

附件 2

# 租 赁 合 同

出租方（甲方）：广州市番安企业管理有限公司

承租方（乙方）：

合同编号：

签订日期：

广州市工商行政管理局番禺分局监制

# 租赁合同

出租方（甲方）：广州市番安企业管理有限公司

地 址：广州市番禺区市桥街东环路 158 号之一

承租方（乙方）：

地 址：

（社会统一信用代码：）

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经双方协商一致订立本合同，并共同遵守。

第一条、甲方将坐落在广州市番禺区市桥街沙墟一村沙墟涌东面东城场土地第 19、20 号商铺 2 间（建筑面积 174 平方米）出租给乙方。

第二条、租赁期限和用途

1、租赁期限 5 年。从\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止。

2、乙方向甲方承诺，租赁该商铺仅作为商业使用。商铺内禁止住人，如发生任何事故，一切责任由乙方负责。

3、租赁期满，甲方有权收回出租商铺，乙方应在租赁期满日将商铺恢复原状交还给甲方。

4、乙方须按租赁用途使用，甲方按现状出租，须知悉并接受可能存在的相关风险。乙方不得以无法办理相关经营证照为由主张解除合同或者追究甲方的责任，也不得以此为由拒付租金及其它费用。如乙方无法办理相关经营证照而要求退租的，其租赁定金不予退还。

5、本合同租赁期限届满，甲方继续出租的，乙方享有以同等条件优先承租的权利。

第三条、租金、其他费用及支付日期

1、双方签订本合同之日，乙方应向甲方交纳租赁定金¥\_\_\_\_元正（人民

币)及水电定金¥\_\_元正(人民币),本合同期满、乙方无违约且按时交回商铺全部钥匙并付清各项费用后,甲方应在三十日内将租赁定金及水电定金如数退回给乙方,退回租赁定金及水电定金不计利息。

2、租赁期内,乙方需向甲方交纳租金合计共¥\_\_元。租金具体交纳办法如下:按租赁年度计算,

从\_年\_月\_日起至\_年\_月\_日止,每月租金¥\_元。

从\_年\_月\_日起至\_年\_月\_日止,每月租金¥\_元。

从\_年\_月\_日起至\_年\_月\_日止,每月租金¥\_元。

(装修期内免缴付租金,装修期从\_\_年\_月\_日起至\_年\_月\_日止)

3、公共照明维护费\_/\_元/每平方米/月。

4、公共场地清洁费\_/\_元/每平方米/月。

5、乙方需在每月5日前交纳当月租金、公共照明维护费、公共场地清洁费。

6、乙方租金及相关费用请交付至甲方指定的对公公司账户,不得交给个人。

#### 第四条、租赁期内税金及费用

1、租赁期内,应由乙方承担的税费,由乙方自行向税务部门交付。

2、租赁期内,该商铺的水、电费、清洁费、电话费、有线电视收视费及依法应交的一切费用,全部由乙方负责支付。

#### 第五条、转让与转租

1、租赁期间,甲方有权依照法定程序转让出租的商铺,转让后,本合同对新的所有权人和乙方继续有效。

2、未经甲方书面同意,乙方不得转租、转借承租商铺,如有上述行为,甲方有权解除合同并收回商铺,乙方所交定金不予退回,并应赔偿甲方因此而受到的损失。

## 第六条、商铺交付、修缮及收回的验收

1、甲方在起租日按现状将商铺移交乙方，乙方接受即视为认可商铺现状，乙方不得以该商铺面积、设备设施与本合同约定不符为由要求减付或拒付租金等费用。水电设施供应到门口，室内安装等相关费用由乙方自行承担。乙方在租赁期间保证所使用商铺的下水道畅通，如出现堵塞由乙方负责疏通，并承担全部费用。

2、租赁期内，乙方应负责商铺人为性及生产性损坏的维修及保养。如乙方需对商铺进行结构性改造或增加新的构筑物必须事先征得甲方书面同意并进行相关评估及办理相关必要手续（包括但不限于房屋安全性评估、消防、规划报建等手续）方可进行。凡落水管有检查口的位置，装修时须预留 40 cm × 40 cm 的活动检查口。招牌和广告的安装应服从甲方和城管部门的管理。未经甲方书面同意进行改善或增设他物的，甲方有权解除合同并收回商铺，乙方所交定金不予退回，并要求乙方恢复原状或赔偿损失。上述维修、保养、改造等产生的全部费用（包括因装修造成任何第三方财产损失或人身损害赔偿）均由乙方自行承担。

3、乙方应在合同期满或双方协议提前终止合同的后 5 天内将商铺恢复原状交还给甲方，除乙方自购活动的设备及器具（即用螺丝刀可进行拆卸的）可自行拆走外，所有入墙入地的固定装修归属甲方所有，乙方不能损坏，否则乙方所交定金不予退回，并且应赔偿甲方损失。乙方同意商铺内所有物品均为乙方的遗弃物，甲方可以自行丢弃或作任何形式的处分，造成第三方财产损失的均由乙方自行承担。

第七条、乙方法定代表人为商铺生产安全、消防安全第一责任人，乙方应在日常生产经营中定期排查生产、经营安全隐患等，确保生产经营、安全防火、环保卫生等工作要符合国家制定的法律法规，并直接接受有关职能部门和甲方的监督和检查。乙方经营存在安全隐患，违反有关安全环境规定与标

准，不加整改的，甲方有权解除合同，所收定金不予退回。如发生事故造成人员伤亡或经济损失，一切责任由乙方自行负责。

第八条、发生紧急状态或者根据公用事业部门或者有关政府部门的要求、命令，甲方可以在不通知乙方的情况下，自行决定中断对商铺水、电、燃气、热力等能源供应或停止空调、电梯等设施设备的运行，甲方对此不向乙方承担任何责任。因处置紧急状态而造成商铺及相关设施设备受到损害或其他财产损失的，均由乙方自行承担。

第九条、乙方在租赁期内，应依时发放工人工资，若因工人工资发生纠纷、闹事、罢工、游行抗议，则由乙方承担一切责任。如乙方拖欠工资，甲方有权停水停电，解除合同，收回商铺，所收定金不予退回。如因乙方原因拖欠工资，而甲方被管理部门要求代行垫付的，甲方有权向乙方追讨，且乙方应按甲方垫付金额的 50%向甲方支付违约金，甲方因追讨所产生的律师费、诉讼费均由乙方承担。

#### 第十条、合同的变更、解除与终止

1、双方可以协商变更或终止本合同。

2、租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租商铺，乙方所交定金不予退回：

- (1) 对外转让、转包、抵押该商铺或变更用途；
- (2) 未经甲方书面同意，转租、转借承租该商铺；
- (3) 未经甲方书面同意，对商铺进行结构性改造或增加新的构筑物；
- (4) 损坏承租商铺，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，改变本合同约定的租赁用途；
- (6) 利用承租商铺存放危险物品或进行违法活动；
- (7) 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用；
- (8) 拖欠租金、水电费用或公共照明维护费或公共场地清洁费累计满

15日。

3、租赁期满合同自然终止。

4、因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。

#### 第十一条、甲方违约责任

1、甲方逾期交付商铺，则本合同约定的租赁期限从甲方实际交付商铺的时间起算并往后相应顺延。

#### 第十二条、乙方违约责任

1、租赁期间，乙方如有合同约定第十一条第2款行为之一的，甲方有权解除合同，收回该商铺并不予退回乙方支付的定金，乙方应按照国家租金总额的30%向甲方支付违约金。若支付的违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

2、租赁期间，乙方未按合同约定依时交纳租金、水电费和本合同约定的其他费用的，每逾期一日，则乙方应按欠款金额的1%向甲方支付违约金。乙方拖欠租金或水电费后经甲方通知仍不补交的，甲方有权停水停电，由此产生的全部损失由乙方自行承担。

3、在租赁期内，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的，甲方有权解除合同，乙方应缴清退租前的房租及所有相关费用，且定金不作退回，甲方有权要求乙方按合同总租金30%向甲方支付违约金。若支付的违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。

4、本合同项下之租赁期限届满之日或本合同因任何原因而解除后五日内，乙方应当将该物业交还给甲方。如乙方逾期交还，应按本合同届满或解除前一月的租金标准的两倍向甲方支付场地占有使用费，同时该商铺交还前产生的物业服务费、水电燃气费等费用由乙方承担，乙方还应承担因逾期交还给甲方造成的损失。

5、甲方行使本合同约定的解除权，有权以书面通知形式解除合同，有权

采取停水停电措施，收回商铺，定金及水电定金归甲方所有，乙方应于甲方发出解除合同通知书十天内迁出，否则，甲方有权单方直接收回商铺，乙方在商铺的室内物品视为乙方遗弃物，甲方可自由处置。由此造成的一切损失，乙方自负。

6、乙方出现违约，无论甲方是否行使解除权，甲方均有权采取停水停电措施。

7、本合同签订后如乙方逾期向甲方支付定金超过 15 日，则甲方有权解除本合同，乙方应向甲方支付两个月的租金作为违约金。本合同签订后如乙方违约拒绝接收商铺逾期达 15 天，甲方有权解除合同，没收乙方定金。

8、如乙方违约导致甲方提起诉讼，则甲方因聘请律师支出的律师费由乙方承担。

### 第十三条、免责条件

1、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

2、因法律法规调整、市政建设或“三旧”改造需要拆迁、土地被收储或收回、企业改制、政府回收商铺（含土地）等情形致使合同无法继续履行的，甲方有权无条件提前解除合同且甲方不承担任何补偿或赔偿责任。出现上述情况时，甲方需提前 1 个月告知乙方，乙方需在收到通知后 1 个月内将所租商铺及地块按原状清空交付给甲方（商铺所有装修、入墙入地设备设施、不能搬走的地上附着物等皆归甲方所有），否则，甲方有权单方直接收回商铺（及土地）并视为商铺（及土地）内无乙方财物，由此造成的一切损失，乙方自负。如因乙方延迟交付导致甲方损失的，造成甲方的一切损失由乙方承担。如有补偿款的，按以下方式分配：装修装潢补偿费、搬迁费、属于乙方增设的地上建构筑物的补偿费归乙方所有；其他包括但不限于停产停业损失、土地补偿、甲方投入的地上建构筑物的补偿费、复建安置指标、安置补助、

搬迁奖励等权益、利益皆归甲方所有。

3、因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算。

4、如在签订租赁合同之日起超过三个月，原承租方未退场导致出租方不能交付场地时，双方可保留本次交易直至出租方交付场地（租赁期限自出租方交付场地之日起算5年），或承租方可提出终止本次交易，但不得追究出租方任何责任或经济损失。

第十四条、本合同在履行期间如发生争执，双方应协商解决，如协商不成时，应向甲方所在地人民法院起诉。

第十五条、任何文件一经投递至本协议记载的联系地址即视为有效送达（拒收视为有效送达），一方联系地址电话发生变更应当书面告知对方，否则自行承担不利后果。

第十六条、本合同与双方签订的其他合同如有冲突，以本合同为准。

第十七条、本合同一式叁份，甲方持两份，乙方持一份。

第十八条、本合同自双方签名之日起生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

广州市番安企业管理有限公司

代表：

代表：

电话：

电话：

日期：

日期：

附：乙方身份证、营业执照、组织机构代码证复印件