合同编号：

中央苏区金融街二期

房屋租赁合同

甲方（出租方）：福建龙岩弘龙旅游开发有限公司

乙方（承租方）：

**中央苏区金融街二期XXX店XXX号**

**房屋租赁合同**

**甲方（出租方）：**福建龙岩弘龙旅游开发有限公司

**地址：**福建省龙岩市新罗区龙川东路90号

**乙方（承租方）：**

**法定代表人：**

**身份证号码：**

**地址：**

**电话：**

经甲、乙双方平等、自愿协商，就甲方将店铺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》及相关法律法规、解释的规定，达成如下条款：

**第一章 主体**

**第一条** 乙方承诺符合甲方招租条件要求，自觉遵守并履行本协议，并接受甲方中央苏区金融街二期管理机构的商务及物业管理。

本合同生效后，乙方应立即以自己的名义向龙岩当地工商主管部门申请注册登记个体工商户或注册成立具有独立法人资格的经济实体，否则甲方有权解除本合同并收回租赁物。若乙方申请注册个体工商户的，则本合同项下乙方的权利义务仍由乙方继续享有和履行；若乙方注册独立法人单位的，则本合同项下乙方的权利义务，自该法人单位成立之日起由该法人单位全部承继，且乙方对该法人单位承继的义务承担连带保证责任。乙方应于取得营业执照、食品经营许可等相关证照后5日内将复印件提交甲方作为合同附件。

**第二章 租赁标的物**

**第二条** 甲方将坐落于龙岩市XXXX中央苏区金融街二期自编号为XXXXX号（以下统称为：租赁物）租赁给乙方使用。乙方所租租赁建筑面积约为XXX平方米。乙方应支付的所租租赁物租金或其他根据租赁面积计算的款项均以本条款约定的租赁面积计算。租赁物的具体位置在本合同附件2（租赁物位置示意图）中标注，该标注只作为位置确定及方便鉴别之用。

乙方已实地查看租赁物和相关配套设施并细阅了甲方提供的所有材料,确认水、电、通讯、环保、消防等方面均符合乙方经营所需，对租赁物存在的瑕疵表示理解和认可。乙方承诺自本合同签订之日起，乙方不得以前述理由拒绝接收租赁物，也不得以对租赁物已有的瑕疵为由提出合同无效、可撤销、变更等改变本合同约定内容的主张。

**乙方明确，甲方已如实告知乙方旗楼部门并无相应权属证书，乙方自愿继续承租包含旗楼部分在内的租赁物。若租赁期间，旗楼部分被政府相关部门认定为违章建筑需要进行拆除的，乙方保证无条件配合相关拆除工作且乙方不就因旗楼部分被拆除导致乙方的装修等损失，要求甲方或政府部门给予任何赔偿或补偿。**

**第三条**  租赁物的范围：仅限于所租店铺内专有部分的面积及其室内配套设施部分。消防、外墙、楼顶、地下室、公共通道、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与甲方及物业管理单位另行协商，并签订相应租赁协议。

**第四条** 乙方确认，承租经营项目为XXXXXXXXXX等 。

若乙方需经营其他业态的，应当获得甲方书面同意。未经甲方书面同意不得另行设立其它业态。同时，若乙方需经营夜总会、电玩、舞厅等特种行业的，除须按法律法规、政策规定向相关部门报批外，还应符合中央苏区金融街二期业态规划和布局。

**第五条**  乙方经营需使用外墙立店招牌或广告牌的，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及承担相应的费用。

**第三章 租金及期限**

**第六条**  租赁期限为 3 年，自 202 年 月 日起至202 年 月 日止。

**第七条** 交付条件及时间：甲方自2024年 月 日按标的物现状将租赁物交付给乙方。乙方在租赁物外自行搭建部分不属租赁范围，若城市管理等部门要求对搭建部分进行拆除的，乙方应予以拆除，由此造成的损失及后果由乙方自行承担。

乙方应按照甲方的规定办妥全部施工手续后，才可开始装饰施工工程。由此导致的各类期限延误由乙方自担。若租赁物交付乙方15天内乙方仍未开始进行装修工程（含软装布置等），甲方有权终止本合同，收回租赁物，租赁保证金没收，并追究乙方的违约责任及要求乙方赔偿损失。

**第八条** 租金（仅含税，不含承租人应自行负担的水、电、气等费用及旗楼部分），具体如下：

1.租金： 租金（含税，不含承租人应自行负担的水、电、气及物业等费用）采取每两年递增6%方式计收，具体如下：

2024年12月20日至2026年12月19日期间的月租金为XX元；

2026年12月20日至2027年12月19日期间的月租金为XXXX元；

**第九条** 租金交付方式：租金按月缴交，此后每月租金应于每月10日前（遇节假日顺延至节假日后的第一个工作日）向甲方支付，甲方收到当月租金后，由甲方出具增值税普通发票给乙方。

**第十条** 甲方单位员工无权代甲方收取租金，乙方亦无权委托甲方单位员工代为缴纳租金；若乙方将租金支付给甲方员工的，视为乙方未缴纳租金，由此造成的损失由乙方自行承担。

**第四章 装饰装修及维护使用**

**第十一条** 为确保中央苏区金融街二期的品牌形象，乙方在装饰装修设计、施工过程中必须树立品牌意识，公共区域的装修风格应与中央苏区金融街二期主体装修设计风格保持一致。租赁物的装饰装修（含重新装修）在施工前须将完整的施工图纸等备份到甲方处，经甲方书面确认后方可进行施工。乙方应严格按照甲方审核通过后的装修图纸进行装修施工，装修过程中如有改动，乙方需提前向甲方进行书面申请，经甲方同意后方可进行改动。乙方施工完毕后由甲方验收是否符合装修图纸要求，合格后方可开业）。

**特别说明：消防报审等经营所需的执照或相关证件，由乙方自行负责，如未获得消防审验影响经营的，由此造成的损失由乙方自行承担，乙方不得向甲方要求任何补偿。**

**第十二条**  甲方享有对乙方装修工作进行现场监督管理的权利；乙方应保证装修施工单位从事本合同项下装修工作时应达到国家规定的资质标准；乙方装修不得损害租赁物的正常使用和租赁物的主体结构、公共设施等的安全；乙方在装修实施过程中或装修施工单位在装修过程中造成人员伤亡和财产损失的，乙方应自行承担全部赔偿责任，与甲方无关；装修过程中造成租赁物损坏的，乙方应承担全部赔偿责任包括但不限于租赁物损害修复及甲方相关损失；装修完成后，如乙方严格遵守本合同及有关装修管理规定，通过甲方装修验收后一个月内，甲方应向乙方无息返还装修保证金。

**第十三条** 甲方交付的租赁物及附属设施设备外，其余设备、设施均由乙方进行购置、安装，且乙方应负责租赁物的内部装饰。

甲乙双方交付/接收租赁物时，应当签署一份租赁物移交凭证，租赁物移交凭证上应当写明交接日期及租赁物状况；租赁物移交凭证一旦签署，则甲乙双方的交付/接收义务立即完成。前款所述的租赁物移交凭证签署之交接日期即为租赁物交付日。若乙方超过暂定交付日或甲方通知交付日满3日内仍未办理验收、交接等手续，则甲方有权视为租赁物已交付，并计收租金或终止本合同，没收租赁保证金，并有权追索因乙方的该等违约行为所造成的一切损失。

**第十四条** 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进行施工。

**第十五条** 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，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政策的规定，不得影响市容市貌，不得影响对租赁物以外的其他业主或租户的正常经营。若对租赁物以外的其他业主或租户的经营产生影响并造成损失的，由乙方承担赔偿责任。

**第十六条**  装饰装修施工过程中产生的建筑垃圾由乙方自行在当日内进行清运。

工程装修全部完毕后，乙方须报请相关职权机关（如：消防、物业服务单位等）验收合格后方可投入使用。

**第十七条**  租赁期内，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）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；甲方负责对租赁物的主体结构性损坏给予维修。本款主体结构性损坏是指自然损坏，因乙方原因造成该损坏的，维修费用由乙方承担。乙方因火灾或其他原因损害租赁物或相邻的其他房产等财产的，甲方可以立即单方解除合同，并要求乙方赔偿全部损失。

租赁期间，防火安全、门前三包、综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行当地有关部门规定并承担全部责任，并服从甲方或物业管理单位的监督检查。

**第十八条** 租赁期满或因其他原因导致合同终止或解除时，乙方应在终止或解除之日起七天内将其可移动物品（包括且不限于桌椅、电脑、冰箱等）全部搬离，乙方要按租赁物正常使用现状，保证(包括但不限于)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、中央空调、改造后的墙体、冷热水系统、电梯、新风系统、供水系统、智能化系统等设施、设备及不可移动的装饰物完好齐全，并且清洁干净后将租赁物及其他设施交还甲方。如乙方租用租赁物期间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。

本合同到期终止或因乙方违约、不可抗力（征收补偿除外）导致合同解除的，乙方租赁期间对租赁物进行装修并添附在租赁物上，不可移动、拆除的装修装饰物（包括且不限于：门、窗及附属玻璃、地板装修、墙面及吊顶装修、水电照明、改造后的墙体、水电线路等）均无偿归甲方所有，甲方无需向乙方支付任何补偿。

**第十九条**  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。否则甲方有权要求恢复原状、解除合同，并赔偿因此给甲方带来的损失。

**第五章 双方权利义务**

**第二十条**  甲方及物业管理单位有权监督乙方对租赁物的安全、合理使用情况和守法经营情况，有权制订有关中央苏区金融街二期的商务管理规则、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。乙方承诺，全面遵守甲方指定的上述规定。

**第二十一条**  租赁期间，甲方及租赁物所有权人有权将租赁物依法进行出卖或设置抵押权，乙方自愿放弃优先购买权。

**第二十二条**  甲方负责公共设施设备和公共区域的设施设备、消防、保安、保洁等日常管理工作，并对停车场、户外广场以及租赁物外立面等方面进行监督和经营管理。

**第二十三条** 乙方接到甲方或物业管理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无条件配合完成相应检查。

**第二十四条** 合同期满前三个月内，甲方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，进入租赁物内进行考察，乙方应给予必要的配合，同时不得以任何形式对甲方或中央苏区金融街二期进行诋毁或作不实陈述，若由此造成甲方或中央苏区金融街名誉受损的，乙方应在甲方指定的各大媒体（包括但不限于：电视、报纸、微博、微信公众号等）中予以澄清，及时恢复甲方及中央苏区金融街二期的声誉，并赔偿由此对甲方造成的损失。

**第二十五条**  在不影响乙方正常经营秩序的情况下，甲方有权让任何人员或组织根据其认为合适的条件在中央苏区金融街二期公共区域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。

**第二十六条** 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，不得违反法律法规等相关规定，不得扰乱公共秩序和社会公德。乙方应自觉遵守中央苏区金融街二期的商务管理规则、物业管理条约、消防安全等制度。

乙方应保证对租赁物的安全、合理使用情况，保证生产经营安全，如因乙方原因造成甲方及第三方财物损失或人身伤害的，所产生的赔偿责任、法律责任等均有乙方自行承担。

**第二十七条**  乙方所租用的租赁物只用于本合同约定用途的合法经营场所，不得用于居住和非法活动，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。

乙方若确因经营所需，拟将租赁物进行部分转租或分租的，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义务承担连带保证责任。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），且乙方应在转租、分租发生之日起五日内将转租或分租合同副本及相关证照资料提交给甲方。

**第二十八条**  未经甲方书面同意，乙方不得擅自使用中央苏区金融街二期的名称、标志、标示、图片和商标作经营上的宣传，但乙方仅用上述内容表明自己的经营地址除外。

**第二十九条**  乙方在租赁物范围之外的中央苏区金融街二期公共区域内进行产品推广、促销或广告宣传活动，须经甲方书面同意。

**第三十条**  在任何情况下，乙方不得在租赁物内储藏、放置任何易燃易爆及有毒的物品及材料。

**第三十一条**  乙方不得在中央苏区金融街二期范围内的通道、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。

**第三十二条** 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，张贴街招及其它任何形式的广告。

**第三十三条** 乙方应及时处理经营中出现的各种纠纷，维护中央苏区金融街二期的整体商业信誉。

**第三十四条** 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（即同等面积、同等价格、同一租赁物等条件），乙方享有优先承租权，但必须在合同期满前90天以上向甲方书面提出续租要求，由甲方评审小组进行综合评审同意后，方能续租。

**第三十五条** 租赁及乙方占用租赁物期间，乙方作为租赁物的实际使用人，租赁物均由乙方自行管理，乙方应做好各类安全防护措施，保证自身及第三人的人身、财产安全。如租赁期内出现各类安全事故或造成人员损害、财产损失等，均由乙方承担全部赔偿责任，与甲方无关。如由此造成甲方损失或对外承担赔偿责任的，甲方有权向乙方追偿。

**第六章 担保**

**第三十六条** 履约保证金：履约保证金XXXX元，乙方应于签订本合同当日将履约保证金存入本合同中甲方指定的收款账户内。

**第三十七条** 乙方须在租赁物装修期开始前向甲方支付装修保证金2000元（大写：贰仟元整 ）且由乙方自行清理搬运装修所产生的建筑垃圾，乙方应根据甲方及租赁物所在物业公司的规定及时清理建筑垃圾。

**第三十八条**  履约保证金仅用于担保本合同的履行，确保乙方完全按约定履行本合同项下义务且不存在：违约进行装饰装修，损害租赁物（包括公共区域）结构、设施、设备，拖欠甲方租金及相关费用；从事有损甲方及中央苏区金融街二期声誉的行为，进行违法经营及其他违反本协议约定的违约行为，**该履约保证金不得抵扣乙方应付的租金、违约金、赔偿金等款项。**

若乙方违反本合同任一约定的，则履约保证金作为惩罚性违约金，甲方不予退还。若乙方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，则乙方可在完成上述手续后十个工作日内，凭履约保证金收据，到甲方财务部退回履约保证金（不计息）。

**第三十九条**  若乙方成立具有独立法人资格的的经济实体且该法人单位实际经营使用租赁物的，则乙方应保证该法人单位的全体股东同意对本合同项下关于乙方的全部责任及义务的承担连带保证责任并根据甲方需求出具相应承诺书。

**第七章 特别约定**

**第四十条** 根据中央苏区金融街二期管理费用测算，乙方自合同生效之日起，向中央苏区金融街二期的委托管理方福建龙岩弘龙旅游开发有限公司交纳商管费用（物业管理费+水电公摊费），商管费按面积 ㎡\*单价计算。商管费（物业管理费+公摊水电费）单价为：10元/㎡/月。商管费、水费、电费、燃气费、卫生费、电视电话宽带、消防等一切其它费用均由乙方独立承担。

租赁期间，乙方的水费按甲方提供的单价结算，并由甲方予以代收代缴。乙方应于次月10日之前向甲方缴交前月的全部水费（水费3.6元/吨，甲方可按水务公司市场调价而进行相应调整）。

租赁期间，乙方的电费按甲方提供的单价结算，并由甲方予以代收代缴。乙方应于次月10日之前向甲方缴交前月的全部电费。（电费0.8元/度，甲方可按电业局市场调价而进行相应调整）。

租赁期间，水费、物业费、电费、燃气费、卫生费、电视电话宽带、消防等一切其它费用均由乙方独立承担。

在租赁期，如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目单与使用租赁场所有关的费用，均由乙方承担。

**第四十一条** 乙方须接受甲方对其商铺营业额数据等各类报表的管理，并配合甲方不定期核对各项数据的查询工作。

**第四十二条** 乙方必须对租赁物投保财产一切损失险，所需费用由乙方自行承担。如因乙方未投保或投保不足造成甲方或他人损失的，乙方应赔偿甲方及他人由此遭受的全部损失。

**第四十三条** 乙方及乙方出资成立实际经营中央苏区金融街二期XXX店铺的法人主体或个体工商户若发生工商登记变更登记等情况的，应在变更后的五天内，向甲方提供登记的工商变更证明材料并根据甲方要求签订相应补充协议；但股东、实际控制人或经营者发生变化的，必须事先征得甲方的书面同意方可变更。否则，甲方有权解除合同收回租赁物。

**第四十四条** 乙方经营过程中与他人产生纠纷，或因第三人的原因，导致他人对租赁物和甲方其他财产损害的，乙方应承担赔偿责任。

**第四十五条** 根据甲方中央苏区金融街二期的整体运营管理，甲方有权要求乙方的营业时间为每天上午10:00至晚上21:00，（特殊业态根据实际经营时间报备甲方，经甲方同意后按报备时间营业），节假日另行通知，如营业时间有调整以甲方发出的通知为准，除不可抗力外，乙方不得以任何借口暂停、中断营业或撤离派驻人员、商品，也不得无故延后或提早结束营业。如遇活动及调研乙方须无条件配合。乙方在未经甲方书面同意连续停业2天及以上或一个月内累计停业3天及以上或一年内累计停业20天及以上（上述停业时间不含装修导致的停业），甲方有权终止合同并收回租赁物,切由此造成的损失由乙方自行承担。

**第四十六条** 如出现甲方不能控制的意外情况或非甲方原因，而使中央苏区金融街二期的内任何设备正常运行中断，如水、电、煤气的正常供应中断，则甲方全力督促相关单位恢复正常，但甲方不对任何可能引起乙方的损失承担赔偿责任。同时，本合同的规定及乙方应缴付租金及其它费用的责任亦不能因此而受到任何影响。

**第四十七条** 乙方须接受甲方对其商铺营业额数据等各类报表的管理，并配合甲方不定期核对各项数据的查询工作。

**第四十八条** 乙方经营过程中所产生的一切债权债务均由乙方自行负责，与甲方无关。乙方如因纠纷等被法院及有关部门查封商铺或商铺内的财物，或者被有关部门行政处罚，对甲方造成损失的，乙方应承担相应的赔偿责任，查封期间的商铺占用费不予以减免。

**第四十九条** 乙方应保障所租赁的商铺内甲方或业主提供给乙方使用的所有设施、设备完好无损，未经甲方批准，乙方不得在商铺内添加设备、设施。经甲方批准添加设备设施的，其费用由乙方自行承担。乙方在协议期内应自行维护该商铺内的设施及设备，协议期满应完好移交给甲方或业主。如损坏设备、设施的，应当按甲方或业主的购买价赔偿，如涉及毁坏财物等刑事犯罪的，甲方有权移送司法机关处理。

**第八章 合同解除**

**第五十条** 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.出现不可抗力事件（如地震、洪水、台风等）导致租赁物损毁或无法使用，且甲方无法在六个月内将损毁恢复时，甲、乙任何一方均可向对方发出书面通知，要求解除合同；在此情况下，双方均无需向对方承担任何违约责任；

3.由于城市功能区划改变、法令等政府行为致使该中央苏区金融街二期的XXX号店铺无法继续经营，甲方可解除合同，结清相关费用后互不追究责任；

4.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，致使甲方无法履行合同的，则双方应无条件同意解除合同，互不承担违约责任。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补偿或未注明为改造装修投入部分及停业、搬迁的补偿，则所有补偿均归甲方所有，乙方不得以此为由对抗征收并要求甲方补偿。

**第五十一条** 乙方有下列情形之一的，甲方有权立即解除合同并收回租赁物：

1.未经甲方书面同意，乙方擅自转租租赁物；或者擅自改变租赁物用途；或者擅自改变租赁物结构，严重损坏租赁物，影响租赁物安全的；

2.利用租赁物及设施、设备进行违法活动的；

3.逾期2个月未支付租金或逾期30日未按约定缴纳应当由乙方交纳的各项费用的；

4.因乙方使用不善或乙方过错，造成安全事故的；

5.乙方破产清算或经营期限届满终止，或被吊销营业执照，或乙方被列入失信被执行人名单，或乙方持有实际使用租赁物的法人单位的股权被查封冻结，而乙方或实际使用租赁物的法人单位无法提供新的担保的；

6.不遵守本合同第四十五条约定；

7.乙方违反本合同其他约定的。

**第九章 违约责任**

**第五十二条** 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。

**第五十三条** 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，应支付资金占用费，资金占用费以逾期金额为本金，按逾期之日全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）的4倍计算。经甲方书面催告后三日内，乙方仍未交清逾期款项及资金占用费的，甲方有权立即解除本合同，乙方应在解除之日起五天内将租赁物交还给甲方，且乙方不得向甲方主张任何装修及其他投入等方面的补偿。

**第五十四条** 乙方（含乙方投资经营使用租赁物的法人单位等）有下列行为之一的，应按当年度年租金的30%向甲方支付赔偿性违约金；同时甲方有权解除合同收回租赁物，乙方不得向甲方主张任何装修及其他投入等方面的补偿，且乙方交缴的履约保证金作为惩罚性违约金，不予返还给乙方，若因此造成甲方损失的，乙方还应负责赔偿甲方的一切损失：

1.未按合同约定，配合甲方对租赁物进行检查超过3次的。

2.在租赁房屋内存放易燃、易爆物品、有毒有害品或者其他危险品、违禁品。

3.经营合同第四条约定以外的项目。

4.擅自拆改租赁物主体结构或改变用途的；

5.将租赁物擅自转让、部分转让、转借他人或擅自调换使用的。

6.将租赁物擅自转租（包括但不限于：变相转租、分租、擅自变更股东等）给第三人的。

7.在租赁物内进行违法活动，被司法机关或行政机关依法查封或行政处罚的。

8.不合理使用租赁物或故意、过失而导致租赁物受损的。

9.乙方拖欠租金、物业服务费等费用30天或拖欠水费、电费等其他费用达20天的。同时若乙方出现本条事项时，甲方有权随时停止向乙方供水、供电，由此造成的损失全部由乙方自行承担。

10.有其它足以影响租赁物及其周边住户安全行为或乙方未对租赁物进行投保财产一切损失险或脱保的。

11.乙方破产清算或经营期限届满终止，或被吊销营业执照，或乙方持有实际经营租赁物的法人单位的股权被查封冻结，而乙方或实际经营租赁物的法人单位无法提供新的担保的。

12.乙方或实际经营租赁物的法人单位连续停业2天以上的（不含装修停业）。

**第五十五条** 本合同终止或解除后，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.向乙方收取房屋占有使用费，按逾期之前月租金标准计算每月的房屋占有使用费，逾期天数不足一个月的按一个月计算；

2.视为乙方放弃租赁物内所有乙方物品的所有权，甲方有权自行进场处置，由此造成的损失由乙方自行承担。若甲方因处置上述物品，造成甲方额外支付费用的（包括但不限于：清运费、卫生处置费等），甲方还有权向乙方追索。

3.**乙方逾期交还租赁物的，甲方有权采取更换门锁、停水、停电、自行进场清理并直接收回租赁物等合理措施，维护自身合法权益，由此造成的甲方或乙方全部损失，均由乙方自行承担。**

**第五十六条** 除本合同另有约定外，乙方违反本合同约定经甲方催告后仍拒不改正的，视为乙方严重违约，乙方应按违约时三个月租金的标准向甲方支付赔偿性违约金；同时甲方有权解除本合同、没收履约保证金、收回租赁物并要求乙方赔偿由此对甲方造成的损失。

**第五十七条** 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。

**第五十八条** 违约方除承担本合同约定的违约责任外，还应承担守约方维护自身权益及防止损失扩大而支出的律师服务费、诉讼费、公告费、诉讼保全费、保全保险费、调查取证费、差旅费、房屋清理费等全部费用。

**第十章 争议解决**

**第五十九条** 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。

**第十一章 其他约定**

**第六十条**  乙方对部分租赁区域进行分租或转租的，乙方均应与次承租人、租赁物的实际使用人一起共同向甲方承担该租赁物的安全及卫生管理的全部责任。

乙方保证其本人、次承租人、租赁物的实际使用人的经营管理活动不违反《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国食品安全法》《中华人民共和国禁毒法》《中华人民共和国刑法》、《中华人民共和国治安管理处罚法》《中华人民共和国消防法》、《福建省安全生产条例》《福建省消防条例》等法律、[法规](http://www.fdcew.com/fgwk/" \t "_blank)的规定。否则，所造成的一切法律后果均由乙方、次承租人、租赁物的实际使用人共同承担，与甲方无关；若因此而造成甲方的损失时，乙方、次承租人、租赁物的实际使用人应共同赔偿甲方因此而造成的一切损失，包括但不限于甲方的实际损失、可得利益损失、甲方为维权而支付的诉讼费、律师费、保全费、保全保险费、执行费等。

**双方同意，租赁期间如乙方存在欠缴租赁费及其他费用等违约情形，在本合同解除或终止前且乙方未缴清全部应付款项的，无论乙方是否符合政府发布各类承租国有企业房屋的租金减免、返还等政策条件，乙方均不得享受各级政府发布的租金减免、返还等各项政策，且乙方不得对此提出任何异议。**

**第六十一条** 本合同双方在未书面通知变更的情况下，双方间函件及有关法律文书，以交寄往各自以下地址或电子邮箱视为送达：

甲方地址： 福建省龙岩市新罗区龙川东路88号桂福泷楼上五楼，收件人： ；电子邮箱： 。

乙方地址： ，收件人： ；电子邮箱： 。

上述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相关文件和法律文书的送达（含仲裁、民事诉讼的一审、二审、再审和执行程序）。因一方提供或者确认的送达地址和联系方式不准确、或者送达地址变更后未及时依告知对方和司法机关、或者当事人和指定接收人拒绝签收等原因，导致各类通知或诉讼文书未能被当事人实际接收，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日。

**第六十二条** 本合同未尽事宜，双方可另行协商，签订补充协议书；本合同无涂改和手写内容。

本合同之附件均为本合同不可分割之一部分；本合同及其附件和补充协议中未规定事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

**第六十三条**  本合同正本一式肆份，甲乙双方各执贰份，自双方签字或盖章之日起生效。

**第六十四条** 本合同附件有：

附件1：中央苏区金融街二期的xxxx号租赁房屋交接清单（移交）;

附件2：租赁物位置示意图;

附件3：中央苏区金融街二期消防安全责任书;

附件4：中央苏区金融街二期卫生责任书;

附件5：铺位承租人保证书;

附件6：中央苏区金融街二期防火安全管理规定;

附件7：中央苏区金融街二期文明经商管理规定;

附件8：中央苏区金融街二期卫生管理规定;

附件9：承租商安全生产管理责任书;

附件10：廉洁自律承诺书;

附件11：承诺确认书;

**第六十五条 甲方指定账户**

户 名：福建龙岩弘龙旅游开发有限公司

开户行：厦门银行龙岩分行

账 户：81101500001044

**甲方： 乙方：**

**法定代表人： 法定代表人：**

**地址：龙岩市新罗区龙川东路90号 地址：**

**联系电话 ： 0597—3229598 联系电话 ：**

**签约日期： 年 月 日 签约日期： 年 月 日**