

霸州市赛道商业管理有限公司租赁合同

NO:

甲方: 霸州市赛道商业管理有限公司

乙方: 尚学通(霸州市尚益校具有限公司)

统一社会信用代码:

法定代表人(或负责人):

身份证号: 131081198708112011

地址: 胜芳镇

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律、法规的规定,甲、乙双方在平等、自愿、公平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商场展位事宜,订立本合同。

第一条 租赁场地的位置及用途

甲方将位于河北省霸州市胜芳镇廊大路胜春家居广场(博览城)B馆二层B2-319(商铺编号)展厅计176.6平米的场地租赁给乙方经营校具、套房系列(品种)、品牌为/。

乙方须严格按照此范围经营,如需更换品牌或产品类别,则须书面报甲方同意,未经甲方同意擅自更换或增加品牌、产品类别,一律视同超范围经营属严重违约行为。

本合同的租金、现场管理费均按本合同确认的使用面积计算。

第二条 合同期限和续租规定

1、合同期限:自2021年2月1日起至2022年2月28日止

2、合同延期:本合同期满前,乙方如有意续约(续租),则应在本合同期满前至少六个月向甲方提出书面申请,经甲、乙双方同意后,签订新的租赁合同;否则视为乙方主动放弃优先续租的权利,甲方可将展位另行对外出租。

第三条 租赁期限和租赁费用交纳

3.1 展位租金：租金采用“先付租金后使用”的原则，租金一般采取年付的方式，特殊情况另议。

3.2 乙方展位缴纳租金标准为：
租金为 70640 元/年（大写 柒万零陆佰肆拾元整。）

3.3 乙方现场管理费年缴费标准为 3000 元/㎡/年（含公用区间照明、水电、冷暖气、通风等，计算公式即： / 元（大写 叁仟元整）。）

3.4 履约保证金：大写 伍仟 元整；小写 5000 元。

3.5 展位内的自用电价暂定为：1.2 元/度，随国家电价进行调整，预付费充值方式。在运营过程中，甲方有权根据供电局的价格作出适当调整并未经乙方同意。

第四条 履约保证金

乙方签署本合同的同时，须向甲方缴纳履约保证金。合同期满解除此合同半年后，乙方与采购商无经济纠纷或乙方违约已经处理完结的情况下，甲方将履约保证金退还给乙方。

在合同期内，乙方有下列情形之一的视为违约，履约保证金不予退还。

- 4.1 在合同期内，未经甲方同意，擅自转租或转让第三方的。
- 4.2 合同期内，展位无专人销售，未正常营业的。
- 4.3 合同期内退租或乙方自动退租与甲方未达成一致协议的。
- 4.4 未按合同约定时间缴纳租金、保证金或缴齐租金或保证金。
- 4.5 必须按商场统一要求（标准）进行装修，未按照商场装修标准及规定进行装修的。
- 4.6 在租赁合同生效后，满七天不进行装修（一楼必须精装修）未办理装修手续的。
- 4.7 乙方必须对所售商品质量负全责，在合同期内出现质量投诉情形严重者（连续投诉三次以上或投诉达到十人次的）。
- 4.8 乙方违反国家法律法规，从事非法经营、传销及犯罪活动等情形者。
- 4.9 合同期内，未经甲方同意，擅自改变合同展位的结构用途及改变和侵占公用空间和超面积经营者，经甲方书面通知仍不纠正及在限定时间内仍未整改的。
- 4.10 合同期内，所租展位装修存在缺陷、危及安全的，有害物质超标及因装修影响主体结构及安全，未按甲方要求及时整改的。
- 4.11 合同期内，乙方未遵守商场各项管理规定，经三次通知拒不改正或改正不达甲方标准的。
- 4.12 合同期内，乙方违法乱纪受到公安、工商等司法机关处罚的。

4.13 合同期内,乙方违反本合同约定或影响经营氛围、经营环境的。

4.14 乙方未及时预充照明电费导致影响商场正常营业照明氛围,通知后仍不改正的。

第五条 商场管理

5.1 乙方进入本商场经营要严格按照国家有关法律、行政法规的规定,依法办理营业执照及相关税务、专利的经营手续,并按时缴纳相关税费和申报年检,乙方为个人即中华人民共和国公民,需提供有效身份证明。

5.2 乙方必须遵守甲方所公告的《胜芳国际家具博览城商场管理规定》、《商户手册》的规定及甲方其他涉及商户的管理规定。

5.3 乙方在进行商品陈列时,应当符合以下规定:

5.3.1 非靠墙部分商品陈列高度不得超过1.2米。

5.3.2 必须保持视觉的通透性。

5.3.3 不得阻碍消防设施和通道;不得影响其它相邻商户及周边商户的正常经营。

5.3.4 不允许同类商品的无间隙陈列。

5.4 如乙方违反商场制度或拒绝服从商场管理属于严重违约,甲方有权终止本合同并收回展位并清场,不需承担违约责任。若乙方因此有造成甲方或其它商家损失,乙方承担因此造成的全部损失赔偿,并追究乙方的法律责任。

第六条 装修管理

6.1 乙方入场装修,需遵守装修管理规定,并且签订《装修施工管理合同》,缴纳施工押金。对所聘用的施工人员在施工过程中的行为承担连带责任。

6.2 乙方因装修施工而造成他方损失的,乙方需承担其赔偿责任。

第七条 甲方的权利和义务

7.1 甲方有义务保障商场的正常运营。

7.2 广泛收集乙方的建议和意见,根据国家政策法规制定各项管理制度,并依照这些制度对乙方的经营活动统一管理和服务。

7.3 甲方有权实施商场改造、布局调整等有利于改善商场经营状况的措施。

7.4 甲方有权向乙方收取相关费用。

7.5 甲方有权制止乙方违反商场各项制度的行为。

7.6 对涉及乙方的商业机密予以严格保密。

第八条 乙方的权利和义务

8.1 乙方有权以自己的名义在本合同第一条规定的核准经营范围内独立合法经营，独立承担相关法律责任，严格遵守国家税收和其他职能部门等规定，由此产生的费用由乙方自理。

8.2 乙方工作人员在工作场合、工作时间内必须服从配合甲方管理。乙方有权根据自身营业需要所聘营业人员须向甲方办理备案手续，佩戴甲方统一的服务证上岗（乙方必须与其员工签订正式的一式三份劳动合同，并将其中一份交与甲方，乙方与其员工发生的劳动关系，一切劳动纠纷均由乙方负责处理）。乙方不得聘用因违反甲方管理制度而被辞退的人员，对于违反甲方管理规定的，甲方有权对其进行处罚。

8.3 乙方特别承诺：乙方未按本合同规定期限付款导致甲方解除合同时，乙方自愿将其商铺内的全部展品让与甲方所有（展品数量与价格以双方解除合同时展厅的样品为准），并授权甲方自行处置。甲方有权决定是否接受乙方的展品。如甲方接受展品则以实际变卖金额为准。上述变卖金额可抵作乙方应向甲方支付的租赁费、违约金及损失赔偿，不足部分应由乙方补足。未经甲方同意，乙方不得将本款所称“展品”作价出售。

8.4 乙方必须提供法人资格证明、营业执照、法定代表人或负责人身份证复印件等相关证明。乙方所经营的商品质量，必须符合国家、本市规定。严禁仿制其他厂家样品，责任自负。

8.5 乙方必须文明经商，公平竞争，不得使用不正当竞争手段。乙方必须遵守甲方的管理制度，服从甲方的统一管理，如有违反商场经营统一管理规定条款，必须接受商场管理条款处理。

8.6 乙方不得利用商铺及商场公共地方从事非法经营、传销、赌博及其他任何违法、犯罪活动。

8.7 乙方在租赁期内应妥善使用和维护甲方设施，如需自行装修需将装修方案书面报甲方审核同意后方可施工，装修时不得改变和破坏展厅外形原结构，不得实施影响消防安全的装修，应使用检验合格且符合消防安全要求的装修材料。因乙方原因造成甲方或第三方的财产损失应由乙方承担全部责任。

8.8 乙方应自行交纳经营过程中发生的电费、通讯费及国家规定的相关税费。

8.9 在租赁期内，如遇经营所需甲方对市场进行整体规划、调整，乙方必须无条件服从并积极配合。甲方不承担由此产生的任何费用。

8.10 乙方广告牌、灯箱的制作、安装，必须书面报甲方审核，经甲方同意后定尺寸、定功率、定安装位置，灯箱须使用防火阻燃材料。

8.11 乙方必须承担展厅营业期间的消防及安全责任,采取必要的安全措施,因乙方原因在商铺内吸烟、私拉乱接电线电器、做饭、将明火、易燃易爆物品带进场、装修违规操作等引起的安全事故,其经济、法律责任及由此对甲方造成的其他损失由乙方自负。

8.12 乙方必须参加由甲方统一组织投保的财产保险(仅限于展厅内存放的财产),保险费用由乙方承担。如乙方未办理保险,其所在展厅内存放的财产遭受水渍、火灾等意外损失时,责任由乙方自行负责。

8.13 所涉及甲方的商业机密予以严格保密。

8.14 乙方工作中的一切行为均代表乙方。所产生的后果均由乙方负责。

第九条 其他约定事项

9.1 乙方应自觉爱护甲方财物,自行负责展位内的卫生保洁工作,禁止将店内垃圾堆放在铺位门口。保证甲方所提供设备、设施完好无损,如有损坏,乙方应负责修缮或赔偿。

9.2 乙方不得将经营场地作为仓库使用。

9.3 为维护市场的公平交易环境,乙方不得向甲方的工作人员行贿或者以任何不正当的方式获得不正当的经济利益。否则,甲方视同乙方违约并有权解除本合同。

9.4 乙方解除合同提前撤场,则不享受甲方、第三方所给予的优惠条件和政策。

第十条 合同的变更、解除与终止

10.1 在租赁期内,如乙方需要提前解除合同,必须提前六个月书面通知甲方。经甲方同意后交足所有费用,办理解约手续后方可停止经营并办好所有退租手续。

10.2 本合同解除或终止后,乙方应取得博览城相关部门联合签字确认并于解除或终止之日前三日内(或按甲方指定的其他期限),将乙方商铺内物品全部撤出商铺(本合同第八条第三款规定展品除外);如乙方未按上述期限撤出场地,视为乙方对上述物品的遗弃,则甲方有权腾空商铺及处理其相关物品,乙方无权因此向甲方主张任何赔偿要求,清场费用乙方负担。

10.3 本合同解除或终止后或乙方出现违约的情况下,乙方商铺的全部装修归甲方所有,乙方不得拆除、破坏,甲方无须为此支付任何费用。

10.4 合同到期,甲乙双方的权利义务终止。

10.5 本合同终止前6个月,乙方有意续约,应向甲方申请重新签订书面租赁合同,缴纳租金。如有特殊原因无法全额缴纳需提前书面告知甲方。缴纳租金不可低于年度租金的50%,合同终止前90天缴纳剩余租金。同等条件下,乙方优先承租,未提前续约的,视同放弃优

先承租权。

第十一条 违约责任

11.1 双方违反法律强制性规定或本合同约定情形的视为一方违约。

11.2 在租赁期内,乙方出现下列情况之一,甲方有权解除本合同,同时乙方剩余租金不予退还,并支付年租金 30% 的违约金。

11.2.1 未按时交纳场地租赁费、电费;

11.2.2 违反法律、行政法规规定,经有关职能部门或甲方书面警告后仍不纠正;

11.2.3 因商品质量或服务 quality 被新闻单位曝光影响甲方商誉;

11.2.4 不妥善使用、维护甲方设施,造成甲方重大财产损失;

11.2.5 乙方在经营过程中,产品多次出现质量问题或销售假冒伪劣商品,或以其它形式欺诈骗消费者的,经甲方警告,仍不纠正;

11.2.6 与顾客吵架、打架,或者有其他严重侮辱顾客行为影响甲方声誉;

11.2.7 甲方按本合同第八条第三款之规定,决定接受乙方自愿让与的展品时,该展品受让价格可自上述赔偿金额中相应扣除,剩余部分仍由乙方负责清偿;

11.2.8 其他影响甲方信誉造成严重后果的行为。

11.2.9 本合同第四条第二款规定的情形之一的。

11.3 本合同生效后如乙方违反本合同约定,甲方因实现债权产生的相关费用均由乙方承担(实现债权的费用包括但不限于:诉讼费、保全费、保函费、公证费、评估费、鉴定费、执行费、差旅费、律师费等)。

第十二条 不可抗力

租赁期内,如发生不可抗力因素,造成本合同不能履行,或造成损失的,由各方自行承担,各方不作违约。

第十三条 争议的解决方式

双方本着友好协商解决的原则,如协商不成,任何一方均可向霸州市人民法院提起诉讼;本合同中乙方载明的通讯地址和电话作为甲方送达各类通知、催款函、对账单和法院等相关司法机关诉讼及相关文书的送达地址和电话,因乙方载明的地址有误或未及时告知变更后的地址和电话,导致相关文书及诉讼文书未能实际被接收的、邮寄送达的,相关文书及诉讼文书退回之日即视为送达之日。

第十四条 本合同的法律效力

本合同一式叁份，双方各执一份，留档一份，具有同等法律效力。本合同自双方签字之日起生效。在合同履行过程中，如有未尽事宜，双方可订立补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

其他

第十五条 合同附件

《胜芳国际家具博览城商场管理规定》、《商户手册》、《商户守约守则》作为本合同的附件，具有同等法律效应。

甲方：

法定代表人签字：

企业公章（合同章）：

电话：

签订地点：

签订时间： 年 月 日

乙方（个人）：尚学通

法定代表人签字：

企业公章（合同章）：

电话：13831667597

签订地点：博览城三楼运营办公室

签订时间：2020年 6 月 1 日

商户守约守则

一、乙方须严格按照主合同约定范围经营，如需更换品牌或产品类别，则须书面报甲方同意，未经甲方同意擅自更换或增加品牌、产品类别，一律视同超范围经营属严重违约行为。

二、本合同期满前，乙方如有意续约（续租），则应在本合同期满前至少六个月向甲方提出书面申请，否则视为违约。

三、乙方未及时预充照明电费导致影响商场正常营业照明氛围将视为乙方违约。

四、乙方必须严格遵守商场各项管理规定，不得有违法乱纪和违反本合同约定的行为，如有发生甲方有权解除合同，履约保证金及剩余租金不予退还且甲方有权给予乙方清场处理并保留追责权利。如果在合同期内乙方有下列情形的视为违约：

4.1 在合同期内，未经甲方同意，擅自转租或转让第三方的。

4.2 合同期内，展位无专人销售，未正常营业的。

4.3 合同期内不予退租，合同期内乙方自动退租则剩余租金不予退还。

4.4 未按合同约定时间缴纳租金或缴齐租金。

4.5 必须按商场统一要求（标准）进行装修，未按照商场装修标准及规定进行装修的。

4.6 在租赁合同生效后，空场、无专人销售且不能正常营业的；满七天不进行装修（一楼必须精装修）未办理装修手续的。

4.7 乙方必须对所售商品质量负全责，在合同期内出现重大质量事故投诉情形者。

4.8 乙方违反国家法律法规，从事非法经营、传销及犯罪活动等情形者。

4.9 合同期内，未经甲方同意，擅自改变合同展位的结构用途及改变和侵占公用空间和超面积经营者，经甲方书面通知仍不纠正及在限定时间内仍未整改的。

4.10 合同期内，所租展位装修存在缺陷、危及安全的，及因装修影响主体结构及安全，未按甲方要求及时整改的。

五、5.1 乙方进入本商场经营要严格按国家有关法律、行政法规的规定，依法办理营业执照及相关税务、专利的经营手续，并按时缴纳相关税费和申报年检。

5.2 乙方必须遵守甲方所公告的《胜芳国际家具博览城商场管理规定》、《商户手册》的规定及甲方其他涉及商户的管理规定。

5.3 乙方在进行商品陈列时，应当符合以下规定：

5.3.1 非靠墙部分商品陈列高度不得超过1.2米。

5.3.2 必须保持视觉的通透性。

5.3.3 不得阻碍消防设施和通道；不得影响其它相邻商户及周边商户的正常经营。

5.3.4 不允许同类商品的无间隙陈列。

5.4 如乙方违反商场制度或拒绝服从商场管理属于严重违约，甲方有权终止本合同并收回展位并清场，不需承担违约责任。若乙方因此有造成甲方或其它商家损失，乙方承担因此造成的全部损失赔偿，并追究乙方的法律责任。

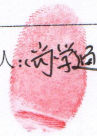
六、乙方必须与其员工签订正式的一式三份劳动合同，并将其中一份交与甲方，乙方与其员工发生的劳动关系，一切劳动纠纷均由乙方负责处理。

七、乙方未按本合同规定期限付款导致甲方解除合同时，乙方自愿将其商铺内的全部展品让与甲方所有（展品数量与价格以双方解除合同时展厅的样品为准），并授权甲方自行处置。甲方有权决定是否接受乙方的展品。如甲方接受展品则以实际变卖金额为准。上述变卖金额可抵作乙方应向甲方支付的租赁费、违约金及损失赔偿，不足部分应由乙方补足。未经甲方同意，乙方不得将本款所称“展品”作价出售。

八、在租赁期内，如遇经营所需甲方对市场进行整体规划、调整，乙方必须无条件服从并积极配合。甲方不承担由此产生的任何费用。

九、乙方必须参加由甲方统一组织投保的财产保险（仅限于展厅内存放的财产），保险费用由乙方承担。如乙方未办理保险，其所展厅内存放的财产遭受水渍、火灾等意外损失时，责任由乙方自行负责。

以上部分为合同违约部分的具体和补充，与合同本身具有同等法律效力，我已经全部阅读并了解，同意遵照履行（请承租人详细阅读并了解后按照本条记载内容书写并签字、盖章）。

承租人： 李学通

2024年6月1日