

# 商铺租赁合同

合同编号：

出租方（甲方）：湖北第二师范学院

住所地：武汉市东湖新技术开发区高新二路 129 号

法定代表人：郑军

联系方式：

承租方（乙方）：

住所地：

身份证号码（法定代表人）：

联系人：

联系方式：

联系地址：

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，甲乙双方在自愿、平等、互利的基础上，就甲方将拥有经营权的商铺出租给乙方的相关事宜达成如下协议，以资共同遵守：

## 一、商铺基本情况

1. 商铺位置：。

2. 使用面积：。

## 二、商铺用途

1. 乙方租赁该商铺用于的经营项目及经营范围：

2. 除双方另有书面约定外，乙方不得任意改变商铺用途。

## 三、租赁期限

1. 租赁期为三年，自年月日起至年月日止。租赁期满，租赁合同自然终止。

## 四、租金、保证金及交纳方式

1. 租金标准。租赁期间的租金为每年人民币整(元)。
2. 保证金。

(1) 保证金是乙方在租赁经营期间向甲方提供守法规范经营的资金保证, 保证金 3 万元。乙方缴纳保证金时, 甲方向乙方开具收据, 乙方应妥善保管。

(2) 合同期满, 乙方若无违约行为且双方未签订续租合同, 乙方腾退房屋并交清应承担的所有费用后, 向甲方提交保证金收据, 甲方全额无息退还保证金。

(3) 因乙方违反本合同约定条款而令甲方遭受租金、实际使用费用或其他损失的, 甲方有权从保证金中直接扣减该损失的费用(含本合同项下的违约金)作为赔偿, 不足弥补甲方损失的, 乙方应向甲方另行赔偿。甲方抵扣保证金后书面通知乙方, 乙方应补足保证金。

3. 租金的交纳。租金一年一交。乙方应于本合同签订 5 日内向甲方交纳保证金和第一年的租金。前交纳第二年的租金, 前交纳第三年的租金。

## 五、其它费用

1. 租赁期内发生的实际使用费用(包括但不限于物业、水、电、消防、卫生等)由乙方支付, 并由乙方承担延期付款的违约责任。水电费标准按武汉市商业用水用电标准计算。

2. 租赁期内, 如果发生政府有关部门征收本合同未列明但与使用该商铺有关的费用, 均由乙方支付。

3. 乙方应按照甲方或物业公司或公用事业部门等通知的金额、日期及付款方式准时支付上述费用。如逾期未付, 甲方代收代付该等费用情况下, 甲方有权向乙方收取逾期支付的违约金。该违约金的计收标准为: 每拖欠一日, 计收拖欠费总额的千分之三。

## 六、维修养护及装修

1. 租赁期内, 乙方有义务对甲方提供的基础设施进行维护管理。属自然损耗或损坏的由甲方负责维修并承担维修费用, 因乙方管理使用不善造成商铺及

其设施损坏的，由乙方负责维修并承担维修费用。

2. 未经甲方书面同意，乙方不得对房屋擅自拆改结构或扩建或改变用途或设置对房屋结构有影响的设备，如有违反，乙方应负责恢复原貌并承担由此给甲方造成的损失。装修方案虽经甲方相关部门批准同意，但乙方的装修投入一定要考虑投入产出及市场风险等因素，结合经营期限，合理规划，量入为出，否则造成的损失，甲方概不负责。双方确认装修方案后，乙方对商铺进行整体装修，装修风格与校园环境协调一致，形成良好的营业环境，装修要确保安全，消防和安全设施必须达到国家和相关职能部门要求；乙方装修系乙方自愿行为，租赁期满或合同终止时甲方不予补偿，乙方不得以此为条件要求甲方对其进行补偿或减免租金等，也不得作为迟延腾退场地的理由。

3. 乙方要做好商铺的安全、保卫、防火、防盗、门前三包等工作，执行政府部门的相关规定并服从甲方的监督检查。乙方不得在商铺店面内（包括门外场地）私接乱拉电线，不得存放易燃易爆物品，不得占用公共场地经营或堆放货物杂物。乙方租赁经营期间所发生的安全、意外等事故导致甲、乙方或第三方人身或财产损失均由乙方承担责任。

## 七、权利与义务

### 1. 甲方权利与义务：

（1）甲方将商铺交付乙方使用前，须保证该商铺主体结构、门窗、墙面、地面的状态良好，并确保供水、供电畅通。

（2）租赁期内，甲方有权对乙方的经营范围、商品质量、商品价格、物资摆放、广告招牌设置及服务态度进行检查、监督、管理和提出整改意见。

### 2. 乙方权利和义务：

（1）乙方应自觉遵守《校内商户管理办法（试行）》和合同约定，按期缴纳租金、物业、水电、卫生等费用。

（2）乙方应在约定的经营项目范围内经营，未经甲方书面同意，不得擅自改变经营项目。乙方应依法自行办理与其营业有关的许可、批准或证照等相关手续并承担未获得政府有关部门经营许可所产生的一切后果，乙方应遵守与

其经营活动有关的法律、法规和规定。乙方经营活动产生的纠纷由乙方自行负责，与甲方无关。

(3)乙方不得利用或容许他人利用出租房屋从事任何违法或不道德行为，也不得利用或容许他人利用出租房屋从事任何不利于甲方或相邻房屋的行为。因乙方或乙方允许经营的第三人违反法律、法规等导致甲方遭受损失的，乙方应向甲方赔偿。

(4) 未经甲方书面同意，乙方不得擅自转让、转租、转借、分租房屋。

(5) 乙方所有员工只与乙方存在劳动聘用关系，和甲方没有任何关系。乙方所聘员工必须严格遵守国家法律、法规和学校的规章制度，服从防火防盗、计划生育等各方面的管理规定。

(6) 乙方如发生企业组织、地址电话、代表或负责人变更等情形，应及时书面告知甲方，并提供相关材料。

(7)合同期满或合同终止后 10 日之内，乙方应自动清退商品及设备物资。乙方逾期不腾退的，视为乙方放弃留存在租赁房屋的设备、设施或物品等的所有权，甲方自动取得上述物品的所有权和处置权，不给予乙方任何补偿。同时，自合同解除或终止之日起至实际腾退完成之日止，乙方应按原合同约定租金的双倍向甲方支付房屋占用费。

(8) 乙方若在租赁期间以商铺地址作为住所或经营场所办理营业执照以及与其经营业务相关的许可证照的，应在合同期满或合同终止后 10 日内将其注册地址从该地址迁出。

## 八、违约责任

1. 乙方有下述行为之一的，甲方有权解除合同，没收乙方所交纳的保证金及租金作为违约金，如甲方全部损失超出该违约金范围，乙方就超出部分仍应向甲方承担赔偿责任：

(1) 乙方逾期三个月未交纳租金或拖欠物业、水电、卫生等费用相当于半个月租金金额；

(2) 乙方利用该房屋进行违法活动或因乙方原因导致房屋被司法机关或

行政部门查封；

(3) 乙方擅自将房屋转租、转借、分租或对房屋擅自拆改结构、扩建、改变用途、设置对房屋结构有影响的设备的。

(4) 租赁期内乙方中途擅自停业或搬离商铺的。

2. 甲方因乙方违约而采取相关措施发生的包括但不限于律师费、诉讼费、公证费、差旅费等费用由乙方承担。

#### 九、合同变更终止

有下列情形之一的，甲乙双方可以变更或者终止本合同：

1. 甲乙双方协商一致的。
2. 因不可抗力致使本合同不能继续履行的。
3. 因国家政策或法律规定和学校统筹规划合同必须终止的。

#### 十、通知送达

1. 按照本合同要求由任何一方发出的通知，可以专人递交至对方，或以快递服务投递到甲方或乙方在本合同所留通讯地址，或以微信、QQ、短信等通讯方式发送给对方，均视为有效送达。

2. 非因寄件方原因导致的快递滞留，或者任何一方拒收、或者通讯地址查无此人等情况，导致快递退件，仍按前述第 1 条之约定视为有效送达。

3. 如乙方下落不明或无法联系或拒收通知，甲方还可在本合同约定的租赁房屋的显要位置张贴通知，通知张贴的第二日即视为有效送达。

#### 十一、其它

1. 本合同未尽事宜，由甲乙双方另行约定并签订补充协议。补充协议与本合同具有同等的法律效力。补充协议与本合同内容不一致的，以补充协议为准。

2. 因履行本合同产生的纠纷，由双方协商解决；协商不成的诉商铺所在地人民法院解决。

3. 本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份。双方签字盖章生效。

甲方：湖北第二师范学院（盖章）

代表（签字）：

地址：武汉市东湖新技术开发区高新二路 129 号

电话：

年 月 日

乙方：

代表（签字）：

地址：

电话：

年 月 日