**商铺租赁合同范本**

 合同编号：

 签订时间：

 签订地方：

出租方（以下简称甲方）：

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《中华人民共和国合同法》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，以供双方共同遵守。

**第一条 商铺概况**

1、乙方租赁甲方的商铺坐落于 ，商铺建筑总面积为 平方米（房产证号： ，以下简称该商铺）。

2、乙方对甲方出租的商铺的权属等情况已作充分了解并同意承租。

3、租赁期间，该商铺仅用于 用途。并按国家有关法律、法规和 村的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，否则甲方有权解除本合同、收回该商铺，保证金归甲方所有，并有权追究乙方的违约责任。

**第二条 租赁期限和商铺交付、开业及停业**

1、本合同下的商铺租用年限为 年，自 年 月 日起至 年 月 日终止。

2、甲方按合同签订时现状将该商铺交付给乙方使用，同时保证商铺在交付时是适租的。

3、该商铺租赁期限为 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。双方约定甲方向乙方交付该商铺的时间为 年 月 日，实际交铺时间以甲方发出的《收铺通知书》上的规定为准，如甲方实际交铺时间在本合同约定交铺时间起 天内的，双方同意租赁起始日相应顺延，但租赁终止日不变，乙方向甲方支付租金的起算日也相应顺延，对此，甲方不必向乙方承担违约责任；如甲方超过本合同约定交铺时间 天后仍未向乙方交付该商铺的，视为甲方逾期交付该商铺（即从超过约定交付时间的第次日开始），每逾期一日，由乙方按当月实际月租金 %的标准向甲方收取违约金至实际交付该商铺之日止；逾期超过 天，乙方有权解除本合同，甲方在乙方发出书面解除合同通知书（以发出日邮戳为准）后 天内向乙方双倍退还保证金，不再另行承担其他违约责任及经济赔偿责任。

4、乙方应在《收铺通知书》规定的商铺交接日起 天内，携《收铺通知书》内注明的相关资料及费用到甲方处办理收铺手续，并在《收铺通知书》上签署确认，如乙方未带齐相关资料及缴交费用的，甲方有权拒绝交付该商铺，由此造成逾期收铺的责任和损失由乙方承担。乙方签署《收铺通知书》视为乙方已接收商铺并确认商铺是适租的。

5、乙方签署《收铺通知书》之日起 个月为免租装修期，免租装修期内乙方不必向甲方支付租金，但涉及本合同第七条的税、费，乙方仍应按时支付。

6、如乙方未按本条第4款的约定按时办理收铺交接手续，甲方有权解除本合同、收回该商铺，保证金归甲方所有，并有权追究乙方的违约责任。

7、乙方确定在免租装修期届满后 天内准时开业，否则，每逾期一日，乙方须向甲方支付人民币 仟元的违约金，逾期 日乙方仍未开业的，甲方有权解除本合同、收回该商铺，保证金归甲方所有，并有权追究乙方的违约责任。

8、乙方开业后不得无故擅自停业，如无故出现超过 日未开门营业的情况，视为乙方停业，甲方有权书面通知乙方改正，甲方经二次书面通知后，乙方仍未改正的，甲方有权解除本合同、收回该商铺，保证金归甲方所有，并有权追究乙方的违约责任。

**第三条 租金及支付**

1、合同履约保证金

（1）乙方在竞标时交纳的竞投保证金，在签订本合同时，竞投保证金转作合同履约保证金，竞投保证金与合同履约保证金额度不相符的，乙方需在本合同签订 天内，乙方须一次性向甲方补足交纳，以确保合同履约保证金金额为人民币 元，保证金不计利息，不抵作租金。

（2）租赁期届满，如乙方无违约行为，甲方待乙方付清租金及各项杂费并完好移交该商铺后 日内，将履约保证金无息退回给乙方；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, 甲方有权单方解除合同，保证金归甲方所有，且有权收回该商铺，并追究乙方违约责任；如甲方违约导致合同不能继续履行的，应双倍退还保证金，不再另行承担其他违约责任及经济赔偿责任。

 2、租金标准

租金方式采用第 种方式计算：

（1）多期有递增方式

租金单价为：人民币 元/㎡/ ，租赁面积为建筑总面积。乙方 应交纳租金总额为：人民币 元（大写：人民币 元），不含税、费。

租金自第 期起开始递增，每 个支付周期递增一次，每次递增幅度为上期缴纳租金的 %或/人民币 元。

（2）多期无递增方式

租金单价为：人民币 元/㎡/ ，租赁面积为建筑总面积。乙方每 应缴纳租金总额为：人民币 元（大写：人民币 元），不含税、费。

（3）一次性付清方式

租金单价为：人民币 元/㎡，租赁面积为建筑总面积，租赁年限 年。乙方一次性应缴纳租金总额为：人民币 元（大写： 人民币 元），不含税、费。

3、租金支付方式

租金支付方式采用第 种方式：

（1）分期付款方式

租金按 收取，每期开始 天内支付当期租金。

（2）一次性付清方式

租金按一次性收取，合同签订 天内支付。

4、乙方向甲方交纳租金的同时须向 交纳综合服务费(含甲方对各商铺防火及生产安全、治安工作与流动人口计划生育管理等工作、道路维护、路灯照明、垃圾处理等综合服务费用)。综合服务费按租用面积每年每平方收人民币 元, 每 年调整一次，但不得高于租金的 %。如经甲方书面批准停业,在批准停业期内,乙方可免缴交综合服务费。

5、租金及综合服务费均为不含税金额，乙方如需开具发票，则相关税、费由乙方负责。

6、乙方必须按本条上述约定期限支付履约保证金、租金及综合服务法费，如乙方逾期支付，每逾期一日，应向甲方支付应付款项的 ‰的违约金，直至应付款付清之日止；逾期 天仍未付清应付款项的，甲方有权解除本合同、收回该商铺，保证金归甲方所有，并有权追究乙方的违约责任。

**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等法律法规（按商铺总面积，每 平方米配备 公斤灭火器一个、商铺不得住人），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，否则甲方有权解除合同、收回该商铺、没收保证金，并有权追究乙方的违约责任。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该商铺所属设施的专用权。乙方应负责该商铺内专用设施的维护、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该商铺归还甲方。甲方对此有检查监督权。

（二）乙方对该商铺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该商铺，因承租方使用不当造成该商铺损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

（四）租赁期间乙方如需对该商铺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、依附于承租物的装修归甲方所有；

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。

（五）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**

未经甲方同意，乙方不得转租、转借该商铺。

只有经甲方书面同意后，乙方可将该商铺转租，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。

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.转租该商铺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。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。

**第七条 税费规费缴交**

1、租赁期内，乙方应按国家法律、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。

2、租赁期内，乙方应依法缴纳税、费（包括房产税、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），而不论该种税、费依照法律法规政策规定是否由乙方承担。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。

3、在租赁期限内，由乙方负责购买商铺及商铺内乙方的财产及其它必要的保险（包括责任险）。若乙方未购买上述保险，由此而产生的所有赔偿及责任由乙方承担。

**第八条 商铺续租**

1、租用年限届满，本合同终止，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 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。

2、如合同期满乙方不再租用或合同终止，属于乙方的设备由乙方自行拆除，并在租用年限届满后 天内自行清理好场地杂物，并于期满或终止之日起 日内向甲方移交该商铺，办理有关移交手续，逾期未拆除清理的视乙方自行放弃，甲方有权对进行处置。

**第九条 商铺土地征收**

本合同存续期间，如国家需征收、征用乙方租用商铺的土地，本合同终止，乙方必须无条件服从搬迁，补偿费按有关政策规定执行。

1. **违约责任**

因一方违约，除本合同有特别约定外，另一方有权依本合同的相关约定或法律规定解除本合同，且履约方有权要求违约方向履约方支付等额于剩余租赁期内的租金总额的50%的违约金，违约金不足以弥补履约方损失的，违约方还应按实际损失向履约方承担赔偿责任。

**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，并达成本书面协议，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，甲方有权单方面解除合同，保证金归甲方所有，并收回出租物：

1、未经甲方书面同意，转租、转借该商铺；

2、未经甲方书面同意，拆改变动承租建筑物结构；

3、损坏该商铺，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，改变本合同约定的该商铺租赁用途；

5、利用该商铺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 个月以上（含本数）。

（四）若该商铺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，并应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**

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提起诉讼。

**第十三条 关于文书的送达**

任何一方向对方发出的通知必须以书面形式进行。如直接送达的，收件方应为本合同的双方当事人，收件方是公司的还应加盖公章；无法直接送达的，则按本合同注明的通信地址寄发通知，任何一方在通信地址变更时均有义务书面通知对方，否则，通知不达的责任由地址变更方自行承担。

**第十四条 其他约定**

双方约定的其他事项：

**第十五条 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）且乙方付清保证金后生效；甲方、乙方双方各执一份，镇公共资源交易站一份。

**第十六条 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。

本合同条款内容与招标公告内容一致，如有抵触，以招标公告内容为准。

附件：

附件一：附图。

附件二：收铺通知书

甲方法定名称： （盖章）

甲方法定地址：

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：

乙方法定名称： （盖章）

乙方法定地址：

乙方法定代表人： （签字）

代理人：　　　　　　　　（签字）

乙方法定代表人身份证号码：

乙方联系电话：

签约时间：