**儿童公园立体停车场二楼商铺租赁合同**

**出租方（以下简称甲方）： 惠州大亚湾区智慧城市建设投资有限公司**

**社会统一信用代码：91441304MABLQF7L5H**

**联系地址：惠州大亚湾区中兴北路368号金湾花园3栋3单元9楼**

**联系电话：0752-5204816**

**承租方（以下简称乙方）：**

**社会统一信用代码：**

**联系地址：**

**联系电话:**

根据《中华人民共和国民法典》以及国家、当地政府对商铺租赁的有关规定，甲、乙双方经友好协商，就乙方承租甲方商铺的有关事宜，订立本合同：

1. **商铺概况**

1、甲方保证出租的商铺拥有完全所有权和使用权。

2、出租的商铺为位于惠州市惠阳区龙海二路与龙山七路交汇处儿童公

园立体停车场二楼商铺（以下简称“该商铺”），建筑面积为： 2232 ㎡,该商铺位置详见附件一；

**第二条 租赁期限、用途**

1、商铺租赁期为 8 年，自 2024 年 月 日起至 2034 年 月 日止。

2、乙方取得经营许可、排污许可、消防合格等证照后才能经营，否则，甲方有权单方提前解除合同。乙方承租商铺只限于合法经营用途，且不得用于生活居住用途，如乙方需用于经营产生噪音、污染的餐饮、汽修等行业，乙方应根据有关部门的要求，进行排污改造、安装并自行承担相关的费用；同时乙方应向相关部门申请并办理有关验收合格证明文件。否则，甲方有权单方提前解除合同，收回出租商铺。

甲方按照本条款提前解除合同的，乙方的装修、改造等投入不予任何补偿，由此所造成的一切损失均由乙方自行负责。

 3、租赁期满，乙方应无条件如期向甲方归还承租的商铺。

4、乙方如果要求续租，则必须在租赁期满二个月之前书面通知甲方，经甲方同意后，重新签订租赁合同。

5、工商登记

该商铺可用于工商登记，甲方可将该商铺地址用于办理甲方商号的工商登记地址。

如甲方将该商铺用于工商登记，则在租赁解除或终止时，则甲方应在30日内将注册地址进行变更移出；如未能迁出的，甲方应按每月【1000】元向乙方支付违约金，且乙方仍可要求甲方立即办理变更手续。

**第三条 租金支付方式：**

1、支付方式

双方约定本合同出租商铺租金每月支付一次，乙方应于每月10日前向甲方交付当月租金，甲方收到租金后10日内向乙方提供正式发票。

2、租金标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 商铺编号 | 面积（㎡） | 月租金（元/月） |
| 第1-3年 | 第4-5年 | 第6-7年 | 第8-10年 |
| 二层 | 2232 | 55800 | 58590 | 61519.5 | 64595.5 |
| 年租金（元/年） |
| 669600 | 703080 | 738234 | 775146 |
| 备注 | 租金自第四年起，每两年按前一年年租金上涨5%。 |

3、装修免租期：自合同签订日期起，含 6 个月免租（装修）期，乙方无需支付期间租金。双方确认免租装修期是甲方基于乙方整个租赁期限给乙方的优惠，无论何种原因，如本合同提前终止或解除，合同履行期不足【24】个月，则取消本条所述免租装修期之约定，乙方应向甲方全额补缴免租期租金。

4、合同签订之日乙方一次性向甲方缴纳两个月的租金壹拾壹万壹仟陆佰元整（￥： 111600 元）作为商铺租赁押金，租赁期满，甲方对出租的商铺及其设备验收无损后，同时，乙方付清租赁期内所有租金、水电费等费用，且乙方没有其他违约行为的，甲方于 10 个工作日内将押金无息退回乙方；否则，甲方可直接从押金中扣除上述费用，不足部分甲方可继续向乙方追缴。

5、本合同租金及其他费用由乙方支付至甲方指定的以下收款账户：

账户名：惠州大亚湾区智慧城市建设投资有限公司

开户行：中国工商银行股份有限公司惠州大亚湾支行

账 号：2008 0231 0920 0688 813；

 6、甲方收到租金后应提供给乙方有效的票据。

 **第四条 商铺的修缮与使用**

1、甲方将本合同约定商铺交付乙方后，表示甲方交付的商铺经乙方验收后符合乙方的使用目的和功能。

2、乙方须负责儿童公园立体停车场一层（红线范围内的全部区域，包含地面停车位部分）以及二层全部区域的物业管理服务。甲方有权监督乙方实行物业相关管理服务。如乙方不实行，甲方有权责令乙方限期整改；限期内未整改，甲方有权自行安排人员进行整改，所需费用由乙方承担。

3、为了整体美观，商铺招牌的规格要统一。招牌的底线必须整齐划一，高度和厚度必须统一。招牌底板尽量采用同一色系，做到协调、美观。招牌宽度视门面宽度而定，但不得超过建筑物两侧墙面，厚度一般不得超过0.3米；招牌顶部不高于一楼顶部。

4、乙方应负责维持租赁物符合合同用途，负有保证所承租的商铺及其附属设施、设备完好并合理使用的义务，租赁期间商铺及其附属设施、设备损坏的，乙方应当负责修复并承担相关费用。乙方未按约修复的，甲方有权自行委托他人维修，费用由乙方承担，乙方还应按维修费的 30% 向甲方计付违约金。

 5、乙方不得在该商铺内存放易燃易爆、有毒有害等危险物品，未经甲方书面批准，严禁乙方擅自改动商铺结构或加装、安设超过电线电表负荷的电器、机器等设备，否则，乙方应按本合同总租金金额的 30% 向甲方计付违约金，并且因此造成的一切不利后果，由乙方全部负责。

6、乙方对商铺装修时，须在进场装修前将装修方案及图纸交甲方审核，经甲方书面确认后方可进场装修，否则视为乙方违约，乙方应按本合同总租金金额的30%向甲方计付违约金。乙方不得擅自装修，或随意更改装修方案进行装修，对不当装修造成的任何损害，乙方需承担相应的赔偿责任。

7、乙方在承租商铺期间，不得影响周边其他住户、业主的正常生活。尤其是乙方经营餐饮行业的，应当进行合格的排烟管道改造、安装工程，保证所排放的污染物符合环保控制要求，加装符合规范的排烟处理设施。如因乙方经营期间造成的噪音、排污等问题，并遭受其他住户、业主或相关管理部门投诉、处罚的，乙方应负责整改并承担相应的赔偿责任。如因乙方拒不承担整改、赔偿责任的，甲方有权单方提前终止合同没收押金并收回出租商铺，乙方的装修、改造等投入不予任何补偿，由此所造成的一切损失均由乙方自行负责。

8、乙方在承租商铺期间是该商铺的实际管理人，该商铺内非甲方原因引发的全部人身、财产安全事故，包括但不限于高空抛物，水电使用不当，在商铺内摔倒等给承租人及他人造成的人身伤害，均由乙方负责，与甲方无关。

9、本条6、7项约定的该甲方书面批准同意或审核的行为，并不意味着免除或减少乙方应承担的责任及义务，也不代表甲方应对其书面批准或审核的行为承担任何责任及义务。

10、该商铺及二楼公共区域部分的物业服务均由乙方自行负责，并承担相应费用：

（1）负责物业共用设施设备的运行养护和管理;负责做好供水供电等共用设施的巡查、协调和管理：

A.共用设备：一般包括电梯、水泵、水箱、避雷设施、消防设备、楼道灯、变配电设备、给排水管线、电线等；

B.共用设施：一般包括道路、绿地、人造景观、围墙、大门、信报箱、宣传栏、路灯、排水沟、渠、池、污水井、化粪池、垃圾容器、污水处理设施、机动车（非机动车）停车设施、休闲娱乐设施、消防设施、安防监控设施、垃圾转运设施以及物业服务用房等。

（2）负责清洁卫生服务，包括物业共用部位、道路和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运、害虫消杀等。

（3）负责管理区域内公共秩序维护、安全防范等事项的管理。

11、甲方有权监督乙方的物业服务工作，若乙方未按要求进行清洁卫生、设施设备维修等物业服务内容，甲方有权要求乙方整改，限期内未整改的，甲方有权委托第三方提供服务，由此产生的费用由乙方承担。

**第五条 合同变更、解除与终止**

1、甲方不能提供商铺或提供商铺不符合约定条件，致使乙方无法经营的，乙方有权单方解除合同：

2、在租赁期间，乙方有以下行为之一的，甲方有权单方解除合同，收回出租商铺：

（1）未经甲方书面同意，擅自转租、转借承租商铺的；

 （2）未经甲方书面同意，擅自改动商铺建筑结构的；

 （3）损坏承租商铺，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

 （4）未经甲方书面同意，改变本合同约定的商铺租赁用途的；

 （5）利用承租商铺存放危险物品或进行违法活动的；

 （6）拖欠第六条第1、2项约定由乙方交纳的各项费用超过15日；

 （7）拖欠商铺租金超过15日；

（8）未经甲方书面批准，擅自加装、安设超过电线电表负荷的电器、机器等设备的；

（9）存在其他违约情形，且经甲方通知后拒不改正的。

3、租赁期满合同自然终止。

4、因“不可抗力”因素导致合同无法履行的，合同终止。

5、合同到期或终止时，乙方交还商铺时应保证商铺本身及附属设施、设备处于完好状态，租赁期内乙方添置的可移动的物品可自行收回，但对于装修、改造后不可移动的建筑和设施设备，无偿归甲方所有，乙方须按照当时的状况完好无偿地移交给甲方。如甲方要求乙方在期限内恢复原状，则乙方应及时整改、恢复原状或赔偿甲方的经济损失。

**第六条 乙方应缴纳的费用**

1、商铺水、电费及公摊水电费：乙方根据实际使用按季度缴纳商铺水、电及公摊水电费,由甲方代收代缴。

2、乙方承租期间，如水电费及公摊水电费、车位使用费（停车费）依法发生调整的，甲方应及时以公告或文件形式通知乙方，乙方应按调整后的收费标准执行。

3、乙方使用商铺所产生的通讯、网络、税费、债权债务等，由乙方据实自行处理和负担，与甲方无关。

**第七条 商铺交付及收回**

1、交付时，甲方应保证租赁商铺本身及附属设施、设备等处于正常使用状态。

2、本合同一经签署即视为乙方已经查看过承租部分，甲方以现状将商铺交付给乙方使用，乙方对现状充分了解并接受商铺所有设施设备。合同生效后商铺的一切装修（包括不限于门闸、广告牌等室内所有设施设备）维修保养费用由乙方负责。

3、合同期满或终止，乙方交还甲方商铺时，应当保证商铺及其设施、设备处于完好可正常使用状态。如有损坏，由乙方自行维修或照价赔偿。

4、合同期满或终止，乙方交还甲方商铺后，不得在甲方商铺内留存乙方自有财物或影响甲方商铺正常使用，对未经同意留存的财物，视为乙方放弃权利，甲方有权自主处置，且无需给予乙方任何赔偿或补偿，因此造成的损失由乙方自负。

5、合同期满或终止，乙方须在合同到期日前将商铺交还给甲方；交还商铺时，所有装修物、排污管道改造设施均（可移动的除外）无偿移交给甲方。

**第八条 甲方违约责任**

1、甲方因不能提供本合同约定的商铺而解除合同的，应支付乙方本合同第一年的2个月租金作为违约金。

 2、甲方违反本合同约定，提前收回商铺的应按照本合同第一年的2个月租金支付违约金。

**第九条 乙方违约责任**

 1、租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权终止合同，收回出租商铺，乙方应按照本合同第一年的2个月租金向甲方支付违约金，并一次性支付水费、电费以及其他相关费用。若支付的违约金不足弥补甲方的损失，乙方还应该负责赔偿直至达到弥补全部损失为止：

 （1）未经甲方书面同意，擅自将商铺转租、转借给他人使用的；

 （2）未经甲方书面同意，擅自拆改变动商铺结构或损坏商铺的；

 （3）改变本合同规定的租赁用途或利用承租商铺进行违法活动的；

 （4）拖欠商铺租金，或水、电费超过15日。

 2、乙方逾期支付租金或其他应付款项的，每逾期一日，则乙方应须按拖欠租金总额千分之三的标准向甲方支付违约金。

3、在租赁期内，乙方逾期缴纳本合同约定应由乙方负担的费用的，每逾期一天，则必须按上述欠交费用总额千分之三的标准向甲方支付违约金。

4、在租赁期内，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的，乙方应该按本合同第一年的2个月租金向甲方支付违约金，若支付的违约金不足弥补甲方的损失，乙方还应该承担赔偿责任。

5、租赁期满或合同终止后，乙方应按本合同第七条规定如期交还商铺，乙方逾期归还，则每逾期一日应向甲方支付原日租金2倍的租金。乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的损失。

6、租赁期满或合同终止后，乙方须在合同到期当日完成搬迁，若乙方逾期不搬迁的，视为乙方主动放弃商铺中所有物品等财产的所有权，该等物品等财产的所有权无偿归甲方所有，甲方有权处理商铺所有物品等财产，由此所造成的一切损失由乙方自行承担，乙方也无权要求甲方赔偿。

7、乙方须依据本合同约定时限和方式及时支付租金和各项应缴纳费用。若乙方违约，甲方有权在向乙方发出最后书面通告5天后，采取相应的措施，由此引起的所有损失均由乙方承担。

 **第十条 免责条件**

 1、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

 2、因国家政策需要拆除或改造已租赁的商铺，使双方造成损失的，互不承担责任。

 3、因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数算，在扣除乙方应支付给甲方的相关费用后多退少补。

 4、不可抗力系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。

**第十一条**  本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

 **第十二条 争议解决**

 本合同发生的争议，由双方当事人协商或申请调解；协商或调解解决不成的，可依法向不动产所在地的人民法院提起诉讼。

 **第十三条** 本合同自双方签字（盖章）后即生效。

**第十四条** 本合同共一式 陆 份，甲方 叁 份，乙方 叁 份。具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（出租方）：惠州大亚湾区智慧城市建设投资有限公司（盖章）

法定代表人/委托代理人：

日期： 年 月 日

 乙方（承租方）： （盖章）

法定代表人/委托代理人：

日期： 年 月 日

 签约地点：惠州大亚湾