反本合同第九条、第十条、第十一条、第十二条、第十四条、第十七条、第十八条、第十九条、第二十条、第二十一条、第二十三条、第二十六条之规定的应承担相当于三个月租金的违约责任；同时视实际情形甲方有权解除本合同，收回租赁物。

第四十二条 本章约定的违约责任与本合同其他条文约定的违约责任有不同规定的，适用责任较重的条文约定。

第九章 争议解决

第四十四条 发生争议，双方应友好协商解决，协商不成的，向租赁物所在地人民法院起诉。为解决该合同争议所产生的费用由违约方承担，包括但不限于守约方为违约方垫付的（或守约方可向违约方追偿的）第三人索赔费用、守约方应诉第三人而负担的律师费诉讼费、守约方为实现对违约方债权所负担的诉讼费、律师费、保全费等。

第十章 其他约定

第四十五条 除本合同另有约定外，一方需将重要事项告知对方的，须用书面形式（可通过电话、电子邮件、传真等快捷方式先行通知对方，再补书面材料），并按照本合同所写明的地址予以寄送，对方应予签收。双方确认：以本合同中载明的双方的联系地址作为双方具有法律效力的送达地址，任何一方以邮政快递或掛号信的方式邮寄文件资料至对方的联系地址，则不论对方有否签收，都视为已送达对方并已被对方接收。

第四十六条 本合同未尽事宜，双方可另行协商，签订补充协议书。

第四十七条 本合同经双方签字盖章后成立，甲方收到乙方足额缴纳的履约保证金人民币 （¥ 元）时生效。

第四十八条 本合同正本一式叁份，甲方贰份,乙方壹份。

第四十九条 本合同附件有（复印件）：

1.乙方的营业执照、法人代表人身份证等

2.房屋交付清单

甲方： 法定代表人：

乙方： 法定代表人：

签订时间、地点：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日于龙岩市新罗区

安全管理协议

（编号： )

出 租 方（以下简称“甲方”）：

承 租 方（以下简称“乙方”）：

代管单位（以下简称“丙方”）：

为确保出租方位于 的出租房屋及承租方的人身和财产安全，进一步明确甲、乙、丙三方的安全管理权利、义务和责任，基于《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》等有关法律法规的前提下，经双方协商一致，签订本协议。

一、乙方的责任和义务

1.认真学习贯彻执行《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产法》和其他消防安全法规。

2.乙方人员必须遵守国家及省市的各项消防管理规定及出租房屋的各项消防安全制度，并按照国家标准、行业标准配置消防设施、器材，设置消防安全标志，定期检查、维护，确保完好有效。

3.乙方为租赁房产的消防安全责任人，全面负责所承租的房屋安全管理。

4.乙方未经许可不得擅自改变房屋结构,电器设备的安装要符合安全要求，布线要规范，严禁乱拉乱接电线，用电量不得超负荷，发现问题及时处理。

5.严禁在承租房内存放危险化学品及易燃易爆物品或其他法律违禁物品。

6.乙方应严格执行甲方及有关部门的各项规定，自觉接受属地治安、消防等管理，不得利用出租房屋从事违法犯罪活动。

7.乙方应积极支持和全力配合丙方定期或不定期的安全检查，接受丙方的安全监督管理，按时完成丙方提出的安全整改要求。

8.发生安全事故，乙方必须及时向甲方与有关部门报告，并做好事故处理工作。

9.租赁期间如因乙方采取的安全措施不当，违反有关安全规程、规定及本协议所列安全事项而造成的一切事故或第三方造成损失或丙方受到处罚的，均由乙方承担赔偿责任及法律责任。

二、丙方的责任和义务

1.丙方对出租房产进行安全、合理使用情况、守法经营情况和特种设备使用情况有监督检查的义务和责任，定期进行安全检查，对出现安全事故依法由乙方承担的，在丙方对外承担责任后，有权就其损失向乙方进行追偿。

2.向乙方传达消防法律法规,规章制度和消防安全注意事项。

3.丙方在必要时,可对乙方的承租房屋内进行消防安全检查。如发现乙方的承租房屋内存有消防安全隐患,有权要求其及时进行整改,在任何时候,如遇火灾等紧急情况, 丙方有权不经通知而进入乙方承租区域内采取合理的方式进行灭火,且不承担因灭火过程中应急处置而对乙方所造成的损失。

4.对出租房屋的消防设施,设备、器材等进行检查,发现问题及时通知承租人进行整改。

5.配合公安机关、消防部门及其他执法机关对消防违法犯罪案件进行调查取证等工作。

6.其它安全工作。

三、违约责任

1.乙方不能配合丙方安全检查、不接受安全监督管理、未在规定时间内完成丙方提出的安全整改要求的，构成违约，丙方有权断水断电，或立即解除合同，且乙方应赔偿甲方、丙方因此造成的损失。

2.由于乙方未履行相关安全维护义务或管理不到位发生安全事故，给甲方、丙方或其他人造成损失的，由乙方承担全部责任且甲方有权立即解除合同。

3.本协议未尽事宜，参照相关安全生产法律法规规定执行。

四、本协议一式叁份，甲、乙、丙三方各执壹份，均具有同等效力。

五、本协议是《店面租赁合同》（编号: ，以下简称“主合同”)的从合同,与主合同时效相同，主合同到期后，本协议同时终止。

甲方（盖章）： 法定代表人（签字或盖章）：

乙方（盖章）： 法定代表人（签字或盖章）：

丙方（盖章）： 法定代表人（签字或盖章）：

签订时间、地点：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日于龙岩市新罗区