

商铺租赁合同

合同编号：HTY20240005

签订地点：

出租方（甲方）：新疆通力房地产开发有限公司

承租方（乙方）：



鉴于：甲方依法拥有的库尔勒市萨依巴格辖区青年路 35 号征稽大厦 1 层 04-1 号商铺，乙方因自身使用需要，在充分理解的情况下，向甲方提出租赁相关房屋的请求。

乙方已经在本合同签署前对租赁房屋现状（包括但不限于租赁房屋四周道路情况、进出通道及租赁房屋设备设施、面积、装修、门窗、上下水、电梯、消防、供暖、空调、燃气、供电线路、电压电容、网线、通信线路、房屋产权状况等）进行了必要而详细的调查了解并到现场实地勘察，并对此感到满意，认为租赁该房屋能够达到、实现合同目的。

为明确甲乙双方的权利义务，经过甲乙双方充分协商，本着自愿、平等、互惠互利的原则，依据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，甲乙双方就房屋租赁事宜签订本合同：

1 租赁物房屋情况：库尔勒市萨依巴格辖区青年路 35 号征稽大厦 1 层 04-1 号商铺。

1.1 租赁房屋坐落地点：库尔勒市萨依巴格辖区青年路 35 号征稽大厦 1 层 04-1 号商铺。

1.2 租赁房屋概况：租赁房屋为地上贰层。

1.3 乙方租赁房屋楼层、面积、具体位置库尔勒市萨依巴格辖区青年路35号征稽大厦1层04-1号商铺；租用面积58.64平米；结构砖混；装修状况：毛坯房。

1.4 甲方按现状向乙方交付租赁房屋及房屋内的设施、设备、装修等，本合同终止时乙方按终止时的房屋状况向甲方返还租赁房屋。

2 租赁房屋用途

2.1 乙方租赁房屋应用于法律法规规章、政府部门、街道、社区等部门核准使用的范围，乙方对相关法律法规规章已经进行深入了解，知道相关法律法规规章对租赁房屋使用范围的规定。因相关法律法规规章或政府相关部门禁止使用、不予核准相关范围的风险以及经营过程中政府相关部门要求停业或停业整顿的风险由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。

2.2 乙方使用租赁房屋时如需办理相关行政审批手续或需要办理相关证照的，所需的全部审批手续及相关证照由乙方自行办理，费用由乙方承担。相关审批手续或证照不被批准或不能办理下来的风险由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。

3 租赁房屋时间：自2024年4月15日至2025年5月4日，期限一年，2024年4月15日至2024年5月5日为20天装修期。

合同到期，同等条件下乙方有优先承租权；乙方若行使优先承租权，应在合同到期前30天书面通知甲方，由双方另行签订房屋租赁合同；若乙方没有提前30天书面通知甲方续租房屋事宜，视同乙方放弃优先承租权，甲方有权另行招租。

4 租金及支付

4.1 租金标准:

租金总额为人民币 65000 元 (大写: 陆万伍仟元整)。税率 5%, 不含税价: 61904.76 元 (大写: 陆万壹仟玖佰零肆元柒角陆分), 税金: 3095.24 元 (大写: 叁仟零玖拾伍元贰角肆分), 2024 年 4 月 15 日至 2025 年 5 月 4 日交 65000 元/年。

4.2 租金支付时间: 先交租金后使用, 租金按【年】分三期支付, 租金支付日期为: 2024 年 4 月 12 日交 65000 元, (陆万伍仟元整);

4.3 租金支付方式:

乙方直接向甲方交付现金或转账到甲方指定银行账户。

5 保证金、保证人

为保证租赁房屋内设施设备完好及合同的全面履行, 乙方须向甲方交纳保证金, 保证金数额为 2 个月房租, 计 10000 元。保证金与第一次租金一并缴纳。合同履行期满, 乙方交清所有费用并与甲方办理完租赁房屋交接手续后, 甲方将保证金退还乙方。

_____ 愿意作为乙方的保证人, 保证人愿意对乙方应承担的所有责任承担连带保证责任, 保证期间为三年 (年 月 日至 年 月 日止)。

6 其它相关费用的计算及支付

6.1 乙方经营区域的电费、水费由乙方承担, 电费按 1.02 元/度收取, 水费按 4.83 元/立方米 (特行 7.23 元/立方米) 计算。

6.2 水费、电费由乙方每月结算一次, 次月 5 日前结清上月电费水费,

按实际使用量计算(依据电表、水表数量)。

6.3 暖气费、空调费、物业费及其它费用的计算、收取，以上各项费应及时向公司交纳，如因此条款费用未交纳造成的损失由乙方承担相应后果。

7 租赁房屋的交付与返还

7.1 本合同签订时甲方按现状已将租赁房屋及房屋内设施设备、装修交付乙方。

7.2 若本合同到期乙方不再续租或甲乙双方没有就续租达成一致并签订续租合同，乙方应于本合同到期当天搬离租赁房屋并将租赁房屋内设施设备交付甲方。

7.3 因乙方违约致使合同提前终止时，乙方应在甲方发出提前终止合同通知后5日内腾空房屋并返还给甲方。

7.4 若乙方未按7.2条、7.3条约定归还甲方房屋，应按当年租金的双倍计算占用房屋期间租金；若乙方超过三十日仍未归还房屋的，甲方有权强行打开房门或自行给房门上锁，有权将租赁房屋自己使用或另行租赁给他人使用，乙方遗留在该房屋内所有物品或附着物，视为乙方放弃所有权，由甲方处理，由此产生的费用由或造成乙方的所有损失由乙方承担。

8 房屋的装修及维修

8.1 乙方对租赁房屋进行装修，应符合消防、环保、安全等相关规定，乙方如对租赁场所进行装修和增设他物，必须经过甲方书面同意，涉及结构、消防改动的，须经设计单位、消防等有关部门审核同意并交甲方审查书面同意后方可实施。否则，由此产生的所有责任由乙方自行承担。

8.2 租赁期间，乙方应合理使用该房屋及其附属设施。乙方租赁期间租赁房屋的维护、维修由乙方负责承担。租赁期间乙方租赁房屋及附属设施设备出现损坏情况，乙方拒不维修，可能影响其他用户使用或影响房屋安全的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

8.3 租赁期满，如果双方不再续签租赁合同，或者租赁合同提前解除、终止，租赁房屋内的装饰、装修、改造、增设物及扩建物等均无偿归甲方所有，乙方不得要求甲方给予任何补偿，在不影响租赁房屋外观及使用功能的前提下，租赁房屋内能够搬离的物品，乙方可以在交清所有费用后自行搬走，在乙方未结清相关费用前甲方有权暂时扣留乙方房屋内物品。

9 甲方的权利、义务

9.1 甲方有权依据国家地方有关规定和大厦（或小区）管理规定对乙方的经营行为和服务质量等进行监督检查，对发现的问题要求乙方整改，对乙方拒不整改或整改不到位的，甲方有权要求乙方停业整顿。

9.2 甲方有权监督、检查乙方合理正确的使用商铺及设施，对乙方有损商铺的行为有权提出改正意见；对乙方造成商铺及设施损坏的，甲方有权要求乙方及时修复及赔偿。

9.3 甲方有权按本合同的约定向乙方收取租金及其它相关费用。

9.4 乙方造成房屋及设施损坏的，甲方有权要求及时恢复及赔偿。

9.5 租赁期间，如遇政府建设规划需拆迁租赁物时，甲方应在得到相关部门的明确告知后 60 日内通知乙方，并提供相应证明文件，由此解除合同，甲方不承担违约责任。

9.6 如因市政道路、设施、管线等改造或其他政府原因导致乙方不能正常经营的，甲方不承担责任。

10 乙方的权利、义务

10.1 乙方必须根据国家、地方相关规定合法开展经营活动，开业前必须办理好所有相关行政审批或备案手续，自行到市场监督管理部门注册具有独立经营资格的有限公司（或个体工商户），独立经营，因乙方经营使用租赁房屋产生的所有税费均由乙方承担。

10.2 乙方从事经营需要聘用员工的，由乙方自行聘用和管理，相关工资、社保费用由乙方承担，乙方招用员工的劳动保护、福利待遇等应当符合相关的法律、法规的规定。

10.3 乙方所有物品（包括宣传物、样品等）必须放置在租用商铺内，如需在租用商铺外摆放，必须经过甲方书面同意，否则，甲方有权制止，每制止一次，乙方应支付甲方费用 500 元。乙方如需在大厦（小区内）其他位置放置、悬挂广告宣传，应符合相关法律法规规定，并经过甲方同意，占用位置及空间的相关费用由甲乙双方协商确定。

10.4 乙方不得以租赁房屋对外入股、抵押、担保等；未经甲方书面同意，乙方不得转租承租房屋。

10.5 在租赁期间，乙方必须遵守政府、公安消防、街道、社区及甲方的相关规定，做好防火、防盗、治安、保卫等各项工作，依照租赁物的性质正常、合法使用租赁物。不得在承租房间内存放易燃易爆危险品及任何违禁品，不能超负荷用电，防止超负荷用电引发火灾，因乙方违法、违规

经营产生的一切责任由乙方承担。

10.6 租赁期间，乙方必须合法使用租赁房屋，因乙方使用的原因导致行政处罚或刑事犯罪，责任全部由乙方承担，给甲方造成损失时，乙方应承担赔偿责任，并且甲方有权解除合同。

10.7 乙方租赁使用商铺期间因妥善处理好相邻关系，因相邻关系产生的矛盾纠纷由乙方自行协调、协商处理。

10.8 乙方对租用商铺内经营活动及出售物品的品质负责，租用商铺内所有的经营活动、出售商品产生的所有纠纷由乙方负责解决，乙方与他人发生的任何债权债务均由乙方负责，甲方不承担任何责任，因乙方的经营行为给甲方造成损失的，由乙方承担甲方所有损失（包括但不限于直接损失、间接损失、因甲方追索损失产生的诉讼费、诉讼保全担保费、律师费等）。

11 合同的变更与解除

11.1 经甲、乙双方协商一致并签订书面协议的，可以变更本合同。

11.2 非经双方协商一致或出现合同约定情况，任何一方都无权以任何理由解除本合同。有下列情形之一的，除违约方承担下列相应的违约责任外，守约方有权解除本合同。合同自守约方发出书面通知书之日起即行解除：

11.2.1 甲方未按时交付房屋，超过 60 天的。

11.2.2 乙方逾期支付水电暖物业等相关费用，超过 60 天的。

11.2.3 乙方利用房屋从事非法活动的。

11.2.4 乙方擅自转让此房屋的使用权。

12. 不可抗力：

12.1 因下列不可抗力造成本合同不能履行，双方互不承担责任：

12.1.1 房屋占用范围内的土地使用权依法被提前收回的；

12.1.2 房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用拆迁的；

12.1.3 因不可抗力造成该房屋毁损、灭失的；

12.2 因其它非甲乙双方原因造成停水、停电、停暖，造成道路交通中断，甲乙双方互不承担违约责任。

13 违约责任

13.1 乙方未按时交付租金的，每逾期一日按未付租金万分之三向甲方支付违约金，超过约定时间 60 天未缴纳租金的，甲方有权单方解除合同，同时，乙方应承担六个月房租的违约金。

13.2 乙方迟延交付水电暖物业费的，甲方每催交一次，乙方支付催缴费用 500 元，超过约定时间 60 天未缴纳水电暖物业费的，甲方有权单方解除合同，同时，乙方应承担六个月房租的违约金。

13.3 租赁期内，乙方单方提前解除合同或自行退租的，应承担违约责任，违约金为当年六个月房租。

13.4 甲方为了索要租金、水电暖物业费、违约金、损失等相关费用支付的交通费、住宿费、律师费、诉讼费、保全费、诉讼保全担保费等由乙方承担。

14 送达

14.1 双方确认本合同尾部约定的地址、邮箱、微信适用范围包括非诉时各类任何文件、通知、通讯往来、协议等相关文件以及合同发生纠纷时上述相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序的送达。

14.2 双方的送达地址需要变更时应当向对方履行书面的通知义务；仲裁及民事诉讼阶段当事人地址变更时应当向仲裁机构、人民法院履行送达地址变更通知义务。未履行以上通知义务的，双方确认的送达地址仍视为有效送达地址。

14.3 因以下情形导致通知、文件、法律文书等未能被当事人接收的，依然产生送达的法律后果：

- (1) 因当事人提供或者确认的送达地址不准确的；
- (2) 送达地址变更后未及时书面告知对方和仲裁机构、人民法院的；
- (3) 当事人或有权签收人拒绝签收的。

发生上述情形时，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，被送达人在文书上签字之日为送达之日，微信及电子邮件送达的，以微信、电子邮件上发送成功之日为送达之日。

14.4 履行送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址。对于上述当事人在合同中明确约定的送达地址，法院进行送达时可直接邮寄送达，即使当事人未能收到法院邮寄送达的文书，由于其在合同中的约定，也应当视为送达。

14.5 纠纷进入民事诉讼程序后，如当事人应诉并直接向法院提交送达

地址确认书，该确认地址与诉前确认的送达地址不一致的，以向法院提交确认的送达地址为准。送达地址确认书中载明的送达地址为律师或委托代理人地址的，诉前确认的送达地址同时有效。

15 特别约定

15.1 乙方对承租场所及四周环境已经进行了现场勘查，并充分了解周边自然环境、商业环境及未来可能发生的变化，充分了解法律法规及地方区域对乙方经营项目的相关规定，合同生效后，乙方不得以任何理由主张承租场所不符合使用条件和用途，不得以任何理由要求减免租金及相关费用，不得以任何理由要求延期支付租金。

16 其他

16.1 本合同的签订、履行、解释、效力均适用中华人民共和国法律。

16.2 若本合同的部分条款被认定为无效，不影响合同其他条款的法律效力。

16.3 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款和本合同规定不一致的，以补充条款为准。

16.4 甲、乙双方如因履行本合同发生纠纷，应通过协商解决；协商不成的，双方均可向房屋所在地人民法院起诉。

16.5 本合同一式贰份，双方各执壹份，均具有同等法律效力。本合同经双方签字盖章后生效。

（以下无正文，为签署页）

甲方（盖章）：

法定代表人（或委托人）：

电话：

开户行：

账号：

微信：

乙方（签字或盖章）：

地址：库尔勒楼兰路经济技术开发区成功百信苑2栋1单元501室

法定代表人（或委托人）：

电话：13779048922

身份证号：610525198608252236

签订日期：2024年07月12日

附件：1、乙方营业执照复印件

2、乙方法定代表人身份证复印件

3、乙方身份证复印件、户口复印

