

贵州中朝房地产开发有限公司
白晶谷 42 组团商业综合体 1F-H171 商铺租赁合同

出租方： 贵州中朝房地产开发有限公司 （以下简称甲方）

法定代表人：高磊

联系地址：贵州省黔南布依族苗族自治州龙里县冠山街道体育路

联系人：高磊

承租方： 贵州中悦房地产开发有限公司 （以下简称乙方）

法定代表人：李坤

联系地址：贵州省黔南布依族苗族自治州龙里县冠山街道体育路

联系人：李坤

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方租赁甲方房屋事宜，特订立本合同，以资共同遵守。

第一条 租赁标的物

甲方同意将座落于合法拥有出租权的贵州省中铁国际生态城中铁大道1号“贵州国际旅游体育休闲度假中心白晶谷42组团”☒商业风情街☐商业综合体B☐商业综合体F【1】层【H171】号（原农商银行）商铺单元出租给房屋租赁给乙方，建筑面积合计553.80平方米，具体位置以甲方提供的图纸附件为准。

第二条 租赁商铺现状

- 1、室内：墙面：精装修，顶棚：精装修，地面：精装修。
- 2、供水：已安装入户。
- 3、供电：已安装入户。
- 4、弱电：已安装如何。
- 5、甲方按该租赁商铺现状交付乙方，除上述约定的交付条件外，该房屋现有设施、设备情况详见合同附件。

第三条 租赁用途

- 1、乙方所承租商铺用途为：办公用。
- 2、未经甲方书面同意，乙方不得改变商铺用途，否则甲方有权提前解除合同并收回商铺，没收乙方已交付的租赁保证金，由此造成的一切经济损失由乙方承担。

第四条 租赁期限

- 1、本合同租赁期为 2 年，从 2024 年 8 月 1 日至 2026 年 8 月 1 日止。
- 2、租赁期届满后，乙方如需要继续租用的，应当在租赁届满前两个月前提出书面申请，双方就租金标准等内容重新商议一致后，另行签订租赁合同。如在前述时间内甲乙双方未能就续租达成一致，甲方可以进行招租的各项准备工作，包括向未来承租人介绍、展示该商铺，乙方应予配合。
- 3、租赁合同到期或提前解除的，乙方应在租赁期限届满或解除当日起 5 日内自行将租赁物内归属乙方的物品搬出，并将租赁物打扫整洁且不留任何明显污渍及垃圾。租赁物清空后，乙方应通知甲方或甲方指定人员进行验收，并办理交接手续。自租赁期限届满或解除后 5 日内，在租赁物内若还有其他物品，视为乙方放弃该等物品所有权，甲方或甲方指定人员有权进行处置，乙方不得再主张任何权利。

第五条 租金及租赁保证金

- 1、租金标准：按 9 元/月/㎡租金标准，本合同租金总价为¥130386.67 元（大写：人民币 拾叁万零叁佰捌拾陆元陆角柒分），其中，不含税价为 119620.8 元，税率为 9%。
- 2、本合同签订当日乙方支付第一期租金，甲方收到租金后交付商铺给乙方使用。物业管理费根据签订的物业管理协议，由乙方缴纳。
- 3、租赁保证金：本合同租赁保证金为 20000 元（人民币：贰万元整），本租赁合同到期或解除时，乙方未出现违约、缴清应交纳所有费用且将租赁物业完好交还甲方情况下三十个工作日内，甲方须将上述租赁保证金本金一次性返还乙方（不计利息）。如乙方在合同期未届满时无法定或约定原因提前退租，甲方不予退还乙方已交付的租赁

保证金，且已交租金不再退还。

4. 在租赁期内，首年租金按本协议约定时间进行支付，后续租金乙方每 3 个月支付一次租金，即以 3 个月为一个交租期，乙方按期支付合同租金，且须下一个租期前 10 日内预付下期租金。

5、甲方指定收款账户信息如下

收款单位：贵州中朝房地产开发有限公司

开 户 行：中国建设银行股份有限公司贵阳河滨支行

收款账号：52001423600052519248

第六条 商铺的管理和维护

1、租赁期间，由乙方承担对承租范围内的相关设施、设备、平台、绿化、围栏、楼梯等的管理和维护责任，除商铺本身结构质量问题外，其他均由乙方负责维修，并自行承担费用。

2、乙方不得在租赁商铺内外堆放易燃、易爆、有毒、有害或有损租赁商铺的物品。商铺内堆放物品时，要严格遵守国家《建筑结构荷载规范》的荷载规定，因乙方违规使用造成的一切损失，均由乙方自行承担，甲方概不负责。

3、乙方应正当合理使用租赁商铺，如乙方未经甲方书面许可对商铺擅自进行改造而造成房屋主体结构及附属设施等损坏的，乙方须按甲方要求限期进行维修整改，如未能达到甲方要求或超过整改时限，甲方有权收回房屋，并要求乙方赔偿损失。

第八条 乙方对商铺装修的承诺

1、在取得甲方书面同意的前提下，乙方可根据需要对商铺进行合理的装修，费用由乙方自行承担。

2、乙方装修方案、装修施工图须经甲方或物业服务单位书面审核同意后方可实施。甲方或物业服务单位在收到乙方正式提报装修方案的 15 日内给予书面回复。法律、法规规定乙方装修过程中应办理的相关手续，由乙方自行向有关单位申请办理，并承担相关费用。

3、乙方装修时，未按甲方或物业服务单位审核同意的装修方案、装修施工图实施，擅自更改租赁商铺内、外的主体结构、外立面现状及水、电等公共设备、设施的，须按甲方或物业服务单位要求的时限内恢复原状，并赔偿因此给甲方造成的损失。乙方逾期未整改的，甲方有权解除合同，不予退还乙方缴纳的租赁保证金及剩余租金，且有权要求乙方赔偿由此造成的全部损失。

4、乙方按物业服务单位要求向其交纳物业管理服务费、装修管理费、装修保证金、装修垃圾清运费等费用。

5、如乙方的装修改变商铺原有结构，在本合同期满或合同解除之日起10日内，乙方应将商铺恢复原状或甲方认可的情况，费用由乙方承担。

6、乙方的装修方案必须按照国家规定申报消防主管机构审查，办理相关消防手续，产生费用由乙方自行承担。

第九条 保险

甲方可代乙方向国家认可的保险机构购买乙方租赁商铺的财产、人身安全保险，费用由乙方承担，乙方应在本合同签订后7日内支付。如乙方不购买租赁商铺的财产、人身安全保险（包括但不限于财产险、公众责任险），由此而造成的一切损失均由乙方承担。如因非甲方原因给乙方造成损失的，按相关法律规定由责任方承担责任，甲方可予以必要的协助。

第十条 甲方的权利义务

1、本合同签订后，甲方在收到首期租金后十日内将租赁商铺交付乙方使用。

2、甲方应保证租赁商铺工程质量合格。

3、甲方保证对租赁给乙方的商铺，享有完全的所有权(或合法出租权)。

4、在出现危及小区业主及经营者的共同利益的紧急情况下(如火灾、消防、公共安全等)，甲方或其代表有权未经乙方许可而进入乙方租赁商铺。

5、甲方有权督促乙方遵守物业管理等相关规定。

6、若甲乙双方约定的承租空间设有公共设施，甲方有权根据工作需求进入相应

承租空间开展相关工作。

第十一条 乙方的权利义务

- 1、乙方有权在租赁期间按照约定的用途使用租赁商铺。
- 2、乙方不得在租赁商铺内外堆放易燃、易爆、有毒、有害或有损租赁商铺的物品，并应遵守物业管理的有关规定。
- 3、乙方应正当合理使用该商铺，如使用不当造成商铺主体结构及公共设备设施等损坏的，甲方有权即时解除合同，收回商铺，并要求乙方赔偿损失。
- 4、乙方应正确合理使用公共设施，如厕所、管道等，如使用不当造成损坏的，应承担修复和赔偿责任。
- 5、租赁期满或解除合同时，乙方应结清各项费用，并将租赁商铺完好返还甲方。
- 6、乙方在租赁期间，因乙方原因对自身或他人人身或财产造成损害的，由乙方承担全部责任。
- 7、乙方在管理和使用该租赁商铺期间应履行消防安全职责，并设置符合国家规定的消防安全设施或器材，费用乙方自行承担。因乙方原因造成的火灾事故所造成的一切损失由乙方承担。
- 8、本合同乙方对于租赁物使用范围仅指租赁物的室内部分和双方确定的乙方确实需要使用的公共部分。

第十二条 违约条款

违约方因违反合同的规定，应按照本合同的约定向守约方承担违约责任：

- 1、乙方逾期支付租金、物业管理费或其他费用的，逾期支付 30 日内（含 30 日），每日按当期应付费用总额的万分之三支付违约金给甲方；超过 30 日的，甲方有权单方解除租赁合同，并不予退还乙方已交付的租赁保证金，同时甲方有权无条件收回租赁物，乙方还应继续按日按当期应付费用的万分之三承担违约金，直至付清当期租金及违约金为止，由此造成的损失和责任由乙方全部承担。
- 2、如合同解除或合同到期终止后，乙方未按合同约定将租赁物交还甲方的，除

按本合同约定租金标准向甲方支付占用费外，每逾期一日，应按合同租金总额的万分之三向甲方支付违约金。

3、本合同所称甲方损失包括但不限于甲方为追究乙方责任而支出的律师费、保全费、交通费、鉴定费等。

第十三条 免责条款

1、因法律法规或政府相关政策变更或不可抗力原因而导致不能履行合同义务的，该方不承担违约责任。

第十四条 合同的解除

1、除合同另有规定外，因一方违约而导致合同不能继续履行，另一方有权解除合同，违约方应按本合同的规定承担违约责任。

2、因乙方违约，甲方按本合同的规定选择单方解除租赁合同的，从甲方《解除租赁合同通知书》送达乙方时生效，乙方应在《解除租赁合同通知书》送达之日起5日内将租赁商铺清空并将商铺完好交还甲方。

3、特别约定：除非双方另有约定，甲方将通知送达或张贴至租赁物业或按以下的联系人、联系地址、联系电话通过邮政（快递）部门向乙方寄出《解除租赁合同通知书》的邮件之日即视为乙方收到该《解除租赁合同通知书》。从乙方收到《解除租赁合同通知书》之日起5日后，即视为乙方已将商铺清空并已撤出该商铺，甲方有权自行进入并收回该商铺。同时，因本合同履行发生争议的，乙方确认可按照本合同地址或租赁物业地址送达相关诉讼文书及法律文书。

4、合同期满或无论何种原因解除合同，乙方的装修均无偿归甲方所有。

5、如乙方在装修优惠期内要求退租解除租赁合同或不营业的，乙方应按照免租期届满后的首期租金标准，以实际租赁期限计算金额向甲方支付租金，并且甲方不予退还乙方的租赁保证金。

第十八条 合同终止

合同的租赁期届满或者因法律法规或政府相关政策变更、不可抗力等导致合同

不能履行即为合同终止。乙方应自本合同解除或终止之日起5日内将商铺恢复原状或在甲方认可的状况下退还给甲方，并在缴清相关费用后办理退铺手续。

第十九条 争议解决

本合同的履行过程中发生争议，双方应友好协商解决，协商不成，向租赁物所在地有管辖权人民法院起诉。

第二十条 法律适用

本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决等适用中华人民共和国法律。

第二十一条 其他

1、本合同未尽事宜，双方可根据国家有关法律、法规的规定，共同协商作出书面补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、乙方利用租赁的商铺进行经营活动引起的各种纠纷（含小区业主投诉）均由乙方自行协商解决。协商不成，甲方不承担任何责任。

3、如甲方需出售本租赁商铺，乙方同意放弃优先购买权，若该租赁商铺出售给第三方，甲方及时通知乙方，但不影响本合同的继续履行。

4、乙方所承租的商铺及管道系统（包括消防喷淋系统）漏水、渗水、爆裂等所造成的损失，一切由乙方自行承担。

5、本合同一式肆份，自甲方法定代表人或授权代表（乙方本人）签名捺印或盖章之日起生效。甲方执叁份，乙方执壹份，具有同等的法律效力。

6、合同签订时间：2024年7月20日。合同签订地点：甲方处。

附件：1 商铺平面图纸

（以下无正文）

 甲方 (盖章)	 乙方 (盖章)
法定代表人/委托代理人 (签字或盖章): 李坤	法定代表人/委托代理人 (签字或盖章): 高石石

附件 1. 商铺平面图纸

