

摊位号：： 6 栋 6 层

姓名：刘德云

汇金国际

商 铺 租 赁 合 同

眉山市东浩商贸有限公司

甲方（出租方）：眉山市东浩商贸有限公司

乙方（承租方）：刘德云

根据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规的规定，为明确甲、乙双方的权利义务，甲乙双方在平等、自愿的基础上，经双方协商一致，就商品房屋租赁的相关事宜达成如下协议：

第一条 租赁物的范围及用途

1. 乙方自愿租赁甲方位于眉山市诗书路南段 399 号汇金国际城商铺，租赁物位置为该项目中的：第 6 幢 6 楼共计 1 层，共计租赁面积 550 平方米。

2. 租赁商铺用途为经营：办公及培训学校，（以营业执照核准的经营范围为准）。

第二条 租赁期限及管理

1. 租赁期限共计为十年，即从 2022 年 2 月 28 日起至 2032 年 2 月 29 日止。

2. 双方签订此合同的同时即将本合同中乙方承租的租赁物交付给了乙方使用。在甲方向乙方移交商铺时，租赁物内甲方投资安装的所有机械设备、消防及消防报警设备、电器设备等正常运行情况下移交给乙方使用、管理。乙方应尽到合理使用义务，确保消防、人员、财产安全，切实、全面履行安全生产管理义务。

第三条 租金、费用标准及支付方式和其它约定

1. 租赁物租金标准：前 5 年每平方米每月 5 元，前三年不递增，即前三租金为不含税（税后）¥33000.00 元/层，大写叁万叁元整。从 2025 年 2 月 30 日起以 ¥33000.00 元/层为基数每年按 5% 递增至 2027 年年 2 月 29 日止。后 5 年即从 2027 年年 2 月 30 日起，租金随行就市（最高租赁单价不超过 10 元/每月/平方米）。（乙方在签订合同时一次性付清当年租金，先交后用）。

2. 物业服务费按照房屋所有权证记载的房屋建筑面积收取，收取物业服务费标准为：0 元/月.平方米起计算，于本合同签订时提前支付一年的费用，依此类推，一交一年，先交后用。前 5 年免收物业费，只收卫生费每月合计 100 元，于本合同签订时提前支付一年的费用。

3. 甲方为乙方提供免费机动车停车位 20 个及约定的幕墙 2 层广告位。

4. 甲方负责电梯运行正常交付。

5. 甲方负责水表和电表的单独开户、避免由于其他原因造成停电停水。

6. 食堂与住宿优先考虑乙方租赁使用，但甲方必须负责天然气和水电的开通。

7. 乙方在租赁期之内，自己使用了的水、电、天然气（或煤气）、物业费、通讯等费用乙方承担。

第四条 租赁物装修

1. 自租赁物移交之日起，乙方根据经营需要，在保证不影响商品房结构安全和消防安全的原则下对租赁物进行装修装饰（租赁期限届满时，乙方必须本着来修去丢的原则，否则必须恢复原样）。水、电、天然气、消防、通信、保安防盗及排污等房屋内附属设施设备或中央系统的接驳、更改或搬移，必须取得甲方的书面同意。但甲方的同意主要针对管理因素考虑，因装修、整改施工引起的任何风险和责任均由乙方自行承担。

2. 店招及外围的设计及安装：为了汇金国及所有商家的整体形象，必须先争得甲方同意方可施工。

3. 乙方在不影响租赁物整体美观及安全的前提下，可按具有应资质等级的设计单位设计的图纸自行实施空调、照明及相关设施，但不得影响租赁物的结构和消防安全，所产生的全部费用及由此导致的安全等责任由乙方负责。如乙方在装修过程中对该房屋外立面（如墙、柱颜色，玻璃门等）有改动的，须提前书面告知甲方且经甲方书面同意后方可实施。

4. 因乙方装修原因所造成的安全事故及安全隐患，乙方应承担相应的安全事故责任及修复责任，并赔付由此给甲方及第三方带来的直接或间接的经济损失。

第五条 租赁物的消防管理

1. 项目总体消防设施及消防监控系统经国家消防部门验收合格；若因乙方经营需要而对租赁物内部消防系统进行的局部改造，费用由乙方承担，改造方案须报政府相关部门进行审核批准后方能实施，消防系统改造完成后乙方应报请政府相关部门审核验收合格，乙方改造后的消防系统经消防等部门验收不合格的，乙方不得开业。

2. 租赁物内的消防，由乙方严格按照国家有关消防规范独立负责管理；独立承担消防及与消防相关的一切安全责任。由于乙方对消防设施设备操作使用不当、管理不善及乙方或乙方顾客的人为因素所造成的一切事故给甲方及第三方带来的直接或间接损失概由乙方负责；

3. 乙方独立承担租赁物内消防及与消防系统相关的设施设备的维护保养、年检及其费用。

若乙方租赁期满不再续租时，或因乙方违约使本合同提前终止时，乙方不得撤除或损坏上述消防设施设备。

第六条 甲方权利和义务

1. 甲方有权根据本合同规定之时间、方式向乙方足额收取租金及相关费用。
2. 依法制订有关治安、消防、卫生、用电、安全、营业时间等内容的各种市场管理制度并负责监督实施。
2. 协助各级行政管理机关对违反有关规定的乙方进行监督、教育、整顿。
3. 在乙方无违反市场相关管理制度的前提下，为乙方提供商铺及相关配套设施和经营条件，有利于乙方正常营业。
4. 应对市场进行商业管理，维护并改善市场的整体形象，包括：对商品的规划和控制、功能区域的划分。
5. 因水、电、气、通讯等部门停水、停电、停气、信号不畅造成乙方损失甲方不承担任何责任。
6. 若甲方或其授权代表因设施设备出现故障需进入乙方租赁物进行维修时，乙方应允许甲方工作人员进入租赁物进行正常维修并提供方便。如果遇到火灾等紧急事态时，甲方或其授权代表有权强行进入该商品房消除因紧急事件引起的险情。
7. 甲方作为独立承担民事、刑事责任的法人主体，在租赁期限内甲方与所有第三方发生的债权、债务均由甲方独立承担。
8. 甲方或本项目物业管理人員有权拒绝乙方出售任何证件不齐或质量不符合国家质检标准的商品，若因出售商品造成的甲方或第三方损失和法律风险，由乙方自己负责，于甲方无关，甲方不承担任何责任。
9. 租赁期限内，乙方自行退出租赁的，其已经缴纳的租金、保证金、综合管理服务等费用甲方不予返还。
10. 甲方只是向乙方出租商铺及办公场所和停车位，向乙方提供经营场所而以，不对乙方所经营的商品及办公设施承担保管的责任和义务，乙方在租赁过程中造成的任何财产损失及人身伤害，于甲方无关，甲方不承担任何责任。

第七条 乙方的权利和义务

1. 应按照甲方的要求提供有关本人或本企业的备案资料。按合同约定向甲方缴纳租金、水电费等费用。
2. 乙方应具备合法的经营资格，并按照市场监管行政部门核准的经营范围亮证照经营，且必须销售合法、合格、合规手续齐全的商品。
3. 应按照约定的用途开展经营活动，自觉遵守甲方依法制订的各项市场管理制度，服从甲方的监督管理。
4. 应按照各级行政管理部门的规定，本着公平合理、诚实守信的原则合法经营，不得损害国家利益及其他经营者和消费者的合法权益，并自己承担因违法经营造成的一切后。
5. 建筑物外立面及建筑物内部广告发布权归甲方所有，未经甲方同意，乙方无权使用，无权粘贴广告等宣传物。
6. 因乙方及受聘人员的行为致使甲方信誉受损时，乙方应负完全法律责任及赔偿甲方因此受到的损失（包括但不限于甲方因消除乙方上述违约事件而造成的影响及弥补甲方名誉损失所花费的法律、广告等费用）。
7. 乙方应服从因甲方市场整体规划、布局、商品经营场地的相应调整。
8. 乙方应守法经营，不得出售不合法不合格商品，否则由乙方承担全部责任。
9. 乙方在租赁使用的过程中，应保管好自己的财产免受损失，因此必须购买与自己财产等同价值的财产保险和购买员工的意外伤害险（否则与甲方无关，甲方不承担任何责任）。
10. 租赁期限届满时，乙方必须本着来修去丢的原则，不得拆除添附在租赁物的如地板、吊顶、门窗、门头、电线、光源及其他装饰物。但乙方对其投资安装的空调、办公用品等设备保留所有权（不含甲方投资的消防、供水、供电、通讯等系统），并有权拆除这些设备，但拆除时不得影响租赁物的结构、消防安全及不得拆除本合同规定不能拆除的设备、设施，拆除费用由乙方自行承担，并不得影响和干扰甲方及第三方的正常经营。
11. 租赁期限内，乙方自行退出租赁的，其已经缴纳的租金、保证金、综合管理服务费 etc 费用乙方无权要求甲方返还。
12. 乙方应承担本合同中因租房屋产生的全部房屋租赁税、使用税、费及按照中华人民共和国相关法律、法规和政策规定应缴纳的税、费并及时向税务部门缴纳。并承担所租赁的商铺及及办公场所的清洁卫生由乙方负责，必须随时保持整洁卫生。

第八条、合同的解除

乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同，乙方所交租金及保证金不予返还（如甲方对乙方曾予以补贴和优惠，乙方应将原补贴双倍和优惠金额全额退还甲方），甲方不承担任何赔偿或补偿责任。

1. 不具有合法经营资格的，包括因违法经营被有关行政管理部门吊销经营证照的。销售不合格商品造成甲方或第三方损失和法律风险的。
2. 未按照约定的用途使用商铺，擅自改变合同约定的经营品种和品牌的。
3. 利用商铺加工、销售假冒伪劣商品的。
4. 进行其他违法活动或被新闻媒体曝光造成恶劣影响的。
5. 将商铺擅转租、转让的必须经甲方同意方可。
6. 欠应交款（含租费、水电费、卫生管理费、物业服务费等合同中所涉及款项之一），在一个月以上（含一个月）的。
7. 违反甲方依法制定的市场管理制度情节严重或拒不服从甲方管理的。
8. 违反市场监管局、税务、交通、物价、劳动、卫生、治安、消防、计划生产等各种行业管理等法律法规，经甲方书面警示仍不纠正的。

第九条 续租方式及要求

1. 乙方在租赁期满前要续租的，应提前 30 日书面申请，满足续租条件的，双方应重新签订租赁合同方可有效。
2. 租赁期满乙方如无违约行为的，则享有在同等条件下对商铺的优先租赁权，（续租租金随行就市，）。如无意续租的，应提前 30 日书面告知甲方。
3. 租赁商铺的交还：租赁期满未能续约或因合同解除等原因提前终止的，乙方应于租赁期满或合同终止前 5 日内将租赁的商铺及商铺配套设施以良好、适租的状态交还甲方。乙方未按照约定交还的，甲方有权采取必要措施予以收回，由此造成的损失由乙方承担。

第十条、甲方制定的市场管理制度也作为本合同的附件，相关制度的内容与合同约定相冲突的，以本合同为准，但国家法律、政策另有规定的除外。

第十一条 合同变更和终止

1. 本合同的修改、变更，甲乙双方需另行签订补充协议。
2. 如遇不可抗力致使本合同无法履行，本合同可以变更或终止。
3. 合同期间甲方不得以任何理由解除合同，否则由甲方承担所有经济损失。
4. 本合同期满乙方未续签承租合同的及违反本合同中双方约定合同解除条款的，本合同

自动终止。

第十二条 争议解决方式

因履行本合同发生的争议，由双方协商解决或申请有关部门调解解决（任何一方不得采取违法行为无理取闹，干扰对方正常的生产经营活动），协商或调解不成的，依法向眉山市东坡区人民法院起诉。

第十三条 乙方在签订本合同时已经充分阅读，乙方已注意到了以上条款，并完全接受以上条款，经双方（授权委托人）签字或盖章后生效，合同一式贰份，甲乙双方各执壹份。

甲方：眉山市东浩商贸有限公司

乙方：刘付云

代表人：

电话：38899999

电话：13350717119

签订地点：诗书路南段 399 号汇金国际 签订时间：2022 年 3 月 13 日