附件1：

合同编号：

商铺租赁合同

（示范文本）

出租方（以下简称甲方）：

承租方（以下简称乙方）：

为规范商铺租赁行为，维护租赁双方当事人的合法权益，根据有关法律法规规定，甲乙双方本着平等、自愿、诚实、守信的原则，经友好协商，订立本合同。

**第一条 概况**

甲方将位于                的自有商铺出租给乙方，该商铺面积       平方米、分摊共用建筑面积       平方米（见附图）。乙方对甲方出租的商铺情况已作充分了解，保证租赁期内仅用于            用途，并遵守有关法律、法规规定和本联社村规民约，依法依规经营。

**第二条  承租期限**

本合同项下的商铺租赁年限为      年   月，自     年   月  日至      年    月    日止。

**第三条  合同履约保证金、租金及支付方式**

（一）合同履约保证金及支付方式

本合同签订    天内，乙方须一次性向甲方交纳人民币        (大写:              )作为履行本合同的保证金。保证金不计利息，不抵作租金。合同期届满，如乙方无违约行为，保证金全额无息退回给乙方；如乙方中途自行退租或违反本合同有关条款，视作违约处理, 甲方有权单方终止合同，保证金归甲方所有，且收回乙方租赁上述商铺的使用权。如甲方无正当理由单方解除合同，应双倍退还保证金。

（二）租金标准和支付方式

租金采用第    种方式计算：

1、多期有递增方式

租金单价为：             元/亩/             ，租赁面积为             亩。乙方             应交纳租金总额为：             元（大写：              ），不含税费。

租金自第             期起开始递增，每             个支付周期递增一次，每次递增幅度为             。

2、多期无递增方式

租金单价为：             元/亩/             ，租赁面积为             亩。乙方             应缴纳租金总额为：             元（大写：             ），不含税费。

3、一次性付清方式

租金单价为：             元∕亩，租赁面积为             亩，租赁年限             年。乙方一次性应缴纳租金总额为：             元（大写：             ），不含税费。

具体租金额如下表：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 起止日期 | 月租金标准 | 月租金金额 |
| 年   月   日至   年   月   日 | 元/㎡ | 小写：               元  大写：               元 |
| 年   月   日至   年   月   日 | 元/㎡ | 小写：               元  大写：               元 |
| 年   月   日至   年   月   日 | 元/㎡ | 小写：               元  大写：               元 |
| 年   月   日至   年   月   日 | 元/㎡ | 小写：               元  大写：               元 |

每月     日前支付当月租金（或在合同签订    天内一次性支付全部租金）。

（三）在合同期内，乙方必须按规定期限缴交租金。凡拖欠租金的，需加收滞纳金，滞纳金每天按照所欠租金    ‰计算。如乙方拖欠甲方租金达到    天，则视作乙方违约，保证金归甲方所有，甲方有权单方解除合同。

（四）本合同签订    天内，乙方须一次性向甲方交纳人民币   元(大写:                )作为使用水电的保证金。保证金不计利息，租赁期届满，乙方结算水电费用并提交相关结算凭证给甲方后，甲方把保证金全额无息退回给乙方。乙方怠于履行结算义务的，甲方有权用保证金代乙方结清水电费，保证金不足以结清水电费的，不足部分由乙方继续承担补缴责任。

（五）乙方向甲方交纳租金的同时须向       交纳综合管理费。综合管理费按乙方租用商铺总面积每月每平方       元计算收取, 综合管理费每     年调整一次，但调整幅度不得高于       %。

**第四条  场地交付**

（一）甲方于       年   月   日（合同期起始日）前将该商铺交付乙方使用。该商铺装修为              ，配备供电：          供水：         等设施，明细附件说明，并作为乙方在本合同期满交还该商铺时的验收依据。

（二）合同届满，乙方于       年   月   日（合同期届满之日）将该商铺交付给甲方。

（三）合同期间，甲乙双方解除或终止合同，乙方应在解除或终止合同之日将该商铺交付给甲方。

（四）合同届满或合同解除、终止，乙方在期满或终止日前自行清理租赁商铺内属于乙方的设备、物品，逾期七天未清理的，视乙方自愿放弃，甲方有权自行处置。

**第五条  权利和义务**

（一）甲方的权利和义务

1.对出租的商铺及其附属设施拥有所有权。对出租商铺及其附属设施的使用进行监督，监督乙方对租赁商铺及其附属设施维护、保养、年审。乙方擅自改变商铺及其附属设施用途的，有权解除合同，收回商铺及其附属设施使用权，所收取的合同履约保证金、已收取的租金不予退还。

2.合同期满，乙方在租赁商铺内建设增设的构筑物、装修及固定式、嵌入式设备设施无偿归甲方所有。

3.配合乙方办理相关经营证照、手续。

4.如不能按时将本合同项下的商铺及其附属设施交给乙方使用，应按收缴租金的      %向乙方支付违约金。

5.未经乙方同意，不得违反合同约定提高租金金额。

（二）乙方的权利和义务

1.配合甲方办理相关租赁备案手续。

2.在接收租赁商铺前，保证详细知悉和了解商铺及其附属设施现状，如发现有问题的，必须立即与甲方沟通协调。

3.按照合同约定的用途和期限，享有租赁商铺及其附属设施的使用权，享有该商铺共有通道和公共设施的使用权，并依法使用该场地经营，甲方不得干涉和侵犯乙方合法权益。

4.本合同商铺仅用于经营            行业，不得用作带有制造、加工等性质的工场或从事污染环境的项目和其他非法经营，否则，视作乙方违约。如乙方变更经营行业须经甲方书面同意并取得相关行政主管部门的审批核准或备案登记。

5.须按相关管理法规要求领取营业执照、卫生许可证、税务登记证、特种行业经营许可证等相关证照，并自行负担办理证照所需费用，否则视作乙方违约。

6.自行负责在租赁期间一切经营费用；自行负责并按时依法缴纳税务、工商、环卫、环保等税费规费；负责并按时缴交水电费用。

7.自行负责对外经营所产生的债权债务及经营法律责任、经营风险和损益。

8.不得在租赁商铺内销售假冒伪劣商品。

9.可在甲方规定的商铺门前上方范围制作广告招牌。如因广告招牌设置不当，造成他人损失的，由乙方负责改正并负责赔偿。

10.妥善使用和维护租赁商铺及其附属设施，及时消除各种可能出现的故障和危险，避免一切可能发生的隐患。负责更换和维修损坏设施，承担维修费用，并保证在本合同终止时所属设施使用状态正常并随同租赁商铺归还甲方。

11.遵守国家安全生产和消防管理相关法规规定，负责铺位的消防安全和安全生产，并按规定要求配置灭火器材；不得在商铺位内住宿、明火煮食、私拉乱接用电及存放易燃易爆物品；不得违章占道经营。否则，视作乙方违约，甲方有权单方终止合同，合同履约保证金归甲方所有。如因乙方违反相关规定而发生意外事故，一切法律责任和经济责任由乙方承担。

12.不得改变租赁商铺结构或增设构筑物，如确需对租赁商铺进行装修或增加设施，需征得甲方书面同意并办理相关报建报批手续，且不得对商铺结构构成影响，否则视作乙方违约，甲方有权单方终止合同，没收合同履约保证金，收回出租商铺，并追究乙方责任及追究由此造成甲方的经济损失。

合同期满，对乙方装修或增加设施甲方有权选择以下任一种方式享受权利：

（1）依附于承租商铺的装修、增设构筑物及增加的嵌入式设施归甲方所有；

（2）要求乙方恢复原状；

（3）向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

13.不得擅自变更租赁商铺及其附属设施用途，如确需改变，必须征得甲方书面同意后方可变更。否则，甲方有权单方解除本合同，并没收合同履约保证金。乙方擅自变更租赁用途所产生的法律责任由乙方自行承担。

14.未经甲方书面同意，不得擅自转租租赁的商铺及其附属设施，否则甲方有权单方解除本合同，并没收合同履约保证金。

15.不得利用租赁商铺从事违法犯罪活动。

16.自觉搞好租赁商铺及其附属设施的进出通道卫生，在规定堆放处放置垃圾，不得占用公共道路堆放物品、器材，不得堵塞下水道，如因乙方造成损坏的，由乙方负责赔偿。

**第六条  转租**

（一）合同期内，乙方不得转租租赁的商铺。如确需转租，须经甲方集体经济组织成员大会或成员代表会议表决通过并形成书面意见后才能签订转租补充合同，否则视作乙方违约，甲方有权单方终止合同，收回出租的商铺，合同履约保证金归甲方所有。

（二）如乙方经甲方同意进行转租，乙方必须遵守下列条款：

1.本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因转租而改变。

2.负责转租期间的管理工作（包括向转租户收取租金等）。

3.转租期限不得超过乙方对甲方的承租期限；

4.转租的用途不得超出本合同规定的用途；

5.转租合同应列明“若因不可抗力原因提前终止本合同或乙方提前终止本合同，乙方与转租户的转租合同同时终止”。

6.要求转租户签署保证书，保证其同意履行乙方与甲方合同中有关转租行为的规定，并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在终止本合同时，转租合同同时终止，转租户无条件迁离租赁商铺。乙方应将转租户签署的保证书原件，在转租合同签订后的     日内交甲方存档。

7.负责因转租行为产生的一切纠纷及所造成的经济损失。

8.负责因转租而产生的税、费。

**第七条**合同期满，本合同自行终止，甲方无偿收回该商铺及其附属设施。乙方如意向续租，须在合同期满前30天向甲方提交意向续租申请书，并重新参与投标，在同等条件下，乙方享有优先权。

**第八条 合同的变更、解除和终止**

（一）本合同效力不受甲乙双方法人代表变动影响，也不因经济联社的分立或合并而变更或解除。

（二）任何一方不得随意终止合同，因不可抗力而不能履行合同除外。

（三）经双方协商一致，可对本合同内容进行变更，并签订补充合同。

（四）合同期内，乙方有下列行为之一的，视作乙方违约，甲方有权单方面终止合同，合同履约保证金归甲方所有，并收回所出租商铺及其附属设施，同时有权追究乙方造成甲方的经济损失：

1.未经甲方书面同意转租所承租商铺及其附属设施的；

2.未经甲方书面同意擅自改变承租商铺及其附属设施用途的；

3.未经甲方书面同意擅自拆改、变动承租商铺或其附属设施的；

4.损坏商铺或其附属设施，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

5.未经甲方书面同意及相关行政主管部门审批，擅自在承租商铺及其附属设施上建设建筑物、构筑物或增加固定式设施的；

6.利用承租商铺及其附属设施存放危险物品或从事违法犯罪活动的；

7.逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，给甲方造成损失的；

8.拖欠租金       天以上；

9.在租赁商铺内销售假冒伪劣商品。

（五）合同期内，如遇国家征收（征用）该商铺、城中村改造、出租方以合法手续征收（征用）该商铺，或国家法规政策规定、城市管理要求不允许出租等情况的，甲方应提前一个月通知乙方，乙方必须无条件服从，并按时搬迁，本合同自动终止，甲乙双方互不承担违约责任。乙方逾期搬迁的，商铺内属于乙方的设施、物品的，视乙方自愿放弃，甲方有权自行处置。相关清理费用由乙方承担。征地补偿款、建筑物及设施补偿费属甲方所有，其他补偿费按有关政策规定执行；乙方租赁租金计付至实际交还商铺及其附属设施之日。

（六）合同期内，如因法律规定的不可抗力致使本合同难以履行时，本合同可以变更或解除，双方互不承担违约责任。遭受不可抗力事件的一方应自行在条件允许下采取一切合理措施以减少这一事件造成的损失。

**第九条**本合同履行中如发生纠纷，由争议双方协商解决；协商不成，由区.街相关管理部门调解; 协商.调解不成的，可向甲方所在地的人民法院申请诉讼。

**第十条  其他约定事项：**                                                                                   。

**第十一条 责任免责声明**

交易服务机构及所在的中新镇人民政府不对进场交易的农村集体资产质量瑕疵、权属合法性瑕疵以及合同违约等风险承担法律责任和任何经济损失的赔偿责任。

**第十二条**本合同一式肆份，具有同等法律效力，双方签字（盖章）并交清合同履约保证金后生效；甲乙双方、镇交易中心、镇综合保障中心各执壹份。

**第十三条   补充协议规定**

本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致可签订补充协议。书面协议经本集体经济组织成员大会或成员代表会议表决通过且公示后方可生效。补充协议与本合同具有同等法律效力。

附件：附图、辅助设施等明细

|  |  |
| --- | --- |
| **合同签署人** | |
| 甲方 | 乙方 |
| 单位名称（盖章）： | 单位名称（盖章）： |
| 地址： | 地址： |
| 法定代表人（签名）： | 法定代表人（签名）： |
| 法定代表人身份证号码： | 法定代表人身份证号码： |
| 签约代表（签名）： | 签约代表（签名）： |
| 联系电话： | 联系电话： |
| 签订日期： | 签订日期： |
| **合同见证人** | |
| 签名：    日期： | |