

商铺租赁合同书

甲方: 江门市江海区外海街道麻三村集体经济组织

乙方: XXX

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定,甲乙双方本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则,就甲方将自有商铺位于 江门市江海区外海街道银泉市场侧商铺 面积 260 平方米 出租给乙方经营使用事宜,经双方充分协商一致,订立本合同,以资共同遵守执行。

(一) 租赁期限: 租赁期 5 年。由 2026 年 X 月 X 日起至 2031 年 X 月 X 日止。免租期: 甲方给予乙方 1 个月免租期,自 2026 年 X 月 X 日起至 2026 年 X 月 X 日止,免租期内乙方无需支付租金,但需承担垃圾清运费及水电费等实际发生费用。

(二) 租金金额: 每月每平方米 xx 元,每 2 年递增 6%。即 XXX 年 X 月 X 日起每月 XXX 元(不含税);XXXX 年 X 月 X 日起每月 XXX 元(不含税);XXXX 年 X 月 X 日起每月 XXX 元(不含税)。租金不含增值税及其他税费,如涉及税费由乙方全部承担。

(三) 垃圾清运及处理费: 本商铺为非餐饮类,每月 30 元;如变更为餐饮经营,调整为每月 40 元,该费用与当月租金一并缴纳。

(四) 付款方式、保证金及逾期责任: 合同签订前,乙方须向甲方缴纳租赁保证金人民币 30000 元(大写: 叁万元整)。租赁期满,乙方结清所有应缴费用、腾空商铺并经甲方验收合格后 15 个工作日内,甲方将保证金无息全额退还乙方。保证金不得冲抵租金,乙方违约时甲方有权从保证金中扣除相应违约金及损失。租金按月支付,乙方须于每月 10 日前足额缴纳当月租金,逾期达 1 个月仍未足额缴清租金的,乙方需额外支付当期租金 20% 作为滞纳金;逾期达 2 个月仍未足额缴清租金的,甲方有权发出书面催告,乙方在催告期限内仍不支付的,甲方有权单方解除本合同,收回商铺,并追收全部欠缴租金及违约金。

(五) 甲方按合同约定交付商铺,保证商铺正常使用条件。乙方租赁后,须合法合规经营,服从属地管理,支持和配合政府各项工作,严禁开展对人身健康、噪音扰民的经营活动,禁止占道经营,落实门前“三包”责任。合同租赁期内,商铺内部设施、屋面漏水、室内下水管道堵塞,维修及费用均由乙方承担;因乙方使用不当造成商铺损坏的或该物业出现安全隐患的,由乙方负责修复或赔偿。若经营餐饮,必须设置隔油池,严禁污水直排;因未设置隔油池导致下水道堵塞的,全部清理、维修费用由乙方承担。消防安全: 乙方落实消防安全主体责任,按每 30 平方米配置 2 具灭火器标准配齐消防器材,商铺内严禁住人,甲方定期开展消防检查。乙方要爱护好本商铺的建筑物。在经营期间,乙方做好消防安全工作承担消防安全责任,每 30 平方米必须配备 2 个灭火器,商铺不得住人。未经甲方书面同意,乙方不得擅自改建、装修商铺,严禁破坏房屋主体结构;确需装修的,应提前提交装修方案,经甲方书面同意后方可施工。

(六) 乙方是房屋实际管理人,乙方时刻要注意防火防盗防触电,不做危及自身人身安全的活动,并且乙方在房屋内发生的一切安全事故都由乙方自己承担,与甲方无关,包括但不限于高空坠物、水电煤气使用不当、在房屋内摔倒等造成的人身伤亡。如果乙方利用此房进行不

正当经营或者违法活动，甲方有权无条件立刻收回房屋。如果给甲方造成损失的，乙方按实际损失进行赔偿。

(七) 乙方不得引进废品回收、重大安全隐患、环保不达标及法律法规禁限类业态，经营项目不得属于《江门市投资准入负面清单》禁止类。

(八) 违约责任：任何一方无正当理由提前解除合同、收回/退租商铺的，视为根本违约，违约方须向守约方支付 3 个月租金作为违约金，合同即时终止。乙方擅自转租、转借商铺的，甲方有权解除合同，没收租金，并要求乙方支付 3 个月租金作为违约金。因乙方原因造成商铺主体结构损坏的，乙方需承担全部修复费用，并支付 3 个月租金作为违约金。因国家、政府征收、拆迁、征用等不可抗力及政策原因导致合同无法继续履行的，甲方应提前 3 个月书面通知乙方，乙方须无条件配合交还商铺，本合同自动终止，双方互不承担经济补偿，甲方无息退还乙方剩余保证金。违约金不足以弥补守约方实际损失的，违约方还应赔偿差额部分损失。

(九) 租赁期满合同终止后，乙方在租赁期间自行加建的建筑物、增设的水电配套设施不得拆除，全部无偿归甲方所有，甲方无需支付任何补偿。甲方收回商铺后，重新进行公开招标。

(十) 本合同未尽事宜，双方可另行协商，签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

(十一) 合同履行期间如发生争议，双方应优先友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向江门市江海区人民法院提起诉讼。

(十二) 本合同书一式肆份，双方各执壹份，广东华南律师事务所执壹份，外海街道三资交易中心执壹份，具有同等法律效力。本合同自甲乙双方签字（盖章）之日起正式生效。

甲方签名盖章：



乙方签名：

电话号码：

身份证复印：

见证单位盖章：

见证人签名：

合同签订地点：江海区外海街道交易中心

合同签订时间： 年 月 日