

# 丽水国际车城商铺租赁合同

出租人(简称甲方):丽水国际车城开发有限公司

承租人(简称乙方):丽水市德亿汽车销售服务有限公司

根据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规规定,为明确甲方与乙方的权利、义务,经甲乙双方共同协商,就乙方承租丽水国际车城商铺事宜签订本合同,以资共同遵守:

## 一、出租地点、面积及双方声明

1.1、甲方受丽水国际车城开发有限公司委托,对丽水国际车城商铺进行招租,经营、管理。

1.2、乙方租赁的商铺地点:丽水市莲都区南明山街道绿谷大道 309 号 7 号馆 127-137、9 号馆 115、11 号馆 103-108 号商铺。

1.3、乙方租赁的商铺面积约 897 平方米,商铺内阁楼办公室面积约         平方米;其中室内车位         个,室外车位         个。

1.4、乙方租赁的商铺经营业态:汽车装潢、维修、美容。

1.5、未经甲方书面同意,乙方不得擅自变更其经营的商号、经营业态、租赁区域用途和在租赁区域经营的品牌、类别和模式。对本条款的违反将构成根本违约,甲方有权要求乙方立即停止不符合本条款约定的任何行为,直至解除本合同。

1.6、甲方应于合同签订后 3 日内发出交铺通知,乙方在接到甲方交铺通知后及时办理收铺手续。

1.7、甲方制定的《丽水国际车城管理制度》、《消防安全责任书》、《商品质量责任书》、《门前三包责任书》、《经营户考评表》等为本合同有效附件,乙方声明在签订本合同前对附件内容有充分了解,同意并接受其作为规范经营的准则,以上附件内容约定与本合同不一致的,以本合同为准。

## 二、租赁期限、租赁综合管理服务费等、履约保证金、物业费及收缴办法

### 2.1、租赁期限、装修期

租赁期限 6 年 5 个月,从 2021 年 12 月 20 日至 2027 年 5 月 19 日止,装修期 5 个月,即从 2021 年 12 月 20 日至 2022 年 5 月 19 日止。

### 2.2、租赁综合管理服务费等

2.2.1、租赁综合管理服务费单价为 25 元/m<sup>2</sup>/月,其中租金占 40%,市场管理费占 25%,公用设施配套费占 20%,业务咨询服务费占 15%,第三年综合管理服务在第二年的基础上递增 5%,

2.2.2、乙方自愿在签订时一次性缴纳商铺履约保证金 30000 元。(大写:人民币叁万元整)给甲方、租赁期内履约保证金不计息、不退回。履约保证金在租赁合同履行完毕并抵扣乙方有关费用以后,通过结算,甲方将剩余履约保证金一次性归还乙方。

2.2.3、租赁综合管理服务费按约定一次性收取:逾期未缴者,每超一天甲方收取乙方年租赁综合管理服务费总额的 1%滞纳金,超过一个月者每一天收取 2%的滞纳金,并在履约保证金中扣除,履约保证金扣完,商铺即收回。开具发票所产生的各项税费由乙方承担。

2.2.4、物业管理费按商铺面积以每月 1.5 元/m<sup>2</sup>收取,按年度同租赁综合管理服务费一并缴纳,逾期未交,甲方有权从履约保证金中扣除,乙方应于当月补足保证



金。

2.2.5、商铺内装分户水表、电表,乙方所耗水、电费,每月定时交给甲方;如若公共区域或营业大厅的,所产生的水费和主费由经营户按经营面积比例分摊,每月定时交给用方,由甲方统一向水电部门缴纳。乙方逾期一周不缴纳的,不者停水、停电处理,超过限定日期,每一天收取 5%滞纳金,并从履约保证金中扣除。

### 三、履约保证金

3.1、履约保证金是乙方承诺在丽水国际车城经营期间遵纪守法、诚信经营的一种经济保证,是乙方违反市场管理条例自律处罚、损坏租赁物业依规赔偿的保证金。

3.2、在承租期内,如乙方出现因商品质量问题等违规经营而被投诉,甲方应书面通知乙方,在接到通知后 5 个工作日内未作出处理的,甲方有权代为处理,费用从履约保证金中支付,乙方须在接到甲方书面通知之日起 5 个工作日内将本合同规定的履约保证金补齐。否则,视为乙方违约,甲方有权解除本合同,收回商铺,责令乙方退场和结清所有包括并不限于消费纠纷、税费纠纷等事宜的款项,并不退还履约保证金。若履约保证金不足赔付消费者损失的,甲方有权追究乙方一切责任。

3.3、乙方在完全履行本合同后,且无续租意向的,可在本合同期满前 3 个月以书面形式向甲方提出申请退还履约保证金,乙方将据甲方的履约和经营等情况,要求乙方结清所有的包括并不限于消费纠纷、税费纠纷等事宜的款项后,办理退场相关手续,甲方将在合同期满后 60 日内向乙方全额无息退还履约保证金。若履约保证金不足支付相关款项的,乙方应予以支付。

3.4、乙方租赁甲方商铺必须按照甲方规定的时间入驻进场装修并营业,如果乙方未在甲方通知时间内入驻修、营业,乙方自愿承担违约责任:违约金额约定按照履约保证金的 5%/日扣除,超过 15 天的自动解除合同,乙方无权要求甲方返还履约保证金。乙方无条件退出,甲方收回商铺。

3.5、在租赁合同期内乙方不得变更商铺使用功能,不得变更经营业态,不得以任何形式分割转让或转租给第三方。如确需转让,在乙方交清房租,结清水电等费用,没有违规等问题,甲方出具书面通知同意乙方转租,但新的承租方必须依照车城规定的业态规范经营,如果违约,乙方自愿承担违约责任:违约金额约定按照履约保证金的 5%/日扣除,超过 15 天的自动解除合同,乙方无权要求甲方返还履约保证金,乙方无条件退出,甲方收回商铺。

### 四、财产保险

乙方必须参加财产保险,保险费用由乙方承担。当乙方租赁场地内存放的财产遭受火灾等意外损失时,向保险公司进行索赔,甲方协助乙方提供相关资料。但因甲方原因,乙方投保金额不足导致乙方实际损失额大于保险公司的赔付金额,其责任由乙方自行承担。

### 五、甲乙双方权利义务

#### 5.1、甲方权利、义务:

5.1.1、负责市场日常安全保卫、卫生等管理工作:

5.1.2、负责市场的维修、改造和对经营户进行有关方针政策、法律法规、诚信等宣传教育。

5.1.3、根据有关法律法规和政策,结合当时实际情况甲方有权制定修改本市场物业管理制度,并监督执行,

5.1.4、在经营活动中,乙方如违反有关法律、法规和市场管理制度,不服从甲方

丽水国际车城(新)有限公司



管理，按有关条款规定，甲方有权提前终止合同的履行。

5.1.5、若乙方在一个月内累计 15 天不营业，且经甲方书面通知扔拒不改正的，甲方有权收回商铺，单方终止本合同且履约保证金不需退还。

5.1.6、租赁期内甲方会对乙方实施《经营户考评表》打分，如全年累计未达到合格，将采取上浮租金，停止续签等惩罚措施，优秀或满分者可享受来年免部分租金等奖优政策。

5.2、乙方的权利、义务：

5.2.1、租赁期间乙方享有商铺使用权，甲方应维护乙方的合法权益：

5.2.2、遵守国家政策法规、依法纳税，按工商管理部门核定的经营范围依法经营：

5.2.3、遵守市场规章制度和丽水国际车城管理制度，诚信经营，文明经商，维护市场良好形象。

5.2.4、乙方放置在汽车城内的财物，由乙方自行保管，甲方对乙方的财物不负有保管责任。

5.2.5、按时缴纳市场有关规费，协助市场搞好治安保卫工作，商品、钱物要自行妥善保管、自行投保。否则造成损失的，由乙方自行负责。

5.2.6、乙方不得擅自改变商铺结构和使用功能，如方进行必要的市场改造时应无条件服从甲方安排，

5.2.7、乙方对商铺的装潢应事先报请甲方审批，拆墙、填充墙、阁楼等一切改变原状的装饰工程经甲方同意后方可进行，装潢应符合消防要求，材料须用防火绝缘安全材料，装潢垃圾由乙方自行处理，并作好消防安全工作，不得擅自移动用电火表，租赁期满装潢不得拆毁。

5.2.8、甲方举行大型活动，占用公共场地，乙方需无条件配合：活动需占用乙方已租场地，可在双方协商一致后由乙方按时腾空室内外使用场地，主动积极配合，租金不计。

5.2.9、在合同期限内，如政府相关部门有道路拓宽等规划或市场有其他规划需将商铺拆除，乙方必须无条件配合，并退出商铺，甲方不做任何赔偿，租金以实际使用时间计算。甲方从政府部门所获的补偿利益中，有关房屋使用的补偿等费用应由双方协商。

5.3.0、在合同期限内，乙方同意甲方将此房产抵押给银行，并愿意积极配合银行实现抵押权，若银行因实现债权需提前处置该房产，乙方同意该合同提前终止。

5.3.1、乙方须在签署合同之日起，三个月内办理相关营业执照，如限期内不予办理的，视为自动解除合同，没收相关费用。

六、合同续约

6.1、合同期满，乙方如需续租，须在合同期满 90 日前以书面形式提出续租，在条件许可的情况下，与甲方重新签订租赁合同，否则不予续租。

6.2、乙方在同等条件下有优先租赁权。

6.3、乙方如期满不续租，应于租期满腾空商铺。否则，甲方有权予以收回，乙方无权要求甲方返还履约保证金。

七、违约责任

租赁期间，除本合同特别约定条款之外，任何一方不得擅自终止合同履行。

7.1、乙方有下列情况，视为根本性违约，甲方有权解除合同，并追究乙方其它违约责任，乙方无权要求甲方返还履约保证金：

- (1)未交租金和管理费超过 15 天及以上的。
- (2)从事非法经营、违法犯罪活动的。
- (3)在租赁期内，未经甲方同意，擅自转租或转让第三方承租者的。



(4)在租赁期内，未经甲方同意，擅自改变租赁房屋的结构用途及改变和侵占公用部份，经甲方书面通知，仍不纠正及在限定时间内仍未修复的。

(5)5次以上违反市场的各项管理制度，经甲方书面通知，仍不纠正及在限定时间内仍未改正的。

(6)有其它严重违反本合同条款的行为，致使本合同目的难以或无法实现的，乙方即构成根本违约。

7.2、甲方有下列情况，乙方有权解除合同并要求甲方双倍返还履约保证金:(1)租赁期内，未经乙方书面许可，擅自将商铺转让第三方承租的，(2)租赁期内，承租房屋主体结构存在缺陷、危及安全的。(3)未按约定期限履行交铺义务的。

(4)未经乙方许可擅自变更管理规定。

7.3、乙方在租赁期间，由于公共区域损坏影响乙方的，可由乙方书面告知甲方及时维修，甲方接到乙方通知15日内仍未回复乙方的，可由乙方维修后同甲方追偿，由于甲方原因造成商铺配套设施自然损坏的，甲方应及时负责修复。

7.4、乙方如未经甲方同意擅自拆、建、改、搭商铺结构，造成后果由乙方承担，并加倍赔偿甲方因此所受的经济损失。

7.5、乙方如将所租赁的商铺转租或将商铺的使用权转让给第三人，需征得甲方书面通知同意，并办理转租或转让手续。否则，擅自转租或转让行为无效。

#### 八、特别约定

8.1、乙方签约后须于/年/月/日前入驻装修，/年/月/日前开始营业，如不能及时开业，需提前5天与甲方协商延期开业事宜并以书面通知形式通知甲方，否则，将视为乙方终止合同，乙方无权要求甲方返还履约保证金。本合同优惠条件自动取消。

九、本合同如有未尽事宜，须经合同双方共同协商，作出书面补充规定。补充规定与本合同具有同等效力:合同执行中如发生纠纷，按合同约定自行协商解决，协商不成时，双方一致同意向莲都区人民法院起诉。

十、本合同正本壹式贰份，甲乙双方各执壹份，经双方签字或盖章后生效。

甲方(盖章):

法定代表人(签章))

地址:丽水市莲都区南明山街道绿谷大道309号

联系电话:

乙方(盖章)

法定代表人(签章)

地址:

联系电话:13023666885

