

店面租赁合同

合同编号：LSCYY20200927

出租方：衢州东方粮食电商产业园运营有限公司（以下简称甲方）

承租方：衢州市衢江区财涌饲料原料经营部（以下简称乙方）

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、自愿的基础上，就甲方将房屋出租给乙方使用，乙方承租甲方房屋事宜，为明确双方权利义务，经协商一致，订立本合同。

第一条 租赁标的

甲方将位于衢州市衢江区川汇路2号7幢的105号（店面，根据实际租赁标的填写）出租给乙方作为经营使用，出租面积（按建筑面积计算）为66.92平方米。

第二条 租赁期限、用途

1、租赁期为壹年，自2020年11月1日起至2021年10月31日止。

2、乙方向甲方承诺，承租房屋只用于营业执照经营范围内的业务经营及办公，不得擅自改变用途。如乙方改变用途，视同乙方违约，甲方有权解除本租赁合同，并追究乙方违约责任。

3、租赁期满，甲方有权收回出租房屋，乙方应如期交还。

第三条 租金、物业费、保证金及支付方式

1、每年租金为人民币（大写）：壹万贰仟零肆拾伍元（¥12045.00元），合同签订后乙方需一次性支付。

2、合同期满，乙方符合本合同第三条第三点条件的，可减免乙方叁个月租金，实际减免租金为人民币（大写）：叁仟零壹拾壹元（¥3011.00元），甲方于2021年10月31日前向乙方返还减免的租金。

3、享受减免条件需包含以下内容：乙方遵守甲方相关规定和配合甲方管理。乙方因违反甲方管理规定或不配合甲方管理，收到甲方两次以上书面整改通知书的，将不再享受减免三个月租金的优惠，如情节严重的，甲方有权不再续签合同。

4、合同期内，乙方提前解约的，则不享受减免政策。

5、物业费按24元/m²/年的标准，向甲方交纳物业费共计人民币（大写）：壹仟陆佰零陆元（¥1606.00元）。

6、支付方式：乙方将本合同约定的所有费用由转账或电汇方式一次性支付至甲方指定账户。

户名：衢州东方粮食电商产业园运营有限公司

开户银行：浙江衢州衢江农村商业银行股份有限公司营业部

帐号：201000192817634

第四条 房屋交付、收回

1、甲方应保证租赁房屋本身及水表、电表处于能够正常使用状态，由双方在房屋交付时签字确认。

2、甲方应于收到租金、保证金及物业费后十天内将出租房屋交付给乙方，另有约定的按约定时间交付。

3、乙方应于房屋租赁期满当日，将承租房屋以及相关设施设备交还甲方。



4、乙方交还甲方房屋应当保持房屋及相关设施设备的完好状态，不得留存物品或影响房屋的正常使用。对未经同意留存的物品，甲方有权作为废弃物处置。

第五条 甲方权利和义务

1、甲方权利

(1) 组织乙方开展集中管理业务，制定相关业务规则，并有权要求乙方遵守。

(2) 组织乙方学习有关法律法规和政策，制定依法经营的规定，建立健全园区各项规章制度，并有权要求乙方遵守。

(3) 加强对乙方进行法规和诚信教育，提高乙方的守法经营和职业道德水平。

(4) 督促乙方遵纪守法、文明经营，对乙方违章违法扰乱园区经营秩序的行为予以制止和批评教育，及时向工商行政管理执法机关报告并协商查处。

(5) 甲方对消费纠纷要积极调解，妥善处理。甲方有权以乙方已交纳的消费预赔基金向消费者实行先行赔付，并有权向乙方追偿属于其应承担的责任部分。

(6) 若乙方违反园区管理条例，经劝导提醒后仍不调整纠正，甲方有权停止对乙方提供服务并解除合同。

2、甲方义务

(1) 有责任维护好园区的日常交易秩序，协调工商、税务机关做好乙方办理证照和税费收缴工作。

(2) 做好服务管理工作，保障园区设施配套、功能齐全，消防安全设施符合要求，并定期进行检查、维护以保障乙方安全使用。

(3) 加强园区车辆管理，保证道路畅通。做好环境卫生管理工作，落实保洁人员，实行全日保洁，提供整洁服务。

(4) 加强园区治安管理，及时调解各种纠纷，并做好安全保卫工作。

(5) 对乙方的经营管理提供必要的方便，支持乙方工作，并做好有关服务工作。

第六条 乙方的权利和义务

1、乙方权利

(1) 在园区规定的经营范围及工商行政管理部门核准的经营范围内享有自主经营权；

(2) 依据相关规定可向有关部门反映相关问题。

2、乙方义务

(1) 应遵循“自愿、平等、公平、诚实守信”的交易原则，做到证、照齐全，亮照经营。食品经营人员需持有健康证，食品经营单位应办理食品流通许可证。

(2) 严格执行国家的有关法律、法规，服从甲方的管理，自觉遵守园区的各项规章制度。

(3) 依法经营，不得短斤少两，计量器具符合标准。不得出售假冒伪劣和“三无”以及掺杂使假、以次充好的商品，切实维护消费者的合法权益，并接受甲方和有关执法部门的检查。

(4) 遵守国家物价及有关政策，照章纳税，文明经营，主动向消费者提供商品信誉卡，做好售后服务，保证商品质量，讲求信誉。

(5) 租赁期间，乙方必须维护园区环境卫生，不得破坏园区绿化，不得饲养动物，不得乱堆杂物，必须做好防火安全、门前三包、综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行当地有关部门规



定并承担全部责任和服从甲方监督检查。

第七条 租赁期间相关费用及税金

1、甲方应承担的费用：

租赁期间，房屋和土地的产权税由甲方依法交纳。如果发生政府有关部门征收本合同中未列出项目但与该房屋产权相关的费用，按规定由甲、乙双方各自承担。

2、乙方应承担的费用：

乙方经营活动中发生的税、费（营业税、城建税、教育费附加、企业所得税等、水、电、气、通信、物业管理费及其他费用）由乙方独立承担，依法及时向有关部门缴纳。

第八条 房屋修缮与使用

1、租赁期间，乙方须妥善维护和使用房屋以及相关设施设备，不得私自改造、乱搭乱建，不得损坏房屋以及相关设施设备，如有损坏乙方负责维修，费用由乙方自行承担；无法维修的，乙方照价赔偿。合同终止时，乙方应保证各项设施设备可正常运转，并将房屋以及相关设施设备按时按原样完好归还甲方。

2、乙方因经营管理不当，承租期间违反消防、安全、治安、环保等国家管理条例规定，发生事故并造成甲方财产损失（含连带损失）的，由乙方承担全部责任并负责赔偿一切经济损失。

3、乙方在接收所租赁的房屋（门店）后 20 日内，必须按照甲方规定的尺寸、底色和风格制作并安装店面招牌或门头，房屋内部的装修设计方案须经甲方审核同意后方可施工，不得擅自装修。其他装修要求按《产业园商户装修管理规定》执行。

4、租赁合同提前终止、解除或届满时，甲方收回租赁房屋。若有改建装修和新添设施设备，乙方在租赁期内投资的固定设施设备（包括水、电、门窗等不可移动的装璜）无偿归甲方所有，乙方不得要求折价；可移动的设施设备（如空调、办公桌椅、货架等）归乙方所有；经甲方同意，乙方有改变房屋使用结构的（敲门、敲窗等不影响房屋主体结构），须恢复原样后交还承租房屋。

第九条 房屋的转让与转租

1、租赁期间，甲方有权依照法定程序转让该出租的房屋，甲方出售房屋，须在一个月前书面通知乙方，在同等条件下，乙方有优先购买权。

2、未经甲方书面同意，乙方不得转租、转借或转包该承租房屋。

第十条 合同的变更、解除与终止

1、双方可以协商变更或终止本合同。租赁期间，任何一方提出终止合同，需提前一个月书面通知对方，经双方协商后签订终止协议，在终止协议签订前，本合同仍有效。

2、乙方提前终止合同的，甲方已收取的租金不予退还。

3、房屋租赁期间，乙方有以下行为之一的，甲方有权单方解除本合同，收回出租房屋，并有权没收履约保证金，要求乙方承担违约责任：

- (1) 乙方不交付或者不按约定时间交付租金达一个月以上的；
- (2) 未经甲方同意，乙方擅自改变房屋主体结构的；
- (3) 损坏承租房屋，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，改变本合同约定的房屋租赁用途的；
- (5) 擅自将出租房屋转租、转借和承包给第三人的；



- (6) 利用承租房屋存放危险物品或进行违法活动的，以及经营法律、法规所禁止的业务。
- (7) 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的水、电等各项费用的；
- (8) 未按甲方要求擅自装修的；
- (9) 在市场内打架、斗殴的，扰乱市场秩序的；
- (10) 恶意破坏园区公共设施以及威胁园区内工作人员以及客户人身安全的；
- (11) 由于乙方的原因，根据法律、法规规定甲方有权解除合同的其他情况。

甲方依据上述情形提前终止合同时，乙方不得要求任何补偿或赔偿，并在收到甲方通知后十天内完成清场，向甲方交还承租房屋。

4、租赁期满后，乙方要继续租赁的，应当在租赁期满前三个月书面通知甲方。如甲方在租期届满后仍要对外出租的，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

5、租赁期满合同自然终止。

6、因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。

第十一条 装修保证金和履约保证金的处理

1、乙方在装修期间无违规装修行为，门店招牌（门头）按甲方要求制作安装到位的，且没有造成甲方损失的，在装修完工并经甲方验收通过后一周内，甲方将装修保证金退还给乙方。

2、乙方未按甲方要求将门店招牌（门头）制作安装到位的，甲方将统一制作安装，所需费用从乙方的装修保证金和履约保证金中按实际扣除。

3、本合同租赁期间，乙方按期交纳各种费用及税金，没有出现违约行为，租赁期满按期交还房屋，且没有造成损失的，合同到期后一个月内甲方将履约保证金和消费预赔金退还乙方。

第十二条 违约责任

1、甲方未按约定时间交付房屋供乙方使用的，须向乙方支付违约金 1000 元。

2、租赁期间，如乙方逾期支付租金的，每逾期一日，乙方须每日按当年租金总额的 1%向甲方支付违约金，逾期超过一个月的，甲方有权单方解除本合同，没收履约保证金，并有权要求乙方按当年租金总额的 50%向甲方支付违约金，给甲方造成损失的，乙方还须承担赔偿责任。

3、租赁期间，如乙方逾期交纳水电等费用的，除须如数补交外，每逾期一日，还须按逾期交纳费用总额的 2%/日向甲方支付违约金。

4、租赁期间，未经甲方同意，如乙方擅自退租、转租（借）租赁房屋的，甲方有权没收履约保证金，乙方须按当年租金的 30%向甲方支付违约金，当年租金不予退还，给甲方造成损失的，乙方还须承担赔偿责任。

5、租赁期间，乙方因违法经营被工商等执法部门查处的，每查处一次，乙方应向甲方支付违约金 1000 元/次。

6、经甲方同意，乙方有改变房屋使用结构，但未恢复原样后交还承租房屋的，甲方有权没收履约保证金。

7、租赁期间，如乙方有其它违约行为的，甲方有权单方解除本合同，收回出租房屋，没收履约保证金，当年租金不予退还，给甲方造成损失的，乙方还须承担赔偿责任。

8、租赁期满，乙方应如期交还承租房屋，如乙方逾期交还的，则每逾期一日须向甲方支付上一年度日租金双倍的房屋占有使用费，乙方还须承担因逾期交还给甲方造成的损失。



第十三条 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、租赁期间，如因政策调整、房屋拆迁、市场搬迁等因素，致使本合同不能履行的，本合同自动终止履行，甲、乙双方互不承担责任。
- 3、因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补，乙方须按甲方要求及时退出租赁房屋，不得要求甲方给予任何补偿或赔偿，否则，乙方须承担由此引起的所有损失。
- 4、不可抗力系指“不能预见、不能避免、不能克服的客观情况”。
- 5、甲方按场地现状进行出租，因恶劣、极端的自然灾害天气造成的货物损失，特别是强降雨导致室内浸水造成损失的，甲方不承担赔偿责任，建议乙方根据实际使用需求，自行采取加固、遮盖、垫高等预防措施，以免产生不必要的损失。
- 6、在租赁期内，乙方应遵守甲方对于车辆行驶、停放的规定，严禁重型车辆驶入、停放在交易区和仓库内站台，乙方因违反规定而造成的一切损失和责任由乙方全部承担。（重型车辆是指车辆总重量 20 吨以上，或车辆长度 7 米以上，或车轴数 2 个以上的车型）。

第十四条 未尽事项

本合同未尽事项，经甲、乙双方协商一致，可签订补充协议。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

第十五条 争议解决

如因本合同产生的争议，甲、乙双方应协商解决，协商不成的，可向甲方所在地人民法院提起诉讼解决。

第十六条 其他约定

1、本合同所述说的损失包括但不限于以下几项费用：维修费、诉讼费、律师费、鉴定费、差旅费、公证费、利息、招投标费等。

第十七条 合同生效

本合同自甲、乙双方签字或盖印后生效，一式四份，甲方执三份，乙方执一份，均具有同等法律效力。

甲方（签章）：
衢州东方粮食电商产业园运营有限公司
代表（签字）：
联系电话：园区运营部 0570-3854205



乙方（签字或盖章）：
衢州市衢江区财涌饲料原料经营部
代表（签字）：
联系电话：
签订时间： 年 月 日

