合同编号：

龙钢院子商铺

租赁合同

签约日期:_____年_____月_____日

龙钢院子商铺租赁合同

出租方(甲方)：

注册地址：

统一社会信用代码：

承租方(乙方)：

注册（或自然人居住）地址：

统一社会信用代码（乙方为企业时填写）：

身份证号码（乙方为自然人时填写）：

鉴于：

1、甲方为本合同租赁标的物的唯一合法所有权人。

2、如乙方为公司，则乙方系合法设立的企业，并取得市场监督管理等政府部门颁发的营业执照等合法经营手续，其经营范围具体详见乙方营业执照（本合同附件1）。如乙方为自然人的，则乙方保证其具有签署履行本合同及从事本合同所述经营事项的完全民事行为能力。

3、如乙方经营国内及（或）国际知名、驰名品牌商品或者提供国内及（或）国际知名、驰名品牌项下的服务，乙方保证为该品牌或商标的所有权人，或已取得该品牌或服务商标权利人的充分授权，并将相关授权文件提供给甲方。

4、甲方愿意出租且乙方愿意承租该标的商铺，并期望通过双方互相配合、互相协助，达到创造更多商机、扩大经营业绩、互惠互利的目的。

5、乙方承诺其自身、股东或管理人员均有良好的财务资信和商

业信誉，并完全遵守本合同约定。

鉴于此，为明确双方当事人的权利、义务，共建和谐商业经营环境，根据《中华人民共和国民法典》等有关规定，甲、乙双方本着平等自愿、互惠互利、公平合理的原则，经友好协商一致，签订本合同。

第一章 总则

第一条 租赁标的

1.1、甲方将其位于福建省龙岩市新罗区东昇路2号的龙钢院子（编号）商铺（以下简称“租赁场所”或“商铺”）以现状租赁给乙方作为经营场地使用。租赁场所平面图详见本合同附件2。

1.2、乙方承租的租赁场所面积按（☑建筑面积/□套内建筑面积）为_____平方米（具体以产权证记载的数据为准）。

1.3、本合同约定的与面积有关的所有费用均按上述第1.2条确定的面积（简称“计租面积”）计算支付。

1.4、乙方承租的租赁标的物还包括甲方提供给乙方使用的租赁场所内现有的各项设施设备。

第二条 租赁用途及商铺管理

2.1、乙方承诺承租租赁场所仅作为经营_____业态，品牌___（品牌授权使用文件见附件 4）之用途，并遵守国家和当地的有关法律法规及房屋使用和物业管理的规定。乙方如需要增加或变更上述约定的商业业态时，必须事先得到甲方的同意后方可执行(经营)。 如乙方违反此条款，甲方有权立即禁止乙方超出该范围的活动，并有权单方面提前解除本合同，以及要求乙方按照违约行为发生时当年度月租

金的2倍支付违约金。

2.2、乙方不得经营假冒伪劣、侵犯他人知识产权的商品或其他违法、违禁商品。

第三条　租赁期限

3.1、甲乙双方约定的租赁期限为_____个租赁年度，自本合同商铺租赁起始日起开始计算。即租赁年度有效期：自____年___月___日至____年___月____日止，共_____个月。本合同所称“租赁年度”，均系指自租赁起始日起向后推算，每满十二个月为一个租赁年度；“租赁月度”是指自计租起始日起向后推算，每满一个月为一个租赁月度；“租赁季度”是指自租赁起始日起向后推算，每满三个月为一个租赁季度。

3.2、租赁场所交付日暂定为_____年_____月_____日，甲方可根据租赁场所实际状况对约定交付日作提前或延后的调整。交付时，租赁场所应达到的交付条件为本合同附件5所述。

3.3、租金优惠期为　年　月____日至　年　月____日，该期间租金为_1___元/㎡·月。

3.4、如果租赁场所在约定交付日之前已具备交付条件，经双方书面确认后，乙方可以提前进场。

3.5、租赁场所交付时，双方应签署《商铺交接确认书》（附件3），交付日以该确认书的确认时间为准。

第四条　租金、综合物业服务费和其他费用

4.1、租金标准及支付方式：

4.1.1、租赁期限内，该商铺的租金按计租面积（　　㎡）计算的

租金标准具体如下：

计租期间	租金标准（元/㎡·月）	月租金额（元）	期间固定租金合计（元）	年固定租金递增率（%）	税率(%)	税额（元）	不含税金额（元）
租赁期租金总额（大写）				金额（小写）			

备注：当月租赁天数不足整月的，以月租金为标准按租赁天数所占比例收取。

4.1.2、支付方式：

甲乙双方确认租金的结算周期为【3】个自然日历月，乙方应于该商铺交付前向甲方支付首期固定租金（首期租金计算期间为租赁起始日至【　】年【　】月【　】日，应交租金为【　　】元）；其后，每个结算周期末月 20 日（若 20 日为法定节假日则提前至法定节假日前最后一天）前向甲方预付下一个结算周期的固定租金。逾期未足额交纳租金且经催告后仍未完全履行交租义务，应向甲方支付违约金（违约金计算方法为：自逾期之日起按拖欠天数乘以欠付租金总额的

万分之五）；逾期超过30日历天的，甲方有权解除合同，可采取适当方式停止乙方经营活动，留置乙方在租赁场所内的物品，并要求乙方赔偿由此遭受的全部损失。

4.2、物业服务费：乙方应按照该商铺的计租面积向本项目物业公司计付物业服务费。物业服务费的收费标准为人民币_____元/㎡·月，共计_____元/月。

4.3、经营费用：自实际交付日起，乙方在租赁场所实际产生的水费、电费、燃气费等其他经营费用（统称为"其他费用"），由乙方自行承担。

4.4、项目的停车位（包括地面和地下的机动车位和非机动车位）均由物业公司管理并依据核准的收费标准收取停车位使用费。

4.5、乙方按本合同约定将应付款项（本合同另有约定的除外）按约定时间汇入甲方以下指定收款账户：

户　名：【 龙岩市土地发展经营有限公司】

开户行：【 交通银行龙岩分行 】

账　号：【 358008680018010019146 】

第五条　履约保证金

5.1、为保证乙方严格地履行本租赁合同的所有条款，乙方应在签订本合同后5日内向甲方支付相当于成交月租金的二倍取整计取的款项（共计人民币_____元）作为履约保证金。如甲方在规定时间内未收到履约保证金，则甲方有权选择接收乙方延后支付的履约保证金或有权解除本合同，并将租赁场所另租他人。

5.2、履约保证金在整个合同期内由甲方保管，甲方无须向乙方支付该保证金的利息。在合同期间，乙方不得要求以履约保证金冲抵

租金或其他未付款项。

本合同非因乙方违约而终止时，甲方应根据乙方申请在乙方完成如下所有事项后三十日内将履约保证金或其余额（如扣除或冲抵）无息退还给乙方：乙方应在终止后五日内结清所有应付费用（此时履约保证金可冲抵乙方未付费用，不足部分由乙方补足），按本合同约定退还租赁场所，并应在终止后三十日内办理完毕以租赁场所为注册地址的营业执照、税务登记证、许可证等涉及行政审批的注销或变更地址手续。

任何因乙方违约导致甲方提前解除本合同的，甲方有权于提前解除合同时，没收该履约保证金而不予退还。

第六条　　租赁场所的交付及续租

6.1、乙方已对租赁场所的设计规划状况及其建设现状，包括但不限于对房屋结构、朝向、内部构造、水、电、通讯、消防、空调、燃气的各个接口、布局和容量限定等均已充分了解，接受并认为适用于乙方经营所需。

6.2、租赁期限届满，甲方重新组织租赁。在同等条件下，乙方对该租赁场所享有优先承租权。

本合同的续租合意采用书面及明示方式，并以实际新签订租赁合同为准。任何原因导致租赁期限届满后仍未签订租赁合同，均不视为租赁合同的延续或不定期租赁关系的形成。

第七条　　招牌和广告策划

7.1、乙方如因经营需要，需在店招位及招牌位设置招牌或广告时，具体设置方案需书面报物业公司并征得其书面同意，招牌位的使

用费及店招、招牌广告的制作、审批、安装、材料、维护、电费及使用期间的一切相关费用以及由此产生的责任（包括且不限于安全责任）均由乙方自行负责。

7.2、乙方在设置、使用店招及招牌广告过程中，应遵守法律法规及当地政府对户外广告或标识牌的管制，并承担政府部门依法征收的广告管理或许可证费用，不得破坏租赁场所、设施设备及所在建筑物的外立面整体效果及结构安全。如店招或招牌广告出现毁损或渗漏现象，乙方应在甲方、物业公司要求的期限内予以维修或更换）。不得转租或转借该店招位、招牌位给第三方使用，且不得有损于甲方及其关联企业的商业形象及利益。如乙方违反本款约定，甲方有权收回该店招位及招牌位的使用权，直接拆除相关店招或招牌广告，并完成相关修复工作，因此而发生的费用和各方损失由乙方承担。

7.3、乙方同意授权甲方或招商运营公司使用乙方名称（含英文）、商标等及其他标识用于该项目的相关宣传。甲方或招商运营公司保证仅将其用于正当的宣传活动。

7.4、如乙方利用项目其他公共区域举办商品促销、展示等活动，应与甲方、物业公司协商后有偿使用。该等活动如需向政府有关部门申请，由乙方自行办理，并承担因举办上述活动而产生的责任及费用。

第八条　　租赁场所的装修

8.1、乙方因经营需要欲对租赁场所进行任何装修，应自行前往相关政府部门办理相应审批手续，并将装修方案向甲方、物业公司报备后，乙方方可按装修设计文件进行装修工程并负担一切费用。甲方及物业公司保留要求乙方改变装修设计或装修方案的权利，并由乙方承担相应的费用。甲方及物业公司对乙方装修设计文件的认可或者批

准并不能被视为甲方或物业公司对乙方之装修工程承担了任何的责任或者义务。乙方保证该等装修工程不会影响甲方、物业公司或该项目内其他承租人、物业使用人的正常经营活动；因乙方进行装修而引起的任何义务、纠纷及责任（包括但不限于人员伤亡、财产损失及相邻各方投诉）均由乙方自行承担。

8.2、乙方的装修设计文件及装修工程必须符合国家和地方的相关规定及本合同约定，并遵守该项目关于装修的管理制度。乙方对租赁场所的装修工程及改造应在不破坏、不影响租赁场所的主体结构（或其他主要构造）、所在建筑物的整体装修风格及装修标准的前提下进行（包括但不限于不得随意破坏租赁场所的外立面，如有破坏应予以恢复原状或承担赔偿责任）。同时，乙方装修时不得损坏甲方提供的任何设施设备。

8.3、乙方就各排油、排烟、排水、排污线路和空调机组、室外制冷机组或摆放场地等的设置，均须以不影响相邻各方为前提，否则，在营业过程中若因上述原因而导致相邻各方投诉，则乙方应负责处理有关纠纷，并赔偿甲方因此遭受的损失。

8.4、在装修工程开工之前5日内，乙方必须按本合同的约定支付装修保证金给物业公司，以确保乙方遵守及履行本合同的规定及物业公司对于装修环节的管理规定。若乙方在装修环节出现任何违法、违约或者违反规定之情形，物业公司将有权按双方签订的装修管理约定扣减乙方的装修保证金；该违法、违约或者违反规定严重时，甲方还将有权单方解除合同。该装修保证金在乙方装修工程竣工后，并经物业公司审核后在乙方无违约情况下由物业公司无息退还乙方。

8.5、乙方如需对租赁场所水电进行增容，应征得甲方或物业公司的同意，增容费用及相关增容手续由乙方负责。

8.6、若于租赁期内的任何时间，政府任何主管部门对该租赁场所的装修（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求，乙方均须按照政府主管部门提出的要求修改其装修。若于租赁期内的任何时间，政府任何主管部门对该租赁场所相邻单元的装修（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求，乙方必须根据甲方或管理处的要求提供所有必须的协助及配合，以符合该整改要求。

8.7、乙方对该房屋的装饰装修进行任何形式的消防设施、设备的改动及空调风机盘管机组、风口的安装，须经物业公司同意后实施，费用由乙方自行承担。

8.8、乙方自行承担并支付装修期因使用租赁场所而产生的包括但不限于装修管理费、装修保证金、垃圾清运费、水费、电费、燃气费、中央空调使用（如有）、通讯费等。

8.9、装修期间的安全责任由乙方承担。

第九条　　租赁场所的经营管理、使用要求及维护责任

9.1、租赁场所开业前，乙方需自行取得并向甲方及招商运营公司出示所有与其经营范围和商品、商号及经营商品商标有关的国家及当地政府部门规定要求的许可证和其他证书，包括但不限于营业执照、授权经营证明、卫生许可、环保审批、排污许可等证件，其复印件最迟在乙方开业前5天交给甲方或招商运营公司备案；如乙方未能在开业前提供上述合法有效的文件的，甲方有权提前解除本合同，由乙方承担导致合同解除的违约责任。乙方应在租赁有效期内始终维持上述证照的有效性，并对其租赁场所内经营等活动的合法性负责。

9.2、若任何其他第三人就乙方经营产生的环保、卫生、三污排放等事宜或因乙方原因导致的火灾、爆炸等公共安全事故或乙方的不

良经营行为而向甲方提出任何索赔，则甲方有权选择直接要求乙方对该等第三人的索赔作出补偿，或先向该等第三人作出赔偿，再要求乙方根据甲方的实际支出向甲方进行补偿。同时，乙方保证甲方不会因此而遭受任何形式的损失，并在甲方因此而遭致任何损失时立即应甲方的要求照实赔偿。如上述事项严重妨碍周边商户或公共环境的，甲方有权提前解除合同，乙方应承担导致合同解除的违约责任。本条款适用于乙方、乙方雇员以及经乙方允许进入乙方租赁场所的其他人员。

9.3、未经甲方书面同意，乙方不得增加或变更该租赁场所的租赁用途和经营的商品/服务的品牌及种类，否则甲方有权要求乙方限期改正，逾期不改的，甲方有权提前解除合同，并由乙方承担导致合同解除的违约责任。若经甲方书面同意乙方变更租赁用途或经营的商品/服务的品牌及种类的，则乙方应将变更后的租赁用途或经营的商品/服务的品牌及种类于变更后五日内向甲方及招商运营公司报备，且乙方变更后的经营活动不得影响或破坏该项目的整体业态格局。乙方在经营中保证：

出售的商品或提供的服务全面符合国家及地方的质量标准和要求，不属于假冒伪劣商品、违禁品、走私商品及法律法规和行业标准规范性文件限制或禁止陈列、销售的其他商品、物品或提供的服务，不存在任何商业欺诈或侵犯消费者人身权、健康权等消费者权益的行为。乙方如违反本项前述约定，应赔偿甲方因此遭受的一切损失。

9.4、乙方、乙方雇员以及经乙方允许进入乙方租赁场所的其他人员应遵守租赁场所以及该项目的管理公约及其他经营管理公司制定并不时修改的有关项目管理的所有规章制度，乙方须承担因前述人员违反管理公约和其他规章制度而给甲方或第三人造成的一切损失。

9.5、乙方保证正常合理地使用租赁场所及其设施设备，不得放置任何超过租赁场所及其设施设备设计荷载的物品；不得采取任何可能导致甲方的保险赔偿额减少、取消或保险费增加的行为；不得采取任何可能导致不合理地缩短租赁场所及其设施设备和所在建筑物使用期限的行为。若违反上述约定，甲方有权限期乙方修复或照价赔偿；拒不修复、赔偿的，甲方单方解除合同。甲方可委托第三方维修，全部维修费用由乙方承担，甲方有权从乙方缴纳的履约保证金抵扣，不足部分继续向乙方追偿。

9.6、乙方应遵守《中华人民共和国消防法》等相关消防规定，按照政府相关规定进行租赁场所的消防报备并确保各项设施达到消防要求。乙方除经营所需外，不得在项目的任何公共区域存放任何易燃易爆或有毒等危险物品或任何其它物品，不得堵塞、阻挡任何消防通道，甲方或物业公司对此行为有绝对的管理权及制止权，乙方应在收到甲方或物业公司的通知后立即移除该等物品，否则甲方有权代为移除，所产生的费用由乙方承担。无论前述如何规定，乙方均应对其存放的易燃易爆等危险物品因管理不善导致的甲方或任何第三方人员伤亡或财产损失承担责任，并承担因此而给甲方造成的全部损失。

9.7、未经甲方书面同意，乙方不得将租赁场所及其设施设备的任何部分或全部转租、转借、转让、承包、合作或者以其他任何方式使第三方拥有占有、使用等实际控制权。

9.8、乙方应使甲方免受第三方就乙方行为或在租赁场所内或边缘地带发生事故而提出的索赔要求或诉讼，否则乙方应承担因此给甲方造成的损失。同时，任何因乙方的租赁或经营行为而导致租赁场所的损害或因第三者的投诉造成甲方的任何经济损失，均由乙方承担赔偿责任。因第三方原因导致乙方的经营、财产或人员损伤的，由乙方

自行向第三方索赔，甲方不承担任何赔偿或补偿责任。

9.9、乙方应按照物业公司的要求直接向物业公司缴交物业费，乙方不得以本租赁合同或与物业公司的纠纷或事件或其他任何理由拒绝向甲方支付租金及其他应支付的款项。

9.10、遇到紧急事态（包括但不限于发生危害公共安全的事件或重大刑事犯罪行为等突发性事件，或者存在发生上述突发性事件的潜在危险的情形）时，甲方或物业公司可在无通知的情况下进入该租赁场所，或者中断能源供应或通讯线路，或者停止空调、电梯等设备的运行，且甲方及物业公司不需因此承担任何责任或赔偿因强行进入而产生的损坏。

第十条　转让

10.1、在本合同有效期内，甲方如欲将租赁场所所有权转让给第三方，应提前以书面形式通知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买权，但乙方应于甲方发出通知之日起五日内以书面形式向甲方回复确认，如甲方发出通知之日起五日内未收到乙方的书面回复确认或回复确认的购买条件不同等，则视为乙方自动放弃同等条件下的优先购买权，且应视为乙方默认同意甲方的出售或转让行为，甲方将乙方租赁场所出售给第三人，则本合同将作为甲方与第三人签订的房屋买卖合同不可分割的部分。从上述房屋买卖合同生效之日起，上述第三人即依法取得本合同中的出租方主体地位，权利、义务与责任随之转至第三人，根据买卖不破租赁的原则，本合同继续有效并应严格予以执行。

10.2、如乙方以租赁场所为注册地址新设企业法人或个体工商户（简称“乙方新设企业”），并以乙方新设企业履行本合同项下乙方义务的，该新设企业的行为视为乙方的行为。甲方向该新设企业履行本

合同项下甲方义务的，视为已向乙方履行。如有必要，乙方保证其自身及其新设企业按照甲方的要求签署本合同项下乙方权利义务转让给新设企业的补充协议。无论是否转让，乙方应对其新设企业的履约行为承担连带保证责任。

10.3、租赁期限内，甲方有权对租赁场所设定抵押等担保，抵押不得损害乙方在本合同项下的权益。

第十一条　租赁场所的返还

11.1、无论何种原因，本合同解除或终止后，乙方应在合同解除或终止次日起五日内（简称“返还期”）迁出租赁场所，包括撤出在租赁场所内的所有人员，搬离或拆除租赁场所内乙方添置的可移动或可拆除的物品（以不减损该物品及与其结合的租赁场所相应部位或设施设备等物品之价值为前提），并将租赁场所及其设施设备以正常良好及清洁的状态返还给甲方（租赁期间合理的自然损耗除外），且于合同解除或终止次日起，乙方不得在该租赁场所从事任何商业活动。乙方于撤离租赁场所的过程中，不得拆除或损坏甲方提供的任何设施设备，不得拆除或损坏任何可能损害建筑结构和安全的装修。乙方对租赁场所的改造或二次装修视甲方要求进行保留或拆除，乙方履行完毕上述事项并经甲方验收认可后，双方应签署书面交接书。

11.2、乙方应于本合同解除或终止次日起三十日内办理完毕以租赁场所为注册地址的所有营业执照、税务登记证、许可证等涉及行政审批的注销或变更地址手续。如有逾期，则每逾期一日乙方应按相当于合同解除或终止前一个月日租金标准的两倍的金额向甲方支付违约金，且甲方仍有权要求乙方赔偿甲方因此而发生的一切损失和费用

（包括但不限于甲方就该租赁场所签署的后续租赁合同项下的因无法提供注册地址而承担的违约责任等），履约保证金不予退还，并继续追究乙方其他违约责任。

11.3、若乙方承租的租赁场所系由多个商铺组成，且甲方交付租赁场所时，该多个商铺之间存在隔墙的，则乙方在退还租赁场所前，应将隔墙恢复原状并承担所有费用，除非甲方书面同意乙方不必恢复。

11.4、若乙方交还租赁场所时，甲方发现交还的建筑结构状况与甲方交付时的结构状况不同的，或建筑结构、消防系统及甲方提供的其他设施或设备有损坏的（使用期间的合理损耗除外），乙方应负责恢复原状或赔偿损失，并承担所有相关的费用。若在交还甲方后经鉴定发现系乙方租赁期间造成的上述损坏，甲方有权要求乙方恢复原状或赔偿损失。

11.5、乙方未在返还期内按本合同约定迁出并返还租赁场所的，则甲方或物业公司有权采取停止能源供应（水、电、气）、控制人员从租赁场所进出、阻止乙方继续开业经营等措施，并有权采取任何措施进入该租赁场所，对该租赁场所内的物品作出相应处理后，将该租赁场所另行出租，处理所得收益将被用于支付应付的租金、综合物业服务费（或物业管理费）及其他费用、违约金等一切乙方应向甲方支付的款项，乙方不得就甲方的该等行为向甲方主张任何权利。如有剩余，将无息退还给乙方；如不足以弥补甲方及物业公司损失的，甲方及物业公司有权就不足部分向乙方追偿。甲方对该租赁场所内物品的处理方式如下：

11.5.1、乙方遗留的不可移动、不可拆除的添附物和移动、拆除后价值将受损的添附物无偿归甲方所有，甲方可自行进行处置，处置

费用由乙方承担。

11.5.2、乙方应于归还租赁物之日前将属于乙方所有的可移动、可拆除物品搬离，移交之日仍未搬离的物品均视为乙方抛弃的物品，甲方有权自行处置，处置费用由乙方承担，不予任何补偿。乙方不得以装修或其他任何物品系其出资为由对抗后续承租户，不得向其提出任何具有权利限制性质的主张。

11.6、若乙方未在返还期内撤离，未经甲方的书面同意继续占用租赁场所的，该等占用不能视为合同的续期或不定期租赁。自返还期届满次日起，乙方在占用期间须按相当于合同期满前或合同解除前最后一个月租金的200%的标准向甲方支付占用费，不足一个月按一个月计算，同时还应向物业公司支付占用期间的综合物业服务费及其他费用；且甲方仍有权依照法律程序索回租赁场所和因乙方占用租赁场所而发生的一切损失和费用（包括但不限于甲方就该租赁场所签署的后续租赁合同项下的因迟延向新租户交付该租赁场所而承担的违约责任等）。

第十二条　安全管理职责

12.1、甲方职责

12.1.1、甲方保证交付的租赁场所符合国家及地方有关建筑、消防、物业管理等法律法规相关规定和强制性标准，主体结构安全，所在建筑已依法取得建设工程验收合格证明。

12.1.2、甲方有权对租赁场所的安全状况进行检查，乙方应当予以配合；检查发现的安全隐患，甲方有权书面通知乙方限期整改。

12.1.3、交房时告知乙方水电总闸、燃气阀门、灭火器、逃生通道位置及其安全注意事项。

12.2、乙方职责

12.2.1、乙方对租赁商铺使用期间的安全生产、消防安全负直接管理责任，应当严格遵守《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，建立健全安全管理制度，配备必要的消防器材和安全设施，定期组织员工安全培训及应急演练。

12.2.2、乙方不得擅自改变租赁场所主体结构，严禁拆改承重墙、配重墙、横梁；严禁私拉乱接电线、排插串联；不得在楼道、楼梯间、安全出口堆放杂物；不得锁闭、封堵安全出口；严禁在租赁场所内为电动自行车、电动摩托车蓄电池充电；不得遮挡或挪用消防设施、占用消防通道、存放易燃易爆危险品；不得使用明火作业或超负荷用电。

12.2.3、乙方如需对租赁场所进行装修，装修材料应符合国家消防技术标准，不得使用易燃、可燃材料。

12.2.4、乙方应当进行日常安全检查，每日营业结束后检查电源、火源、气源关闭情况，发现问题及时处理。

12.2.5、乙方发现租赁场所存在主体结构、消防设施等重大安全隐患时，应当立即采取应急措施，并在1小时内通知甲方。

12.2.6、租赁期间发生安全事故，乙方应当立即启动应急预案，组织人员疏散，保护事故现场，并在事故发生后1小时内向甲方及有关部门报告，积极配合调查和善后处理。

12.2.7、租赁期限内乙方是租赁场所的实际管理人，乙方需要时刻注意防火、防盗、防触电，不做危及自身以及他人人身安全的活动。在租赁场所内发生的一切事故，都由乙方承担（包括且不限于水电燃气使用不当，在租赁场所内摔倒等造成的人员伤亡）。

第十三条　违约责任及合同解除、终止

13.1、本合同签署后，甲乙双方均应严格遵守本合同约定，否则，将被视为违约并应承担违约责任。

13.2、如乙方违反本合同的约定，除按本合同已有约定追究其违约责任外，甲方有权通知乙方改正。自甲方发出通知之日起超过7日，乙方仍未改正的，则甲方或物业公司有权对租赁场所采取停止能源（水、电、气）供应或采取其他措施而不必承担任何赔偿责任，且乙方应承担因此发生的一切损失和费用。

13.3、除本合同另有约定外，如发生以下任何情形之一，均视为乙方根本违约，甲方有权提前解除合同：

1） 发生本合同约定的甲方有权单方解除合同的情形；

2） 乙方逾期超过30天不支付或者延迟支付租金、综合物业服务费或其他任何应付给甲方或物业公司的费用的（包括但不限于各项预付费用、保证金、能源费、利息和违约金等）；

3） 非因甲方原因或不可抗力因素，或者乙方因其自身原因而被吊销营业执照的；

4） 乙方被宣告破产或正处于破产程序中，或者乙方已被解散、被清算或处于解散、清算程序中，或者乙方被采取查封、扣押、冻结等措施；

5） 乙方未经甲方或物业公司同意，擅自变更装修设计文件或擅自拆改租赁场所；

6） 乙方未经甲方书面同意擅自转让、转借、转租、承包、合作或者以其他方式将租赁场所全部或部分的控制权转让给第三方；

7） 因乙方原因，使其他商户或甲方的经营活动遭受损害或被迫中断的；

8） 乙方利用租赁场所进行非法、违法活动；

9） 如乙方未能履行或拒绝履行本合同的其他条款，且乙方未能在甲方发出通知之日起10日纠正的。

13.4、如有第13.3条款或其他条款的违约情形发生，本合同于甲方送达解除合同的通知之日起终止，且甲方有权没收乙方所支付的履约保证金及预付租金和预付管理费，有权追究乙方本合同其他条款约定的违约责任，并要求乙方按本合同第十一条的约定退还租赁场所。

13.5、本合同任何一方（不可抗力事件除外）违约或存在其他严重影响对方利益之行为导致本合同提前解除而终止的，违约方除应按本合同其他约定承担相应违约责任外，还应向守约方支付相当于违约时月租金标准两倍的违约金。

13.6、租赁期间如出现因法律、法规、政策调整或不可抗力致使租赁场所灭失或租赁合同无法履行的，经双方协商一致，可以提前解除合同，双方互不承担责任。

13.7、租赁期间届满，双方未就续租事宜达成书面一致意见的，本合同终止。

13.8、乙方违反本合同约定的安全职责，甲方有权要求其限期整改；逾期未整改或整改不到位的，甲方有权单方解除租赁合同，并要求乙方承担合同总租金20%的违约金（或按实际损失承担赔偿责任）。

13.9、因乙方原因发生安全事故，造成甲方或第三方人身损害、财产损失的，乙方应当承担全部赔偿责任；构成犯罪的，依法移送司法机关处理。

第十四条 适用法律及争议解决

14.1、本合同的订立、履行和争议的解决均适用中华人民共和国的法律法规。

14.2、因履行本合同所产生的争议和纠纷，双方均应友好协商加以解决；协商未果，可依法提请租赁场所所在地有管辖权的人民法院诉讼依法裁判。

第十五条　其他约定

15.1、乙方自行将其装修、商品和在租赁场所内的人员、其他财产就可能遭受的火灾、爆炸、雷电或其他危险和第三者责任向中国国内信誉优良的保险公司足额投保财产综合险、公众责任险等保险。

15.2、除非由于甲方的故意或重大过失造成，否则，乙方不可以租赁场所水、电、中央空调临时中断为由不履行合同，仍应依本合同约定支付租金和相关费用。

15.3 租赁期间，甲方如发生改制、重组、资产划转处置，致使本合同不能继续履行的，甲方有权单方解除合同。甲方提 30 日书面通知乙方，合同即终止。租金据实结算，甲方退还剩余租金及履约保证金，双方互不承担违约责任，甲方不对乙方装修、经营损失做任何补偿，乙方须按期搬离交还商铺。

15.4 本合同设置租金优惠期，优惠期按1元/㎡·月计收租金，该租金优惠以乙方完整履行全部租赁期限为前提。若因乙方违约行为造成本合同租赁关系提前终止的，则乙方须向甲方按剩余租赁时长比例补足租金优惠期的租金差额，应补足租金优惠差额计算公式：应补足租金优惠差额=（合同标准月租金－租赁面积×1元/㎡）× 总优惠月数×（剩余未履行租赁月数÷合同总租赁月数）。

15.5、如本合同的任何一方因不可抗力事件而无法履行其义务的，则受此等事件影响的一方应立即以书面通知另一方。如该不可抗

力自另一方收到通知后持续超过三十天或已导致本合同无法继续履行，则任何一方均可解除本合同而无须向另一方承担任何责任。在不可抗力持续期间，受不可抗力事件影响的一方可暂时不履行其义务，也无须对另一方由此产生的损失进行赔偿。本合同约定的任何相关期限应根据事件所影响的期限进行相应顺延。当不可抗力事件消失时，受不可抗力事件影响的一方应继续履行其义务。

15.6、甲方在履行本租赁合同条款时未及时行使其权利并不意味着对相关条款、权利的自动放弃；该等条款对合同双方仍具有约束力。甲方及物业公司接收乙方的租金、综合物业服务费或其他费用，不得被视作甲方或物业公司放弃向乙方追究其违约责任和其他法律责任的权利。

15.7、本合同所指损失，除了非违约方的直接损失、预期损失外，还包括但不限于守约方为解决争议（包括因违约方原因致使守约方受第三方索赔而应诉）所产生的公证费、诉讼费、律师费、保全费、保险费、差旅费、文印费等合理费用。双方相互违约，有履约先后顺序的，负先履行义务一方负担所有争议解决费用;无履约先后顺序的，争议解决费用双方自行承担。

15.8、本合同的所有条款由双方进行了充分的协商。甲方已应乙方的要求对合同条款作出相应的说明。双方对本合同条款的理解完全一致，并接受本合同条款的约束。

15.9、若本租赁合同中的某一条款被认定无效时，其他合同条款仍然有效并具有约束力。

第十六条　附则

16.1、本合同自甲乙双方签章之日起生效。

16.2、本合同的附件与本合同具有同等法律效力，为本合同不可分割的组成部分。

16.3、任何根据本合同发往本合同任何一方的通知或其他文件应当以书面方式，按该方在本合同签署页中列明的地址及联系人或该方以书面通知变更后的地址及联系人发送给该方。本合同各方之间依据本合同进行的任何通知应当在按上述地址投邮后第二日中午12:00(北京时间)视为已经送达。

16.4、本合同的未尽事宜，经双方友好协商后另行签署补充协议。

16.5、本合同一式四份，甲方执三份，乙方执一份，各份具同等法律效力。

第十七条　　附件

17.1、甲乙双方同意于签订本合同当日提供附件所述之相关资料（乙方于租赁场所经营之营业执照的复印件可于开业前 15 日内提供予甲方）。

附件1：《乙方身份证复印件或营业执照复印件》

附件2：《租赁场所示意图》

附件3：《商铺交接确认书》

附件4：《品牌授权文件》

附件 5：《租赁场所及设施设备交付项目、标准》

附件 6：《餐饮业特别条款》

（以下无正文）

甲方（盖章）：　　乙方（签章）：

法定代表人（签章）：　　法定代表人（签章）：

授权代表（签字）：　　授权代表（签字）：

日期：　　年　　月　　日　　日期：　　年　　月　　日

附件 1：《乙方身份证复印件或营业执照复印件》

附件 2：租赁场所示意图

如下图阴影部分，铺位号　　，面积共计　　㎡

乙方（签章）：

附件 3：商铺交接确认书

根据出租方【龙岩市土地发展经营有限公司】（以下简称“甲方”）与承租方【　　】（以下简称“乙方”）签订的租赁合同的相关条款，甲乙双方在___年_____月_____日对租赁场所(位于龙岩市新罗区东昇路2号的龙钢院子_____商铺)及设施设备进行了交接验收。

经现场核实确认，甲方交付的租赁场所及设施设备符合租赁合同及其附件5“租赁场所及设施设备交付项目、标准”的约定，乙方对此没有异议；自本确认书签署之日起，甲方正式移交且乙方正式接收租赁场所及设施设备。

甲方（盖章）：

授权代表（签字）：

日期：　　年　　月　　日

乙方（签章）：

授权代表（签字）：

日期：　　年　　月　　日

附件 4：品牌授权文件

附件 5：租赁场所及设施设备交付项目、标准

商铺号：

项目名称	状况	备注
天花		
地面		
墙面		
与公共区域的隔墙或者与邻铺隔墙		
隔墙后消防设施以及新风管道		
供电		
电源插座		
通信插座		
空调		
烟感/温感		
喷淋头		
供水		

乙方（签章）：

附件 6：

餐饮业商铺特别条款

1. 乙方不得在商铺内使用液化石油气或其他罐装气体。

2. 乙方须于正式开业之前根据有关政府公共卫生部门及其他相关部门颁布的法律、法规和前提相关规定自费在商铺内安装有关餐饮设施、设备，并取得必要的许可。乙方须在租赁期限内自费维修保养、更新替换上述设施、设备，并使该等设施、设备在使用过程中一直处于正常状态。

3. 乙方在业务经营活动中发生的排放废气、废物、废水的行为须符合法律、法规及有关政府主管部门（包括但不限于环保部门）颁布的规章、规范性文还能的规定，且不应当对甲方或第三方造成不利影响。乙方应承担及赔偿因违反该等法律、法规及规定而对甲方所造成的任何损失、损害以及包括但不限于甲方因此主张权利以及其他第三人因此对甲方提起相关诉讼所产生的一切费用。

4. 乙方作为餐饮/食品经营者，应对其从事的餐饮/食品经营活动的合法性负责，其生产或经营的食品或提供的餐饮服务的包括安全管理责任在内的一切法律责任均由乙方自行承担。乙方经营活动如发生任何违反国家法律法规的情形或食品安全事故，甲方有权立即解除本合同，甲方因乙方的经营活动而遭受行政处罚或承担连带责任的，乙方须赔偿甲方的全部损失。

5. 乙方应遵照项目所在城市的餐饮经营单位安全生产规定等要求，餐饮经营单位操作间的集烟罩和烟道入口处 1 米范围内，应当每日进行清洗。操作间的排油烟管道应当每 15-30 日至少清理 1 次，清理应当做好记录，建立排油烟管道清洗台账。乙方清洗油烟道时须向甲方提供油烟道清洗协议、油烟道清洗公司的资质证明、清洗费用的发票复印件及清洗记录。甲方有权根据法律规定建立餐饮（食品）经营管理制度，乙方对甲方的此类制度必须严格遵守。

6. 甲方有权对乙方的经营合法性进行检查。乙方对甲方的工作应当予以积极配合。 甲方发现乙方有经营不符合食品安全标准的食品或者有其他违法或不符合甲方管理规定行为的，甲方有权及时制止。

乙方（签章）：