

赤坎镇新区 A1-1 商业（侨小馆）商铺租赁合同

甲方（出租方）：开平市启元物业管理有限公司

统一社会信用代码：914407830599007752

联系地址：开平市赤坎镇中华西路 172 号

联系电话：0750-2622160

乙方（承租方）：陈妍敏

身份证号/统一社会信用代码：440783198011087285

联系地址：广东省开平市三埠街道办事处新昌西宁路 90 号 203

联系电话：13809605656

经协商一致，甲、乙双方就甲方出租、乙方承租租赁场所等相关事宜达成租赁合意并签订本合同，共同信守。

一、租赁场所及计租面积

1.1 租赁场所为位于广东省开平市赤坎镇北郊路 90 号（开平市赤坎新区侨小馆）一层 S4 号商铺（下称“商铺”，具体位置见附件一）。

1.2 该商铺建筑面积为【 58.39 】平方米，商铺当前状况为【毛坯】，按商铺当前状况交付。双方确认，租金、物业管理费、公共区域水电费等本合同约定的各种费用，均按建筑面积计算和交纳。

二、租赁期限及续租

2.1 该商铺租赁期限为【48】个月，自《侨小馆商铺移交确认书》的交接日开始计算，即交接日后 48 个月。

2.2 租赁期限届满前，如乙方申请续租且经甲方同意，则乙方最迟应当在租赁期限届满之日【 90 】日前按照甲方新的租赁政策及租金标准签署新的租赁合同或续租协议；逾期未能签署新的租赁合同或

续租协议的，甲方有权将该商铺另行出租。

三、经营品牌及项目主体

3.1 乙方在该商铺内经营品牌为【侨小宝】，经营项目为【烘焙】。租赁期限内，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变该商铺的上述经营品牌和经营项目，否则甲方有权要求乙方限期纠正，逾期超过30日不整改的，甲方有权解除合同。

3.2 乙方在本合同签订前须向甲方提供与上述经营品牌、经营项目涉及的有关的工商营业执照、各类许可证书（包括但不限于食品经营许可证、卫生许可证等）、商号商标授权经营等证明文件。乙方保证对约定经营品牌及项目享有持续合法经营权。

四、进场、装修及开业时间

4.1 本合同项下的交接日暂定为【2021】年【4】月【12】日，具体以《侨小馆商铺移交确认书》为准。

4.2 乙方进场后，乙方应自行妥善照管该商铺及相关设备设施、存放物品，相关损毁灭失风险及安全保障责任均由乙方承担。

4.3 乙方应在交接日充分查验该商铺状况，乙方认可接收该商铺后，不得因该商铺已存在的共用设施设备通过该商铺或有共用通道穿越该商铺（如涉及）等情况向甲方主张减免租金或物业管理费。如甲方拟在该商铺内增设共用设施设备或通道，则应与乙方提前沟通协商。

4.4 商铺的装修由乙方负责，乙方应当在交接日【5】日前，向甲方提供该商铺装修设计文件（包括商铺之墙体及其外立面、之建筑、装修及有关机电工程，所有室内设计图、效果图、平面间隔、机械及电力需求，以及各装修物料之挑选）审核备案，甲方有权对乙方的装修设计风格进行审核，并且在获得甲方对装修设计风格批准及当地消

防等部门的装修施工审核同意意见后方可办理进场装修手续。乙方装修竣工时，必须自行办理消防验收等手续，未通过消防等验收的，该商铺不得开业经营（但不影响计租日的起算）。

4.5 未取得相关施工审批手续擅自施工，或经审批后擅自修改装修设计方案的，因而造成的一切后果由乙方自行承担。

4.6 装修过程中，乙方应当承担该商铺发生的水、电、燃气等公用事业费用并按期缴纳。乙方应按约定时间完成该商铺装修、通过甲方及政府部门验收、完成其他相关法律法规要求的手续或程序以具备合法开业条件。

4.7 乙方应按《侨小馆商铺移交确认书》约定的时间内完成开业装修及筹备，开业日配合侨小馆开业及整体营业时间进行营业，开业日与届时侨小馆内实际开业的商户数量、面积无关，甲方有权对开业日及营业时间进行调整。若乙方未能按约定开业日开业，甲方有权收回商铺、解除租赁关系并没收履约保证金。

五、保证金

5.1 本合同签署当日，乙方应当向甲方支付人民币【叁仟陆佰元整】（¥【3600.00】，相当于【2】个月月租金标准）作为履约保证金。

5.2 甲方有权从履约保证金扣除乙方欠付的租金或其他乙方应付款项，乙方应在【7】日内补足保证金；但甲方从履约保证金相应扣除乙方欠付的租金或其他应付款项的并不免除乙方应承担的相应违约责任。

5.3 本合同终止且经甲方确认乙方妥善履行本合同约定的全部义务后【30】日内，履约保证金余额无息退还，乙方应同时退还履约

保证金收据原件。

六、租金的支付

6.1 本合同约定的商铺租金按建筑面积计付，乙方自租赁合同约定的计租日起开始承租该商铺的租金，起始月租金标准为人民币【壹仟捌佰元整】（¥【1800.00】），具体按照下述约定执行：

(1) 自交接日后 36 个月内，月租金标准与起始月租金标准相同，为人民币【壹仟捌佰元整】（¥【1800.00】）；

(2) 自交接日后第 37 个月至第 48 个月，月租金标准在上一个交租期的租金标准基础上递增百分之【五】，即每月租金为【壹仟捌佰玖拾元整】（¥【1890.00】）；

6.2 租金支付方式：交租期租金按每【壹】个完整的自然月（即每月的第一日至最后一日）为一个交租期交纳。乙方应每月 10 日前（若 10 日为法定节假日则提前至法定节假日前最后一天），向甲方一次性足额支付下个交租期租金。

6.3 本合同项下租金金额为含增值税金额。乙方在同时满足以下条件时方可向甲方索取等额的增值税专用发票：

(1) 乙方具有经主管税务机关认可的“增值税一般纳税人”资质；

(2) 合同中乙方的单位名称、合同中约定费用的支付方、合同中约定服务的接受方、增值税专用发票上“购货单位名称”要完全一致；

(3) 乙方提供开具增值税发票的相关信息，例如，纳税人识别号、开户行名称、开户行账号、地址和联系人等。

6.4 为扶持乙方经营，甲方同意在前述租金标准的基础上，给予乙方【18】个月的免租优惠，即乙方实际需从计租日后第 19 个月开始按上述租金标准支付月租金。

6.5 甲方收款账户信息如下：

收款人：开平市启元物业管理有限公司

账号：44403501040005084

开户行：中国农业银行开平赤坎支行

七、物业管理费

7.1 双方约定，作为该商铺的承租人，乙方应当自交接日起向甲方交纳该商铺的物业管理费。物业管理费收费标准为：按该商铺的计租面积计算，计租日起每平方米每月【伍】元人民币（¥【5.00】），即每月物业管理费标准为人民币【贰佰玖拾贰元】（¥【292.00】）。

7.2 物业管理费按月支付，应于每月【10】日前与租金一并交付至第6.5款约定的银行账户，发票开具参照第6.3款执行。

八、其他费用

8.1 自乙方实际接收该商铺之日起，乙方应当承担并及时足额支付该商铺所发生的水、电、燃气等能源费用（以上费用在本合同中统称为能源费用），不得影响侨小馆的正常整体经营。乙方不得以任何理由拒绝交纳或延迟交纳本合同项下之能源费用，否则因乙方延迟支付能源费用导致需向第三方支付赔偿款、违约金、罚款等均由乙方自行承担，与甲方及物业管理公司无关。

8.2 侨小馆公共区域内水、电、燃气等能源费用由各商户按建筑面积进行分摊，具体按当月使用情况如实结算，乙方应当在交纳相关能源费用时将公共区域能源分摊费用向甲方一并交纳。

8.3 双方确认，本合同项下乙方向甲方交纳的各项能源费用均为甲方代相关公用事业部门收取，费用标准以公共事业部门规定为准，甲方收取乙方交纳的能源费用后向乙方开具代收代缴服务票据，乙方

对此予以确认。

8.4 能源费用应按第 7.2 款支付时间要求及时支付。

8.5 租赁期间，侨小馆每年产生的土地使用税及房产税由甲方承担。

九、招牌、广告与品牌宣传推广

9.1 经甲方或甲方授权的物业管理公司通知，乙方在合理期限内拒绝整改其违反法律规定或未经甲方及物业管理公司的同意而设置招牌和广告，或者乙方在合理期限内拒绝对出现毁损或渗漏现象的招牌、广告予以维修或更换的，则甲方或甲方授权物业管理公司有权直接予以拆除，并完成相关的墙面等的复原工作，因此而发生的费用或损失均由乙方承担。

9.2 如甲方同意乙方设置店招或广告位，乙方应严格按照甲方及物业管理公司要求设置，并执行如下规定：

(1) 该商铺门头仅用于设置店铺招牌，且店铺招牌规格、标识应按照甲方或物业管理公司的统一要求规范设置。乙方可在该商铺内设置电子显示屏、橱窗、横（吊）幅、张贴物等进行宣传。

(2) 无论使用何种宣传方式，乙方保证其宣传方式及内容的合法性真实性，无夸大或虚假内容，均不侵犯任何第三方的合法权益，符合国家相关规定及标准，并应与侨小馆的风格及品质相符。否则，由此产生的一切后果由乙方承担。

(3) 为保证侨小馆整体外观品质，乙方店招、标识或其他任何宣传物品不得以任何形式出现在侨小馆外立面。如未经甲方许可，乙方擅自将店招、标识或其他宣传物品放置于外立面，甲方或物业管理公司有权要求乙方立即纠正，乙方不得以任何理由而拒绝或拖延纠正。

(4) 广告位或乙方橱窗仅用于乙方商品或服务展示，不得用于展示与乙方企业形象、拓展业务或其他与商品或服务无关的用途。

9.3 为了整体宣传商业广场的需要，乙方同意甲方、物业管理公司有权在侨小馆整体宣传时无偿使用其名称、商标、商号、标识等，甲方无需就此另行征求乙方同意；如乙方需使用甲方、物业管理公司的名称、商标、商号、标识等，应事先取得甲方或物业管理公司同意。

十、保险

10.1 进场装修前，乙方负责向中国国内一家信誉优良的保险公司为其装修工程购买工程险、第三者责任险及施工人员团队意外险；开业日前乙方负责向中国国内一家信誉优良的保险公司为其营业行为购买公众责任险；乙方同时应当为该商铺内乙方完成的装饰装修、存放商品、货物以及乙方自行购置的设施设备购买财产一切险，按财产原值投保并承担保险费用。

10.2 乙方应当在甲方或物业管理公司要求审核时，出示有关保单及已付保费凭证等证明文件。

十一、消防安全

11.1 乙方在签署本合同的同时，须签订附件四《消防安全管理责任书》。乙方装修方案及图纸经甲方或物业管理公司事先审核同意后方可实施（甲方或物业管理公司不因该等审核而对乙方装修行为承担消防安全保障等任何责任）。乙方应按照国家及地方相关消防安全管理规定，不得使用劣质、易燃材料，并应在装修材料进场前向甲方或物业管理公司提供其防火性能符合消防技术标准的证明文件、出厂合格证。乙方不得擅自改动消防系统，如该商铺涉及侨小馆的公共消防系统改动，则须由乙方委托甲方统一指定施工单位实施。

11.2 在本合同履行期间内，乙方应当履行如下消防安全责任，否则发生消防安全事故，乙方应承担全部责任：

(1) 乙方应严格执行消防法律法规及侨小馆消防相关规范，服从侨小馆消防管理，不得以任何理由拒绝或拖延执行甲方或物业管理公司有关消防管理和整改要求。

(2) 乙方装修、经营使用材料、设施应符合国家、地方消防规范要求，不得使用易燃易爆有毒材料。乙方应对其装修施工人员进行入场交底培训，在装修施工队动火作业时办理动火证，并向甲方提供动火作业人员资质证明文件复印件（加盖乙方公章）。

(3) 乙方不得堵占消防通道，不得以任何理由在侨小馆内存放易燃易爆有毒物品，并应在该商铺内配齐消防器具，承担该商铺内各类消防设施日常维护义务，不得污损、遮挡、毁坏消防设施。如该商铺内消防设施有损失，由乙方承担赔偿责任。乙方应每日对该商铺进行闭店“三关一锁”（即关水、关电、关气、锁门）检查。如甲方或物业管理公司发现乙方未进行该等检查，有权要求乙方整改，并要求其承担相应责任。

(4) 乙方应制定火灾等突发事件处理预案，组织其员工消防培训，确保具备突发事件紧急疏散和现场应急处置能力。

(5) 如该商铺存在消防隐患，乙方应立即自行主动整改，予以消除。乙方拒绝、拖延整改或整改未能消除消防隐患的，甲方或物业管理公司有权对乙方采取强制措施（包括但不限于临时闭店、解除合同、经济处罚等措施），且不构成违约或侵权。

(6) 乙方保证其代理人、工作人员、建筑安装或装修人员在商业广场内遵守国家、地方及物业管理公司有关的消防管理规定（包括但

不限于：不得私自使用明火、危险品、易燃物、吸烟、电加热器等），并配合做好检查、培训、演练等工作。否则，由此产生任何问题均由乙方直接处理和承担责任。

十二、转租

未经甲方书面同意，乙方不得对该商铺进行任何形式的转租、分租，否则视为乙方严重违约，甲方有权提前解除本合同，乙方应承担导致合同提前终止的违约责任。

十三、商铺交还

13.1 本合同项下之租赁期限届满之日或本合同因任何原因而终止后【7】日（即交还期）内，乙方应当将该商铺按交付现状恢复后交还甲方。

13.2 在交还期内：乙方应当向甲方及物业管理公司归还所有甲方及物业管理公司向乙方提供的物业管理资料和工程资料的任何原件和复印件，并使该商铺符合交付时的各项标准要求、且保持清洁完好状态；乙方应付清应付租金或其他应付款项；乙方应将乙方的工商税务注册地址从该商铺迁出，完成相应工商税务变更登记或注销手续。

13.3 无论任何原因，交还期满后乙方仍未能将符合第13.2款约定要求的商铺交还甲方的，则自交还期届满之日的次日起，乙方应当按照合同终止时该商铺月租金标准的【100%】向甲方支付占用费，并按照合同终止时该商铺当月物业管理费标准的【100%】支付物业管理等费用，直至乙方按照合同要求交还该商铺为止。若因此造成甲方延迟向新租户等相关方交付该商铺而需承担违约金、中介费以及造成甲方其他损失的，均应由乙方负责赔偿。

十四、保证

14.1 甲方、物业管理公司应对乙方办理经营、设计、装修所需的或可能发生的环保、通讯、消防、卫生及其国家规定的申请报批手续给予必要的协助。

14.2 甲方将在本合同期限内提供配电设备、电源、消防设备等公共基本设施。

14.3 乙方在进场及经营期间，应当遵守甲方、物业管理公司制定的相关规定。

14.4 乙方承诺对本合同的内容及其所知悉的甲方保密信息承担保密义务，不得外泄。

十五、违约责任

15.1 本合同签署后，如乙方未能在本合同约定的期限内向甲方足额支付履约保证金，则自乙方逾期支付第【 5 】日起，甲方即有权以书面通知方式解除本合同，乙方应当向甲方支付相当于履约保证金的违约金。

15.2 乙方延迟交纳本合同项下租金或其他费用的，则每延迟一日，乙方应当向甲方支付相当于欠费金额【5%】的延迟履行违约金。乙方延迟交纳超过【 15 】日，经过甲方书面催告，乙方仍不交纳的，甲方或物业管理公司可以对该商铺暂停部分或全部能源供应或物业管理服务，直至乙方履行相关付款义务为止。甲方或物业管理公司无需因此向乙方或第三方承担任何责任。甲方或物业管理公司因此受到第三方索赔的，甲方或物业管理公司有权向乙方追偿损失。双方确认，在乙方欠付租金或其他费用期间，未经甲方批准，乙方不得将放置于该商铺内的货物、财物转移出该商铺。乙方延迟交纳超过【 30 】日，甲方有权单方解除本合同，并由乙方承担导致合同终止的违约责任。

双方特别确认，在租赁期限内，若乙方延迟交纳租金等累计超过3次，则甲方也有权单方解除本合同，并由乙方承担导致合同终止的违约责任。

15.3 除本合同另有约定外，乙方违反本合同有关约定或违反其在本合同项下所作之任何其他承诺、保证、确认的，甲方有权书面通知其限期改正；经甲方书面通知，乙方仍不改正的，则自甲方发出第二次书面通知之日起，乙方每日应当向甲方支付相当于届时月租金标准的【5%】的延迟履行违约金，直至乙方改正为止。在此种情况下，如乙方延迟纠正超过15日，则甲方有权单方解除本合同。

15.4 双方确认，本合同因乙方违约而提前终止的，则甲方有权没收本合同项下之履约保证金。本合同因甲方违约而提前终止的，甲方应当无息返还本合同项下的履约保证金。如违约方支付的违约金不足以补偿守约方实际损失的（直接经济损失），则违约方应予以补足。

十六、争议解决方式

双方因本意向书发生争议时，首先应协商解决；协商不成时，任何一方有权将争议提交甲方所在地有管辖权人民法院诉讼解决。

十七、其他

17.1 本合同自甲乙双方签字、盖章后（乙方为自然人时，应以签字方式确认）生效。

17.2 本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，具有同等法律效力。

17.3 本合同附件如下：

附件一：租赁场所四至范围平面图

附件二：乙方身份证（签字）\营业执照（加盖公章）复印件

附件三：乙方经营品牌授权证明文件（如有）

附件四：消防安全管理责任书

附件五：侨小馆商铺移交确认书

（以下为合同签署页，无正文）

甲方（盖章）：

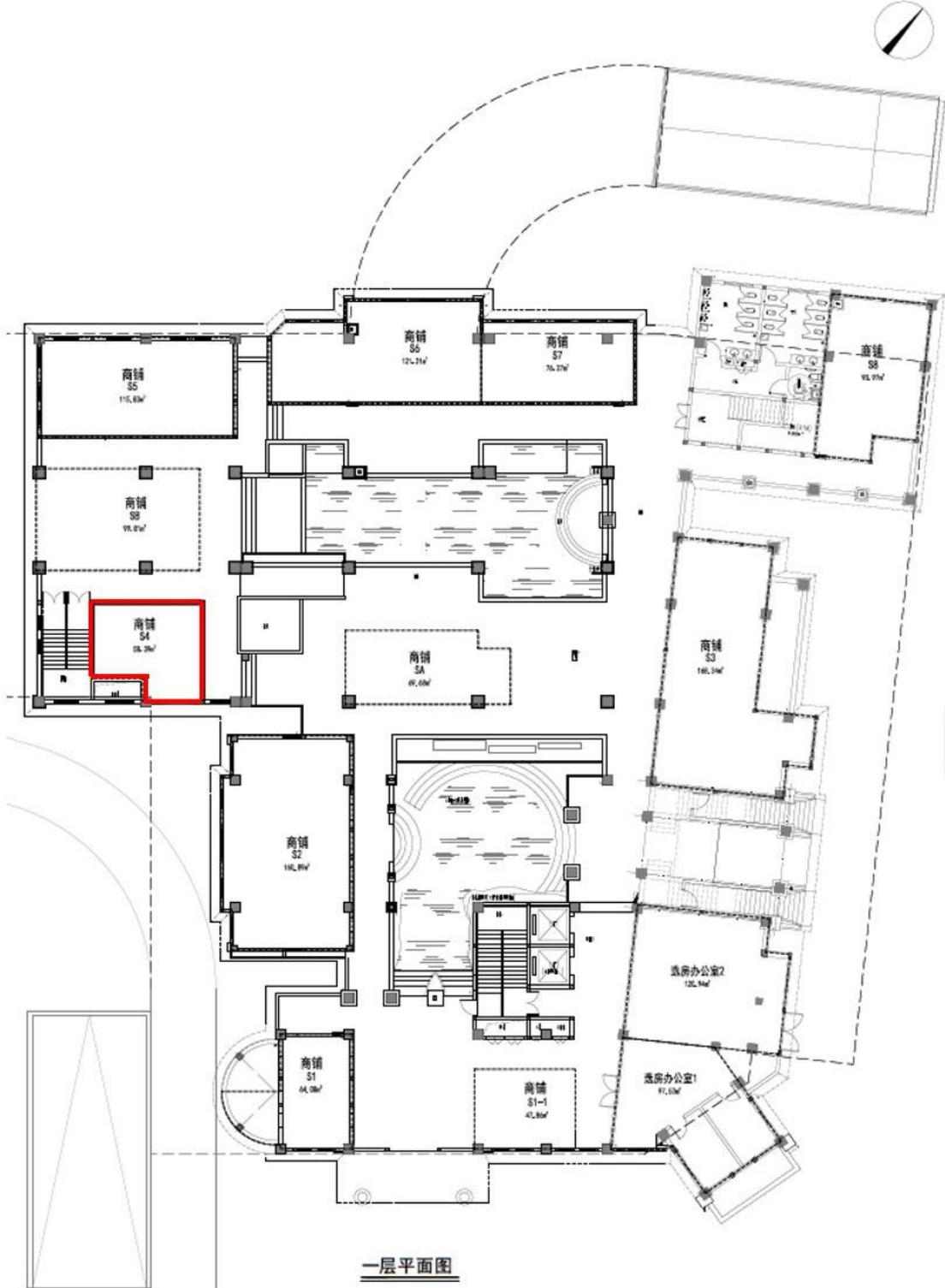
授权代表（签字）：

乙方（签字/盖章）：

授权代表（签字）：

签订日期：【 】年【 】月【 】日

附件一：租赁场所四至范围平面图



附件四：消防安全管理责任书

消防工作重于泰山，为认真贯彻“预防为主，防消结合”方针，以“隐患险于明火，防范胜于救灾，责任重于泰山”为警示，实行“谁主管、谁负责、层层落实、全员防火”的消防安全责任制，努力搞好群防群治，维护赤坎新区侨小馆（A1-1 商业）安全，现就有关消防安全责任达成如下协议：

一、区域消防责任范围：赤坎新区侨小馆（A1-1 商业）租户自用部分

二、区域消防责任：

2.1 认真贯彻执行《中华人民共和国消防条例》和其他消防法规；

2.2 协助甲方（出租方）及物业管理公司消防责任人搞好消防工作，共同维护防火安全；

2.3 负责本区域范围内的消防工作，确保本区域的安全；

2.4 定期进行消防知识培训，不断增加员工的消防安全意识，提高员工对初发火灾的自扑自救能力；

2.4 协助甲方及物业管理公司保护好公共区域的消防设备、设施及爱护消防器材；

2.5 及时进行消防检查，改善消防设施，把火灾事故消灭在萌芽中；

2.6 审核、上报本区域装修工程，纠正和处理本区域的违反消防法规的现象和行为。

2.7 若有火灾发生，及时报警、迅速组织扑救和人员疏散。不得迟报、谎报火警或者隐瞒火灾情况。

三、本责任书经区域防火责任人租户（代理人）签收后生效。

（以下无正文）

乙方（签章）：

授权代表（签字）：

签订日期： 年 月 日