

合同编号：

# 珠海市斗门区新民路步行街售卖亭 租赁合同

甲方：

乙方：

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规，就乙方承租甲方步行街售卖亭事宜，本着公平自觉的原则，为明确双方的权利与义务，经友好协商，达成如下协议：

## 一、租赁铺位的位置及面积

甲方租赁给乙方的物业位于斗门区井岸新民路商业步行街，东至中兴中路、南至东风街、西至新民路交朝南路路段、北至港霞东路，全长 208 米。

租赁物业为步行街上的 40 个售卖亭(每个约 8 平方米)，按整体出租，其中 40 个售卖亭指乙方可经营的售卖亭个数不得超过 40 个，如乙方因经营需要，减少售卖亭的个数，甲方仍按照 40 个售卖亭进行收取费用。面积仅供参考，不作为计算物业租金之凭据，如与实际面积存在差异的，租金不作任何调整。

## 二、出租用途

仅限于开办符合国家环评标准及步行街整体业态规划的合法商铺，乙方拟经营的具体业态需提前报甲方书面审核同意，经营过程中变更业态的也需重新经甲方书面同意；乙方不得经营对步行街环境、公共秩序造成不良影响的业态（包括但不限于产生大量油烟、噪音、异味、人员聚集风险的业态），不得擅自改变租赁物用途，不得开展法律法规明令禁止的经营活动，否则，其产生的一切法律后果由乙方承担。

### 三、租赁期限

租赁期为三年，自 年 月 日起至 年 月 日

### 四、租金与支付期限和方式

#### 1. 计租标准为：

本合同按照 40 个售卖亭进行收取费用，第一年度按照 元/年的标准收取，租金采取逐年上浮方式，每年在上一年租金基数基础上递增百分之三(3%)。

计算项目	租赁费用			备注
	2026 年 月 日至 2027 年 月 日	2027 年 月 日至 2028 年 月 日	2028 年 月 日至 2029 年 月 日	
月租金				从第二年起， 租赁租金逐年 递增 3%
年租金				

2. 甲方确认，除租金外，乙方需自行承担租赁期间的包括但不限于物业管理费、变压器租赁费、水、电、煤气等能源费用以及网络、日常修缮等一切费用。因乙方欠缴上述费用导致甲方被第三方追索或承担责任的，甲方有权向乙方全额追偿，并有权从履约保证金中直接扣除相应金额，不足部分乙方应在甲方发出补足通知后 3 日内足额补足。

3. 租金为先付租金后使用的方式计算，按半年（6 个月）为一期分期缴纳，首期租金及履约保证金于本合同签署后 10 个工作日内支付。乙方应于每个月 10 号前向甲方支付下一个月的租金。

乙方应将租金汇入甲方指定的如下账户：

户 名：

开户行：

账 号：

4. 本合同设履约保证金为三个月的租金即¥ 元(大写: ), 合同届满时, 若乙方无违约行为, 甲方在验收租赁物业合格后的十个工作日内, 全额无息返还给乙方。

5. 甲方应于收到乙方当期租金后 10 个工作日内开具合法有效的应付金额等额的增值税专用发票给乙方。

乙方的开票信息如下:

纳税人名称:

税 号:

注册地址:

电 话:

开户行:

账 号:

6. 因乙方提供的开票信息错误导致甲方开具的发票错误, 甲方可以根据实际情况决定是否向乙方重新开具, 但因此产生的损失(如有)由乙方承担。

## 五、甲方权利和义务

1. 甲方有按约定时间向乙方收取租金的权利。

2. 甲方应按时将乙方所租赁售卖亭交付给乙方, 双方应签署交付确认书作为交付凭证。

3. 乙方自主经营、自负盈亏, 除本合同约定的甲方监管职责外, 甲方不干涉乙方的正常合法经营活动, 不对乙方的任何经营亏损承担责任。

4. 甲方对售卖亭的使用进行监督, 督促乙方按照本合同约定的用途合理使用。

5. 甲方有权对乙方租用的售卖亭依法制订有关消防、安全、用电、防疫等工作的各项规章制度。有权协助各级行政管理机关对违反有关规定的乙方进行监督、教育、整顿, 乙方逾期未按要求整改的, 甲方有权采取暂停水电供应等临时性管控措施督促整改, 产生的全部责任由乙方承担。

## 六、乙方权利和义务

1. 乙方有按约定的时间和条件取得约定售卖亭使用权的权利。

2. 乙方应按时向甲方支付租金等应缴费用。

3. 租赁标的按现状交付，乙方应于交付当日对租赁标的现状进行核验并签署交付确认书，逾期未签署且未提出书面异议的，视为认可交付现状。水电报装、接驳安装等由乙方自行办理并承担全部费用，乙方不得以上述物业现状为由要求甲方作任何调整或减免租金，否则乙方构成根本违约。

4. 乙方必须遵守甲方的有关管理制度和规定、以及创文创卫工作要求规范店铺的经营管理。

5. 乙方在国家法律、法规、政策允许的范围内进行合法经营，不得从事违法违纪的行为，所发生的经济和法律费用由乙方承担。

6. 若因物业现状可能导致经营损失等原因的由乙方承担全部责任、自行评估风险。

7. 乙方须自行负责该商铺的装修，并承担由此产生的一切费用，另装修前，乙方需向甲方提交书面装修申请、装修方案、施工资质证明等相关资料，经甲方书面同意后方可进行装修施工，甲方应自收到完整资料之日起【】个工作日内完成审核。装修过程需严格遵守甲方制定的装修管理规定。且因装修所产生的一切费用、安全责任及第三方侵权责任等均由乙方承担，若装修造成售卖亭、商铺等主体结构损坏的，乙方应承担修复及赔偿责任。

8. 办理消防、工商营业执照登记、税务登记、经营所需各类行政许可等手续由乙方自行负责甲方仅在自身能力范围内协助提供己方持有的相关资料，不承担任何办理责任，也不保证乙方能够顺利取得前述许可资质。所需一切费用由乙方承担，与甲方无关。

9. 乙方应对租赁标的范围内从事经营活动负责，任何违反行政主管部门规定的经营活动不得进行。如乙方违反该规定，甲方有权单方解除合同，乙方应向甲方支付相当于届时年度租金总额百分之三十的违约金；如违约金不足以弥补甲方损失(包括但不限于直接经济损失、

名誉或商誉损失、甲方为维权支出的律师费、诉讼费、保全费等全部合理费用)，甲方有权继续追偿。

## 七、征收、征用

在合同期内，如遇不可抗力或政府征收(收回)、收储租赁步行街及售卖亭、相关单位要求收回步行街及售卖亭等情形时，甲方可解除合同，租赁合同自甲方解除通知送达时解除，乙方不签收的，则甲方在步行街张贴解除合同通知即视为送达。乙方应于解除合同送达后15天内交还售卖亭给甲方，甲方除将乙方交付的履约保证金无息退回外，不承担任何责任及赔偿。乙方逾期不交还，视为乙方已放弃留在售卖亭内所有物品的所有权，甲方可自行清理、解除合同，对乙方不做任何补偿或赔偿。

## 八、合同到期

租赁期满或合同提前终止的，乙方须于期满日或终止日之前完成可动产及人员的搬迁清理工作，并将售卖亭交还甲方。售卖亭的原建筑物不动产、乙方增设的所有装修装饰固定附着物不得拆改、移除，租赁期满或合同解除后无条件全部无偿归甲方所有，甲方不需作任何补偿，上述不动产包括但不限于电力、给排水、消防设施、空调管道、网络管线、通讯管线等设施设备。乙方逾期搬迁的，甲方有权通过停水停电、组织人力清场等一切必要措施收回售卖亭，同时有权追讨乙方清理费用和逾期搬迁的损失等，每逾期一日，乙方按500/元/个/天向甲方支付占有使用费。

## 九、违约责任

1. 乙方应按照合同规定按时足额向甲方支付租金，乙方不得逾期支付租金，每逾期一日，甲方有权要求乙方每日按应缴而未缴租金总额的0.3%支付违约金，若逾期超过一个月，甲方有权解除本合同，乙方还应支付甲方合同解除时租金标准三个月租金的违约金，甲方有权收回售卖亭使用权并没收合同履约保证金，同时售卖亭内的物品及其附着物等财产均归甲方所有。

2. 乙方擅自改变售卖亭的用途的，甲方有权解除本合同并收回，乙方应向甲方支付相当于租金总额百分之二十的违约金，且甲方有权没收履约保证金。

3. 在本合同有效期内，有下列情形之一的，甲方在本合同项下及法律规定的责任应予以豁免：

(1) 因不可抗力事件导致甲方不能履行本合同约定之义务的；

(2) 政府或公共机构的禁令或法令、暴动、战争、敌对行动或恐怖行动、公共骚扰、罢工或其他劳资纠纷导致甲方不能履行本合同之义务的；

(3) 发生抢劫、抢夺、诈骗、恐怖袭击等刑事案件造成乙方损失的；

(4) 属于乙方改建及装修部分造成乙方损失的；

(5) 法律、行政法规规定的或本合同约定的其它免责情形。

4. 在本合同有效期内，有下列情形之一的，乙方在本合同项下及法律规定的责任应予以豁免：

(1) 因不可抗力导致乙方不能履行本合同约定之义务的；

(2) 政府或公共机构的禁令或法令、暴动、战争、敌对行动或恐怖行动、公共骚扰、罢工或其他劳资纠纷而导致乙方不能履行本合同之义务的；

(3) 发生抢劫、抢夺、诈骗、恐怖袭击等刑事案件造成甲方损失的；

(4) 法律、行政法规规定的或本合同约定的其它免责情形。

## 十、争议的解决

合同实施或与合同有关的一切争议应通过双方友好协商解决。如果友好协商开始后还不能解决，争议应提交甲方所在地有管辖权人民法院审理。败诉方承担对方因维权支出的一切费用(包括律师费、仲裁费、保全费等)。

## 十一、其他

1. 本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效。合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

2. 在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件(包括会议纪要、补充协议、往来信函)即成为本合同的有效组成部分。

3. 如一方地址、电话有变更，应在变更当日内书面通知对方，否则，应承担相应责任。

双方确认各自的有效送达地址，任何与本合同相关的书面通知、法律文书等按该地址送达即产生送达效力；地址变更未按本合同约定书面通知对方的，按原地址送达仍视为有效送达。

4. 本合同的任何条款因与适用于本合同的法律法规相抵触而无效时，该条款应当从协议中取消。但该条款不影响协议其它条款的效力及本合同的整体效力。

5. 本合同未尽事宜由甲、乙双方根据相应法律法规及行政条例经协商一致，签订补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

[---本行以下无正文---]

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人（或授权签约）：

法定代表人（或授权签约）：

签署日期： 年 月 日

签署日期： 年 月 日