

家具新中心 商铺租赁合同



甲方：赣州市和悦物业管理有限公司

乙方：

吴景发

商铺号：

合同编号：2024-JJXZX-__-__



目 录

第一条 出租商铺及用途

第二条 租金及相关费用

第三条 合同保证金

第四条 商铺交付与验收

第五条 商铺装修

第六条 商铺使用及维护

第七条 经营管理

第八条 转让、转租与续租

第九条 商铺交还

第十条 合同解除

第十一条 售后服务

第十二条 不可抗力

第十三条 保密

第十四条 通知

第十五条 其他

附件一 商铺位置示意图（只作识别使用）

附件二 家具新中心营业人员手册（另附）

附件三 家具新中心商户经营管理手册（另附）



本合同双方当事人如下：

甲方（出租方）：赣州市和悦物业管理有限公司

证件号：91360782MA390RLLXY

地址：江西省赣州市南康区东山街道办事处K-1-01地块（家居新中心）6

-001号

法定代表人/负责人：陈春光

联系电话：400-9692-899

乙方（承租方）：吴景发

证件号：360721199009051617

地址：江西省赣州市赣县区阳埠乡阳埠村蕉坑组39号

法定代表人/负责人：吴景发

联系电话：13479997282

微信号：

特别提示：为使乙方充分理解本合同内容，甲方提示乙方在签订合同前，应仔细阅读本合同各条款（特别是加粗字体的条款），关注自身在本合同中的权利和义务。若有疑问，甲方将按乙方要求给予解释或说明。



甲方接受家具新中心商场（下称“该商场”）全体所有权人的委托，代为行使所有权人权利，对家具新中心商场进行招租和管理等。根据相关法律法规，甲乙双方在平等自愿的基础上经协商一致，就乙方承租该商场之商铺事宜订立《家具新中心商铺租赁合同》（下称“本合同”）

第一条 出租商铺及用途

1.1 出租商铺是指赣州市南康区东山街道坪塘路家具新中心商场第3层B3号商铺（下称该商铺）和其内部设施，共1间，建筑面积为322.56平方米（因建筑面积含过道、立柱、管道等公摊面积在内，故承租人实际可使用面积将小于建筑面积，承租人对此表示确认），本合同以建筑面积作为计收费用的依据，本合同项下也称计租面积。其具体位置参见合同附件一：该商铺平面位置图。

1.2 乙方租用该商铺的期限自2024年4月1日起算至2027年3月31日止。

1.3 该商铺只供乙方作经营不下品牌，经营品类为实木套系，乙方自行办理经营所需的证照（包括营业执照、经营许可证、卫生许可证、商标注册证或授权书、税务登记证、生产许可证等），在完成后向甲方提供证照的复印件。

1.4 乙方变更本合同约定的商铺名称及用途的，须经甲方同意，并依法办理相关报批手续（如需），甲方可根据实际情况提供必要的协助，但所需费用均由乙方承担。

1.5 乙方保证，在租赁期限内乙方在该商铺使用自身或他人享有的商标进行销售相关商品或提供服务，该权利有合法来源且不存在影响商铺正常经营的限制。如因上述权利瑕疵导致任何第三方向甲方主张权利，致使甲方承担赔偿责任或给甲方造成其他损失的，甲方有权向乙方追偿。

第二条 租金及相关费用

2.1 租金

租赁期内，2024年4月1日至2025年3月31日止，乙方应当按照10.8元/m²/月的标准，按照计租面积向甲方支付租金，即乙方每月应付租金计算公式为：月租金单价*计租面积=月租金，每季度应付租金合计：10450.94元。



2025年4月1日至2026年3月31日止,乙方应当按照11.45元/m²/月的标准,按照计租面积向甲方支付租金,即乙方每月应付租金计算公式为:月租金单价*计租面积=月租金,每季度应付租金合计:11078.00元。

2026年4月1日至2027年3月31日止,乙方应当按照12.13元/m²/月的标准,按照计租面积向甲方支付租金,即乙方每月应付租金计算公式为:月租金单价*计租面积=月租金,每季度应付租金合计:11741.83元。

2.2 物业管理费

2.2.1 租赁期内,乙方应当按照3元/m²/月的标准,按照计租面积向甲方支付物业管理费,即乙方每月应付物业管理费计算公式为:月物业管理费单价*计租面积=月物业管理费,每季度应付物业管理费合计:2903.04元。

2.2.2 租赁期间甲方有权根据实际情况统一调整物业管理费的收费标准,但每次调整需提前30日书面通知乙方。

2.3 公共能耗费与一般用电费

2.3.1 租赁期内,乙方应当按照5.5元/m²/月的标准,向甲方支付公共能耗费,即乙方每月应付公共能耗费计算公式为:月公共能耗费单价*计租面积=月公共能耗费,每季度应付公共能耗费合计:5322.24元。

2.3.2 租赁期内,乙方按照1.2元/度的标准,向甲方支付一般用电费,即乙方每月应付一般用电费计算公式为1.2元×一般用电量,该项电费为乙方使用该商铺时因自身经营活动使用而非因该商场公共用电产生的费用,用电量以电表计量为准。

2.3.3 如遇供电部门调整用电价格,乙方同意按照甲方根据供电部门调整后的电价,结合供电损耗、用电管理与保养维护等因素针对该商场全部承租人公布的新的公共能耗费及一般用电费标准支付。

2.4 公共用水费

2.4.1 租赁期内,乙方应当按照0.5元/m³/月的标准,按照计租面积向甲方支付公共用水费,即乙方每月应付公共用水费计算公式为:月公共用水费单价*计租面积=月公共用水费,每季度应付公共用水费合计:483.84元。

2.4.2 如遇供水部门调整用水价格,乙方同意按照甲方根据供水部门调整后的水价,结合供水损耗、用水管理与保养维护等因素针对该商场全部承租人公布的新的公共用水费标准支付。

2.5 费用支付



2.5.1 本合同项下租金、物业管理费、公共能耗费及公共用水费为按季度支付，即在签署本合同时应支付合同所属第一季度的费用，下季度应付费用在上季度末月结束前付清。

2.5.2 第2.1、2.2、第2.3.1、第2.4条款约定之费用的付款方式为银行转账或现金支付；第2.3.2条款约定的一般用电费支付方式为预交制，乙方根据该商铺的用电需要，提前向甲方支付预期能够满足一定时期内一般用电需要的费用，甲方按照第2.3.2条款约定的计费方式据实扣划。

2.5.3 租赁期内，针对第2.1、2.2、第2.3.1、第2.4条款，非完整自然月的费用计算方式为：乙方在该月实际租赁的天数*日基本费用，其中日基本费用=当月基本费用÷当月实际天数。

2.6 逾期付款违约责任

租赁期内，乙方迟延支付本合同第二条约定之费用的，应按欠付金额的2%/月的标准承担逾期付款违约金至欠付的款项付清之日止。乙方逾期付款超过3日的，甲方在主张违约金的同时还有权中断该商铺的水、电及其他公共能源的供应，由此产生的一切后果由乙方承担。

2.7 本合同项下乙方应付费用均不含税，因开具税务发票产生的税费由乙方承担，税费标准按主管部门要求执行。

第三条 合同保证金

3.1 履约保证金

乙方应在本合同签署时，向甲方支付履约保证金 52254.72 元，甲方收款后向乙方出具收据（乙方负责保管好收据，退还保证金时应同时出具保证金收据）。

3.2 装修保证金

装修保证金为 5000 元，乙方需对该商铺进行装修时，应填写装修入场书面文件，该表填写当日乙方应支付装修保证金，乙方每次装修均应当按前述约定填表并支付装修保证金。

3.3 租赁期内，如乙方未按时足额支付各项费用或发生其他违约行为，且在收到甲方发出的书面通知后3日内仍未纠正违约行为的，甲方有权直接从各保证金中扣除乙方应付费用及违约金，债务的清偿抵充顺序、比例等均由甲方决定，且不影响甲方依据本合同其他条款追究乙方违约责任。甲方扣款后须通知乙方，乙方



应于收到该通知后 3 日内补足被扣除的金额。

3.5 租赁期内，乙方同意不以任何理由主动要求甲方从各保证金中，抵扣其应向甲方支付的租金或相关费用。

3.6 租赁期内，如乙方逾期支付各保证金，应按欠付金额的 2%/月的标准承担逾期付款违约金，同时甲方有权采取解除本合同、推迟交付该商铺等措施且不承担违约责任。

3.7 租赁期满因各种原因没有续签合同的，保证金于本合同终止执行之日起 6 个月后甲方足额无息退还乙方保证金。在此期间乙方租赁合同期内发生的产品交易，因乙方原因包括但不限于延迟发货、产品质量问题、投诉等售后问题乙方须第一时间进行处理，甲方收到客户投诉后通知至乙方 7 日内若乙方未能处理好相关售后投诉，甲方有权通知乙方后扣除保证金予以支付，乙方须在 3 日内补足合同规定的保证金数额。

第四条 商铺交付与验收

该商铺预计于 2024 年 4 月 1 日交付（“预计交付日”）。甲方应在预计交付日或之前向乙方交付该商铺，交付商铺时，双方应当签署交付验收确认书，对商铺交付时的现状予以确认。

第五条 商铺装修与开业

第五条 商铺装修与开业

5.1 为了提升商场和乙方品牌形象，乙方现有装修满两年的必须重新装修，装修标准不低于 1000 元/平米。（以甲方审核效果图、施工图为准）

5.2 乙方享有开业期，自该商铺交付之日起算，开业期具体按下述约定计算：

5.2.1 该商铺位于一、二楼层的，开业期为 30 日内；

5.2.2 该商铺位于三、四、五楼层的，开业期为 90 日内。

5.3 开业期内，乙方应按照合同约定足额支付本合同第二条约定之费用，装修及经营过程产生的政府税费（如有）及其他费用（如装修垃圾清运费等）。

5.4 乙方应当在填写第 3.2 条款约定之装修入场书面文件时，向甲方支付装修垃圾清运费及装修保证金，其中装修垃圾清运费的具体计费按如下约定执行：

5.4.1 该商铺计租面积在 300 m²以下（含本数），按 300 元/户收取；

5.4.2 该商铺计租面积在 301 m²-500 m²以下（含本数），按 500 元/户收取；



5.4.3 该商铺计租面积在 501 m² (含本数) -1000 m² 以下 (含本数), 按 1000 元/户收取;

5.4.4 该商铺计租面积在 1001 m² 以上 (含本数), 按 2000 元/户收取。

5.5 乙方应在开业期内完成装修。

5.5.1 若因乙方原因, 未能于开业期内完成装修并开业, 经甲方同意乙方可延期开业, 但仍须向甲方支付本合同第二条约定之费用及其它实际发生的费用, 除此之外, 甲方还有权按 2%/月的标准向乙方收取违约金, 直至乙方完成装修并开业。

5.5.2 若因乙方原因未能在开业期届满前完成开业, 甲方有权解除本合同并依据本合同约定追究乙方的违约责任, 乙方无权要求甲方赔偿任何装修费用, 或就该商铺的装修、设施向甲方提出任何权利主张。合同解除后, 甲方因清理乙方的装修而发生的费用亦由乙方承担。

5.6 若因甲方原因, 导致乙方于开业期内未能进行装修或乙方开业期不足的, 乙方的开业期可相应延长。

5.7 租赁期内, 乙方对该商铺进行装修 (重新装修) 前需事先向甲方提出书面申请, 获得甲方同意后方可开始装修。该商铺装修 (重新装修) 期间乙方仍应按照本合同约定向甲方支付各项费用。

5.8 乙方在开业前及经营期内的装修过程中, 应当按照甲方管理要求签署相关施工管理协议、环境保护与安全协议等 (如有), 严格遵守国家法律法规及当地管理规定。

5.9 乙方违反本合同关于装修管理的约定时, 甲方有权拒绝乙方进场装修或要求乙方立即停工并整改, 乙方拒不改正的, 甲方有权中断该商铺的水、电及其他公共能源的供应, 由此产生的一切后果由乙方承担。

5.10 乙方完成装修工程, 经甲方及政府部门 (如有) 验收合格后, 甲方按本合同约定向乙方无息退还装修保证金。若乙方有违反本合同中装修管理相关约定的行为, 导致该商场公共设施或设备损坏, 甲方有权从装修保证金中直接扣除修复费用, 不足部分仍可向乙方追偿。

5.11 甲方有权对该商场进行改建、扩建、装修、修缮, 有权变更公共区域整体结构、其它设施布局 (包括但不限于安装或固定机器、设备、标记、广告架, 维修、拆除, 更换设备和设施), 并根据需要封闭相关公共区域及公用设施 (包括但不限于广场、走道、门户、窗户、电动装配、电缆电线、水管通道、燃气管道、



电梯、电动扶梯、防火、保安设施、空调设施等), 如该行为影响乙方经营, 甲方应事先将施工方案及时间告知乙方并尽量降低影响。

第六条 商铺使用及维护

- 6.1 甲方应尽力确保该商铺屋顶、墙壁、主要供水管道以及动力电缆处于符合国家安全规范状态。
- 6.2 甲方自行安装的电梯、消防/火警监测系统、空调系统及其他各种设施应处于正常工作状态。
- 6.3 甲方有权进入该商铺查验该商铺的运行状态, 检查该商铺内的电气、给排水等设备的运作情况, 进行必要的修缮和保养工作, 但甲方进行维修保养工作前, 应事先通知乙方以选择合适的时间, 并尽量避免影响乙方的正常经营活动。
- 6.4 在该商铺使用过程中, 甲方提供的设施设备非因乙方原因出现妨碍正常使用的故障或安全隐患时, 乙方应及时通知甲方维修, 并采取有效措施防止损失扩大。如甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任, 并造成乙方财产损失或人身伤害的, 甲方应承担赔偿责任。
- 6.5 租赁期内, 如遇火灾等紧急事态时, 甲方或其授权代表可不经通知强行进入该商铺, 且甲方不赔偿因此给乙方造成的损失, 但甲方有故意或重大过失的除外。
- 6.6 租赁期内, 乙方有权根据其正常经营需要与该商场中的其他租户共同、平等地使用商场中的公共部分, 包括但不限于楼梯、通道、卫生间、电梯、电动扶梯等, 但甲方有权根据实际情况对公共部分的使用予以合理的临时限制。
- 6.7 乙方应正常使用并爱护该商铺内、外部的各项设施, 包括但不限于地板、墙面、电梯、所有店面、门窗、电气设施、燃气设施、给排水设施、消防设施、空调设施、线缆和管道等, 并确保其处于正常使用状态。
- 6.8 因乙方或乙方的供应商、服务商、雇员、代理人等相关人员使用不当或不合理使用, 导致该商铺内、外部设施出现故障或损坏时, 乙方应负责及时维修或赔偿。乙方拒不维修或赔偿的, 甲方有权代为维修, 维修费用由乙方承担。
- 6.9 发生下列行为或事件时, 乙方应当及时通知甲方, 相关修复费用由乙方承担, 如对甲方或其他第三方造成损害, 相关赔偿费用亦由乙方承担, 该等赔偿包括但不限于任何第三方因下述情形向甲方索赔或主张权益而给甲方造成的损失, 以及甲方因向乙方索赔发生的一切开支和费用(包括但不限于律师费、诉讼费等):
- 6.9.1 因该商铺内任何电器装置、电器用品、电线等的故障、失修造成甲方及任



何第三方的人身或财产损失；

6.9.2 因乙方原因导致火、烟雾在该商铺内扩散或任何来源的水（包括风暴或雨水）、燃气在该商铺内泄漏，并造成甲方及任何第三方的人身或财产损失；

6.9.3 因乙方的不合理使用行为导致该商铺出现安全隐患的其他情形。

第七条 经营管理

7.1 该商铺的开业日为开业期结束之日，如果届时该商场尚未对外营业，则以该商场对外营业之日为准。

7.2 该商场的营业时间为 8:30—18:00（夏令时）、8:30—17:30（冬令时），前述夏令时与冬令时的界定按甲方针对该商场全部承租户发出的通知执行，特殊时期营业时间另行通知。

7.3 乙方应按约定的开业日完成开业并接受甲方对该商场营业时间的统一安排，未经甲方同意，营业时间内不得无故停业、歇业，撤离派驻人员或商品。

7.4 乙方应按照国家及当地有关规定，自行办理并取得该商铺经营所需的全部营业执照和权利证书，保证其在租赁期内持续有效且不存在影响该商铺正常经营的限制，并在开业前提交相关证照的复印件给甲方备案。

7.5 乙方不得在该商铺内销售假冒伪劣商品、违禁物品或进行其他违法活动。如因乙方经营活动造成甲方或第三方的人身、财产或名誉损害的，乙方应承担赔偿责任（包括但不限于甲方为此支出的一切费用、对第三方作出的任何赔偿等）。

7.6 甲方对该商场享有命名权，经提前 30 日告知乙方即可进行更改。在租赁期内，经甲方同意，乙方有权使用该商场名称及标识；在本合同解除或终止后，乙方不得再行使用与甲方及其关联企业或与该商场有关的任何名称和标识，并立即撤销已经使用的该等名称和标识。

7.7 租赁期内，甲方有权进入该商铺检查乙方履行义务的情况，并对不符合本合同约定的情形提出整改意见，如发现乙方有违法行为的，有权及时制止并立即报告相关主管部门，乙方应按照相关主管部门、甲方的意见进行纠正，因此发生的各项费用及对甲方造成的损失（如有）由乙方承担。

7.8 甲方有权在不影响乙方正常营业的前提下，在该商场任何部分安装或固定甲方认为适合的机器、标记、广告架及其它设施设备，并维修、拆除、更换设施设备，但应尽量减少对乙方的影响。

7.9 不论甲方是否在该商场内设置保安人员或安装电子防盗系统，甲方对该商铺内的财物不承担任何保管责任或安全保障责任，乙方需自费安装必要的防盗、监



控设施设备,并对该商铺内的财产和人身安全负责。乙方在该商铺的现金、商品等财产以及设施设备因遗失、被盗、被抢、火灾、腐蚀等非甲方行为造成的损失,概由乙方自行承担。

7.10 如乙方需在该商场开展推广活动,应事先向甲方提出书面申请并经甲方同意,展示位置及相关费用由双方另行协商确定,且乙方应保证推广活动的合法性,不得侵犯任何第三方的权利。

7.11 乙方应遵守《商户经营管理手册》服从商场运营管理,对运营部门提出的整改通知须按规定时间完成,乙方逾期未完成整改所产生的责任,甲方有权直接通过扣除保证金的方式实现。乙方还应在3日内补足合同规定的保证金数额,且甲方有权解除本合同。

7.12 乙方必须开通运营本品牌抖音官方账号,同时为了实现甲方商场和乙方品牌宣传曝光流量的最大化,乙方抖音账号必须与甲方抖音官方账号绑定母子账号,实现各自流量最大化。若乙方以任何理由拒接绑定,甲方有权终止本合同,按10.3约定解除合同。

第八条 转让、转租与续租

8.1 未经甲方书面同意,乙方不得转让本合同项下的任何权利或义务,不得委托或许可任何第三方经营该商铺。

8.2 未经甲方书面同意,乙方不得将该商铺转租。经甲方同意转租的,转租合同约定的租赁期,且不得超过本合同约定的租赁期限,且乙方应保证次承租人不得将该商铺再行转租。

8.3 发生下述行为或事件时,乙方应在5日内书面通知甲方:

8.3.1 乙方股东或者实际控制人发生变更的;

8.3.2 乙方为公司,而乙方被收购、重组、合并、分立或清算的;

8.3.3 乙方公司名称发生变更的;

8.3.4 法定继承事实发生,致使该商铺的承租人发生变更的。

8.4 乙方如需续租,应于租赁期限届满前120日向甲方提出书面申请,甲方同意续租的,甲乙双方应就续租事宜重新协商并签署相关协议。

8.5 租赁期限届满前120日,经提前通知乙方后,甲方有权安排其他意向租户进入该商铺查看,但不得干扰乙方的正常经营活动。

8.6 租赁期内,该商铺所有权人或甲方有权将该商铺的部分单元或整体出售给任



何其他第三方，而无需征得乙方同意。乙方承诺放弃该商铺的优先购买权，且乙方应当配合所有权人或甲方及第三方完成相关出售手续，乙方在本合同项下的权利和义务不因所有权变化而产生不利影响。

第九条 商铺交还

9.1 不论本合同因何种原因解除或终止，乙方均应于合同解除或终止之日交还商铺，甲方有权要求乙方按以下任一种状态交还商铺：

9.1.1 乙方将所有动产撤离，将该商铺恢复至甲方交付给乙方时的状态。乙方撤离时不可破坏甲方公共区域设施设备或已经形成添附不可拆除的物品（甲方不对该等物品进行补偿）；

9.1.2 乙方将所有动产撤离，维持该商铺现状不变，甲方无需就该商铺内的任何装修或设施设备对乙方作出补偿，乙方撤离时不可破坏甲方公共区域设施设备。

9.2 乙方交还该商铺后，甲乙双方应当签署一份交还凭据，写明该商铺的交还时间，且乙方应按甲方要求的时间结清与本合同相关的所有费用并办理完该商铺经营主体注册地址的变更或注销。

9.3 乙方逾期交还该商铺的，如甲方已将该商铺另租他人，乙方按甲方与他人约定之标准支付占用期间的租金及其他费用；如甲方未将该商铺另租他人，乙方则继续按照本合同第二条约定之标准支付占用期间的租金及其他费用。

发生逾期交还商铺情形时，乙方还应按 2%/月的标准向甲方支付违约金，直至乙方交还该商铺，如因乙方违约行为造成甲方其他损失的，甲方有权向乙方全额追偿。

9.4 乙方逾期交还该商铺的，甲方还有权采取如下措施：

- 1) 中断物业服务及该商铺的水、电及其他公共能源的供应；
- 2) 自行或在第三方公证/见证下将该商铺内动产撤离，并拆除该商铺内装修、设施设备等，因此造成的毁损灭失由乙方承担；
- 3) 甲方无义务为乙方保管上述设施设备及物品，且有权自行处置。

甲方因采取前述措施而支出的费用由乙方承担，甲方有权从乙方交纳的各保证金或甲方处置乙方物品所得价款中直接扣除该等费用。乙方同意不因甲方的前述行为而向甲方提出任何权利主张。

9.5 在乙方依约交还该商铺、结清费用，办理完毕注册地址注销或变更且双方就该商铺租赁产生的其他债权债务清理完毕后，甲方于收到乙方退款申请之日起



30个工作日内向乙方无息退还各保证金，但本合同另有约定的除外。

第十条 合同解除

10.1 发生以下情形之一的，甲乙双方均有权解除本合同：

10.1.1 因政府征收、征用该商铺或其所在土地而需拆除该商铺的；

10.1.2 因不可抗力或意外事件，致使本合同无法履行的。

任何一方依据本条解除合同的，应当书面通知对方，双方互不承担违约责任，但合同解除前任何一方的违约责任（如有）并不因此免除。

10.2 乙方有下列行为之一的，甲方有权解除本合同，收回该商铺：

10.2.1 迟延接收该商铺超过 3 日的；

10.2.2 经甲方同意可以入场装修后 15 日内未启动装修的；

10.2.3 该商铺逾期开业超过 3 日的；

10.2.4 拖欠租金、管理费、水电费或本合同约定的其他费用之一超过 15 日的；

10.2.5 未经甲方书面同意，擅自将该商铺转租、转借他人或调换使用，或擅自将本合同权利义务转让给任何第三方的；

10.2.6 该商铺经营证照或品牌授权文件在租赁期内失效且未及时补正的；

10.2.7 该商铺被行政机关吊销营业执照或其他经营类许可证照、被责令停业或因乙方原因被司法机关查封的；

10.2.8 未经甲方书面同意，擅自拆改该商铺结构或对其造成损害，且未在甲方限定时间内纠正或修复的；

10.2.9 未经甲方书面同意，改变该商铺的租赁用途、经营品牌、经营范围，或利用该商铺进行违法活动的；

10.2.10 不履行维修义务或承担维修费用，致使该商铺或设施设备严重损坏的；

10.2.11 未经甲方书面同意，该商铺停业累计超过 168 小时的；

10.2.12 该商铺因乙方原因发生安全责任事故，造成人员伤亡或重大财产损失的；

10.2.13 乙方或乙方的股东、实际控制人破产或进入清算程序、涉及重大法律纠纷的；

10.2.14 乙方有上述情形以外的其他违约行为，经甲方书面催告后 30 日内仍未纠正的。



10.3 甲方依据本合同第 10.2 条款解除合同的,应当书面通知乙方。合同解除后,乙方应按本合同约定交还该商铺,且甲方所收取的各保证金均不予退还,前述款项不足以赔偿甲方损失的,甲方有权继续向乙方追偿。

10.4 甲方有下列行为之一的,乙方有权解除本合同:

10.4.1 迟延交付该商铺超过 90 日的;

10.4.2 因甲方原因导致乙方连续超过 90 日无法正常使用该商铺的;

10.4.3 甲方破产或进入清算程序,导致甲方履约能力明显降低的。

10.5 乙方依据本合同第 10.4 条款解除合同的,应当书面通知甲方。乙方在按合同约定交还该商铺后,有权要求甲方返还各保证金(不计利息,且不包括甲方依约扣除的部分),并赔偿由此给乙方造成的损失。

第十一条 售后

11.1 当乙方产品出现售后问题时,甲方运营区域负责人将《客诉沟通记录表》送达乙方门市营业员处,乙方应在接到《客诉沟通记录表》后1个小时内与甲方运营区域负责人联系了解售后情况,并与甲方运营区域负责人协定售后处理方案,延迟回复及处理的,甲方有权按每次500元的标准扣除保证金,保证金不足时乙方应当另行以支付违约金的方式支付,且乙方仍需继续补足保证金。

11.2 乙方应在接到售后信息之日起1个工作日内给出售后处理方案,乙方未在期限内协定出售后方案,甲方自行确认处理方案,并将处理结果以告知函形式传至乙方门市营业处,乙方承担所有经济责任,且甲方有权按10.3约定解除合同。

11.4 凡出现一例与乙方质量、发货期、服务等相关的客户、媒体投诉(包括但不限于电视、报纸、网络等),一经查实甲方有权按5000元标准从乙方保证金中扣款,保证金不足时甲方有权要求乙方以直接支付保证金的方式承担,乙方仍需继续补足保证金。同时,甲方有权按10.3约定解除合同。

11.5 乙方应保证产品质量,如乙方产品质量问题给甲方及任何第三方造成的损失,包括但不限于名誉损失及财产损失,一律由乙方承担责任,甲方有权根据损失金额直接从乙方保证金中扣款,保证金不足时甲方有权要求乙方以直接支付保证金的方式承担,乙方仍需继续补足保证金。同时,甲方有权按10.3约定解除合同。



第十二条 不可抗力

12.1 不可抗力是指本合同双方不能预见，不能避免并不能克服的客观事件。该事件妨碍、影响或延误任何一方履行本合同全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、全国性疫情或其他天灾、战争及类似事件。

12.2 遭受不可抗力的一方可中止履行本合同项下的义务直至不可抗力事件的影响消除为止，且无需为此承担违约责任，但应尽最大努力克服该事件，减轻其负面影响。

12.3 遭受不可抗力的一方应向另一方提供事件发生地公证机构（或其他适当机构）出具的不可抗力事件的有效证明，如不能提供该等证明，另一方有权要求其承担违约责任。根据不可抗力的影响程度，由双方协商决定本合同继续履行、延期履行或解除。

12.4 在发生不可抗力前，一方因违约而应对另一方承担的违约责任，不因不可抗力的发生而免除。

第十三条 保密

13.1 除法律另有规定外，本合同生效后，未经对方同意，任何一方不得向任何第三方披露本合同内容及因履行本合同而知悉对方的商业秘密，包括但不限于租赁条件、交易信息及其他有关情况的信息。

13.2 上述保密义务不适用于以下情况：

13.2.1 有关保密资料已由其他途径成为公开资料；

13.2.2 根据法律法规或政府的监管要求，向政府有关部门提供保密资料；

13.2.3 为采取法律行动或追究违约责任而聘请的律师或争议解决机构提供有关资料。

13.3 本合同约定的保密期限自本合同生效之日起至上述保密信息进入公共知晓的领域之日止。

第十四条 通知

14.1 一方向另一方在本合同所载通讯地址及联系方式发出的任何通知、要求或其他通讯应在下列日期视为送达：

14.1.1 如果以信件（包括特快专递、平信邮寄、挂号邮寄）形式发出，以邮寄



之日起的第七个工作日或文书退回之日视为送达之日；

14.1.2 如果以传真、手机短信、微信、电子邮件等电子方式形式发出，在发出时视为送达；

14.1.3 专人送达，以收件人签收之日视为送达日。

14.1.4 上述有关送达的约定同时也适用于司法机关或仲裁机构的送达（包括但不限于仲裁程序，或诉讼案件的一审、二审、再审及执行程序等），司法机关或仲裁机构将仲裁、诉讼及执行的法律文书向上述地址送达的，即视为已经按照法律的规定送达，另一方不得以未收到等理由抗辩。

14.2 本合同所载通讯地址及联系方式如有变更，变更方应提前五个工作日书面告知另一方，如未告知导致送达不能的法律后果由自己承担。

第十五条 其他

15.1 双方因本合同发生争议，由双方友好协商；协商不成时，由该商铺所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

15.2 本合同一方违约，除按照约定承担违约责任外，还应当承担另一方实现权利产生的诉讼费、律师费、保全费、保全担保保险费、公证费等费用。

15.3 本合同自双方签署后生效。

15.4 本合同附件《商铺位置示意图》《家具新中心营业人员手册》（另附）及《商户经营管理手册》（另附）构成本合同不可分割的一部分，对双方具有同等约束力。本合同之前的任何口头或书面形式的承诺、声明、保证、备忘录、意向书、协议、合同等与本合同不一致的，均以本合同为准。

15.5 若合同登记机关要求签署当地租赁合同示范文本的，双方可按照要求办理，但双方的权利义务仍以本合同为准。

15.6 本合同壹式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，各份具有同等法律效力。

乙方声明：甲方在签订本合同前，已依法向乙方提示了相关条款《特别是加粗字体条款》，应乙方要求或主动对相关条款的含义及法律后果作了说明，乙方完全理解并接受其全部内容。

（以下无正文，为签署页）



甲方(盖章):



法定/授权代表人(签字):

日期: 2024年4月01日

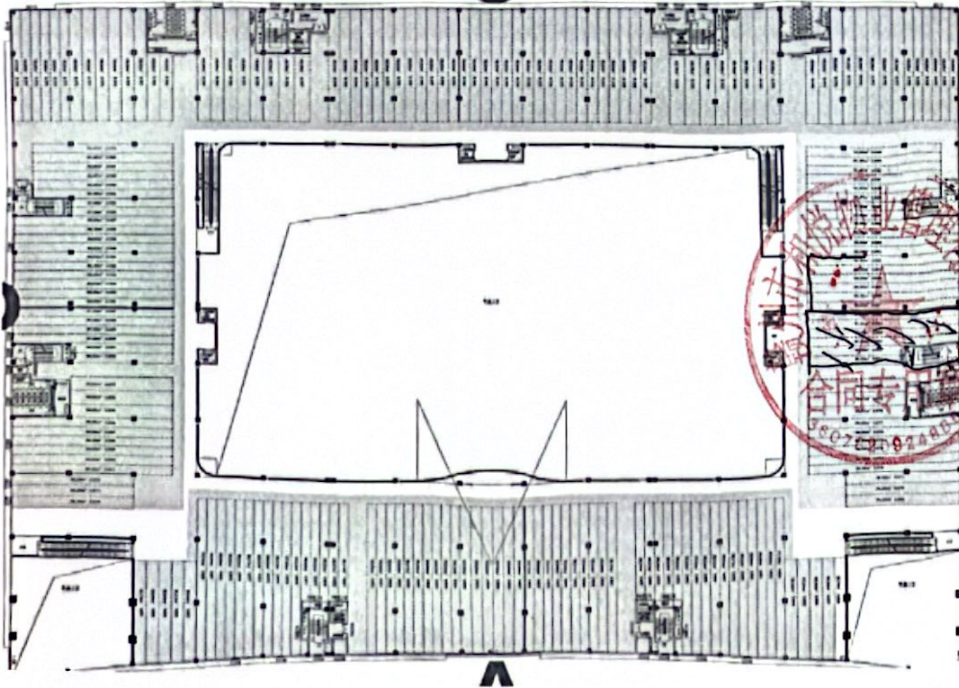
乙方(盖章/签名):

吴景良

法定/授权代表人(签字):

日期: 年 月 日

附件一 商铺位置示意图(粘贴对应区域图)



签名:

吴景良

时间:



