

合同当事人

**甲方出租人：**

统一社会信用代码：

法定代表人：

住所地址：

联系人： 联系电话：

**乙方承租人（自然人）：**

居民身份证号码：

住所地址：

联系电话：

**乙方承租人（非自然人）：**

统一社会信用代码：

法定代表人/负责人：

住所地址：

联系人： 联系电话：

**保证人（自然人）：**

居民身份证号码：

住所地址：

联系电话：

**保证人（非自然人）：**

统一社会信用代码：

法定代表人/负责人：

住所地址：

联系人： 联系电话：

经甲、乙双方平等、自愿协商，为明确双方权利义务，自觉诚实履行，就乙方承租使用甲方房产事宜，依据《中华人民共和国民法典》等相关法律的规定，达成如下一致意见。

第一部分 通用条款

**第一条 承租人范围**

1.1 **承租人应包含合同签约人、租赁投标活动中标人、房屋实际经营者等。**

1.2 **承租人为自然人有配偶的，配偶属于共同承租主体。**

1.3 **实际承租人与签约承租人不一致的，实际承租人与签约承租人都属于本合同的承租主体，享有合同权利、履行合同义务。**

1.4 **乙方经营主体发生实际变更的，乙方及继受主体仍为合同义务人，对合同义务承担连带责任。**

**第二条 乙方须知**

2.1 甲方负责水电入户、外围排污排水系统和一次消防设施设备的施工和安装验收。

2.2 租赁物使用范围仅限租赁物专有部分的面积及其独立的配套设施，公共区域及配套设备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另行协商签订租赁协议。

2.3 甲方员工个人无权代为收取或变相收取租金及其他费用。乙方应当刷卡或存现、转账至甲方指定对公收款账户，乙方不得将租金支付给任何其他个人，亦无权委托甲方及物业管理公司员工代为缴纳租金及其他费用，否则一切法律后果均由乙方自行承担。

2.4 乙方应遵守租赁区域的商务管理规则、物业管理条约等公共秩序、卫生管理制度，甲方及物业管理单位有权不定期监督检查乙方对租赁房屋的安全、合理使用情况和守法经营情况。

**第三条 免责条款**

3.1 在租赁期内乙方为房屋的实际管理人，乙方要按照《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》等法律法规以及行业标准，落实好安全义务责任。在租赁期限内，房屋内发生的所有安全事故包括但不限于高空抛物、水电燃气的使用不当所致的事故以及乙方在屋内摔倒等造成的人身伤害，均由乙方自行承担，与甲方无关，若甲方因此承担责任的，甲方有权向乙方追偿。

**第四条 最短租期限制**

4.1 **乙方提前解除合同且租赁期限不符合合同专用条款第十九条关于最短租赁期限约定的，甲方根据乙方实际租赁期限，相应减少乙方的租金优惠期（装修免租期、市场培育期统称为租金优惠期），乙方需补缴租金优惠期优惠部分的租金。**补缴的租金计算方式为：〔（合同约定租赁期间-乙方实际经营期限）/合同总期限〕\*合同约定租金优惠期\*合同解除当月月租金=需补缴租金。

**第五条 其他费用**

5.1 在租赁期间，如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与租赁区域有关应当由使用人缴纳的费用均由乙方自行支付。乙方及其消费顾客的停车场地占用费按照管理单位的相关规定执行。

**第六条 甲方的权利义务**

6.1 乙方拖欠租金、水费、电费、物业费等费用，经甲方书面通知催缴后，乙方仍未缴纳或采取补救措施的，甲方有权停止向乙方供水、供电，由此造成的损失全部由乙方自行承担。

6.2 甲方及物业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。

6.3 **租赁期间，甲方有权处置租赁物。甲方依法依规非公开转让租赁物所有权时，乙方承诺自愿放弃此种情形下的优先购买权，甲方无需提前通知乙方。**但甲方以公开方式（包括不限于挂网竞价、委托拍卖等）处置租赁物时，最迟应于公告规定的报名截止日前五天内通知承租人，**承租人未参加购买的视为放弃优先购买权。**

6.4 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租赁区域考察，乙方应给予必要的配合。

6.5 在不影响乙方正常经营秩序的情况下，甲方有权或授权他人在租赁物的公共区域依法依规进行各项宣传推广或商品促销活动，对此乙方不得有任何异议。

**第七条 乙方的权利义务**

7.1 **乙方在合同期内无违约行为，租赁期满后拟续租的，在同等条件下，乙方享有优先承租权。**

7.2 乙方必须依法依规诚信经营，乙方经营过程中与他人产生纠纷，或因第三人的原因，导致租赁物和甲方其他财产损害的，乙方应承担赔偿责任。

7.3 租赁期间，乙方必须严格遵守国家及地方有关安全生产的法律、法规，积极配合甲方日常组织的检查。乙方不得擅自调整房屋内部结构，若因经营需要调整房屋结构，则需征得行业主管部门的同意，并在调整房屋结构后，聘请有资质的单位，对房屋结构安全进行鉴定，确保房屋结构安全后，才可投入运营。乙方需确保门面招牌包括但不限于结构、电器等方面的安全，**若乙方无法确保门面招牌的安全或发现问题未及时整改到位，甲方有权对其门面招牌进行拆除，一切损失由乙方承担。**

7.4 未经甲方书面同意，乙方不得擅自使用甲方的一切标识作经营上的宣传，但乙方仅用上述内容表明自己的经营地址除外。

7.5 乙方租赁属甲方管辖的商业综合体的，乙方经营需使用外墙悬挂店招或广告牌或在租赁物的外立面、屋顶及租赁区域外的公共区域进行广告宣传等活动的，须经甲方书面同意，由乙方自行办理相应审批手续并承担相应的费用，乙方门面招牌的大小及内容需经甲方的审核同意方可安装。

7.6 乙方不得违反规定在租赁区域内储藏、放置任何易燃易爆及有毒的物品及材料；**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，否则视为遗弃物处理**，乙方应自行承担因此造成的全部损失。

7.7 乙方承诺不将租赁物用于非法活动，**未经甲方书面同意，不得改变租赁物的用途。**

7.8 乙方应按时支付租金及其他费用，乙方提前缴纳租金不受限制，但提前缴纳租金不得被认为或推定为甲方认可或同意其继续租赁，也不得要求计息或减免租金。

7.9 乙方支付当月或当季租金后，可以凭租金缴纳的书面证明材料，在工作日到甲方办公地换取收款凭证或发票。

7.10 乙方为法人或乙方租赁后成立法人组织的，若将租赁房屋地址登记为法人住所地，租赁合同解除时，乙方应相应注销登记地址。若解除合同时，**乙方未及时注销地址，对甲方及下一任租赁客户造成无法办理工商注册登记的影响，甲方有权不予退还乙方履约保证金并追究乙方违约责任。**

**第八条 房屋装修及维护**

8.1 乙方租赁区域的外观部分装修设计风格应与公共区域整体装修风格保持一致，租赁物的装饰装修（含重新装修）设计方案、施工图必须取得甲方及物业管理单位书面同意，属于政府审批事项的，须向政府有关职能部门报批同意后方可施工。

8.2 乙方竞租前已事先查看了解招租房产的现状，知悉租赁标的物数量、品质、面积及产权性质等状况。乙方自行负责消防报审等经营所需的执照或相关证件，如未获得消防审验影响乙方经营的，由乙方自行承担损失且乙方不得向甲方提出减免租金等任何补偿要求。

8.3 乙方装修设计和施工应当遵守国家法律法规、相关技术标准、规范要求以及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。

8.4 乙方对租赁物进行装修时，不得破坏租赁物的主体结构，不得对租赁物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取得甲方书面同意。

8.5 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。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。

8.6 **未经甲方书面同意，乙方不得对该房屋进行改造或扩建；甲方书面同意的，合同到期或解除时甲方未要求拆除恢复原状的，改造或扩建部分归甲方所有，乙方不得要求补偿或赔偿。甲方要求拆除恢复原状的，乙方应无条件执行并承担所有费用。**

8.7 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，依法需要报请验收的，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。

8.8 **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）使用性损坏的维修义务**，当出现需维修时（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。

8.9 甲方负责因自然老化所造成的房屋结构性损坏、隐蔽工程损坏的维修，维修费用由甲方承担。

**第九条 转租、分租**

9.1 **未经甲方书面同意，乙方不得转租、分租**。

9.2 甲方书面同意乙方转租、分租的，转租、分租合同的租赁期限不得长于本租赁合同期限；租金支付应与本租赁合同一致，选择按月或按季支付，不得采取按年度或一次性收取等方式收取租金。

9.3 乙方应自转租、分租合同签订后5日内，向甲方提交一份合同副本及次承租人、分承租人的相关证照。

9.4 **乙方负责对次承租人、分承租人经营行为进行监督管理，不得违反甲方租赁物管理的相关规定，并对次承租人、分承租人的行为承担连带责任。**

9.5 **若乙方拖欠甲方租金的，甲方有权通知次承租人、分承租人将应付未付给乙方的租金直接支付给甲方，用以抵扣乙方拖欠的租金。**

9.6 若遇甲方政策性减免租金（如疫情），乙方享受甲方政策优惠的，应当对次承租人、分承租人采取同等优惠措施，**若乙方未将优惠落实的，甲方有权取消乙方享受的优惠，并要求乙方补缴相应租金。**

9.7 甲乙双方因不可抗力的原因导致合同无法履行时，乙方应自行负责解除与次承租人、分租人的合同关系，并承担相应的赔偿责任，甲方不承担任何责任。

**第十条 担保条款**

10.1 履约保证金用于担保：乙方完全按本合同约定履行义务，包括但不限于乙方在承租期内的装饰装修、经营使用符合约定，租赁物（包括公共区域）结构、设施、设备完好、齐全，按时缴纳租金及相关费用，没有损害甲方声誉的行为，租赁合同终止或解除时按约定腾房。

10.2 **若乙方违反本合同任何约定，甲方有权视乙方违约情况，决定部分或全部没收履约保证金，乙方无权主张用履约保证金冲抵乙方应付未付的租金、违约金等。**在租赁期内乙方无违约行为，在乙方办妥退租手续、交还租赁物并结清所有相关费用后，乙方可凭履约保证金收据到甲方财务部退回履约保证金（不计息）。

10.3 在乙方承租甲方房产后，乙方出资成立公司、合伙企业或者个体工商户使用租赁物的，**该公司、合伙企业或者个体工商户应在本合同上签字**，**作为共同承租人，对本合同项下乙方的全部义务承担连带责任。**

10.4 **乙方为法人或合伙企业的，乙方的股东或合伙人应在本合同担保人处签字，对本合同项下乙方的全部义务承担连带担保责任。**

10.5 保证期间为自本合同债务履行期限届满之日起三年。若债权人与债务人就本合同债务履行期限达成延期协议的，保证期间为自延期协议重新约定的债务履行期限届满之日起三年。

10.6 **被担保的债权包括：承租人依据需支付的租金、利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用**（包括但不限于诉讼费用、律师费用、执行费用等）和其他所有应付费用。

10.7 **保证人承诺：作为自然人保证人的，保证人是具有完全民事能力的自然人；作为非自然人保证人的，承诺已就担保事项履行法定决议程序，取得本合同担保所需要的授权或决议**。

**第十一条 合同终止、解除**

11.1 租赁期限届满的，本合同自动终止。租赁期限届满前，双方可就租赁合同续期事宜进行协商，协商一致后另行签订租赁合同。

11.2 双方不得无故提前解除租赁合同，但发生以下无法归责于甲、乙任何一方的事件，导致租赁合同无法履行或继续履行无法实现合同目的，任意一方均可向另一方提出提前解除合同：

（1）出现严重自然灾害事件（如地震、洪水、台风等）导致租赁物损毁或无法使用，且预计无法在六个月内恢复；

（2）由于城市功能区划改变、法令、战争、疫情等原因致使租赁物无法继续经营；

（3）政府征用：租赁期限内，如因城市改造或其他任何原因引起的政府征用，致使租赁合同无法继续履行的。

11.3 一方依据11.2条约定提出解除合同的，应在事件发生后15日内书面通知另一方，另一方收到通知后应无条件同意解除合同，互不承担违约责任。

11.4 因11.2条（1）（2）解除合同的，各自承担损失，不得向对方主张赔偿损失、装修补偿等；因11.2条（3）解除合同的，属于甲方的土地使用权、房屋所有权及其它所有财产获得的补偿和异地安置（若有）等均归甲方，属于乙方对租赁物改造装修投入部分及停业、搬迁获得的补偿（若有）归乙方，若无法按上述类别区分的补偿或未注明为改造装修投入部分及停业、搬迁的补偿，均归甲方所有，乙方不得以此为由对抗征用。

**11.5 甲方提前解除权**

乙方有下列行为的，甲方有权提前解除合同：

（1）在租赁房屋内从事违法、犯罪活动的；

（2）未经甲方同意改变租赁合同约定用途的；

（3）不合理使用租赁物导致租赁物严重受损的；

（4）未经甲方书面同意，再次转租、分租的；

（5）拖欠履约保证金、租金、水费、电费、物业服务费等费用，经书面催缴仍拒不缴纳的；

（6）其他严重违反合同约定的行为导致合同无法继续履行的。

因上述原因导致租赁合同解除的，甲方有权：①不予退还履约保证金；②租赁期未达到最短租期要求的，要求乙方应按照合同第四条最短租期限制补交市场培育期租金；③要求乙方赔偿甲方租赁物重新招租空置期等损失，乙方也不得要求甲方对其装饰装修进行补偿。

**11.6 乙方提前解除权**

甲方有下列行为的，乙方有权提前解除合同：

（1）未按约定条件交付租赁物的；

（2）因甲方原因，导致租赁物无法正常使用，严重影响经营的；

（3）其他严重违反合同约定的行为导致合同无法继续履行的。

因上述原因导致租赁合同解除的，乙方有权：①要求甲方双倍退还履约保证金；②要求甲方赔偿其装饰装修剩余价值等损失。

**第十二条 租赁物归还**

12.1 租赁期满或因其他原因终止或解除合同时，无特殊约定的，乙方应自合同终止或解除之日起七天内将自行购置的可移动物品全部搬离，将租赁物移交给甲方。

12.2 **逾期未移交租赁物的，所遗留物品视为乙方的遗弃物**，**甲方有权自行处置或申请福建省龙岩市闽西公证处等公证机关对乙方滞留财产的现状及清点、封存行为进行证据保全，由此产生的费用由乙方承担。**

12.3 **乙方占用租赁物或阻碍甲方腾房导致甲方无法按期收回租赁物的，甲方有权向乙方收取租赁物占用费，租赁物占用费标准按合同终止或解除当月月租金的1.5倍计算，占用期限自合同终止或解除之日起算。**

12.4 乙方应当保证甲方交付的租赁物及附属设施、设备完好齐全，清洁干净后交还甲方。除正常损耗外，因乙方原因导致外观及设施设备有损坏的，乙方须负责修复或赔偿损失。

**第十三条 违约责任条款**

13.1 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应累加计算。

13.2 **乙方逾期支付租金或本合同项下的其他费用的，应向甲方支付逾期付款的违约金（按应付未付金额为本金，逾期期间按日万分之五计算逾期利息）。经甲方书面催告后，乙方仍未交清逾期款项及逾期利息的，甲方有权立即解除本合同。**

13.3 **未经甲方同意，乙方无故单方解除合同的，应按提出解除合同时当月月租金的三倍支付甲方违约金，且履约保证金不退还，归甲方所有。**

13.4 乙方违约导致甲方追究其违约责任的，乙方还应承担甲方为维护自身权益而支付的律师费、诉讼费、诉讼保全费、调查取证费及差旅费等。

13.5 本条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。

**第十四条 送达地址**

14.1 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。以数据电文形式寄送的，当文件进入对方数据电文系统时，视为送达；以纸质文件寄送的，当文件到达对方事先约定地址时，对方应予签收，无人签收或拒收的，则按合同约定的电子送达方式进行送达，通知到达对方时即视为送达。

14.2 除非各方另有书面约定，本合同中各方列明的通讯地址适用于非诉时的各类通知，同时也适用于各方发生纠纷时诉讼相关文件和法律文书的送达。

**第十五条 争议解决**

15.1 发生争议时，双方应友好协商解决，协商不成的，任何一方向甲方所在地人民法院起诉。

**第十六条 其他事项**

16.1 本合同未尽事宜，双方可另行协商，签订补充协议书。

16.2 附件为本合同不可分割的部分，合同未约定事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

（合同第一部分完）

1. 专用条款

**第十七条 租赁物基本情况**

17.1 出租人所出租的房屋（以下简称“租赁区域”或“租赁物”）坐落于：

该房屋出租建筑面积为 平方米。

17.2 本合同附件有： 1.成交确认书；2.承租人身份证复印件/营业执照；3.租赁房屋交接清单（移交）。

**第十八条 租赁用途**

18.1 租赁物 经营餐饮，不得经营有明火作业、易燃、易爆，活禽宰杀等行业。根据法律法规规定需要报批的，由乙方自行报批并承担相应的费用，需甲方协助的，甲方可予以配合。

**第十九条 租赁期限**

19.1 租赁期限共 年，自 年 月 日起至

年 月 日止。

19.2 经甲乙双方确认，租赁物已具备交付使用的条件，甲方于

年 月 日将租赁物实际交付乙方。

**19.3 最短租赁期限为**

**第二十条 租金计算**

20.1 中标月租金(含税) 元（大写 元整）（其中不含税价 元；增值税 元，增值税税率随国家财税政策变更而调整），租金不包含水费、电费、卫生费、物业管理费、商业服务费及其他费用。租金按日折算，以每年360日，每月30日计算。

20.2 本次租赁采取下列第 种方式计算租金：

（1）租赁期内租金不递增，每月租金人民币 元，（大写 元整）。

（2）租金采取递增方式，第 年起每年较上年递增 %，具体如下：

年 月 日至 年 月 日租金为 元/月；

年 月 日至 年 月 日租金为 元/月；

年 月 日至 年 月 日租金为 元/月。

20.3 甲方给予乙方 个月租金优惠期，优惠期租金为 元/月。

**第二十一条 租金支付**

21.1 本次租赁采取下列第 （1） 种方式缴交租金：

（1）租金按月缴交，乙方应在每月 10 日前向甲方支付当月租金；

（2）租金按季缴交，乙方应在每季度 前向甲方支付当季度租金。

21.2 甲方指定的收款账户为：

户 名：

账 号：

开户行：

**第二十二条 履约保证金**

22.1 乙方在租赁合同签订后 日内，向甲方指定收款账户足额缴纳履约保证金 元。

**第二十三条 物业费及其他费用**

23.1 租赁区域委托 提供物业服务，物业管理费及商业辅助服务费等费用选择以下 方式缴交：

（1）由甲方代为缴纳，本租赁区域物业费用参考为单价（含税）

元/㎡，如遇物业费用调整的，此单价相应调整。

（2）乙方自行缴纳，由乙方与物业公司另行签订合同明确。

23.2 租赁期间，乙方的水费、电费按物业或有权收费单位提供的单价结算，并由乙方于次月 日之前向物业公司或有权收费单位缴交前月的全部水费、电费。

23.3 租赁期间，公共水电费、物业管理费、商业辅助服务费、中央空调费、水电公摊费等分摊方式为： 由乙方向有权收费单位缴交。

**第二十四条 协议解除合同**

24.1 因客观情形发生重大变化（家庭状况、经济状况等）导致其中一方难以继续履行合同，符合以下条件的，租赁合同提前终止：

（1）乙方申请解除合同的：①乙方应提前90日提出解除合同的申请；②乙方应当缴清欠缴的租金、物业费、水电费等所有费用；③租赁物装饰装修的可拆分物品归乙方所有，不可拆分的附着物等归甲方所有；④乙方所享受的租金优惠期优惠租金，应按照合同第四条最短租期的约定补交租金优惠期租金；⑤满足最短租赁期限要求的，乙方以当月月租金为基数向甲方支付 元 补偿金；未满最短租赁期限要求的，乙方以当月月租金为基数向甲方支付 元 补偿金，且履约保证金不退还，归甲方所有。

（2）甲方申请解除合同的：①甲方应提前90日书面告知乙方。②至合同解除之日，若乙方已缴清租金、物业费、水电费等的，甲方以当月月租金为基数向乙方支付 元 补偿金，并退还履约保证金。若乙方未缴清租金、物业费、水电费等的，甲方可在补偿金中扣除乙方应付未付费用；③租赁物装饰装修的可拆分物品归乙方所有，乙方应自行拆除，不可拆分的附着物按评估机构评估价值补偿乙方后，归甲方所有。

**第二十五条 生效时间**

本合同正本一式 叁 份，甲方持二份、乙方执一份，由双方代表签字并加盖公章，自﹝ ﹞年﹝ ﹞月﹝ ﹞日起生效。

**第二十六条 其他约定**

26.1 做好门前“三包”（ 包卫生、包秩序、包绿化）。

26.2

（正文结束）

（正文结束，以下为签字盖章页）

（本页为租赁合同签字盖章页）

|  |  |
| --- | --- |
| **甲方签章：**  **法定代表人：** | **乙方签章：**  **法定代表人：**  **乙方授权代表签章：** |
| **保证人签章**（自然人）**：** | **保证人签章**（非自然人）**：**  **法定代表人：**  **保证人授权代表签章：** |
| **签订日期： 年 月 日**  **签约地点：** | |

