

附件 1

XX 商铺房屋租赁合同

出租方（简称甲方）： 茂名粤海水务有限公司

住所： 茂名市文明中路2号大院供水大楼

法定代表人或负责人： _____

承租方（简称乙方）： _____

住所： _____

法定代表人或负责人： _____

根据《中华人民共和国合同法》及有关规定，为明确甲方与乙方的权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 合同标的

1. 甲方将位于 _____ 的房屋（建筑面积 _____ m²，以下简称租赁物）租赁给乙方使用。上述面积如与实测面积不符，租金不作调整。

2. 租赁物（含相关附属构筑物、设施、设备等，下同）以现状出租。乙方已认真查看并完全了解租赁物的现状，确认租赁物现有附属构筑物、设施、设备均完好无损，乙方完全同意以现状承租。

3. 乙方经营范围要符合城市管理和有关法规要求，租赁物只限于 _____ 用途。不得经营饮食业，不得经营电子游戏机业和其他污染性行业。

4. 乙方如需对租赁物进行新建、改建、加建、装饰、装修、改造的，必须事先将具体方案和详细资料报甲方，征得甲方书面同意，并依法报经城管、规划、消防、环评等政府相关部门及物业管理单位（如依规定需要）等单位审批同意，及将相关审批文件复印本（承租人为法人的须加盖公章确认，并注明与原件相符，原件并送甲方核对确认。下同）送甲方留存，由此产生的建设、装饰、装修、改造及与其相关的全部费用，包括但不限于审批、勘测、设计、施工、监理、验收、结算等等的全部费用均由乙方承担。未经甲方书面同意及政府相关部门、物业管理单位审批同意的新建、改建、加建、装饰、装修、改造等，属乙方严重违约行为。

第二条 租赁期限和房屋交付

1. 租赁期限为 _____ 年，自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止。甲方在 _____ 年 _____ 月

日将租赁物交付给乙方，并于该日起开始计收租金。

2. 乙方应在甲方交付租赁物时检查该房屋的现有装修、设备及设施，并签署房屋交接单。该房屋交接单签署后，即视为甲方已按照本合同的约定完整、适当地履行了该租赁物的交付义务。

第三条 履约保证金、押金、租金、税费等及其支付

1. 乙方同意将竞租保证金_____元转为履约保证金，如乙方在合同租赁期内退租，则甲方不退还履约保证金及押金。

2. 月租金见下表：（币种：人民币）

期 间	月租金(含税) (元)

3. 叁年合同总价人民币大写：_____，人民币小写：¥_____元(含税)，其中不含税金额人民币大写：_____，（¥_____），税率为____%，税金金额人民币大写：_____，（¥_____）。

备注：

(1) 乙方须于本合同签订之日起 7 日内，向甲方支付押金、租金（押1付1 、押3付1 、押6付1、一次性付完承租期租金 ），其中：押金_____元，租金_____元。履约保证金和押金在本合同期满，乙方将租赁物完整交回甲方并结清所有费用、注销租赁登记、取消工商登记中的租赁物营业地址后30日内无息退还。若存在乙方应支付违约金、赔偿金、拖欠款项等情形的，乙方同意甲方从履约保证金和押金中扣收。本合同对履约保证金和押金处理另有约定，并适用该等约定。

(2) 乙方须于本合同签订之日起 7日内，向甲方支付首月租金人民币_____元。

(3) 按照先交租后使用的原则，乙方须于每月 20 日前向甲方支付下一个月的租金。

(4) 甲方应收取的上述款项由乙方支付至甲方如下账号：

户名：茂名粤海水务有限公司

开户行：中国邮政储蓄银行股份有限公司茂名市分行

账号：944000010002718888

行号：403592000003

履约保证金及租金以到达上述账号或甲方实际收受乙方支票项下款项为收讫。

第四条 关于房屋租赁期间的有关费用

在房屋租赁期间，清运垃圾和水、电费用由乙方支付，如有迟延，并由乙方承担延期付

款的违约责任。

在租赁期，如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用该房屋有关的费用，均由乙方支付。

第五条 租赁物修缮及物业管理

1. 双方确认租赁物及其设施均按现状租赁，租赁期间，乙方负责租赁物（包括全部相关设施）的日常维修、维护并承担全部费用，租赁物毁损或导致甲方、乙方、第三人损失的，均由乙方承担全部责任并赔偿全部经济损失。乙方保证，在本合同解除或期满终止时，租赁物保持可正常使用的状态。

2. 乙方在租赁期限内须正确使用租赁物，因使用不当造成租赁物损坏，乙方须负责修复并承担相关费用。

3. 租赁物的物业管理责任及费用由乙方承担。

第六条 乙方将租赁物用于经营，必须持续持有当地工商管理部门有效的与租赁物用途相符的营业执照、许可证等证照，依法依规经营。乙方经营活动应符合营业证照登载的经营范围，营业证照所登载内容发生变更的，应依法办理变更登记和公示，并自有关变更发生后10个工作日内向甲方提交新的证照副本或加盖乙方印章的复印件备案。

未经甲方事先书面同意，乙方不得容许除乙方本身以外的经营者在租赁物内进行经营活动，否则，构成乙方违反本合同第八条第1项的约定。

如在签订本合同时，乙方在租赁物内的经营项目尚未取得营业执照的，乙方保证在本合同签订后30日内办妥工商、税务等登记手续（特种经营业务还须办妥特许经营许可等手续）。如乙方未在前述约定时限内办妥相关登记、许可手续，并将相关证照复印件交给甲方的，属乙方严重违约行为。

乙方应将有效证照的复印件与原件交甲方核查，核查后复印件留甲方作备查。

乙方因无合法证照经营而被当地政府有关部门追究责任的，构成乙方严重违反本合同，相关的责任和损失均由乙方全部承担，乙方并须赔偿甲方的一切损失。

合同规定的租赁用途并非经营的，不得将租赁物用于经营。

第七条 乙方必须正确、安全地使用租赁物，严格按照国家及地方有关规定，全面负责租赁物的安全，依法配备足够、有效的消防器、灭火器材等。租赁用途为经营的，在生产经营中乙方必须严格按照法律法规、规章的安全、消防标准安全生产经营，乙方须负责定期进行维修和更换消防设备，并随时接受有关部门的监督检查，服从甲方的管理，禁止违规存放任何易燃易爆物品等危险物。租赁期间，乙方为租赁物及在租赁物生产经营的安全、消防责任人，乙方负责人为消防第一责任人。如租赁物或乙方在租赁物进行的生产经营发生火灾或

任何安全事故，均由乙方承担全部责任（包括但不限于对第三人和甲方、租赁物产权人的赔偿责任、行政处罚和对租赁物及甲方其他财产损坏的赔偿责任）。乙方违约将租赁物用于生产、经营的，亦须按此承担责任。

甲方有权对租赁物、乙方及其工作人员在经营过程中涉及租赁房屋保安、安全等的活动或情形及乙方在本租赁合同项下义务、责任的履行情况进行检查和监督，但不干预乙方正常的使用或正常经营管理活动，也不免除或减轻乙方的安全、消防等责任。租赁房屋或其周围发生火警、烟雾、水浸、治安或类似事件时，无论乙方是否有人在场，甲方及（或）公安、消防或管理机构、保险公司等可在通知乙方的同时采取一切必要的措施，包括强行打开门窗进入租赁物业内以察看情况和控制、消除危险、控制偷盗嫌疑行为人等，甲方及公安、消防或管理机构无须因此承担责任。乙方必须遵守国家有关法律法规、政策及甲方的有关制度、规定，安全守法经营，如有违反，须承担相应法律责任并赔偿由此而给甲方造成的一切损失。由于乙方违反上述规定影响租赁物周围其他用户或其财产的安全或正常运作的，所造成的损失由乙方赔偿。

第八条 合同解除

有下列情形之一的，属乙方严重违约，甲方有权单方立即解除本合同、收回租赁物，履约保证金和押金不予退还，甲方不对乙方承担任何赔偿或补偿等责任；造成甲方损失的，由乙方负责赔偿：

1. 未经甲方事先书面同意，乙方将租赁物转租、分租、转让或转借的；
2. 未经甲方事先书面同意，乙方改变本合同约定的租赁物用途的；
3. 乙方未持有符合租赁物使用用途的合法有效的营业执照及其他所需相关证照的，或在本合同规定期限内未能办妥、提供或在租赁期内持续保持上述证照持续合法、有效的；
4. 乙方未经甲方事先书面同意及 / 或未依法取得政府主管部门批准，对租赁物进行装饰、装修、改造或擅自搭建、改建、新建建（构）筑物；
5. 乙方装饰、装修、改建、改造后拖欠工程费或施工人声称其拖欠工程费而起诉或申请诉前保全租赁物或申请、主张工程款优先受偿权的；
6. 乙方利用租赁物进行违法活动或其他损害公共利益活动的；
7. 乙方拖欠甲方租金或其他应付甲方的费用逾期支付达一个月以上的；
8. 乙方有本合同（含附件）其他条款约定的其它严重违约行为的。

除上述解除本合同情形外，在工程维修、整改有需要时或城市规划部门或其他主管部门要求拆除、整改时，甲方可提前2个月书面通知乙方解除本合同，甲方无需支付任何补偿或赔偿。乙方应在甲方通知的期限内撤离租赁物并将租赁物完好无损的交还给甲方。如政府部门

新规划建设需要收回商铺，乙方要无条件服从，甲方只退还剩余部分租金（不计利息），不承担任何责任。如城市综合管理部门需要拆除商铺门前临时建筑的，乙方要无条件配合，甲方不承担任何责任；临时建筑拆除后，商铺的有关设施需要恢复的，由乙方自行负责并支付所需费用；乙方逾期不交还商铺或者不配合拆除临时建筑的，甲方有权自行或通过司法机关强制收回，有权追究乙方的相关责任，并没收押金及剩余部分租金。

第九条 违约责任

1. 乙方因使用租赁物（包括但不限于装修、改建等）不符合法律法规或当地政府要求，或未办妥法律法规或政府相关部门要求的审批手续、取得许可、续期，被政府部门追究责任或需向其他任何第三方承担责任的，属乙方严重违约行为，相关的责任和损失均由乙方承担，甲方不承担任何责任，乙方并须赔偿甲方的全部损失。

2. 因一方违约解除本合同或其严重违约导致另一方依本合同解除的，除本合同其他条款约定的违约责任外，违约方须另向守约方支付相当于月租金2倍的违约金。

3. 乙方逾期交付租金或其他费用的，除应如数补交外，每逾期一日，须向甲方支付逾期金额万分之五的违约金，同时甲方有权采取停水、停电等措施。逾期超过30日的，甲方并有权解除租赁合同。

4. 乙方造成租赁物损坏的，除承担违约责任外，尚须全额赔偿租赁物损坏损失。

5. 本合同解除或因期满终止后，乙方未按约定时间搬离并交还租赁物的，逾期未交还的，构成乙方非法占用，非法占用期间，除依约承担违约责任外，乙方还须按本合同解除或终止时租金的双倍向甲方支付占有使用费。

6. 本合同其他条款约定的责任。

第十条 免责条款

1、租赁物被征收、征用、因不可抗力导致租赁物毁损被征收的，双方互不承担责任。租赁期间，若乙方因不可抗力导致不能使用租赁物的，乙方须立即书面通知甲方。

2、本条所指的不可抗力包括但不限于：

(1) 暴风、洪水、干旱、雷击、火灾、地震或其他重大自然灾害。

(2) 瘟疫、流行病疫或检疫隔离。

(3) 战争行为（不论是否宣战），恶意破坏、恐怖活动或反政府行为，与国外敌对方交战状态、封锁、禁运、罢工、民众暴乱、政治革命、叛乱、平民起义、军阀统治及篡夺政治权利意图。

(4) 法律、法规规定的其他不可抗力情形。

第十一条 适用法律及争议解决

涉及本合同的任何争议，双方应协商解决。协商不成时，双方均有权向茂南区人民法院提起诉讼。

第十二条 联系方式与送达

1. 甲方以下列任一方式向乙方发出函件、通知，均构成已送达：

(1) 乙方指定以下地址为其有效收件地址和联络电话：

收件地址：_____

邮编：_____

收件人：_____ 电话：_____

乙方确认：甲方给乙方的相关函件、通知等均可邮寄至该地址，甲方通过邮局特快专递向该地址寄出有关函件、通知3天后即视为有效送达。乙方并同意以该地址作为其接收司法文书的地址。

(2) 甲方可按下述乙方电子邮件、传真向乙方送达函件、通知，自发出满3小时构成送达。

电子邮箱：_____ / _____ 传真：_____ / _____

收件人：_____ / _____

2. 甲方以公告方式发出有关函件、通知，含在租赁物门口张贴，3天后即视为有效送达。

3. 甲方的联系方式

收件地址：_____

邮编：_____

收件人：_____ 电话：_____

第十三条 其他约定事项

1. 在租赁期限内，如乙方需对租赁物进行改建、加建、装饰、装修的，应事先书面向甲方申请并征得甲方书面同意，并依法报经政府主管部门批准，因改建、加建、装饰、装修所发生的与其相关的全部费用均由乙方承担。

未经前述申请、审批程序的，甲方有权要求乙方限期恢复原状。乙方逾期未恢复的，甲方可自行采取措施恢复，由此产生的一切费用及损失均由乙方承担；因乙方的改建、加建、装饰、装修等行为引致的相关责任（包括但不限于因未取得合法手续而被处罚的责任、建筑物质量不符合规定导致的责任等）均由乙方承担。若因乙方的该等行为导致需甲方承担相应责任的，甲方因此而遭受的损失均由乙方赔偿。甲方并有权解除本合同、收回租赁物，履约保证金不予退还，抵作违约金。

2. 租赁期满合同终止或不不论因何种原因导致合同解除时，乙方所建的所有建筑物、构筑

物、附着物及依附于租赁物的所有装饰、装修、改建等(不论该等装饰、装修、改建、新建等行为是否经过甲方及政府主管部门同意、批准),按以下约定处理:

(1)如甲方要求恢复租赁物原状的,乙方应在甲方要求的期限内将已恢复原状的租赁物交还。乙方逾期未恢复的,甲方可自行采取措施恢复,恢复原状所需全部费用均由乙方承担;甲方无须给予任何补偿、赔偿。

(2)如甲方不要求恢复原状的,自本合同解除或终止之日起,该等建筑物、构筑物、附着物及依附于租赁物的所有装饰、装修、改建等的权益均归属于甲方,乙方不得搬走亦不得将其毁坏,由甲方自行处置,乙方不得向甲方或租赁物的产权人要求任何赔偿或补偿。

3.本合同因租赁期满终止或乙方通知提前解除的,乙方必须在解除或期满之日或之前(如甲方通知解除的,则在甲方解除通知送达乙方后三天内)搬走乙方的所有物品(不含本条第2款第2项规定不得搬走或毁坏的建筑物、构筑物、装饰、装修、改建等),乙方向甲方返还租赁物前,应负责对该房屋进行打扫和清理。向甲方交还租赁物及租赁物的所有门锁钥匙;乙方并承诺,在租赁期届满或提前解除之日起的15天内,乙方须完成注销上述用于在租赁物业内经营使用的营业证照,或完成营业证照注册地址的变更登记,并在该期限内向甲方提供相关证明;乙方并须在该期限内与甲方一起到租赁登记机构办理注销租赁登记。逾期未完成上述变更、注销手续的,构成乙方违约,乙方应赔偿因此给甲方造成的全部损失。

4.乙方同意,自逾期交还租赁物之日起,甲方有权以任何方式收回租赁物,包括但不限于自行打开租赁物的门锁进入租赁物,无论乙方或其他人员是否在场。甲方进入租赁物时或收回租赁物之前,租赁物内的任何乙方未搬走、取走的物品,均视为乙方抛弃,并放弃和消灭原有对该等物品的所有权和其他权益,如甲方抛弃该等物品的,处置费用由乙方承担;甲方如留用,无偿归甲方,甲方有权自行处置该等抛弃物,无须对乙方或任何第三人作任何补偿或赔偿。如该等抛弃物属他人所有或涉及任何第三人权益的,由乙方承担全部赔偿责任。

5.本合同未尽事宜,依照有关法律、法规执行,法律、法规未作规定的,甲乙双方可以达成书面补充合同。本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分,与本合同具有同等的法律效力。

6.本合同经甲乙双方加盖公章或合同专用章后生效,一式陆份,甲方执肆份,乙方执贰份。

(以下无正文)

附件1:《安全管理协议》

(以下无正文)

出租方：（盖章）

法定代表人或授权代表（签名）：

日期：

电话：

承租方：（盖章）

法定代表人或授权代表（签名）：

日期：

电话：

安全管理协议

甲方（出租方）：茂名粤海水务有限公司

住所：茂名市文明中路 2 号大院供水大楼

乙方（承租方）：

住所：

为加强安全管理工作，最大限度地防止和减少安全事故，保障人员生命、健康和单位、个人的财产（包括但不限于租赁物）安全，安全使用租赁物业（本协议所述之租赁物业为甲乙双方在 年 月 日签订的《房屋租赁合同》的租赁物：），明确双方的权利和义务，根据国家、省和市有关的法律、法规，特订立此协议。

一、甲方的权利

（一）有权对租赁物业上的单位进行安全生产方面的检查，对存在的事故隐患和安全漏洞，有权提出限期整改意见，乙方必须按规定整改落实。对拒不整改的，有权要求乙方停止生产、经营，并报告地方政府安全监管部门和公安消防部门，由政府相关部门给予处理。由此而导致的一切后果和损失均由乙方承担。

（二）为做好管辖范围内的安全生产宣传教育工作，甲方有权组织开展必要的宣传教育活动，乙方应积极配合。

二、乙方的安全责任和义务

（一）乙方必须确保租赁物业上的所有单位、个人均具备相应的安全生产条件，依法取得相应的安全生产许可证、消防验收合格证等。若因相关证件不完备，被有关行政部门处罚的，乙方承担全部责任。若累及甲方受到行政处罚的，甲方因此而遭受的损失由乙方全额赔偿。

（二）乙方应严格遵守《中华人民共和国安全生产法》、严格遵守国家和省、市有关安全生产及与财产、人身安全相关的法律、法规、规章以及规范性文件规定，对租赁物业及其座落范围内的生产、消防、任何人身、财产安全承担全部责任。

（三）按照《中华人民共和国安全生产法》等有关规定，配置专职或兼职的安全管理人员。建立和健全安全生产责任制，明确安全生产责任人的职责，组织制定并严格执行安全生产规章制度、操作规程；建立重大危险源登记建档制度，定期检测、评估、监控。

（四）保证租赁物业上的安全生产投入和安全投入的有效实施，按照国家及地方有关规定做好安全保护措施，配置必要的安全设施和器材，按规定设置各项安全标志，并定期组织

检验、维修、更换，确保各类安全生产设施、设备器材完好、有效；合理安排安全措施所需经费；组织做好劳动保护工作，切实做到安全生产和文明生产。确保依法参加工伤等社会保险，按规定为员工缴纳保险费。

（五）严格督促、检查租赁物业上的安全生产工作，及时消除安全事故隐患。积极配合甲方或相关政府部门对租赁物业上的安全生产检查工作；经常性地组织安全生产检查，发现安全隐患，必须及时整改排除，并确保整改到位。

（六）组织制定并严格执行安全事故应急救援预案。确保在生产安全事故发生时，能及时采取切实可行的措施，将损失降至最低程度。一旦发生安全事故，必须及时、如实地向甲方及政府相关部门报告。

（七）加强对安全生产知识、规章制度、操作规程的教育和培训，使相关人员掌握本岗位安全操作技能，具有较强的安全生产意识和自救能力，杜绝“三非”（非法建设、非法生产、非法经营）、“三超”（超能力、超强度、超定员）、“三违”（违章指挥、违章作业、违反劳动纪律）现象。

（八）确保生产、经营、储存、使用危险物品的车间、商店、仓库不与人员宿舍在同一建筑内，并应与宿舍保持安全距离。确保经营场所和宿舍设有符合紧急疏散要求、标志明显、保持畅通的出口。确保消防通道畅通，不得占用或堵塞消防通道。

（九）租赁物业上发生的一切安全事故，其责任及损失（包括但不限于给甲方和第三方造成的损失、伤害）均由乙方承担、赔偿。依法院法律文书、仲裁裁决或和解协议或因维稳需要等，甲方需向受害人支付或连带支付赔偿或补偿等费用或需支付、承担其他任何开支费用的，甲方因此而遭受的损失由乙方全额赔偿。

三、乙方不严格履行安全生产与管理义务的，甲方有权解除《房屋租赁合同》，由此造成的责任及损失均由乙方承担。

四、本协议作为甲乙双方在 年 月 日签订的《房屋租赁合同》的附件，自双方签订之日起开始执行，在乙方向甲方交还租赁物前持续有效。

五、本协议一式肆份，甲方、乙方各执贰份。

甲方：_____ 乙方：_____

法定代表人或授权代表（签名）：_____ 法定代表人或授权代表人（签名）：_____

联系电话：_____ 联系电话：_____