合同编号：

**铺位租赁合同书**

**出租方（甲方）**： 东莞市谢岗资产管理有限公司

法定代表人：黄智钊

联系电话：13929203913

联系地址：东莞市谢岗镇花园大道72号2栋7楼

**承租方（乙方）**:

法定代表人：

统一社会信用代码或公民身份证：

联系电话：

联系地址:

根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，本着友好合作、平等互利的原则，甲、乙双方经友好协商，自愿签订本合同，双方共同遵守。

**一、租赁物及经营用途**

甲方将位于东莞市谢岗镇 燕东工业二路5号 租给乙方，该房屋用途为 。除双方另有约定外，乙方不得任意改变房屋用途。

**二、租赁期限**

1、租赁期为 ，即从 年 月 日起至 年

 月 日止，免租期 个月。

1. 计租期为 ，即从 年 月 日起至

 年 月 日止。

**三、租金及履约保证金**

1、每月租金人民币 元（大写：人民币 元整）。租金为含税价，租金第四年起递增10%计算。即：

（1） 年 月 日至 年 月 日期间每月租金为 元（含税）。

（2） 年 月 日至 年 月 日期间每月租金为 元（含税）。

乙方应在当月10号前将当月租金缴交给甲方，甲方指定收款账户如下：

收款户名：东莞市谢岗资产管理有限公司

开户行：东莞农村商业银行谢岗支行

账号：210010190010007795

2、自本协议签订之日起 10个工作日内，乙方需一次性交三个月租金，即人民币 元（大写： 整）给甲方作为履约保证金。合同终止后，在乙方付清所有租金以及非租金的经营费用等相关费用且无任何违约情况下 10个工作日内，甲方将履约保证金无息退还乙方。

**四、其他费用的承担**

1、在房屋租赁期间，以下费用由乙方自行承担并进行缴费，并由乙方承担延期付款的违约责任：

（1）水、电费；

（2）煤气费；

（3）电话费、有线电视使用费、宽带网使用费；

（4）物业管理费；

（5）乙方使用租赁物而产生的其他费用。

在租赁期，如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用该房屋有关的税费，均由乙方承担。

**五、租赁物的现状及移交**

甲方将租赁物按现状交付给乙方使用，甲、乙双方应在租赁物现场，乙方对租赁物状况有异议的，应当场提出，协商解决，若乙方在本合同签订时未提出书面异议，则视为乙方接受租赁的现状，租赁物符合乙方的承租要求。

乙方确认已自行勘查确认及已充分了解该房屋的现状、权属情况及周边配套等情况，并已根据自身经验对市场现状及未来预期做了充分地研判，乙方保证自行承担其市场风险。

**六、租赁物的使用、维护和装修**

1、乙方应当合理使用租赁物及其附属设施，未经甲方书面同意，乙方不得改变租赁物的租赁用途。

2、乙方损坏租赁物及其附属设施的，要负责修复，修复费用由乙方承担。

3、租赁期间，租赁物的维护管理由乙方负责（包括但不限于漏水、浸水、天面损坏等），乙方应定期检查租赁物。除租赁物出现不归责于乙方的建筑结构问题外，租赁物的维护管理由乙方负责并承担相关费用。

4、租赁物出现不归责于乙方的建筑结构问题，甲方负责维修并承担相关费用，对乙方的装修、装饰部分甲方不负有修缮的义务。

5、乙方认为租赁物出现不归责于乙方的建筑结构问题的，应采取适当措施防范损失并及时通知甲方。乙方未及时采取适当防范措施和通知甲方造成的扩大损失，由乙方承担。

6、未经甲方书面同意，乙方不得改动租赁物主体和承重结构或者扩建，否则，甲方有权解除合同并要求乙方恢复原状、赔偿损失。乙方经甲方同意加建的设施，其权属归甲方所有，合同期满、发生政府征地、城市更新、甲方发展需要提前终止合同时，加建设施或加建设施的补偿归甲方所有。

**七、甲方权利与义务**

1、甲方按本合同约定交付租赁物，并负责缴纳该铺位的物业租赁税。

2、甲方负责提供租赁物的相关资料以协助乙方办理相关营业执照等证件，但由此产生的一切费用由乙方负责。

3、租赁期间，甲方有权检查乙方的租赁物使用、消防安全、缴交水电费和发放工人工资等情况，检查在乙方陪同下进行。

**八、乙方权利与义务**

1、按合同的相关规定按时交纳房屋租金、房屋管理费、水电费等税费。

2、保证不利用所承租的房屋进行任何非法活动。

3、租赁期间，乙方负责防火安全，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。
　　4、在租赁期内，未经甲方书面同意，不得将租赁物进行转租或分租。

5、乙方必须维护好租赁物业的结构安全，不得擅自进行拆除铺位内外墙等任何改变租赁物结构的行动，未经过甲方书面同意，乙方不得对租赁物进行扩、加、拆、改、建。

6、合同签订后，乙方自行办理经营所需要的各种证照及经营许可，如需甲方协助的，甲方给予协助及配合，但办理证照和经营许可所需的费用由乙方全部承担。

7、租赁期间，乙方自行负责消防验收及防火、防水等，由此而导致的任何人身、财产损失由乙方自行承担。

8、乙方在租赁期内确需中途退租，应提前一个月向甲方提出书面申请，经甲方书面同意后，乙方应付清所有租金以及非租金的经营费用并按合同约定退回租赁物**，**乙方所交履约保证金作为违约金归甲方所有，乙方对租赁物的装修、改造投入、搬离、清理等费用，甲方不承担任何赔偿或补偿责任。

9、对甲方正常的房屋安全检查和维修给予协助，发现房屋有损坏时，要及时向甲方报修，因维修原因须临时搬迁的，要与甲方配合，阻延甲方维修而使甲方或第三方遭受损失的，乙方负责赔偿。

**九、租赁期满或本租赁合同终止后事项**

1、本合同期限届满或被提前终止、解除的，甲方有权收回本租赁物，原属乙方的可拆卸设备、产品、物资及生活用品归乙方所有，装修、水电等不可拆卸、移动、分离的物品归甲方所有，甲方不再另作赔偿或补偿。

2、本合同期限届满或被提前终止、解除的，乙方须在7日内搬离租赁房屋并按甲方要求交还租赁物，否则每逾期一天乙方须支付200元作为房屋占用使用费直至乙方退回租赁物或甲方自行收回。乙方逾期搬离超过 月的甲方可自行收回租赁物，乙方遗留在租赁物内的物品甲方有权视为遗弃物，甲方有权自行处置，产生的清理费用由乙方承担，甲方无需对乙方进行赔偿。

3、如乙方租赁期满后要继续租赁的，则应当在租赁期满前3个月书面通知甲方。在同等条件下，乙方享有优先承租权。甲、乙双方经协商一致，同意继续租赁的，则应在本合同期满前重新签订租赁合同。

4、本合同期限届满或被提前终止、解除的，甲方在要求乙方交还租赁物时有权要求恢复原状，乙方不恢复原状的，甲方可自行恢复，相应费用由乙方承担，并在须退回给乙方的履行履约保证金中进行抵扣，不足部分甲方有权继续追偿。

**十、违约责任**

1、发生以下情形的，甲方可随时单方解除合同，同时要求乙方在收到书面解除通知三日内结清相关费用后将租赁物按甲方要求返还甲方，且不予退还履约保证金，并有权要求乙方支付违约金等违约责任。

（1）乙方未按照约定的用途使用租赁物或利用租赁物进行违法活动的；

（2）未经甲方书面同意，对租赁物进行转租或分租及装修的。

（3）乙方未经甲方书面同意对租赁物进行扩、加、拆、改、建等改动租赁物的建筑结构的；

（4）乙方未经甲方书面同意改变租用租赁物的经营用途的；

（5）拖欠租金累计达贰个月的；

2、乙方不按时缴纳租金的，按应交租金每日计收千分之三的违约金，直至乙方清缴所有租金及违约金为止。

3、甲乙双方违反本租赁合同相关约定事宜的，但未在本条前款约定违约责任的，违约方须向守约方支付当年年度租金5%作为违约金并承担对方的实际损失。

4、乙方存在违约的，乙方还需承担甲方为维权所产生的律师费、诉讼费、担保费/保险费、财产保全费、执行费、公证费、鉴定费、差旅费、公告费、评估费等一切费用。

**十一、不可抗力及免责条款**

1、租用期内，如遇政府征收或建设需要征用或拆除、改造该租赁物，合同自动终止。乙方需于3日内进行搬迁并按甲方要求退回租赁物，甲方在乙方付清所有租金以及非租金的经营费用且无任何违约情况下 10个工作日内，甲方将履约保证金无息退还乙方，甲方不再补偿乙方任何经济损失。

2、因地震、水灾等不可抗力原因致使合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

**十二、争议的解决**

本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，可向租赁物所在地人民法院起诉。

**十三、其他**

1. 本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，资产管理中心存档一份，具有同等法律效力，自签订盖章之日起生效。
2. 本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订书面补充协议。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。
3. 本合同记载的地址、电话适用于双方非诉时各类通知、协议等文件以及发生纠纷时相关文件和法律文书的送达。送达方式分为当面送达、邮寄送达。当面送达的，对方签收即视为送达；邮寄送达的，一方按照本合同载明的地址或对方营业执照、身份证上登记的地址寄出邮件48小时后视为送达对方。本合同一方联系方式变更的，应及时书面通知对方，否则视为未变更，由此产生的不利后果由其自行承担。一方无故拒收或无法联系或未提前书面通知变更联系方式或联系方式错误等原因导致文书未能被实际接收的，仍视为已送达，文书退回之日视为送达之日。

甲方 ：

甲方代表人：

年 月 日

乙方：

乙方代表人：

年 月 日