**租赁合同**

甲方（出租方）：金华市市场发展集团有限公司

统一社会信用代码为：

注册地址为：

乙方（承租方）：

统一社会信用代码/身份证：

注册地址/身份证住址：

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，为明确出租方与承租方的权利与义务，经双方协商一致，特签订本合同。乙方在签署本合同前已对租赁物现状予以充分了解。

第一条 商铺位置及面积

甲方场地位于浙江省金华市金东区多湖街道金东区复兴街以东、新丰路以南、巢塘雅苑以北，由甲方自主决定名称为新丰汇社区综合服务体（简称新丰汇）。若甲方决定变更商场名称，甲方无须就此承担任何责任。

乙方承租的租赁物位于新丰汇的第X层第XX号（毛坯）。签订本合同前，甲方已告知乙方该租赁物设定抵押，乙方承租后，若甲方办理银行转贷时，需要乙方配合贷款银行办理相关手续的，乙方无条件予以办理。

第X层XX号套内建筑面积约为XX平方米（实际面积相比该面积数值允许有不超过±5%的误差；超过的，按实际面积以本合同约定的各项标准计算；不超过的，以该面积数值为实际面积），乙方已确认并对该面积数值无异议。

第二条 租赁用途及保证金

租赁物用途为X X，乙方应在X X用途范围内使用租赁物，不得未经甲方允许将租赁物挪作他用，否则甲方有权解除本合同。

租赁期内，未征得甲方书面同意，乙方不得以任何形式转租、转让、分租。

乙方在签订租赁合同后需交纳的履约保证金 万元（大写：），租赁期满后无违约情形的无息退回。

第三条 租赁物的交付、装修期及租赁期限

该租赁物约定交付日为xx年xx月xx日，交付宽限期为30个工作日（约定交付日起），如因政府竣工验收备案等原因导致交付迟延的，合同期限也予以顺延。

本租赁合同期限为自xx年xx月xx日至xx年xx月xx日止，共 年。

装修期为xx天，自xx年xx月xx日至xx年xx月xx日止。乙方应于租赁物约定交付日的xx天前向甲方支付装修期租金xx元、装修期押金xx元（开业验收通过后无息退还）、装修期管理费xx元。

1. 租金支付及续租

自营业期开始，乙方按xx个月为一个支付周期向甲方支付固定租金（含物管费、含税）。首期租金不晚于xx年xx月xx日缴纳。之后乙方应提前xx天支付下一期租金。第X层XX号租赁物前五年租金为固定租金（含物管费） 元/㎡/日，从第XX年开始后五年租金为固定租金（含物管费） 元/㎡/日；具体为：

1、第一层1001号租赁物租金

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 租赁阶段 | **租金（元）** | **物管费（元）** | **小计（元）** |
| 202 年 月 日至20 年 月 日 |   |  |  |
| 202 年 月 日至20 年 月 日 |   |  |  |
| 202 年 月 日至20 年 月 日 |   |  |  |
| 202 年 月 日至20 年 月 日 |   |  |  |
| 202 年 月 日至20 年 月 日 |   |  |  |
| 202 年 月 日至20 年 月 日 |   |  |  |
| 202 年 月 日至20 年 月 日 |   |  |  |
| 202 年 月 日至20 年 月 日 |   |  |  |
| 202 年 月 日至20 年 月 日 |   |  |  |

2、第三层到第八层租赁物租金

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 租赁阶段 | **租金（元）** | **物管费（元）** | **小计（元）** |
| 202 年 月 日至20 年 月 日 |   |  |  |
| 202 年 月 日至20 年 月 日 |   |  |  |
| 202 年 月 日至20 年 月 日 |   |  |  |
| 202 年 月 日至20 年 月 日 |   |  |  |
| 202 年 月 日至20 年 月 日 |   |  |  |
| 202 年 月 日至20 年 月 日 |   |  |  |
| 202 年 月 日至20 年 月 日 |   |  |  |
| 202 年 月 日至20 年 月 日 |   |  |  |
| 202 年 月 日至20 年 月 日 |   |  |  |

合同到期后，同等商务条件下，乙方享有优先续租权。根据乙方经营需要，与甲方协商一致后，可在合同期满前2年内启动合法合规的租赁流程。如至租赁期限届满，双方仍未就续租完成书面合同签署的，合同于租赁期满之日即终止。

第五条 维修与保养

甲方应对公共部分进行维修和保养。电梯、消防、供水、供电等公共设施的维护管理由甲方负责，所产生的维护费及维修费用由甲方承担，房屋屋顶、外墙以及租赁房屋周边公共设施的维护管理由甲方负责，所产生的维护费及维修费用由甲方负担。维护和维修期间影响使用的，双方不承担责任。乙方装修部分由乙方自行负责维修和保养。乙方应妥善使用和管理该商铺及甲方提供的装修、设施和设备附属设施，并使之处于良好和可使用状态（自然损耗除外）。

乙方单独使用的设施管理维护和水电、卫生、治安等费用均由乙方自负；乙方经营期间所发生的相关费用和产生的一切问题均由乙方自行承担，与甲方无涉；乙方专用电梯、消防等设施的，日常使用费用由乙方自行承担。

第六条 水、电费用及其他费用

商户水费单价按照当地政府规定标准收取，电费单价（含电损）=政府公布单价\*1.05。

政府对电价、水价、能源价格等进行政策性调整时，依照政策规定适时进行调整。

乙方自行承担设施设备开通和使用的费用。

第七条 乙方装修

乙方如需对租赁物进行必要的装修，应经甲方书面同意并按规定报有关部门审批同意；未经甲方同意，乙方对租赁物进行改动或增设他物的，甲方可以要求乙方恢复原状，同时有权解除本合同，由此造成的损失由乙方承担。

乙方装修完毕后，经甲方验收合格方可开业；验收不合格的，乙方不得开业，并需按照甲方要求或修改意见整改，直到验收通过。

第八条

租赁期间，乙方应保持租赁租赁物的完好性，保证租赁物使用安全、可靠；除续租或双方另有约定外，乙方应于租赁期满或本合同提前终止、解除之日向甲方交还租赁物并办理交接手续，如有损毁应作相应赔偿。

第九条

乙方向甲方交还该商铺前，应自费搭建围挡、拆除装修，将该租赁物恢复至交付时的状态，以使该租赁物可重新出租。乙方未将租赁物恢复至交付时的状态，如届时甲方书面同意乙方无需将该商铺恢复原状的，乙方应使该商铺处于清洁、完好并可出租状态。

第十条

不论因何原因终止或解除本合同的，乙方均应在终止或解除合同前做好腾退事宜，并将租赁物完好无损的交还给甲方。

第十一条

乙方应按期缴纳费用，每逾期一天，则应按逾期未支付款项的0.1%支付违约金。逾期支付超过7天，甲方有权停止水电等能源的供应或禁止有关使用，因此造成的一切后果由乙方自行承担。甲方采取相关措施后，不免除乙方的缴纳义务。费用包含但不限于租金、物业费、水电费及其他费用。

第十二条 甲方的权利和义务

1.有权按时如数向乙方收取租金及其他应收费用；

2.有权监督乙方按约定的用途使用租赁物；

3.有权监督和行使所有者权利，使租赁物不受损害；

4.甲方有按正常状况向乙方提供水、电的义务；

5.有将租赁物交付乙方使用的义务；

第十三条 乙方的权利和义务

1.乙方有自主经营权；

2.在租赁期内合规使用租赁物的权利；

3.有按时如数向甲方交纳租金及其他应交费用的义务；

4.在租赁期内，可在甲方指定位置设置招牌；

5.乙方有义务积极配合参加甲方组织的宣传推广活动。

第十四条 违约责任

若租赁物交付时存在缺陷，经双方确认，甲方应在合理期限内修复。甲方履行维修养护责任时造成乙方损失的，甲方应承担赔偿责任。甲方对该商铺、相邻商铺或其他区域进行改建、维修、装修，致使相关公用设施或者服务临时性停止使用或者中断，无需承担任何责任。临时性停止使用或者中断需提前24小时通知乙方，并应尽最大限度减小对乙方的影响，紧急情况下，涉及安全隐患需要维修的，无需提前通知。若甲方过错行为对乙方造成损失，双方友好协商相关赔偿或补偿事宜。

乙方未征得甲方同意或者超出甲方同意的要求进行装修的，甲方有权要求乙方恢复并赔偿损失。

乙方擅自中途退租，视为乙方的严重违约，甲方有权解除合同并向乙方索赔损失（损失包括但不限于甲方重新招租费用、完成重新招租期间的空档期租金、重新招租实际租金与本合同约定租金的差额部分等损失）；乙方应缴纳费用逾期15天以上或者逾期缴纳费用3次以上，同样视为乙方的严重违约，甲方有权解除合同并向乙方索赔损失（损失包括但不限于甲方重新招租费用、完成重新招租期间的空档期租金、重新招租实际租金与本合同约定租金的差额部分等损失）。

甲方按照合同约定行使合同解除权的，乙方已支付的所有保证金、押金、租金等款项均不予退还，如乙方存在欠缴的费用应在合同解除或终止时足额缴纳。

第十五条 不可抗力

由于不可抗拒的原因、自然灾害等，而造成的损失，双方均不承担相应责任；因政府规划等要求，确需终止、解除本合同的，甲方应提前一个月通知乙方，并退还当年期所交的剩余期租金，乙方应无条件在甲方规定的期限内自动撤出。

第十六条

任何一方违反本合同约定给对方造成损失，均应承担赔偿责任，包括维权所产生的律师费、保全费、公证费、鉴定费等合理费用。

第十七条

本合同未尽事宜，经双方友好协商，可签订补充协议。补充协议经双方签订后与本合同具有同等效力。

第十八条

与本合同有关的争议，双方应先通过友好协商解决。协商解决不成的，双方同意将其提交该租赁物所在地人民法院诉讼解决。

第十九条

本合同一式叁份，经双方签字或盖章后生效。甲方执贰份，乙方执壹份，各份文本具有同等法律效力。

第二十条 附件清单

1.商铺位置示意图

2.乙方资料清单（身份证复印件/营业执照复印件、品牌授权书等）

3.消防安全责任书

4.廉洁协议

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方： | 乙方： |
| 法定代表人： | 法定代表人： |
| 开户银行： | 开户银行： |
| 账号： | 账号： |
| 联系电话： | 联系电话： |
| 时间： | 时间： |

廉洁协议

甲方：金华市市场发展集团有限公司

乙方：

为了在项目经营中保持廉洁自律的工作作风，防止各种不正当行为的发生，根据国家、浙江有关廉政建设各项规定，结合实际，特订立本协议如下：

一、甲乙双方应当自觉遵守国家和浙江省有关廉政建设的各项规定。

二、甲方及其工作人员不得以任何形式向乙方索要和收受回扣等好处费。

三、甲方工作人员不得接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由个人支付的费用。

四、甲方工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

五、甲方工作人员不得向乙方介绍家属或者亲友从事与甲方项目有关的材料及货物供应、工程分包及购买服务等经济活动。

六、乙方应当通过正常途径开展相应业务工作，不得为获取某些不正当利益而向甲方工作人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等。

七、乙方不得为甲方单位和个人购置或者提供通讯工具、

交通工具、家电、高档办公用品等物品。

八、乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议者，应向甲方领导及职能部门或者甲方上级单位举报。甲方不得找任何借口对乙方进行报复。甲方对举报属实和严格遵守廉政协议的乙方，在同等条件下给予承接后续项目的优先邀请权。

九、甲方发现并查实乙方有违反本协议或者采用不正当的手段行贿甲方工作人员，甲方根据具体情节和造成的后果追究相关责任。由此给甲方造成的损失均由乙方承担，乙方利用不正当手段获取的非法所得由甲方单位予以追缴。同时，甲方可单方面终止与乙方签订的合同，且乙方在三年内，不得参加甲方及其系统内有关项目的招商活动。

十、甲乙双方若存在违反本协议规定之外且与项目有关的其他不廉洁行为的，则按本协议“九”条款规定处理。

十一、本廉政协议作为金华市市场发展集团有限公司和中选方合同的附件，与其具有同等的法律效力。经协议双方签署后立即生效。

十二、本协议一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，各份文本具有同等法律效力。

甲方： 乙方：

签字： 签字：

时间： 时间：

消防安全责任书

甲方：金华市市场发展集团有限公司

乙方：

为坚决贯彻《中华人民共和国消防法》的实施和执行，落实“预防为主，防消结合”的消防方针，严格消防监督管理，加强消防管理力度，防止火灾发生，减少火灾损失，保障新丰汇的正常生活秩序及人员、财产的安全，甲乙双方根据《中华人民共和国消防法》及金华市地方消防安全法规的要求，特签订本消防安全协议书，具体约定如下：

一、根据“谁主管、谁负责”的消防责任界定原则，甲方将乙方经营区域的消防安全保障工作分割委托给乙方负责。

二、甲方责任与义务：

1.负责本单位消防安全防范的组织工作，定期对乙方进行消防安全宣传、培训，使其懂得消防器材的使用，如初起火灾的扑救及熟记报警程序并能够组织人员疏散。

2.及时传达消防机关对消防工作的部署和要求。

3.有权要求乙方限期消除火灾隐患，对严重违反《中华人民共和国消防法》和消防安全规定，甲方有权以《中华人民共和国消防法》相关条款，进行相应处罚。

4.对乙方经营区域的消防安全工作负责指导、监督、检查、促使乙方做好消防安全工作。

5.负责在本单位辖区内发生火警时及时组织扑救和协助政府消防部门进行消防灭火施救工作。

6.其它作为本单位所应承担的消防责任义务。

三、乙方责任与义务：

1.积极支持配合和参加甲方组织的消防安全防范活动，自觉培养消防意识，宣传消防重要性。

2.严格遵守国家有关法律、法规和甲方的各项规章制度，自觉维护经营区域内的消防设施完好，并指派专人作为消防安全负责人定期对所属区域的固定消防设备进行保养、维护、发现问题及时处置，定期对消防通道和消防水源的畅通进行检查，严禁在通道内堆放货物。

3.不在其经营的范围内贮藏保存易燃易爆危险物品。

4.乙方要加强电气安全管理。电气线路安装要完全符合防火措施的各项要求，并定期检查电气线路的耐压，负荷测量，及时排除故障；同时严格执行电气短路保护措施；并不违规使用电器、不超容量用电和不违规使用液化气、管道煤气等燃气具。

5.教育和培养员工学习消防逃生技能、“四个能力”、“四懂”、“四会”。在发生火灾的紧急情况下能冷静准确向119报警，全体员工要服从新丰汇工作人员的统一指挥，积极参与疏导扑救工作，指引和协助他人逃生。

6.凡乙方在经营区域内新建、改建、扩建和建筑物内部装修的建筑工程及设置自动消防设施的建筑工程等均按照《消防法》和相关的法律、法规办理消防审核、监督、验收程序，同时应事先向甲方提出书面申请，并接受甲方对施工期间消防安全检查，消防安全验收。

7.任何单位、个人不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材，不得埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口，消防车道。人员密集场所的门窗不得设置影响逃生和灭火救援的障碍物。

8.在本经营区内如发生火灾事故，乙方应承担《消防法》和其它法律所追究的各项刑事责任和消防行政处罚责任，并赔偿因火灾所造成的各种损失。

9.乙方违反消防安全管理规定进入生产、储藏、储存易燃易爆危险品场所的；违反规定使用明火作业或者在具有火灾、爆炸危险的场所吸烟、使用明火的；指使或者强令他人违反消防安全规定，冒险作业的，过失引起火灾的；在火灾发生后阻拦报警，或者负有报告职责的人员不及时报警的。乙方违反上规定的行为，并造成恶劣影响的，甲方有权终止租赁合同。

10.其它作为乙方所应承担的消防责任和义务。

11.甲乙双方对上述各项消防安全管理责任与义务应认真执行，若有违反，承担相关法律后果。

四、本协议未尽事宜，可依据《消防法》和国家的法律，法规执行及由双方约定签订补充协议。补充协议与本协议具有同等效力。

五、此责任书一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，各份文本具有同等法律效力。

六、本责任书自双方签订之日起生效，合同到期本责任书自动终止。

【本页为签署页】

甲方（盖章）：金华市市场发展集团有限公司

法人（签字）：

乙方（盖章）：

法人（签字）：

签署日期： 年 月 日