合同编号： （202401版）

[崇州市崇中展业投资有限公司]

与

[XXXXXX]

商业物业租赁合同

\_\_\_\_年\_\_月\_\_日\_

\_XX项目租售中心\_

**商业物业租赁合同**

出租方：崇州市崇中展业投资有限公司（以下简称“甲方”）

法定代表人：汪磊

单 位 地 址 ：崇州市崇阳街道紫金路471号

邮编： 610000

联系电话： 028-82313838

承租方：（以下简称“乙方”）

法 人 代 表：

注册地址（或住址）：

邮编：

联系电话：

在本合同中，“甲方”、“乙方”统称“双方”。

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规，经甲乙双方协商一致，就商业物业租赁等相关事宜订立《商业物业租赁合同》（以下简称“本合同”）及附件。

**第一部分通用条款**

1. 出租商业物业的基本情况

1.1 商业物业租赁面积：按建筑面积计算（另有约定除外）。

1.2 根据附件一租赁场所平面图，双方确认合同18.2中的建筑面积为计租面积。如该商业物业交付后一方认为该商业物业的租用面积与本合同约定的租用面积存在误差，则由甲方指定的具有测绘资格的测绘机构对该商业物业的租用面积进行最终测量，并由提出异议的一方预先支付测量费用。如租用面积存在误差超过±2％，则在单价不变的前提下，以重新测量后的商业物业租用面积计算，租金、履约保证金、物业管理费及本合同其他条款规定的所有与租用面积有关的条款进行相应调整，且测量费用由甲方承担。如该误差不超过±2％，则以商业物业租用面积计算的款项均不作任何调整，且测量费用由提出异议的一方承担。

1.3 甲乙双方同意由具有测绘资格的测绘机构对该商业物业的租用面积进行实际测量期间，乙方应继续按本合同约定的计租面积缴纳房屋租金及各项费用，乙方不得以商业物业的实际面积与合同约定的计租面积不符为由，拒绝缴纳或少缴纳租金及各项费用。

1. 商业物业的交付

2.1 乙方应于合同约定日期或甲方通知的日期前往甲方指定地点按相关要求办理该商业物业的交接手续，如乙方未按下述要求办理商业物业交接手续的，甲方有权拒绝交付商业物业，且不承担任何违约责任，同时本合同约定的交付日视为该商业物业交付日期。

2.2 乙方确认在签署本合同前已对商业物业现状进行确认，并同意商业物业交接条件以本合同附件《商业物业条件说明》以及商业物业交接时的现状为准，甲乙双方现场交接，乙方书面签收后，商业物业正式由甲方移交至乙方使用。

2.3 如乙方在本合同约定的商业物业移交时间拒绝签订接收，或因乙方原因致使不能进行商业物业交接工作的，经甲方催告后十日内仍未接收的，甲方有权解除合同，且不退还乙方履约保证金及已交付但尚未使用的款项，甲方不解除合同的，乙方仍须按合同约定的交付日期缴纳租金，物业管理费等相关费用。

1. 租金

3.1 租赁场所的月租金＝月租金标准×计租面积。

3.2 乙方应自计租日起向甲方交纳商业物业租金，不受其是否按期开业的影响。

3.3 租金采用“先付费后使用”的原则，支付方式为每半年支付一次，付款时间按本合同第二部分专用条款第20.1.1条执行。从计租之日算起，乙方应按时向甲方依次交付租金，甲方收取租金后须开具相应金额的收据或税票。

3.4 甲方收取租金账户详见附件3，账户如有变更，甲方将以书面形式及时通知乙方，否则，由此造成的一切损失均由甲方自行承担。

1. 履约保证金、物业管理费及其他费用

4.1 履约保证金

4.1.1如乙方违反本合同之约定，则甲方有权以履约保证金抵扣乙方应付款项（但乙方无权用履约保证金抵扣应付租金以及其他费用），和/或作为甲方因此而遭受损失之赔偿，和/或根据本合同规定不予返还。如履约保证金发生金额不足时，乙方应在收到甲方通知后的五个工作日内补交该等差额。如乙方在接到书面通知后五日内不补足保证金，甲方有权终止合同及追回上述损失、费用并可诉诸法律解决乙方之违约责任。

4.1.2租赁关系终止时，乙方应办妥以该商业物业为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续，甲方应在乙方交还该商业物业后且完成相关注销、变更手续后五个工作日内将履约保证金扣除相应费用后的剩余部分（如有）一次性无息退还乙方。

**4.1.3因乙方原因提前终止租赁合同，履约保证金不予退还。**

4.2 物业管理费

乙方应于租赁期内向甲方或甲方指定的管理公司（以下简称“管理公司”）支付该商业物业的物业管理费，该物业管理费由甲方或管理公司自主使用，具体以乙方与甲方或甲方指定的管理公司签订的物业服务合同为准。

4.3 其他费用

4.3.1租赁期和装修期内有关该商业物业的水费、电费、煤气费、天然气费、通讯费等费用均应由乙方承担。按照实际用量，由相关单位直接收取或由甲方指定的公司代收代缴，水、电计费标准按甲方有关规定计算。

4.3.2在不违反相关法律法规规定的前提下，乙方应将经营所需缴纳的各种税款向商业物业所在地的当地税务机关缴纳。

1. 商业物业的修缮和装修

5.1 由于乙方的过错、过失和/或疏忽行为对商业物业造成损失或损坏的，乙方应承担赔偿责任。乙方保证其装修、改造及设备安装符合《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产管理法》等相关法律法规规定的合格标准。乙方须确保装修工程之质量，若因装修质量问题对商业物业或其他任何第三方正常营业及人身、财产安全造成任何影响（包括但不限于漏水、漏电、串味等），乙方须立即进行整改并对造成的损失给予赔偿；若乙方未及时整改，甲方有权中断乙方的能源供应（包括但不限于断水、断电等）直至整改完成，若乙方故意拖延或拒绝整改，甲方有权单方终止合同），乙方缴纳的履约保证金将不予退还。

5.2 未经甲方或管理公司书面同意，乙方不得擅自或允许他人对该商业物业及其装修、附属设施、设备进行任何改建、增建或增设。乙方如发现该商业物业及列于本合同附件中甲方提供的装修、附属设施或设备出现损坏或故障，应及时通知甲方或管理公司前来维修而不得擅自处理，甲方或管理公司应在接到乙方通知后48小时内开始进行维修，但在紧急情况下，乙方可在为减少对乙方财产及雇员产生即时损害或风险之目的的限度内进行临时性的修理。

5.3乙方接收商业物业时，要求对商业物业现状或设施设备进行变更、增设的，乙方须书面向甲方提出，经甲方同意进行变更、增设的，变更、增设的费用由乙方承担，并按本合同第5.7条执行，但租期、租金、装修期的约定仍依照本合同约定不做变更，且甲方不因交付物业的变更向乙方做出补偿或赔偿。

5.4 乙方根据本合同规定进行的装修、增建、增设及改建的附属设施及设备应由乙方负责维修和保养，而甲方对此无须承担维修和保养责任。所发生的所有费用，包括税收及政府收费等一律由乙方承担。在租赁期和装修期内，政府部门对该商业物业的装修提出任何整改要求，乙方必须承担该等修改带来的一切责任及费用。

5.5 乙方应负责保持该商业物业及甲方提供的装修、设施和设备处于良好和可使用状态（自然损耗除外）。乙方不得在该商业物业的地面上或他处放置超过规定负载的物品。乙方未征得甲方书面同意或超过甲方书面同意的范围和要求装修商业物业或者增高附属设施的，甲方可要求乙方恢复租赁商业物业原状并赔偿损失。该商业物业内易耗品（如灯泡）的更换或添置，应由乙方自行负责并承担费用。

5.6 乙方如要求在商业物业租赁区域以外的外墙安装乙方之标识或广告，必须事先取得甲方及政府有关主管部门书面同意并向甲方支付相关费用。乙方应自费安装和维修该等标识或广告并应购买保险。乙方安装与放置的标识或广告，如发生安全事故，由乙方承担全部责任，且若甲方因该标识或广告的安装与放置而遭受任何损失，甲方有权要求乙方赔偿。

5.7 乙方接收商业物业后，乙方可根据经营需要对租赁商业物业内部进行装修、改造及相关设备安装，因此所产生的费用由乙方自行承担。在装修改造施工前，乙方须提前10个工作日将拟定装修方案报甲方审核批准，甲方有权对乙方整体或部分设计方案进行审批，并要求乙方修改不符合甲方要求的图纸、方案、设计、装修等，方案经甲方审批同意并书面通知后，乙方可进行装修、改造及相关设备安装；在装修完成前乙方应报甲方进行工程验收，经验收合格后方可开业，未验收合格的乙方应在 15 天内整改完毕并应按照本合同约定的起租日支付租金，若乙方未按期整改完成的，则甲方有权书面通知乙方解除本合同并按照本合同第10.2条的约定处理。租赁期内，乙方再次进行装修的，需以书面形式向甲方提出申请但不再享受装修期的优惠。

1. 双方的权利和义务

6.1 除本合同其他条款规定的甲方义务外，甲方还应履行下列义务：

（1）甲方应按本合同规定的条件向乙方提供可以正常使用的商业物业。

（2）在合同期内，甲方如拟在该商业物业内对其所有的设施设备进行维修，须事先通知乙方。

（3）甲方应承担作为出租人应付的与该商业物业有关的税费。

（4）甲方不得对乙方正常合理使用该商业物业进行干扰或妨碍。

6.2 除本合同其他条款规定的乙方义务外，乙方还应履行下列义务：

（1）严格遵守租户手册以及甲方和/或管理公司所不时制定和修改的管理规定。

（2）不得污损、毁坏或擅自使用公共部位及公共设施、设备。

（3）未经甲方事先书面同意，不得在该商业物业的租赁区域以外展示任何广告标识。

（4）必须严格遵守《中华人民共和国消费者权益保护法》，确保所销售产品或提供服务的质量，承担质量责任，不出售假冒伪劣商品，维护项目整体商业形象。

（5）乙方应在该商业物业开业日前取得在该商业物业内合法进行经营活动的所有批准、营业执照、资质证明及许可证等，且应适时更新此等批准、营业执照、资质证明、及许可证。乙方应将所有这些文件的原件（包括更新的这些文件）及时提供给甲方审核，并提供一份复印件供甲方留存。

（6）乙方如果需要变更经营范围、经营品牌应提前45天以书面形式向甲方提出申请，经甲方书面同意后方可变更经营范围、经营品牌。

6.3 其他特别条款

（1）未经甲方或管理公司书面同意，乙方不得在该商业物业内使用或存储液化石油气或其他罐装气体。

（2）因清理该商业物业内某种特殊种类的垃圾、废物而产生的费用须由乙方承担。

（3）乙方须在合同期内根据甲方或管理公司的要求自费维修保养、更新替换、清洁在该商业物业内由乙方安装的设备、设施。

（4）如果乙方需要改动甲方消防设施，必须经甲方或管理公司书面同意，所发生的费用由乙方承担。

（5）乙方的经营行为不得损害相邻关系。如果其经营行为违反法律、法规或政府主管部门的有关规定，或对甲方和/或第三方构成妨害的，甲方或管理公司有权责令乙方整改或停止营业，由此造成的损失（包括政府部门针对乙方行为的处罚）由乙方承担。

（6）乙方自行办理经营、设计、装修涉及的规划、环保、卫生、水、电、气、通讯、消防等国家规定的申请报批手续，所产生的相关费用由乙方承担。甲方书面同意或批准的事项并不替代规划、环保、卫生、水、电、气、通讯、消防等规范规定之要求，且甲方不因此而承担法律责任和经济责任。

6.4 在本合同履行期间，乙方在经营活动中与商品生产商、商品供应商、消费者等第三方发生的债务及其他民事责任，由乙方自行承担。如果因此给甲方造成经济损失，乙方应当承担赔偿责任。

6.5 在该商业物业内因乙方的原因给第三者造成的人身和/或财产损害，应当由乙方向第三者承担赔偿责任。

6.6 餐饮特别条款（如适用）

（1）乙方经营行为需满足甲方以及相关政府主管机关有关卫生、环保的要求。

（2）乙方在该商业物业内安装有关厨房、烹饪设备及排水设施须获得甲方的书面同意，并须符合所有有关卫生环保方面的法律法规以及政府的相关规定。由此产生的所有费用应由乙方承担。

（3）乙方餐厅厨房排水管道和卫生间的排污管由乙方自行铺设，地面设施须恢复原状，排水、排污施工费用（包括材料费）和日常排污费用由乙方承担。

（4）除了与乙方在该商业物业内进行的餐饮业务有关的食品、饮料等货物或商品外，乙方不得在该商业物业内生产、制造、加工或储存任何其它货物和商品。

6.7 乙方委派驻店人员的劳动关系隶属于乙方，名单应报甲方备案。乙方驻店人员在该商业物业内发生的任何行为，均视为乙方的行为。乙方驻店人员违反甲方管理规定或有任何违法行为，乙方应根据甲方要求予以撤换；如因此给甲方造成经济损失，乙方应承担全部赔偿责任；如给第三方造成损害，由乙方自行承担全部责任。

6.8 双方一致同意在本合同履行期间或本合同终止后，经甲方书面催告后乙方仍拒绝交纳相关费用，甲方可以直接从乙方履约保证金中扣除以下几种情况发生的费用：

a. 乙方在商品销售服务过程中存在过错造成甲方遭受经济损失的费用；

b. 因乙方违反本合同中的有关约定而须承担的违约金；

c. 如由于乙方不履行本合同或其他乙方原因致使本合同提前终止时，给甲方造成经济损失的，甲方有权没收乙方的履约保证金作为违约金；

d. 乙方对于甲方的所有欠款；

e. 因第三方与乙方发生任何纠纷，而直接向甲方追索时（包括提起仲裁、诉讼）产生的一切损失及所有与此有关的开支及费用；

f. 因乙方违反有关法律、法规及政策规定，导致有关主管部门给予行政处罚，而致甲方遭受的一切损失及费用；

g. 其他应当由乙方承担的费用，包括依照国家有关规定和本合同约定乙方应缴纳的所有规费（包括但不限于各种税费）及乙方应承担的其它款项（如有）。

6.9 乙方在此向甲方保证：在合同有效期内以及合同终止后，未经甲方书面许可，乙方不得以任何形式向任意第三方提供或透露本合同以及与本合同有关的相关协议、附件、函件的内容，同时不得以任何形式向任意第三方提供或透露在租赁过程中获知的甲方经营和业务信息以及其它具有保密性质的信息。乙方如违反本合同约定的保密义务给甲方造成损失的，乙方应当全额进行赔偿，同时甲方有权单方通知乙方解除本合同并按照合同第11.2条的约定承担违约责任。

6.10 双方基于本合同形成租赁合同关系，不产生任何代理、联营或合伙等其他关系，甲方对乙方实际经营状况不承担任何责任。

6.11租金税费特别约定：本合同所有条款所述之“租金”为甲方同意乙方代扣代缴相关税费后甲方实际应当获得的租金收益，不包括任何环节的税费，如因乙方未代缴税费导致甲方补缴税费的，乙方应当给甲方相应的赔偿，甲方有权直接从乙方的履约保证金中直接等额扣除。

1. 转租与所有权变动

7.1 未征得甲方书面同意，乙方不得以任何形式转租、分租或放弃租赁该商业物业或其中任何部分，或以分租、借用、共用、联营或将业务承包他人等其他任何方式导致任何非本合同当事人在合同期内取得使用或占用该商业物业或其中任何部分。未征得甲方书面同意，乙方不得将本合同项下的权利和义务转让给他人，也不得将该商业物业与他人承租的商业物业进行交换。

7.2 甲乙双方特此明确同意：合同期内甲方有权完全自主地出售该商业物业、抵押该商业物业，并有权在不违反国家法律法规的前提下完全自主地与抵押权人协议以折价或变卖或其他方式处分该商业物业，在发生上述甲方处分该商业物业的情况下（除甲方抵押该商业物业的情况），甲方须提前3个工作日通知乙方。

7.3 乙方保证：在符合法律法规的前提下，同意甲方在商业物业上设定担保物权。如果贷款机构要求乙方出具同意在该商业物业上设定担保物权的证明，乙方同意按甲方的要求出具证明。乙方没有及时出具的，甲方有权随时解除租赁合同，收回商业物业。甲方保证：不会因在租赁合同项下的商业物业上设定担保物权而损害乙方的承租权益。

7.4 如甲方出售、转让该商业物业或其所属建筑物，同等条件下乙方拥有优先购买权，乙方应在收到甲方出售的书面通知后2个工作日内回复甲方，如乙方放弃优先购买权，应无条件出具放弃该商业物业的优先购买权声明，如乙方未在2个工作日内书面回复甲方，则视为乙方无条件放弃优先购买权，甲方无须另行通知；且乙方应有义务配合甲方签定相关的转让或出售该商业物业的相关手续。

1. 乙方的违约责任

8.1 乙方擅自中途退租的，甲方有权选择要求乙方继续履行本合同并就所发生的损失向乙方索赔或者解除本合同并按本合同10.2条处理。

8.2 乙方逾期支付租金和/或本合同第四条约定的各项费用（包括未补足履约保证金不足部分）的，每逾期一日，则应按逾期之款项的2‰向甲方支付违约金。逾期支付上述任何款项超过30天的，甲方或管理公司有权停止有关能源、设施、设备等的供应或禁止乙方使用，因此造成的一切后果由乙方自行承担。双方特别确认，在租赁期间若乙方延迟缴纳租金或物业管理费或能源费用等累计超过3次（含本数），则乙方的行为构成严重违约。

8.3 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修商业物业或者增设附属设施的，甲方有权要求乙方恢复商业物业原状并赔偿损失。

8.4 乙方违反中华人民共和国的有关法律、法规和规定受到行政处罚，或与第三方纠纷产生的责任，应自行承担。因此给甲方造成任何损失（包括甲方按照乙方的要求签署本合同而遭受的行政处罚），乙方必须予以赔偿。

1. 甲方的违约责任

9.1 合同期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使该商业物业毁损、灭失，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

9.2 乙方同意，在下述情况下，甲方对所发生的损失没有责任（且除本合同另有约定或甲方另行书面同意外本合同项下之租金及其他费用不得减免或中止支付）：

（1）因对该商业物业或其相邻商业物业进行维修、保养或因按本合同规定的程序对该商业物业或其相邻商业物业进行装修、增建或改建，致使公用设施临时性停止使用，或导致该商业物业的水、电、电话、传真或其他有关服务或供应临时性中断关服务，从而使乙方或其相关人员发生损失的；

（2）非因甲方过错导致乙方或其相关人员发生损失的；

（3）任何时间该商业物业内的非因甲方原因造成的人身损害或财产损失；

1. 合同的变更和解除

10.1 甲、乙双方同意有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

（1）该商业物业占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

（2）该商业物业因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；

（3）该商业物业灭失、严重毁损或被鉴定为危险商业物业，以致无法使用并且在90日之内无法修复的。

10.2 甲、乙双方同意，乙方有下列情形之一的，甲方可书面通知乙方解除本合同。乙方已支付的所有租金以及履约保证金和其他费用均不予退还。如果以上费用不足以弥补因此给甲方造成的损失的，乙方应补足甲方损失额与以上费用之间的差额：

（1）未征得甲方书面同意改变该商业物业用途的；

（2）未征得甲方书面同意改变该商业物业结构或造成该商业物业主体结构损坏的；

（3）擅自转租该商业物业、转让该商业物业承租权或与他人交换各自承租的商业物业的；

（4）逾期支付租金或其它任何应付款项超过一个月的；

（5）将该商业物业用于任何非法目的或乙方营业执照所列经营范围以外目的的；

（6）违反本合同的其他约定，给甲方造成实际损失且在甲方书面通知后七日内乙方未予纠正的；

（7）进入清算程序，或乙方之财产被强制执行，或乙方被接管人接收的；

10.3 甲、乙双方同意，若甲方交付的该商业物业不符合本合同的约定，不能实现租赁目的，则乙方可书面通知甲方解除本合同，且甲方应承担由此给乙方造成的直接损失并退还保证金和已付但未实际履行期间的租金。

10.4 租赁期间，甲方不得收回租赁物业，如甲方确需收回房屋，应提前二个月书面通知乙方，经双方达成共识后方可解除合同。但乙方不同意甲方提前解除合同的，甲方应继续履行合同，否则，甲方应退还乙方已付但尚未实际履行期间的租金及保证金，乙方装修乙方装修剩余价值按甲方委托的第三方专业评估机构的评估价值赔偿给乙方。由此给乙方造成的损失甲方应予赔偿，承担相当于当年二个月租金的违约金。

1. 商业物业的交还

11.1 乙方应于租赁期届满之日或本合同提前解除之日后七日内向甲方交还该商业物业。乙方应将其添置的可移动物品在届满日前或解除日前搬离该商业物业，并将其添置的与商业物业不可分离的装修（仅限墙面、地面，以下简称“不可移动物品”）保留现状，由此发生的费用由乙方承担。乙方逾期未拆除的，甲方有权自行拆除，并要求乙方承担相应的拆除费用，该费用可直接从履约保证金中扣除；经甲方同意保留商业物业现状的，乙方添置的不可移动的物品归甲方所有，甲方对此不予以任何补偿和/或赔偿。

11.2 甲方有权在乙方未依本合同 11.1条交还商业物业逾期满7 日后选择由甲方指定的商业管理公司在场的前提下开启该商业物业的门锁并更换门锁，将可移动物品搬出该商业物业，将该商业物业腾空收回。甲方对因此而引起的损坏及乙方之损失概不负责。对于可移动的物品，甲方在搬出后有权就该等物品向乙方收取仓储费用。该等物品被搬出后，甲方依照本合同第十三条约定的通知方式通知乙方领取该物品；如乙方未在甲方通知的期限内领取物品，视为乙方放弃该等物品的所有权，则甲方有权按照甲方认为适当的方式出售、转让、丢弃或以任何其他方式处分该等物品。甲方将该商业物业恢复原状的费用及甲方在上述过程中发生的公证费、律师费由乙方承担，甲方依照本合同第十四条约定的通知方式发出付款通知后7日内乙方不予支付的，甲方有权直接从履约保证金中扣除。如履约保证金不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方补足差额。甲方对于乙方在该商业物业内添置的不可移动物品的保留，适用本合同11.1条的约定。

11.3 甲方有权要求乙方按合同解除之日前日租金标准的二倍的标准支付逾期期间的房屋占用费，同时乙方还应承担该房屋在占用期间内所发生的一切其他费用，如造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。

11.4 乙方应当于本合同租赁期满或本合同解除、撤销或确认无效后的六十日内办妥以该商业物业为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续。否则，乙方同意按照甲方的商业管理制度缴纳违约金。

1. 续租

12.1 在乙方并无违反本合同的任何条款的前提下，如乙方愿意在本合同规定的租赁期限届满后继续租赁该商铺，乙方应在该租赁期限届满至少二个月前向甲方提出书面申请。续租合同条款及事项由甲、乙双方重新商议决定，双方另行签订租赁合同，同等条件下乙方享有优先续约权。

12.2 如果在本合同期限届满前二个月未收到乙方的续约申请，视为乙方放弃续租权，本合同自租期终止日自行终止。前述期间甲方有权在不妨碍乙方正常使用的情况下带客户查看商铺，乙方应予配合。

12.3 续租的租金金额和条件，由甲、乙双方另行协商。

1. 权利的放弃

在乙方违约情况下甲方又接受租金或其他款项时，不能视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。乙方交付的租金或其他款项不足本合同之规定金额时，或甲方接受金额不足的租金或其他款项，均不能视为甲方同意乙方少付租金或其他款项，也不影响甲方追索欠租欠款的权利以及根据本合同及法律规定的其他权利。此外，甲方未能或延迟行使本合同项下的任何权利将不意味放弃该等权利。甲方的任何权利的放弃均以甲方签署的书面明确表示为准。

1. 通知

14.1 对于任何通知或联络，如直接交付，则在接收一方或其被授权人签收时视为收讫；如果通过国内或国际快递方式邮寄，则在寄出后第三天被视作已收讫；如用挂号信邮寄，在寄出五天后视为收讫。

14.2 对于发送给乙方的任何通知或联络，甲方可以向本合同第二十条所述的地址一或地址二的任一地址发送。还包括乙方所承租的本合同项下商铺的地址。甲方有权选择将本合同项下的书面张贴于该商铺的门窗或墙面上，该等函件一经张贴即视为已经向乙方送达，张贴之日视为送达之日。在乙方接收该商业物业后，任何给予乙方的通知如果该通知写明以乙方为收件人并被留在该商业物业处将被认为十分确定地发给了乙方，并视为由乙方于下一个工作日收到。

14.3 一方若指定其他地址或地址变更，须及时以书面形式通知另一方。怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果。

1. 合同的效力及承诺

本合同的附件或附页是本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。当本合同与本合同附件或附页相关内容存在不一致或冲突的情况，以附件或附页约定为准。

1. 适用法律与争议解决方式

本合同适用中华人民共和国法律。双方在履行本合同的过程中若发生争议，甲、乙双方可以通过协商解决，协商未果，向房屋所在地的人民法院提起诉讼。

1. 其他

17.1 本合同所称“管理公司”是指甲方或甲方指定的对商业物业进行物业管理的公司。

17.2 本合同以中文书就。

17.3 本合同经双方授权代表签字并加盖公章或合同专用章时生效。若本合同签署前该商业物业已交付，则本合同效力溯及至商业物业交付之日。

本合同签订前，甲方向乙方进行了必要的沟通、说明和解释，乙方已经充分理解了本合同全部条款的内容，本合同系双方在自愿、平等、协商一致的基础上签订。为充分维护乙方的合法权利，甲方特别提请乙方仔细阅读合同条款中的黑体部分，并对其内容予以充分的注意，乙方已理解并同意黑体部分内容。

**第二部分专用条款**

1. 出租商业物业状况

18.1 甲方出租给乙方的商业物业坐落于（合同中简称“该商业物业”）。具体租赁区位见附件中租赁区域范围图。甲方在与乙方签署租赁合同前已经明确告知乙方，甲方出租给乙方的商业物业设定抵押。

18.2 甲乙双方同意，该商业物业用于计算租金、物业管理费及其他费用的租赁面积为平方米。

18.3 乙方承诺租赁该商业物业经营范围仅限于“ ”，品牌为“”并保证未征得甲方书面同意不擅自改变上述内容（包括但不限于改变商铺名称及经营范围）。

1. 租赁期限和装修期

19.1 租赁期限为：自 年 月 日起至 年 月 日止。

19.2 双方约定该商业物业交付日为 年 月 日。

19.3 除非另有约定,本合同条款均适用于装修期。

19.4 租赁期满，甲方有权无条件收回该商铺，但双方已续签租赁合同除外。

1. 租金、物业管理费及其它费用

20.1 商铺免租期为【】个月，并分【】年获得，第一年享有【】个月，第二年享有【】个月，第三年享有【】个月，第四年享有【】个月，第五年享有【】个月。免租期内乙方须按约定支付物业费、水电费、建渣费等。如在对应年度因乙方原因提前解除或终止租赁合同的，则该年度不享有免租期，乙方应按照实际使用期限据实支付租金。

20.1.1 该商业物业租金具体实行标准：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 支付时间 | 租金标准（约：元/月/平方米） | 缴费金额（元） | 租金所属期限 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

20.1.2 在甲方与乙方签定本合同之日，乙方应支付自 年 月 日起至 年 月 日止的租金给甲方，合计 元（大写： 人民币）。乙方应于下期租金到期前15日向甲方缴纳下期的租金（详见20.1.1附表）。

20.2 为保证本合同的履行，乙方应在支付首期租金时向甲方支付商业物业履约保证金人民币　 元（大写：人民币 ）。

20.3乙方应于装修日或之前向甲方和/或管理公司支付装修押金。装修押金于该商业物业之二次装修工程经甲方和/或管理公司验收合格后60日内无息退还扣除相应费用后的剩余部分（如有）。

1. 通知

本合同当事人之间发出的任何通知或联络应以书面形式按下述地址发出：

甲方：崇州市崇中展业投资有限公司

收件人：汪磊

地址：崇州市崇阳街道紫金路471号

邮编：611230

乙方：

(地址一): 或(地址二):

收件人： 收件人：

地址： 地址：

邮编： 邮编：

或者按照接收一方向发出一方所最新书面通知的其他地址发出。

1. 其他

22.1 本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。

22.2 本合同一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，每份均具同等法律效力。

22.3 本合同附件：

（1）租赁区域平面图

（2）甲方收取租金账户

（3）乙方需提供的相关证照资料（以下证件提供时请加盖公章）：企业法人营业执照、法定代表人身份证复印件、组织机构代码证、税务登记证、一般纳税人资格证、品牌授权书、担保书及其它法律规定与经营有关的证照（如是个人行为则提供承租人身份证原件等文件资料）。

甲方：【崇州市崇中展业投资有限公司】

法人/授权代表：汪磊

日期： 年 月 日

乙方：【】

法人/授权代表：

日期： 年 月 日

附件一租赁区域平面图

附件二商业物业物业条件说明

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 物业条件表 | | | |
| 地址： | | | |
| 序号 | 项目名称 | 规格型号及现状条件描述 | 备注 |
| 1 | 给水系统 | 无配置 |  |
| 2 | 排水系统 | 无配置 |  |
| 3 | 电力线路 | 预留电力线路，照明、插座 |  |
| 4 | 天然气管道 | 无配置 |  |
| 5 | 收银网线 | 无配置 |  |
| 6 | 电话线 | 预留管路，配置多媒体箱 |  |
| 7 | 电视光纤线路 | 预留管路，配置多媒体箱 |  |
| 8 | 房屋墙面 | 符合合同约定 |  |
| 9 | 房屋地面 | 符合合同约定 |  |
| 10 | 房屋结构 | 符合合同约定 |  |
| 11 | 消防设施 | 配置消火栓、烟感 |  |
| 12 | 空调系统 | 无配置 |  |
| 13 | 电梯 | 无配置 |  |
| 14 | 隔油池 | 无配置 |  |
| 15 | 抽排油烟系统 | 无配置 |  |
| 16 | 公共设施 | 无配置 |  |
| 17 | 其他 |  |  |

**附件三甲方收取租金账户**

乙方应按照合同约定将租金通过银行转账的形式支付至甲方以下账户：

账户名称：崇州市崇中展业投资有限公司

开户行：建行崇州支行

账号：5100 1847 5080 5900 1253

**附件四乙方需提供的相关证照资料（以下证件提供时请加盖公章）：**

**企业法人营业执照、法定代表人身份证复印件、组织机构代码证、税务登记证、一般纳税人资格证、品牌授权书、担保书及其它法律规定与经营有关的证照（如是个人行为则提供承租人身份证原件等文件资料）。**