

商铺租赁合同

合同编号: [20240519]

青岛众海联合商业地产咨询有限公司

2024年05月19日



出租方(甲方): 黄继君

承租方(乙方): 青岛金楷文化传媒有限公司

身份证号: 379013197508060828

营业执照号: 91370212MA3PYCL81B

代理人:

身份证号:

居间方(丙方): 青岛众海联合商业地产咨询有限公司

社会统一代码: 91370203MA3RQ8MR18

联系地址: 青岛市市北区黑龙江南路2号乙万科中心B座1009室

根据中华人民共和国相关法律、法规和本市相关规定,甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上,经协商一致,就甲方将其合法拥有的房屋出租给乙方使用、乙方承租使用甲方房屋事宜,订立本合同,合同双方需严格按本共同遵守执行。

一、房屋基本情况

1. 甲方将其合法拥有的座落在青岛市四方区长沙路27号18—1商铺出租给乙方使用,该房屋产权建筑面积共339.88平方米。

2. 甲方是该房屋的合法所有权人,对该房屋享有合法的出租权利,权属证件号青房地权市字第201445647号,甲方应向乙方出示该房屋的《房屋权属证书》,并保证该房屋的权属不存在争议、甲方有权将该房屋进行出租。

3. 乙方向甲方承诺,租赁该房屋仅作为商业经营使用,乙方未经甲方许可不得变更房屋用途。乙方租赁该房屋及在该房屋内开展业务经营应该严格遵守相关法律、法规和规章的规定,且乙方须遵守国家和该房屋所在地有关房屋使用条例,及物业管理的规定使用该房屋。

二、租赁期限及交付

1. 该房屋租赁期自2024年08月01日起至2033年07月31日止,共计9年。

2. 租赁期满,甲方有权收回出租房屋,乙方应如期交还。乙方应按照现状返还房屋及其附属物品、设备设施。甲乙双方应对房屋和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行验收,结清各自应当承担的费用。

3. 租赁期满后,乙方如要求续租,则必须在租赁期满前的1个月向甲方提出意向,经甲乙双方协商确定后,重新签订租赁合同。甲方若继续出租房屋,根据市场价格重新签订续租合同,乙方在同等条件下享有优先承租权。

三、租金及押金

1. 合同期内租金如下:

第一年租金:人民币¥180000.00(大写:壹拾捌万元整)。以上租金为净租金,不包含房租发票税金。如需要开具发票,甲方需配合开具,税金部分由乙方承担。租赁合同期内租金每三年递增3%。

2. 该房屋租金支付方式为半年(6个月)付,采取先付租金后使用的方式,第一租赁年度的首期租金,乙方应于签约当日支付。之后,乙方应于每期租金到期前一个月支付下半年租金。



3. 乙方应当于甲方签约当日支付租房押金¥15000.00元(大写:人民币壹万伍仟元整),该租赁押金仅作为乙方履行本合同约定义务之保证费用(租赁使用期间的水、电、物业费等相关费用)。

4. 该房屋租金支付至以下以下账号:

户名: 黄继名

银行账号: 6228 4602 4600 0840 366

开户行: 农业银行市北第二支行

5. 租赁期满或合同解除后,由甲方验收房屋完毕,且乙方结清其租住期间发生的相关费用,并将于该房屋内注册的营业执照、食品经营许可证等经营相关证照注销或迁出后,甲方依据乙方提供结清所有使用费用的相关单据及证明后的5日内,房屋租赁押金除抵扣应由乙方承担的费用、租金,以及乙方应当承担的违约赔偿责任外,无息退还押金余额。

6. 若乙方违反本合同项下之规定,给甲方造成损失的,甲方需提前三日通知乙方,乙方应当在五日内给予答复,若乙方未能作出相应答复,甲方有权从已收到的租金、违约金、押金中扣除。若押金不足以补偿甲方的损失,甲方有权就不足部分向乙方追偿。

四、其他费用

1. 租赁期内的下列费用中,由乙方承担: (1) 水费 (2) 电费 (3) 电话费 (4) 上网费 (5) 物业费 (6) 室内设施使用造成的维修费。

以上费用标准按照物业所属大厦的相关规定缴纳,在租期内,如果物业公司依照相关法律法规调整物业费标准,乙方应当按照与物业公司协定后的新标准缴费。

2. 本合同中未列明的与持有、出租房屋有关的其他费用均由甲方承担,与承租房屋或乙方业务活动相关的费用由乙方承担。如一方垫付了应由另一方支付的费用,受益方应根据垫付方出示的相关缴费凭据向垫付方返还相应费用。

3. 租赁期满后,在乙方结清水电、物业管理费等应由乙方支付的费用后,甲方全额退还该押金。若乙方未缴清乙方在承租期间所产生的费用,该押金可用来抵扣乙方所需承担及未缴清的费用。

五、居间方佣金(中介费)

1. 佣金(中介费)为¥15000.00元(大写:壹万伍仟元整)。

2. 甲乙双方自本合同签订后,视为居间中介服务成功,以上佣金(中介费)由乙方签约当日支付。

收款账户如下:

户名: 宫媛媛

银行账号: 4563 5110 0063 9350 599

开户行: 中国银行市南二支行

六、房屋修缮责任、装修约定及交还

1. 租赁期限内,乙方不得随意损坏房屋设施,如需装修改造需先征得甲方同意,并承担装修改造费用。租赁期间发生意外致使房屋受损,应按真实价值赔偿。租赁期满,所依附于房屋的装修按双方约定处理,没有约定的依据相关法律规定处理。

2. 若乙方装修,需提前告知甲方。甲方全力配合乙方与物业公司的沟通协调工作,乙方须遵守物业公司的相关装修要求,消防改造、装修装饰等产生的费用由乙方自行承担,装修期间的施工安全及施工人员的人身安全由乙方自行负责,与甲方无关。

3. 若乙方装修,须严格遵守国家及房屋所在地装修标准和法规,房屋的装修、修理、分割、



安装设备或改建,不得影响租赁房屋主体结构安全及其他租户、相关物业的正常使用。

4. 租赁期满,甲乙双方对于房屋装修的约定:征得甲方同意后装修的部分,按照装修后状态保留。

5. 租赁期限内,甲方应保证房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件,不得危及人身安全。乙方在使用过程中,应遵守国家、本市的法律法规规定以及房屋所在小区的物业管理规约。

6. 租赁期内房屋结构维修责任由甲方承担。对于设备管道因自然属性或合理使用而导致的损耗,乙方应及时通知甲方修复。甲方应在接到乙方通知后的3日内进行维修,乙方应当积极配合、协助甲方修缮房屋。如甲方逾期不维修的,乙方提前1日通知甲方代为维修,费用由甲方承担。因维修房屋影响乙方使用的,应相应减少租金或延长租赁期限。

7. 租赁期限内,乙方应合理使用其所租赁的房屋及附属设施,因乙方使用过程中产生的维修责任及相关费用由乙方自行承担。由于乙方使用不当导致房屋及设施损坏或造成甲方损失的,乙方应立即修复或经济赔偿,否则甲方可自行修复,由此产生的费用由乙方承担,甲方并有权从押金中自行扣除。若押金不足抵付甲方损失的,甲方有权追加乙方继续赔偿,直至达到弥补全部损失为止。甲乙双方另行协商除外。

8. 如因不可抗力原因,导致房屋损坏或造成乙方损失的,双方互不承担责任。

9. 房屋交接时双方共同参与,如对装修、器物等硬件设施、设备有异议应当场提出。当场难以检测判断的,应于3日内向对方主张。

10. 租赁期满或本合同解除、终止后,乙方应在租赁期限届满日或本合同终止日前将其所有物品搬离,乙方交还甲方房屋不得影响房屋的正常使用。对未经同意留存物品,视为乙方放弃所有权,甲方有权处置。

七、出租人及承租人变更

1. 租赁期内,甲方如将此房产抵押或所有权转移给第三方,应提前一个月通知乙方。乙方在同等条件下,享有优先购买权。

2. 除甲、乙双方在本合同补充条款中另有约定外,甲方在租赁期限内变更本合同原出租权属主体,须事先通知乙方,房屋所有权转移给第三方后,该第三方即成为本合同的当然甲方,享有原甲方的权利,承担原甲方的义务,保证原合同继续有效并执行完毕。

3. 除甲、乙双方在本合同补充条款中另有约定外,因甲方变更或转移房产所有权等原因造成本合同无法继续履行,由甲方赔偿乙方损失。

4. 除甲、乙双方在本合同补充条款中另有约定外,乙方在租赁期限内变更本合同原承租责任主体,须事先通知甲方,并经过甲方同意,保证原合同继续有效并执行完毕,甲乙双方另行协商除外。

5. 乙方如在租赁期内将房屋转租给第三方,需提前1个月告知甲方,受转租人应该履行本合同规定的乙方的全部义务,如给甲方造成任何损失或不利影响,均有乙方承担(并就受转租人的行为向甲方承担责任)。

八、三方的权利及义务

(一) 甲方的权利及义务

1. 甲方需保证其对该房屋享有完全的所有权,其所有权不得有任何限制或瑕疵。

2. 甲方有权依据本合同约定的标准向乙方收取租金,甲方应提供本合同约定的租赁房屋给乙方使用。甲方在征得乙方同意后,有权进入租赁房屋对乙方是否合法、依约使用租赁房屋进行检查。若乙方出现违约行为,甲方有权依据本合同的约定追究乙方的违约责任。

3. 甲方需在交付房屋时,提供水电、物业管理费等缴费凭证及费用结清证明。在租赁期内,



如果发生政府有关部门或物业公司征收本合同中未列出费用，由甲方承担缴纳，甲方不得擅自增加本合同未明确由乙方交纳的费用。

4. 甲方应保证房屋的建筑结构和设备设施使用安全，承担本合同内约定的维修责任。
5. 若乙方需办理工商登记手续，甲方需为乙方出具场地使用证明。
6. 租赁期满或本合同解除、终止后，如果逾期归还租赁房屋，甲方有权进入该房屋更换钥匙，或采取其它措施收回出租房屋。
7. 租赁期满或本合同解除、终止后，乙方必须在合同期结束前将其自有物品全部搬离，如到期未搬出，甲方可自行处置。

(二) 乙方的权利及义务

1. 乙方对租赁房屋享有承租之一切权利，乙方保证合法使用房屋，不得将房屋用于非法用途。乙方应当遵守物业管理公约，不得侵害甲方及任何第三方的权利。租赁期间乙方是房屋的实际管理人，在租赁期间发生的一切的安全事故都由乙方承担，包括水、电、煤制气使用不当，房屋内摔倒等等造成的人身伤亡，都与甲方无关，甲方不承担任何责任。
2. 乙方应按时交纳租金，并依据本合同及物业管理合同的约定按时交纳其他各项费用。
3. 未经甲方同意，乙方不得擅自变更房屋用途。
4. 乙方应遵守本合同内关于装修的约定，合法、合理使用租赁房屋，承担本合同内约定的维修责任。
5. 乙方在任何时候均不得违反法律法规的规定，在该房屋内放置或贮存任何法律法规禁止放置或贮存的物品，如武器、弹药、火药、硝石、煤油或其他可引起爆炸、燃烧的危险货物。
6. 乙方不得从事非法经营，不得扰民或侵犯甲方、其他业主、承租人的合法权益，如果发生违法行为，乙方自行承担一切责任。
7. 乙方交还该房屋时按租赁现状交还，对于属于乙方的设备、用品或房屋添附物等，乙方有权自行拆除予以搬离，并使房屋恢复原状。不能拆除的，甲方同意的归甲方所有，且甲方无需向乙方支付任何费用。
8. 在承租期内，乙方使用租赁房屋期间应当加强安全管理，若因为乙方原因造成的安全事故，由乙方自行承担。

(三) 丙方的权利与义务

丙方居间服务的具体工作内容及完成标准如下：

1. 提供房屋租赁信息；
2. 提供与租赁房屋相关的市场行情、交易流程、交易风险等相关信息咨询；
3. 协助承租人对房屋进行实地查验；
4. 协助并促成租赁双方签订租赁合同。

九、合同的变更及解除

1. 在租赁期限内，发生下列情况之一的可变更或解除本合同：
 - (1) 经甲乙丙三方协商一致，可以解除本合同；
 - (2) 因不可抗力的因素致使该房屋及其附属设施损坏，致使本合同不能继续履行，本合同自行解除。
2. 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：
 - (1) 迟延交付房屋达 5 日；
 - (2) 交付的房屋严重不符合本合同约定或影响乙方安全、健康；
 - (3) 不承担约定的维修义务，致使乙方无法正常使用房屋；
 - (4) 严重违反本合同内的约定，无法履行本合同内所需承担的责任，且在收到乙方的通知后没有纠正违约行为。



(5) 租赁期内, 甲方如将此房产抵押或所有权转移给第三方, 该第三方拒不承担本合同中甲方的义务, 致使本租赁合同无法继续履行, 或造成乙方无法继续在房屋内开展业务及造成损失的。

3. 乙方有下列情形之一的, 甲方有权单方解除合同:

(1) 未按照本合同内约定期限支付首期租金和押金;

(2) 逾期支付租金达 5 日的。

(3) 各项费用欠缴达 ¥2000.00 元的。

(4) 未经甲方书面同意, 擅自将该房屋转租、转借他人使用的;

(5) 未经甲方书面同意, 擅自改变房屋用途的, 擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的;

(6) 严重违反本合同内的约定, 无法履行本合同内所需承担的责任, 且在收到甲方的通知后没有纠正违约行为。

(7) 经司法机关裁定, 乙方在租赁房屋内进行违反法律法规的经营活动。

十、违约责任

1. 甲方有本合同中第九条 9-2 款中约定的情形之一的, 应按 1 个月租金向乙方支付违约金。违约金不足以弥补对方损失的, 违约方应对超出违约金的损失进行赔偿。

2. 乙方有本合同第九条 9-3 款中约定的情形之一的, 甲方有权扣除 1 个月租金作为违约金。违约金不足以弥补对方损失的, 违约方应对超出违约金的损失进行赔偿。

3. 租赁期内, 若甲方需提前收回房屋的, 或乙方需提前退租的, 应提前 30 日 通知对方, 并在双方同意之日起 10 日内, 由要求解除本合同的一方向另一方支付 1 个月的租金作为违约金。

4. 因甲方未按约定履行维修义务造成乙方人身、财产损失的, 甲方应承担赔偿责任。若乙方在租赁期内损坏租赁房屋内的设施设备, 应负责修复原状, 若因此造成甲方或其他第三方损失的, 乙方应承担赔偿相应责任。

5. 未经甲方允许, 乙方私自改变租赁房屋原主体结构, 视为乙方违约, 租赁押金不予退还, 且甲方有权根据损失追加赔偿。

6. 租赁合同签订后, 乙方按照本合同约定缴纳租金、押金及相关费用, 甲方应如期交付房屋, 如果未能在本合同约定期限内交付租赁房屋, 则每逾期一天应向乙方支付日租金的两倍作为违约金。

7. 租赁期满不再续租或本合同解除、终止后, 乙方应如期交还该房屋, 如果乙方未能在本合同约定的期限内归还租赁房屋, 则每逾期一天应向甲方支付日租金的两倍作为违约金。

8. 租赁期满或本合同解除、终止后, 如乙方发生违约责任, 在扣除违约金后, 乙方的租房押金及剩余租金应予以退还。当租赁押金和剩余租金不足以支付甲方损失, 甲方有权追加乙方继续赔偿。

9. 租赁期满或本合同解除、终止后, 如甲方发生违约责任, 当约定违约金不足以支付乙方损失, 乙方有权追加甲方继续赔偿。

10. 甲方保证该房屋的出租无任何权属或债权、债务的纠纷; 若发生与甲方有关的产权纠纷或债权债务, 概由甲方负责处理, 并承担民事诉讼责任, 因此给乙方造成的经济损失, 由甲方负责承担并赔偿。

11. 经司法机关裁定乙方在租赁房屋内进行违反法律法规的经营活动, 乙方自行承担一切相关法律责任, 甲方不承担连带责任。

12. 租赁期内, 因出现非甲方能及的情况, 且非由于乙方拖欠费用等主观恶意行为导致, 使得房屋的水、电、通信、电梯等设施供应中断, 导致严重影响房屋正常使用出现的退租, 甲乙双方互不承担责任。

十一、其他条款

1. 本合同未尽事宜, 经甲、乙双方协商一致, 可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同



不可分割的一部分，与本合同具有同等效力。

2. 甲、乙双方在签署本合同时，具有完全民事行为能力，对各自的权利、义务、责任清楚明白，对本合同条款含义认识一致。

3. 若因不可抗力致使本合同无法继续履行时，双方互不承担违约责任，但双方均应采取必要的合理措施，防止损失扩大。

4. 本合同（正本）连同附件壹式叁份，甲、乙、丙叁方各执壹份。均具有同等效力。由甲乙双方签章之日起生效。

5. 此商铺交付为简单装修。

十二、合同争议的解决办法

本合同项下发生的争议，由争议双方协商解决；协商不成的，任何一方均可向租赁房屋所在地人民法院起诉。

出租方（甲方）： 	承租方（乙方）： 	居间方（丙方）： 
联系人电话： 17660991111	联系人电话： 13706307555	联系人电话：030371042 18661668803
签约日期： 2024 年 05 月 19 日		

合同附件：1、房屋权属证明（房产证或购房合同）复印件 1 份；

2、甲乙双方身份证明（营业执照或身份证）复印件 1 份。