

合同编号:

商铺租赁合同（初稿）

出租方(以下简称甲方): 新塘镇南安村第九、十、十一、十二、十三、十四股份经济合作社

法定代表人: 陈柱新、黄日浠、陈伟坚、陈永浩、陈建辉、陈锦波

联系电话: 13570421298

承租方(以下简称乙方):

身份证号码:

联系电话:

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规,甲乙双方本着平等、自愿、有偿的原则,就南安村天桥路楼房租赁相关的事项达成一致意见并签订本合同,双方共同遵守。

第一条 商铺概况

乙方通过公开的竞投方式,承租甲方自有的位于新塘镇南安村天桥路1号的商铺,商铺建筑总面积为500 m²,占地总面积约:166 m²(见附图,附图经甲乙双方签字盖章确认,以下简称租赁物)。乙方对甲方出租的租赁物情况已作充分了解,同意以现状承租,仅用于商铺用途;如乙方需要改变租赁物用途的,必须向甲方提出书面申请,征得甲方书面同意后方可改变。

第二条 租用期限

租赁期限为6年,自2025年7月1日起至2031年6月30日止,免租期:
自_____/_____/_____起至_____/_____/_____止。

第三条 保证金、租金及支付

(一) 合同履行保证金

在本合同签订当天内,乙方须一次性向甲方交纳5万元作为履行本合同的保证金(注:竞投时交纳的交易保证金转为合同履行保证金,不足部分补足,多出部分退回,并收回原收据,重新开具保证金收据)。

(二) 租金及支付方式

1、租金为:交易底价: 6500 元/月 (按实际中标价为准);

2、递增方式:每满三年递增 10%;

3、支付方式:按月租金为一期收取, 每期的前五日交付当期租金。

4、甲方收取乙方的租金,由甲方提供等额《广州市农村财务专用收据》给乙方。
如果乙方要求或政府部门要求甲方开具发票的,甲方应支付的税款由乙方承担。

第四条 其他费用

1、租赁期间,乙方在使用租赁物所发生的水电费、煤气费、物业管理费、治安费、卫生费及乙方经营所涉及的税费均由乙方负责。

2、租赁期间,租赁商铺所应交纳的包括但不限于土地使用税、租赁税、印花税以及其他相关税费,全部由乙方负责承担。

第五条 租赁物使用要求和维修责任

1、乙方在租赁期间享有租赁物及所属设施设备的使用权,乙方应负责租赁物及所属设施设备的维修、维护、保养,确保在本合同终止交还给甲方时租赁物完好无损及设施设备可以正常使用。

2、乙方对租赁物及附属设施设备负有妥善使用及维护之责任,对各种可能出现的故障和危险应及时消除,以避免一切可能发生的隐患。

3、乙方在租赁期限内应爱护租赁物及附属设施设备,因乙方使用不当造成租赁物及附属设施设备损坏,乙方应负责维修,费用由乙方承担。

第六条 租赁物装修及增加设施设备

租赁期间乙方如需对租赁物进行加建、装修或增加设施设备必须先征得甲方书面同意，按规定须向有关部门审批的，则还应有甲方报有关部门批准后，方可进行。乙方的装修或增加设施设备所涉及的一切费用均由乙方承担，并且不得对租赁物结构构成影响。

第七条 租赁物转租、转借

未经甲方书面同意，乙方不得转租、转借租赁物。

只有经甲方书面同意后，乙方可将租赁物转租，但转租的管理工作由乙方负责，包括向转租户收取租金等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变。

如发生转租行为，乙方还必须遵守下列条款：

- 1、转租期限不得超过乙方对甲方的承租期限；
- 2、转租租赁物的用途不得超出本合同第一条规定的用途；
- 3、乙方应在转租租约中列明，若乙方提前终止本合同，乙方与转租户的转租租约应同时终止。
- 4、乙方须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。在乙方终止本合同时，转租租约同时终止，转租户无条件迁离租赁物。承租方应将转租户签署的保证书，在转租协议签订后的日内交甲方存档。
- 5、无论乙方是否提前终止本合同，因转租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理。
- 6、乙方对因转租而产生的税、费，由乙方负责。

第八条 备案登记及安全性鉴定

本合同签订后 10 天内,甲方应按规定办理商铺租赁合同备案登记,出租的商铺按规定须进行安全性鉴定的,甲方必须向房屋鉴定机构申请对商铺的安全性进行鉴定,如鉴定结果是危房,鉴定费用由甲方承担,双方即时解除本合同,甲方退回乙方已交的保证金、租金等费用;如鉴定结果是合格,鉴定费用由乙方承担,双方继续履行本合同。

第九条

乙方在交接时保证已详细知悉和了解租赁物现状,如发现有问题的,应立即与甲方沟通协调;如交接时未提出,由乙方自行负责。

第十条

乙方不得违反环境保护法律法规,必须依法办理环评审批、环保设施竣工验收、排污许可证等环保手续,完成排水单元达标工作。未获得环保许可手续前不得擅自进行有污染的生产活动,例如存在“散乱污”生产活动,或从事走私油、废品、布碎回收、存放危化品等活动,或违法外排污废水、废气、废渣等污染环境的行为。

第十一条

租赁期内,甲方有权督促并协助乙方做好消防、安全生产工作,乙方在生产经营过程中出现的一切安全事故及其它事故,及在经营期间所发生的一切债权债务均由乙方负责。

第十二条 违约责任

(一)、租赁期间内,乙方有下列行为之一的,视为乙方违约,甲方有权单方解除合同,收回租赁物(包括乙方投入的固定装修及设施设备均无偿归属甲方),保证金归甲方所有,所造成的损失由乙方自行承担。

1、未经甲方书面同意,改变租赁用途,转租、转借租赁物,改变租赁物结构;损坏租赁物,在甲方提出的合理期限内仍未修复的。

2、未经有关部门审批, 进行违法建设。

3、违反第十条的约定。

4、在租赁物内存放危险物品或进行违法活动。

5、乙方必须按约定交纳租金, 逾期, 乙方应每天按照所欠租金 3 % 计付违约金给甲方; 如逾期超过 15 天, 乙方未按约定交纳租金、税费, 则视为乙方违约。

(二)、在租赁期内, 如甲方无故解除合同, 则应双倍退回保证金给乙方, 并赔偿乙方实际投入的损失 (由第三方有资质的机构进行评估)。

第十三条 征收等政府行为

合同期间, 如遇国家征收、“三旧”改造、政府公益项目、政府政策性等原因需提前终止合同的, 乙方应在收到甲方《终止合同通知书》三个月内清理、搬迁完毕, 将租赁物交回给甲方, 甲方即退回保证金给乙方; 逾期, 视为乙方放弃在租赁物内的一切机械设备及物品, 甲方可自行收回的租赁物, 清理租赁物内的一切机械设备及物品, 所造成的损失由乙方自行承担, 保证金扣除清理费用后退回给乙方。

征地补偿费、原有商铺及附属设施设备的补偿费归属甲方, 乙方投入的加建、装修、新增设施设备的补偿分配方式为: 前五年乙方占 70%、后五年甲乙双方各占 50%, 到合同终止, 其他补偿费按有关法律法规规定执行。

第十四条 合同期满

租赁合同期满后, 乙方投入的加建、固定装修及设施归甲方所有, 乙方投入的可移动设备设施乙方可搬迁, 并在租用年限届满后 当 天内搬迁完毕, 并清理好场地杂物, 将租赁物交回给甲方, 甲方确认无误后, 10 天内将保证金退回给乙方; 如乙方逾期, 视为乙方放弃在租赁物内的一切设备设施及物品, 甲方可自行收回的租赁物, 清理租赁物内的一切设备设施及物品, 所造成的损失由乙方自行承担, 保证金扣除清理费用后退回给乙方。

第十五条 合同纠纷

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起诉。

第十六条 合同效力

本合同一式三份，具有同等法律效力，双方签字(盖章)并交清保证金后生效；甲、乙双方双方各执一份，镇农村集体资产交易中心一份。

附件：1、附图

2、户主(村民)代表、表决书

甲方名称：

乙方名称：

法定代表人：

法定代表人：

签订日期：

签订日期：

