通城县原水产局一层门店经营权出租合同

**租**

**赁**

**合**

**同**

**隽城资产公司**

**租赁合同**

**出租方：通城隽城资产运营管理有限公司（以下简称甲方）**

**法定代表人：**

**地址：通城县隽水镇解放东路63号**

**承租方： （以下简称乙方）**

**身份证号：**

**联系电话：**

甲、乙双方声明其为合法注册并有效存续的法人主体及其分支机构。根据《中华人民共和国民法典》，经双方友好协商，就乙方承租甲方租赁的 通城县原水产局一层门店经营权出租相关事宜达成一致意见，签订本合同，以资共同遵守。

一、出租房屋情况

1、租赁房屋：甲方出租给乙方的房屋坐落于通城县隽水镇秀水大道1号项目权属性质为甲方商用物业（以下简称“本项目”）\_\_\_通城县原水产局一层门店\_（以下简称“该房屋”)。

2、房屋租赁面积（建筑总面积约为 平方米）。租赁房屋的租金或其它根据房屋面积计算的款项如无特殊约定均以本款约定的租赁建筑面积计算。

3、甲方作为该房屋的出租方与乙方建立租赁关系。租赁前，甲方已向乙方出示了权属证明等相关证明文件或对租赁权属状况进行了必要的说明。

4、声明其在签署本合同书前已经视察过该房屋及其所在场地，对该房屋及现有状况充分了解并表示满意。若乙方的经营项目对场地条件有特别要求，则甲方无义务为满足该等要求而采取任何行动，乙方应自行完成相关事宜（包括但不限于完成相关工程、办理相关手续等）以适应该等要求。

5. 就房屋交付现状，合同期内乙方既是该房屋的使用者，更是该房屋的管理者，因个人使用过程中所产生的一切生产、经营安全和财产安全以及想相关设施的修缮均由乙方负责。

二、租赁用途

1、乙方予期内有权使用该房屋经营约定之业态，即 用途，乙方将且仅将使用该房屋做前述约定用途。在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不擅自改变上述约定用途。

2、乙方于租赁期内有权使用该房屋经营约定之业态，即 用途，并且乙方向甲方承诺该房屋在租赁期始终保持前述业态。乙方如需增减或变更经营业态，必须事先经过甲方的书面同意。

3、乙方应遵守国家和咸宁市有关房屋使用和商业街管理的各项规定。

三、租赁期限

1、本合同暂定租赁期为： 年，约定免租期为 日，有效租赁使用日期为： 年 月日至 年 月 日。租赁期满，同等条件下乙方有优先续租权，若乙方有意续租，可在本房屋租赁期届满前6个月向甲方书面提出续租意向，甲方收到意向书后1个月内作出书面答复，未作出书面答复的视为拒绝。若双方可达成一致意见，则另行签署新的租赁合同。

四、履约保证金

1、履约保证金（押金）：乙方须于签订本合同时向甲方合计支付人民币： 元（大写： ），支付标准按租赁期内约定的保证金计算，该费用仅作为乙方依约向甲方履行本合同项下义务的保证金（押金）。

2、履约保证金（押金）为保证乙方履行本合同约定之各项义务和责任，由乙方向甲方交付。该保证金不是预付的租金，仅作为乙方向甲方忠实履行所约定义务的保证。为冲抵乙方因欠付甲方的设施、设备以及租金、其他约定费用和应由乙方赔偿甲方损失或其他第三方损失，甲方有权按份额使用该保证金，并且不影响行使任何其他补救权利。

3、乙方的经营活动必须遵照中国法律法规进行，并获得相关的合法、有效的经营许可。如因乙方的经营活动违法而给第三人造成任何损失的，全部损失由乙方承担；如因上述事宜使甲方遭受第三人追索，并导致甲方向第三人支付赔偿金的，则在甲方向第三人支付赔偿费用后，有权向乙方追索，或从乙方保证金（押金）中扣除，如保证金（押金）尚不足以支付甲方或丙方所付费用的，甲方有权就不足部分继续向乙方追偿；如在甲方按本合同规定从租赁保证金（押金）扣除乙方应付款项后，保证金（押金）少于规定的数额时，乙方须在接到甲方通知后5日内将保证金（押金）补足。

4、合同期届满或租赁关系提前终止时，在乙方付清所有应付款项、甲方应在乙方交还该房屋后（ ）日内将保证金（押金）（或剩余保证金（押金））无息退还乙方。

1. 租金支付方式和期限

1、租金按先付费后使用的原则，签约时，**第一年**租金人民币大写： ，连同履约保证金（押金） 一次性交付，共计人民币大写： 整，甲方收款后提供合法收款收据给乙方。

2、每次租金缴付须于每期费用到期 个工作日通过银行转账的方式交纳，以到账日期为乙方付款日期，逾期 日未缴纳，甲方有权单方面解除合同，且不承担任何违约责任。

3、关于缴费账户说明：

租金及履约保证金收款账户：

公司名称：通城隽城资产运营管理有限公司

开户行：通城农商银行银山支行

账 号：8201 0000 0049 38552

税务登记号：91421222MA7H6NU285

1. 租金及相关费用如下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 原水产局商铺及住宅资产租金报价清单 | | | | |
| 租赁门店位置 | 面积 | 门店间数 | 合每平方租金 | 备注 |
| 水产局5号门面 | 36.24㎡ | 1 | 25 |  |
| 水产局6号门面 | 36.24㎡ | 1 | 25 |  |
| 水产局12号门面 | 32.36㎡ | 1 | 25 |  |
| 水产局13号门面 | 32.36㎡ | 1 | 25 |  |
| 水产局17号门面 | 32.36㎡ | 1 | 25 |  |
| 水产局18号门面 | 32.36㎡ | 1 | 25 |  |
| 水产局19号门面 | 32.36㎡ | 1 | 25 |  |
| 水产局20号门面 | 32.36㎡ | 1 | 25 |  |
| 水产局院子及住房一间、1号2号车库共二个 | 1233.00㎡ |  | 1.76元 |  |

如因政策调整等原因导致相关费用发生变化的，甲方有权书面通知乙方并要求乙方按照新标准缴纳费用。

六、进场装修和再装修

1、乙方若要对该房屋进行任何装修工程(包括但不限于乙方对该房屋进行的内部装修、分隔、修建、改建或安装、更换设备、装置)，所涵盖装修方案必须书面报甲方存备，并取得同意书面后方可施工，

2、涉及政府相关部门（包括但不限于质检、二次消防、卫生部门）审批的各类手续由乙方自行申请办理相关报批以及验收手续，并承担相应费用。

3、乙方承担装修工程的垃圾清扫、合法清运的责任及费用。装修工程必须依照甲方规定的时间段进行，且应最大限度的减少噪声、粉尘、建筑垃圾等对住户及环境的滋扰和破坏。

4、乙方装修不得破坏该房屋的主体结构，否则造成甲方或任何第三方损失的，乙方应赔偿受害方的损失，同时甲方有权立即解除本合同。

5. 合同期满，双方不再续签协议时，乙方所在区域的所有固定结构装修不得拆除，均无偿转交甲方（除用于经营办公的电子产品以及可安全拆除设备设施外），否则按租赁中房屋返还的约定条款处理。

6. 乙方在装修和经营过程中所产生的安全责任一律与甲方无关（包含店铺工作人员、顾客安全以及生产安全等），并服从甲方统一管理。

7. 租赁范围含有公共楼梯间和消防通道，乙方在使用公共楼梯间、消防通道等公共区域时，应遵守相关规定，不得妨碍其他商户或居民的正常使用。乙方在装修必须为甲方留出消防通道，并承担公共楼梯间和消防通道所分摊面积的相关租金和物业费。

8. 乙方经营需要在外墙所制作、悬挂广告牌，需符合城市管理及消防安全要求，自行在相关部门备案，并承担相应责任，在制作前须将广告牌悬挂位置和尺寸大小方案提交甲方存备，并取得同意书面后方可施工。

七、房屋返还

1、乙方应在本合同的租期届满或提前终止的当日内返还该房屋，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按日租金（合同解除前乙方已经支付的最高月租金标准进行计算)的2倍向甲方支付该房屋占用期间使用费。若乙方逾期十天以上不返还该房屋者，视为乙方放弃该房屋内所有物品，由甲方任意处置。或造成甲方其他损失的,乙方还应承担赔偿责任。

2、乙方返还该房屋时，甲、乙双方共同以书面方式确认，并由甲、乙双方相互结清各自应当承担的费用。如前述保证金不足赔偿损失或冲抵费用的，甲方/或任何其他相关方（如有）有权向乙方进一步追偿。

3. 乙方逾期不返还该房屋的，甲方有权自逾期之日起停止向该房屋提供水、电及其他管理服务，由此对乙方产生的任何影响，甲方不承担任何责任。

八、转租、房屋转让

1、在本合同有效期内，甲方如欲将该房屋进行出售或转让，应提前以书面形式通知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买权，但乙方应于甲方发出通知之日起十五日内以书面形式向甲方回复确认，如甲方发出通知之日起十五日内未收到乙方的书面回复确认时，则视为乙方自动放弃同等条件下的优先购买权，且应视为乙方默认同意甲方的出售行为；乙方放弃优先购买权，则甲方保证使购买方充分了解甲乙双方在本合同下的权利和义务，同时甲方、乙方及购买方应就本合同项下甲方之所有租赁权利义务转交给购买方的事宜签署三方协议，乙方亦应配合甲方办理本合同项下权利义务的出售手续。

2、本合同期间，乙方不得转让转租，转让以及向任何第三方收取转租、装让费，否则、因此产生的一切后果均乙方全责承担。

九、解除本合同的条件

1、若有下列情况之一发生的，视为乙方违约，甲方或丙方可以即时单方面终止合同且没收乙方履约保证金：

（1）乙方违反国家法律、法规，在本房屋内进行违法活动；

（2）乙方拖欠租金、物业管理费或水电费等30日以上；

（3）乙方擅自改变或损坏本房屋原建筑结构造成重大安全隐患；

（4）乙方如为餐饮或食品经营者，其生产或经营的食品的安全管理责任由乙方自行承担。乙方经营期间如发生任何食品安全事故，以及收到相关部门处罚并造成重大事件的，由乙方承担全部责任，甲方有权立即解除本合同；

（5）未经甲方许可，乙方改变该房屋的经营用途（包括但不限于擅自增加或减少或改变经营该房屋的专卖品牌或变更该房屋的字号、营业名称或变更、增减经营业态等等）；

（6）乙方有销售假冒伪劣商品侵犯他人注册商标、设计、版权或其它知识产权以及合法权利等违法犯罪行为的；

（7）乙方所提交之证照、文件为伪造或已被撤销的；

（8）乙方利用该房屋进行违法活动而受到有关政府部门或司法机关或公共事业单位的处罚的。

（9）房屋或乙方任何物品因涉及乙方的诉讼或仲裁案件而遭受法院或其他部门的查封的。

2、若有下列情况之一发生的，视为甲方违约，乙方可以即时单方面终止合同甲方须退还履约保证金：

（1）甲方未按时交付该房屋，经乙方书面催告后30日内仍未交付的；

（2）甲方所提供的房屋本身及配套设施存在安全隐患、水电等基础配套不能满足房屋正常使用需求，多次反映无法处理到位的。

（3）因甲方原因造成乙方不能正常使用房屋和经营超过30日仍未解决的。（政策性原因，不可抗力事件除外）

十、违约责任

1、租赁期间，甲方违约擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应无息退还履约保证金、赔偿乙方装修费用（如有，按使用年限折旧）及搬迁停业损失，并按照合同租金总金额的10%向乙方支付违约金，此外，甲方不承担其它的违约责任。若因政府政策性需要改造本房屋，甲方不承担违约责任。

2、租赁期间，乙方违约或中途擅自退租的，视为乙方放弃履约保证金所有权，甲方有权不予返还乙方的履约保证金，并要求乙方按月平均租金标准补交装修期及免租期所免除的租金等费用及赔偿因此造成的损失。除此之外，乙方还应按照合同租金总金额的10%向甲方支付违约金。

3、逾期支付相应费用的违约责任：除本协议另有规定外，乙方逾期支付租金、物业管理费、履约保证金等费用乙方于本合同项下应当向甲方支付的任何一项费用，则每逾期一日，乙方应按各项欠付费用的0.5％支付各项费用的相应违约金。

十一**、其他条款**

1、双方在签署本合同时，甲方根据相关政策已经考虑自然因素给予了乙方免租期，此外，不再享有因此涉及的其他政策，双方对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行，合同履行过程中，三方均不得以格式合同条款为由提出异议。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。本合同签署后，三方在此前达成的任何口头或书面的协议与本合同有冲突的，均以本合同为准。

2、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充协议。本合同补充协议及附件均为本合同不可分割的一部分。本合同补充协议如有与合同正文冲突或矛盾之处，以补充协议为准；补充协议未涉及的其他所有与该房屋租赁有关的事宜，仍应以本合同约定为准。

3、本合同应受中华人民共和国法律管辖并据以解释。甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，双方同意向该房屋所在地人民法院起诉。

4、本合同自双方签字并加盖公章或合同专用章之日生效。

5、本合同连同附件一式三份，甲方持俩份、乙方持壹份具有同等效力。

**甲方：通城隽城资产运营管理有限公司**

**地址：通城县隽水镇解放东路63号**

**日期：**

**乙方：**

**联系电话：**

**日期：**