附件1：

**商铺租赁协议（草案）**

**出租人（甲方）：**

**承租人（乙方）：**

根据《中华人民共和国合同法》等有关法律、法规的规定，双方就租赁场地从事经营的事宜经协商达成协议如下：

**第一条** 租赁场地

乙方承租甲方商铺 号楼 层 号场地，面积 平方米，经营范围为 。乙方在签订本合同前已经对租赁场地进行了验收，同意按其现状承租，乙方接受租赁物后不得以任何理由提出减免租金或者解除合同。承租期内，乙方自行承担上述商铺的维修义务，包含但不限于租赁商铺发生渗水、漏水或浸损等情况，其给乙方造成一切财产损失均由乙方自行承担，租金不予减少或退还。

**第二条** 租赁期限及费用交纳

1、租赁期限

租赁期为 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。租赁到期后本合同自动终止。

2、租金标准及租金总额

商铺租期为 年，租金按每年**5%**递增。该商铺第一年租金为人民币 元(大写： 元整)；第二年租金为人民币 元(大写： 元整)；第三年租金为人民币 元(大写： 元整)。

约定的房屋租金不包括水电费、物业管理费、通讯费、燃气费、税金有线电视、工商管理等费用。各项费用由乙方自行缴纳或者按实际金额按月支付。

3、付款方式

1）本协议实行先交租金后入驻。租金按年度缴纳。在签订本协议时，乙方缴纳首年租金 元（大写： 元整）。第二年租金缴纳应在第一年租金到期前的一个月内按时缴纳，以此类推。逾期缴纳，每日按当期应缴纳租金总额收取2‰滞纳金。逾期超过30日的，本合同自行解除，且承租人需按照租金总额的30%支付违约金。

2）租赁保证金

乙方在签订协议时必须向甲方交纳租赁保证金人民币 元（大写： 元整）。租赁期满，乙方结清所有应交纳给甲方的费用后，包含但不限于违约金、赔偿金、物业费、水电费、燃气费、通讯费，且清扫干净租赁场地后，该租赁保证金甲方予以返还，保证金不计算利息。如乙方提前终止协议或有其它违约行为的，该租赁保证金不予返还。

**第三条** 甲方的权利义务

1、依法制定有关治安、消防、卫生、用电、营业时间等内容的各项规章制度并负责监督乙方实施。

2、协助各级行政管理机关对乙方违反有关规定的行为进行监督、教育、整顿。

3、在租赁期内向乙方提供公共区域的照明服务，并负责公共区域物业清洁工作。

4、按时向乙方提供协议约定的经营场地，保证乙方经营活动的开展。

**第四条** 乙方权利义务

1、乙方有权以自己的名义在本协议第一条规定的租赁用途内独立从事合法经营，独立承担民事、行政责任和刑事责任。严格遵守税收、工商等规定，由此产生的费用和责任由乙方自行承担。

2、乙方确认在签署本合同前已知晓租赁物面积及现状，并按现状接收了租赁物。乙方必须按本协议第二条及时交纳场地租赁费、水电费、税收、工商等款项。如不按时交纳，甲方有权终止租赁协议，且无须乙方同意即可对乙方租赁场地内的商品货物进行扣留并变卖处理，变卖价款用于清偿所欠租赁费及其它费用，且甲方有权追究乙方的违约责任。

3、乙方必须提供合法的法人资格证明、营业执照、税务登记证、注册商标、产品厂家授权书等有效证明文件，而且产品必须三证齐全。乙方所经营的商品质量，需按国家、省“新三包”规定执行。进场商品必须具有鲜明个性与优良品质，严禁仿制其他厂家样品，禁止出现相同样品中重复或“克隆”现象，一经发现，甲方有权要求乙方撤换样品。甲方调整商场经营格局，乙方应配合执行。

4、乙方必须遵守甲方的管理制度，服从甲方的统一管理，不得超范围经营。乙方必须维护甲方的整体企业形象（商品展示、营业秩序等）。乙方必须文明经商、公平竞争，不得使用不正当的手段。乙方需严格执行甲方关于营业时间的规定，不得无故停业或非营业时间内营业，以保证市场的正常运作。

5、乙方应当在经营期内应妥善使用和维护公共设施乙方不得擅自在租赁房屋外墙附加任何物件或涂刷任何涂料或做出任何更改。如确实有需要，必须提前一个月向甲方提出书面申请，获得甲方同意后还需把改造效果图发给甲方审查。若未经甲方书面同意或实际改造效果不符合甲方审查通过的效果图，乙方须无条件恢复原样，同时，甲方也有权随时拆除所做修改，所造成的一切费用和损失均由乙方承担。乙方装修时不得影响和损坏消防设施，不得改变和破坏商铺外型原结构，应使用符合国家规定的防火装修材料，由乙方原因造成甲方的财产损失或影响其他经营者利益，乙方应负全部责任并负责赔偿。**本合同无论因何种原因解除或终止（中止），乙方的装修损失自行承担，甲方不给予任何补偿或赔偿。不可移动或拆除的装修归甲方所有，乙方不得破坏。**

6、除得到甲方书面同意外，乙方不得将该租赁物的全部或部分转租、出借、增加承租人或以其他方式交与任何第三方使用或共同使用该租赁物或变相改变其用途；如乙方擅自转租或改变用途的，乙方应向甲方返还其自第三方处获取的超出本合同项下房屋租赁费标准的利益，甲方有权立即终止本合同、要求乙方立即搬离，并要求乙方按年租金30%承担违约责任并赔偿由此给甲方造成的全部损失。

7、乙方必须参加甲方统一出面授保的财产保险，保险费用由乙方承担。

8、广告牌、灯箱的制作及安装必须报甲方及规划部门审核，经书面同意后确定尺寸、功率、安装位置等，灯箱必须使用防火阻燃材料。

9、租赁期内，乙方为租赁物的安全、环保等事宜的责任人，不得将房屋存放易燃、易爆、危险物品或违禁物品，乙方应全面负责租赁物在租赁期内的消防、安全、环保等事宜，并自行承担因不符合相关要求而遭受的任何处罚、导致甲方或任何第三方的全部损失。

10、乙方须承担租赁场地的维修业务，防止场地漏水破损。

11、在租赁期限内，非甲方原因（含乙方原因或者任何第三人故意、过失或意外事件）造成的乙方本人、乙方的员工、访客及其消费者财产或人身受到任何损害时，乙方自行解决由此而引发的纠纷，并自行承担由此而导致的损害赔偿后果，与甲方无关。如甲方因此承担任何责任的，有权向乙方追偿。

12、乙方、乙方的员工、访客及其消费者在使用、管理、维护该租赁物过程中的过失行为、违约行为、侵害行为，均视作乙方自身的行为，并由乙方承担相应的责任。

**第五条** 协议的变更、解除、续租

1、在租赁期内，如乙方要求提前终止协议，必须提前两个月书面通知甲方，经甲方书面同意后乙方应办好所有退租手续方可退场，已经缴纳的租金不予退还。乙方在承租期满后不续租的，或乙方提前终止本合同的应当将租赁物恢复原样或完整保留所有装修（墙面、地面、吊顶、门、窗、柱及场地其他装修部分），并将乙方货物、物品在15日内搬出租赁场地。逾期未搬迁的，按本条第2款处理。

2、协议期满乙方需续签本合同，须于合同期满前叁个月书面通知甲方，经甲方书面同意后，双方须对有关租赁事项重新洽谈并重新签订书面租赁合同，并于合同期满前壹个月办理完所有续签手续。如合同未续签，本合同期满自然终止，乙方需在合同到期后3日内搬离租赁物。如乙方逾期不搬迁的，每延期一日，乙方每日应当按照本协议约定的日租金的三倍支付逾期占用费（如仍低于市场租金水平，则按市场实际租金水平标准计算逾期占用费），直至实际搬离之日；且视为乙方放弃遗留物品所有权，甲方有权对租赁物停水、停电并对租赁物中的物品进行任意处置，并甲方有权要求乙方赔偿因此而产生的费用，且甲方有权另行出租商铺。

3、在租赁期内，乙方出现下列情况之一，甲方有权单方解除协议，且乙方应当按照年租金的30%支付违约金并赔偿甲方的实际经济损失：

1）逾期7日未按本合同约定支付租金的。

2）未经甲方书面同意连续30日停止经营的。

3）违反甲方制定的规章制度或拒不服从甲方管理的。

4）不妥善使用，维护公共设施，或造成甲方财产损失的。

5）乙方在经营过程中，产品经常出现质量问题或销售假冒伪劣商品，经甲方警告，仍不纠正的。

6）乙方与商场内其他经营人员、顾客及甲方吵架或打架，或者有其它严重侮辱顾客行为影响甲方声誉的。

7）因乙方的服务及产品质量问题未妥善处理，被行政管理机关处罚或被媒体曝光而严重影响甲方声誉的。

8）乙方有其它致使本协议无法正常履行的违约行为的。

9）未经甲方书面同意，乙方将该租赁物的全部或部分转租、出借、增加承租人或以其他方式交与任何第三方使用或共同使用该租赁物或变相改变其用途的。

10）乙方有本合同违约的违约行为的。

**第六条** 违约责任

合同双方应当严格按照合同履行。如有违约，除另有约定的除外，违约方应支付守约方年租金的30%的违约金，并承担因违约行为给对方造成全部的经济损失（包括但不限于律师费、交通食宿费等）。

租赁期内，如发生不可抗力因素，政府行为、政府规划、政策调整造成本协议不能履行，造成损失的，由各方自行承担，双方互不视为违约，乙方应在甲方指定期限内无条件退场，已付租金不予退还。在返还租赁物时，可移动部分装饰、设施，由乙方负责搬出，逾期不搬的，视为乙方放弃其财产所有权，甲方有权处置，并且有关处置费用由乙方承担；**不可移动、不可分割部分建筑、装饰、设施、归甲方所有，甲方不做任何补偿。**如乙方违反本协议约定进行的装饰装修对租赁物造成损坏的，则乙方负责修复或赔偿相应的损失。

**第七条** 其他约定

1、双方对协议内容的变更或补充应采用书面形式，并由双方签字盖章作为协议的附件，附件与本协议具有同等的法律效力。

2、甲方制定的规章制度也作为的附件，规章制度的内容与协议约定相冲突的，以甲方制定的规章制度为准，但国家法律、政策另有规定的除外。

3、甲乙双方确认约定的地址即为双方签收各类文书的接受地址。如乙方地址无人签收，甲方可将文书张贴于租赁物处，即视为已经送达乙方。

**第八条** 争议解决办法

如发生争议双方协商不成的，任何一方可向租赁物所在地的人民法院起诉。

**第九条** 本协议自甲乙双方法人或授权代表签字盖章之日，且乙方缴纳第一年租金后生效。

**第十条** 本协议一式 肆 份，甲方 叁 份，乙方 壹 份。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法人代表或授权代表： 法人代表或授权代表：

 签约日期： 年 月 日