合同编号：_____

商铺租赁合同

出租方（以下简称甲方）：南沙区榄核镇新涌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》合同编及相关法律法规，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新涌村开发区创新街 9 号，四至为：　　。商铺建筑总面积为：3133 平方米，分别：一楼 1533 平方米，二楼 1600 平方米（包墙）；商铺占地总面积为：1533 平方米。商铺土地产权证书编号为：穗集有（2012）第 02000473，地号：440113116018JA00004，图号：525.6-430.0 等乙方对甲方出租的商铺情况已作充分了解，同意承租，仅用于商业用途。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

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 10 天内，乙方须一次性向甲方交纳¥120,000.00 元（大写：壹拾贰万元整）作为履行本合同的保证金（注：竞投时交纳的竞投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___30__天内一次性退回给乙方。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，甲方有权单方解除合同，保证金归甲方所有，且

收回乙方租赁上述商铺的使用权。

（二）租金标准

租金方式采用多期有递增方式计算:

租金单价为: ------元／月，租赁面积为建筑总面积为----3133-----平方米，首年租金为---------元。乙方应交纳租金总额为: ---------元（大写: ----------），含税费。

每月为一个支付周期，租金自第 6 年起开始递增，每 5 年递增一次，每次递增幅度为 10%。

即 2023 年__月___日至 2026 年__月__日的租金为____元/月，2026 年__月_日至 2029 年__月__日的租金为　元/月，2029 年__月__日至 2032 年__月__日的租金为___元/月，2033 年__月__日至 2031 年__月__日的租金为___元/月。

（三）租金支付方式

租金支付方式采用分期付款方式:

租金按每月一期收取，每期开始 10 天内支付当期租金。

（四）在租赁期内，必须按规定期限缴交租金，凡拖欠租金的，需加收违约金。违约金每天按照所欠租金 2‰计算。如乙方拖欠甲方租金达到 30 天，保证金归甲方所有，甲方有权单方解除合同，收回租赁物并有权主张乙方赔偿其他损失。

（五）、租赁物交付时间，甲方需在甲乙双方签订合同后 15 日内交付租赁物给乙方。

第四条 商铺经营要求

（一）本合同铺位仅用于经营商业行业，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。乙方自行领取营业执照、卫生许可证等相关证照（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，对商铺的消防安全、安全生产负责。在商铺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事故，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）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。

（三）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。

（四）租赁期间乙方如需对租赁物进行装修或增加设施必须先征得甲方书面同意后方可实施，且装修或增加设施不得对商铺结构成影响。租赁期满，对乙方依附于承租物的装修或增加的设施归甲方。

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

第六条 商铺转租、转借

（一）未经甲方同意，乙方不得转租、转借租赁物。只有经甲方书面同意及相应的民主表决后，签订转租补充合同，乙方可将租赁物转租，但转租部分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。转租合同为甲方、乙方和第三方共同签订的三方合同。

（二）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. 转租租赁物的用途不得超出本合同规定的用途；

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。本合同终止时，转租租约同时终止，转租户无条件迁离租赁物。乙方应将转租户签署的保证书，在转租协议签订后的 5 日内交甲方存档。

5.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

租用年限届满，本合同自行失效，甲方无偿收回商铺使用权。如需继续出租，甲方必须将该商铺重新进行竞投交易。乙方如继续租用，必须在期满前30天内向甲方提交续期申请书，并重新参与投标，在同等条件下，乙方享有优先租用权；如乙方不再租用，在不造成租赁物损害的情况下，属于乙方的设备由乙方自行拆除，并在租用年限届满后7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，甲方有权进行处置。

第九条 商铺土地征收

本合同存续期间，如遇国家征用该商铺和土地，或村收回该商铺及土地进行“三旧”改造时，双方终止合同。甲方提前3个月通知乙方，乙方必须无条件服从，本合同自动终止，免3个月租金，乙方于收到通知起3个月内必须全面搬迁乙方及乙方租户所属的物品，若超过3个月，乙方或乙方租户未清理的所属物品作无价值物品处理，同时甲方有权向乙方追偿因清理产生的相关费用。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。

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.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，对租赁物的消消防安全、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 5%的违约金。

(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 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建筑物及其附属设施。该建筑物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，一日发现乙方存在上述行为，甲方有权责令乙方在 10 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 7 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。

9. 本合同签订后，由乙方投入兴建的可移动设施（如卷闸、门窗）归甲方所有，若乙方在退租前拆除可移动设施的，除乙方交纳的合同履约保证金归甲方所有之外，乙方还须向甲方赔偿本合同租金总额 10%的违约金。

(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）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合同的除外。

（二）经双方协商一致，并达成书面协议，可对本合同内容进行变更。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并公示方能生效。

（三）租用期间，乙方有下列行为之一的，视为乙方违约，甲方有权单方面解除合同，保证金归甲方所有，并收回租赁物:

1、未经甲方书面同意，转租、转借租赁物;

2、未经甲方书面同意，拆改变动租赁物建筑结构;

3、损坏租赁物，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，改变本合同约定的租赁物租赁用途;

5、利用租赁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，已经给甲方造成严重损失的;

7、拖欠租金30天以上（含本数）;

8、存在其它违约行为，损害了甲方利益的。

（四）若租赁物因不可抗力的自然灾害导致损毁或造成承租人损失的，双方互不承担责任。租赁期间，若乙方因不可抗力的自然灾害导致不能使用商铺，乙方需立即书面通知甲方。

第十二条 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，由镇（街）相关管理部门调解；协商、调解不成的，甲乙双方约定由甲方住所地人民法院管辖。

第十三条 其他约定

（一）该资产按原有的水电设施使用，需乙方自行到供电所申请用户报批，所需费用由乙方自行解决;

（二）所产生的一切税费均由乙方承担;

第十四条 合同效力

本合同一式五份，具有同等法律效力，双方签字（盖章）并交纳保证金后生效；甲方、乙方各执一份，镇街公共资源交易站一份，镇（街）财所一份，区交易服务中心一份。

第十五条 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。补充协议与本合同具有同等法律效力。补充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并公示方能生效。

甲方法定名称：南沙区榄核镇新涌股份合作经济联合社（盖章）

甲方法定地址：榄核镇新涌村新涌街 1 号

甲方法定代表人：_____（签字）

甲方联系电话：84929438

签约时间：202 年　　月　　日

乙方法定代表人：_____（签字）

乙方法定地址：_____

乙方法定代表人身份证号码：_____

乙方联系电话：_____

签约时间：202 年　　月　　日