

君悦·繁华里

租 赁 管 理 合 同



河北众友物业服务有限公司

君悦繁华里商业街项目 租赁管理合同

出租方：河北众友物业服务有限公司（以下简称甲方）
承租方：王世勇（以下简称乙方）
身份证：130503199008280649 联系电话：13282186826
地址：邢台信都区胜利南小区

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，就甲方全权经营的君悦繁华里底商租赁事宜，签订本合同。

第一章 合同期限及费用

第一条 合作方式

甲方将位于君悦繁华里底商 B-S2-306 号商铺，面积为：351.66 m²（含公摊）的商铺/房屋/场地提供给乙方经营使用。

第二条 合同期限及费用

1、租赁期限：自 2014 年 10 月 10 日至 2016 年 10 月 9 日。

2、应付款项及付款方式：

(1)、商铺/房屋/场地租赁费为 18 元/平米/月；

(2)、综合管理费为 12 元/平米/月，包括但不限于房屋托管、营销推广、家政服务、卫生防疫等；

首期费用自 2014 年 10 月 10 日至 2015 年 4 月 10 日，商铺/房屋/场地租赁费为人民币：37955.52 元，综合管理费为人民币：25303.68 元，总计人民币：63259.2 元（大写：陆万叁仟贰佰玖拾玖元贰角，整）。

(3)、以上费用应按 半年一付 方式及时缴纳。应于签订本合同时缴纳，乙方应于本期费用到期前 15 日内向甲方足额缴下一阶段费用。若乙方需开具发票，应自行承担费用。

甲乙双方均认以上费用不包括乙方需交付之推广费、物业管理费、因乙方经营活动而产生的政府税费及其他费用（如水、电、燃气、电话费等）。

第三条 经营范围与主体

1、乙方的经营品牌为_____，经营类别为_____。

2、乙方须严格按照合同约定的经营范围开展经营活动，中途更换品牌或产品类别须书面报甲方同意；未经甲方同意擅自更换品牌或产品类别，甲方视同乙方违约并有权终止合同。

第四条 保证金

乙方在支付首期费用时，一并向甲方支付保证金 10000.00 元，（大写 壹万元 整）保证金用于保证乙方履行租赁商铺期限内的租金支付、经营用途、维修责任、房屋损坏赔偿及水、电、暖、气等相关费用支付等；乙方如有违反，甲方将从保证金中扣除相应的违约金。所扣除的保证金金额，乙方须于扣除后 7 日内补足。

乙方未按上述规定支付或补足保证金，甲方视同乙方违约并有权随时解除合同。

其他约定 _____。

第二章 商铺装修

第一条 进场装修期限为 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日。

开业时间为 _____ 年 _____ 月 _____ 日。

第二条 装修期内，乙方需承担装修履约金、装修垃圾运输以及装修及经营活动而产生的政府税费及其他费用（如水费、电费、燃气费、电话费等）。

第三条 如因乙方原因，自该商铺交付之日起 / 日内仍未开始进行装修工程，甲方有权收回该商铺，解除本合同并追究乙方的违约责任，保证金作为违约金赔偿给甲方，甲方损失超过保证金金额的，乙方仍应赔偿差额部分。

第四条 若因乙方原因，于装修期届满未能完成装修的，仍可继续装修至达到该商铺的开业条件，但延期不得超过 30 日。

第五条 乙方及装修承包商应严格遵守君悦繁华里《装修工程施工管理规定》，并签定《治安防火安全责任书》、《二次装修施工安全责任书》。

第六条 场地内乙方所属设备设施应根据甲方的要求进行设计，并提供图纸，包括效果图、平面图、外部尺寸图纸等，图纸应经过甲方审查，审查合格后，乙方方可施工。施工由乙方自行安排，但不得影响甲方及本项目商铺其他商户的正常经营，并应当遵守甲方

相关装修及经营管理规定。乙方应当在甲方审查图纸合格后___/___日内完成全部施工工作。施工完成后，需通知甲方进行验收。甲方对图纸的审查和对施工的验收审查同意并不减轻或免除乙方应承担的责任，也不导致甲方对乙方的设计、装修等承担任何责任，所有责任均由乙方全面承担。

第七条 甲方有权就乙方对该商铺的装修、分割、设备安装或改建行为进行规范、管理，包括对乙方施工人员的进出、材料运输、施工时间、施工安全等事宜进行合理管理，以保证商业街整体的运作安全及顺畅，避免因乙方给其他商铺的使用人、租客造成滋扰。乙方应服从甲方制定的规范及管理。

第八条 按照政府有关部门的要求，在租赁期内的任何时间移除该商铺内任何乙方建造的不合格的结构物、建筑物、分隔物及其他改建物，无论该结构物、建筑物、分隔物及其他改建物建立时是否得到甲方的同意，由此产生的损失由乙方自行承担。

第九条 甲方有权不定期对乙方装修工作进行检查，如乙方未能按照经甲方及政府部门审批同意后的图纸施工或违反有关政府规定，甲方有权要求乙方整改、停工，如乙方不予立即整改，甲方有权采取停水、停电等限制性措施或直接采取强制措施予以纠正。因乙方违法施工受到政府罚款或因甲方采取限制性措施导致乙方受到的损失由乙方自行承担；如因违法施工造成甲方受到政府罚款或任何损失的，甲方有权将上述罚款和损失从乙方已缴纳的装修履约金中扣除，装修履约金不足以弥补甲方损失的，乙方仍应赔偿不足部分的金额。

第十条 双方确认，甲方审批或审查乙方的各种报告、文件、方案、资料、申请等不会在任何方面增加甲方的义务或责任，同时，也不会以任何方面减轻或免除乙方在本合同项下的义务或责任。如乙方对该商铺进行任何修建，或安装任何附属物、装置、附加物，即使装修、改建或安装已得到甲方的同意，合同解除时，不可移动的装修应予以保留，若影响后期正常使用，将从保证金内扣除相应费用。

第十一条 乙方在租赁期间内对商铺进行再次装修的，需提前 30 天以书面形式向甲方提出申请，并依本合同的相关约定办理，但仍需缴纳综合管理费、物业管理费等费用。

第三章 转租、转让和续租

第一条 未经甲方书面同意，乙方不能转租、分租、共用、委任、将业务承包给第三人或特许第三方经营或管理该商铺的全部或部分，不得将本合同项下的权利义务全部或部

分转让给第三方，否则甲方有权解除本合同并追究乙方违约责任。经甲方同意转租的，转租合同终止期不得超过本合同的终止期，乙方应保证其转租人不将转租商铺再行转租。在甲方书面同意乙方将本合同项下的权利义务全部或部分转让、转租、共用及合用等行为时，乙方也不得因转让、转租、共用或合用等行为而减免乙方应承担的本合同的义务，乙方对受让人、转租人和/或共用人的行为承担连带责任。

第二条 转租期间，乙方除可享有并承担转租合同规定的权利和义务外，还应该履行本合同规定的义务。

第三条 转租期间，本合同发生变更、解除或终止时，转租合同也应随之相应的变更、解除或终止。

第四条 本合同租赁期限届满，无论乙方是否续租，都应于租赁期限届满之日 3 个月前（如租赁期限超过 3 年（含 3 年），则为 6 个月）向甲方发出续租或不续租书面通知。如乙方在租赁期限届满之日，存在拖欠甲方任何费用的行为，乙方应将拖欠费用全部补缴完毕后方可申请续约。在满足上述条件的基础上，甲、乙双方就续租达成协议的，应重新订立合同，续租的租金标准及条件由甲方根据当时市场条件另行确定。如乙方书面表示续租意愿，但未签订续租协议，在租赁期限届满前又放弃续租的，则乙方已缴纳的保证金作为违约金赔偿给甲方，该金额不足以弥补甲方损失的，乙方还应承担差额部分。如乙方书面通知甲方放弃续租，或者乙方未能在前述时间内向甲方出书面续租要求或甲乙双方无法就续租达成一致，则视为乙方放弃续租权，本合同自租赁期限届满日之次日自行终止。

第五条 若乙方未在规定时限内提出对该商铺续租的书面要求，则甲方有权协同该商铺未来的任何潜在租户或有关人士在租赁期结束前 3 个月内（如租赁期限超过 3 年（含 3 年），则为 6 个月内）的所有合理时间内，预先通知乙方后视察、勘查该商铺，乙方不得阻挠，但甲方的该等行为不得干扰乙方的正常经营活动。

第四章 双方责任和保证

第一条 甲方责任

1、在乙方按照本合同规定缴纳租金及其他费用及遵守和履行所有本合同项下的承诺、规定的前提下，乙方有权在租赁期内按合同约定使用该商铺，而不受甲方或其代表的不合法的干扰。

2、甲方对该商铺享有出租及收取租金的权利，在租赁期间，乙方对运营该商铺享有

收益权利。乙方经营管理符合甲方规范要求的,甲方不得无理由干涉或扰乱乙方正常经营。

3、甲方将尽最大努力及采取一切合理的措施保障乙方经营活动的顺利进行。

第二条 乙方责任

1、乙方确认在本合同签署前已对场地的位置、面积、高度、电力状况等物理状况进行了实地全面勘验,确认场地完全符合乙方的使用要求,并同意按本合同约定按时足额向甲方支付相关款项。

2、乙方确认甲方已在本合同签署前向其充分告知该场地的所有权、使用权及管理权状况,本合同签定后乙方不得对甲方签订本合同的资格或本合同的效力提出任何异议。

3、乙方必须严格遵守《消费者权益保护法》、《产品质量法》等所有相关法律法规,依法从事经营活动,确保所销售商品或提供服务的质量,承担质量责任,维护商业街整体形象,不得做出对商誉及信誉有不良影响的行为。

4、本合同签订后,乙方有下列行为之一的,甲方有权单方面终止本合同或采取相应措施禁止乙方继续经营直至乙方根据合同履行义务更正违约行为。如甲方收回该商铺,由此而造成甲方损失的,乙方应予以赔偿;甲方亦有权不终止合同,选择继续履行本合同,但乙方已缴纳的保证金应作为违约金赔偿给甲方.如保证金不足赔偿甲方损失的,乙方还应负责赔偿差额部分:

4.1 未经甲方书面同意,擅自将商铺的全部或部分转租、转让、分租、共用、委任、承包、特许第三方经营或管理该商铺的全部或部分、转借他人、或调换使用。

4.2 未经甲方书面同意,擅自拆改变动商铺结构,或损坏商铺,且经甲方书面通知,在限定时间内仍未纠正并修复的。

4.3 擅自改变本合同规定的租赁用途、租赁面积、商号/名称、经营品牌、类别或经营项目的,或利用该商铺销售假冒伪劣商品、违禁商品、非正常渠道进货的商品或进行违法违章活动的。

4.4 乙方违反本合同的规定,不承担维修责任或支付维修费用,致使该商铺或设备等损坏的。

4.5 拖延支付租金、保证金、商业管理费、物业管理费或其他费用连续超过 15 日或累计超过 30 日(无论是否正式追索)。

4.6 乙方破产或进行清算程序,因重组或合并原因进行清算且不影响该商铺正常经营的除外。

4.7 由于乙方原因,致使该商铺或该商铺内物品/货品因法院、工商等部门强制执行而被查封、冻结。

4.8 乙方自身的卫生状况、排污排废状况、噪音及其他污染状况等影响相邻承租方,并在甲方发出书面通知后 7 日内仍未改正。

4.9 若因乙方原因,于装修期届满后 30 日仍未能完成装修并开业的。

4.10 乙方未在开业前取得合法的经营资格,包括但不限于营业执照、税务登记证、食品生产许可、食品流通许可或餐饮服务许可(如适用)、国内外代理商的代理资格及授权的协议或证明等。

4.11 乙方在该商铺装修和运营期间发生火灾或其他安全责任事故,造成甲方重大人员伤亡或财产损失,或该事故造成人员伤亡或财产损失但乙方拒不足额赔偿的。

4.12 乙方出现顾客恶性投诉或乙方的经营形象严重影响到甲方或其他商户的整体形象和声誉的。

4.13 乙方存在违反本合同约定的行为,经甲方书面催告后 7 日内仍未纠正的,本合同另有约定的从其约定。

4.14 法律、法规或本合同其他条款允许甲方单方提前终止合同的其他情况。

5、乙方以及乙方的继承人、授权代理人、工作人员、建筑安装或装修承包商必须按照本合同服从甲方、物业管理公司制定的关于商业街的各项规章制度,及甲方、物业管理公司管理人员现场管理,物业管理公司有权根据实际违约情况对乙方提出责令限期整改。

6、乙方保证对场地内乙方所属设备设施使用的安全性负全部责任,并对场地内的整体消防安全承担全部责任,具体如下:

6.1 乙方负责场地内乙方所属设备设施的日常保养与维护。场地内乙方所属设备设施发生故障或者不能正常使用的,乙方应当立即予以修理。

6.2 对于第三人行为导致场地内乙方所属设备设施不能正常、安全使用或者遭到灭失、损坏的,甲方不承担责任,由乙方自行向第三人主张权益,甲方可提供必要协助。

6.3 因本合同约定的场地内乙方所属设备设施出现任何安全、故障问题导致造成他人或甲方产生人身及财产损失的，均由乙方负责解决及处理，并承担全部责任。

6.4 乙方自行负责该商铺内物品的安全保卫工作，并承担因此而产生的一切费用支出和责任。

7、乙方必须保持商铺整体内外整洁，不得码放货物、杂物等有碍商业街形象的货品；不得占用商业街内公共通道，乙方商铺区域卫生由乙方“三包”。

8、乙方店铺内使用的包括但不限于背景音乐、照片图片等，必须有正规授权或知识产权。未经甲方同意乙方不得在该场地及场地内乙方所属设备设施上设置与乙方经营无关的宣传标识、广告等。如因上述行为侵犯第三方权利而产生的任何后果均由乙方承担，乙方须赔偿由此给甲方造成的全部损失。

9、乙方须遵照法律法规，按时向乙方雇员支付工资、报酬等，乙方员工不因本合同的签订而成为甲方员工，乙方雇佣或委托的人不因本合同的签订而要求甲方履行任何义务；如因乙方违反劳动法规导致甲方受到相关索赔或政府、司法等有权部门处罚的，乙方应当赔偿甲方受到的损失。

10、在租赁期限内，乙方逾期支付综合经营管理费、物业管理费、保证金及其他费用等按本合同约定乙方应向甲方、物业管理公司缴纳的费用，每逾期一日，应自逾期之日按全年综合经营管理费金额的 3%（千分之三）支付违约金。

11、乙方逾期支付租赁合同和物业管理合同中约定的款项超过 5 日或有其他任何违约行为超过 5 日的，则甲方有权书面通知乙方在一定时限内补齐相关费用及违约金或进行相应整改，乙方在上述时限仍未能缴纳相关费用及违约金的或进行相应整改的，甲方有权采取暂停商铺能源供应或物业管理服务等相应措施禁止乙方商铺的经营且禁止乙方将商铺内任何物品搬离商铺，乙方损失自行承担；

12、甲方因向乙方催付租金或其他费用而引起的所有费用和开支（包括一切律师费、诉讼费等），及甲方因行使本合同项下其他任何权利而引起的所有费用、开支，均由乙方承担，甲方有权向乙方追讨该费用、开支。

13、本合同租赁期满或不因何原因提前解除，如存在乙方欠缴综合管理费、物业管理费、等其他各项费用或乙方存在未赔偿甲方损失等情形的，则甲方除有权依据本合同约定从保证金中扣除外，对不足部分，甲方有权依据合同约定采取相应的禁止乙方经营或

禁止搬离商品及货物的措施。

14、如乙方为食品生产、流通或餐饮企业，甲方有权定期（每天）及不定期抽查乙方商铺，如发现乙方违反法律法规和食品安全责任书规定的，有权及时制止并立即报告相关主管部门，且视情况提出整改意见或采取必要措施。乙方必须根据相关主管部门或甲方的整改意见进行相应整改，采取有效措施予以改正。

15、如乙方发生食品安全事故以及乙方任何违反法律法规和《食品安全责任书》规定等情形，造成任何第三人人身、财产或其他损害的，乙方应依法承担赔偿责任；因此导致甲方对任何第三人承担赔偿责任或导致甲方受到任何损失的，乙方应当赔偿甲方受到的损失。

16、乙方保证具有签订本合同的资格，保证场地的使用用途符合国家的相关要求，自行办理相关手续（包括城管、卫生、工商、税务等），承担相关费用与责任，并将相关审批手续文件复印件交甲方备案。乙方应自行处理好相邻关系，如因违反国家、地方政府规定或与相邻人产生纠纷而引起的损失与责任均由乙方负责，甲方不负责任。

17、乙方在签订完本合同并办理完工商登记之后，应主动到税务部门办理税务登记或者“注册税务登记”，自觉缴纳各项税收。

18、乙方必须自觉遵守国家的各项政策法规，合法经营，自觉纳税，公平交易，并对其经营活动承担一切责任。

19、乙方在场地使用期限内不得损坏甲方的场地、设备、设施等，若造成本项目公共设施、设备、建筑或任何商铺设施损坏，甲方有权要求乙方全额赔偿。

20、乙方如有违反上述规定，甲方有权要求乙方予以更正或改进；若乙方无任何更正或改进的，甲方视同乙方违约并有权提前解除合同，已交纳的保证金和综合管理费不予退还。

第五章 保 险

第一条 乙方应在乙方进场装修前自费为该商铺在装修期间可能遇到的风险购买保险，该等保险的险种至少应包括安装工程一切险和第三者责任险，保险责任期间为交付日起至乙方开始营业之日（含试营业）止。乙方投保的保险种类、保险范围、保险额度等应符合中华人民共和国和当地有权机关颁发的现行有效的有关法律、法规及规章的规定，且足以涵盖乙方装修期间可能遇到的风险。

第二条 乙方应当于其开业(含试营业)前的 15 日前自费为该商铺开业后可能遇到的风险购买保险,该等保险的责任期间从乙方开业日起至本合同所述的租期届满之日止(前述保险责任期间不得间断),该等险种至少应包括财产一切险及公众责任险。

第三条 乙方所购买的第三者责任险和公众责任险应在保险单中将甲方列为共同被保险人,且具有交叉责任条款。第三者责任险或公众责任险的保险额度应符合以下列明的要求:

1、商铺租赁面积 100 平方米(含 100 平方米)以下的,总保额不低于人民币伍拾万元。

2、商铺租赁面积 100 平方米以上至 300 平方米(含 300 平方米)的,总保额不低于人民币壹佰万元。

3、商铺租赁面积 300 平方米以上至 600 平方米(含 600 平方米)的,总保额不低于人民币贰佰万。

4、商铺租赁面积 600 平方米以上至 1000 平方米(含 1000 平方米)的,总保额不低于人民币肆佰万元。

5、商铺租赁面积 1000 平方米以上的,总保额不低于人民币捌佰万元。

第四条 乙方不得做出任何行为、事件,导致商业街包括该商铺在内的任何部分的保险风险增加或无效,或导致甲方的保险赔偿额减少、取消或保险费用增加的行为;乙方亦不得做出或容许乙方所雇佣的相关人员、顾客、访客和承包商做出任何行为、事件,致使发生上述情况。

第五条 如在该商铺内或因乙方原因,发生保险事故造成甲方损失的,乙方从保险公司获得的赔款应当首先用于赔偿甲方的损失;如乙方从保险公司获得的赔款不足以赔偿甲方的损失或乙方投保的保险公司未全部赔偿甲方损失的,则差额部分由乙方赔偿予甲方。

第六条 如在该商铺内或因乙方原因,发生保险事故造成第三方损失的,应由乙方投保的第三者责任险/公众责任险的保险公司赔偿第三方的损失;如乙方投保的保险公司不愿或不能全部赔偿第三方损失的,则由乙方赔偿予第三方的全部损失或差额部分。

第七条 无论乙方是否购买上述保险,自交付日至本合同终止且乙方将该商铺归还甲方期间,该商铺的风险及由此可能产生的各项财产损失、人身伤亡等责任全部由乙方自行承担。

第六章 合同终止

第一条、本合同期满,乙方应无条件、完好地将营业场地及设施设备交还甲方。若经营场地发生损坏,甲方有权扣留保证金并追究乙方责任。

第二条、甲、乙方欲提前终止合同,除合同有明确约定的,必须由双方协商确定;未

与对方协商一致而单方面提前终止合同的，一律视同违约，违约方必须按第四章规定承担违约责任。

第三条、本合同的任何一方对本合同内容及本合同谈判和履行过程中所知悉的对方的商业秘密负有保密责任，除依法应向有关国家机关和依法聘请的中介机构提供依法必须对公众披露外，未经对方书面同意不得向任何与本合同无法律上的利害关系的第三人透露本合同内容、所知悉的对方的商业秘密和履行过程中的补充条款，否则应赔偿对方的经济损失。

租赁期间，甲方有权将乙方所租赁区域的所有权整体转移给第三方，不需乙方同意，但需书面通知乙方，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。乙方享有优先购买权，但须在接到甲方书面通知后 7 个工作日内明确回复，否则视为自动放弃该权利。

第七章 商铺交还

第一条 交还日期及适用范围

乙方应于本合同约定的租赁期限届满之日起 5 日内交还该商铺。

第二条 交还状况及装修和附属设施/设备的归属

1、合同终止，乙方应自费将该商铺内所有属于乙方的可移动物品搬离该商铺，将不可移动的物品保留，并修复因搬出而给该商铺及商业街其它区域造成的损坏，乙方添置的与商铺不可分离的装修、设备、设施以及增建和改建（下称不可移动的物品）无偿归甲方所有，甲方对此不予以任何补偿或赔偿。

2、如果该商铺交还时之状态不符合前项规定，甲方有权自行采取措施，使得该商铺之状况符合前项规定，由此而产生的一切费用和开支由乙方负担。如果甲方发现交还时该商铺有属于甲方的装修、设备和设施损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方赔偿损失，并可从保证金中扣除。如租赁保证金不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿差额。

3、合同终止，乙方需要在 30 日内办理完毕以该商铺为注册地址或营业地址的工商、税务等所有证照的的注销或变更手续，并将相关复印件提供给甲方。

第三条 交还通知、查验及接收

1、合同终止（不论基于任何原因），双方均应提前 3 日通知对方交还/收回该商铺的具体日期，甲、乙双方应当按照该等通知查验及接收/交还该商铺。

2、甲方应当依照通常合理的标准及本合同规定查验该商铺。并结清各项费用、交还该商铺钥匙及移交各项文件资料等商铺交还手续。

第四条 逾期交还后果

1、如果乙方未按照本合同约定撤离，但乙方人员已实际撤离该商铺的，甲方有权在租赁期届满后任何时间内自行或选择在公证机关的公证下进入该房屋，该商铺内遗留的一切物品将被视为垃圾或乙方放弃该等物品所有权及一切权利的放弃物，甲方有权将该等物品搬离该商铺或按照甲方认为适当的方式出售、转让、丢弃、作为垃圾处理或以任何其他方式处分，并将该商铺内的一切装修、附属设施、设备拆除、修复和恢复原状，收回该商铺，而无需给予乙方任何补偿。甲方在上述过程中为完成该等恢复原状而发生的公证费、律师费、清理费、保管费、拆除费、修复费及恢复费等一切费用均由乙方承担。

2、如果乙方未按照本合同规定交还该商铺，则甲方或物业管理公司有权采取对该商铺停止水、电等能源供应、控制人员、货物从该商铺进出、阻止乙方继续开业经营等强制措施。

3、乙方逾期交还商铺，除应当自逾期之日起依照合同最后一个月的标准交付逾期期间的该商铺租金、商业管理费、物业管理费等各项费用外，每日还应按照终止前一日日保底租金的两倍向甲方交付违约金，直至乙方交还该商铺或甲方按照本条的规定收回该商铺。

4、除前述约定外，乙方应于租赁期限届满之日起 30 日内完成本合同约定的证照的变更或注销义务，否则甲方有权不予以退还租赁保证金，且乙方每逾期一日，乙方应按照终止前一日日保底租金的两倍向甲方支付违约金，直至相关手续办理完毕之日止。

第八章 违约责任和纠纷处理

第一条 违约责任

因乙方导致提前终止合同的，乙方已交纳的综合管理费及保证金作为违约金支付给甲方，给甲方带来其他损失的，甲方有权追索。

因甲方导致提前终止合同的，甲方应双倍返还乙方已交租金、综合管理费中未履行完毕的部分。

第二条 纠纷处理

甲、乙双方合同产生的纠纷，应友好协商解决；如协商不能解决的，任何一方均可向甲方所在地人民法院起诉。

第九章 免责条款和不可抗力

第一条 因下列原因给乙方或任何第三人的财产及人身造成损害，甲方不承担任何责任：

1、非因甲方原因（包括但不限于由于燃料、材料、水、电力、煤气等的供应缺乏、停止供应以及突发性设施故障等原因）致使项目内诸如电梯、消防保安设施、中央空调、服务管道等设备、设施、系统发生故障、损坏、中断使用或导致供电的电流变化、火灾、漏水、漏电，从而使乙方或第三人受到损害的；

2、为进行必要的建筑物的维护保养工程从而使乙方或第三人受到损害的；

3、属于乙方改建、加固及装修部分对乙方或第三人造成损害的；

4、因盗窃、抢劫或其它违法犯罪行为对乙方或第三人造成损害的；

5、因政府或第三方施工对乙方或第三人造成损害的；

6、因公共市政之需或有关国家机关或公共事业单位对与商业街相关的道路名称、门牌编号进行变更而给乙方造成影响或损失的；

7、商业街或商铺因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；

8、其他非因甲方原因对乙方或第三人造成损害的；

9、法律、行政法规规定的或本合同约定的其它免责情形。

第二条 不可抗力是指本合同双方不能合理控制、不可预见、亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、水灾或其他天灾、战争或任何其他类似事件。

第三条 在不可抗力事件持续期间，遭受不可抗力事件的一方应定期及时地告诉对方不可抗力事件的现状，如不可抗力事件结束，应立即以书面形式通知对方。

第四条 如发生不可抗力，以至于任何一方的合同义务因不可抗力的发生而无法履行，则遭受不可抗力事件的一方可暂行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，并且无需为此而承担违约责任；合同履行期限按上述中止时间自动延长；但双方应尽最大努力克服该事件，减轻其负面的影响。但是，在一方迟延履行义务之后发生不可抗力的，则该方的违约责任不能免除。

第五条 遭受不可抗力的一方应当向对方提供事件发生地区的公证机构(或其他适当机构)出具的证实不可抗力事件的合法证明，如其不能提供该等证明，对方可根据本合同的规定要求其承担违约责任。

合同的附件是租赁合同的重要组成部分，不可分割，对各方均具有法律效力。若合同条款与附件内容或《物业管理服务协议》存在不一致处，以要求、标准较高/较严格者为准。

未尽事宜，按照《中华人民共和国民法典》及相关法律、法律的有关规定执行或双方另定补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

本合同一式贰份，甲乙双方各执壹份。双方签字盖章之日起正式生效。

备注：本合同租赁期内退租 保证金不予退还

附件：

- 1、租赁场地平面图
- 2、租赁场地交接清单
- 3、装修工程施工管理规定
- 4、消防安全管理责任书
- 5、品牌授权文件（若有）

甲方（签章）：

地址：

电话：

日期：



乙方（签章）：

负责人：

电话：13292186826

日期：2024.10.10