**商铺租赁合同**

出租方：宁波华鼎房地产有限公司 （以下简称甲方）

承租方： （以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规规定，为保障甲、乙双方合法权益，经协商一致，就位于 商铺的租赁事宜达成如下协议：

**一、租赁标的物**

1、甲方将位于 房产出租给乙方，出租面积共计 平方米。出租房屋的附属设施、设备供乙方使用（附属设施、设备详见附件），合同期满或合同提前解除后由乙方连同租赁房屋一并归还。

1. 标的物外立面的户外广告使用权仍由甲方享有，由甲方安排使用及进行收益。

**二、租赁期限**

 租赁期限为 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。租赁期限届满，合同自然终止，甲方有权收回房屋，乙方应在租赁期满之日前向甲方返还租赁房屋及附属设施、设备。房屋若继续出租的，甲方按照有关规定，进行新的审批招租手续，重新确定承租人。乙方若要继续承租的，应根据相关规定重新竞拍。

**三、租金及支付方式**

1、本合同项下租金为人民币 元/年（大写： 元整 ）（该价格为含税价）。本合同实行先付后用原则，租金每年支付一次。第一年的租金在本合同签订后十日内一次性支付，以后每年度的租金在每租赁年度开始前十日内一次性付清。

2、为保证乙方履约以及对承租房屋及附属设施的合理使用，乙方须在协议签订后十日内向甲方支付相当于该房屋三个月的租金作为履约保证金，金额为人民币 元（大写： 元整 ）。履约保证金不计利息，租期届满后乙方如期交还的房屋经甲方验收合格、且乙方结清所有费用后 5 日内无息退还。若乙方未按约履行各项义务的，甲方可从履约保证金中直接扣除乙方应承担的违约金、未结清费用及各项赔偿金等。

租金和履约保证金汇入甲方指定的下列账户：

账户名：宁波华鼎房地产有限公司

开户行及账号：农行宁波镇海支行 39259001040001675

甲方收款账户如发生变更的，应提前告知乙方。

**四、租赁标的物的使用：**

1、租赁标的物的用途为 ，乙方应严格按照前述用途使用租赁标的物。乙方经营业务必须遵守当地政府和各行业主管部门相关规定，并办理必要手续后才允许经营。

2、未经甲方同意，乙方不得将租赁房屋进行转租、出借、抵押等行为。

3、乙方应根据租赁标的物的性质进行合理使用，不得违反国家相关法律、法规及政策的规定。

4、乙方不得擅自变动租赁标的物的主体和承重结构，或进行扩建。

5、乙方可以对租赁标的物进行合理装修、装饰，但应符合国家相关规范要求且经甲方书面同意。

6、租赁标的物及附属设施、设备的日常维修、保养由乙方负责，费用由乙方承担。

**五、其他权利义务约定**

1、甲方应在乙方交付合同履约保证金以及第一期租金后，于3日内 将房屋交付给乙方使用（交付钥匙即视为交付）。房屋交付双方都应参与，对屋内的装修、附属设施、设备等有异议的，应当场提出。

2、考虑到甲方企业及租赁标的物的性质，甲方在租赁期间决定对外转让租赁标的物的，乙方放弃优先购买权。

3、除行政或商业拆迁、或合同约定的提前解除条件成就外，任何一方不得随意解除本合同。

4、乙方租赁期间，应按时缴纳物业费、水电费、燃气费、网络费、土地使用税、房产使用税以及政府有关部门规定应缴纳的各种税费。

5、租赁期间如遇政府拆迁需提前终止合同的，乙方应无条件配合搬离并返还房屋，政府或其他拆迁单位的一切经济补偿、赔偿由甲方享有，与乙方无涉，属于乙方的装修损失参照拆迁评估报告金额由甲方补偿给乙方。双方同意解除合同，未到期的租赁费按实退还，且互不承担违约及赔偿义务。

6、租赁期满或合同提前解除返还标的物的，乙方进行的固定装修装饰、增添的不可拆除的附属设备设施无偿归甲方所有。其他留在租赁物内的物品视为乙方放弃所有权，甲方有权处置，如产生处置费用由乙方承担。

7、乙方承诺无条件配合甲方处理好户外广告事宜,确保第三方租赁并使用广告位。

8、乙方租赁期间，安全责任由乙方负责。

**六、合同的解除**

1、甲、乙双方经协商一致可以解除合同。

2、有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同：

（1）乙方未按约定支付租金或履约保证金达30日的；

（2）乙方违反租赁标的物的用途使用租赁标的物的；

（3）乙方利用租赁标的物进行违法犯罪、损害公共利益等活动或严重妨碍他人正常工作、生活的；

（4）乙方擅自变动租赁标的物的主体和承重结构、或进行扩建的；

（5）乙方未及时对租赁标的物及附属设施设备进行日常维修、保养，严重影响租赁标的物及附属设施设备使用的；

（6）乙方未按时足额缴纳第五条第4项约定的各项税费，导致甲方损失的，经甲方一次催告仍不缴纳的；

（7）乙方擅自将房屋转租、分租、出借、抵押给第三方的；

（8）法律法规规定的其他可以解除合同的情形。

3、有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

（1）租赁标的物主体或承重结构存在严重瑕疵，无法修复并影响承租人使用的；

（2）法律法规规定的其他可以解除合同的情形。

**七、不可抗力**

发生战争、政策变化、自然灾害等不可抗力致使租赁标的物不能使用的，本合同自然终止，双方互不承担违约及赔偿责任。

**八、违约责任**

1、甲方发生第六条第3款规定的各违约行为的，乙方除享有单方解除合同的权利外，还有权要求甲方按合同年度租金的20%承担违约责任。乙方的实际损失高于违约金的，还可以要求甲方承担实际损失与违约金的差额部分。乙方不行使合同解除权，不影响乙方要求甲方按前述约定承担违约责任的权利。

2、乙方发生第六条第2款规定的各违约行为的，甲方除享有单方解除合同的权利外，还有权要求乙方按合同年度租金的20%承担违约责任。甲方的实际损失高于违约金的，还可以要求乙方承担实际损失与违约金的差额部分。甲方不行使合同解除权，不影响甲方要求乙方按前述约定承担违约责任的权利。

3、乙方逾期支付租金或其他费用，经甲方催告后仍不支付的，应每日向甲方支付应付未付金额万分之三的违约金，超过30日仍未支付的，甲方有权单方解除协议。

4、房屋租赁期限届满双方未能达成新的租赁协议，或者本协议提前解除的，双方应在租赁期满之日，或提前解除协议后七日内腾退并返还租赁房屋及附属设施设备。乙方逾期未归还房屋，按租赁期间租金的双倍标准支付房屋占用费，直至归还房屋之日。

**九、争议的解决**

 因履行本合同发生争议的，双方协商解决，协商不成的提交租赁标的物所在地的人民法院诉讼解决。

**十、送达**

 双方确认以下地址为双方接收对方通知的地址，一方按下列地址向另一方寄送书面材料的，自寄送之日起5日后视为收到，无论是否被退回或拒收。一方变更联系地址的，应当自变更之日起3日内通知对方、未通知的仍以原地址为准（本条约定适用司法机关送达法律文件）。

甲方地址：

乙方地址：

**十一、其它**

 1、本合同自双方盖章或签字之日起生效。

2、本合同附件为本合同的有效组成部分。

 3、本协议(及附件)一式伍份，其中甲方执叁份，乙方执贰份。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人 法定代表人

或授权代表（签字或盖章）： 或授权代表（签字或盖章）：

日期 年 月 日 日期： 年 月 日

附件：房屋附属设施、设备