

# 租赁协议

甲方：河南大张实业有限公司

法定代表人：孙昆业

乙方：

法定代表人（负责人）：

经甲乙双方共同协商，就甲方 栗川乡 商铺出租区域，总面积（含公摊）约为 122 平方米提供给乙方使用（具体位置见附件），门店地址：栗川县栗川乡滨河大道，经营项目：房产宣传，乙方在不影响甲方商场整体规划、建筑结构及自身特色的前提下，装修方案在甲方同意后可以适度装修。

合同时间：从 2021 年 4 月 16 日至 2021 年 10 月 15 日止。

装修时间：从      年      月      日至      年      月      日止。

租金开始收取时间：从      年      月      日起开始收取。

## 结算方式：

1、甲方向乙方每月收取租金 2000 元，租金缴纳方式： 季度  半年  一年，按季度交纳租金的商户（注：每季度为三个月），需提前 10 天交纳；六个月以上需提前 15 天交纳，乙方若不按时交纳租金、每延期一日需承担应交租金金额的 5% 作为滞纳金，逾期一个月（含一个月）以上，甲方有权单方提前解除合同，对乙方的损失甲方不承担任何法律责任。

2、乙方应将每月销售额的      % 支付给甲方作为营业管理费用，每月保底销售不得低于      万元，乙方低于保底时甲方按保底额作为销售额基数收取营业管理费用。由甲方设置收银台集中收银，每月 6 日结上个月的帐，结账金额是在总经营额内扣除甲方应得收益及其他应扣费用后的金额，即为乙方应得营业金额。

3、随着市场变化和大张公司每年租金的递增情况，甲方有权每年对乙方租金给予适当调整。

押金：乙方自愿向甲方缴纳质量保证押金      元，在经营合同期满 6—12 个月后，甲方将质量保证金退还乙方，乙方若有违约，甲方不再退还。

## 甲方的责任与义务

- 1、按时提供场地。
- 2、提供总配电。

- 3、合同到期后，在同等条件下允许乙方优先续租。
- 4、发生紧急状态事件时，甲方有权在不通知乙方的情况下，自行决定中断对租赁场所的水、电、燃气等能源供应或停止空调、电梯等设施设备的运行，而不需承担任何责任。但事后甲方应尽快通知乙方，并做出说明，同时应随时关注事态发展，向乙方传递相关信息。
- 5、甲方有权进入租赁场所进行有关维修、保养或其他与租赁场所相关事项，并可以采取一切相关的合理技术措施，但应事先通知乙方，并合理安排时间，尽量避免给乙方营业造成影响。乙方不得因此而向甲方提出补偿或赔偿要求
- 6、甲乙双方同意，在租赁期内，发生下列情况之一致使该专柜或商铺必须停止继续出租的有下列情况之一的，本合同终止，双方互不承担责任，甲方无需支付违约金或赔偿金，仅需将乙方已付的押金及乙方预缴的租金退还给乙方：
  - (1) 房屋被市或区（县）政府有关部门依法征用；
  - (2) 房屋被市或区（县）政府有关部门批准动迁；
  - (3) 房屋被司法、行政机关依法限制其房地产权利；
  - (4) 包括专柜或商铺在内的房屋租赁合同非因甲方违反房屋租赁合同而被终止、撤销或失效；
  - (5) 出现法律、法规禁止出租的其他情况。

## 乙方的责任与义务

### 1、关于装修：

- (1) 本合同签订之后，乙方需先按合同约定缴纳当期租金和押金，之后需向甲方提供电子版装修效果图、向甲方后勤部提供电子版施工效果图和施工方案，审核通过并在甲方后勤部办理进场装修手续后方可进场装修，装修前需向甲方缴纳装修保证金、装修管理费（含垃圾清运费）等费用。
- (2) 如乙方的装修施工需取得政府主管部门审批许可的，乙方应自行办理相关审批许可手续，甲方给予协助。乙方未与甲方办理装修手续或装修施工未取得政府主管部门审批许可的，乙方不得进场装修施工。装修期间，乙方应自行承担全部的责任和费用（包括但不限于施工过程中产生的责任和费用等）。
- (3) 装修方案凡涉及消防、建筑安全等需报政府主管部门批准的，或涉及甲方提供的设备设施的，须报政府主管部门及甲方审批同意后方可实施。甲方审批不减免乙方责任，甲方也不因此承担任何责任。

- (4) 乙方应当在装修期内完成装修、通过甲方及政府部门验收、具备合法开业条件，否则应当按照本合同约定承担违约责任。若乙方因自身原因逾期进场，则除按本合同约定承担违约责任外，上述装修期不予顺延。
  - (5) 乙方未能按约定时间装修完毕并开始营业，视为乙方违约，上述装修期不予顺延，且甲方有权解除合同并不予退还租赁保证金。若因乙方未能按时开业给甲方造成社会影响和经济损失的，乙方除了承担违约责任外，还应赔偿因此造成甲方的损失。
  - (6) 如租赁场所开业日的开业面积比例不足 80%（含）的，视为乙方违约。乙方应在租赁场所开业面积比例达到 80%之前按第一个租约年租金标准的 2 倍支付租金；如开业日后 30 日届满，租赁场所开业面积比例仍未达到 80%，则甲方有权解除合同并不予退还租赁保证金。
- 2、 经营期间应遵守国家法律法规和甲方有关规章制度，自行办理经营证件，缴纳各项税费。
  - 3、 乙方向甲方支付租金及商业管理费的，甲方向乙方开具符合当地税务机关规定的增值税专用发票或增值税普通发票。其中，若乙方需甲方开具增值税专用发票的，应事先同时满足如下要求：
    - (1) 乙方具有经主管税务机关认可的“增值税一般纳税人”资质。
    - (2) 本合同的乙方名称、租金及商业管理费的支付方名称、接受甲方提供本合同项下服务的主体名称、增值税专用发票上的“购货单位名称”均保持一致。
    - (3) 乙方应书面提供开具增值税专用发票的相关信息，包括但不限于纳税人识别号、开户行名称、开户行账号、地址和联系人等。
  - 4、 乙方在租赁场所从事经营活动时，应遵守中国有关环境保护、卫生、防疫、文化、治安管理在内的法律、法规，尊重社会公德，负责治安综合治理、消防、安全和保卫工作，如乙方违反前述规定，应自行承担由此产生的全部责任
  - 5、 乙方保证按照约定的租赁用途，在其合法经营范围内，按照使用规范，正常合理地使用租赁场所及其设施、设备，并按照约定完成应由其负责的物业管理事项，不放置任何超过或可能超过建筑物设计荷载范围的物品，不得影响、妨碍公共设施、设备的正常使用和正常维护、维修、保养，不得损坏租赁场所结构及附属设备设施
  - 6、 乙方在租赁场所内添置的设施设备的维修、保养和更换，以及甲方提供给乙方独立使用的设施设备的维修和保养，由乙方负责，并承担费用。乙方须定期向甲方提供有关运行记录、

维修保养合同和记录、保养计划以及须由政府相关部门定期检测的报告等，甲方有权进行监督、检查。如乙方未遵守相关规范进行维修和保养，甲方可代为进行上述工作，所发生的费用由乙方承担，如因乙方怠于进行上述工作而导致设施设备发生损坏的，则乙方应承担赔偿责任。

7、招牌、宣传物品及其他场所的使用。

- (1) 乙方可按照如下约定在租赁场所内设置招牌（包括商标、商号、标志、店招、霓虹、灯箱等）和宣传物品（包括设置电子显示屏、橱窗、横吊幅、张贴物、展板等）。
- (2) 租赁场所门头仅用于设置店铺招牌，且店铺招牌规格、标识应按照甲方批准方案规范设置。宣传物品仅可设置于租赁场所内，严禁在租赁场所外设置。
- (3) 招牌及宣传物品的内容应当真实合法，无夸大或虚假内容，仅限用于乙方商品或服务展示，不得用于与乙方经营无关的用途。
- (4) 乙方设置招牌及宣传物品的政府报批（含内容报批）、安装、使用、更换、清理、维护、保养和安全（包括因天气、地震等原因导致的安全问题等）均由乙方自行负责（招牌的施工须与外装施工同步完成），乙方自行承担由此产生的全部费用和责任。如造成甲方或第三人损失的，乙方应独立承担法律责任；
- (5) 乙方在租赁场所内设置招牌、宣传物品时，应做好防水防漏及安全防护工作。由于乙方施工、设置、安装店招等因素造成的建筑物漏水或对建筑物结构、外墙部分造成其他损害或发生其他安全事故，乙方应承担全部责任及费用，并在甲方要求的时间内完成维修。否则，甲方自行维修，费用由乙方承担；
- (6) 为保证商场整体外观品质，除本合同已约定或经甲方书面同意外，不得出现以下情况，否则甲方有权要求乙方立即纠正，乙方不得以任何理由而拒绝或拖延纠正：
  - a、在商场幕墙上设置任何招牌及宣传物品
  - b、在租赁场所外围墙体或围挡上设置任何宣传物品
  - c、在商场幕墙与租赁场所外围墙体或围挡之间设置任何招牌及宣传物品
  - d、透过商场幕墙或租赁场所外围墙体或围挡看到任何乙方宣传物品等情况
- (7) 租赁场所的外墙面、楼顶的使用、收益权由甲方享有。乙方不得擅自使用租赁场所外墙面和楼顶，否则视为严重违约，且甲方有权采取强制措施予以纠正或

拆除，涉及损失和责任均由乙方承担。

- (8) 如乙方利用商场其他公共区域举办商品促销、展示等活动，应与甲方协商后有偿使用。该等活动如需向政府有关部门申请，由乙方自行办理，并承担因举办上述活动而产生的相关责任及费用。
- (9) 乙方保证租赁场所入口及周边通道不得堆放杂物或其他影响商场形象的物品。如经甲方允许占用部分通道设置待客区，乙方应严格执行甲方确定的待客区范围，不得超线占用通道，并保证为待客区配备状态良好的座椅，及时更换破损陈旧座椅。
- 8、乙方在经营期间使用的水电费每月按销售额的       % 缴纳（或乙方当月的实际用量）。乙方在经营期间使用的耗材费按销售额的       % 缴纳（或乙方当月的实际用量）。甲方在当月结账时从乙方货款中扣除或者直接缴纳现金，人员管理费 300 元/月。
- 9、每天的营业时间为 8:00 点至 21:30 点，由甲方规定，并保留对此进行调整的权利。
- 10、若乙方经营销售与添加剂、农药残留有关的商品时，应附带有关政府职能部门检验合格证，向甲方交验原件后留复印件 1 件复查。
- 11、按约定的面积内经营，不得私自转租场地或柜台给任何个人或单位，不得从事非法经营活动，不得擅自撤货，或与第三者合作设置专柜及其他变相方式经营，保证营业场地的消防安全，否则甲方有权终止合作并追赔损失，给甲方造成的一切经济损失及法律责任均由乙方承担。
- 12、乙方租赁场所装修前，甲方应按照双方确认的房屋交接技术条件完成最终交付，乙方应自行完成租赁场所的二次装修工程（下称“二次装修工程”）。如因乙方未能完成二次装修工程，或乙方二次装修工程影响商场主体消防验收，致使租赁场所或商场未能按本合同约定时间开业的，由此所引起的责任和所有受影响方遭受的损失均由乙方承担和赔偿，且乙方装修期不予顺延。
- 13、乙方负责办理租赁场所经营所需的或可能发生的所有申请报批手续，并应在取得所有必要的政府有关部门规定的验收合格证书（包括但不限于二次装修消防验收合格证书等）后方可正式投入商业使用。因前述行为而发生的一切费用及责任均由乙方承担，且不得影响本合同的履行。
- 14、乙方商品在甲方门店销售价格必须低于或者等于竞争店，乙方所经营的所有商品价格要保持一致，不得出现相同商品不同人员不同价格的现象。

- 15、 在经营期间因与顾客发生争执或其它原因造成顾客人身、财产损失情形的，应自行承担赔偿责任，且甲方有权单方终止合同；如给甲方造成损失，乙方应承担赔偿责任。
- 16、 乙方所供商品因质量、安全等问题造成甲方或第三方损失时，乙方承担一切经济损失及法律责任。乙方商品因质量、安全等问题造成顾客投诉，由乙方承担一切损失。若乙方不积极与顾客协调解决赔偿问题，造成顾客直接向甲方投诉或要求甲方赔偿时，甲方有权从乙方所支付的押金中直接扣除赔偿给顾客。乙方商品因质量等问题被新闻媒体曝光的，每次对甲方经济赔偿金额 5000—10000 元，并且甲方有权因此终止合同。乙方产品因设计、生产质量等缺陷以及侵犯他人知识产权或其他权利造成甲方被国家职能部门罚款或者其他损失，由乙方无条件承担，甲方承担责任后有权向乙方索赔或直接从乙方所支付的押金中扣除，同时甲方有权提前单方解除合同。
- 17、 甲方在重大节日安排促销活动，乙方需参加甲方媒体宣传活动。甲方为促销销售举办的各项策划活动，乙方必须配合，不得以任何理由推诿拒绝，并分担费用。乙方与其他商场做促销活动时应提前一周内以书面形式通知甲方，经甲方同意后方可进行。乙方在促销期间要保证货源，否则追究乙方责任并要求相应经济赔偿。
- 18、 如乙方在本合同期内提前解除本合同，所付租金和押金将不予退还。
- 19、 如甲方调整卖场，甲方会提前两个月告知乙方，乙方无条件服从甲方安排。
- 20、 服从管理：按照甲方的管理要求和服务标准去做，统一形象，统一服装。不配合、不支持的甲方有权提前解除本合同，所付租金和押金不予退还。

### 其他约定：

- 1、 由于乙方独立经营、乙方员工的工资、福利、社会保险及工伤待遇由乙方独立承担法律责任，如由于以上事项给甲方造成的损失，乙方对甲方应承担赔偿责任。
- 2、 乙方应向甲方提供以下资料或证件：
  - (1) 企业法定代表人或负责人的身份证复印件。营业执照复印件。
  - (2) 营业执照复印件。
  - (3) 签订代表人被授权书。
  - (4) 签订代表人身份证复印件
  - (5) 涉及经营项目政府给予办理的许可证照复印件。
- 3、 本协议经双方充分协商，双方对协议内容不持异议，本协议是双方真实意思表示。

备注: \_\_\_\_\_

### 违约责任

如一方违反上述条款, 应承担由此给另一方造成的损失, 另一方亦有权终止合同。终止合同时, 乙方应于本合同终止日五小时内即负责将商品撤离卖场, 如拖延未处理, 甲方有权腾空专柜。

在履行本合同中如发生争议, 双方可协商解决; 协商未果, 一方可向甲方所在地法院提起诉讼。

本合同一式两份, 双方各持一份。双方签字盖章后生效。

甲方单位: 河南大张实业有限公司

乙方单位:

地址:

地址:

开户行:

开户行:

账号:

账号:

纳税人识别号:

纳税人识别号:

授权代表: 丁晓业

授权代表:

身份证号:

身份证号:

联系电话: 0379-64586820

联系电话:

2021年 5 月 12 日

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

