**铺位租赁合同**

合同号：新桥村（联社）

出租方（以下简称甲方）：广州市番禺区大龙街新桥村股份合作经济社

法人代表：胡健光

地址：广州市番禺区大龙街市莲路新桥村段83号

电话：84852668

承租方（以下简称乙方）：

法人代表：

身份证号码：

联系地址：

电话：

根据《中华人民共和国合同法》等有关法律、法规的规定，按照《广州市农村集体资产交易管理办法》及相关法律法规的规定，甲乙双方本着平等互利、真诚合作的基础上，就乙方承租甲方铺位一事，经双方友好协商，达成合同如下：

**一、铺位基本情况**

1、甲方把位于**大**龙街 提供铺位 间（第 号）租赁给乙方使用，面积共 平方米。

2、该铺位未办理任何的报建手续，未取得房地产权证。铺位未取得任何的政府批准建设文件。

3、该铺位用途为工商业用途，未经甲方书面同意，乙方不得变更铺位用途。

4、乙方已经对上述铺位进行实地考察，已经全面清楚了解并接受该铺位的所有状况（包括但不限于产权、规划、用地审批、报建等情况），乙方同意按现状接收并承租使用， 因该铺位本身包括但不限于规划、消防、产权证、权属问题产生的风险和经济损失由乙方自行承担，乙方不以此为由向甲方提出解约或要求甲方承担任何赔偿责任。

**二、租赁期限**

租赁期限 年零 个月，由2020年 月 日起至 年 月 日止。

**三、租赁应缴款的计算及付款方式**

1、铺位建筑面积合共 平方米,租赁应缴款计算方式

由2020年 月 日起至 年 月 日止，租赁应缴款乙方按每月每平方米计算缴交：（村民粮食款 元，配套设施管理费 元）每月每平方米租赁应缴款为 元（不含税），每月租赁应缴款共计 元（不含税）；

租赁应缴款按每两年递增一档次，每档次租赁应缴款在前基础上向上递增10%，即由 年 月 日起至 年 月 日止租赁应缴款乙方按每月每平方米计算缴交：（村民粮食款 元，配套设施管理费 元）每月每平方米租赁应缴款为 元（不含税），每月租赁应缴款共计 元（不含税）；由 年 月 日起至 年 月 日止租赁应缴款乙方按每月每平方米计算缴交：（村民粮食款 元，配套设施管理费 元）每月每平方米租赁应缴款为 元（不含税），每月租赁应缴款共计 元（不含税）；以后如此类推计算租赁应缴款。

2、甲方由2020年 月 日起开始计算乙方租赁应缴款，乙方必须在每月10号前交清当月的租赁应缴款给甲方。

3、本合同签订时，乙方即日内交付￥ 元(大写： 元整）给甲方作为租赁铺位的履约保证金，承租期间，甲方在合同期满或非因乙方原因合同解除的，在乙方结清相关费用及返还铺位后5天，由甲方无息返还给乙方。

 4、甲方收取乙方的一切款项时，需向乙方开具收据收款。乙方如需甲方开具发票，甲方应配合开具发票，但因此导致甲方承担的税费，由乙方向甲方额外支付，税费的支付时间在开具发票之前。

**四、双方权利及义务**

1、租赁期内，乙方必须按双方签订的合同条款按时缴交本协议约定款项给甲方；乙方逾期缴交的，甲方则按乙方所欠的款项每日加收乙方2‰的违约金。乙方逾期缴纳上述各项费用超过20天的，视作乙方根本违约，甲方有权立即解除本合同收回租赁物，乙方所交的履约保证金将不予退回。同时，甲方有权向乙方追偿其在承租期间逾期未缴纳的一切费用。

2、承租期间，乙方承诺依法使用该铺位，不在铺位内实施任何违法违规活动，否则一切责任由乙方自行承担。铺位内的生产权、经营权由乙方负责（但必须遵守国家的一切法律法规及政策进行生产经营），甲方只提供铺位给乙方使用，一切法律责任、一切经济责任、来往费用、债权、债务、各种税项、缴费、水电费及增容费等均由乙方负责。

3、（1）甲方按每间铺位提供3千瓦用电负荷给乙方使用。凡超出用电负荷的，乙方要向甲方申报，经甲方同意后，乙方按1000元/千瓦计算缴交用电线路材料均摊费给甲方。（2）甲方按每间铺位提供1度用水负荷给乙方使用。凡超出用水负荷的，乙方要向甲方申报，经甲方同意后，乙方按500元/度计算缴交用水管道材料均摊费给甲方。凡超出铺位用电、用水负荷不向甲方申报，而擅自增大用电、用水负荷的，一经发现，甲方按均摊费用双倍计算进行处理。

4、甲方协助乙方办理铺位的消防配套设施和日常生活供水手续，甲方提供现有的消防管道设施和生活用水管道设施给乙方使用，铺位消防用水和日常生活用水设施的维修保养和更新所需的工程费用、报装费、原材料、管道等一切费用由乙方负责。

5、承租期间，乙方使用铺位发生的水、电、燃气、通讯、网络等费用全部由乙方承担，乙方应自行向相关部门缴纳上述费用。

6、租赁期内，铺位的维修保养费用由乙方负责。乙方需对铺位进行重新装修及维修的，需提前7天向甲方书面报备，经甲方同意后方可实施。重新装修或维修需向有关部门审批的，审批手续由乙方负责。铺位的重新装修及维修等一切费用均由乙方负责，因重新装修及维修产生的装修维修垃圾由乙方自行负责处理。租赁期届满或者合同解除后，乙方应根据甲方要求拆除装饰装修物，乙方不得自行拆除装饰装修物，否则甲方有权没收履约保证金。因乙方装修或拆除造成铺位毁损的，乙方应当恢复原状或者按第三方评估进行赔偿。

7、租赁期内，乙方因安全生产、环保等需要对铺位进行修葺、装饰等，在不影响建筑结构的情况下，乙方必须提交书面方案经甲方审核同意后才能进行。施工要报有关部门审批的，由甲方进行协助，因办理产生的各项审批手续所需费用由乙方承担。施工费用及施工过程中产生的安全责任、经济责任、法律责任均由乙方负责。若乙方不经甲方同意擅自施工，甲方有权立即解除本合同并不予退还履约保证金，造成甲方损失的，还应赔偿甲方因此产生的全部损失。因乙方私自施工过程中造成的安全、经济及法律责任，均由乙方自行承担。

8、甲方可协助乙方办理企业的工商营业执照、排水证、排污证等各项证照手续，但办理各项证照手续所需的费用包括但不限于工程费用、报装费、原材料、管道等均由乙方自行承担。因租赁物未获取产权证明导致乙方无法办理企业工商营业执照的， 乙方所发生的经营损失或装修、维护、修缮等实际投入的费用，均由乙方自行承担，甲方无需给予任何赔偿。

9、乙方应当严格依照法律的规定，自行办理环保、卫生、消防验收手续，严格落实消防、安全生产管理责任，因环保、卫生、消防检验不合格或因发生火灾、安全等事故的，乙方应自行承担全部责任并赔偿所有损失。因此导致甲方承担了相应责任或造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

10、租赁期间，乙方应为铺位购买财产综合险，保险费用由乙方承担，被保险人为甲方。

11、租赁期内，乙方因债权债务、劳资、工伤事故等事项产生的纠纷由乙方自行解决，并自行承担相应的经济及法律责任。若因此导致甲方承担了相应责任或造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿或索赔。

12、租赁期内，在不违反国家法律、法规及政府有关规定下，经甲方书面同意，乙方需要变更承租方的，由乙方提供新的承租方的身份信息给甲方，经甲方审定同意转租后，由乙方到甲方地址所在处办理变更租约手续，乙方按转租时当月一个月的租赁应缴额计算缴交转租变更手续费给甲方后，由甲方与新的承租方重新签订铺位租赁合同。重新签订的铺位租赁合同，合同期限不得超过本合同，其他权利、义务与本合同一致。如乙方未经甲方同意自行转租给他人，则按乙方违约处理，甲方有权解除合同并将不予退还乙方缴交的履约保证金。

13、租赁期内，租赁物如被政府强制拆除或合同被宣告无效，乙方应向甲方支付房屋占有使用费，房屋占有使用费的标准依据租赁应缴款标准，乙方所发生的经营损失或装修，维护，修缮所发生等实际投入的费用，均由乙方自行承担，甲方无需给予任何赔偿。

14、租赁期内，如因上级政府征收土地、铺位时，甲、乙双方不作违约。政府对铺位、土地、供水、原供电设施、停产停业损失以及其他奖励款项归甲方所有。对乙方投资的装修、机器设备、从配电箱至铺位的供电设施补偿、搬迁费用归乙方所有。乙方不得向甲方要求返还已支付的租赁应缴款，但甲方应将合同保证金无息返还给乙方。

15、因一方违约，导致对方通过法律途径维护自身合法权益的，违约方应承担守约方维权所支出的合理费用（包括但不限于律师费、财产保全费等）。

**五、合同的解除**

1、经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

2、有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任。

 （1）租赁期内，租赁物被政府征收。

（2）因自然灾害等不可抗力致使房屋毁损灭失的。

3、乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回铺位并处理铺位内一切物品，乙方所交的履约保证金将不予退回。

（1）擅自终止或解除合同；

（2）擅自改变租赁物用途或利用租赁物进行违法活动；

（3）未足额交付履约保证金的；

（4）与第三人发生纠纷（包括但不限于与聘用员工发生工伤纠纷、欠薪纠纷），未及时依法处理，造成甲方损失的。

（5）违反本合同其他有关条款构成根本性违约的。

乙方在违约情形下导致甲方垫付相关费用（包括但不限于水费、电费、工资等）的，乙方还应返还甲方垫付本金及按垫付金额每日2‰计付甲方利息。甲方因维护合法权益而支付的合理费用，包括但不限于财产保全费用、诉讼受理费用、律师费用等均由乙方承担。

**六、铺位的返还**

1、乙方应在合同期满或解除5日内交还铺位，乙方逾期交还该铺位的，甲方有权没收乙方履约保证金，并自乙方逾期交还之日起按照本合同最后一个月应缴款的三倍计收使用费直至乙方交还。逾期交还超过30天的，视为乙方自动放弃铺位及其附着物的所有物品的所有权，甲方有权自行处置该物品且不予退还履约保证金，如其中包含、涉及他人物品或权益的，由乙方承担全部责任。甲方自行清理或聘请第三方清理引起的一切费用将由乙方承担。同时，甲方有权采取停水停电措施直至乙方迁出时止，由此造成乙方损失由乙方自行承担。

2、本合同终止时，铺位及其墙上的附着物（包括但不限于一切供电、供水设施、电梯、水、电设施、开关制箱、灯具、通风排气等设施，但乙方自有的生产设备、冷气设施除外）无偿归甲方所有，未经甲方同意，乙方不得对上述物品等设施自行拆除，否则甲方有权没收履约保证金。乙方负责将因装修、修缮等原因造成综合楼损坏部分修复完好，清理好综合楼后归还给甲方。

**七、通知送达**

本合同载明的联系地址为双方有效通知送达地址且为司法文件送达地址。一方变更通知送达地址的，应及时书面通知另一方，如未及时通知对方，自行承担不利后果，所有文件一经投递至该地址即视为有效送达。

**八、争议解决**

双方在履行本合同过程中发生争议的，应协商解决，不愿协商或协商不成的，可以向广州市番禺区人民法院提起诉讼。

**九、其他**

1、本合同如有未尽事宜，经双方协商签订补充办议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

2、本协议附件与本协议具有同等法律效力。

3、租赁期满，按有关规定通过番禺区农村集体资产资源管理与交易平台进行管理与交易。

4、原租户在同等条件下有优先承租权。

5、本合同一式四份，甲方、乙方、大龙街农村集体资产交易中心及结算中心各持一份，自甲乙双方签字或盖章之日起发生法律效力。各份均具同等法律效力。

附件一: 乙方公司执照及法人代表身份证复印件

附件二：《资产交接确认书》

甲方：广州市番禺区大龙街新桥村 乙方：

股份合作经济社

 法定代表人： 法定代表人：

日期: 日期: