

出租方（甲方）： 芜湖宜邻置业发展有限公司

住所地： 安徽省芜湖市镜湖区吉和街28号2楼201室

法定代表人： 张锦贤

统一社会信用代码： 91340202MA8NRC4N65

承租方（乙方）：

法定代表人： _____（身份证号： _____）

授权代表人： _____（身份证号： _____）

通信地址： _____

联系电话： _____

统一社会信用代码： _____

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，经协商一致，就乙方向甲方租赁房屋事宜订立本芜湖宜邻中心房屋租赁合同（以下简称“本合同”），以便共同遵守。

第一条 租赁房屋位置及面积

1.1 乙方自愿向甲方承租甲方坐落于安徽省芜湖市 _____ 区 _____ 街/路 _____ 号 _____ 宜邻中心（以下简称“宜邻中心”） _____ 室的房屋（以下简称“租赁房屋”），租赁房屋的具体位置

在本合同附件一（房屋位置示意图）中予以标注，该标注只作位置确定及方便鉴别之用。

1.2 甲乙双方共同确认租赁房屋的租赁面积（建筑面积）为_____平方米（最终以实测建筑面积为准），双方共同确认以该租赁面积作为计算租赁费等相关费用的依据。

1.3 乙方已对租赁房屋现场勘察，对租赁房屋的面积、设施、水、电、相邻关系、环保、消防、经营环境等情况均无异议。

第二条 租赁房屋用途

2.1 乙方保证租赁上述房屋的用途仅限于经营_____。商号名称以工商注册为准。未经甲方书面同意，乙方不得擅自变更其商号、租赁区域的用途和在租赁区域经营的品牌、类别和模式。对该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单方解除本合同，乙方应承担相应违约责任，并赔偿因此给甲方造成的损失。

2.2 乙方应当就上述租赁房屋经营用途的可行性向政府相关部门咨询并自行办理取得相关营业证照。甲方声明本合同约定之用途并不代表甲方保证上述租赁房屋能够获得政府的经营许可，甲方对此不承担任何责任。

2.3 甲方有权要求乙方在相应时间节点出示与乙方经营有关的营业执照、注册证书、授权经营证明等文件，若乙方经营餐饮，则应当提供卫生许可证、食品生产许可证、员工健康证等证件。

第三条 租赁期限

3.1 房屋租赁期限自 20____年____月____日起,至 20____年____月____日止。租赁期限届满,甲方有权收回租赁房屋。乙方应当于本合同租赁期限届满前 3 个月书面通知甲方是否续租,若乙方续租,在同等条件下乙方享有该租赁房屋的优先承租权,经甲乙双方协商一致,重新签订房屋租赁合同,否则甲方有权自租赁期限届满之后将上述房屋出租给第三人,且无需通知乙方。

第四条 租赁费及免租期

4.1 租赁费由租金及综合管理费构成。

4.2 租赁区域的租赁费按本合同第 1.2 条确定的租赁面积计算,签订本合同时,乙方如已向甲方支付定金人民币_____ (¥_____元) 在首次支付租赁费时等额扣除;

4.3 为支持乙方经营,甲方同意免除乙方第 1 个租约年____个月的租金,免租期内仅免租金,不免物业费,物业费按____元/m²标准收取。免租期物业费合计____元,除非本合同另有明确之约定,上述免租期不因任何原因而延长。

4.4 租赁费用:本合同采用固定租赁费用方式计算,若该宜邻中心未开业,起租日以宜邻中心商业部分对外开放日为准,若该宜邻中心已开业或商业部分已对外开放,起租日以该商铺房屋交付日为准,具体各期间的租赁费用如下表:(单位:元)

起	止	租金标准 (元/ m ² ·月)	综合管理费标准 (元/ m ² ·月)	合计 (元)

备注: 租赁费的金额为含税价。租赁费=租金+综合管理费, 综合管理费含物业费、综合能耗费。月租金=月租金费标准*租赁面积(若不满一个月的, 则按实际经营天数计算租赁费, 日租赁费的计算标准为: 日租赁费=月租赁费/30 日)。月综合管理费=月综合管理费标准*租赁面积(若不满一个月的, 则按实际经营天数计算综合管理费, 日综合管理费的计算标准为: 日综合管理费=月综合管理费/30 日)。

4.5 本合同总金额为人民币_____元, (以上价格为含税价, 且包含免租期内的物业费)。

4.6 根据国家相关税收法律法规, 甲乙双方各自承担相应的税费和责任。

4.7 租赁费用的支付方式: 租赁费用采取先付后租的方式, 乙方按_____ (季度/半年度/年度) 缴纳, 每_____ (季度/半年度/

5.2 保证金抵扣及补充：若乙方未完全履行本合同项下的义务，包括不限于未按时支付租金等相关费用，自甲方通知后7日内，乙方仍拒不履行的，甲方有权直接从乙方所缴纳的保证金中等额抵扣。抵扣后租赁保证金不足部分由乙方七日内补足，并有权就乙方支付的其他费用中优先扣回；若租赁保证金不足以扣除乙方应付费用，乙方应补足并七日内补齐租赁保证金。乙方逾期补足的，甲方有权就差额按每日万分之三计收违约金，直至乙方补足全款，甲方选择抵扣保证金的，不影响对乙方该等行为同时行使任何其他权利或补救措施。

5.3 保证金退还：本合同解除或终止时，甲方从保证金中扣除乙方根据本合同约定应当支付的违约金、赔偿金、未按期足额缴纳的租赁费及其他相关费用，且按照本合同第16.3条之约定办理完毕工商登记、网络等的注销或变更手续之后，保证金若有剩余的，甲方应当于本合同终止之日起的30个工作日内无息返还乙方。**租赁保证金若不足以扣除上述乙方应当支付之费用的，甲方保留继续追偿的权利。**

5.4 保证金只用作保证乙方在租赁期内正常履约（包括但不限于乙方正常履行合同、按期支付租赁费等相关费用、保证房屋及设施完好），乙方不得以任何理由、在任何时候以保证金冲抵任何一期租赁费等相关费用（即乙方不得以保证金冲抵租赁费为由否认逾期付款的事实）。

第六条 房屋装修和改造

6.1 乙方对租赁房屋进行装修改造时，装修改造设计方案应当遵循《宜邻中心商户装修手册》，符合相关设计规范、法律法规。乙方应当按照本合同约定的租赁房屋用途进行装修改造，装修改造方案包括但不限于以下资料：设计单位资质、平面图、水电改造图、消防改造图、施工图、室内效果图、室外效果图、门头设计图等。经甲方书面审核同意并由乙方按规定报请有关部门批准后，乙方可按已审查通过的方案进行装修改造，否则甲方有权要求停止施工并将该房屋恢复至施工前状态，由此造成的损失，由乙方自行承担。甲方对乙方所提交的装修改造方案的同意或批准在任何情况下不能成为乙方因其装修改造所应承担责任的免责理由。

6.2 经甲方同意后，乙方应当于装修进场前5个工作日内向甲方缴纳装修保证金_____元，装修完成时双方共同验收，在该房屋及其附属设施均无损坏并取得开业所需的所有相关证照后，由乙方向甲方书面提交退还装修保证金申请。

6.3 乙方应聘请符合国家规定具有装饰装修资质的单位并与其签订相关合同；应于甲方指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共用部位和公共场所，并在甲方规定的时间范围进行装饰装修，聘请甲方物业公司或自行清运，并自行承担相应的建筑垃圾清运费用。乙方应告知装修施工队必须遵守甲方规定并签署相关承诺文件，施工队造成的一切纠纷、损失、责任，乙方承担连带责任。

6.4 装修期内乙方须按甲方规定缴纳装修期内的装修管理费及其

他费用。

6.5 为确保宜邻中心整体形象，甲乙双方共同商定 20____年____月____日至 20____年____月____日为乙方的装修期。乙方承诺于 20____年____月____日前完成装修并开业，不得延误开业时间，若本宜邻中心整体开业的（若有），乙方应与本宜邻中心一同开业。乙方逾期开业达 15 天，应向甲方支付履约保证金 30%的违约金，乙方逾期开业达 30 天，扣除乙方全额履约保证金，并甲方有权单方面解除本合同。在甲方书面通知解除合同 7 日内清除所有装修、装饰等添附物、恢复房屋原状。乙方未在上述期限内清除添附物的，甲方有权将其作为无主物处理并要求乙方支付相关恢复费用。乙方及其委托装饰装修工程施工单位不得以任何理由向甲方提出补偿要求。

6.6 乙方对租赁房屋进行装修改造时，应当接受甲方的检查监督，对未按照甲方审核确认的装修方案进行装修改造的行为应及时改正。乙方对租赁房屋原有装修、设施进行拆装的，需经甲方书面同意，所涉及的拆装费用由乙方自行承担。

6.7 乙方或乙方委托的施工单位在装修施工中不得有破坏房屋结构、从事危及房屋结构安全或破坏宜邻中心其余部位的行为，不得以任何形式改变、损害消防分隔设施，不得因任何理由损坏甲方已施工完毕的公共设备、设施及租赁场所结构、外墙，不得影响或妨碍公共设施的正常使用、维护、维修、保养等，不得影响项目内甲方或其他承租方的正常经营活动。违反前述约定的，乙方应赔偿甲方或第三方因此遭受的损失，甲方有权事先在乙方缴纳的装修保证金中扣除，不

足部分乙方应当予以补足。若因上述原因使甲方承受任何索赔、开支、诉讼、债务和损失，乙方应当赔偿甲方，保障甲方不因此遭受任何损失。

6.8 乙方于装修过程中涉及卫生间、厨房间、屋顶等涉水区域的装修时须严格按照规范做好防水处理和措施，不得擅自拆改水电气消防等各种管线或破坏防水层，不得将没有防水功能的房间改为卫生间、厨房间。如确需改动卫生间、厨房间防水层的，应当事先征得甲方书面同意，按照相关规定和防水标准制定施工方案并进行闭水试验（闭水试验必须提前告知甲方宜邻中心现场运营人员到场并记录签字），由其进行旁站监督，否则不予验收），同时在防水工程隐蔽之前须经甲方确认，不得影响共用部位、共用设备设施的正常使用和维修保养以及相邻业主的合法权益，若因乙方装修防水不到位、使用不当或采用的材料耐久性不足导致渗水或漏水并造成甲方或其他商户损失的，由乙方负责修缮并承担相应的责任。有关管线改动，必须符合相关安全规定并经甲方同意，否则因施工或拆改所造成的一切后果均由乙方承担。

6.9 乙方于装修方案中须注明用电需求总量，入驻后不得擅自扩大用电终端开关容量。若确有需要，乙方须提前向甲方提交书面申请，得到甲方书面同意后方可实施，由此产生的费用均由乙方承担。

6.10 乙方在租赁期间对房屋进行再次装修的，按照本合同第六条相关约定办理，但再次装修期间应按照本合同约定继续缴纳租赁费等各项费用。

6.11 本合同解除、提前终止的，乙方委托的施工单位、材料商或工人不得以乙方拖欠其相关工程款、材料款或人工费用为由影响甲方收回租赁房屋，也不得以任何理由向甲方提出补偿或赔偿要求，每发生一次，乙方应当支付____元惩罚性违约金，并对甲方的全部损失承担赔偿责任。乙方承诺在施工前将上述约定告知乙方委托的施工单位、材料商或工人，甲方有权要求乙方委托的施工单位在有关承诺文件上签字盖章后方可进场施工。

6.12 乙方负责办理租赁房屋经营所需的或可能发生的所有申请报批手续，同时须于取得所有必要的政府有关部门规定的验收合格证书（包括但不限于消防、环保验收合格证书等）之后方可正式投入商业使用，因前述行为而发生的一切费用、责任（包括但不限于租赁房屋的消防、环保等责任）均由乙方承担。

6.13 乙方已充分考虑其对于租赁房屋的装修等投入与租赁期限无关联，合同解除或终止时，乙方不得以装修投入等为由要求续约或要求甲方、第三人给予补偿甚至拒绝迁出租赁房屋。

6.14 商户自行增加的独立隔间必须将烟感（厨房区温感）、喷淋安装到位；餐饮商户厨房区域应增设监控装置；进驻宜邻中心的餐饮类商户在安装排油烟机系统时必须同时安装“厨房自动灭火装置”系统，并保证所安装系统的正常使用、维护。若乙方未按上述要求安装“厨房自动灭火装置”系统，则乙方构成违约，甲方有权采取相应措施拒绝乙方开业或要求乙方停业整顿，并由乙方自行承担因此而受到的一切直接或间接损失。

6.15 本合同期限内，相关部门若就消防、安全等出台新政，则本合同相应消防、安全之约定以新政为准。

第七条 水电费

7.1 租赁期间，水费___元/吨，电费___元/度。

7.2 乙方用水、用电费用，以计量表读数为准。乙方以预充值形式向甲方缴纳经营中自用电、用水等费用，乙方应及时对水费、电费进行充值，如因乙方未及时充值导致的停水、停电而产生的任何损失均由乙方自行承担或自行联系第三方公司解决，与甲方无关，且双方确认甲方无通知义务。

7.3 乙方承租商铺空调内外机产生的电费由乙方自行承担，空调外机电量按甲方安装的分户计量系统为准。

第八条 房屋交接

8.1 在乙方按约足额支付租赁费、保证金及其他费用的前提下，甲方将本合同项下的房屋暂定于20___年___月___日前交付乙方使用。甲乙双方协商确定，甲方延期交付的，则本合同约定的租赁期限、装修期、免租期(若有)以及乙方的开业时间按延期天数相应顺延，乙方承诺不追究甲方逾期交房的违约责任和赔偿责任。

8.2 甲乙双方交付/接收租赁房屋时，应当签署《宜邻中心租赁房屋交付确认书》；乙方签署即视为已对租赁房屋验收完毕，同意按现状接收房屋，甲乙双方的交付/接收义务立即完成，若甲方该宜邻

中心已开业或商业部分已对外开放，确认书签署日期即为房屋交付日期即该房屋的起租日期。

第九条 房屋交还

9.1 本合同终止或解除时，乙方应当结清租赁费等相关费用，将属于乙方的一切物品、设备设施（包括但不限于乙方自行安装的煤气管道、消防设施及因经营所需而安装的其他设备等）全部搬出，恢复租赁房屋原状（若乙方未按甲方之要求恢复租赁房屋原状，乙方须以房屋租赁面积每平方米¥100元之标准向甲方支付恢复费用），并经甲方验收、确认后将租赁房屋交还甲方。乙方交还租赁房屋时，不得以任何理由向甲方提出偿还需由乙方支出的各种费用；不得要求甲方购买各种设备、设施、物品；不得要求甲方支付装修费、搬迁费和撤离费等相关费用。

9.2 在完成结清各项费用、交还租赁房屋及移交各项文件资料等房屋交还手续之后，甲乙双方应当签署《宜邻中心租赁房屋交还确认书》（若甲乙双方对相关费用的核算仍有异议，可于确认书上注明详情，具体的费用核算由甲乙双方另行完成。甲乙双方对于费用核算的争议不影响租赁房屋交还的完成，也不构成乙方可延期交还租赁房屋的依据）。

9.3 本合同终止或解除时，乙方未按约腾空房屋的，房屋内遗留的物品、设备设施或装修，视为乙方放弃所有权，甲方有权按照垃圾对遗留物进行自由处置无须承担任何赔偿（包括拆除该等设备设施而

给乙方造成的任何损失)，甲方因采取处置措施而产生的费用由乙方承担。

9.4 本合同终止或解除，乙方未按时交还租赁房屋，每逾期一天，应按照本合同终止前最后一个月的租赁费标准向甲方支付房屋各项使用费用。

9.5 本合同解除或终止后，乙方下落不明的，经甲方催告后仍未交还房屋的，为防止损失扩大，甲方有权在乙方连续7日未正常营业的情况下，自行进入该房屋，并采取清场措施。对于乙方遗留在房屋内的商品、可搬离的设施设备，甲方应妥善保管15日，并通知乙方取回；过期不取回的以及房屋内不可移动、拆除、搬离的物品按照本条第3款执行。

第十条 招牌和广告

10.1 宜邻中心整体的外墙广告发布权为甲方所有，有关招牌和广告的设置事宜乙方应当严格遵守甲方的经营管理制度。对于乙方违反法律法规或未经甲方同意而设置招牌和广告，或者乙方拒绝对出现毁损或渗漏现象的招牌和广告予以维修或更换的，则甲方有权直接予以拆除，并完成相关墙面等的复原工作，因此而发生的费用由乙方承担。

10.2 乙方承担其设置的所有招牌、广告牌所产生的一切责任与费用（包括但不限于因未履行合法审批手续产生的法律责任、给第三方造成的人身损害或财产损失的责任、因广告内容侵犯第三方知识产

权所产生的责任等)。若甲方因此而遭受损失,甲方有权要求乙方予以赔偿。

第十一条 房屋转让

11.1 甲方出卖租赁房屋的,应当在出卖之前的15日内通知乙方,乙方享有以同等条件优先购买的权利;乙方收到在十五日内未明确表示购买的,视为承租人放弃优先购买权。

11.2 在本合同有效期内,若甲方将该租赁房屋所有权转让给第三方,在购买人获得租赁房屋产权的情况下,乙方同意承认新的产权人取代甲方获得本合同出租方主体地位,享有出租方在本合同项下的权利,承担出租方在本合同项下的义务;并且乙方同意继续履行本合同项下承租方的义务,继续享有本合同项下承租方的权利。

第十二条 甲方的权利和义务

12.1 甲方出租的上述房屋,采取先付后用的原则,即乙方先支付租赁费及保证金等相关费用,才能享受使用上述房屋的权利。甲方有权按期收取租赁费并在乙方逾期支付租赁费的情况下,有权按本合同约定采取必要措施追讨或向乙方索赔。

12.2 甲方享有对该宜邻中心统一实施经营管理、物业管理的权利。甲方负责该宜邻中心的综合管理服务,综合管理服务的内容为:公共能源的提供、公共区域保洁卫生、垃圾清运、公共秩序维护、共用部位共用设施设备的日常运转、维护及必要维修、该宜邻中心整体

形象的维护及绿化养护等。甲方可委托专业公司承担上述综合管理与服务业务。

12.3 甲方保留因宜邻中心整体规划需要制定、引进、修改、废除相关规章制度的权利。该等规章制度自甲方向乙方送达书面通知或于租赁房屋所在建筑物公示之后生效，乙方应予以遵守（包括要求、监督乙方雇员、代理人或客户遵守），但该等规章制度不得因此而侵犯乙方的合法权益。上述规章制度作为本合同的补充。

12.4 甲方有权依据宜邻中心整体形象及业态整合需求对宜邻中心局部或全部进行改造，若该改造涉及乙方所承租的房屋，甲方应提前 30 日告知乙方，乙方自收到通知当日起应当无条件配合甲方的改造需求，甲方将向乙方补偿因变更租赁区域的位置而产生的合理的搬迁费用；如无法就本事项达成一致，双方均有权提前解除本合同，并就解除后的相关事宜进行协商。

12.5 非甲方原因造成乙方水、电等供应中断及由此造成的损失，甲方不承担责任。

12.6 甲方对公共区域的合理使用、建筑物本体的内外及室内空间设置广告等所获得的收益，归甲方所有，乙方承诺对此不提出任何异议，也不得以任何理由要求甲方补偿。

12.7 甲方有权对本项目的营业日、营业时间等进行规定和变更，对此乙方必须遵守并相应的调整营业。

12.8 甲方尊重乙方自主经营的权利，不干涉乙方正当的经营活动；甲方有权采取各种有效措施制止乙方违反国家法律法规和本合同

约定的行为。

12.9 若乙方因服务态度或商品质量问题被社会新闻媒体曝光，甲方有权要求乙方停业整顿。

第十三条 乙方的权利和义务

13.1 乙方同意甲方负责宜邻中心的全部商业运营管理工作并按要求配合甲方为保障宜邻中心的正常运转所采取的各项行为。

13.2 不论甲方是否专门规定，甲乙双方现就下列事项特别约定如下：

(1) 乙方须将因经营或其他行为产生的普通垃圾、废物等通过甲方指定的废物箱盛载并于甲方指定的地点倒卸，保持公共区域整洁卫生的状态；

(2) 乙方不得在宜邻中心任何进出口、楼梯、平台、通道、大厅或其他公共地域铺设、安装、树立、附加任何电线、电缆或其他物件，亦不得将货品或其他任何物品摆设或堆放在该租赁房屋之外；

(3) 乙方不得在房屋内进行烹煮（餐饮类除外）以及储放任何易燃、易爆物品或其他危险品及违法违禁物品；

(4) 乙方应严格遵守《消费者权益保护法》、《产品质量法》、《食品安全法》、《价格法》等法律法规，确保所经营商品质量优良、价格合理公道、服务优质周到；

(5) 乙方应当采取必要措施防止租赁房屋受到台风、暴雨或类似事件的破坏；

(6) 乙方必须使用指定的货物装卸区、出入口及货物电梯（在未经甲方许可的情况下不得以客梯或电动楼梯用作货运用途），并在规定的时间内装卸货物；

(7) 乙方须遵守有关专用停车场、车辆进出通道或装卸货物场地的使用规定；

(8) 乙方须自费采用相应手段及防御措施，防止白蚁、老鼠、蟑螂或其他害虫、寄生虫在租赁房屋内滋生；

(9) 不论甲方是否在该项目内设置保安人员或安装电子防盗系统，甲方对乙方承租房屋及其内部财产不负任何安保及保管责任；

(10) 非因甲方原因，租赁房屋内出现的任何人身或财产损失，甲方不承担任何赔偿或补偿责任；

(11) 乙方负责租赁期间租赁房屋的日常维护管理、防火安全、清洁卫生、保卫、门前三包等各项工作，并对此承担全部责任。同时，乙方应当严格执行政府有关部门制定的行业标准及相关规定，服从甲方的监督和管理；

13.3 乙方（包括但不限于乙方雇员、代理人、客户等）对下列行为引起的损害，必须向甲方承担全部赔偿责任，该等赔偿包括但不限于所有复原、维修费用，任何第三方因下述情形向甲方索赔或主张其权益而导致甲方支出的任何款项，以及甲方因向乙方索赔所发生的一切开支和费用（包括但不限于律师费用、诉讼费、鉴定费等）：

(1) 因乙方原因导致该租赁房屋内任何电器装置、电器用品、电线等产生故障、失修、误接入危险从而造成甲方及任何其他人或任

何物品的损害；

(2) 因乙方原因导致该租赁房屋水管通道、厕所、器具发生堵塞、损坏或停止运作而造成甲方及任何其他人或任何物品的损害；

(3) 因乙方原因导致火、烟雾在该租赁房屋内扩散或任何来源的水（包括风暴及雨水）在该租赁房屋或其任何部分泄露或满泄而造成甲方及任何其他人或任何物品的损害；

(4) 因乙方原因导致该租赁房屋或宜邻中心任何部位损坏以及水、电、燃气等能源供应中断或电梯等设备、设施停止运行而造成甲方及任何其他人或任何物品的损害；

13.4 乙方的营业时间应当严格遵守甲方的规定，双休日及节假日照常营业，未经甲方书面同意，乙方不得随意更改营业时间，不得擅自闭门停业。乙方营业人员须提前及滞后 15 分钟做好每日开店准备和营业结束的闭店整理工作。

13.5 租赁期间，乙方应当合理使用并爱护房屋内部由甲方提供的各类设备、设施，并确保其处于正常的使用状态。因乙方保管或使用不当导致租赁房屋及其内部设备、设施出现损坏或发生故障，乙方应及时维修或赔偿。乙方若拒不维修或赔偿，可由甲方代为维修或购置新物，所有费用均由乙方承担。

13.6 乙方对租赁房屋添置相关附属设备及设施的，应事先经甲方书面同意，否则甲方可以要求乙方恢复原状，并赔偿甲方因此遭受的损失，乙方增设的设备、设施或物品等由乙方自行负责维修。

13.7 在租赁期结束或提前结束的前 3 个月的合理时间内，乙方

允许甲方偕同租赁房屋的未来承租人或使用人了解租赁房屋的建筑及设施，但甲方应提前通知乙方并尽量减少对乙方的影响。

13.8 乙方不得利用租赁房屋进行任何违法违规活动。

13.9 乙方须与甲方签订《场所租赁安全协议》等相关约定，作为附件二。若因乙方违反《场所租赁安全协议》等相关约定而产生的后果及法律责任均由乙方自行承担。

13.10 乙方不得在该房屋内储放任何易燃、易爆物品或其他危险品及违法物品，商户若有用到卡式炉气罐、固体酒精、木炭、发胶等易燃物品的，应按照国家有关法律法规要求进行安全存储和使用。

第十四条 保险和保障

14.1 乙方应当自付费用在整个租期内以乙方的名义购买综合性公共责任保险，并且为租赁房屋的内部隔间及其在租赁房屋内的全部自有和代管物品购买并保有足额保险，以防因火患、水灾、抢劫、盗窃等超越甲方防范能力所造成的损害，维护自身权益。若因乙方未购买相应保险造成的一切损失，均由乙方自行承担，与甲方无关。

14.2 若乙方（雇员、其他有关人员）在使用租赁房屋过程中因自身原因造成自己或他人人身伤亡或财产损失的，由乙方负责处理并承担相应责任，若因此使甲方遭受任何索赔、开支、诉讼、债务和损失，乙方应当赔偿甲方（包括但不限于甲方聘请律师的代理费用），保障甲方不因此遭受任何损失。

第十五条 合同的变更及解除

15.1 本合同的任何更改、补充或修订，必须以书面形式，并经甲、乙双方签字、加盖公章或合同专用章后方可生效；任何甲方员工与乙方就本合同签订、履行、变更、索赔等事宜的协商过程、书面或口头承诺、签订的书面文件均不得作为变更本合同的依据。

15.2 租赁期限内，若根据国家、政府（或其派出机构）的要求，甲方必须收回房屋的，应当提前通知乙方并出具相关文件，甲方不承担违约责任，乙方应予以充分理解并按时撤出。

15.3 乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除本合同、停止向租赁房屋进行水电气供应并收回房屋，没收乙方支付的租赁保证金，并有权要求乙方支付本合同总金额 20%的违约金；甲方也有权不解除本合同，要求乙方支付本合同总金额 20%的违约金，并要求乙方在甲方限定期限内整改直至符合甲方的要求或合同的约定。乙方支付的上述违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应继续赔偿甲方损失：

（1）拖欠租赁费或其他费用累计达到 30 日的；

（2）未能在租赁房屋用于经营活动前办理完毕并向甲方提供本合同第 2.3 条所约定的营业执照、各类证书、证明及证件等合法有效之文件的，经催告后 30 日内仍未办理完毕并提供的；

（3）依据本合同第 2.1 条之约定，未经甲方书面同意、办理相关变更手续并按规定报政府有关部门核准，擅自改变租赁房屋的经营用途、经营范围、经营名称及法定代表人，在甲方限定的期限内未完成整改的；

(4) 擅自将租赁房屋全部或部分出卖、转让、转借、转租或者调换给第三方使用的；

(5) 利用租赁房屋进行违法犯罪活动或其他违反公序良俗、社会道德的活动或拒不遵守甲方经营管理规定的；

(6) 擅自拆改租赁房屋结构、设备、设施，故意损坏租赁房屋、宜邻中心任何部位及其附属设施（该损失由乙方承担全部赔偿责任）的；

(7) 在租赁期间，乙方迟延支付租赁费等相关应缴费用（包括迟延补足被甲方抵扣部分的保证金）累计达到3次的；

(8) 依据本合同第6.1条之约定，乙方未经甲方审核同意或未向政府相关部门办理装修报建手续擅自施工；

(9) 在甲方按合同约定的交付标准，交付物业的前提下，乙方不接收租赁房屋超过10日，或乙方在接收租赁房屋后5日内仍不办理装修进场手续，或乙方在进场装修后停止装修中途撤场，或乙方未按照本合同第6.6条约定的开业时间逾期30日仍未营业的；

(10) 乙方在执法部门（包括但不限于工商、税务、卫生、物价、计量等）开展的各类检查活动中被查处且拒不整改或整改不达标就营业的；被执法部门累计处罚3次及以上的；

(11) 乙方承租房屋中发生有打架斗殴、聚众滋事等影响宜邻中心正常经营秩序等行为的，或出现食物中毒、失火或其他事件并造成重大影响的；

(12) 乙方因商品、服务质量，服务态度等问题被消费者或其他

租户投诉达3次及以上的或依据本合同第12.9条之约定乙方因服务态度或商品质量问题被社会新闻媒体曝光，给甲方造成恶劣影响的；

(13)根据本合同及其附件约定或中国法律规定甲方有权终止或解除本合同的。

15.4 租赁期内，若乙方因经营状况亏损严重需提前解除本合同的，则应：

(1) 提前3个月书面通知甲方，同时应配合甲方完成合同解除及租赁房屋归还等相关手续，甲方可视损失情况决定是否同意乙方的合同解除申请或是否免除乙方提前解除合同之违约责任；

(2) 若乙方提前不足3个月书面通知甲方解除本合同的，同时甲方同意乙方提前解除本合同，则乙方应按最近缴费周期租赁费标准向甲方支付1个月租赁费作为违约金；

(3) 若乙方提前不足2个月书面通知甲方解除本合同的，同时甲方同意乙方提前解除本合同，则乙方应按最近缴费周期租赁费标准向甲方支付2个月租赁费作为违约金；

(4) 若乙方提前不足1个月书面通知甲方解除本合同的，同时甲方同意乙方提前解除本合同，则乙方应按最近缴费周期租赁费标准向甲方支付3个月租赁费作为违约金；

本条之内容并不代表乙方享有解除本合同的权利，本合同是否提前解除均以甲方是否同意乙方的提前解除合同申请为准。若甲方不同意乙方解除本合同，但乙方擅自撤场或退租的，甲方有权按照本合同第16.1条之约定要求乙方承担违约责任。

第十六条 违约责任

16.1 乙方非因法律、法规及本合同约定的情况，在租赁期内单方面解除本合同的，乙方预交的租赁费、租赁保证金作为违约金赔偿给甲方，若给甲方造成其他损失的，还应进行相应赔偿。

16.2 乙方不按本合同之约定按时支付租赁费但未达到解除合同条件的，每逾期一日，除需正常支付租赁费之外，乙方应当**按照租赁费支付期限截止之日日租赁费的2倍标准**向甲方支付违约金直至乙方足额支付所欠全部租赁费之日止。

16.3 若乙方在合同履行期间，以该租赁房屋办理工商登记、网络的，应当于本合同终止或解除之日起30个工作日内办妥以租赁房屋为注册地址进行工商登记、网络的注销或变更手续，逾期未办理完结的，应按本合同终止前**最后一个月日租赁费2倍为标准**向甲方支付违约金。同时，若影响甲方新签约承租方办理工商登记手续并造成损失的，乙方需承担相应的赔偿责任。工商变更或注销手续办理前，甲方不予退还乙方租赁保证金。

16.4 乙方违反本合同项下的约定或不按时缴纳各项费用，甲方有权采取各项必要措施要求乙方限期整改。若甲方因乙方的违约行为而遭受任何索赔、开支、诉讼、债务、损失或承担任何责任，乙方应全额赔偿甲方因此而遭受的任何损失（包括但不限于甲方聘请律师的代理费用）。

16.5 为维护公众和物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，若发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关

执行任务等突发事件，甲方或其授权代表可在无须事先通知乙方的情况下强行进入租赁房屋，因采取紧急措施造成乙方财产损失的，甲方不承担任何责任和损失赔偿。

第十七条 免责条件

17.1 因不可抗力事件使任何一方无法履行本合同或不能按时履行本合同，任何一方均可解除本合同或推迟合同的履行，但发生不可抗力的一方应于不可抗力事件发生后立即通知对方，双方可酌情协商处理。

17.2 租赁期间，若因市政建设拆迁导致本合同无法继续履行时，本合同自动终止，甲、乙两方免责，按实际租赁时间结算租赁费等全部费用，因上述原因所获得的全部补偿归甲方所有。

17.3 为维护公众和物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，若发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方或其授权代表可在无须事先通知乙方的情况下强行进入租赁房屋，因采取紧急措施造成乙方财产损失的，甲方不承担任何责任和损失赔偿。

第十八条 通知与送达

18.1 任何与本合同有关由甲、乙双方当事人发出的文件、通知及其他通讯往来，采取中文书面形式送达至下述地址。下列联系地址及方式同时为争议解决程序中法律文书的送达地址。任何一方联系地

址及方式发生变更的，须及时以书面形式通知另外双方，未及时通知的视为未变更联系地址及方式并承担相应对其不利的法律后果。乙方确认租赁期间，该租赁区域也是乙方的有效通知地址。因此，甲方有权选择将本合同项下的通知张贴于该租赁区域的门窗或墙面上，该等通知一经张贴即视为已经向乙方送达通知，乙方于通知张贴当日知悉通知内容。

甲方联系人： _____

地 址： _____

电 话： _____

乙方联系人： _____

地 址： _____

电 话： _____

18.2 任何文件、通知或其他通讯往来，若以快递或挂号信邮寄的方式，应于收到日或寄出后第5日视为已送达，视具体情况以快递或挂号信回执等作为有效证明；若以手递的方式，则于对方签收时视作已送达，以收条作为有效证明。一方按照上述联系方式将任何文件、通知及其他函件等送达至另外双方，送达后若发生退件或拒收的，均视为已经送达。

第十九条 争议解决

19.1 由本合同产生的一切争议应当先由甲、乙双方协商解决，协商不成，任何一方均可向该租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

19.2 违约方应承担守约方为维护合法权益所支付的差旅费、调查取证费、诉讼费、保全费、律师费等全部费用。

第二十条 合同效力及份数

20.1 本合同是在甲、乙双方完全自愿并协商一致的基础上签订的，对任何一方而言，均不构成格式合同和格式条款，各方对本合同所有条款均予以认可并愿意接受。乙方充分了解逾期支付租赁费及其他违反本合同约定的行为所带来的后果并愿意承担上述风险。

20.2 甲、乙双方确认本合同生效后取代双方之前关于租赁房屋租赁事宜达成的任何口头和书面的备忘录、协议、共识等，甲、乙双方的权利、义务以本合同书面内容为准，未尽事宜及特殊情况需经双方协商签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

20.3 本合同自甲、乙双方签字并盖章之日起生效。

20.4 本合同正本一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，各份具有同等法律效力。若合同登记机关要求签署租赁合同标准范本的，则双方可按照要求签署租赁合同范本，但是，双方的权利义务仍应以本合同的约定为准。

20.5 若本合同签订时乙方尚处于筹建期间，则甲方与乙方法定代表人签字盖章及乙方全体发起人签字即可使本合同生效。在乙方公司取得营业执照前，乙方在本合同下的权利义务由代表乙方在本合同下签字的全体发起人承担和履行。在乙方公司正式成立后，无论乙方正式成立时使用的名称与本合同上注明的名称是否一致，均不影响本

等一切费用) 向甲方承担不可撤销的连带保证责任。

22.2 保证人的保证期间为：自本合同签署之日起至租赁期限届满之后 3 年。

以上合同条款内容本人已阅读，知晓条款意思。

本人签字：_____

甲方(签字/签章):

乙方(签字/签章):

法定代表人/授权代表人:

法定代表人/负责人:

签订日期: 20 年 月 日

签订日期: 20 年 月 日

保证人(若有):

签订日期: 20 年 月 日

签约地点:

(本页无正文)

附件一

房屋位置平面图

附件二

场所租赁安全协议

为保障甲乙双方良好的生产经营秩序，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《安徽省消防条例》、《芜湖市消防安全责任制实施办法》等法律、法规及规章的要求，进一步明确甲乙双方在安全生产、消防安全管理中的责任与义务，特签订本安全协议书：

1. 甲方有权根据相关法律法规及规章的要求，督促乙方建立健全安全管理制度，落实各项安全管理工作，并实施不定期的安全检查。乙方有违反本安全协议的行为，第一次需向甲方支付违约金 500 元，第二次需向甲方支付违约金 1000 元，第三次需向甲方支付违约金 2000 元，三次以上的，甲方有权解除合同并追究乙方的违约责任。甲方将在发现乙方违反本协议的行为后发出书面整改通知，乙方应按整改通知履行。

2. 乙方的法定代表人及主要负责人为乙方的安全第一责任人和消防安全责任人，乙方的安全责任人发生变化的，应在变更后三日内以书面形式通知甲方。

3. 安全生产

3.1 乙方必须贯彻执行国家有关安全生产的法律法规及标准，建立健全本单位安全管理的规章制度和安全操作规程；

3.2 乙方应当依照有关法律、法规、规章和国家标准、行业标准的规定，以及本协议及乙方自身的规章制度的约定，组织生产经营活动

动，确保安全生产；

3.3 乙方应遵守国家 and 地方关于劳动安全，劳务用工的相关法律法规及规章制度，保证其用工的合法性，并按国家有关规定，为从业人员配备合格的劳动防护用品、安全用具，并督促正确使用。

4. 消防安全

4.1 乙方应当按照有关规定，结合本单位的特点，建立健全各项消防安全制度并保障消防安全的操作规程，且公布执行；

4.2 乙方应当将容易发生火灾、一旦发生火灾可能严重危及人身和财产安全以及对消防安全有重大影响的部位确定为消防安全重点部位，设置明显的防火标志，实行严格管理；

4.3 乙方应当保障疏散通道、安全出口畅通，并设置符合国家规定的消防安全疏散指示标志和应急照明设施，保持防火门、防火卷帘、消防安全疏散指示标志、应急照明等消防设施处于正常状态；

4.4 乙方严禁占用疏散通道，在安全出口或者疏散通道上安装栅栏等影响疏散的障碍物，在营业、生产、工作等期间将安全出口上锁、遮挡或者将消防安全疏散指示标志遮挡、覆盖，及其他影响安全疏散的行为；

4.5 乙方不得在房屋内进行烹煮（餐饮类除外）以及严禁经营和储存烟花、爆竹、汽油、香蕉水等易燃易爆危险物品以及各类剧毒物品；

4.6 乙方应做好厨房用火安全管理，燃气用具使用期间必须有人人员看护。营业结束，应做好关水、关电、关气，关闭房门（三关一闭），

并安排专人检查。

5. 食品安全（仅针对食品制作及餐饮行业）

5.1 乙方应当严格遵守《中华人民共和国食品安全法》、《中华人民共和国食品安全法实施条例》等法律法规，向顾客提供健康卫生的餐饮服务，诚信守法经营；

5.2 从事食品生产、食品销售、餐饮服务，应当依法取得许可。将有效的《餐饮服务许可证》悬挂在醒目位置；

5.3 乙方应具有与生产经营的食品品种、数量相适应的食品原料处理和食品加工、包装、贮存等场所，保持该场所环境整洁，并与有毒、有害场所以及其他污染源保持规定的距离；

5.4 乙方应具有与生产经营的食品品种、数量相适应的生产经营设备或者设施，有相应的消毒、更衣、盥洗、采光、照明、通风、防腐、防尘、防蝇、防鼠、防虫、洗涤以及处理废水、存放垃圾和废弃物的设备或者设施；

5.5 餐具、饮具和盛放直接入口食品的容器，使用前应当洗净、消毒，炊具、用具用后应当洗净，保持清洁；

5.6 贮存、运输和装卸食品的容器、工具和设备应当安全、无害，保持清洁，防止食品污染，并符合保证食品安全所需的温度、湿度等特殊要求，不得将食品与有毒、有害物品一同贮存、运输；

5.7 使用的洗涤剂、消毒剂应当对人体安全、无害；

5.8 在乙方经营过程中，如因食品卫生原因造成他人人身及财产损失的，责任由乙方自行承担；

5.9 餐饮业商户必须每 1 个月对排烟管道、油烟分离机至少清洗一次，清洗过程商户自行留存相关记录以备相关部门检查，同时排烟管道及油烟分离机清洗前需要通知甲方运营管理相关负责人员。重餐饮商户（重餐饮商户主要包括炒菜、炒饭的快餐店、火锅店、传统中餐等，除此之外的餐饮商户属于轻餐饮）每个月必须由具备相关资质的第三方清洗并出具相关报告；轻餐饮商户每个月至少清洗一次，其中每季度至少一次由具备相关资质的第三方清洗并出具相关报告；每月对铺位整体承租区域全面消杀、清洁一次。

5.10 每天对集烟罩表面油污进行清洗，每周对油烟罩和隔油板（拆下）、接油盒（拆下）进行清洗。

6. 装修、改造及施工安全

6.1 乙方涉及营业场所内进行装修、改造时，应提前向甲方管理部门进行报备，并经取得许可后进行；

6.2 建筑构件、建筑材料和室内装修、装饰材料的防火性能必须符合法律法规及标准规范的要求。人员密集场所室内装修、装饰，应当按照消防技术标准的要求，使用不燃、难燃材料；

6.3 公众聚集场所在投入使用、营业前，使用单位应当向公安机关消防机构申请消防安全检查。未经消防安全检查或者经检查不符合消防安全要求的，不得投入使用、营业。公众聚集场所消防安全检查合格证应当悬挂在场所醒目位置，并应至甲方管理部门备案后，方可正常营业。

7. 经营安全

7.1 乙方应加强员工的日常管理，自觉维护公众形象，商品陈列应保持整齐美观；不得在班中或当班前夕饮酒或服用其他刺激性药品及毒品；不得在甲方范围内聚众闹事、打架斗殴或参与赌博；不得参与公安机关明令禁止的违法活动和组织；

7.2 乙方应严格遵守本行业业务安全技术操作规程，严禁违章操作，杜绝各类事故的发生。工作中应遵守职业道德，对被服务人员不得有欺骗、误导等行为；

7.3 乙方应自觉接受甲方各项规章制度的管理，不得辱骂、殴打甲方相关的管理人员及顾客；

7.4 乙方的营业时间应当严格遵守甲方的规定，双休日及节假日照常营业，未经甲方书面同意，乙方不得随意更改营业时间，不得擅自闭门停业。

8. 本责任文本（协议书、承诺书）不受人事变动的影晌，如有变动，应做好交接工作。

9. 本协议为《芜湖宜邻中心租赁合同》的附件，有效期与租赁合同一致。如遇《芜湖宜邻中心租赁合同》到期未签订新合同时，本协议有效期自动顺延。

乙方（签字）：

年 月 日

附件三：

承 诺 函

芜湖宜邻置业发展有限公司：

承诺人系_____（承租方名称）股东/
实际控制人，承诺人现向贵司承诺如下：

一、承诺人将严格按照《芜湖宜邻中心房屋租赁合同》
约定督促承租方严格履行合同约定的相关责任和义务。

二、如承租方履行《芜湖宜邻中心房屋租赁合同》中发
生违约行为，承诺人对承租方应承担的相关责任和义务承担
连带担保责任。

三、本承诺函系承诺人真实意思表示，不可撤销。

承诺人：_____

____年____月____日

4. 甲方接受乙方实名或匿名投诉举报，并将严格保密。

接受举报部门：集团公司纪检监察室

地址：芜湖市鸠江区瑞祥路 88 号皖江财富广场 A1 座 8 楼

电话：0553-2882024

邮箱：872417800@qq.com

二、乙方责任

1. 乙方应保证乙方人员知悉甲方廉洁合作管理的各项制度及本协议的规定。

2. 乙方人员应严格遵守甲方廉洁合作管理的规定，有责任就甲方人员任何不廉洁行为向甲方投诉举报，保持与甲方的正常业务交往，不得贿赂甲方人员或与甲方人员有不正当利益来往。

3. 乙方有义务接受甲方对乙方在合同履行过程中廉洁合作管理执行情况的监督，在主合同履行过程中发现乙方人员向甲方人员行贿、伙同甲方人员谋取不正当利益或伙同甲方人员损害甲乙双方利益行为的，均应及时采取措施予以制止，并及时通报甲方。

4. 甲方对不廉洁行为开展调查的过程中，乙方必须配合，包括如实陈述事实、提供相关资料、配合甲方现场调查等。

三、违约责任

1. 甲方人员如违反廉洁合作管理制度及本协议规定，甲

方应视情节轻重、影响大小,依据公司制度予以违纪人员行政处罚直至解除劳动合同。情节严重的,依法移交纪检监察机关。

2. 乙方人员如违反廉洁合作管理制度及本协议规定,不视为个人行为,甲方有权单方面解除合同关系、取消合作、将乙方列入“失信人员”名单、扣除乙方所交保证金或要求支付违约金(不超过主合同总金额的 20%)。

四、本协议有效期,自双方盖章之日起至主合同履行完毕。

五、本协议一式两份,双方各执一份,作为合同的附件,与主合同具有同等的法律效力。

甲 方: (签章)

乙 方: (签章)

日 期:

日 期:

附件五：

宜邻中心租赁场所交付确认书

商铺号：_____号

验收项目					
项目内容		单位	数量	合格(×/√)	备注
一、固定设施（土建部分）：					
1	玻璃门和门框包含锁及把手	扇			
2	防火门和门框包含锁及把手	扇			
3	隔断及玻璃隔断	面			
4	墙面及玻璃幕墙	面			
5	地面				
6	天花				
7	柱面				
8	店招				
9	消火栓	个			
10	其他				
二、固定设施（机电部分）：					
1	喷淋头	个			
2	烟感	个			
3	紧急广播喇叭	个			
4	电话及网络接口/POS接口	个			
5	手动报警器	个			

6	配电箱	个			
7	空调室内机	个			
8	空调室外机	个			
9	空调遥控器	个			
10	热交换机	个			
11	热交换机控制面板	个			
12	其他				

三、其他（请说明）：餐饮商铺

1	给水（水表）				
2	排水管路				
3	燃气管路				
4	排油烟管道				
5	油烟净化器				
6	其他				

四、能源计量安装及读数记录：

电表号码	表读数	
水表号码	表读数	
燃气表号码	表读数	

五、物品签收记录

商户确认收到下列物品：

《装修手册》交付商户阅读，用以了解管理内容；

将_____交付商户。

需修缮部分:

商铺名称: _____

承租面积: _____m²

验收日期: _____年____月____日

商户盖章: _____

商户授权人签名/日期: _____

运营主管/日期: _____

运营管理部/日期: _____

注: 1.该表单正本一式两份, 商户及宜邻中心运营管理部各保留一份。

2.各部门签字人员指现场参与收铺人员。