合同编号：

**租 赁 合 同**

（商铺）

**20 年 月 日**

**目录**

[第一条 租赁物业 2](#_Toc70438142)

[第二条 租赁用途 2](#_Toc70438143)

[第三条 租赁期限及续租 3](#_Toc70438144)

[第四条 交付及进场装修 4](#_Toc70438145)

第五条 [保证金、租金及租金支付方式 7](#_Toc70438147)

[第六条 物业管理费、公用事业费 11](#_Toc70438148)

[第七条 宣传推广及其费用 12](#_Toc70438149)

[第八条 租赁物业的经营人员管理及营业时间 12](#_Toc70438150)

[第九条 商号/标识 13](#_Toc70438151)

[第十条 销售采集系统 14](#_Toc70438152)

[第十一条 转租、转让和交换 15](#_Toc70438153)

[第十二条 租赁物业的维护 16](#_Toc70438154)

[第十三条 保险 17](#_Toc70438155)

[第十四条 租赁物业的退还 18](#_Toc70438156)

[第十五条 甲方的权利和义务 19](#_Toc70438157)

[第十六条 乙方的权利和义务 21](#_Toc70438158)

[第十七条 违约责任 23](#_Toc70438159)

[第十八条 合同解除 25](#_Toc70438160)

[第十九条 免责条款 26](#_Toc70438161)

[第二十条 税收及登记备案 27](#_Toc70438162)

[第二十一条 保密 28](#_Toc70438163)

[第二十二条 适用法律及争议解决 28](#_Toc70438164)

[第二十三条 通知 28](#_Toc70438165)

[第二十四条 其他 29](#_Toc70438166)

**出租方（以下称甲方）：**

地址：

统一社会信用代码：

电话：

传真：

邮编：

**承租方（以下称乙方）：**

地址：

统一社会信用代码／个人身份证号：

电话：

传真：

邮编：

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规之规定，本着自愿、平等、公平和诚实信用的原则，甲、乙双方经友好协商，就乙方向甲方承租“租赁物业事宜”达成一致，并于 年 月 日在中国江苏省常州市订立本合同以共同遵守。

**第一条 租赁物业**

1.1甲方同意将坐落于常州市 项目 号铺位（下称“该租赁物业”），按该租赁物业现状出租给乙方。双方确认，该租赁物业的建筑面积为 平方米。《租户租赁物业示意图》见附件一。

1.2 双方确认，前述建筑面积即为本合同项下计租面积，除双方另有约定外，该计租面积不再调整。

**第二条 租赁用途**

2.1 租赁用途：乙方在该商铺的经营品牌为 ，经营项目为 ，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变经营品牌或经营项目，或擅自改变该商铺用途，否则甲方有权要求乙方限期整改，如乙方逾期不改的，甲方有权解除本合同并要求乙方承担违约责任。

2.2 经营主体：乙方应当确保该商铺的经营主体为依法设立并具有合法主体资格，

合同期内，乙方不得随意进行经营主体变更，如因以下情况需进行主体变更，则应向甲方申请且经甲方书面同意后予以承租主体变更：

（1）如乙方为自然人，乙方在该商铺所在地设立新的经营主体且乙方为新设立经营主体的法定代表人，乙方可以在该主体设立完成之日起30日内申请与甲方签署相关变更协议。在签署相关变更协议之前，该新设主体无权使用该商铺经营，否则视为乙方擅自转租该商铺，乙方应按照本合同约定承担相应的违约责任。

（2）如乙方为公司，乙方可以申请将经营主体变更为原公司法定代表人（法定代表人必须为公司控股股东），经甲方书面同意后，签署相关变更协议。

原则上，在本合同期内如确符合上述变更条件的，经甲方书面同意，乙方仅可以进行一次主体变更，否则，视为乙方擅自转租该商铺，乙方应按照本合同约定承担相应的违约责任。如新主体未履行本合同义务、违约或给甲方造成其他损害，新主体承担赔偿责任的，甲方根据本合同约定主张权利，乙方对此承担连带责任。

2.3 资信材料：乙方有义务向甲方提供下列必要的资信材料，并保证材料的真实性及在材料上签名或加盖乙方公章，如因乙方提供虚假材料被政府相关部门处罚或影响本合同继续履行，甲方有权解除本合同并要求乙方承担违约责任：

（1）身份证明或国内公司的有效营业执照；

（2）商品品牌商标在国内或国外的注册证明或转让、授权使用证明；

（3）商品生产许可证、卫生许可证、国家规定的相关商品的专项经营许可证等；

（4）提供具有法律效力的专业质量监督部门出具的商品质量检验合格证明；

（5）进口商品须提供海关税单、商检证明等完整的进口手续证明；

（6）对国家特别管理的商品应具有相关资信材料；

（7）其他资信材料： 。

**第三条 租赁期限及续租**

3.1 租赁期限为 个月，即 年 月 日至 年 月 日。

3.2开业日

乙方租赁场所开业日为乙方租赁的本合同项下租赁场所开始对外营业日（以乙方开业日或项目统一开业日为准，两者取其早）乙方租赁场所开业日最迟不得迟于如下第 项所确定的日期（以下简称“最迟开业日”）。若乙方租赁场所未能在最迟开业日之前正式对外营业，仍应支付租金、物业管理服务费以及其他按照合同约定应缴纳的费用。

A、项目统一开业日（如甲方另行书面通知开业日的，则以该书面通知为准）。如乙方实际开业日晚于甲方书面通知的统一开业日，则乙方需在甲方书面通知的统一开业日前完成门头及店招装修。如乙方未经甲方同意逾期开业，则装修期不予顺延，且乙方应当按照本合同约定承担违约责任。

B、装修期结束之次日。如乙方提前完成装修并开业，则以乙方实际开业之日为开业日，装修期提前结束。如乙方未经甲方同意逾期开业，则装修期不予顺延，且乙方应当按照本合同约定承担违约责任。

3.3续租

3.3.1 甲方若在租赁期满后继续将该租赁物业出租，在同等条件且符合甲方招租程序的前提下，乙方享有优先的承租权。

3.3.2乙方需续租的，则应至少在租赁期限届满前三个月（90天）向甲方提出书面申请，并且按招租程序与甲方协商续租条件。在前述期间内，乙方未按约定提出续租申请或未就续租条件达成一致的，将视为乙方自行放弃续租，甲方有权对该租赁物业作另行安排。

3.3.3 在租赁期限届满前三个月内，甲方有权在不影响乙方正常经营的前提下，同该租赁物业潜在的承租方或使用人察看、了解该租赁物业及其设施、设备，乙方应当予以配合。

3.4合同到期：租赁期满，甲方有权在本合同约定的租赁期限届满之日收回该商铺。若乙方逾期未交还商铺的，按本合同第14.2、14.3条的约定执行。

**第四条 交付及进场装修**

4.1在本合同签署前，甲方已经对租赁房屋现状（包括房屋产权、出租权、他项权利、公共区域、消防、卫生、环保、规划、装修、设施设备等）及其周边环境对乙方进行了说明，乙方已完全知悉租赁房屋的现状及其周边环境并同意按现状接收房屋。

4.2甲乙双方约定，在签订合同后，乙方在入场装修前向甲方交纳装修保证金。装修保证金用于担保乙方按照装修方案进行施工、给甲方造成的损失和影响时及时补偿。入场前的装修保证金为 元人民币（RMB ）。在乙方完成全部装修工程、并通过甲方验收合格后的30日内，甲方无息退还乙方缴纳的装修保证金，否则不予退还。

4.3经双方确认，在签订本合同且乙方完成首期费用（包括装修保证金和租赁保证金、物业管理服务费保证金、首期租金、首期物业管理服务费、建筑垃圾清运费等应缴纳费用）的支付并提供缴费凭证后，甲方于 年 月 日将该商铺交付乙方，该日作为乙方进场装修日（下称“进场日”），乙方应按本合同约定的用途进行装修和使用，约定的装修期为 月，即 年 月 日到 年 月 日，此装修期包含在租期内。

4.4乙方应当于该进场日或之前接收交付，接收该租赁物业时双方签署书面的《租户租赁物业交付确认书》（附件三），书面确认租赁物业及其附属设备设施的交付现状。乙方在进场前应当缴纳全部合同首期费用并向甲方提供缴费凭证，否则甲方有权拒绝办理交接手续。如非因甲方原因,乙方未于前述期限与甲方办理商铺交接手续,仍然计算租金、有关费用和租赁期限。

4.4.1甲乙双方交接文件一旦签署，则甲乙双方的交付/接收义务立即完成。 同时，双方特别确认，乙方进场开始或准备开始对该房屋的装饰装修工程，或乙方已实际接收该房屋，无论是否签署交接文件，均视为该房屋符合交接条件且已实际完成交接。尽管如此，未经甲方批准的施工行为，甲方仍有权要求乙方停止施工并将该房屋恢复至施工前状态，由此造成损失由乙方承担。

4.4.2至进场日到来之日，若该房屋仍不符合约定交付标准，则本合同所述进场日顺延，装修期及租期也同步顺延。乙方在签订合同时已经充分考虑到甲方的各类影响因素和客观情况，作为乙方的商业风险，乙方放弃因进场日的顺延而向甲方主张赔偿或补偿的权利及请求。

4.4.3如该房屋符合约定的交付标准，若非因甲方原因，乙方未在4.2款所述进场日办理该房屋的交接手续并进场的，则本合同项下进场日即为第4.2款所述日期，甲方有权要求乙方自该日起支付租金、物业管理服务费、建筑垃圾清运费等所有合同首期费用。

4.4.4如发生第4.3.2款所述进场日顺延的情况，则乙方应当在甲方通知的期限内按交付标准对该房屋进行验收并在确认符合交付标准后进场或签署书面交接确认单，实际进场之日或书面交接确认单签署之日即为本合同项下进场日。若乙方未能在甲方通知的期限内对该房屋进行验收或验收后拒绝签署书面交接确认单的，则上述通知的期限届满之日即为本合同项下进场日。

4.5乙方须在进场日前办理完毕装修审批手续，由于乙方装修图纸等不符合甲方要求而造成装修延期的，一切责任由乙方自行承担，本合同约定的装修期时间不变。同时，乙方应当在进场日前，依据双方书面确认的《进场装修收费清单》（附件二）完成相关费用的缴纳。

4.5.1 乙方在办理进场施工手续时，须提供平面布置图、效果图、电路图、立面图、剖面图、商户施工委托书或商户与装修单位装修协议等资料，并按装修审批程序向甲方提出书面申请，经甲方审批通过后方可进场施工（甲方图纸的审核不排除乙方对装修安全及相关部门符合性要求的责任）。进场施工时施工人员须提供上岗证件及身份证复印件等有效证件。

4.5.2 乙方应于装修期届满前完成装修，自行装修并承担全部的责任和费用（包括但不限于施工过程中产生的经济、安全责任和费用），乙方必须按时足额支付装修期内产生的水、电等公用事业费、经营服务费等各项费用。装修施工期间，乙方应派员监工，以维护该租赁物业安全，甲方并可随时检查。

4.6 乙方装修方案及施工行为不得破坏该租赁物业的房屋结构或从事危及房屋结构安全的行为，不得以任何理由损坏甲方的公共设施、设备、外墙面等，不得影响或妨碍公共设施、设备的正常使用、维护、维修、保养，不得影响甲方或项目内其他承租人的正常经营活动。违反上述约定的，甲方有权没收装修保证金，乙方须赔偿甲方和第三方的相应损失，如涉及租赁物业实体损坏的，甲方有权要求恢复原状或原功能结构。

4.7该租赁物业的装修方案凡涉及消防、建筑安全等需报政府主管部门批准的，或涉及甲方提供的设备设施的，须报政府主管部门及甲方审批同意后方可实施。但甲方的审批同意并不减免乙方的责任，甲方也不因此承担任何责任。

4.8 乙方违反本合同约定的各项要求对该租赁物业进行装饰装修的（包括但不限于未经甲方批准，乙方擅自变更装修设计方案的情形），则甲方有权通知乙方限期改正。自甲方发出通知之日起超过2日，乙方仍未改正的，则甲方有权没收装修保证金，并对该租赁物业停止水、电等能源供应或直接采取强制措施予以纠正，因此而发生的一切损失和费用均由乙方承担，同时本合同项下装修期不予延长，乙方仍应当按本合同约定承担租金等费用。

4.9 乙方应在按本合同约定的时间和租赁场所范围内完成装修并通过相关部门验收，具备开业条件并实际开业经营，否则视为乙方违约，甲方有权选择以下方式进行处置：

4.9.1 甲方给予乙方的一切优惠全部取消，乙方应根据相关优惠情况向甲方补足支付相应的费用。

4.9.2 乙方仍须按本合同规定时间和标准支付租金及其相关费用，装修期不顺延。

**第五条****保证金、租金及租金支付方式**

5.1 乙方需在本合同签署之日起十日内向甲方支付租赁保证金，金额为人民币 元（RMB ）。在本合同签署后，乙方根据双方已签署的租赁意向书向甲方交付的人民币 元（RMB ）自动转为本合同租赁保证金。此租赁保证金与物业管理服务费保证金共同组成商户合同履约保证金，作为乙方全面履行本合同的担保。合同履约保证金的担保范围包括但不限于本合同履行过程中乙方应付而未付的各种费用及相应的各种赔偿金、违约金、滞纳金、诉讼费、律师费、罚金、利息等。

5.2 保证金的使用及退还

5.2.1 在合同期内，乙方不得将租赁保证金转让或抵押，不予抵充租金或其他应付款项，仅作为乙方忠实履行本合同约定义务的保证。

5.2.2 下列情形经甲方书面通知乙方后，乙方收到甲方书面通知后五日内不予改正的，甲方有权书面通知乙方即时扣除其相应金额的租赁保证金，并不影响甲方同时采取任何其他补救措施：

a.乙方拖欠甲方租金以及其他应付费用的；

b.按本合同约定乙方应向甲方支付违约金而乙方未支付的；

c.乙方未按国家、常州市政府相关主管部门的规定支付有关税费，导致该费用由甲方支付的；

d.乙方在租赁物业内进行的经营活动损害第三方的合法权益，或与第三方发生纠纷未能自行妥善处理，导致甲方被追索或承担连带责任，给甲方造成损失的；

e.乙方在经营过程中发生包括但不限于拖欠员工工资、供货商货款及产品存在质量问题等情形时，不能及时、妥善处理，甲乙双方之外的第三方进行提起法律诉讼或投诉，致使甲方先行赔付或遭受损失时；

f.其他按本合同约定乙方应支付的任何款项、费用及应赔偿、补偿的损失经催告在合理期限内仍未支付的；

g.因乙方违法经营导致甲方受到相应行政管理机关处罚的；

h.其他按本合同约定可扣除或没收乙方租赁保证金的情形。

5.2.3 租赁期限内，当租赁保证金按本合同约定扣除后或因租金发生变动而进行相应调整时，乙方应在接到甲方书面通知的五个工作日内补足租赁保证金。如果乙方未按期补足租赁保证金，则应承担违约责任，甲方亦有权从乙方缴纳租金中扣除应补缴保证金，并要求乙方限期补足租金，否则视为乙方拖欠租金按本合同有关约定追究乙方违约责任。如租赁保证金不足以支付乙方应付款项或弥补损失，甲方有权向乙方追偿，且本合同甲方其他权利不受影响。

5.2.4 租赁期满或合同解除后90天内，具备下述条件且经甲方确认乙方不存在需要承担任何违约责任和/或赔偿责任等本合同所约定的一切责任后，则该租赁保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分甲方无息退还给乙方，否则不予退还。具体退还条件为：

（1）乙方完全履行了本合同所约定的义务，全部费用结算完毕，包括但不限于物业管理费、公用事业费、政府部门收取的款项、本合同第七条所述的费用以及法规、政策规定等应由乙方支付的一切费用，未发生扣除保证金的事由；

（2）乙方已经按照本合同约定第十四条将该租赁物业归还给甲方，且已完成该租赁房屋的各类交接手续，包括但不限于房屋的交接、该租赁房屋各类证照的注销。

5.3 租金的结算和支付方式：

现双方商定采取方式以 方式执行。

5.3.1 固定租金模式

5.3.1.1各计租年度租金标准如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 计租区间 | 日租金标准 （单位：元/天/㎡） | 月租金 （单位：元/月） | 年租金 （单位：元/年） |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

5.3.1.2支付方式：本合同签订之日后的首期租金，商户需在合同签署之日起十日内缴纳完毕，租金均按每一个季度（3个月为一个周期）为一个交租期交纳。以后各期租金支付于当季度周期结束前的10个工作日内付清下一季度的租金。

5.3.2 抽成租金模式

5.3.2.1各计租月度租金标准抽成比例如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 计租区间 | 提成比例（单位：%） |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

5.3.2.2抽成租金采取先用后付、每月支付一次为原则。乙方应将每天每笔营业额均即时录入收银系统，乙方在次日的12时前向甲方如实提供由其店长签字确认的营业额数据，每月5日前向甲方提供加盖财务章的上月营业额数据报表供甲方留存。甲方进行审核。乙方在该月的15日前将上月抽成租金一次性支付给甲方。

乙方应严格根据本条约定按时提交营业额报表，且营业额报表应准确无误。若承租人逾期提交营业额报表；或提供虚假的营业额报表的，则之前每月租金均按照之前缴纳的最高额月租金标准结算租金。若累计发生3次该行为，或未录入收银系统或瞒报营业额累计超过2万元，视为乙方根本违约，甲方有权解除本合同并要求乙方承担违约责任。

5.3.3 保底租金加扣点两者取高模式：

每年租金及扣点金额明细如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 计租  区间 | 日保底租金标准 （单位：元/天/㎡） | 月保底租金 （单位：元/月） | 年保底租金 （单位：元/年） | 提成  比例  （%） |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

本合同签订之日后商户需在本协议签订之日起十日内按保底租金缴纳完毕首期租金，租金均按每一个季度（3个月为一个周期）为一个交租期交纳。以后各期租金支付于当季度周期结束前的10个工作日内付清下一季度的租金。

另乙方应于当年度周期结束后的次月5日内按扣点比例与甲方核对上一年度需缴纳租金，如超出保底租金，应于当月10日前付清上年度的差额租金。乙方应将每天每笔营业额均即时录入收银系统，并应当每日向甲方如实提供由其店长签字确认的营业额数据，每月5日前向甲方提供加盖财务章的上月营业额数据报表供甲方留存。若承租人逾期提交营业额报表；或提供虚假的营业额报表的，则之前每月租金均按照之前缴纳的最高额月租金标准结算租金。若累计发生3次该行为，或未录入收银系统或瞒报营业额累计超过2万元，视为乙方根本违约，甲方有权解除本合同并要求乙方承担违约责任。（为免歧义，本款中所述的“年”为租约年，即每个计租区间的第一日至最后一日。）

5.4 如该项目涉及到庭院使用的，庭院使用费用为 元/月，该笔费用与租金同步收取。

5.5以上租金不包含物业管理服务费、公用事业费、政府部门收取的款项及本合同除第八条所述以外的其他费用以及法规、政策规定等应由乙方支付的一切费用。

5.6支付方式：乙方以银行转账方式向甲方支付租金和其他费用。以支票方式支付的，到账日为付款日；以网银方式支付的，相应款项到达甲方账户之日为付款日。

5.7乙方向甲方支付首期租金后，甲方于10个工作日内向乙方开具正式发票，并承担开票所需缴纳的税金。此后，甲方于下一个支付周期来临前20个工作日内向乙方开具正式发票，乙方收到发票后10日内向甲方支付上述款项。

5.8其他与本合同有关的税款缴纳，甲乙双方根据我国税收相关法律法规的规定各自承担。

5.9甲乙双方确认，以下即为本合同中甲方收款人信息，乙方向以下账户支付本合同约定的款项即视为乙方已履行了相应的付款义务，收款账户信息如下：

收款户名：   
收款银行：   
收款账号：

**第六条 物业管理服务费、公用事业费**

6.1 甲方或其委托的物业公司对 项目进行物业管理，乙方应遵守《租户管理手册》约定的相关条款，本条款只做简要的费用说明，具体物业管理具体事项详见《 物业管理服务协议》（以下简称《物管协议》）。乙方自进场日起，应按照该租赁物业的独立计表数据，以及项目所在地区公用事业收费标准，承担并支付该租赁物业发生的市政能源费用及乙方使用的其他公用事业设施、设备所产生的全部费用，包括但不限于水、电、燃气、热力（含热水、采暖，下同）、通讯、有线电视等费用（本合同中统称为能源费用）；该租赁物业内水、电、燃气等能源在传送过程中的损耗量所产生的能源费用，应按照乙方的实际用量占项目的总用量的比例分摊。乙方应当在缴纳相关能源费用同时将损耗量所产生的能源费用一并向甲方缴纳。

6.2 乙方承诺，接受甲方物业管理服务，并承诺在租赁期限内根据《物管协议》向甲方按期支付相关费用。

6.2.1 装修期物业管理服务费标准为 元人民币/平方米，计 元。此费用按商户实际租赁面积一次性收取。

6.2.2 经营期物业管理服务费标准为 元人民币/平方米/月，计 元/月。此物业管理服务费包括但不限于基础物业管理服务费，公共区域能耗费用等相关费用。乙方应于每季度末十日之前向甲方支付下一个季度的物业管理服务费。支付方式和账户详见《物管协议》。

6.2.3 装修期间建筑垃圾清运费为 元（RMB 元）。此费用一次性收取。

6.3 乙方需参照《物管协议》向甲方支付物业管理服务费保证金（物业管理费保证金不少于二个月物业管理费金额的总和）此费用与商户租赁保证金共同组成为商户合同履约保证金，作为乙方全面履行本合同的担保。合同履约保证金的担保范围包括但不限于本合同履行过程中乙方应付而未付的各种费用及相应的各种赔偿金、违约金、滞纳金、诉讼费、律师费、罚金、利息等。

6.4 甲乙双方约定，乙方需在本合同签署之日起十日内向甲方支付物业管理服务费保证金和首期物业管理服务费、建筑垃圾清运费，支付方式参照《物管协议》。根据本合同和《物管协议》的约定，物业管理服务费保证金为人民币 元（RMB ）。租赁期满或合同解除后90天内，乙方不存在违反本合同及《物管协议》的，甲方按照本合同和《租户管理手册》的规定将物业管理服务费保证金无息退还给乙方，乙方应同时退还物业管理服务费保证金收据原件。

6.5 甲方保留对物业管理服务费的收费标准和收费项目范围进行调整的权利。甲方根据市场行情并参照相关法规将相应的收费标准和收费项目范围调整，书面通知乙方。

**第七条 宣传推广及其费用**

7.1 乙方在 项目内的商业推广宣传须经甲方同意。未经甲方书面同意，乙方不得在租赁物业以外区域进行任何推广宣传活动，包括但不限于招牌、标志、指示、张贴、涂画、装潢、灯饰、宣传册、宣传员等。否则，甲方有权要求乙方立即停止、限期拆除、消除影响并承担相关费用，因此给甲方造成损失的，乙方对全部损失承担赔偿责任。

7.2 乙方在租赁物业内进行的宣传推广活动必须遵守法律、法规及政策要求，遵守社会公德，接受政府主管部门、甲方、物业管理部门的监督检查，否则，甲方有权要求乙方立即停止、限期拆除、消除影响并承担相关费用，因此给甲方造成损失的，乙方对全部损失承担赔偿责任。

7.3 乙方应积极配合参加甲方对 项目的各类宣传、促销等市场推广活动，乙方因此应向甲方支付活动推广费用。为创造更好的购物氛围，提升经营业绩，甲方为提升业绩而举办的各种宣传推广活动，乙方应全力配合并参与。

乙方应按 元人民币/年的标准，在每个租约年开始前30日向甲方支付该租约年的市场推广费，用于该广场的市场推广。乙方同意，无论何种原因导致本合同提前终止，该市场推广费均不予退还。

**第八条 租赁物业的经营人员管理及营业时间**

8.1 除非双方另有协议，乙方应按照《租户管理手册》 规定的营业时间全年正常营业，包括公休日及法定节假日。

8.2自乙方开业后，如乙方租赁物业需暂停营业的，须事先征得甲方的书面同意。如乙方未经甲方批准擅自停止营业，甲方有权扣除全部履约保证金。如乙方在任何一个公历年度内未经甲方批准停业连续三日或累计三十日，甲方有权解除本合同。

8.3 乙方工作人员的形象、制服、行为等，必须根据《租户管理手册》的相关规定执行。由于乙方工作人员的原因对甲方及 项目的形象或商誉造成不良影响的，甲方有权责令乙方限期改正；如乙方未按期改正的，甲方有权扣除租赁保证金；如乙方拒不改正且情节严重的，甲方有权解除本合同。

**第九条 商号/标识**

9.1 在本合同有效期间，乙方应当按照《中华人民共和国商标法》、《中华人民共和国广告法》等法律法规和本合同第二条约定的用途，合法拥有或使用相关的品牌、商号和标识。对于因乙方使用该品牌、商号或标识造成对任何第三方的侵权而发生的任何行动、诉讼、索赔、罚款、损失、损害赔偿和费用，乙方应承担一切后果，包括甲方因此而承担的责任和遭受的损失包括但不限于赔偿金、诉讼费、律师费、罚金、滞纳金等，甲方有权要求乙方予以弥补及赔偿。若乙方需变更其商号或标识及用途，应事先以书面形式报甲方同意，未经甲方书面同意，乙方单方面不得擅自变更。

9.2 招牌与广告费用，乙方可按照如下约定设置招牌（包括商标、商号、标志、店招、霓虹、灯箱等）。

9.2.1本项目所有广告位的使用、收益权由甲方享有，由甲方进行统一管理、使用、收益。有关广告位的设置事宜乙方应当严格遵守甲方的规章制度，并交纳相关费用。

9.2.2乙方设置招牌内容、使用方式需报甲方审核批准，不得发布与乙方签约品牌及经营范围不符的内容，在批准后方可进行相关报批（含招牌报批和发布内容的报批）、安装，乙方招牌的报批、安装、使用、更换、清理、维护和保养均由乙方自行负责（招牌的施工须与外装施工同步完成），并承担由此产生的所有费用和责任。如造成甲方或第三方损失的，乙方应予以赔偿。

9.2.3对于乙方违反法律规定或未经甲方的同意而设置招牌和广告，或者乙方拒绝对出现毁损或渗漏现象的招牌、广告予以维修或更换的，甲方有权直接予以拆除，并完成相关的墙面等的复原工作，因此而发生的费用由乙方承担。乙方拒绝承担的，甲方有权扣除乙方依据此合同支付的各项保证金，并要求乙方按本合同相关约定补足。

9.2.4如甲方同意乙方设置店招或广告位，乙方应严格按照甲方要求设置，并执行如下规定：

（1） 该房屋门头仅用于设置店铺招牌，且店铺招牌规格、标识应按照甲方统一要求规范设置；

（2）如乙方在该房屋内(包括其租赁区域内)设置电子显示屏、橱窗、张贴物等进行宣传，须征得甲方书面同意，宣传内容应当真实合法，无夸大或虚假内容，并应与本项目的风格及品质相符；

（3）广告位或乙方橱窗仅用于乙方商品或服务展示，不得展示其他与商品或服务展示无关的内容；

9.2.5为了整体宣传本项目的需要，乙方同意甲方无偿使用其名称、商标、商号、标识等；如乙方需使用甲方的名称、商标、商号、标识等，应事先取得甲方的书面同意；

9.2.6乙方须按甲方对乙方店名的统一要求进行对外宣传，标准为：乙方所经营品牌名称： 。

9.2.7无论任何原因，乙方违反合同相关约定，甲方有权要求乙方限期纠正；逾期未予纠正的，乙方每日应当向甲方支付相当于届时月租金标准5%的违约金；乙方逾期未纠正超过15日，甲方有权解除本合同，乙方应承担导致合同提前终止的违约责任。

**第十条 销售采集系统**

10.1 销售采集系统：为确保该项目的统一经营管理效果，甲方有权安装数据采集设备或软件等数据收集方式查询乙方的营业额并随时监督。若乙方有任何营业额不即时录入收银系统或瞒报的情形，乙方应向甲方支付未录入收银系统或瞒报营业额3倍的违约金，若累计发生3次该行为，或未录入收银系统或瞒报营业额累计超过2万元，视为乙方根本违约，甲方有权解除本合同并要求乙方承担违约责任。

10.2 如乙方未按照10.1条约定安装甲方的数据采集设备或软件，或在安装后擅自中断使用的，则乙方应在甲方要求的整改期限内安装或恢复使用，且乙方应向甲方支付上述未安装或中断使用期间营业额3倍的违约金，乙方应于甲方书面通知后3日内支付上述款项，否则甲方有权按照本合同相关约定执行。

10.3 乙方应妥善保管、使用安装的数据采集设备或软件，若发生损坏，乙方应承担赔偿责任。无论何种原因，本合同解除或终止后3日内乙方应向甲方交还数据采集设备或去除数据采集软件。如乙方拒不交还或者丢失数据采集设备或软件，甲方有权向乙方进行原价索赔或从租赁保证金中扣取相关费用。

10.4 乙方应保证其员工按甲方相关规定使用本条所述的销售采集系统，保证所有销售数据的真实、客观、完整，该销售数据将作为乙方营业收入计算抽成租金的依据。

10.5 甲方根据乙方提供或甲方采集到的营业额数据并结合实际经营状况对乙方进行分析和评估，若乙方在某一个租约年内累计六个月或某一个租约年整体未达到上述承诺营业额目标，或累计三个月在甲方的同一经营区域、同品类销售坪效列倒数三名，甲方有权提前书面通知乙方调整租赁位置或经营方式或单方解除本合同而无须承担任何违约或赔偿责任，乙方应予以配合。双方确认，本合同依据上述约定解除的，甲方将无息退还乙方已支付的保证金余额（如有），双方据实结算各项费用，除此之外，双方互不追究其他违约或赔偿责任。

**第十一条 转租、转让和交换**

未经甲方书面同意，乙方不得转租、分租、转让、转借、联营、入股、抵押、与他人调剂交换或以其他任何方式变相转租、分租、转让、转借、联营、入股、抵押、与他人调剂交换租赁物业全部或部分之权益(包括承租权)于第三者，如果乙方违反本条约定，甲方有权视乙方违约，终止合同并追诉由此而造成的一切损失。

**第十二条 租赁物业的维护**

12.1 除乙方装修、更改、添置及租赁区域内独用的设备、设施外，甲方应保证 项目的公共设备、设施处于正常的使用状态。

12.2租赁期间，该租赁物业及甲方提供的附属设施、设备因非乙方原因造成损害或者故障时，乙方应及时通知甲方或甲方委托的物业公司进行修复，并采取有效措施防止损失扩大。甲方应在接到乙方通知后尽快组织维修，维修费用由甲方承担，但因此对乙方造成装饰装修、物资及经营损失甲方概不承担（包括但不限于屋面渗漏水、墙面渗漏水、门窗开闭困难、木结构开裂变形、望砖及瓦片脱落及自然灾害含雷击、暴雪、暴风、暴雨造成进水受淹等）。由于乙方怠于通知造成任何第三方人员（含甲方工作人员）伤害、伤亡事故的，乙方应承担相应责任。但涉及文物保护的，按照国家、江苏省以及常州市相关法律法规执行。

12.3甲方或其委托人员有权在合理时间内进入租赁物业对由甲方提供的设备、设施进行必要的检查、维修和保养，检查该商铺内的电气、燃气、给排水等设备的运作情况，进行必要的修缮和保养工作，但应事先通知并应尽量减少对乙方正常经营的影响。乙方应提供必要的协助和配合，如乙方阻挠甲方进行维修、保养，则甲方不在承担15.2款约定的相应义务，且有权扣除租赁保证金以赔偿因此造成的损失。在遇有火灾等危及租赁物业或人员安全的紧急情况下，甲方可以在不通知乙方的情况下强行进入租赁物业采取紧急措施以减少损失，且甲方不需赔偿因强行进入该商铺而给乙方造成的损坏，甲方有过失的除外。

12.4 乙方应按照《租户装修手册》的规定进行租赁物业的装修施工工程，并承担相关费用。乙方应保证按照计划完成施工。如果乙方的装修工作未能在装修期内完成（包括但不限于乙方未及时支付《租户装修手册》规定的各项费用导致其装修工程受影响的），乙方仍须按本合同规定时间和标准支付租金及其相关费用，责任由乙方自行承担，装修期不顺延。

12.5租赁期内，乙方应正常使用并爱护该商铺内部的各项设施，包括但不限于地板、墙面、所有 店面、门窗、电气设施、燃气设施、给排水设施、消防设施、线缆和管道等，并确保其处于正常租用的使用状态。因乙方使用不当或不合理使用，该商铺及其内部的设施出现损坏或发生故障，乙方应负责及时维修或赔偿。乙方拒不维修或赔偿，由甲方代为维修，维修费用由乙方承担。

12.6 乙方在租赁期内如要求重新装修或变更原有设施、设备的，其设计及用料应事先征得甲方的书面同意。按规定应向有关部门（包括该房屋物业管理机构）办理申报手续的，须办妥有关手续后，方可进行，所发生的一切费用均由乙方承担。若乙方违反本条规定擅自进行前述工程，则应在甲方发予书面通知后七天内负责恢复原状。若未按时恢复原状的，甲方有权自行拆除未经甲方同意改建、增设的设备、设施，所引起的一切费用由乙方承担。乙方应负责自费对租赁物业经甲方同意后乙方添置的设备、设施以及甲方提供但属于乙方专用的设施设备进行维护/维修、保养。

12.7 安全保证：租赁物业交付乙方之日起，其治安、消防等安全保障的全部责任由乙方承担，甲方将不对租赁物业内施工材料、工具及任何物品的丢失负责。

12.8 在租赁物业内，若因乙方改建、加固及装修或其它因乙方的原因造成甲方、乙方及/或第三方人身伤害及/或财产损失的，应由乙方承担全部责任。

**第十三条 保险**

13.1 租赁期间，本租赁内甲方的相关设备及其附属设施的投保由甲方负责，与乙方经营有关的各项保险由乙方投保，乙方应保障甲方不需承担乙方因租用租赁物业及在租赁物业内经营业务而导致甲乙双方或第三者的财产损失或人身伤亡的一切开支、责任、损失、索赔或诉讼等法律责任。

13.2在本合同期限内，甲方应就租赁物业的建筑结构及设备设施投保财产一切险及常州 项目的公共区域公共责任险。

13.3 在本合同期限内，乙方应向一家在中国注册的声誉良好的保险公司对上述责任自费购买保险（包括但不限于装修期内的建安工程险和第三者责任险，和租赁期限内的财产一切险和公共责任险），并且在装修期、租赁期限内、向甲方退还租赁物业前都应维持该保险的有效性，且保险金额应足以支付可能的赔偿数额（财产一切险承保限额不少于百分之百的重置成本）。如乙方未按照国家的有关法律法规和甲方的要求投保，乙方应承担由此所产生的一切后果（包括但不限于乙方人身和财产损失、第三方人身和财产损失），如果造成甲方损失的，乙方应赔偿甲方全部损失。同时，甲方有权据此单方解除本合同。

13.4 乙方最迟须在装修期开始前3日内，将购买的装修期保险保险单副本/复印件或保险证明文件（包括但不限于建安工程险和第三者责任险）提交甲方备案。 乙方最迟须在营业日开始前5日内将购买的租赁期限内保险单副本/复印件或保险证明文件（包括但不限于财产一切险和公共责任险）提交甲方备案。

13.5 若一方从保险人处获得的保险金不足以补偿该方实际损失，而该损失又为对方过错所造成，则无过错方有权向对方要求损害赔偿。

13.6 乙方保险责任不限于本合同第1.1条所规定的租赁面积，若甲、乙双方签订了《临时场地使用协议书》，则投保范围还应包含该使用协议中规定由乙方使用的面积。

**第十四条 租赁物业的退还**

14.1无论何种原因（包括但不限于合同到期双方未就续租达成协议导致合同终止和本合同因故提前终止等情况）,本合同解除或终止后,乙方不得再在该租赁物业内从事任何商业活动,并应在合同解除或终止次日起10日内(以下简称“交还期”)将甲方交给乙方保存的该商铺的物业服务资料和工程资料交还甲方,并自行承担费用拆除、搬离乙方所有的设施、设备(包括所有招牌、广告牌、该商铺内乙方安装的设施、设备等,但不可搬离或搬离、拆除可能会损坏房屋的物品除外,且该等不可搬离或搬离、拆除可能会损坏房屋的物品视为自合同终止后归甲方所有),并将该商铺恢复到符合乙方最后一次通过消防等政府审批的装修施工图纸所述状态(正常使用及时间因素造成的合理损耗除外),以及保持该商铺干净、整洁交还甲方。除甲方同意外，乙方逾期未完成撤铺归还的，承租物业内设施设备等物品视为乙方自愿放弃，甲方可自行处分。乙方履行完毕上述事项并经甲方验收认可后,双方应签署《商铺交还确认书》（附件四）,《商铺交还确认书》签署之日视为乙方退还租赁物业之日。

14.2 无论本合同因何种原因终止,如乙方以该商铺为地址注册了企业,则乙方必须在本合同终止10日内（合同终止包括但不限于合同到期双方未就续租达成协议而合同终止和因故提前终止的情况下）向工商部门申请办理该商铺注册地址或营业地址的工商注销或注册地址变更手续,并将回执证明提交甲方备案；此外,乙方应在本合同终止后30日内办妥燃气注销或变更手续、付清其应承担的燃气费、水费、电费等,并将上述注销或变更之证明提交甲方备案。逾期未完成的，每逾期一日乙方应按当年日平均租金标准承担违约金直至变更、注销完成之日，同时甲方有权向相关部门申请要求注销或变更。乙方不得以被注销或变更为由要求甲方任何赔偿或补偿，由此产生的一切费用、甲方损失均由乙方承担，甲方有权从乙方租赁保证金中直接扣除违约金、各项费用、损失等。

14.3 乙方未能按上述约定完成退还租赁物业,每逾期一日，乙方应按租赁期限最后三个月的日平均租金两倍的标准向甲方支付房屋占用费。逾期超过十日仍未退还的，甲方有权采取任何强制措施自行强制收回租赁物业并委托任何第三方将租赁物业恢复原状，由此所产生的费用均由乙方承担，甲方有权先行从乙方支付的租赁保证金内扣除，不足部分乙方应在收到甲方通知后2日内支付。相关租赁物业内遗留任何商品、存货、家装、家具、物料、设备设施或其它任何财产、物品归甲方所有，乙方对此没有任何异议。任何第三方因该租赁物业所遗留物提出主张的，由乙方负责和承担，与甲方无关。甲方有权以任何方式处置前述物品，相关处置费用由乙方承担，乙方不得异议，也不得追究甲方责任。同时，甲方亦有权向乙方追讨因清理、清除、处理前述物品所产生的费用。

14.4 乙方在拆除其装修改造或其自行增设的设备设施时，不得对租赁物业的主体结构、设施、系统造成破坏或影响。否则，甲方有权要求乙方支付相当于租赁保证金的违约金，同时要求恢复原状，并赔偿由此给甲方造成的损失。

14.5 乙方应在本合同终止前三十日前的合理时间内，在租赁物业的显著位置展示通告，告知有关停业时间及搬迁后的联系方法等信息。在乙方迁出后，如发生顾客退换商品、投诉、索赔、结算等与乙方经营行为相关的问题，乙方应承担全部责任。甲方应按乙方提示的搬迁后的联络方法协助告知相关人员。

14.6 如乙方不续约，则在本合同租赁期满前九十日内的任何合理时间内，乙方应允许可能的新承租人勘查、参观租赁物业，并允许甲方在其认为合适的地方展示通知，表示该租赁物业即将空置，可以出租，但不得影响乙方的正常经营。

**第十五条 甲方的权利和义务**

15.1 甲方有义务保证在本合同期限内对 项目拥有合法有效的出租权利，并保证其受让人和承继人有此等权利。

15.2 甲方有义务按照约定将租赁物业交付乙方，并在租赁期限内保持租赁物业处于可正常使用的状态。

15.3 甲方有义务应乙方要求协助乙方办理注册、装修或重装所需的或可能发生的规划、环保、通讯、消防及其它中国法律规定的申请、报批手续（乙方报批的内容涉及中国法律不允许范围的，甲方不予协助），其中包括但不限于向乙方提供办理报批所需的所有相关图纸、资料等，但报批产生的一切费用由乙方自行承担。

15.4 甲方有义务督促物业管理公司按照《租户管理手册》约定的物业服务内容和标准提供物业管理服务。

15.5在本合同期限内，乙方放弃对租赁物业的优先购买权，如产权人将租赁物业的所有权进行转让，甲方应当确保在租赁期限内，本租赁合同继续有效。

15.6 甲方应负责 整个项目的经营管理、宣传、推广工作，为更有效的保证上述工作的开展，甲方有权委托物业管理公司或任何第三方完成上述工作。

15.7 租赁物业的屋面、外墙等其他公共区域和部位的使用权属于甲方，甲方有权决定对租赁物业屋面、外墙等公共部位的使用，并有权将此种权利转让或委托给任何第三方行使，乙方对甲方及/或甲方转让、委托的第三方对租赁物业屋面、外墙等公共部位使用行为无任何异议。

15.8 甲方有权让任何人或任何组织根据其认为合适的条款和条件，在租赁物业的公共区域及其任何部分举行活动、展览或商品展销。

15.9 甲方有权在 项目的公共区域及其任何部分安装或固定甲方认为合适的设备、设施、标记及广告并有权拆除、更换。但在进行上述安装时，甲方应尽量减少对乙方正常经营的干扰。

15.10 甲方保留全权决定重新命名 项目的权利和随时改变、替换或取消原有名称的权利。

15.11 甲方有权按照国家有关法律法规的规定及 项目的实际情况对 项目的商业经营管理制度进行不断的优化和改进，依法维护 项目的经营秩序和社会治安秩序。

15.12甲方有权在双方解除合同之日起，敦促乙方在规定的时间内，完成该租赁房屋的各类交接手续，包括但不限于房屋的交接、该租赁房屋各类证照的注销。

**第十六条 乙方的权利和义务**

16.1 乙方有权要求甲方按照约定交付租赁物业，并在租赁期限内保持租赁物业处于可正常使用的状态。合同期届满，在同等商务条件且符合甲方招租程序的前提下，乙方享有优先续租权。

16.2 乙方有权要求甲方配合乙方，提供办理工商、税务等部门的注册登记手续的相关文件。

16.3 乙方有权要求物业管理公司按照《租户管理手册》约定的物业服务内容和标准提供物业管理服务。

16.4 乙方在本合同期限内的一切活动，均应遵守《中华人民共和国消费者权益保护法》、《中华人民共和国产品质量法》、《中华人民共和国食品安全法》、《中华人民共和国价格法》等法律、法规的规定。乙方须对其提供的产品及服务的质量承担全部责任，并在经营过程中须依法以自己的名义开具正式发票。乙方在本合同期限内产生的一切债务、亏损均应自行承担，任何与第三方发生的经济往来，均应以乙方合法的名义按照有关中国法律法规进行。若因乙方违反法律、法规和规章制度，而给甲方及任何第三方造成经济损失，乙方应承担赔偿责任。

16.5 乙方应确保安全经营，严格执行《中华人民共和国消防法》等有关安全规范及消防条例。乙方在租赁期限内的一切活动，均应遵守本合同和甲方制订的 项目的相关的各类规章制度。在乙方违反上述内容时，甲方或物业管理公司有权要求乙方予以纠正，如乙方拒绝纠正的，甲方有权解除本合同。上述经营管理规章制度及附件系本合同之组成部分，与本合同具有同等的法律效力，如果上述内容与本合同条款或法律规定相冲突，则以本合同条款或相应法律规定为准。

16.6 乙方应当在实际经营前提供相关有效证件的复印件（身份证、卫生许可证、营业执照、税务登记证等相关证件，报甲方备案。同时，乙方应保证其主体资格、服务类别、装修设计等与有效的备案信息相符、租赁物业的定位相匹配，以维护租赁物业的良好形象。

16.7 乙方应按合同约定支付租赁保证金、物业管理保证金、租金、物业管理费、公用事业费等费用。同时乙方还应承担租赁期内顾客使用银行卡、会员卡、现金消费卡等用卡结算而产生的全部手续费。

16.8 第三方因人员伤亡或其他原因与乙方产生任何纠纷；或在租赁物业内发生人员伤亡、财产损失等事件，乙方应直接承担全部责任。如遇第三方直接向甲方进行追索时（包括提起仲裁、诉讼），乙方对以下措施无异议：

16.8.1乙方自行出面解决，并承担责任。若乙方需要甲方协助处理的，甲方应予以配合；但甲方由此发生的一切费用应由乙方负责。

16.8.2在甲方同意委托的前提下，由乙方自行派员以甲方名义与第三方交涉、应诉、答辩；后果由乙方直接承担。

16.8.3若甲方接受乙方委托全权处理的，则甲方处理的结果，乙方应无条件同意并承担责任，并负责承担甲方代为处理所发生的所有费用，包括但不限于交通费、诉讼费、仲裁费、律师费等。

16.8.4若因乙方推诿而甲方不得不对第三方直接承担责任而发生费用或引起甲方损失的，则给付第三方的一切费用和甲方由此而付出的所有费用和损失包括但不限于赔偿金、诉讼费、律师费、罚金、滞纳金等均由乙方负责承担。

16.9乙方无权以甲方或租赁物业的名义对外借贷，乙方不得以租赁物业或该租赁物业的承租权对其债务进行抵押和作其他任何形式的担保，乙方违反本条约定的对外借贷或担保均无效并对甲方无法律约束力。如乙方违反本规定，甲方有权解除本合同，造成甲方损失的乙方还应予以赔偿。

16.10乙方在本合同期限内，应遵守如下条款：

16.10.1 甲、乙双方需签订《消防安全责任书》（附件八）。乙方按照国家相关规定，在经营中承担治安、消防等安全责任，加强日常安全管理，并根据租赁房屋标准配置相应的消防灭火器材和器具，费用由乙方自行承担。

16.10.2按照相关的安全法规规定，乙方不得在承租区域内存放、使用液化石油气或其他罐装气体。不得存放武器、弹药、硝石、火药、汽油或其它易燃易爆危险品、违禁品及发出强烈气味的物品，不得在租赁物业内制造或渗漏任何具有强烈异味或对环境可能造成污染的气体。

16.10.3按照相关的卫生、安全的法规要求，乙方安装的所有设备、设施须符合国家法律法规及有关部门的安全、卫生要求。乙方应采取有效措施定期对租赁物业进行消毒、灭鼠，以防止蟑螂、寄生虫、老鼠、蚊蝇等滋生，不得在租赁物业内饲养家禽、动物（特殊业态除外）。

16.10.4按照相关的环保法规规定，乙方须妥善处理经营过程中所产生的废气、废水及固体废弃物，不得对建筑物、公共场地、公众环境造成任何影响。乙方须承担及赔偿因违反上述规定而对甲方、任何第三人所造成的损失、损害包括但不限于因此而产生的相关诉讼及律师费用、采取补救或环境改善的费用等。

16.10.5乙方不得在租赁物业内进行或批准、容许他人用作任何非法的不道德的活动及可能对甲方或第三方造成损害或妨碍的活动。

16.10.6乙方可按本合同约定使用租赁物业设备、设施，但不得对上述设施造成任何毁损。如因乙方的行为造成的损害，乙方应当负责全额赔偿或者补偿。

16.11 如产权人将租赁物业进行抵押的，甲方需将抵押行为告知乙方，乙方需出具知悉并同意抵押的承诺书，当抵押权人在对租赁物业进行处置时，乙方需同意本租赁合同自行解除，同时放弃包括对租赁物业优先购买权在内的一切抗辩权。

16.12 在租赁物业内，乙方的代理人、雇员、被许可人在工作时间或经乙方授权所从事的行为均被视为乙方本身的行为，由乙方对其行为承担责任。前述人员给甲方造成损失的, 乙方应当负责全额补偿甲方。

16.13 乙方在租赁物业内设置的店招牌及其设计方案和具体位置须经甲方书面同意，并应符合法律、法规及政府有关部门的规定。

16.14 乙方未征得甲方书面同意前，不得以任何理由在甲方提供的楼梯、消防疏散通道等公用部位堆放商品、广告品及危险品等。乙方经营的商品上货、卸货须按甲方规定的时间地点进行。

16.15 乙方有义务在解除合同之日起15个工作日内（合同解除包括但不限于正常解除和非正常解除的情况下）注销与该租赁物业相关的各类证照，如乙方不在规定时间内完成注销，甲方则有权不予退还租赁保证金，且有权进行强制注销，由此产生的一切损失由乙方承担。

**第十七条 违约责任**

17.1甲方违约责任

17.1.1乙方正常营业期内，若出现第三人对租赁物业主张所有权且由此导致乙方无法正常营业连续超过30个工作日的，甲方应减免相应部分的租金；若乙方无法正常营业连续超过90个工作日的，乙方有权单方解除本合同。

17.1.2 在租赁期限内，甲方因非本合同17.2和第十八条以及补充条款中有关规定的情况，提前收回该租赁物业的，甲方需支付乙方一定的违约金，违约金最高不超过甲方收回租赁物业时该房屋月租金标准的六倍。

17.1.3合同期内，甲方有下列情形之一的，乙方经书面要求改正，甲方在收到乙方书面通知后仍未改正的，则乙方可解除本合同：

a.因甲方原因逾期30日仍未交付租赁房屋的；

b.因甲方与第三方之间的纠纷导致乙方租赁房屋被查封、冻结、扣押的导致乙方无法正常使用房屋的。

17.2 乙方违约责任

17.2.1未经甲方同意，乙方擅自变更对外经营的品牌名称、经营内容及用途的，甲方有权要求乙方限期改正上述变更行为，同时自变更之日起至改正日止，每日乙方应按上述变更行为发生当年年租金的千分之三向甲方支付违约金；如限期届满乙方拒不改正的，甲方有权解除本合同。

17.2.2乙方未按本合同约定的方式和时间，向甲方支付租金、租赁保证金和物业管理服务费保证金及其补足额、物业管理服务费、公共事业费等所有各项应付款项，每逾期一日，按应缴款项之千分之二向甲方或其委托方支付滞纳金；逾期达7天尚未缴清的，甲方有权停止供应水电气，造成的损失均由乙方自行承担；逾期达30天或逾期三次以上尚未缴清的，则视为乙方根本违约，甲方有权解除本合同，本合同即行终止，已收租金及履约保证金不退，同时有权向乙方追索所欠款项及滞纳金，并有权要求乙方按合同解除时该房屋月租金标准的六倍向甲方支付违约金。乙方欠缴物业管理费或其他款项的，按双方签订的物业管理服务合同的约定处理。

17.2.3乙方未按期购买保险并向甲方备案时，甲方有权不允许其开业，但乙方须从起租日起照常支付所有费用。若乙方在起租日后三十日内仍未能购买保险并向甲方备案，乙方应承担由此所产生的一切后果（包括但不限于乙方人身和财产损失、第三方人身和财产损失），如果造成甲方损失的，乙方应赔偿甲方全部损失。同时，甲方有权据此单方解除本合同。

17.2.4在合同期内，除上述另有约定外，乙方有下列情形之一的，则甲方有权单方解除本合同，本合同即行终止，甲方依约所收履约保证金不退，并要求乙方承担合同终止时该房屋月租金六倍的违约金，若由此给甲方造成其他损失的，甲方有权向乙方追偿相关损失（包括但不限于房屋空置损失、物业费、水电气费、手续费、诉讼费、公证费、律师费、各项税费等）。同时甲方有权停止供应水电气，由此产生的损失均由乙方自行承担：

a.擅自提前解除本合同的；

b.因乙方的原因逾期30日仍未接收租赁房屋的；

c.乙方未经甲方书面同意转租、转让、交换或以任何其他变相转租、转让、交换租赁物业或其任何部分之权益(包括承租权)于第三方的；

d.乙方对租赁物业的装修工程未经物业管理公司及消防验收合格而开业的；

e.乙方在租赁物业装修期内发生重大安全责任事故造成人员伤亡、甲方或第三方财产损失的；

f.乙方擅自将租赁房屋转借、将经营项目转包给他方经营或擅自改变租赁房屋使用用途、经营项目，以及擅自将租赁房屋抵押或为他人提供担保的；

g.乙方未经甲方书面同意擅自改变租赁房屋结构及消防设施的；

h. 乙方利用或者允许他人利用租赁物业进行违反中国法律、法规的活动，或损害消费者利益、公共利益和他人合法权益的；

i.损坏甲方所提供的租赁房屋的，在甲方提出的合理期限内乙方仍未修复的；

j.因违法经营或投诉等原因被查封、处罚、强制执行、无清偿能力、吊销营业证照等情况发生；

k.乙方对租赁房屋使用不当或有其他不当行为可能致租赁房屋损毁、灭失或处于其他危险状态，经甲方催告要求改正后仍未改正的。

l.乙方未能在双方约定的开业日或甲方书面通知的开业日开业逾期达30日；

m.乙方逾期提交营业额报表，或提供虚假的营业额报表，该行为累计发生3次；或未将营业额录入收银系统，或瞒报营业额累计超过2万元的。

n.乙方在任何一个公历年度内未经甲方批准停业连续三日或累计三十日。

17.3 因乙方的原因，根据法律、法规和 项目的经营管理规章制度规定允许收回该租赁物业的其他情况时，甲方有权解除合同、收回租赁物业。

17.4因乙方原因造成甲方人身、财产损失的，由乙方承担赔偿责任，甲方以书面形式将赔偿事宜通知乙方。因甲方原因造成乙方人身、财产损失的，由甲方承担赔偿责任，乙方以书面形式将赔偿事宜通知甲方。

17.5除第17.2条的约定外，乙方违反本合同约定的其他条款时，甲方也可扣除部分或全部保证金作为对乙方违反本合同的处罚，其扣除数额应为甲方为制止乙方违约、修缮、恢复损害而支付的全部费用，甲方应向乙方出示其蒙受损失的合理证据以及实际费用开支的有关证明。

17.6 发生前款规定的情况后，保证金不足以抵付损失或有关费用的，乙方应在接到甲方书面通知后十日内补足。逾期未补足的，甲方有权单方终止合同，并有权向乙方继续追偿。

17.7由于乙方违反本合同约定致使甲方单方解除合同的，合同自甲方解除合同的书面通知到达乙方之日起自动解除。甲方有权扣除乙方全部保证金，若甲方的实际损失超过保证金的数额，甲方有权向乙方继续追偿。

17.8除非甲、乙双方协商一致或本合同另有约定，甲、乙双方均不得提前解除合同。因甲方违约使本合同提前解除的，甲方返还乙方租赁保证金、剩余租金，并支付年租金总额的10％作为违约金。若因乙方原因致使本合同提前解除的，甲方返还剩余租金，但有权扣除乙方交纳的全部保证金、违约金、滞纳金，并要求乙方支付年租金总额的10％作为违约金。

17.9甲方因维权而支出的包括但不限于保险费、公证费、律师费、调查费等均由乙方承担。

**第十八条 合同解除**

18.1 除本合同约定的合同解除情形外，任何一方严重违反本合同有关条款的行为(作为或不作为)，导致本合同目的无法实现的，经守约方书面通知要求改正后十五日内仍未得到纠正的，守约方有权解除本合同。

18.2 甲方有权在下列事件发生后的任何时间，单方面书面通知乙方解除合同。该等事件为：

18.2.1除本合同另有约定外，乙方严重违反本合同约定，在甲方二次发出书面要求纠正的合理期限届满时仍未予以纠正；

18.2.2任何人士向法庭申请对乙方进行清算，严重影响乙方以后经营并可能导致乙方破产的；

18.2.3该租赁物业或乙方的任何财产因法院强制执行而被查封。

18.3 乙方未按本合同约定足额支付租赁保证金的，甲方有权解除本合同。

18.4 本合同因甲方原因解除时，乙方有权在退还租赁物业后采取下列行动：

18.4.1要求甲方返还租赁保证金余额。

18.4.2赔偿乙方因甲方违约而造成的任何损失，包括但不限于违约金、赔偿金、诉讼费、律师费、罚金、滞纳金等。

18.5 本合同因乙方原因解除时，甲方有权单方面采取下列行动：

18.5.1没收乙方的租赁保证金并要求乙方补足租赁保证金的差额；

18.5.2 按本合同第十五条约定收回租赁物业；

18.5.3 已交租金不予退还；

18.5.4向乙方追偿因其违约所给甲方带来的损失，包括但不限于违约金、赔偿金、诉讼费、律师费、罚金、滞纳金等。

18.6 任何一方按本合同约定解除本合同的，本合同应于违约方收到解约方发出的解约通知之日解除。

18.9在本合同有效期内，除本合同约定情况外，甲乙双方不得单方解除合同。合同任何一方要求变更或终止本合同的，需提前3个月书面通知对方，经双方协商一致，另行签订书面协议。

**第十九条 免责条款**

19.1 对下列原因而给乙方或其它人员的财产及人身造成伤害，甲方不承担任何责任：

19.1.1由于非甲方的原因的以下情况，造成任何公共设施、排污管道受损、毁坏而中断使用或需要中断使用进行维修时；

19.1.2 由于非甲方的原因导致供电的电流变化；

19.1.3 由于非甲方的原因导致火灾、漏水、漏电造成的损失；

19.1.4 遇自然灾害（如地震、火灾、水灾等）、政府行为或其他不能预见或对其发生和后果不能防止或避免的不可抗力事件；

19.1.5由于非甲方及相关任何第三方人员的原因所造成乙方或第三者财产失窃、人身伤害或财产损失；

19.1.6因政府及其它社团施工造成的影响。

19.2 如遇上述自然灾害（如地震、火灾、水灾等）、政府行为或其他不能预见、对其发生和后果不能防止和避免的不可抗力事件，导致任何一方不能履行合同时，遇有不可抗力的一方，应在24小时内通知另一方，并应在十五日内提供不可抗力详情及合同不能履行或部分不能履行、或延期履行的理由和证明文件。遭受不可抗力的一方可由此而免除全部或部分本合同项下的责任和义务，而不需要承担任何违约责任。但遭受不可抗力的一方应尽可能利用合理方法在可能的范围内减轻另一方的损失。如因上述原因而使合同终止的，房屋租金按实际使用天数计算，多退少补，同时甲方退还乙方保证金。

19.3 如果由于不可抗力造成租赁物业无法继续使用时，甲方应在收到乙方书面通知后三十日内，以书面形式通知乙方是否重新修复或复原该租赁物业。若甲方决定不予修复或复原，乙方有权解除本合同。乙方在收到该通知后十日内退还租赁物业。若租赁物业在发生毁坏或破坏后的六个月内未能修复或恢复，签约双方的任何一方均有权以书面形式通知对方解除合同，依本款约定解约，双方均不负违约责任。

**第二十条 税收及登记备案**

20.1乙方的经营活动，应当按照中华人民共和国税务法律、法规、政策的规定纳税。

20.2 乙方在租赁物业内的经营活动，必须具有合法经营权，且乙方应依法提供购物或服务所需的票据，独立报税、纳税等相关工作。

20.3 因本合同而产生的一切税、费，由甲、乙双方依据中华人民共和国法律规定各自支付。

20.4 本合同经双方签署后，如乙方要求进行相应的登记，则相应费用由乙方负担。

**第二十一条 保密**

21.1 除法律另有规定外，在本合同有效期内，未经甲、乙双方一致同意，任何一方不得向外公布或向任何其他人（所属集团公司或其成员或关联公司除外）泄露本合同内容，包括租赁条件及其他有关销售财务情况资料、重大决策、敏感性的商业秘密资料等（无论是以书面或口头形式泄露）。

21.2 上述保密义务不适用于以下情况：

21.2.1根据法律法规的要求，应向政府有关部门提供该等保密资料；

21.2.2 为复核乙方的月实际营业收入而向甲方和/或乙方所聘请的会计、审计机构及专业人员或其他有关人员透露有关资料；

21.2.3为采取法律行动或追究违约责任而向其所聘请的律师或仲裁员或法院法官提供有关资料。

**第二十二条 适用法律及争议解决**

22.1 本合同的全部内容的理解与解释，本合同之履行及法律救济，及因本合同引致的一切争议，均适用中华人民共和国法律法规及租赁物业所在地之地方法规。

22.2 因本合同引致的一切争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，若通过友好协商不能解决的，任何一方可向租赁物业所在地人民法院提起诉讼。

22.3 甲方或乙方对向对方行使单方面解除本合同有异议的，应在接到对方有关单方面解除合同的书面通知之日起十五日内，向本合同约定的解决争议机关确认解除合同的效力，否则视为其同意按对方的通知及条件解除本合同。

**第二十三条 通知**

23.1 任何一方向另一方提出本合同规定的任何通知或书面通讯，包括（但不限于）按本合同规定发出的任何和全部要约、文件或通知应以中文书写。按本合同规定发出通知或通讯，如用速递服务公司递交的信件发出，信件交给速递服务公司后的第三日应被视为收件日期，如用电子邮件，则由电子邮件发出后应视为收件日期。

23.2 本合同《出租人、承租人通知送达信息表》（附件五）所列的地址为双方各自的通讯地址，任何一方变更该联系地址的，应及时有效地通知对方，否则对该地址的投递视为已经通知送达，由此产生的一切责任由变更方自行承担。

**第二十四条 其他**

24.1 任何一方没有或延迟行使本合同项下的权利或补救措施，不构成对这种权利或补救措施的放弃，也不构成对任何其他权利的放弃。行使本合同项下的任何权利的任何一项或其一部分不得限制进一步行使这种权利，或行使任何其他权利或采取任何其他补救措施。

24.2 本合同签署后，如政府部门要求对合同格式和内容作出适当调整方予备案的，双方应积极配合，另行签署政府部门要求的格式合同（基本内容应按照本合同约定确定），以完成合同备案手续。但双方特别确认，上述备案合同仅作为办理报备手续之用，甲乙双方的权利义务责任均应当以本合同为准。

24.3 双方特别确认，无论甲方是否取得该房屋的房产证或租赁许可证或办理完毕本合同的登记备案手续，乙方在本合同项下租金及费用等支付义务均不受影响，乙方亦不得以此为由向甲方提出解除合同、索赔等任何主张。

24.4 甲乙双方均应严格遵守《中华人民共和国反不正当竞争法》、《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》、《中华人民共和国刑法》、《关于办理商业贿赂刑事案件适用法律若干问题的意见》等关于禁止商业贿赂行为的规定，坚决拒绝商业贿赂、行贿及其他不正当之商业行为。

24.4.1 甲方及物业服务公司就甲方人员接受乙方提供的不正当利益行为不承担还款或担保等任何法律责任，乙方也不得以此为由主张减免或抵扣租金、物业服务费、履约保证金等任何应付费用或拒绝履行其他合同义务。

24.4.2 若甲方人员要求乙方或其工作人员给予其任何形式的不正当利益，乙方应向甲方相关部门提供证据，甲方查实后将及时公正处理，并为乙方严格保密。

24.4.3 若发现乙方或其工作人员违反本条规定，甲方有权解除合同，乙方除需按甲方查明的行贿金额的两倍向甲方支付违约金外，还需按本合同其他约定承担导致合同终止的违约责任。同时甲方可依法对乙方采取必要措施（包括暂停支付所有应付账款，或通过司法途径向乙方追偿由此造成甲方的一切经济及商誉损失）。

24.5 本合同构成甲方和乙方就有关本合同所涉事项的全部协议，并且取代有关本合同的所载的各事项先前的所有口头及书面协议，双方在本合同订立前已经对本合同内容充分协商议定，因此本合同的任何条款均不得解释为格式条款。若有未尽事宜，经双方协商以书面方式进行补充约定，补充条款与本合同具有同等法律效力。

24.6 本合同附件是本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

24.7 乙方须向甲方提供相关有效证件、执照、许可证等，并将复印件报甲方备案。

24.8本合同由双方共同签署，经甲方盖章、乙方签字(自然人)或盖章(法人)之日生效。

24.9 本合同生效后，双方签订的《租赁意向书》自动失效。

24.10 本合同正本一式伍份，甲方叁份，乙方贰份，合同附件为本合同的一部分，与本合同具有同等法律效力。

第二十五条 补充条款

25.1

25.2

25.3

（本页无正文，为该租赁合同签署页）

甲方（公章）：

经办人：

日期：

乙方（公章）：

经办人：

日期：

**合同附件：**

附件一《租户租赁物业示意图》

附件二《进场装修缴费清单》

附件三《租户租赁物业交付确认书》

附件四《商铺交还确认书》

附件五《出租人、承租人通知送达信息表》

附件六《补充协议》

附件七《餐饮特别条款》

附件八《消防安全责任书》

**附件一：《租户租赁物业示意图》**

**附件二：《进场装修收费清单》**

**附件三： 《租户租赁物业交付确认书》**

**附件四：商铺交还确认书**

**附件五：出租人、租户通知送达信息表**

甲方：

地址：

电话：

传真：

邮编：

联系人：

邮箱：

乙方：

地址：

电话：

传真：

邮编：

联系人：

邮箱：

**附件六：补充条款**

甲方和乙方已经就本合同进行了充分的协商,乙方已经充分理解了本合同全部条款的内容,仅就部分条款修改和补充如下：

1. 合同修改部分：

……

1. 合同增加部分：
3. ：

……

1. 合同删除部分：

……

1. 本补充条款部分内容于 通用条款内容不一致的，以本补充条款内容约定为准。

XXXX年XX月XX日

**附件七：餐饮业特别条款**

1. 若乙方从事餐饮业，还应遵守以下规定：

1）乙方不得在该房屋内使用液化石油气或其它罐装气体；

2）乙方在该房屋内所使用的盛载食物之容器、垃圾袋均需能化解并不含氯氟烃成份；

3）因清理该房屋内某种特殊种类的垃圾、废物而产生的额外费用须由乙方负担；

4）乙方不得在该房屋内进行生产、制造、加工或储存任何货物或商品，但与乙方在该房屋内进行的餐饮业务活动有关的食品、饮料等货物或商品除外；

5）乙方应严格管理自己的雇员或员工，确保所有雇员或员工于上班期间遵守该物业的所有规章制度，包括但不限于不得在该商场营业时间内穿着工作服出现在该房屋以外的区域(包括但不限于商店、公共走廊和大厅、客梯和公共区域洗手间)，不得在该物业内其它地方(包括该物业的公共地方、其它店铺等)进食、吸烟、休息或进行任何与营业无关的活动；

6）乙方应在该商场营业时间以外的时间进行盘货和为该房屋补货；

7）该房屋的橱窗设计须事先经甲方书面审批，且不得影响该物业及该商场的整体外观；

2. 乙方须于开业日之前根据有关政府公共卫生部门及其它相关部门颁布的法律、法规、政策等相关规定自费在该房屋内安装下列厨房、烹饪设备及排水设施，且该些设备、设施的款式及设计在安装之前须征得甲方的事先书面同意：

(1) 水擦机； (2) 油烟过滤网；

(3) 碳水过滤器； (4) 隔油箱；

(5) 中段隔油井； (6) 喷水折合篷；

(7) 排风扇； (8) 给排水系统；

(9)乙方专用的卫生间等卫生设施； (10)其它甲方要求安装的有关设备、设施。

乙方须在合同期内根据甲方的要求自费维修保养、更新替换、清洁在该房屋内由乙方安装的前述设备、设施，并使该等设备、设施在使用过程中一直处于甲方满意的清洁、畅通及可使用状态(合理损耗除外)。若甲方要求，乙方应向甲方提供任何有关该等设备、设施维修保养的合同或契约。若乙方未能按甲方的要求对该等设备、设施进行维修保养、更新替换、清洁，则甲方有权自行聘请其它专业人员提供该等服务，因此而产生的一切费用应由乙方承担。

在合同期届满或提前解除时，乙方须根据甲方的要求自费移去、拆除前述设备、设施，并使该房屋恢复至甲方交予乙方时的状态。

3． 乙方在业务经营活动中发生的排放废气、废物、废水的行为须符合有关政府主管部门(包括但不限于环保部门)颁布的法律、法规及条例等相关规定。否则，乙方应承担及赔偿因该等违反上述法律、法规及条例等相关规定而对甲方所造成的任何损失、损害，包括但不限于任何第三方对甲方因此而提起相关诉讼所产生的一切费用。

乙方签字（盖章）：

**附件八：《消防安全责任书》**

**消防安全责任书**

出租方: (以下简称甲方)

承租方: (以下简称乙方)

为创建一个安全稳定的经营环境，确保物业的消防安全，根据《中华人民共和国消防法》、公安部令第61号令《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》、第107号令《消防监督检查规定》等相关法律，甲乙双方签订本消防安全责任书。

一、甲方的责任

(一）建立健全消防安全制度和组织，实行防火安全责任制，确定各级消防安全责任人、管理人，对本单位工作人员进行消防培训。

(二）对乙方开展消防安全宣传教育，督促、指导、检查乙方履行消防安全责任。

(三）建立承租物业消防队，制定消防和应急疏散预案，定期组织消防演练。

(四）组织消防安全检查，开展日常消防安全巡查，及时消除各种隐患。

(五）按照国家有关规定完善消防设施、消防安全标志，配置灭火器材，定期组织检查、维修、保养，确保消防设施和器材完好、有效，疏散通道、安全出口畅通无阻。

(六）审批乙方装修、明火作业、促销等活动的消防安全手续，监控其消防措施的落实。

(七）保障消防监控系统的运行良好。

(八)根据常州市有关规定和实际需要,协调承租人与消防职能部门的相关事宜。

(九）界定与乙方的消防安全责任和管理界面。

(十）紧急情况下，甲方有权在临时告知的情况下，直接进入乙方承租区域内进行消防检查及情况处置。

(十一）法律法规及合同规定甲方的其他相关责任。

二、乙方的责任

(一）承担租赁区域内消防安全责任。

(二）遵守中国政府有关消防法律、法规和有关消防安全责任的约定。

(三）配合甲方实施在本物业的消防安全管理工作。

(四）依据法律法规成立承租区域内的消防安全组织，建立消防安全管理制度、制定消防安全应急预案，定期组织消防培训和演练并将有关情况及时通报给甲方。

（五）管理好承租区域内的专用消防设施设备和器材，确保其完好有效。自行采购的消防设施设备和器材按要求自行维护保养，保证其完好有效。

（六）如进行装修或明火作业，须事先经甲方及其相关职能部门书面同意后方可实施，因装修或明火作业引起的责任由乙方自行承担。

(七）消防设施已通过消防主管部门同意使用，因管理不善和使用不当造成损失、损坏或被当地消防职能部门处罚的，责任和费用由乙方自行承担。

(八）派员参加甲方组织的公共消防安全组织，积极参加消防部门组织的消防教育培训，履行相关责任和义务。

(九）自行遵守地下停车场消防安全管理规定，不得带入、存放易燃易爆和危险品货品，人员和车辆、货物不得占用和遮挡消防设施设备和标志;负责教育和督促乙方管理人员、卸货、供货人员按消防规定操作，不得损坏消防设施设备和标识。如有损坏，乙方承担修复、赔偿，支付相关费用责任。

(十）承租物业内电器容量增容，需经甲方书面同意后方可实施。

(十一)因乙方原因造成公用消防系统损坏,并给甲方或第三方造成损失的，由乙方责任、赔偿费用。

(十二）乙方及其经营厂商组织促销活动、集会、展会等有火情危险的大型活动，应当在合同中明确当事各方的消防安全责任。

(十三)乙方承租区域内的消防通道要保持通畅，严禁占用、阻塞，严禁将消防通道作为正常客流购物通道使用。

(十四）法律法规及合同规定乙方的其他相关责任。

三、其他事项

（一）本责任书自签订之日起生效。

（二）本责任书一式贰份，甲、乙双方各执壹份。

（三）本责任书双方共同遵守执行，未尽事宜，双方协商解决。

（四）本责任书由甲方及政府相关部门负责解释。

甲方: 乙方:

代表人（签署): 代表人（签署):

年 月 日 年 月 日