

嘉兴中安国际商城房屋租赁合同

合同编号No: _ _ _ _号

出租方 (甲方): 嘉兴成宏物业管理有限公司

营业执照注册号: 91330401MA2B9XH917(1/)

法人代表: 邓保财

通讯地址: 嘉兴市周安路 399 号

联系电话: 82329888

邮政编码: 314000

传真: 82329888

承租方 (乙方): 但守宝

身份证号码 (营业执照注册号、护照): 342426198206153814

通讯地址:

邮政编码:

联系电话:

联系手机: 18966300615

为了维护合同双方当事人的合法权益, 根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国民法通则》等相关法律、法规的规定, 甲乙双方在自愿、公平、平等和诚实信用的基础上, 经协商一致, 就乙方承租甲方可依法出租的房屋事宜, 订立本合同。

一、出租房屋情况

1、甲方出租给乙方的房屋位于嘉兴市周安路 399 号嘉兴中安商贸园 1幢309-311, 建筑面积为 88 平方米。

2、乙方在本合同签订之前, 已对租赁房屋进行了必要的实地核查, 愿意在租赁房屋现有条件下租赁该处房屋并签订本合同。

二、出租房屋用途

乙方租赁该房屋, 用途仅限于 办公。乙方保证, 在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前, 不得擅自改变上述约定的使用用途。

三、房屋租赁期限

甲乙双方约定, 租赁期 12 个月, 自 2024 年 07 月 23 日到 2025 年 07 月 22 日 (含装修期) 止。在此经营期内, 除甲方统一规定的休市放假外, 乙方必须按照甲方的要求和管理规定正常开门营业。

四、房屋交付与开业

1、租赁实际起始日为商铺交付日, 若甲方推迟或提前交铺, 租赁起始日期最终以甲方书面发出的《进场通知书》中载明的商铺交付日期为准, 但合同终止日期不变, 合同期限不作相应顺延。乙方应于甲方《进场通知书》通知的商铺交付日与甲方办理商铺交接等相关手续。如未在甲方规定时间内办理交接的, 需按日向甲方支付本合同约定的标准日租金作为违约金, 即: 元/日。

2、乙方应于 年 月 日前开门营业。若因甲方原因延迟或提前交铺, 乙方

应于甲方另行通知的开业日期前正式开业。

五、有关费用及支付方式

1、租金标准。租期内租金为 27456.1 元/年，共计 27456.1 元人民币
(大写: 贰万柒仟肆佰伍拾陆元) 租金不包括物业管理费及其他代收费用。

2、其他代收费用按实际发生金额代收并代付。

3、上述各项费用支付方式如下:

租金支付方式: 先付后用, 乙方应于 2024 年 07 月 22 日之前一次性缴清租金,
共计 27456.1 元人民币 (大写: 贰万柒仟肆佰伍拾陆元)

4、物业管理费、水电费等物业服务相关费用由乙方承担, 具体收费标准以物业服务公司制定执行的标准或者乙方与物业公司签订物业管理服务合同约定的标准为准。以上物业管理费、水电费、空调费的支付对象为 但宇宝, 收取对象为 嘉兴成宏物业管理有限公司 (水电费为代收), 如乙方拖延缴纳或者拒绝缴纳的, 收取对象有权采取相应的措施, 如停水、停电等催缴措施, 情节严重的, 根据收取对象的情况反馈, 甲方有权解除乙方的租赁合同。

六、保证金

1、乙方签订租赁合同之日, 应向甲方缴纳租赁经营保证金人民币 5000.1 元 (大写: 伍仟元), 不计利息。

2、乙方签订租赁合同之日, 应向甲方缴纳租赁注册公司保证金人民币 元 (大写:), 不计利息。

3、在租赁期间内, 乙方正常履约, 无违约行为以及无欠付任何款项的, 并且乙方在租期届满后 60 天内办理完毕退场手续 (包括但不限于清空物品、结清所有费用、变更或注销房屋上的公司注册地址、与有关部门处理完毕相应事务) 的, 甲方应无息返还保证金。如乙方未能在 60 天内办理完相关退场手续所有保证金不予退还。若乙方存在违约以及存在欠付款项的, 在乙方办理完毕上述退场手续后, 甲方扣除违约金及欠付款项后将保证金剩余款项 (若有) 无息返还乙方。

4、租赁期间, 若乙方有违约行为, 甲方应书面通知乙方, 并有权从保证金中按约扣除违约金等相应费用, 乙方有义务按照甲方的要求及时补足保证金数额。保证金不足以弥补甲方损失的, 乙方仍需承担赔偿责任。

5、租赁期内, 乙方如不能按照本合同第四条第 2 款约定的时间开门营业的, 甲方有权解除双方租赁关系, 收回商铺, 并且不退还乙方保证金。租赁期内, 乙方违反《中安国际物业使用守则》正常开门营业时间的有关规定, 甲方有权解除双方租赁关系, 收回商铺, 并且不退还乙方保证金。

七、甲、乙双方权利义务

1、甲方有权按照国家政策法规制定本市场各项管理制度并按期向乙方公布, 甲方对乙方的经营活动有权利进行监督、检查, 配合有关部门对乙方违反市场规定的行为做出批评教育、停业整改直至解除合同等处理。

2、甲方出租房屋,乙方在承租的房屋内自行经营并严格遵守国家的法律法规及当地有关规章制度。乙方在租赁期间自主经营、自负盈亏,甲方对此不负任何责任。

3、乙方签订合同时,乙方应向甲方提交营业执照副本、税务登记证、经营许可证、商标注册证、授权书、法定代表人身份证、经营人身份证等法律文件和经营资格性文件,甲方有权审核前述文件并复印留存。

4、乙方必须遵循市场的统一管理,经营销售符合国家及行业标准商品,保障消费者的合法权益,维护市场声誉和诚信形象。

5、乙方向甲方承诺并遵守甲方有关房屋使用、物业管理和甲方依法制定的各项规章制度的有关规定。

6、租赁期间,乙方所发生的水、电、煤气、通讯、设备等费用由乙方承担。若乙方未及时支付相关费用,导致相关部门征收罚款或滞纳金(即使受罚对象是甲方),所征收的罚款或滞纳金亦由乙方全额承担。如委托甲方代扣代缴的,则甲方有权在履约保证金中先行扣除支付。如乙方连续三个月不缴纳上述费用的,甲方有权解除合同,并扣罚全部经营保证金,同时甲方保留对乙方未缴纳费用的追索权。

7、乙方不得违章使用电器,严禁私拉乱接,偷水、偷电,一经发现,除补缴相应水电费外,并按补缴费用5倍的金额向甲方支付违约金,最低违约金为人民币5000元整。甲方有权在 market 内对偷水偷电者予以通报,情节严重的交当地执法机关依法处理。连续两次被发现者,甲方有权解除合同,并追究违约责任。

8、乙方装修应按照甲方制定的《中安国际物业使用守则》中规定的装修流程和管理办法执行,甲方对乙方的装修应给予必要的协助、检查和验收。因装修产生的垃圾及清运费用、水电费用等由乙方承担。乙方装修完成与否,不影响计租期的计算。

9、本合同签订后,乙方必须在交付房屋后30日内对所租房屋进行装修(已装修的除外),按约定期限开张营业。乙方未按照约定的时间开门营业的,乙方每日应向甲方支付100元违约金。乙方应积极配合市场,搞好促销和日常经营,严格遵守营业时间,保证正常开门营业。对30日内不予装修或开张后不能正常开门营业10天以上构成严重违约的,甲方有权立即解除合同,要求乙方腾退房屋,并扣除乙方全部保证金。

八、房屋使用要求和维修责任

1、乙方装修期间,装修费用由乙方自行承担。乙方应在进场前向物业服务公司提供该房屋的装修设计文件,应投保工程安装的相关险种,供物业公司审查,并且在获得物业公司的批准后方可开始对该房屋的装饰装修。上述装修设计文件及有关资料经物业公司批准后,未经物业服务公司书面同意,乙方不得擅自变更。否则甲方有权解除合同,且乙方自行承担由此产生的一切费用及责任。

2、乙方在装修及租赁期间应做好安全管理,因安全问题造成人身、财产损害后果的由乙方自行承担。若造成甲方损失的,应向甲方赔偿实际损失。不能拆除的或拆除可能导致房屋受损的装饰装修在合同解除或终止后归甲方所有,乙方不得拆除;否则乙方应将房屋恢复原状,若不能恢复原状乙方应向甲方赔偿相应的复原费用。甲方有权扣除乙方全部保证金。

3、租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责赔偿或维修。乙方拒不维修、甲方可为维修，费用须由乙方承担。

4、租赁期间，甲方因安全需要对该房屋进行检查、养护时应提前两天通知乙方。检查养护时，乙方应予以积极配合。甲方有权对乙方承担公共设施如：水、电、通讯、管道等进行检查、维修和改建，但应提前通知乙方。紧急情况时为有效制止意外损害扩大，甲方有权在未事先通知乙方的情况下进入乙方承租商铺内进行紧急抢修，乙方应积极配合。除发生不可预知的紧急情况外，甲方在发出合理通知后，有权暂时终止 10月20日 11:31 商业内任何设施运转以进行维修。

5、租赁期间，除房屋的主体结构之外，甲方不负维修义务，乙方应自行维修并承担维修费。

6、如因乙方二次装修原因导致甲方遭受索赔或其他商户遭受任何损失的，乙方需负责赔偿，即使乙方施工方案等事先已经甲方同意也不排除乙方的赔偿责任，赔偿款甲方有权直接从乙方装修押金、保证金中扣除，不足部分，甲方有权追偿。

7、乙方必须按地方装修管理条例及物业装饰装修相关规定，以及审定的装修方案及装修期内商家入驻及招聘信息推广方案，进行装修施工，必须遵守甲方管理要求，不得随意增加、拆除墙体，改动原有的消防设施、电气、煤气管道、水卫等设备及管道，不得乱拉、乱接电线。

8、乙方的空调外机必须安装在甲方指定区域，并出具平面布置图、外机包装效果图等，经甲方书面审批通过后才能安装。乙方的门头店招、橱窗、广告展示的设计方案和安置地方等应符合甲方统一管理要求，并在装修前将相关方案报经甲方书面同意后后方可制作。擅自实施甲方有权拆除，并由乙方承担全部费用和后果。

9、乙方租赁物业内专属的设施设备（如：消防栓等）的保养及维护，由乙方负责并确保年检合格；如需委托甲方或者甲方指定的物业公司实施的，则费用由乙方自行承担。因乙方管理不当产生的事故及责任由乙方自行承担。

10、乙方对该房屋的装饰装修必须符合法律法规，遵守甲方及物业服务公司关于装修设计文件审查的规章制度，不得破坏该房屋主体结构和甲方已完成的公共区域装修。乙方承诺对装修设计文件自行承担全部责任，在装修过程中服从甲方、物业服务公司及相关政府部门的管理和指挥，并按照物业服务公司的规定交纳因装修而发生的收费项目，包括但不限于装修押金、垃圾清运费。如乙方对该房屋进行装饰装修造成第三方财产损失，应由乙方自行负责全部赔偿。

11、乙方经营装修规格和风格纳入甲方考量，并符合甲方的经营需求。乙方违反本合同约定的各项要求对该房屋进行装饰装修的（包括但不限于未经甲方、物业服务公司批准，乙方擅自变更装修设计的情形，或擅自停止施工等），则甲方、物业服务公司有权通知乙方改正。自甲方、物业服务公司发出通知之日起超过5日，乙方仍未改正的，则甲方、物业服务公司有权对该房屋停止水、电等能源供应或直接采取强制措施予以纠正，因此而发生的一

切损失和费用均由乙方承担，本合同项下装修期不予延长，乙方仍应当按本合同约定承担租金等费用。

12、由乙方装修、改造等造成的建筑和原装修的损坏，均由乙方承担全部赔偿责任。

13、乙方需合法合规经营，如因其经营导致的甲方品牌和信誉受损，则全额扣除其保证金，且甲方有权解除本合同。

14、乙方退租时，除另有约定外，甲方有权要求乙方按原状恢复或向甲方交纳恢复工程所需费用，（或依附于房屋的装修归甲方所有）。

九、租赁房屋返还时的状态

1、除甲方书面同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满日或终止合同前5日内腾退房屋，并恢复房屋原状，经甲方验收确认后归还甲方。如有损坏，修复费由乙方负责。未经甲方同意逾期返还的，每逾期1日乙方应按原有租金3倍且不低于每日租金1000元向甲方支付逾期占用费。

2、乙方投资内部的可移动设施以及办公用品、经营的商品由乙方自行负责处理，逾期未处理的视为乙方放弃所有权，甲方有权按垃圾处置。

3、乙方逾期不予返还又不申请续租的，甲方有权在合同终止5日后强行腾退，且甲方不承担腾退时给乙方造成的任何损失赔偿。

十、转租、分租、出借和交换

在租赁期内，乙方未经甲方书面同意，擅自转租、分租或出借的，甲方有权解除合同。如经甲方书面同意乙方将该房屋转租或与他人承租的房屋进行互换，该房屋承租权的受让人或交换人应与甲方签订租赁主体变更合同，乙方与受让方共同按本合同约定向甲方承担责任。

十一、续租

在合同期限届满后，如甲方继续出租该租赁物的，并且乙方需继续租赁该租赁物的，应在合同期限届满前提前一个月向甲方提出书面申请，在同等条件下，并且乙方或者其公司符合甲方的业态，乙方享有优先续租权。如甲方同意则另行签订租赁合同，若乙方未在合同期限届满前向甲方提出书面申请或者甲乙双方未就续租事项达成一致的，租赁期限届满时双方租赁关系终止。

十二、所有权变动

1、若该房屋在租赁期间对外销售，乙方承诺放弃优先购买权，但甲方应确保本期租赁合同正常履行。

2、租赁期内，该房屋所有权发生变动时，本合同项下甲方的全部权利和义务由新房屋所有权人享有和承担。在本合同约定的租赁期内乙方与新房屋所有权人之间的租赁关系由甲方协调处理。若甲方通知乙方租金向新房屋所有权人支付的，乙方应向新房屋所有权人支付，但甲方未通知的，乙方仍按本合同约定向甲方支付租金。

十三、违约责任

有下列情形之一的，非违约方可以解除本合同，违约方需向守约方支付人民币壹万元作为违约金。

- 1、甲方在租赁期间，非本合同约定情形擅自解除本合同，提前收回该房屋的。
- 2、乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，或者改变原有建筑结构的。
- 3、乙方逾期不支付租金、物业费超过一个月的。
- 4、未经甲方书面同意，乙方擅自转租、出租、出借、分割后部分出租该房屋或与他人交换各自承租的房屋。
- 5、乙方无法律规定的理由或本合同约定的原因提前解除本合同的。
- 6、乙方违反甲方制定的《中安国际物业使用守则》中各项管理规章制度以及国家、地方政府法律法规相关规定的。
- 7、乙方在租房内进行赌博、吸毒等非法活动的。

十四、终止本合同

甲、乙双方同意在租赁期内，在不存在任何一方违约的情况下，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

- (一) 合同到期，本合同自然终止。
- (二) 甲乙双方共同以书面形式同意本租赁合同终止，本合同终止。
- (三) 该房屋占用范围内的土地使用权依法被提前收回的。
- (四) 该房屋因社会公共利益被依法征用的。
- (五) 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的。
- (六) 该房屋因其他不可抗力事由造成不能使用的。
- (七) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。
- (八) 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的。
- (九) 因政府有关行为导致本合同无法继续履行的。
- (十) 不可抗力事件导致本合同目的无法实现的。

十五、送达

本合同落款所载的地址及联系方式为双方约定送达地址和联系方式，如有变更，一方应及时书面通知另一方，否则视为未变更，一方发出的通知以及与合同有关的文件一经送达该地址即视为另一方已经收到该法律文书。双方一致确认，若本合同产生纠纷，法院送达地址也为本合同约定的地址，一经送达，即视为收到该法律文书。

本合同的“通知”指：经专人递交或邮寄至本合同载明对方地址或以电讯形式即：电传、电话通知、短信通知至本合同载明对方号码、地址，即为充分通知。以专人递交的，于递交当日视为送达（向乙方聘请的营业员送达视乙方即时收到），以邮寄方式的于投寄 48 小时后视为送达，以电讯形式发出的，于发出时视为送达。若一方地址或号码发生变动，其应及时通知另一方，未及时通知而另一方仍以合同载明地址、号码通知的仍视为送达。

十六、其他条款

1. 甲方与乙方并无合资或合伙关系。无论乙方的经营状况、经营效益如何，乙方均负有全额支付租金和承担其他应由乙方支付费用的义务。

2. 在任何情况下,乙方经营过程中,不能使用甲方名义;乙方所聘用之员工,亦须由乙方与所聘员工签订劳动合同,依法用工。

3. 乙方租赁该房屋后,如拟成立租赁物位置为注册地的新公司开展经营活动,由工商行政管理部门核定为准;本合同的乙方和新设立公司对本合同项下乙方的义务承担连带责任。在乙方与甲方租赁合同终止或解除后3个月内,乙方应变更或注销其注册在房屋上的公司地址(若有),否则乙方每日向甲方支付100元违约金。

4. 甲方制定的各项规章制度及本合同所列的所有附件均是本合同不可分割的组成部分,与本合同具有同等的法律效力。甲方在本协议签订之后,针对整个成宏物业制定新的规章制度通知到乙方后,乙方未在收到之日起15日内提出书面异议的,该规章制度作为合同的补充附件,作为合同的组成部分,具有同等法律效力。

任何一方未经另一方同意不得向任何第三方(不含甲方集团所属相关公司)透露本合同(特别是租金等涉及商务条件的条款)内容,及因履行本合同而获知的对方商业信息。否则需向对方支付违约金壹拾万(人民币:100000)元,如给对方造成损失,违约金不足以弥补损失的,还应赔偿损失。

“禁止商业贿赂条款”:甲乙双方都清楚并愿意严格遵守中华人民共和国反商业贿赂的法律规定,双方清楚任何形式的贿赂和贪渎行为都将触犯法律,并将对双方合作产生实质性干扰和影响。

若乙方违反中华人民共和国反商业贿赂的法律规定,甲方有权终止合同,并视情况对乙方采取扣除年租金的20%且不低于人民币5000元的费用作为乙方的违约金。同时在2年内,甲方不会与乙方进行任何形式的商业合作。

5. 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议,应协商解决;协商不成的,双方一致同意向租赁物所在地人民法院提起诉讼。在双方协商和诉讼期间,非争议部分仍应按本合同的约定履行。

6. 本合同连同附件壹式肆份,本合同自双方盖章并经法定代表人签字之日起生效。合同及附件均具有同等法律效力。

7. 甲、乙双方在签署本合同时,对各自的权利、义务、责任清楚明白,并愿按合同规定执行。如一方违反本合同,另一方有权按本合同规定主张权利。

(以下无正文)

出租方(甲方):嘉兴成宏物业管理有限公司

法定代表人或授权人:

地址:嘉兴市周安路399号

联系电话:0573-82329888

签约时间:____年____月____日

承租方(乙方):

身份证号:

地址:

联系电话:

签约时间:2024年6月28日