

商铺租赁及综合管理服务合同

二〇一九年九月

商铺租赁及综合管理服务合同

合同编号：

甲方(出租方)： 成都乐成物业管理有限公司

乙方(承租方)： _____

根据《中华人民共和国合同法》等相关法律规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就乙方承租位于成都市新都区兴贸路 139 号的“成都国际美博城”项目（本合同中简称为“项目”）商铺事宜，经充分协商后达成如下一致意见，特签订本合同，以资共同信守。

第一条 租赁地点面积

1.1 甲方自愿将位于____栋____层_____号商铺，共____套，租赁给乙方使用，乙方已对本租赁商铺作充分了解，并愿意承租。

1.2 甲方出租给乙方使用的商铺实用面积共计_____平方米。

第二条 租赁用途

2.1 根据甲方规定，该出租商铺经营范围为网销女鞋。

2.2 乙方承诺，在租赁期内严格按照合同约定经营范围经营，不得擅自改变租赁商铺用途。

第三条 租赁期限

3.1 租赁期限:___个月，自 _____年___月___日起至_____年___月___日止。

3.2 租赁期限届满，乙方应当在本合同约定的期限内，将租赁商铺交还甲方。乙方如要求续租的，需在租赁期限届满壹个月前，向甲方提出书面意向，经甲方同意,重新签订《商铺租赁合同》并交清租金及相关费用，否则视为放弃优先续租权。

第四条 租金及支付方式

4.1 本合同总租金为____元（大写：_____）。

4.2 本合同总物业费为_____元（大写：_____）。

4.3 付款方式：

1、____年__月__日前缴纳____年__月__日至____年__月__日的租金____元；
物业费_____元。

2、____年__月__日前缴纳____年__月__日至____年__月__日的租金____元；
物业费_____元。

4.4 租金付清后方能使用本租赁商铺。

4.5 租赁期未满，若乙方单方要求解除合同或者自行退场的，视为乙方单方面违约，乙方所缴纳的租赁保证金及租金、物业费等相关费用，甲方有权不予退还。

4.6 乙方需在本合同签订之日起 15 天内搬迁入驻并正常开门营业，否则视为乙方自行退场违约，甲方有权无条件收回商铺，乙方所缴纳的租赁保证金及租金、物业费等相关费用，甲方有权不予退还。

4.7 乙方签订本合同后需关闭原老市场经营摊位，否则视为乙方违约，甲方有权无条件收回商铺，乙方所缴纳的租赁保证金及租金、物业费等相关费用，甲方有权不予退还。

4.8 乙方需承诺在甲方市场正常开门经营，不得当纯库房使用，否则视为乙方违约，甲方有权无条件收回商铺，乙方所缴纳的租赁保证金及租金、物业费等相关费用，甲方有权不予退还。

4.9 租赁期限届满次日，本合同自行终止，甲方原有设施、设备以及乙方新增的装修添附物、附着物无偿归甲方所有，乙方的商品由乙方自行处理。

4.10 甲方承诺本合同 3 年期满后，涨幅后的租金不超过成都国际商贸城三区二楼同期最低价格。

第五条 其他费用

5.1 物业管理费：租赁期间物管费标准为 9 元/m². 月（按实际使用面积计算），支付方式为按年预付。

5.2 电费：电表为插卡预付费式，乙方需充值后方可使用。电费甲方无法分户提供电力公司电费发票。

5.3 水费： / 。

5.4 租赁保证金：乙方与甲方签订本合同时一次性交纳____元的租赁保证金。

乙方未按照本合同约定履行的，所需费用甲方可在租赁保证金中扣除。租赁保证金不足时，乙方应在收到甲方书面通知之日起 10 日内补足，10 日内不补足的，甲方有权无条件解除本合同并将该商铺收回，剩余租期的租金、租赁保证金物业管理费等费用不予退还。租赁期限届满，乙方不再续租的，在所有费用支付完毕后，甲方将租赁保证金 10 个工作日之内无息退还给乙方。

租赁期内，乙方因经营而发生的全部债权债务、其它责任以及盈亏，均由乙方自行承担并负责处理，与甲方无涉。

第六条 商铺交付时间及标准

6.1 甲方应在租赁期限开始之日时将租赁商铺交付给乙方使用。

6.2 鉴于乙方已实地查看需承租商铺，对商铺的情况已充分了解，甲乙双方同意交付标准为：以交付时的实物现状为准。

第七条 甲方的权利和义务

7.1 有权依照本合同规定向乙方收取上述商铺租金、物业管理费、空调费、电费、水费等各项费用。

7.2 有权依照国家法律法规制定管理本市场的有关规章制度，负责对市场的环境卫生、公共秩序、消防安全等进行统一管理和责任的分解、落实。

7.3 负责市场整体广告、营销活动的策划、包装、广告宣传、推介和组织工作；赞助、参与或协助政府部门策划、组织有利于提升品牌形象的社会公益活动、文化活动等。

7.4 做好市场的消费者咨询服务，协调处理消费者投诉。

7.5 协助市场监管部门制止场内经营者制售假冒伪劣商品及其它扰乱市场秩序的行为；配合消费者协会和市场监管部门对场内发生的消费争议进行调查和处理。

7.6 负责对市场各共用部位和共用设施进行维修保养，保障市场经营活动的正常开展。

7.7 根据网销市场实际招商情况及商家入住情况，实际经营过程中，如电梯不能满足商家上下货情况下，甲乙双方共同协商增加电梯相应数量。

7.8 听取乙方对市场服务和管理的合理化意见和建议。

第八条 乙方的权利和义务

8.1 在本合同规定租赁经营期限内，乙方享有对该商铺的符合归类经营前提下的使用权。

8.2 乙方有义务服从甲方日常物业和市场管理，负责经营商铺内及门前包干区的卫生保洁及经营秩序。

8.3 遵守营业时间，在商铺营业时间内，不得在商铺内饮食，不得在市场内

抽烟、赌博。

8.4 乙方对商铺内的财产和人员的安全自行承担 responsibility，并进行投保；对雇用的工作人员，应签订劳动合同或劳务雇佣合同。

8.5 乙方应严把质量关，所售商品应明码标价，不经营假冒伪劣产品，做到买卖公平、平等竞争。

8.6 乙方在经营过程中应要求自己及雇员自觉维护市场形象，文明经营、热诚待客，不叫卖、不强卖，任何情况下不侮辱谩骂消费者，不打架；同时，对雇员的不当行为后果负责。

8.7 乙方有义务遵守市场各项规章，服从市场统一管理；不得超出核定的商品范围经营；不得占用公共通道摆放、挂放商品及其他物品；不得占用破坏公共设施。

8.8 乙方有义务遵守市场消防和用电管理规定；禁止私自接拉电线，禁止安装用电插座和未经许可擅自使用高功率电器或其他电器。

8.9 市场因停电、设备检修或春节放假等原因停业，乙方须无条件接受，不得请求返还租金等费用。

8.10 乙方在承租期间，对商铺内的玻璃门、墙面和各种附属设施、设备的维护，由乙方自行负责，费用自理，也可委托甲方提供有偿服务。

8.11 乙方交纳租赁保证金作为遵守市场管理制度、按时交纳相关费用等的保证。乙方交纳的租赁保证金可用于但不仅限于以下范围：

(1)乙方超出本市场划行归市规定范围经营的，甲方可从租赁保证金中扣款 500 元/次；

(2)违反消防安全管理规定，使用高功率电器、抽烟等，甲方可从租赁保证金中扣款 500 元/次；

(3)乙方不按时交纳物业管理费、空调费、电费、水费等正常经营收费的，甲方可从租赁保证金中直接扣款。

8.12 依据国家有关法律法规的规定，乙方及其工作人员应当诚实守信、依法经营，并承诺和遵守如下规定：

(1)应当在开业前办理营业执照、税务登记等相关手续，取得合法经营资格后方可从事经营活动，经营期间应保证相关证照的合法、有效，及时办理年检、变更登记等手续。

(2)不得出租、出借、转让营业执照、税务登记证等证照。乙方停止经营活动的，应及时办理营业执照、税务登记证等证照的注销登记等手续。

(3)不得销售假冒他人注册商标的商品；不得销售伪造或者冒用商品产地、企业名称、地址的商品。

(4)应当向消费者提供有关商品的真实信息(如品牌、产地、厂家等)，并按照规定向消费者出具销售发票或其他供货凭证。

8.13 乙方必须保证其经营品牌及知识产权合法有效并规范使用。如造成知识产权纠纷及责任,均由乙方承担,由此造成甲方品牌及其他损失的由乙方承担一切责任。

8.14 乙方有权对市场的管理和服务提出意见和建议。

第九条 租赁商铺的装饰装修

9.1 租赁期间,乙方可以在不影响建筑结构和允许的前提下,对租赁商铺进行装饰装修,但装饰装修的方案应当符合国家法律法规、以及甲方装修管理的相关规定且事先经甲方书面确认同意(甲方并不因为对方案的同意而承担乙方自行装修所产生的责任),并办理装修入场手续、签订相关承诺书、交纳装修保证金及装修管理费、垃圾清运费等费用。乙方擅自施工的,甲方有权要求乙方恢复原状或者赔偿。

9.2 装饰装修所需费用由乙方承担。租赁期限届满后,已经形成附合的装饰装修物归属甲方,乙方不得要求补偿或者赔偿。未形成附合的装饰装修物,乙方可以拆除,因拆除而造成商铺毁损的,乙方应当恢复原状或者赔偿。乙方不拆除的,归属甲方,乙方不得要求补偿或者赔偿。

第十条 租赁商铺的维修

10.1 租赁期间,租赁商铺及商铺内设备设施的维修由乙方负责并承担相关费用,但涉及基础和主体结构及共用设施设备的维修由甲方负责并承担相关费用。

10.2 甲方对基础和主体结构及共用设施进行维修的,乙方应当协助与配合。

第十一条 转租转让

11.1 租赁期间,未经甲方书面同意,不得转租、分租或者变相转租、分租商铺,不得转借、调换租赁商铺,否则甲方有权收回商铺并不予退还租赁保证金及租金等费用。

11.2 如因特殊情况确需转让的,经甲方书面同意,乙方可将商铺转让第三人。转让时,乙方应在甲方处办理转让手续,同时向甲方交纳 1000 元/间的过户手续费用。转让合同的租赁期限不得超过本合同的租赁期限。

第十二条 合同的解除

12.1 本合同生效后,双方应当严格履行。未经双方协商一致,任何一方不得擅自变更和解除。

12.2 租赁期间,甲方擅自解除合同提前收回商铺的应当返还乙方未使用期间的租金,以及相应的物业管理费,租赁保证金。因市场改造、业态调整需要解除合同的,则另行协商。

租赁期间,乙方擅自解除合同,中途退租的,乙方已交租金、保证金,以及物业管理费等费用不予退回,影响甲方经营秩序,并给甲方造成不良影响或损失的,应赔偿甲方全部损失。

12.3 乙方有下列情形之一的,甲方除有权按照本合同的约定追究乙方违约责任外,同时有权单方解除合同,且不承担任何责任:

- (1)未经甲方书面同意,擅自改变租赁的商铺用途或经营品类的;
- (2)在租赁的商铺内或者利用租赁的商铺进行违法活动,被有关部门依法查处的;
- (3)对租赁的商铺不尽维护职责或者故意损坏租赁商铺的;
- (4)无正当理由,逾期5天不支付租金或者物业管理费、空调费等费用的;
- (5)在租赁期间,未正常开门营业,非在甲方市场独家经营,签定本合同后15日内未进场,或将商铺当做纯库房使用的;

乙方因上述行为导致甲方解除合同的,已交租金、保证金不予退还,若给甲方造成损失的,应当依法予以赔偿。

第十三条 租赁商铺的腾退

13.1 合同解除或者合同期限届满不再续租的,乙方应当于合同解除或者期限届满前腾退租赁商铺.并将商铺内的物品移走,将商铺退还甲方。在上述时间内未移走的商铺内的物品视为乙方放弃其所有权,无偿归甲方所有并进行处置。商铺的其他附着设施亦无偿归甲方所有并处置。

13.2 乙方未按时腾退商铺的,甲方有权自行处置,对此乙方不持异议,或者通过司法途径予以解决,由此而产生的全部费用,包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、搬迁费、保管费等,均由乙方承担。

第十四条 所有权变动

商铺在租赁期间发生所有权变动的,乙方均无异议,且不影响本合同的效力。

第十五条 不可抗力

15.1 租赁商铺因不可抗力的原因导致毁损和造成乙方损失的,双方互不承担责任,同时本合同自行终止。

第十六条 特别消防条款

16.1 乙方作为商铺经营户应承担商铺的消防安全责任,要增强消防安全意识,遵守消防安全制度,做好消防安全防范工作。

16.2 乙方商铺装修应办理审批手续.经批准后方可施工,并符合消防要求。施工中不得擅自改变原有建筑结构、格局和使用性质;不得擅自移动和改变消防设施位置,影响消防设施的正常使用。

16.3 乙方商铺装修所用材料应按消防要求和国家环保要求采购,吊顶装修一律使用阻燃产品,其他装修如需使用木材的,必须经过防火处理,达到防火要求。

16.4 乙方商铺装修,应符合安全用电要求,不得擅自迁移、更改或自行操作用电计量装置及电力负荷控制装置;电气线路和照明设备的安装、检修,必须由取得电力管理部门颁发的《电工进网作业许可证》的考核合格的电工承担;装修施工中的电焊作业人员,必须持有作业上岗证。

16.5 商铺电源开关、插座等乙方应当安装在用阻燃材料制作的封闭式配电箱内;导线布设使用阻燃型金属管穿管，接头处用接线盒。各类电气设备、用电必须是符合安全标准的合格产品。

16.6 乙方在商铺内必须按相关规定配置灭火器等消防器材，放置于明显易取位置，并进行经常性自查，确保其完好、有效，营业人员都要熟练掌握正确的使用方法。

16.7 严禁个人在经营场所乱拉、乱接电线或擅自改变原有电线及电器的位置。不准使用未经批准的电热器具和超负荷用电，以确保安全用电。

16.8 严禁将易燃易爆物品带入市场内任何区域。

16.9 严禁在营业区(仓库)吸烟及使用明火。

16.10 严禁擅自动用市场内配置的消防设施和报警装置。不得将公共消防设施圈入商铺内，不得在消防设施周围堆放物品，不得封堵和遮盖消防设施，影响消防设施的使用。防火卷帘门下不得放置任何阻碍卷帘门下降的物品。

16.11 不得在消防安全通道、疏散楼梯间及其它公共区域堆放物品，确保消防安全通道的畅通。

16.12 商铺的货物放置与自动喷水灭火系统喷淋头的高度距离不得小于 0.5 米。

16.13 防火门必须保持常关合状态。

16.14 注意安全用电。结束营业后，乙方应全面进行安全检查，切断一切电源后方可离开。

16.15 乙方应自觉服从并接受消防安全管理和监督，经常做好消防安全自查工作，及时发现并消除事故隐患。

16.16 如不遵守以上规定引起的灾害所有损失(含第三方)和责任均由乙方负责直至追究刑事责任。

第十七条 争议解决

17.1 本合同未尽事宜，有关法律、行政法规有规定的，从规定；没有规定的，由双方根据诚实信用的原则另行协商。协商不成的，向商铺所在地人民法院起诉。

第十八条 通知条款

18.1 双方的通知地址为：

甲方：签订本合同时填写的地址。

乙方：签定本合同时所使用的有效证件(照)上所记载之地址及号码或签定本合同时乙方填写的地址。

18.2 确定双方的有效送达方式包括但不限于：(1) 经专人送达的函件应于专人送交当日视为有效送达；(2)按通知地址经邮件发出的函件应于寄出日后第五

日(不论是否退件)视为有效送达;(3)经传真发出的函件应于传送当日视为有效送达;(4)市场内张贴公告为有效送达;(5)在公开媒体刊登公告等。

第十九条 其他事项

19.1 本合同自双方签字盖章后生效。

19.2 本合同手写添加部分无效。

19.3 本合同一式贰份,甲方执壹份、乙方执壹份。

甲方(盖章):成都乐成物业管理有限公司

法定代表人(签字):周天荣

住所地:成都市新都区斑竹园镇兴贸路 139 号

委托代理人(签字):

联系方式: 028-83999999

乙方(盖章):

法定代表人(签字):

住所地:

委托代理人(签字):

联系方式:

签约时间:

签约地点: