**商铺租赁协议书**

甲方（出租人）： 身份证号： 电话：

乙方（承租人）： 代表人身份证号： 电话：

鉴于甲方系 号建筑物（以下简称建筑物）的合法所有权人/出租人，经乙方与甲方协商，于初步协商沟通后达成以下合作共识，特签立本《商铺租赁协议书》。

**第一条：场地及设施**

* 1. 本协议的租场地指甲方拥有的位于 号商铺第 层。
  2. 该承租场地建筑面积为 平方米。

1.3 甲方提供的租场地规划用途为商业用途。

**第二条：租赁期限**

2.1 租期为 年，从 年 月 日至 年 月 日止。

**第三条：租金**

3.1 租赁费用为 元/年。第一年租赁费用为 元。租金年付。

3.2在本协议书签订后，乙方于甲方按约交付租赁场地后7个工作日内向甲方支付铺位第一年租金共人民币  元。

**第四条：房屋交付**

4.1 届时甲方应于 年 月 日前向乙方交付租赁铺面。

**第五条：双方的责任和义务**

**5.1 甲方的主要责任和义务**

5.1.1 甲方承诺为本协议租赁场地唯一所有权人，租赁场地的规划用途为商业用途，可依法租赁给乙方直至租赁期满，且不受任何第三方干扰或主张权利。

5.1.2 甲方保证租赁期内拥有该房屋所有权及相应土地使用权，有权将该房屋出租给乙方使用。甲方应按乙方要求提供为申请办理该房屋商业经营证照、有关审批部门需要出租人提供的相应证明文件。

5.1.3 甲方保证租赁场地满足乙方办理经营、设计、装修涉及的环保、通讯、消防、卫生等审批手续所需条件，并按乙方要求提供相应材料。

5.1.4 如本协议租赁期内甲方向第三方转让该房屋，应提前30天以书面方式告知乙方，由乙方确定是否行使优先购买权。如乙方不予购买，转让后甲方应向乙方发出转让通知，甲方需要求第三方与乙方共同签署相关协议。该租赁合同对第三方继续有效。

**5.2 乙方的主要责任和义务**

5.2.1 乙方在实际接收该场地及设施后，按照装修管理规定对该房屋进行内部装修，并安置乙方经营所需的设备及设施。

5.2.2 乙方在该房屋内从事经营活动时，应当遵守中国包括环境保护、卫生、防疫、文化、治安、消防管理在内的各项法律规定，自行负责该房屋内物品的安全保卫工作，并承担因此而产生的一切费用支出和责任。

5.2.3 乙方保证在经营范围内正常合理使用该房屋及其设施设备，不得放置任何超过该房屋设计荷载的物品；不得采取任何可能导致甲方的保险赔偿额减少、取消或保险费用增加的行为；不得采取任何可能导致不合理缩短该房屋及其所在建筑物、相关设施设备使用期限的行为。

5.2.4 乙方保证不从事任何可能阻碍、影响相邻区域内甲方或其他业主、承租人合法权利的行为，或其他不合理干涉、扰乱甲方或其他业主、承租人正常经营的行为。如乙方经营产生特殊气味或者噪音干扰，乙方应当采取有效的措施加以防止。

**第六条：紧急状态和房屋维修**

6.1 该房屋内的任何部分因电梯、自动扶梯、防火、保安设备、空气调节设备或其他设备的任何缺陷或故障，或因电力、自来水、煤气、电话等供应的失效、故障、暂停，或因有水、烟、火或任何其他物质泄漏，或因老鼠、白蚁、蟑螂、其他害虫的滋生，或因遭受爆炸、盗窃、抢劫，而对乙方或任何其他人士造成任何财产损失或破坏，甲方仅在法律规定范围内承担相应责任。

**第七条：违约责任**

7.1 本合同签署后，如乙方未能在约定期限内足额支付铺位租金，则每逾期一日，乙方应按该年度应缴纳铺面租金1‰标准向甲方支付违约金；如逾期超过30天，则甲方有权单方终止合同，且乙方仍应按本条标准向甲方支付违约金截止至该终止通知作出之日。

7.2 本合同签署后，如甲方未能在约定期限内向乙方交付租赁铺面，则每逾期一日，甲方应按本协议所约定首期年度铺面租金1‰标准向乙方支付违约金，此违约金可冲抵房租；如逾期超过30天，则乙方有权单方终止合同，且甲方仍应按本条标准向乙方支付违约金截止至该终止通知作出之日。

7.3 乙方应按本协议约定按时完成租赁铺面装饰装修，并按本协议约定进行开业，若因乙方单方原因导致无法按时装修或开业，则损失由乙方承担。

7.4 双方特别确认，租赁期限内，如乙方延迟交纳租金累计超过3次（含），甲方有权解除本合同，乙方应承担导致本合同提前终止的违约责任。

7.5 因甲方原因（包括该房屋设定抵押或其他第三方权利等）导致乙方无法继续享有该房屋使用权的，甲方应当在乙方发出书面通知后15日内作出相应改正的积极有效举措并完全改正；若经甲方改正，仍影响乙方继续使用该房屋，则乙方无须交纳该期间内铺面租金等相关费用。

7.6 本合同因乙方违约而提前终止的，乙方应自行承担合同提前终止产生的全部损失并向甲方承担相应违约责任。双方特别明确，乙方妥善履行本合同是甲方给予乙方免租装修期的前提。如乙方原因导致本合同提前终止，乙方应在本合同终止后7日内按第一个租约年的租金标准补交免租装修期的全部租金。

7.7 本合同因甲方违约而提前终止的，甲方应自行承担合同提前终止产生的全部损失并向乙方承担相应违约责任。

第八条：续租

8.1 租赁期限届满前，如双方协商续租，则最迟应当在租赁期限届满之日60日前按照新的租赁政策及租金标准签署新的租赁合同或续租协议。逾期未能签署新的租赁合同或续租协议的，甲方有权将该房屋另行出租。

8.2 乙方享有优先续租权，且租金不得高于周边商铺市场价。

第九条：房屋交还

9.1 本协议租赁期满后，乙方应向甲方归还所有甲方向乙方提供的工程资料（如有）的全部原件和复印件，并使该房屋符合交付时状况，经甲方验收确认符合约定后，交还给甲方。

9.2 因租赁期限届满或因乙方违约导致本合同提前终止的，若乙方未及时办理租赁铺面，则乙方应按届时所在租约年租金标准向甲方支付占用费。

9.3 乙方按约定向甲方交还该房屋时，甲、乙双方应签署房屋交还确认书。如双方签署了房屋交还确认书，或虽未签署房屋交还确认书，但乙方已经实际撤离该房屋，届时乙方在该房屋内遗留的任何装饰装修、设施设备、物品等均视为乙方放弃所有权及一切权利，甲方有权自行处置（包括作为垃圾丢弃等）。如有损失，乙方自行承担，甲方无需赔偿。

甲方：

乙方：

2019年 月 日