

合同编号：\_\_\_\_\_

# 商铺租赁合同



出租方（以下简称甲方）：广东省广州市南沙区东涌镇大同股份合作经济联合社

承租方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_

乙方通过公平、公正、公开的方式竞投，投得甲方商铺租赁权。现根据《中华人民共和国民法典》合同编及有关法律法规，甲乙双方本着平等、自愿、有偿的原则，就商铺租赁相关的事项达成协议并签订本合同，双方共同遵守。

## 第一条 商铺概况

乙方租赁甲方的商铺坐落于南沙区东涌镇大同村新涌上街 26-5 号，该简易铺、框架宿舍，建筑总面积为 596.14 平方米，占地面积为 596.14 平方米。该商铺用地的土地利用现状为公路用地和建设用地；土地利用总体规划为公路用地和建设用地，现行规划用地性质为商业用地和城市道路用地。乙方对甲方出租的商铺情况已作充分了解，同意承租，在商业用地范围内仅用于商业的项目用途。并按国家有关法律、法规和村规民约等有关规定使用。如乙方需要改变用途的，必须向甲方提出书面申请，征得甲方书面同意后方可变更。

## 第二条 租赁期限

按照《中华人民共和国民法典》合同编及相关法律法规，租赁合同期限最长不得超过 20 年，本合同下的商铺租用年限为 15 年，自 年 月 日起，至 年 月 日止。

## 第三条 租金及支付

### （一）合同履约保证金

在本合同签订 3 天内，乙方须一次性向甲方交纳¥100,000.00 元（大写：人民币壹拾万元整）作为履行本合同的保证金（注：竞投时交纳的竞投标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），保证金不计利息，不抵作租金。租赁期届满，乙方无违约行为且不再续租，甲方将保证金在 15 天内一次性退回给乙方。

### （二）租金标准

租金方式分别采用多期有递增方式、多期无递增方式计算：

租金单价为：商铺\_\_\_\_\_ / 平方米/月，租赁面积为建筑总面积为 596.14 平方米，

月租金为\_\_\_\_\_元。乙应交纳租金总额为：\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_），包含税费。

每1年为一个支付周期，租赁面积为建筑总面积为596.14平方米租金自第4支付周期起开始递增，每3个支付周期递增一次，每次递增幅度为5%。

### （三）租金支付方式

租金支付方式采用分期付款方式：

租金按年收取，每1期开始之日起15天内支付当期租金。即每年\_\_月\_\_日前支付当期租金。

（四）在租赁期内，必须按规定期限缴交租金，凡拖欠租金的，甲方有权增收违约金。违约金每天按照所欠租金0.5%计算。如乙方拖欠甲方租金达到180天，甲方有权单方解除合同，保证金归甲方所有，且甲方有权主张乙方支付拖欠的租金、违约金、商铺占用费以及由此产生的诉讼费、律师费等一切的赔偿其他损失。

## 第四条 商铺经营要求

（一）本合同铺位仅用于经营行业，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，视乙方违约。如乙方变更经营行业须经甲方书面同意才能经营。

（二）乙方必须遵守国家法律法规，遵守本村的村规民约、风俗习惯。乙方自行领取营业执照、卫生许可证、税务登记证等相关证照（办理证照所需费用由乙方承担）方可进行经营活动，否则视为乙方违约。乙方在经营期间，必须依法开具发票、建立台账制度。

（三）乙方必须遵守国家安全生产法和消防管理条例（按商铺总面积，每25平方米配备公斤灭火器一个），对铺位的消防安全、安全生产负责。在铺位内不得存放易燃易爆物品、住宿、生火煮食、私拉乱接用电、烧香拜神，不得占道经营，否则甲方有权终止合同并没收保证金。如乙方违反本条规定而发生意外伤害，一切法律和经济责任由乙方承担。

## 第五条 商铺使用要求

（一）乙方在租赁期间享有租赁物所属设施的使用权。乙方应负责租赁物内专用设施的维护、保养、年审，并保证在本合同终止时专用设施以可靠运行状态随同租赁物归还甲方。甲方对此有检查监督权。

（二）使用该商铺进行商业活动产生的其他各项费用均由乙方缴纳（其中包括乙方

自己申请安装电话、宽带、有线电视等设备的费用)。

(三)乙方对租赁物附属物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。

(四)乙方在租赁期限内应爱护租赁物,因承租方使用不当造成租赁物损坏,乙方应负责维修,费用由乙方承担。

(五)租赁期间乙方如需对租赁物进行装修或安装中央空调等大型电器设备必须先征得甲方书面同意后方可实施,且装修或安装上述大型电器设备不得对商铺结构成影响。租赁期满,乙方依附于承租物的装修归甲方所有;

(六)乙方只能在甲方规定的范围内制作铺门前上方的广告牌;广告牌设置不当造成他人损失的,乙方负责赔偿。

(七)乙方在租赁期间,第三人在商铺中的受到人身、财产损害的,均由乙方承担赔偿责任等一切法律责任。

## **第六条 商铺转租、转借**

(一)合同期内,乙方原则上不得转租租赁的租赁物。

根据实际情况,如果确实需要转租,乙方必须经镇农村集体资产管理领导协调小组、甲方书面同意及相应的民主表决和公示后,签订转租补充合同,乙方才可将租赁物转租。转租合同为甲方、乙方和第三方共同签订的三方合同。

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剩余的承租期限;
2. 转租的管理工作由乙方负责,包括向转租户收取租金等;
3. 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;
4. 转租租赁物的用途不得超出本合同第一条规定的用途;
5. 乙方应在转租租约中列明,若因不可抗力原因提前终止本合同或甲方提前终止本合同,乙方与转租户的转租合同同时终止;
6. 乙方负责因转租行为产生的一切纠纷及所造成的经济损失;
7. 乙方负责因转租而产生的税、费。

(二)根据实际情况,如果确需对合同进行转让,乙方须征得甲方书面同意,并确认受让方与乙方具有相同的资质条件,且在不改变合同关系内容的前提下进行。在转让前,双方必须经原合同约定的合同转让,进行民主层级表决通过,并清理好原合同所涉及的债权、债务。该物业只可一次性整体转租,如乙方部分分租,视为乙方违约。

(三)乙方将经营使用的集体经济组织物业出租给第三人,租赁年限在1年以上(含1年)且一次性收取第三人约定期限内的租金的,乙方必须在收到该第三人租金后5日内,按与集体经济组织双方约定的租金支付标准一次性足额支付同等期限内该租赁合同项下出租物业面积的租金给集体经济组织。

集体建设用地使用权流转(出让、出租、转让、转租、抵押)的相关法律文书按照广州市国土资源和规划委员会制定范本参考使用。对于合同的转让、转租有特别法律法规规定的,依其规定执行。

### **第七条 税费规费缴交**

乙方在租用期内,应按国家法律、法规、政策以及当地各级行政、执法等有关部门的规定依法经营和依法缴纳税费规费(包括但不限于房产税、本合同场地的土地使用税、商铺租赁税、工商税费、水电费、物业管理费、治安费、清洁费等),乙方对外经营所产生的债权债务均由乙方负责承担。乙方自行承担法律责任、经营风险和损益。

### **第八条 商铺续租**

合同期满后,若甲方对该商铺重新进行招标,乙方是享有优先权。

### **第九条 商铺土地征收及旧改**

本合同存续期间,如国家、市、区、镇政府或部门需征收、征用乙方租用商铺的土地和/或建筑物的,本合同终止,甲、乙双方均应服从,乙方必须无条件服从搬迁,不视为任何一方违约,甲方在乙方退场后退回乙方支付的全部保证金及乙方预付的租金,政府或部门就土地及商铺建筑成本支付的所有补偿费及实物补偿归甲方所有;政府或部门向乙方补偿一年租金,该补偿费需乙方退场后支付,其他补偿费按有关政策规定执行。

如三旧改造或其他主体就乙方租用的土地、建筑物涉及城中村改造,本合同终止,不视为任何一方违约,乙方应在确认改造后一个月内搬迁,甲方在乙方退场后退回乙方支付的全部保证金及乙方预付的租金。相关补偿主体就土地及商铺建筑成本支付的所有补偿费及实物补偿归甲方所有;相关补偿主体向乙方补偿两年租金,该补偿费需乙方退场后支付,其他补偿费按有关政策规定执行。

### **第十条 甲乙双方的权利和义务**

#### **(一) 甲方的权利和义务**

1. 甲方有权向乙方收取相应的合同中约定的租金及其它费用(如水费、电费、垃圾费等)。

2. 甲方以商铺现状交付乙方使用,乙方在签订合同时已清楚租赁商铺的状况。乙方

须根据消防相关规定按照消防设备设施，及根据经营需求自行安装水、电等设施，并进行维护保养，对租赁商铺的消防安全、生产安全负责。

3. 甲方不承担乙方的经营风险。

4. 甲方应按照本合同约定给乙方提供相应的商铺，若因甲方自身原因无法提供本合同约定的商铺而解除合同的，或因甲方违约导致合同不能继续履行的，应支付乙方本合同租金总额 0.5% 的违约金。

6. 甲方因商铺权属瑕疵或非法出租商铺而导致本合同无效时，甲方应赔偿乙方损失。

## （二）乙方的权利和义务

1. 按照商铺的使用用途，使用租赁商铺开展正常经营活动，不受甲方干涉，但乙方不得擅自改造用途。

2. 乙方中途自行退租或违反本合同有关条款，应按照合同总租金的 0.5% 向甲方支付违约金。

3. 乙方在移交前保证详细知悉和了解商铺现状，如发现有问题的，必须立即与甲方沟通协调。

4. 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该商铺及其附属设施。该商铺及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修，并承担维修费用。

5. 乙方必须遵守《中华人民共和国城乡规划法》、《广州市建筑条例》及相关法律法规，遵守经依法批准并公布的城乡规划，不得进行违法建设。

6. 乙方必须按照《广州市水污染防治行动计划实施方案》、《南沙区水污染防治行动计划实施方案》开展污水治理，按照标准工艺或简单工艺建设污水治理设施，确保水资源循环使用或不超标排放，一切违规行为由乙方自行负责。

7. 乙方在租赁期内有责任保护环境、保护农业用地和农业生产、保护交通道路及公共设施，如因乙方造成污染或损坏的，由乙方负责赔偿。乙方不得占用公共道路堆放物品、器材，不得堵塞下水道，一旦发现乙方存在上述行为，甲方有权责令乙方在 5 天内进行移除或整改，逾期未移除或整改的，甲方有权自行处置，期间发生的费用均由乙方负责。

8. 租赁合同期满后，属于乙方的机械设备由乙方自行拆除，并在租用年限届满后 5 天内自行清理好场地杂物，逾期未拆除清理的视乙方自行放弃，甲方有权对进行处置。

（三）甲乙双方在经营过程中如因对方原因造成双方无法正常经营的，所造成的一

切损失由责任方承担，并负责赔偿损失。

### 第十一条 合同变更和解除

(一) 在合同期内，本合同效力不受甲乙双方法人代表变动影响，也不因集体经济组织的分立或合并而变更或解除。任何一方不得随意终止合同，因不可抗力而不能履行本合同的除外。

(二) 甲乙双方经协商一致可变更本合同。甲乙双方经协商一致变更意见，变更意见经对应的民主层级表决通过后才能签订并发生效力。

(三) 租用期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同（合同自甲方并书面通知乙方之日起解除），保证金归甲方所有，且甲方并收回出租物并有权向乙方主张拖欠的费用、租金、违约金、商铺占用费以及由此产生的诉讼费、律师费等一切的赔偿损失：

1. 未经甲方书面同意，转租、分租、转借承租物；
2. 未经甲方书面同意，拆改变动承租建筑物结构；
3. 损坏承租物造成损害，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；
4. 未经甲方书面同意，改变本合同约定的承租物租赁用途；
5. 利用承租物存放危险物品或进行违法活动；
6. 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，经甲方 3 次催缴后拒不缴纳的；
7. 拖欠租金未达到 180 天，但经甲方 3 次催缴后拒不缴纳的。
8. 乙方拖欠甲方租金达到 180 天的。

合同解除后，乙方应当在收到甲方解除合同的文件之日起 10 日内将土地恢复原状、建筑物的装修完好归甲方所有后退场。否则，甲方除了不退回保证金外，有权要求乙方按照本合同租金的 3 倍支付侵占使用费和赔偿恢复建筑物、土地原状的一切费用（包括但不限于建筑费、材料费、人工费、诉讼费、律师费等）。

(五) 租用期间，甲方有下列行为之一的，乙方有权单方面解除合同，并书面告知甲方，有权要求甲方退回保证金：

1. 甲方迟延交付商铺达 30 天以上（含本天数）。
2. 乙方认为甲方交付的商铺有 5 项严重不符合合同约定或者有 10 项有可能影响乙方安全、健康的，并经甲方核实后确实存在乙方所描述现象的。
3. 甲方不承担约定的维修义务，致使乙方无法正常使用商铺的。

(六) 在租用期内，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。若乙方因不可抗力的自然灾害导致不能使用商铺的，乙方需在 30 天内书面通知甲方。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。

## **第十二条 合同纠纷**

除法律规定的免责因素之外，甲乙双方均应严格履行各自的义务，出现纠纷或违约行为，应依法承担相应的违约责任，并本着实事求是的原则协商解决，协商不成时，甲乙双方约定提交至甲方住所地人民法院管辖。

## **第十三条 其他约定**

1. 该资产按现状出租，遇上级要求该厂房周边需要增设排水单元、环保工程、消防、疏通管道、周边排水等项目的，该费用由甲方承担，乙方应当协助办理相关手续。如乙方拒绝协助办理相关手续，甲方有权按照本合同第十一条第（三）款向乙方解除合同并主张其承担赔偿责任。

2. 该资产的施工及经营生产、消防安全责任由乙方负责，与甲方无关；

3. 垃圾清运回收等由乙方自行处理；

4. 商铺周边临近梁顺景、港桥征地等地块边界需乙方自行协商处理；

5. 该资产如需升级改造，须经镇、村同意后按上级部门相关规定执行；

6. 如乙方在经营过程中，需要加建或变动建筑物结构，需经过甲方书面同意，经甲方书面同意加建的建筑物，在本合同租赁期满时，该土地上加建的建筑物归甲方所有；

## **第十四条 合同效力**

本合同经乙方交清保证金、甲乙双方法定代表人签字并加盖公章（或盖指模印）之日起生效。本合同一式六份，具有同等法律效力，甲乙双方各执一份，广州农村产权交易所有限公司、区农村集体资产管理服务中心、镇（街）财政所、镇（街）公共资源交易站各执一份。

## **第十五条 补充协议规定**

本合同未尽事宜，在符合相关法律法规的前提下，经甲乙双方协商一致可签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力，经本集体经济组织成员大会或成员代表会议表决通过并公示方能生效。

附件：附图。

交付通知书。

---

甲方法定名称：（盖章）广东省广州市南沙区东涌镇大同股份合作经济联合社

甲方法定地址：广州市南沙区东涌镇大同村裕丰路18号

甲方法定代表人：（签字）\_\_\_\_\_

甲方法定代表人身份证号码：\_\_\_\_\_

甲方联系电话：\_\_\_\_\_

签约时间：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日



乙方法定名称：（盖章）\_\_\_\_\_

乙方法定地址：\_\_\_\_\_

乙方法定代表人：（签字）\_\_\_\_\_

乙方法定代表人身份证号码：\_\_\_\_\_

乙方联系电话：\_\_\_\_\_

签约时间：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日