

合同编号: _____

中豪国际商业博览城

商 铺 租 赁 合 同

二〇 24 年 5 月 23 日

中豪国际商业博览城商铺租赁合同

出租方（以下简称甲方）：安徽京州商业管理有限公司

承租方（以下简称乙方）：

联系电话：1591876333

通讯地址：

证件号码：34222419800820115X

为明确合同签署方的权利和义务，维护中豪国际商业博览城（以下简称商博城）的经营和管理活动，维护商博城的市场交易秩序；保护广大消费者的合法权益，树立商博城的良好公正形象；维护及保障商博城全体经营户的共同利益，规范经营行为，协调各经营户之间关系，促进各经营户的共同发展；甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，经协商一致，签订本合同。

一、租赁商铺、租期、经营范围、相关费用

(1)、乙方向甲方租赁位于宿州市人民南路中豪国际商业博览城内的经营商铺

21 幢 3 层 310-327 号，

商铺租赁期限为 2 年：自 2023 年 12 月 1 日至 2025 年 11 月 30 日。租赁期满后，在同等条件下，乙方享有优先租赁权，如在合同期满前 30 天，未办理续租手续，即视为放弃优先承租权，原装修的不动产部分归甲方所有。合同期内不得转让、分租、退租。

(2)、乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为 办证 使用，乙方应按照甲方的业态布局经营品牌和种类，在租赁期内，未经甲方书面批准，乙方不得擅自改变该房屋使用用途并进行任何形式的转租、分租、合作经营或联营，否则视为严重违约，甲方有权提前解除本合同，乙方应承担导致合同提前终止的违约责任。

(3)、租赁面积为：660 平方米，18 套（间）。

费用标准（包括：房租、市场维修费、运行维护费等）每平方米 6 元，费用共计 玖万元整 元（小写 70000 元）；

二、经营保证金的使用和退还

1、乙方在签订本《合同》时向甲方缴纳 玖仟 元（小写 9000 元）经营保证金，作为乙方的履约保证。

2、经营保证金是约束乙方租赁行为的押金，租赁期内不得以任何理由冲抵租金、水电费或其他费用开支。

3、本租赁合同期满后，若乙方续租，保证金可冲抵续约合同的保证金；若乙方撤场，则甲方在确认乙方达到退场的各项标准后 90 日内全额免息退还给乙方经营保证金。

4、租赁期内，如乙方违反法律法规，中豪国际商业博览城管理规定及本合同义务规定，甲方有权以经营保证金冲抵市场租金、物业管理费、水电费及违约金、滞纳金、处罚金、经济赔偿等；乙方被消费者、客户、其他经营户投诉，经查证，应由乙方承担责任，乙方不积极配合处理或赔偿，甲方有权以经营保证金先行赔付。经营保证金不足规定的数额，乙方须在接到甲方通知补交之日起 5 日内补齐，否则视为违约。

5、本合同期满后双方未续约，或合同被撤销、解除、确认无效，经审核确认无误后，甲方将保证金余额 90 日内无息退还给乙方。

三、甲方责任与义务

1、甲方有权依据国家法律及相关法规制定各项管理制度，并依照制度实行统一、规范管理。乙方须无条件予以积极配合，否则，甲方有权提前终止合同，由此造成的损失由乙方自行承担；

2、甲方有权要求乙方按期交付租金及各种费用；

3、甲方有权对乙方因违约或违规经营和消防安全隐患进行例行检查责令整改或报有关部门依法处理；

4、乙方违反合同约定，甲方有权单方解除合同，收回商铺，且经营保证金和租金不予退还。乙方因违约造成甲方损失的，甲方有权要求乙方给予赔偿。

5、甲方应保证所出租的商铺正常使用状态。甲方需对出租的商铺进行维修、保养、更改、重建、翻新等，须提前 3 日通知乙方。

四、乙方的责任与义务

1、乙方按照本合同书规定的时间交付租金、经营保证金等费用后，取得租赁商铺的使用权；

2、乙方负责租赁商铺的内部清洁、安保及消防安全工作，如乙方在承租的商铺内发生火灾、治安事件或其他意外造成甲方或第三方损坏的，由乙方承担全部赔偿责任。

3、乙方所设计配备的卫生、安全、消防设备必须符合国家卫生、公安、消防部门的要求。

4、乙方依法自行办理相关的经营许可证、工商营业执照、税务登记证等后，方可开始经营；乙方开业经营后尽快将其经营许可证、工商营业执照、税务登记证等经营证照的复印件一份交到甲方去备份留档，并保证证件合法有效，复印件与原件一致；

5、乙方必须守法经营，依法纳税，自觉维护市场秩序，按时按标准交纳各项费用；

6、乙方必须严格遵守甲方的规章制度，服从和尊重甲方工作人员，积极配合甲方统一管理；必须服从商博城整体布局规划、升级改造、业态调整；

7、除业务所需的紧急目的（乙方须书面告知甲方）外，不得在商铺内存放易燃、易爆、易腐烂的物品和材料。

8、乙方不得在商铺内或商城的其他地方焚香。

9、乙方不得在商铺内居住。

10、乙方不得在商铺内使用明火烹煮或使用大功率电器。

11、根据业务需要，乙方应在甲方指定的合理时间、区域内搬运货物。

12、严禁用包装箱、包装袋、商品或其他任何障碍物塞入安全出口、消防通道、楼梯平台等。

13、乙方不得利用租赁的商铺从事任何违法或不道德的行为。

14、乙方销售的商品的品质、等级、款式、成份、数量等项目应与所做标示内容相符，不作虚假的标示及宣传；

15、乙方所销售的商品或所提供的服务项目应符合国家法令，不出售三无、假冒、伪劣或违禁商品，不得侵犯他人商标、著作、名称、肖像、专利等权益；

16、对列入“实施三包的部分商品目录”的商品，乙方应严格按三包规定执行，承担责任和义务；

17、乙方所销售的商品或提供的服务如有顾客投诉时，需按《中华人民共和国产品质量法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《中华人民共和国民法典》等有关规定进行协商解决；

18、乙方应做到文明经商、礼貌待客，严禁强买强卖、欺行霸市，自觉维护商博城的整体信誉；

19、乙方严禁在商博城公共场所打牌、下棋、睡觉、酗酒、划拳以及赤膊等不文明行为。

20、乙方应严格在租赁合同约定的经营范围内从事经营活动，不得擅自经营、兼营合同约定的经营范围外的其它项目，如需增减、变更经营范围、经营品牌、商品范围，应经甲方同意；

21、乙方应具有合法经营租赁合同约定的商品的资格保证，并通过合法正规的渠道进行商品的进货与销售。

22、在租赁期内，乙方是该房屋的实际管理人，该房屋发生的所有安全事故、消防事故都由乙方承担与甲方无关，包括但不限于高空抛物，水电使用不当、在该房屋里摔倒，给乙方及同屋人或者客户造成的人身伤害和财产损失，甲方均不承担任何责任，乙方或利用该房屋从事非法经营和到期未按本合同第一条如期缴纳房租，甲方有权无条件

立即收回该房屋并依法处理。

23、严禁乙方电动车楼内、过道充电，若违反相关规定发生的安全事故及连带责任，乙方自行承担，甲方不承担任何责任。

五、商铺装修、维修及陈列

1、甲方对商博城内的商铺装修、维修及陈列实行统一规范管理，商户装修时必须到市场管理部填写装修申请表，经批准后方可施工；

2、商铺的门头必须按照市场统一的标准和尺寸制作；不按规定的无条件拆除；

3、乙方应按照甲方的要求时间内装修；如因自身经营需要二次装修，均到甲方处办理改造手续，提交装修方案，交纳装潢押金（3000 元/间），经批准符合商博城装修规定后方可进场装修，完工后经验收合格并按时营业后，乙方方可申请退还押金；

4、乙方装修或改善增设他物的，应事先征得甲方同意，双方应对装修、改善增设他物的范围、条件和租赁期满后对装修、改善增设他物的处理作出书面约定；

5、乙方装修期间应遵守甲方服务管理规定及装修规定，严禁改变房屋结构，严禁进行破坏性装修，严禁影响第三方的安全、危害公共安全；乙方装修时在顶部线路或暗处布线须安装 PVC 绝缘套管；

6、装修垃圾必须放到指定地点，并交纳相应的垃圾清运费；

7、乙方商铺的陈列规范要求：商品排列整齐卫生、商位内无杂物堆放，无闲挂物，垫板统一规范，不得占道经营。

六、营业时间

1、甲方有权依季节变化等因素制订合理的营业时间，并根据实际情况作出适当的调整；

2、乙方应依照规定的营业时间开店营业及关店闭市，不随意提前或推迟（超过 3 小时按停业一天处理）。特殊情况确需停业三天以上的或其它变动的，应报甲方审批同意，办理相关的报停手续；

3、乙方未经甲方书面同意不得擅自关门停业。

七、促销

1、为促进销售、扩大宣传，甲方将不定期举办各种营业上的统一促销宣传活动，包括：周年庆、展览、宣传、抽奖、表演、赠品、赠券等，并进行一系列的策划推广活动，乙方同意全力配合，并分担经费。如涉及经费开支方面，甲方应于事前告知租户，并征得乙方的同意；

2、为便于统一管理，乙方如有自行举办新产品发布会、专题咨询、促销活动的须于活动举办前三天内以书面的形式报甲方批准，经甲方同意后，方可在指定的地点进行。乙方如在其他卖场进行促销活动，在结成联盟的店面内也应同步进行，以避免造成顾客

投诉;

3. 乙方在举办促销活动时如需使用商博城统一的促销海报或广告用品, 应承担相应费用。乙方如需使用自备之品牌统一促销海报、宣传品或进行店内外宣传布置时, 应在促销活动申请时将样品及布置方案一并提交给甲方, 经书面同意后方可进行;

4. 乙方需使用商博城的名称、商标发布广告的, 应事先将相关内容送交甲方审核并经书面同意后发布;

5、乙方在商博城内不得使用大音量放音机、扩音机等音响设备或高声叫卖等影响他人正常经营的行为, 不得乱张贴、乱悬挂、占道经营。

八、人员管理

1、乙方应按照劳动法及劳动保险等法律法规办理营业员的聘用、劳动保险及社会保险等, 并自行承担营业员的薪资、医疗、保险、罚款及其它相关费用。如发生乙方与其营业员之间的劳动或经济纠纷, 乙方自行承担责任;

2、乙方营业员的业务培训由乙方自行负责;

3、乙方员工、来访客人、雇用的临时人员(如搬运工、杂工等)违反本合同规定的, 概由乙方负全部责任。

九、广告管理

1、甲方拥有一切户外空间广告发布权(乙方门头除外), 并实行有偿使用的原则。任何人不得擅自于商博城内墙壁、道杆、楼顶部、空中等建筑物上发布广告, 否则甲方有权拆除, 拆除前造成第三人损害的由行为人负全部责任;

2、甲方对广告发布实行统一规划、统一尺寸、统一管理, 乙方需发布广告应到甲方相关部门申报。同等条件下按先后顺序办理使用手续, 签订《广告位租赁合同》, 合同期限原则上与《商铺租赁合同》相同, 乙方如续租应提前2个月办理租赁手续, 否则甲方有权予以拆除;

3、乙方本商铺顶部、墙壁广告位在同等条件下有优先租赁权;

4、乙方对其户外大型灯箱、广告牌等应不定期做安全性检查, 对其户外大型灯箱、广告牌脱落造成人身伤害事故, 乙方承担赔偿责任, 直至承担法律责任。

十、车辆管理

1、所有进入商博城内的车辆, 必须服从商城管理人员和保安人员的管理指挥, 不得以任何借口阻止管理指挥, 否则管理人员有权予以清理或移交相关部门处理;

2、进入商城内的车辆应严格做到: 一慢、二看、三通过。车速不得超过5公里/小时; 任何车辆进入商博城区域后, 禁止鸣高音喇叭或长时间鸣号;

3、禁止车辆在商城内乱停乱放, 必须停在划线车位上或规定的临时停车处, 非机动车停放在商城划线区域, 禁止占用机动车停车位;

4、所有货运车辆务必于商城大门关闭前驶离商城管理区域，未经物业办公室许可一律不得滞留过夜；

5、所有车辆按照市场内车位划线方向有序停放，下车检查车门车窗有无关闭，车内贵重物品自行保管，如有丢失，所有损失车主/驾驶员自行承担，与本商城无关；

6、凡进入商城内车辆，要爱护商城的道路、公用设施，禁止车辆停放在路牙石以上，如有损坏，照价赔偿；

7、所有外来车辆未经物业部许可，不得进入商城区域；

8、市场内禁止停放高度超过2米，长度超过6米的车辆；

9、除消防车、警车、救护车外，其他车辆一律按本规定执行。

十一、场地及治安、消防

1、甲方定期或不定期对租赁商铺内的消防、卫生状况进行检查与监督，并针对性提出相应建议供乙方参考与改进；

2、乙方为所租赁商铺的消防安全责任人，对该商铺的使用安全和防火安全负责，遵守博览城内各项消防安全、用电安全管理规定。依照经营品类在店内设置相关消防设施和灭火器材，配合消防管理部门的检查；

3、各商户自觉接受上级管理部门和市场管理部的消防安全管理和监督，主动配合例行检查，对火灾隐患问题要做到不隐瞒、不推诿、不拖延，对检查中发现的火灾隐患必须立即进行整改，及时予以消除，不能确保安全的将采取停业整顿等必要措施。由此造成的损失由经营户自己承担，给他人造成的损失，应当承担赔偿责任；

4、商户如因违反防火安全规定而在商铺内发生火灾，自行承担损失，并依法承担赔偿责任，直至承担法律责任。

5、乙方必须做好本商铺防火、防盗、防骗、防恶性案件和自然灾害的自防工作，闭市和歇业时要收管好货物并锁好门窗。闭市后不得私自进入商博城取货，如有特殊情况须进入商博城的，应当由登记的租户本人办理相关手续后，与甲方保安员一同进入商铺，并迅速离开商博城，不得逗留；

6、严禁任何人拆卸或损坏商博城内的消防设施、设备和各种消防器材，在非火警情况下，未经批准禁止移动和使用商博城内所有的消防设施和器材，严禁圈占消火栓或防火间距、堵塞、妨碍消防通道；

7、乙方应爱护送配电及照明设施，不得私自开关、拆除、乱拉（接）、更改和增加各电源、动力装置或线路等；

8、因商博城房屋、设施、设备等故障必须及时抢修，需乙方让出经营场地时，乙方应无条件配合并自行承担由此造成的损失；

9、乙方不得擅自撕扯、涂污、毁损商博城设置的封条、通知、宣传、告示，不得

损坏移动商博城设置的各种告示、警示牌、导向牌等。

十二、合同的变更和解除

1、本合同到期前，乙方如不再经营，应在合同终止前 30 天内通知甲方，终止前一周办理完退场手续，并在终止日当天清空商铺内的一切物品，经甲方验收确认后离场；

2、市场杜绝自行转租、分租、调换商铺或变相转租，尤其是以此收取承租方转让费用或以房屋已装修为名变相收取转让费用的。一经发现，乙方无条件退场且赔偿甲方双倍转让费用的违约金并承担由此给甲方带来的负面影响、经济损失等责任；

3、乙方有下列情形之一的，甲方有权单方面解除合同，已缴纳的经营保证金和各项费用及租金不予退还，并有权追究乙方的违约责任：

(1) 商铺交付使用后，乙方在承租期内持续 3 天或累计 15 天不开张营业的；

(2) 乙方在经营期间违反管理制度，损害消费者和商博城利益，违反约定经营范围，经劝告不改正或造成严重后果的；

(3) 乙方擅自改变商铺用途、另作他用（如仓库等非经营场所），甲方责令改正拒不整改的；

(4) 乙方未按规定缴纳各项税费的；违反税务、工商、质检、消防、卫生等规定，警告后仍未纠正并被媒体曝光给本市场造成负面影响的；

(5) 乙方未按约定缴纳经营保证金、房租等费用的；

(6) 乙方擅自中途退房、转租、分租、调换商铺或变相转租的；

(7)、乙方不服从管理，违反管理制度并对甲方日常管理造成负面影响，在规定时间内未能整改的；不服从甲方布局调整，业态调整，升级改造及拒绝配合商博城推广、推销活动的。

(8) 未经甲方允许，擅自改变合同约定经营范围，擅自改变商铺性质，对房屋结构进行破坏性整修的；

(9) 乙方超过 60 日不缴纳水电费或拖欠水电费超出经营保证金的；

(10) 乙方在租赁的场所内进行非法活动的；

十三、违约责任

1、如乙方违反本合同书中的任何条款规定或条件，甲方有权使用或扣除全部或部分经营保证金作为抵消乙方因导致甲方经济上或其他方面损失的严重性而做出的合理的赔偿，此赔偿将不损害甲方保留就乙方的违约行为向乙方追究法律责任的权利。经营保证金未交付或在甲方根据本合同规定抵扣保证金后未补足的，甲方视为乙方放弃本合同，甲方将不保留本合同所赋予乙方的任何权利。

2、如乙方在本合同规定的缴付租金或其他任何费用的期限过后 15 天内仍未能缴清有关款项，在不影响甲方按本合同书赋予的其他权利的情况下，甲方同时有权向乙方收

取自该欠款第一日始至该款项全部缴清之日止的利息作为赔偿，如利率按 0.3% 计算。

3、如乙方在本合同规定的缴付租金或其他任何费用的期限过后 15 天内仍未缴清有关款项，甲方有权书面通知乙方立即终止本合同，并向乙方收回租赁商铺，在此情况下，甲方对乙方发出的有关书面通知将被视为收回商铺的有效凭证。

4、如乙方在本合同规定的缴付租金或其他任何费用的期限过后 15 天内仍未缴清有关款项，甲方有权无需另行通知乙方而中止及截断该租赁商铺的电力及其他服务的供应，直至乙方缴清所有欠款及其他服务费用为止。

5、乙方违反本合同条款，15 天内未就违反合同书的行为做出全部纠正（本合同其他条款对此另有规定的，应按特殊条款规定执行）的，甲方有权书面通知乙方立即终止本合同，甲方按上述第 1 和第 4 条追究乙方违约责任时不需书面通知乙方，乙方须立即退出所租赁商铺并向甲方交还租赁商铺并承担违约责任，甲方有权对收回的商铺另行出租，甲方对乙方装修、购置设备及其他经营投入的损失不承担任何责任。

十四、合同终止

1、合同终止之日，乙方应将商铺内属乙方所有可移动物品全部撤离，但不得损坏原建筑和设施，如有损坏，修复由乙方承担，并可从乙方经营保证金中扣除。乙方将撤离后的商铺归还给甲方，并经甲方确认后方可办理离场手续。

2、乙方归还使用设施时，不得以任何理由向甲方提出偿还其已支付的各种营业费用，不得要求甲方收购其装修和各种设备，不得要求甲方支付撤场费用。

3、合同终止之日起三天内，乙方不按时撤离商铺内所有物品的，甲方有权将其物品搬离商铺（由甲方市场部、保安部清点盘存）并通知乙方及时领取，如乙方一个月内仍未领取，甲方按废弃物处理，乙方不得以任何理由借口要求甲方赔偿。

4、商户撤场时应保持商铺正常经营时装修状态，不得破坏装修现场，否则按违约处理，撤场时所有的装修不折价，不抵租金、物业、水电、广告等任何费用。

5、合同期内，由于不可抗力的原因造成本合同不能正常履行的，由此造成的损失，双方互不承担责任。

十五、免责条件

合同期内，若因政府行为或不可抗力原因导致本合同无法履行，双方均不承担违约责任，各自承担自己的损失，乙方结清甲方全部费用后，甲方无息退还乙方余下的经营保证金，如果存在拆迁或经营方面的补偿归房屋产权人和甲方所有。

十六、合同的续签和终止

1、本合同期满前一个月，甲乙双方应就是否续签合同进行协商，若达成新的合同，新合同约定的生效日期即本合同的终止日期，若未达成新合同，本合同约定的期满日即为本合同的终止日期。

2、乙方不再续签合同的，必须在本合同终止日前一周内办理完退场手续。

3、本合同期满在同等条件下，乙方享有优先续租权，若乙方履行本合同中有违约行为的除外。

4、乙方在签订本《合同》时一并签署《物业服务合同》和《消防安全责任书》，其他相关约定另行签订。

十七、争议解决方式

1、本合同未尽事宜，双方协商解决或另行签订补充协议，补充协议与本合同有同等效力；

2、本合同在履行过程中如发生争议，由双方协商解决，协商不成的，可以向甲方所在地法院提起诉讼。

十八、本合同一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，自双方签字盖章之日起生效。

甲方：安徽京州商业管理有限公司

乙方：（盖章）

地址：宿州市人民南路
电话：0557-3602088, 3602066

法定代表人：
代理人电话：



Handwritten signature and red ink stamp of the legal representative.

2014年8月23日