合同(两方)

餐饮公司租赁场所，用于开设餐厅厅经营时，可使用本合同。针对对餐饮公司的一些要求作了约定。附有房屋交接清单、租金收据、定金收据。

# **商铺租赁合同**

**甲方（出租方）：**

**乙方（承租方）：**

甲乙双方经平等、自愿协商，就商铺租赁的有关事宜达成协议如下：

### **一、商铺基本情况**

地址：        。

面积：        。

范围：                。

可用车位信息：                。

可用展示位、广告牌位信息：                。

房产证号：        。

其他信息：        。（上述可使用范围含商铺，以下简称“该商铺”或“商铺”）

除非有特殊说明，本合同约定的租金对应上述全部可使用范围的使用租金。

甲方保证上述商铺基本情况的真实性。

### **二、商铺用途**

1.该商铺用途为：                。

补充说明：作为乙方（乙方独资或与他人合资）新注册的公司（公司名称：        ；以工商登记为准）的经营地。

2.工商登记：按如下第    种方式处理：

（1）该商铺不可用于工商登记；

（2）该商铺可用于工商登记，可用于乙方新注册的公司的工商登记地址。

3.如乙方将该商铺用于工商登记，则在租赁解除或终止时，则乙方应在30日内将公司注册地址进行变更移出；如未能迁出的，乙方应按每月人民币    元向甲方支付违约金，且甲方仍可要求乙方立即办理变更手续。

### **三、租赁期限**

1.租赁期限：自    年    月    日起至    年    月    日止，共计    个月。

2.交房日期为：    年    月    日之前；交房日期与租赁起始期之间为免租期。

### **四、租金与押金**

1.租金标准：￥    元/月/ 季/ 半年/ 年。

租金标准的调整：

（1）自    年    月    日起调整为人民币    元/月/ 季/ 半年/ 年。

（2）自    年    月    日起调整为人民币    元/月/ 季/ 半年/ 年。

（3）自    年    月    日起调整为人民币    元/月/ 季/ 半年/ 年。

2.押金标准：￥    元。

租赁期满或合同解除后，押金除抵扣应由乙方承担的费用、租金、以及乙方应承担的违约赔偿责任外，剩余部分应如数返还乙方。

3.支付时间：

    年    月    日前支付首期租金与押金共计人民币    元，对应租期为自    年    月    日起至    年    月    日止；

    年    月    日前支付第二期租金共计人民币    元，对应租期为自    年    月    日起至    年    月    日止；

以后依此类推（租金如有调整，则按调整后的金额支付）。

4.租金支付方式：现金或指定收款帐号

甲方指定收款帐号：        。

开户行：        。

户名：        。

5.发票：采取下列第    种方式：

（1）甲方应向乙方提供发票，发票名目为：租赁，由此导致的税费由甲方承担；

（2）如乙方要求甲方提供发票，则甲方应配合开具发票，但由此导致甲方承担的税费，由乙方向甲方额外支付。支付时间为：开具发票之前。

### **五、其他费用**

1.租赁期内，乙方承担下列费用：水费、电费 、电话费、电视收视费、燃气费等费用。

水电燃气等费用采取充值方式的，根据租赁开始交房时的数值与租赁结束交房时的数值之差，根据租赁结束交房时的价格结算。甲方可从押金中相应扣除。

2.租赁期内，甲方承担下列费用：物业管理费、供暖费。

3.租赁期内，因乙方使用商铺或屋内设施而发生的费用由乙方承担，本协议另有约定除外。

### **六、商铺的交付及返还**

1.交付：甲方应将商铺按约定条件交付给乙方。

《商铺附属设施、设备交接清单》经双方签字并移交房门钥匙后视为交付完成。

2.返还：租赁期满或合同解除后，乙方应返还该商铺及其附属设施。甲乙双方验收认可后在《商铺附属设施、设备清单》上签字盖章。甲乙双方应结清各自应当承担的费用。

如商铺不影响基本使用，则甲方不应拒绝接收商铺，但甲方在接收商铺之后仍按本协议约定向乙方索赔损失、费用等。

### **七、商铺改善与装修**

1. 甲方应在交房前对该商铺做如下改善或添加如下设备，费用由甲方承担：                                。

2.双方同意，装修按如下第    种方式处理：

（1）乙方有权自费进行装修，但装修方案应事先经甲方同意，且不得改变商铺主体结构；

（2）乙方有权自费进行装修，但不得改变商铺主体结构。

3.租赁解除或终止时，装修的处理按如下第    种方式：

（1）经甲方同意或符合约定的装修，乙方不负责拆除；

未经甲方同意或不符合约定的装修，乙方应负责拆除并按甲方要求恢复原状，造成损失的应赔偿损失；

（2）经甲方同意或符合约定的装修，如甲方要求，则乙方负责作一般性拆除但不要求恢复至毛坏状态；

未经甲方同意或不符合约定的装修，乙方应负责拆除并按甲方要求恢复原状，造成损失的应赔偿损失。

### **八、商铺及附属设施的维护**

1.租赁期内，甲方应保障该商铺及其附属设施处于适用和安全的状态。乙方发现该商铺及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复。

甲方应在接到乙方通知后的2日内进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。因维修商铺影响乙方使用的，应相应减少租金或延长租赁期限。

2.对于乙方的装修、改善和增设的他物甲方不承担维修的义务。

3.乙方应合理使用并爱护该商铺及其附属设施。因乙方保管不当或不合理使用，致使该商铺及其附属设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修或承担赔偿责任。如乙方拒不维修或拒不承担赔偿责任的，甲方可代为维修或购置新物，费用由乙方承担。

4.对于该商铺及其附属设施因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方不承担责任。

### **九、转租**

转租事宜按如下第    种方式处理：

（1）除甲乙双方另有约定以外，乙方需事先征得甲方书面同意，方可在租赁期内将该商铺部分或全部转租给他人（无论是否收取租金）；

接受转租方对该商铺及其附属设施造成损坏的，应由乙方向甲方承担赔偿责任；转租不影响乙方根据本协议应对甲方承担的支付租金等所有义务。

（2）未经甲方同意，不得转租。但乙方可将商铺内的部分品种经营项目交由其他人承包经营。

（3）乙方可以转租给如下单位或个人：        。

### **十、优先购买权**

双方同意，优先购买权的处理按以下第    种方式：

（1）乙方承诺放弃优先购买权。甲方有权自主决定将该商铺进行转让、出售、抵押等处分，但不得影响租赁。如因此导致租赁不能履行的，视为甲方违约；

（2）甲方应向乙方告知出售商铺的意向及价格，乙方在15天内未明确表示购买，或者表示拒绝购买的，视为乙方放弃优先购买权。

### **十一、合同的解除**

1.经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

2.有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

（1）该商铺因城市建设需要被依法列入商铺拆迁范围的；

（2）因地震、火灾等不可抗力致使商铺毁损、灭失或造成其他损失的。

3.甲方有下列情形之一的，乙方有权立即单方解除合同：

（1）未按约定时间交付该商铺达    日的；

（2）交付的商铺不符合合同约定严重影响乙方使用的；

（3）不承担约定的维修义务致使乙方无法正常使用该商铺的；

（4）交付的商铺危及乙方安全或者健康的。

（5）其他：                。

4.乙方有下列情形之一的，甲方有权立即单方解除合同，收回该商铺：

（1）不支付或者不按照约定支付租金达    日的；

（2）擅自改变该商铺用途的；

（3）擅自拆改变动或损坏商铺主体结构的；

（4）利用该商铺从事违法活动的。

（5）其他：                。

5.因甲方原因导致解除时，双方同意按如下第    种方式处理：

（1）甲方如需要提前解除租赁，应至少提前    日 通知乙方，并向乙方额外支付相当于    的违约金。除此之外，不承担其他违约责任。

（2）甲方不得无故提前解除本合同。由于甲方原因导致本合同不能继续履行或导致本合同被解除的，乙方有权要求继续履行或解除合同。如乙方要求解除合同或事实上不能继续履行的，甲方应向乙方赔偿相当于3个月租金 的违约金，同时还应赔偿损失，损失按如下标准计算：

装修费用/总租期月份数\*剩余租期月份数；

装修费用：双方确认为人民币（大写）        （￥    元）；无需再提供票据。

6.因乙方原因导致解除时，双方同意按如下第    种方式处理：

（1）乙方如需要提前解除租赁，应至少提前3个月通知甲方，并向甲方额外支付相当于 3个月租金的违约金。除此之外，不承担其他违约责任；

（2）乙方不得无故提前解除本合同。由于乙方原因导致本合同不能继续履行或导致本合同被解除的，甲方有权要求乙方额外支付相当于  6个月租金 的违约金。同时，甲方有权要求乙方拆除原装修，如乙方拒绝，则甲方有权自行拆除原装修，并由乙方承担费用。

### **十二、违约责任**

1.付款方未按约定付款的，每逾期一日，应按逾期金额的    %向收款方支付违约金。

2.根据法律与协议约定租赁合同解除或终止的，乙方通知甲方退房交接之日，甲方拒绝的，仍视为已经退房交接，乙方不再承担房租。

3.租赁合同有效解除或终止，乙方仍拒绝交还商铺的，乙方应承担商铺占用费直至退房之日（但不再支付租金）。

商铺占用费的标准为：正常租金的    %，按日支付。

4.如有下列情形之一的，乙方有权解除本协议，甲方或甲方代理人（包括无权代理人、代表甲方签约的人员）应向乙方退还乙方交纳的所有租金与押金，并另外向乙方赔偿相当于十二个月租金的违约金，造成乙方投入装修等费用损失的，应同时全额赔偿：

（1）甲方或代表甲方签署人员无权出租商铺的；

（2）代表甲方签字的人员无权代理的；

（3）该商铺在事实上无法出租给乙方使用的；

（4）签约之时，该商铺在事实上已经根本无法按约定用途使用的。

### **十三、联系方式**

为更好的履行本合同，双方提供如下联系方式：

（1）甲方联系方式

邮寄地址：        。

联系人：        。

电话：        。

电子邮箱：        。

（2）乙方联系方式

邮寄地址：        。

联系人：        。

电话：        。

电子邮箱：        。

双方通过上述联系方式之任何一种，就本合同有关事项向对方发送相关通知等，均视为有效送达与告知对方，无论对方是否实际查阅。

### **十四、其它**

1.本合同项下发生的争议，协商或调解不成的， 应依法向        商铺所在地        人民法院起诉。

2.本合同经甲乙双方签字盖章后生效。

3.补充约定事项：                。

签署时间：    年    月    日

**甲方（盖章）：**

法定代表人或授权代表（签字）：

**乙方（盖章）：**

法定代表人或授权代表（签字）：

## **附件一：租赁商铺交接清单**

商铺现有装修情况：                。

交接商铺当前各项表数显示：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **水  表** | | **电  表** | | **煤气（燃气）表** | |
| 入住 | 搬出 | 入住 | 搬出 | 入住 | 搬出 |
|  |  |  |  |  |  |

交接商铺内各设施状况：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 名称/规格 | 数量 | 备注 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

补充说明：                。

交接时间：    年    月    日

注：在本文件上签字代表承租方已经接收商铺及上述物品。

**出租方：**

**承租方：**

## **附件二：商铺租赁业主收款收条**

本人现已收到        支付的商铺租赁押金人民币    元及租金人民币    元（对应租期：自    年    月    日起至    年    月    日止）。

签署时间：    年    月    日

**收款人签字：**

## **附件三：定金收据**

本人现已收到        支付的商铺租赁定金人民币    元，并同意承担定金责任。

商铺地址：        。

租金为：人民币    元/每月；租期为：    个月，自    年    月    日起。

其它以双方签订的租赁合同为准；正式签约后定金转为租金。

签署时间：    年    月    日

**收款人签字：**