

月光美食城档口（店铺）租赁协议

编号：交投租 25- 号

发包方（以下简称甲方）：三明交运投资发展有限公司

承包方（以下简称乙方）：_____

经营者：_____

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就房屋租赁的有关事宜达成协议如下：

一、租赁地点：_____

二、房屋权属状况：甲方对出租房屋拥有使用权。

三、使用面积：商铺面积：_____m²（面积按实际交付为准）。

四、租赁期限：_____年___月___日至_____年___月___日，共___年。

五、经营用途：乙方主要经营项目为_____。

1、乙方在租赁期内未征得甲方书面同意，不得擅自改变该房屋的经营用途。如有发现，甲方有权解除合同，乙方缴纳的履约保证金作为赔偿甲方的赔偿金。

2、乙方在合同期满后，甲乙双方在未签订新的租赁合同时，视为原合同终止。乙方在未征得甲方书面同意且继续占用租赁场所的情况下，该行为不能视为合同延期或合同续订；在占用期间，乙方应按照贰倍租金标准赔偿给甲方，甲方仍然有权依照法律程序索回租赁场所和因上述留驻所发生的一切损失和费用。

六、交验身份：

乙方应向甲方出具法人营业执照或公民身份证等真实有效的身份证明，并将复印件（乙方须在该复印件上签字并按捺手印）交由甲方留存。

七、统一规划、管理：

1、甲方负责月光美食城外观的统一设计、装饰，为商铺提供水源电源。乙方可根据经营需要进行商铺内部装修，费用自理，乙方应在不影响

租赁资产、附属设施的结构和安全及周边环境的前提下，经事先征得甲方书面同意后，方可对租赁资产进行装修，否则造成的一切安全后果和经济损失（包括给甲方造成的经济损失）均由乙方自行承担；

2、美食城实行统一收银管理，甲方可为每个商铺提供收银机，乙方必须使用该收银机收款；

3、美食城实行餐具款式统一采购管理，甲方负责提供餐饮用具的规格、款式和采供服务，乙方必须使用统一的餐具，采购费用由乙方自行承担；

4、甲方提供一致的外场洁净、广告宣传、促销策划，费用由乙方自行承担；

5、甲方提供“美食城经营管理办法”包含：质量标准与管理制度、服务管理制度、经营卫生与安全制度。

八、履约保证金：

乙方在签订合同时，须向甲方一次性缴纳履约保证金（按月租金及管理费3倍计收）为_____元（大写：_____元整）。该履约保证金在合同期满或终止、解除，在乙方无任何违约行为且依约将租赁房屋恢复原状并腾空退还甲方（甲方验收该房屋后），缴清租金、水电费等相关费用，甲方即无息退还乙方履约保证金。若因乙方原因提前终止本协议或乙方存在违约行为的，履约保证金不予退还。

九、租金及支付方式：

1、商铺租金每月_____元（大写：_____元整），管理费每月_____元（大写_____元整）。

2、房屋租金支付方式如下：按照先付租金后使用的原则，按月缴纳租金及管理费，每月5日前（节假日顺延）缴纳本月租金及管理费；乙方将租金及管理费存入甲方指定账户后，持银行缴款单据到甲方财务开具有效的收款凭证。

3、本协议约定的租金及管理费标准为甲方的实得数额，除此之外，乙方还应承担在租赁期间所需的其他一切费用，如水费、电费等相关服务费用，并按规定及时到甲方指定的相关管理部门缴纳。

十、租金收缴账号：

户名：三明交运投资发展有限公司

账号：1810 2010 0100 3786 18

开户行：兴业银行三明分行

十一、★ 商铺经营及服务投诉：

1、甲方有权对美食城进行商业推广、广告宣传、促销活动组织，乙方必须积极配合参加。乙方如需在商铺自行开展促销活动和广告宣传，应事先向甲方报备，在不违背美食城管理规定，不影响其余商铺正常经营的状况下进行，否则甲方有权阻止该活动。

2、乙方自行负责食品卫生管理，并承担相应法律责任。

3、如因乙方经营管理不妥造成顾客投诉或违反其他法律法规的，由乙方自行承担责任。甲方有权督促乙方妥善解决，若甲方3次（含3次）提醒仍未妥善解决的，甲方有权终止本协议，履约保证金不予退还，并由乙方自行解决客户索赔要求，费用由乙方承担。期间若影响甲方正常经营管理，或给甲方造成经济损失（包括但不限于面临诉讼所产生的诉讼费、保全费、鉴定评估费、律师费等）及信用影响，甲方有权向乙方追诉违约责任。

十二、商铺管理、修缮和交还：

1、租赁期间乙方若对经营场所进行装修或增扩设备，装修材料及装修方案必须报消防部门及相关部门审核通过；若不需装修改造，乙方应按消防要求添置配备消防器材设施，费用均由乙方自理。并对自接管租赁物开始至返还租赁物止其间的安全负责，包括但不限于装修及使用期间。

2、必须安全规范用水、用电、用气，自行做好消防、安全及保卫工作，如因乙方使用不慎（例如：火灾）造成甲方一切损失（包括但不限于经济损失、诉讼费、保全费、鉴定评估费、律师费等），均由乙方承担赔偿责任。

3、对物业管理部门正常的房屋检查和维修给予积极协助。对承租的场所及场所内设施进行维护保养，费用由乙方承担。因乙方管理、使用不善造成租赁房屋及相关设施设备的损失，由乙方负责修复。若由此造成财产损失或人员伤亡的，乙方的所有损失由乙方自行承担，乙方还应赔偿由此给甲方及第三方造成的一切损失（包括但不限于经济损失、诉讼费、鉴定费、评估费、保全费、律师费等）。若乙方怠于履行上述维修维护义务，甲方有权自行或委托第三方进行维修、养护或修缮，所产生的费用甲方有权要求乙方3日内支付；否则，甲方有权单方解除本协议。

4、未经甲方同意乙方不得擅自改水、改电、改气等违规行为，不得在配电室违规用电，一经发现甲方有权扣除乙方所缴纳的履约保证金。情节严重、触及法律的报司法部门处理。

5、对有需要外接电源设备，必须经得月光美食城主要负责人员和物业管理部门同意，且线路均应套管。

6、乙方可按房屋现状使用招牌广告位置，不得超越现状向外扩张，影响周边邻居的招牌使用；乙方应保证广告内容合法规范、保持招牌广告位的正常使用，不得将招牌广告位置让渡他人使用，存在他人侵占情形的，乙方应立即报告甲方并予以配合，协助甲方维权。

7、商铺交还

(1) 租赁协议终止或提前解除本协议的，乙方应在协议终止之日起5日内交还商铺。

(2) 乙方投入的装修、装饰物与租赁资产附合的，其所有权归甲方

所有，甲方不予补偿费用，乙方不得自行拆除和毁坏；装修、装饰物与租赁资产未形成附合的，可由乙方拆除，但因拆除造成房屋毁损的，乙方应恢复原状并赔偿损失。若乙方拒绝拆除，甲方有权于本协议终止后自行安排工人拆除，拆除费用从履约保证金中直接扣除。

(3) 在甲方核实商铺无损的前提下，甲、乙双方应签订铺位交还确认书，一经签订，乙方交还该房子的义务即告达成。

十三、商铺的转让、转租

1. 租赁期间，甲方有权依照法定程序转让、抵押出租的商铺，乙方表示无条件同意；若转让，本合同对新的商铺所有人和乙方继续有效。

2. 未经甲方书面同意，乙方不得转租、分租、转借、互换承租商铺。在征得甲方书面同意的前提下，乙方可在租赁期内将该房屋部分或全部转租给他人，须签订三方协议，乙方承担连带清偿责任。（协议期内前、后六个月内禁止转租、转让。经甲方审核符合转租、转让条件的，乙方须缴纳剩余租期内租金总额 7% 的违约金。）如发现乙方擅自转租、转让，甲方有权收回商铺，乙方应将违约所得全额交归甲方。

十四、甲方的权利和义务：

1、甲方有权按时收取租金及乙方应承担的其他费用。

2、甲方有权对乙方的经营活动实施监督。

3、甲方享有以下权利：

(1) 与该商铺任何可能的将来租客在租期结束前一个月內查察商铺；

(2) 对该商铺所在的建筑物改正命名，并提前一个月通知乙方；

(3) 可在任何时候改正、修葺及暂时关闭商铺，改变商铺使用属性和所在建筑物公共区域的整体构造、布局及安排。

4、甲方应向乙方提供与经营活动有关的经营条件，保证该商铺所在建筑物的结构安全。

5、甲方应辅助乙方监督物业管理单位，以保证该商铺及公共区域处于安全、干净整洁的状态。

十五、乙方的权利和义务：

- 1、按本协议第七条关于美食城统一规划、管理的规定履行本协议。
- 2、随时接受甲方的监督。
- 3、按照甲方制定的《美食城经营管理办法》的规定进行日常经营管理。
- 4、依照本协议商定获得该商铺的经营使用权。
- 5、严禁私自将商铺对外转租、转包。若转租须经甲方书面同意。
- 6、不得非法经营、改变经营项目。
- 7、爱护商铺设备及公共设施，若有破坏设备行为，除承担修复费用之外，并承担给甲方造成的一切损失（包括但不限于经济损失、诉讼费、鉴定费、评估费、保全费、律师费等）。
- 8、签订本协议的同时，乙方即成为该商铺的防火责任人，同时与甲方签订防火责任书，负责店员的消防意识教育及器械使用的培训。
- 9、租赁期间，乙方所承租范围内出现水、电、火灾事故（如水管破裂、电线短路等）或其他安全事故造成乙方或甲方、第三方的损害及损失的，均由乙方自行承担一切经济赔偿责任及法律责任。
- 10、因乙方的经营行为造成第三方投诉或索赔，使甲方遭到任何损失（包括但不限于经济损失、诉讼费、鉴定费、评估费、保全费、律师费等），乙方承担全部责任，并全额赔偿。
- 11、乙方应在本协议签订之日起 60 个工作日内取得卫生经营许可证、工商营业执照、税务登记证及从业人员健康证等合法经营所需的证照。

十六、协议的终止、解除：

- 1、乙方有以下情况之一时，甲方有权单方解除本协议、收回房屋、恢复原状，不予退还履约保证金。造成甲方损失的（包括但不限于经济损失、诉讼费、鉴定费、评估费、保全费、律师费等），由乙方负责赔偿，

乙方因合同解除所遭受的一切损失（包括投入的装修等费用）均由乙方自行承担，甲方不予任何补偿和赔偿，且乙方同意以该商铺内所寄存的所有物件作为担保：

- (1) 私自改变商铺的使用性质，改变经营范围；
- (2) 私自将商铺转让、转包或利用商铺进行非法经营活动；
- (3) 停止营业一个月或不缴纳租赁协议书约定的费用超过一个月；
- (4) 逾期 30 天或累计 60 天不缴纳租金、物业费、水电等相关费用；
- (5) 违反本协议规定和美食城管理制度，经甲方提醒拒不改正的；
- (6) 乙方的行为严重影响甲方的名誉，或违反中华人民共和国有关法律法规；
- (7) 由于乙方经营活动引起的消费者投诉、索赔，或乙方不正当经营被工商、质检、消费者权益保护协会等查处三次（含）以上的；
- (8) 未按甲方制定的美食城经营管理方法经营管理的；
- (9) 利用租赁场所进行违法犯罪活动的。

2、协议期满或提前解除协议，乙方应在甲方规定的时间（7 日内或 10 日内），将场内属于乙方的所有物品及可挪动设备撤出。如乙方不及时办理撤出手续，甲方将按每逾期一天 100 元的标准计算占有使用费，直接在履约保证金中扣除；逾期后仍未搬离的，甲方将采取以下措施：

(1) 甲方自行收回租赁房屋，乙方遗留、存放在租赁房屋内的货物或任何物品均视为乙方的抛弃物，甲方有权任意处置而不承担任何赔偿责任；

(2) 对乙方租赁房屋采取停水、停电等措施，乙方同意自行承担由此产生的全部损失（包括但不限于乙方或第三方遭受的损失）；

(3) 甲方自行将租赁房屋恢复原状，由此产生的费用和损失由乙方自行承担；

(4) 甲方有权对乙方在该商铺内物件、设备予以搬离，搬离费用直接从履约保证金中扣除，如造成物件、设备损失、丢失的，甲方概不负责。

3、双方同意在租赁期内，有下列情况之一的，本协议终止、解除：

(1) 该房屋占用范围内的土地使用权及房屋被依法提前收回的，导致本协议无法履行的；

(2) 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的，导致本协议无法履行的；

(3) 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的，导致本协议无法履行的；

(4) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

(5) 在任何情况下，倘若租赁房屋遭到破坏导致无法正常使用，并且未能在破坏或损坏发生后的十五日内得到修复的；

(6) 乙方无法办理卫生经营许可证、工商营业执照、税务登记证、消防合格证及从业人员健康证等合法经营所需的相关证照的。

如出现本款所列(1)、(2)、(3)情形，则拆迁补偿费用或征用费用中营业损失的补偿费归乙方所有，房屋、土地使用权、装修的补偿费归甲方所有。

十七、违约责任：

1、在经营期内，乙方若需提前退租，应提前1个月提交书面申请，经甲方同意后方可提前解除合同，按合同未履行租期租金10%的金额向甲方支付违约金。乙方未经甲方同意，单方面终止协议，视为违约行为，乙方应按合同未履行租期租金10%的金额向甲方支付违约金。同时，甲方有权没收履约保证金，并依照本合同追缴乙方所有应缴的费用。

2、乙方逾期支付租金、水电等费用的，每逾期一日，应按所欠金额千分之五的标准向甲方支付违约金。乙方逾期向甲方缴纳由甲方代缴的费用的，每逾期一日，应按所欠费用千分之五的标准向甲方支付违约金。乙

方逾期半个月未支付租金或应缴纳费用的，甲方有权采取停水、停电、停气等措施直至乙方付清所欠租金和费用，由此产生的损害后果由乙方自行承担。甲方有权从乙方缴纳的履约保证金中用于抵扣违约金。

十八、不可抗力：

1、“不可抗力”是指本协议双方不可以合理控制、不可预示、无法防止的事件，该事件阻碍、影响或延迟任何乙方依据本协议执行其所有或部分义务。该事件包含但不限于国家政策、法律法例、战争、自然灾害祸或任何其他近似事件。

2、本协议有效期内，如发生不可抗力事件，遭到不可抗力事件的一方可暂行停止执行本协议项下的义务，直至不可抗力事件的影响消除为止，而且不必为此承担违约责任。但应尽最大努力减少负面的影响。

3、遭到不可抗力的一方应立刻以书面形式通知另一方，并在 15 天内提供不可抗力的状况及本协议不可以执行、部分不可以执行，或许需要缓期执行的有效证明文件，此项证明文件应有不可抗力发生地域的公证机构出具，按不可抗力事件对执行本协议的影响程度，两方磋商决定能否终止本协议、部分免去执行或对本协议进行改正。

4、本协议有效期内，甲方如需对出租店面进行整体改造或实施对外承包经营等重大经营策略调整，甲方会提前一个月书面通知乙方，并按合同未履行租期租金 10% 的金额支付给乙方作为赔偿。

十九、保密条款：

乙方承诺对本协议严格保密，未经甲方允许，乙方不得私自将本协议所涉及的条款和资料等泄漏给任何第三方。

二十、法律文书送达地址：

1、甲方：三明市三元区工业南路 89 号

2、乙方：_____

甲乙双方往来函件送达以上地址，即视为对函件内容的知晓与确认，并承担相应的法律责任。

二十一、法律的使用与争议的解决：

1、本协议的订立效力、解说、执行及其争议的解决，均适用中华人民共和国的法律。

2、双方在执行本协议时期，若有发生争议，应本着友好协商的原则解决，若协商无法解决时，可在甲方注册所在地的人民法院提出诉讼。

3、本协议未尽事宜，甲乙双方依照有关规定，本着相互体谅的精神共同协商解决，签订的补充协议与本协议具有同等法律效力。

4、本协议壹式贰份，甲乙双方各执壹份。双方签字、盖章后生效。

5、协议签订地：_____月光美食城_____

甲方：三明交运投资发展有限公司

乙方：

甲方代表署名：

身份证号：

联系电话：

_____年___月___日

_____年___月___日