

商铺租赁合同

出租人： 西安雀笙酒店管理有限公司 (以下简称甲方)

统一社会信用代码： 91610131MA6TYJGU9A

法定代表人： _____

联系电话： _____

承租人： _____ (以下简称乙方)

统一社会信用代码： _____

法定代表人： _____

联系电话： _____

通讯地址： _____

甲乙双方依据《中华人民共和国民法典》的相关规定，就甲方拥有合法租赁权的商铺租赁给乙方，乙方进行经营之事项，双方本着自愿、平等、互惠的原则，经协商一致，达成如下协议：

第一条 租赁商铺、租赁面积及租赁用途

1.1 甲方将位于【 陕西 】省【 西安市雁塔区丈八北路与科技六路十字东北角】【 保利双水磨】商业项目（下称“本项目”），本项目的【 12 】号楼【 1 】层【 102 】号商铺及【 12 】号楼【 2 】层商铺租赁给乙方使用，租赁建筑面积约为1899平方米。

1.2 乙方承诺商铺之用途仅为经营【 办公 】业态，品牌为：【 丈八街道党群服务中心】，在租赁期内，非经甲方书面同意，乙方不得擅自改变租赁商铺的上述用途。非经甲方书面同意，乙方不得将商铺整体或部分转租、转包。

1.2.1 乙方保证在签署本合同前“1.2 条款”中所约定的商号及品牌名称已取得了相应合法权利或授权，乙方应持续拥有上述合法权利或授权至本合同租赁期限届满。

1.3 甲方保证具有出租本合同项下商铺的合法权利，保证具有签订本合同的合法主体资格。

第二条 租赁期限、起租日、商铺交付及免租装修期

2.1 本合同租赁期限自2024年7月2日至2025年7月1日止。

2.2 甲方应于 / / 年 / / 月 / 日将本合同约定的商铺交付给乙方进行装修，商铺交付后至本合同起租日（即 / / 年 / / 月 / 日）前为甲方予以乙方的免租装修期。

第三条 商铺租赁费用及支付方式

3.1 本合同中的商铺租赁费用仅包括商铺租金，不含物业服务等其他费用。

3.1.1 甲乙双方确认在租赁期限内，乙方使用的商铺按照如下标准向甲方缴纳租金：租金标准为59.96元/月/平方米；

租金付款方式为按年度一次性支付，租赁期限自 2024 年 7 月 2 日至 2025 年 7 月 1 日，年租金为人民币 1366368.48 元整，大写：壹佰叁拾陆万陆仟叁佰陆拾捌元肆角捌分 整。

在本合同签订后，乙方向甲方支付 2024 年 7 月 2 日至 2025 年 7 月 1 日期间的商铺租金，商铺租金为人民币 1366368.48 元整，大写：壹佰叁拾陆万陆仟叁佰陆拾捌元肆角捌分 整。甲方在收到上述商铺租金后，给乙方提供等额的税票。

3.1.2、甲方向乙方收取的商铺租金费用含以下商业管理项目：

- 1、负责保利双水磨商铺整体的商业管理以及相应的商业服务；
- 2、负责保利双水磨商铺外联事宜的协调、沟通以及相应服务；
- 3、负责保利双水磨商铺的物流通道的维护管理及服务；
- 4、负责保利双水磨商铺广告营销设施的相应管理及服务；
- 5、负责乙方租赁面积的公区保洁工作，美化设施、绿化等创造整洁优美的办公环境；
- 6、负责水、电表非乙方一侧的管线维护和检修费用，保证水、电正常供给；
- 7、负责乙方公共电梯的正常运营，定期检修和年检，并承担运行期间的费用；
- 8、负责乙方公共区域的照明和灯具的更换；
- 9、负责提供保利双水磨商铺消防系统相应服务；
- 10、负责乙方商铺的公共排水、排污管道等排污系统的相应服务；
- 11、负责乙方楼下外围安全巡查；
- 12、负责乙方丈八街道党群服务中心工作人员日常办公免费车位 40 个及各类会议举行提供免费车位并安排人员进行疏导停车；

3.1.3、双方的账户及开票信息：

甲方：名 称：西安雀笙酒店管理有限公司

开户行：中国银行西安高新技术开发区支行

账 号：1036 6771 2817

乙方：名 称：西安市雁塔区丈八街道办事处

开户行：陕西秦农农村商业银行股份有限公司丈八北路支行

账 户：2701 0219 0120 1000 0441 23

信用代码：116101130134330595

地 址：高新区科技五路 19 号

电话号码：88113072

联行行号：314791001801

3.2 上述商铺租赁费用不包括需由乙方支付的相关政府税金、公用事业费及其它需乙方自付的费用。

3.3 乙方应于甲方指定场所内支付商铺租赁费用或将商铺租赁费用汇入甲方指定银行帐号，甲方不接受任何远期票据。

3.4 乙方应按时向甲方交纳商铺租赁费用，乙方不能按时足额交纳商铺租赁费用，甲方有权书面通知乙方限期交纳。

第四条 装修以及甲、乙双方协商事宜

4.1 甲方同意免租装修期内不收取租金费用，期间乙方所用的水电费以及相关政府部门收取的其它费用等均由乙方承担。

4.2 乙方设计及施工图纸等必须报甲方进行审核，书面审核通过后乙方可进行施工。乙方装修期间，甲方应积极配合乙方的装修施工。

4.3 乙方如对该商铺内消防系统进行任何修配重做，乙方必须聘用有相关资质的专业承包单位，并承担该等工程的全部改造费用。

4.4 乙方根据经营需要，在不影响大楼的主体结构安全和使用功能的情况下，如需对商铺进行改造、分割及拆改部分墙体，应征得甲方的书面同意后方可施工，甲方对乙方的合理拆改变动应积极支持和配合。

4.5 甲方将租赁商铺交付给乙方时双方应签署《商铺交付确认函》，租赁商铺交接时双方须确认漏水、渗水等工程质量问题。如交接时及乙方使用过程中出现上述问题，甲方负责协调村委会妥善处理。

4.6 乙方保证其在经营期间所有的排污（水、油）、排烟、噪音等符合国家及地方相关部门环保标准。

4.7 甲方给乙方提供店招位置，店招方案应征得甲方书面同意，该店招制作、审批手续和费用，由乙方办理和承担。

4.8 乙方同意服从甲方后期针对消防安全制定的各项管理制度。

4.9 租赁期间内，甲方为保证租赁商铺及附属设施处于正常的可使用和安全的装态，甲方或其授权代表有权对租赁商铺进行日常检查及维修保养，但甲方应提前 24 小时通知乙方。日常养护时，乙方应予以配合。

4.10 乙方应在开业前取得开业所需要的各种证照（包括但不限于营业执照和批准或许可证等文件）并向甲方提交相关复印件并确保证照在租期内完全有效。若因乙方原因无法办理完毕乙方开业所需要的相关证件从而导致甲方被相关政府部门处罚，则乙方应全权负责赔偿。

4.11 为了双水磨商业地产项目整体形象的提升和商业运营的高效，甲方可以聘请专业的商业管理公司，将双水磨商业地场项目整体委托给商业管理公司统一管理。在不影响乙方正常合理经营的情况下，乙方应配合商业管理公司的管理。

第五条 关于使用公共区域临时占用、促销宣传的约定

5.1 如果有关法律或政府规定需要审批的，应取得政府有关主管部门批准，应当自行办理有关政府批准手续。

5.2 乙方应当确保活动举办期间相邻公共区域的道路通行顺畅。

5.3 乙方举办上述活动不得占据本项目消防通道，不应当故意不合理的影影响本项目区域内其他承租人的正常经营。

5.4 在上述活动举办期间，乙方应当负责维持、保持举办活动区域秩序和公众安全。

5.5 甲方为乙方提供丈八街道党群服务中心工作人员免费停车；同时保证各类会议活动期间车辆的免费停放并安排人员疏导停车。

第六条 合同的变更、解除与终止

6.1 甲乙双方任何一方不得擅自变更或解除本合同，但经甲乙双方协商一致可以解除本合同。甲乙双方任何一方要求变更或解除本合同的，应提前三个月书面通知对方，征得对方书面同意后方可变更或解除。

6.2 乙方有下列情形之一的，视为乙方单方面违约，由乙方承担违约责任，甲方有权经书面通知乙方整改。

6.2.1 未经甲方书面同意，拆改变动经营场地内主体结构，损坏经营场地及设施设备，在甲方提出后的合理期限内仍未修复或赔偿。

6.2.2 未经甲方书面同意，擅自全部或部分转租、转让以及变相转租、转让本合同约定的商铺。

6.2.3 利用经营场地进行违法犯罪活动，已经国家有关部门处理。

6.2.5 乙方擅自变更租赁用途或不以本合同约定的名称、品牌等对外经营，经甲方书面通知后未在 7 天内改正的。

6.2.6 乙方未按照约定接收租赁房屋超过 15 天的。

6.2.7 如因乙方原因导致权力机关依法裁定、决定查封、强制执行或以其他方式限制租赁房屋房地产权力，此种情形持续超过 30 天的。

6.2.8 乙方在经营活动中危及到房屋安全或对其他商户正常经营、商业地产整体形象造成影响的。

6.2.9 擅自在该商铺内安装或使用超过电容量负荷的设备，造成火灾、商场大面积停电、电路毁损等后果，或虽未造成严重后果但未在甲方限定的时间内予以拆除整改的。乙方在商铺内所安放物品或乙方的危险经营行为存在安全隐患，有可能对商场和其他商户造成严重损害，在甲方指定的整改时间内拒不整改的。

6.3 甲方有下列情形之一的，乙方可以终止合同，造成乙方损失的，由甲方负责赔偿：

6.3.1 甲方对乙方商铺承租权的行使进行无端干扰，导致本合同无法正常履行的。

6.3.2 因甲方失去房屋租赁权或者房屋所有权者主张权利导致乙方无法正常使用商铺的。

6.3.3 甲方不承担维修义务致使乙方无法正常使用商铺的。

第七条 租赁期满

7.1 合同正常履行届满终止，乙方需续租时应提前 90 天向甲方提出申请，经甲方同意后，在合同届满前重新签订租赁合同。同等条件下，乙方享有优先租赁权。否则将视为放弃续租。

7.2 租赁期满或合同解除，乙方应完好交还承租的商铺（含水、电管道、租赁区内楼体等配套设施），租赁商铺内可移动的装修装饰物，由乙方负责搬离（但应留有必要的照明设备），未拆除取走之物品，视为乙方放弃遗留物之所有权，甲方可代为处理。

7.3 租赁期满或本合同提前终止后，乙方应在 10 日内办理电话及网络注销或变更手续、付清其应承担的水费、电费、电话费、网络费等所有费用，并将上述注销或变更之证明提交甲方备案。

第八条 违约责任

8.1 在本合同的有效期内，甲乙双方任何一方未按照本合同约定履行合同造成违约的，违约方应向守约方承担违约责任。

8.2 租赁期内，甲方需提前收回商铺的，应提前一个月通知乙方，并按月租金的 30% 支付违约金，还应退还未使用的租金。

8.3 因甲方未履行维修义务造成乙方人身、财产损失的，甲方应承担赔偿责任。

第九条 不可抗力

所称的不可抗力是指不能预见，不可避免，并不能克服的客观情况。本合同的任何一方因不可抗力不能履行合同的，应当在不可抗力发生后五个工作日内通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。若因不可抗力致使本合同不能履行时，双方互不追究违约责任，但甲方应及时退还剩余租金、经营管理费和合同履约保证金。

第十条 争议的解决办法

凡因履行本合同而发生的争议，双方应友好协商解决，如协商解决未果时，则提交房屋所在地的人民法院依法裁决。

第十一条 附则

11.1 本合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。

11.2 本合同一式伍份，甲方执贰份，乙方执叁份，自双方签字、盖章后即行生效。

甲

方：

法定代表人：

代

表：

签约日期：2024.7.1



方：

法定代表人：

代

表：

签约日期：2024.7.1

