

合同编号: _____

新堂村岭南特色风情街1号铺位一层至新堂村岭南特色风情街12号铺位一层、新堂村岭南特色风情街1号铺位二层至新堂村岭南特色风情街12号铺位二层商铺租赁合同

出租方 (以下简称甲方): 珠海市斗门区井岸镇新堂村集体经济组织

☒统一社会信用代码: N2440403MF4272282H

☐身份证号码: _____

法定代表人 (负责人/农户代表人): 陈宜安

身份证号码: _____ 联系电话: 2786294

联系地址: 珠海市斗门区井岸镇新堂村党群服务中心

经营主体类型: ☐自然人 ☐农民专业合作社 ☐家庭农场 ☒农村集体经济组织 ☐公司
☐其他:

承租方 (以下简称乙方): _____

☐统一社会信用代码: _____

☐身份证号码: _____

法定代表人 (负责人): _____

身份证号码: _____ 联系电话: _____

联系地址: _____

经营主体类型: ☐自然人 ☐公司 ☐其他: _____

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规,本着平等、自愿、公平、诚信、有偿的原则,甲乙双方经平等协商,就商铺租赁事宜签订本合同。

第一条 商铺概况

(一)甲方将位于新堂村三号厂房南侧的新堂村岭南特色风情街1号铺位一层至新堂村岭南特色风情街12号铺位一层、新堂村岭南特色风情街1号铺位二层至新堂村岭南特色风情街12号铺位二层商铺按现状出租给乙方使用,商铺建筑总面积约1246.4平

方米。甲方已将出租的商铺情况充分披露告知乙方（详见附件：租赁物情况披露书及现状图、卫星图），乙方对甲方出租的商铺情况已作充分了解，同意承租，仅用于建筑材料销售、住宅室内装饰装修等用途。因违反规划用途使用商铺的责任和发生的损失由乙方自行承担。如乙方需要改变商铺用途的，必须向甲方提出书面申请，征得甲方书面同意后方可变更。

第二条 租赁期限

（一）本合同下的商铺租赁期为5年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

第三条 租金及支付

（一）合同履约保证金

在本合同签订5天内，乙方须一次性向甲方交纳¥52350元（大写：伍万贰仟叁佰伍拾元整）作为履行本合同的保证金（注：竞投时支付的交易保证金转为合同履约保证金，多退少补），保证金不计利息，不抵作租金。租赁期届满，如乙方无违约行为并依约定将商铺完好交还给甲方后15天内，甲方将合同履约保证金全额无息退回给乙方；如乙方中途自行退租或违反本合同有关条款，视作违约处理，甲方有权单方解除合同，保证金归甲方所有，且收回乙方租赁上述商铺的使用权。

（二）租金标准

1. 多期无递增方式

租金（从 年 月 日起至 年 月 日止）单价为： 元/月，租赁面积为建筑总面积。乙方每年应交纳租金总额为： 元（大写： ），合同期总价为： 元，以上租金不含税费，须缴纳的一切税费由乙方承担（具体以税务部门为准）。

2. 租金支付方式：

1. 分期付款方式

租金按月收取，每期开始5天内支付当期租金。租金存入甲方指定的银行账户，且甲方确认收到乙方租金后，由甲方开具收款凭证。

乙方必须以银行转账或现金方式支付租金，存入甲方指定账户。

甲方收款账户信息

户名：珠海市斗门区井岸镇新堂村集体经济组织

银行账号：80020000005734299

开户行：珠海农商银行新青支行

（四）在租赁期内，必须按规定期限缴交租金，凡拖欠租金的，乙方需支付违约金。

违约金每天按照所欠租金 0.5% 计算。如乙方拖欠甲方租金达到 60 天,则视作乙方违约,合同履约保证金归甲方所有,甲方有权单方解除合同,收回租赁物,乙方仍需向甲方缴交欠付的租金和违约金。

(五) 租赁期内产生的水费、电费、垃圾费由乙方承担。

第四条 商铺移交

(一) 甲方于_____年_____月_____日前将商铺交付给乙方使用。

(二) 乙方确认事前和投标时已对商铺现状充分了解,确认双方为按商铺现状租赁。

(三) 如甲方未按时交付商铺给乙方,每逾期一日,甲方应按月租金的 0.5% 向乙方支付违约金。

(四) 乙方应在本合同期满前将商铺及附属设施、设备按现状交还甲方,并办理迁走或注销工商等行政部门登记备案住址手续等。如迟延清退商铺的,如迟延清退商铺或逾期办理工商迁走或注销工商登记手续的,自延迟之日起加倍计收租金,甲方有权不予退还履约保证金,并有权采取一切必要措施直接收回商铺。

(五) 乙方交还甲方商铺时不得留存物品或影响房屋的正常使用。对未经甲方同意留存的物品,乙方同意视为遗弃物,甲方有权处置。

第五条 商铺经营要求

(一) 本合同铺位仅用于经营 建筑材料销售、住宅室内装饰装修等 行业,不得从事国家明确禁止的污染环境的项目和其他非法经营,否则,视乙方违约。如乙方变更经营行业须经甲方同意才能经营。

(二) 乙方必须遵守国家法律法规,自行依法领取营业执照、卫生许可证、税务登记证等相关证照方可进行经营活动,否则视为乙方违约。

(三) 乙方必须遵守国家安全生产法和消防管理条例,对商铺的消防安全、安全生产负责。乙方应依法向消防机关办理消防申报(验收)手续,办领有关消防证照。乙方在承租物通过消防验收、验收合格后方可投入使用、营业,否则,甲方有权制止乙方使用租赁物或对外营业。乙方不得在承租物内存放易燃、易爆或其他危险物品;必须保持消防通道的畅通,铺位前及通道不得堆放物品。如乙方违反本条规定而发生意外事故,一切法律和经济责任由乙方承担。

第六条 商铺使用要求

(一) 乙方在租赁期间享有租赁商铺及所属设施的专用权。乙方应负责租赁商铺内专用设施的维护、保养、年审,所产生的费用由乙方承担并保证在本合同终止时专用设施以可靠运行状态随同租赁商铺归还甲方。甲方对此有检查监督权。

(二) 乙方对租赁商铺及所属设施负有妥善使用及维护的责任,对各种可能出现的故障和危险应及时消除,以避免一切可能发生的隐患。

(三) 乙方在租赁期限内应爱护租赁商铺及所属设施,因承租方使用不当造成租赁商铺及所属设施损坏的,乙方应负责维修,费用由乙方承担。

(四) 租赁期间乙方如需对租赁商铺及所属设施进行装修或增加设施必须先征得甲方书面同意后方可实施,且装修或增加设施不得对商铺结构造成不良影响。租赁期满,对乙方装修或增加设施,甲方有权选择以下任一种方式行使权利:

1. 依附于承租商铺及所属设施的装修归甲方所有;
2. 要求乙方恢复原状;
3. 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

(五) 乙方不得在租赁商铺内违章搭建或违章改造,租赁商铺不得用于不符合规划用途的使用,不得用于不符合环保要求或消防要求的使用,不得用于其他违法经营使用,不得用于违反甲方物业管理要求的使用。乙方存在前述行为之一的,视为乙方根本违约。

(六) 乙方使用商铺必须遵守国家法律法规,遵守本村的村规民约、风俗习惯。乙方租赁商铺用于经营的,应自行领取营业执照、许可证、税务登记证等相关证照(办理证照所需费用由乙方承担)方可进行经营活动。乙方变更经营行业或经营范围须经甲方同意。乙方在经营期间不得超出经营地址的门、窗、外墙经营,不得在建(构)筑物的外墙张贴、涂写广告及乱拉横幅,不得存在随意倾倒、堆放城市生活垃圾及建筑垃圾等违法行为。未经有关部门批准,乙方不得擅自改变房屋外立面及周边地表面现状。在租期内,乙方不得将租赁商铺作为废品回收行业使用。乙方存在前述行为之一的,视为乙方根本违约。

(七) 乙方必须遵守国家安全生产法和消防管理法规。乙方为生产安全和消防安全责任人,租赁期内消防设施的管理、维修、更换等费用由乙方负责,并确保房屋通道畅通,二次消防报建的工作和费用由乙方负责。租赁商铺内不得违反规定存放易燃易爆物品、住宿、生火煮食、私拉乱接用电,否则甲方有权终止合同并没收合同履约保证金。如乙方违反本条规定而发生意外事故,一切法律和经济责任由乙方承担。

(八) 乙方不得在租赁商铺内生产、堆放、转运、销售国家明文规定禁止的易燃、易爆、剧毒等物品,不得利用租赁物从事违法犯罪活动。

(九) 乙方不得将承租的租赁商铺用于抵押、担保。

(十) 乙方在租赁期内有责任保护环境、保护农业用地和农业生产、保护交通道路及公共设施，如因乙方造成污染或损坏的，由乙方负责赔偿。乙方不得占用公共道路堆放物品、器材，不得堵塞下水道。

第七条 商铺转租、转借

(一) 未经甲方书面同意，乙方不得转租、转借承租商铺及所属设施，否则视为根本违约，甲方有权解除合同，收回房屋，合同履行保证金归甲方所有。

(二) 经甲方书面同意后，乙方可将租赁商铺及所属设施转租，但转租部分的管理工作由乙方负责，包括向转租户收取租金等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变。

(三) 如发生转租行为，乙方还必须遵守下列条款：

1. 转租期限不得超过乙方对甲方的承租期限；
2. 转租租赁商铺及所属设施的用途不得超出本合同规定的用途；
3. 乙方应在转租协议中列明，若乙方提前终止本合同，乙方与转租户的转租协议应同时终止；

4. 乙方须要求转租户签署保证书，保证其同意履行乙方与甲方合同中有关转租行为的规定，并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在乙方终止本合同时，转租协议同时终止，转租户无条件迁离租赁商铺及所属设施。承租方应将转租户签署的保证书及转租协议，在转租协议签订后的5日内交甲方存档，如不上交存档视为违约；

5. 无论乙方是否提前终止本合同，因转租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理；

6. 乙方对因转租而产生的税、费，由乙方负责。

第八条 税费缴交

乙方在租用期内，应按国家法律、法规、政策以及当地各级政府及有关部门的规定依法经营和依法缴纳税费（包括房产税、本合同场地的土地使用税、房屋租赁税、工商税费、水电费、物业管理费、治安费、清洁费等），乙方对外经营所产生的债权债务均由乙方负责承担。乙方自行承担法律责任、经营风险和损益。

第九条 商铺土地征收、征用

(一) 本合同存续期间，如国家需征收、征用、连片开发或村集体需收回乙方租用商铺的土地，本合同终止，乙方必须无条件服从搬迁，甲方无需对乙方作出任何补偿。租赁屋内的装修可拆卸部分设备财物由乙方自行拆卸处理，不能拆卸的固定装潢部分按照本协议第六条第（四）项约定处理。征地补偿款、建筑物及设施补偿费属甲方所有，

其他补偿费按有关政策规定执行。

(二) 甲方书面通知乙方之日起三十日内乙方自行搬走, 逾期未搬出物品视为乙方遗弃物, 甲方有权自行处置, 所产生的处置费用由乙方承担。

第十条 甲乙双方权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1. 甲方承诺, 本次出租物的出租相关行为已履行了内部民主决策程序, 遵守产权交易等有关规定, 甲方有权对该出租物进行出租。

2. 甲方有权向乙方收取租金及其它应由乙方承担的费用(如水费、电费、垃圾费等);

3. 甲方有权督促乙方遵守法律法规、甲方的各项规章制度;

4. 甲方不得干涉和妨碍乙方依法进行生产经营活动。

5. 因乙方原因导致甲方解除合同的, 甲方有权要求乙方补交免租期内的租金。

(二) 乙方的权利和义务

1. 乙方在投标前保证详细知悉和了解商铺及所属设施现状, 乙方自行承担租赁期间租赁物毁损、灭失风险, 租赁物可能引发的一切人身和财产损失、行政处罚等不利法律后果。

2. 乙方在其承租期内进行各项行为, 均应遵守国家、省、市和区的有关规定, 不得损害社会公共利益, 并自觉接受政府有关部门的监管, 其合法权益受法律保护。否则, 甲方有权单方解除本合同并由乙方承担合同解除的不利后果;

3. 乙方应当保护好甲方原有的设施, 如有损坏, 由乙方负责更换和维修, 由此产生的费用均由乙方自行承担;

4. 乙方在租赁期内有责任保护环境、保护交通道路及公共设施, 如因乙方造成污染或损坏的, 由乙方负责赔偿。乙方不得占用公共道路堆放物品、器材, 不得堵塞下水道;

5. 租赁合同期满前自行清理好场地杂物, 逾期未拆除清理的视乙方自行放弃, 甲方有权对其进行处置, 并且处置所需费用由乙方承担。

第十一条 合同变更和解除

(一) 本合同效力不受甲乙双方代表变动影响, 也不因甲方的分立或合并而变更或解除。任何一方不得随意终止合同(因不可抗力而不能履行合同的除外)。

(二) 在租赁期内, 双方经协商一致, 可以随时解除本合同。

(三) 租赁期间, 乙方有下列行为之一的, 甲方有权单方面解除合同, 合同履约保

证金归甲方所有，并收回出租商铺及所属设施：

1. 未按时支付合同履约保证金；
2. 未经甲方书面同意，转租、转借承租商铺及所属设施；
3. 未经甲方书面同意，拆改变动承租建商铺及所属设施结构；
4. 损坏承租物，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；
5. 未经甲方书面同意，改变本合同约定的承租商铺及所属设施租赁用途；
6. 利用承租商铺及所属设施存放危险物品或进行违法活动；
7. 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，已经给甲方造成严重损失【严重损失指乙方拖欠费用累计达 50000 元以上（含本数）】的；
8. 拖欠租金 60 天以上（含本数）。

（四）在租赁期内，如因法律规定的不可抗力致使本合同难以履行时，本合同可以变更或解除，甲乙双方互不承担违约责任。遭受不可抗力事件的一方应自行在条件允许下采取一切合理措施以减少这一事件造成的损失。因不可抗力原因而终止合同的，租金按照实际使用的天数计算，多退少补。

（五）甲方逾期 1 个月未将商铺交付给乙方使用的，乙方有权解除合同，甲方应向乙方退还合同履约保证金。

第十二条 争议解决

本合同履行中如发生纠纷，由争议双方协商解决；协商不成，由镇相关管理部门调解；协商、调解不成引起诉讼的，由房屋所在地的人民法院管辖。

第十三条 其他约定

双方约定的其他事项：

（一）乙方违反本合同约定的，甲方有权单方面终止租赁合同，无条件收回租赁物业，有权要求乙方承担违约责任并赔偿甲方全部经济损失。如乙方的行为涉及违反法律、行政或监管规定的，甲方将依法提交相关职能部门调查处理，乙方应积极配合。

（二）因乙方违约行为导致甲方产生的损失由乙方承担，损失包括但不限于鉴定费、公证费、评估费、调查费、交通费、律师费、诉讼费、执行费、第三方索赔、罚款等费用。

（三）本合同租赁商铺交付乙方后，至乙方退还该商铺前，甲方将通知张贴至该商铺即视为已送达。

（四）租赁合同解除或期满，乙方逾期退还商铺的，甲方有权申请停止供水、供电，乙方自行承担相应的损失及法律责任。

(五) 商铺以现状出租, 租赁期内商铺的维修及水、电配套设施的维护责任及费用由乙方自行负责。该建筑物的临建证件到期, 尚未能办理续期, 已由区城市管理行政执法局立案处理, 若日后因有关部门或村需清拆的, 承租方必须无条件无偿配合并在规定时间内进行清场, 不得追究有关责任。

第十四条 合同效力

本合同自双方签字盖章后生效。本合同一式四份，具有同等法律效力，甲方、乙方、镇交易服务机构和镇农村财务管理服务机构各执一份。

甲方: 珠海市斗门区井岸镇新堂村集体经济组织 (签章)

法定代表人（或法定受托人/签约代表）：_____（签字）

乙方: _____ (盖章)

法定代表人（或法定受托人/签约代表）：_____（签字）

交易服务机构: 斗门区农村集体资产服务中心

签约日期： 年 月 日

签约地点：斗门区农村集体资产服务中心（井岸镇飞龙街22号）

附件：租赁物情况披露书及现状图、卫星图。



租赁物情况披露书

承租人：

我方现将的新堂村岭南特色风情街 1 号铺位一层至新堂村岭南特色风情街 12 号铺位一层、新堂村岭南特色风情街 1 号铺位二层至新堂村岭南特色风情街 12 号铺位二层出租项目中的租赁物的瑕疵或风险告知如下：

一、该项目用地性质为建设用地，已取得集体土地所有权证（斗府国用 2002 字第 04210100179 号 2101143）、集体土地使用权证或用地批文等用地手续；

二、该项目地上建筑物已办理临时建筑规划报建手续，但未取得不动产权属证书，该建筑物的临建证件到期，尚未能办理续期，已由区城市管理行政执法局立案处理，若日后因有关部门或村需清拆的，承租方必须无条件无偿配合并在规定时间内进行清场，不得追究有关责任；

三、如承租人对该租赁物进行重新建设，须先经出租人书面同意，同时须依法依规向政府相关职能部门办理手续，包括但不限于规划许可、施工许可等手续，经批准后，承租人才能对地上物业进行拆除，并进行建设，承租人承担全部建设和拆除费用。因承租人未履行上述要求而对地上物拆除，造成项目恢复不了原状的，承租人须承担一切责任；

四、本项目未办理消防验收手续，承租人需自行办理消防验收手续并承担相应风险；

五、本项目为手续不全标的物，承租人只能按现状使用。承租人日后如需重建、新建、改建、翻建、装修租赁物，需向出租人提出申请并同时交付设计图纸等，获得出租人书面同意后方可开始施工，出租人自行办理相关手续并承担相应费用；

六、承租人如成功竞得项目，不得随意改变地上建筑物现状，并已经明晰该项目的瑕疵或风险情况，承诺：“承租人已经明晰该项目的瑕疵或风险情况，本人自己放弃追究该资产存在瑕疵的法律权利，并自行评估及承担一切风险。承租人承诺不随意改变现有物业现状，不得以物业瑕疵为由对该租赁合同的效力和履行提出异议，也不追究出租人的任何法律责任。”

特此告知！

承租人：

出租人：珠海市斗门区井岸镇新堂村集体经济组织

时间： 年 月 日 告知日期：

本瑕疵披露书一式二份，承租人一份，出租人一份。

资产编号：040304014000-wy-0053 至 040304014000-wy-0064、
040304014000-02-0004 至 040304014000-02-0015。

物业名称：新堂村岭南特色风情街1号铺位一层至新堂村岭南特色风
情街12号铺位一层、新堂村岭南特色风情街1号铺位二层至新堂村岭南特色风
情街12号铺位二层。

资产位置：新堂村三号厂房南侧。

面积：约1246.4平方米。

现状图及卫星图



