

附件 22

合同号：WLJT-KF-2025-01

## 商 铺 租 赁 合 同

出租人(甲方):西安曲江旅游投资(集团)有限公司

承租人(乙方):

签订时间：202 年 月 日

甲方(出租人):西安曲江旅游投资(集团)有限公司

法定代表人:

乙方(承租人):

公民身份号码(若为自然人):

通讯地址:

联系电话:

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定,甲、乙双方本着诚实信用原则,经友好协商,就商铺及附属设施、设备租赁事宜达成一致,签订本合同,以兹共同遵守。

#### [释义]

租赁期限:甲乙双方租赁房屋的时间段,自交付之日起算。

进场日:甲方移交、乙方进入该商铺之日。甲、乙双方应签署《商铺交接确认书》确定进场日。履行过程中若《商铺交接确认书》的签署日期将晚于实际进场日,以签署《商铺交接确认书》的日期为进场日。

计租日:开始计算租金之日,即免租期届满次日。

租约年:租期起算之日起至次年当月当日的前一日为一个租

约年。

装修期：双方约定的，乙方用于装修商铺的时间段。

免租期：双方约定的，甲方不收取乙方租金的时间段。

开业日：该商铺实际用于经营(包括试营业、试运行)之日。

保证金：作为乙方妥善履行本合同约定义务和责任的担保，乙方向甲方交纳的约定金额的款项。本合同有效期内，该款项由甲方保管，按合同约定使用，不计利息。甲方对该款项不承担任何信托或其他投资增值的责任。转租：乙方作为出租方，将该商铺部分或者全部出租或提供给一个或多个第三方使用的行为。

计租面积：甲方计收、乙方交纳该商铺租金、物业服务费、空调费(如有)、采暖费(如有)等本合同约定的各项费用以该商铺租赁面积为计租面积依据。

租赁面积：乙方所承租商铺使用空间的面积，以水平投影面积计算，由使用面积、墙体面积组成。

租赁费用：乙方所承租商铺的租金。

## 第一条 租赁标的物概况

### 1.1 租赁物位置及租赁面积

甲方同意将位于 \_\_\_\_\_(产权证书号： \_\_\_\_\_)商业街的商铺租赁给乙方，租赁面积约 \_\_\_\_\_平方米。

1.2 租赁商铺的现状为：现状交接。其中商业用水、商业用电、消防设施设备等均已接通。现有附属设施、设备状况由

出租人、承租人双方在本合同附件二《商铺交接确认书》及附件三《商铺交付清单》中加以列明。双方同意该附件作为出租人向承租人交付租赁商铺和本合同终止时承租人向出租人返还租赁商铺的验收依据。

## 第二条租赁标的物用途

2.1 乙方承租房屋租赁用途为\_\_\_\_\_

2.2 乙方不得将租赁标的物转租或变更上述租赁用途，若未经甲方书面同意，乙方擅自转租或变更租赁用途，则视为乙方根本违约，甲方将直接解除本合同，乙方须按本合同约定向甲方承担违约责任。

## 第三条租赁期限、房屋交付及开业

3.1 房屋租赁期限为\_\_\_\_\_年即自\_\_\_\_\_至\_\_\_\_\_。

以实际交付之日起算。合同租赁期届满前三个月，如乙方无违反合同约定或给甲方造成损失的情形出现，乙方提出书面申请，同等条件下，经甲方书面确认后合同可延长期限\_\_\_\_\_年。若甲方不同意延长的，则合同到期终止。

3.2 甲方将于 202 年 月 日(交付日)按租赁标的物现状标准将租赁标的物交付乙方。交付时，双方应派代表到现场检查租赁标物的移交情况，并现场共同签署租赁标的物《商铺交付清单》及《商铺交接确认书》。租赁标的物风险自交付后转移至乙方。

3.3 若乙方在约定当日，未前往租赁标的物所在地办理交接

手续，则约定交付日视为该房屋的实际交付日期，且乙方按照房屋现状接收房屋并无异议，乙方应按照合同约定履行各项义务，并应于约定交付日起 15 日内前往租赁标的物所在地与甲方签署租赁标的物《商铺交付清单》及《商铺交接确认书》。若逾期，则甲方有权解除合同，乙方须按本合同约定向甲方承担违约责任。

3.4 甲方在约定交付日无法交房的，乙方应于甲方通知的日期前往租赁标的物所在地办理该房屋的交接手续，若甲方向乙方送达收房通知后 10 个日历日内，乙方仍未前往租赁标的物所在地办理交接手续，甲方书面通知到达乙方 10 个日历日届满之日视为该房屋的实际交付日期。乙方应按照合同约定履行各项义务，并应于通知日期的 15 日内前往租赁标的物所在地与甲方签署租赁标的物《商铺交付清单》及《商铺交接确认书》。若逾期，则甲方有权解除合同，乙方须按本合同约定向甲方承担违约责任。

3.5 乙方在本合同签订前已对租赁标的物性质、现状、面积、地理位置等有充分的了解和认识，对于租赁标的物是否能满足乙方经营要求以及未来业务是否能取得行政审批亦有清晰准确的判断。交付后，乙方不得以任何理由包括但不限于租赁标的物现状、面积、地理位置等无法满足乙方经营要求或无法取得相关行政审批为由，要求解除合同或要求甲方减免租金或承担违约及损害赔偿责任。

3.6 如乙方未按本合同约定时间支付租金、保证金等费用，甲方有权拒绝交付租赁标的物，并不为此承担任何责任。乙

方逾期付款应按本合同约定承担违约责任。

3.7 乙方应于 202 年 月 日前正式对外营业。如因乙方自身原因未能按期开业的，则取消免租期。免租期取消后，乙方应向甲方补交该期间租金。同时，乙方每逾期一日应按月租金万分之三的标准向甲方支付违约金直至自约定的开业之日起 6 个月止；如逾期六个月仍无法开业的，甲方有权解除本合同，按照本合同第 12 条约定承担责任。

#### **第四条免租期**

4.1 免租期：甲方同意自房屋租赁合同签订之日起起算\_\_\_个月的装修免租期(包括起止日当天，即 202 年 月 日至 202 年 月 日，免租期届满次日为计租日)。免租期内免交商铺租金，但其他实际发生的费用(水、电、物业费等)乙方须照常支付。

4.2 租赁期间，如非因甲方原因导致本合同提前终止的，则甲方有权收回乙方已享用的全部免租期，乙方应补缴免租期的全部租金。

#### **第五条房屋装修**

5.1 如乙方需对租赁房屋进行装修，为保证整体项目品质，乙方承诺首次装修成本不低于\_\_\_\_元/平方米，并将装修预算报甲方审核。装修前乙方应提前十五日向甲方提出装修申请，将装修、布置等设备及其附属物的设计涉及的各种图纸、设计方案、设计资料最终定稿等按照甲方的要求报请甲方批

准，并按照甲方要求进行整改，乙方拒不整改的，甲方有权单方解除本协议，且不承担任何责任。乙方还应按照甲方要求交纳装修押金，装修并验收完成开业运营且无任何违约行为的，甲方无息退还给乙方。

5.2 按照国家相关规定应取得消防部门审核的，由乙方自行负责办理，乙方应在提交申请时一并提供消防部门备案的装修设计稿。乙方应依法办理消防设计、竣工验收消防备案和投入使用、营业前消防安全检查手续。装饰装修材料符合消防技术标准。装修完成后提供消防部门出具的消防验收合格文件。根据法律规定，未经过消防部门审核的，乙方不得擅自开业，否则由此造成的所有后果均由乙方承担，并赔偿因此给甲方造成的所有损失。

5.3 装修期间，乙方应按照合同约定支付租金。

5.4 租赁期内，乙方再次进行装修的，仍应履行上述 5.1、5.2 的约定。

5.5 乙方事先未征得甲方书面同意和政府有关主管机关的批准，不得对租赁商铺进行下列活动：

- (1) 对涉及租赁商铺建筑结构做任何改动，损坏甲方设备；
- (2) 在租赁商铺外墙的任何部位作标记、涂画、钻孔、安装挂钩；穿凿、切断或连接商铺的任何管道；
- (3) 以任何方式毁坏租赁商铺内/外观，包括但不限于：使用商铺外墙壁招贴或悬挂广告牌及宣传品；
- (4) 竖立、安装或变更租赁商铺或其任何部分之任何固定附着物、间隔或其它架设物或装置，安衣架、旗杆、天线或其

他突出物；

(5) 作出或允许或容忍作出安装或附加电力装置、线路、管道及任何其它装置、安装或容许安装任何超过地板之任何部分的原定荷载重量或需要额外电力线路、管道或喉管或须耗用乙方之独立量度电表之外电力的设备、器具或机械；

(6) 擅自在商铺进行影响周边商户以及甲方其他经营区域正常经营的行为或制造噪声污染等。

如乙方违反上述条款，应在甲方发出书面通知后五日内恢复原状。若使甲方或租赁标的物周围其他承租人遭受损失时，乙方承担因乙方原因造成损失部分的赔偿责任，如因乙方原因致使甲方陷入包括但不限于诉讼等形式的纠纷时，乙方应承担由此引发的一切损失。甲方有权在未通知乙方的情况下拆除未经甲方同意改建、增建的设备及装置，所引起的一切费用由乙方承担。

5.6 甲方对上述乙方之装修设计图纸及规格说明的批准，并不等同承担任何设计责任；也不等同免除乙方在开始装修工程前，自费及自行向所有有关主管部门申请批准已经由甲方核准之装修设计图纸及规格说明之责任。对乙方不遵守有关主管部门所制定之任何规定所引致之任何后果，甲方无须负任何责任。

#### 5.7 装修保险

乙方在装修进场之前，应投保相应险种，并指定甲方为受益人，且向甲方提供有效证明文件；若乙方不购买保险则与甲方签订装修安全责任书(包括但不限于建筑物、现场人员及

第三者保险等);否则,甲方有权拒绝乙方进场装修。且不承担任何责任。若乙方强行进行装修的,则产生的全部后果均由乙方承担,与甲方无关。

5.8 装修过程中产生的一切费用及责任由乙方自行承担。

## 第六条 商铺租金及其他费用的交付

6.1 商铺租金从计租日起算。租金计算至租赁期限届满之日。如果租赁期届满或本合同因其他原因提前终止,乙方未在合同约定期限向甲方返还租赁标的物,则合同终止后按照租金标准计算至乙方向甲方实际返还租赁标的物之日的房屋占用费。本条约定不影响乙方因逾期向甲方返还租赁标的物应承担的其他违约责任。

### 6.2 租金标准及交付方式

6.2.1 甲乙双方协商一致,租赁期中的第一年以及第二年每月每平方米商铺租金标准为人民币\_\_\_\_元整(¥\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>/月)标准缴纳。第3年每月每平方米商铺租金标准调整为:人民币\_\_\_\_元 (¥\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>/月)。

6.2.2 租赁费用中租金部分由甲方收取,乙方根据合同约定按期支付至甲方指定收款账户。

### 6.2.3 首期租金以及保证金的交付

6.2.3.1 乙方应在合同签订之日起7日内,以转账方式一并向甲方支付首期租金及保证金。首期租金为自计租日起6个月的租金即人民币\_\_\_\_\_元整(小写:\_\_\_\_元),保证金按照3个月的租金交纳,即\_\_\_\_\_元整(小写:\_\_\_\_元)。

乙方交付首期租金以及保证金后，甲方应开具相应的财务票据。

#### 6.2.3.2 后续租金支付方式

除首期租金外，后续租金，按照每 6 个月为一个付款周期，乙方应于上一个租金付款周期届满前 15 日内按照合同约定租金标准向甲方支付下一付款周期房屋租金；甲乙双方各自承担国家规定的应交税费。乙方付款后，甲方向乙方开具相应的收款收据/发票。

#### 6.3 保证金

6.3.1 保证金与首期租金同时支付，合同终止且经甲方确认乙方已将工商注册登记地址从该商铺迁出及履行完毕本合同约定的全部义务后 30 日内，甲方将履约保证金无息退还，乙方应同时退还履约保证金收据原件。

6.3.2 甲方有权从履约保证金中相应扣除乙方欠付的租金、违约金、赔偿金等，乙方应在甲方扣除并书面通知乙方后 7 日内补足保证金，并可要求乙方承担相应的损失及违约责任。

6.3.3 当租约期满或双方提前解约的情况下，如承租人按约全部履行如下义务，则出租人应在承租人履行上述条款规定之义务后 30 个工作日内，将保证金无息返还承租人：

(1) 全部履行本合同各项条款，或者承租人因其违反本合同相应条款导致合同提前终止而承租人已就其违约向出租人作出充分的赔偿；

(2) 将承租商铺的内部设备、设施在适宜租用的清洁、良好状况下交予出租人(正常磨损除外)；

(3)将承租期间对承租商铺的重新装修或新增加的设备等物，在迁出时自行拆除，恢复承租商铺原状，但出租人书面同意保留者除外；

6.3.4 如在租赁期内，甲方发生变更，乙方所交保证金或甲方根据本合同行使扣除权后剩余的保证金所涉及的权利和义务全部由新的出租人概括承受。此后，甲方不再就保证金承担任何责任。

6.3.5 如乙方未按本条规定交付保证金，则应按照本合同 3.6 约定处理。

6.4 甲方指定收款账户信息：

单位名称：

国税税号：

电话：

开户行：

账号：

6.5 在租赁期内，乙方使用该租赁物所实际发生的水、电、气(如有)、暖(如有)、通讯(如有)等乙方经营过程中产生的费用由乙方承担。标准为水费：\_\_\_\_元/顿、电费：\_\_\_\_元/kwh。

## **第七条设备维护及广告安装**

### **7.1 设备维护**

7.1.1 租赁期限内，乙方须确保租赁标的物设备设施的维护、维修相关权利义务，按约定交纳相关费用等。

7.1.2 乙方在经营期间，妥善使用租赁标的物及所附装置、设备，并配合甲方对公共区域进行保养。乙方应就租赁标的

及所附装置、设备的损坏、失灵及异常状况及时向甲方报告。

7.1.3 乙方使用甲方提供的各种设备如有故障或不良反应时，应及时书面通知甲方维修，属乙方非正常使用、擅自修改有关设施造成的损坏、所需的维修费用及给第三人造成的损失，由乙方承担。

7.1.4 公共区域及公共设施设备的维修、维护在乙方经营期间，乙方须积极配合甲方对租赁标的物所处项目的公共区域及公共设施设备进行维修维护。

## 7.2 标识及广告安装

7.2.1 乙方如要求在标的物安装乙方之标识或广告，必须事先取得甲方和政府有关主管部门同意并向甲方支付相关费用。乙方应自费安装和维修该标识或广告并应购买保险。

7.2.2 乙方在标的物安装与放置的门头、牌匾及一切标识、标牌、广告等均须经甲方审批同意后方可安装放置，同时必须接受甲方对该设施的监督与管理，如未经甲方审批同意乙方擅自安装放置，则甲方有权解除本合同，乙方应承担相应违约责任。

7.2.3 甲方的审批同意和/或监督与管理，不能免除乙方的任何责任和义务，若因乙方安装与放置的门头、牌匾及一切标识、标牌、广告等违法违规和/或造成第三人损害，所有后果均由乙方承担，并赔偿甲方因此遭受的所有损失。

## 第八条 经营管理及物业管理

### 8.1 经营管理

乙方应当配合甲方的综合管理，签订相关管理合同并遵守相关的管理条例。

#### 8.1.1 证照备案

8.1.1.1 乙方在租赁标的物内开展经营业务应从政府有关部门取得所有必要的执照、批文或许可证等，乙方在取得各项有效执照、批文或许可证后五日内应将相关执照、批文或许可证等的正副本复印件加盖公章提交给甲方，供甲方登记备案。

8.1.1.2 乙方在租赁期内证照到期换发新证，均需将最新证照复印件加盖公章后及时递交甲方。乙方必须确保该执照、批文或许可证在租赁期限内完全有效，及在各方面均符合该执照、批文或许可证的规定；并且乙方必须确保在租赁场所的经营活动不能违反包括但不限于工商行政管理、消防等有关部门的法律法规和规章。

#### 8.1.2 合法经营

乙方不得在租赁标的物内从事任何违法活动，乙方在经营中必须遵守国家有关商品质量、物价、计量、消防等各项相关法律法规，同时乙方应积极主动地配合工商、质检、物价等国家相关行政部门的监督，检查。在检查中存在的问题，均由乙方承担。

### 8.2 物业管理

#### 8.2.1 保洁管理

所有乙方商户卫生统一施行“门前三包”责任制，乙方租赁区域及三包区域内的清洁工作由乙方负责保洁。须与甲方签

订《门前三包责任书》。

#### 8.2.2 垃圾清运

乙方生活垃圾及厨余垃圾的分类、存放、清运由乙方自行负责，可以委托具有资质的垃圾清运单位提供垃圾收集及清运工作，并在物业管理部门完成备案。

#### 8.2.3 工程维护

乙方接铺时铺内的已装设备（中央空调、公共排烟等）由工程管理部门负责维修、养护工作。乙方铺内一切因其装修自行安装的设施设备，由乙方自行维修，工程管理部门可提供相应维修服务，相关费用由乙方承担。

#### 8.2.4 安全管理

8.2.4.1 由物业管理部门委托具有资质的安保公司提供公共区域的安保服务工作。

8.2.4.2 乙方商铺内的安全管理责任由乙方全权负责，请乙方采取必要的防盗、监控等措施以保障自身利益，如在营业区域内发生失窃等安全问题由乙方自行承担责任。在商铺内，乙方有义务保证顾客的财产和人身安全，应对进店客人做到必要的提醒义务，并要求营业人员保持安全防范意识。

8.2.4.3 乙方必须严格遵守公司关于安全用电、用气的有关规定和要求，并定期安排专人检查，不得私自接拉电源或随意改动已安装好的设施及增加用电量。

### 第九条陈述与保证

#### 9.1 甲方的陈述和保证

9.1.1 甲方保证依法成立、存续，具备签署和履行本合同的主体资格。

9.1.2 甲方保证其有权将租赁标的出租给乙方，并且有权按本合同的约定向乙方收取租金及本合同约定的其它费用。

9.1.3 甲方保证租赁标的物建筑质量以及甲方向乙方提供的设施设备均符合国家规范性标准要求。

9.1.4 在乙方违约情况下，甲方接受乙方支付的租金或其他款项时，不能视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。乙方支付的租金或其他款项不足本合同约定的应交款项时，甲方接受金额不足的租金或其他款项，均不能视为甲方同意乙方少付租金或其他款项，也不影响甲方追索欠租欠款的权利以及根据本合同及法律规定的其他权利。此外，甲方未能或延迟行使本合同项下的任何权利将不视为放弃该等权利。甲方的任何权利的放弃均以甲方签署的书面明确表示为准。

9.1.5 甲方特殊原因(包括但不限于：相关政府部门视察审查、国家、省市重要领导干部视察或大型活动的安保需要等)导致乙方无法正常使用房屋连续超过7日的，7日后甲方不收取乙方未能正常经营期间的租金，但物业管理费和其他实际发生的费用(水、电等)乙方须照常支付。

9.1.6 甲方有权使用乙方名称、商标等进行宣传。

9.1.7 若乙方使用期间甲方对商铺进行整体改造提升或其他外立面装修等导致需要对乙方承租商铺的进出入口进行调整或其他安排时，乙方承诺予以配合，且不追究甲方任何责

任。

## 9.2 乙方的陈述和保证

9.2.1 乙方若为单位，则保证依法成立、存续，具备签署和履行本合同的主体资格，已经取得的相应资质的复印件详见附件；乙方若为自然人，保证具有签署和履行本合同的民事行为能力。

9.2.2 乙方保证向甲方提供本合同项下的租赁所需要的一切相关资料、文件等真实有效。

9.2.3 乙方在本合同有效期间应遵守甲方制订的守则、规章及各项管理规定。

9.2.4 乙方不得将租赁标的物及标的物内甲方提供的任何设施设备转租、拍卖、转让、抵押、赠与或以其他任何形式提供给第三方。

9.2.5 乙方与任何第三方发生的债务关系或其违法经营所造成的法律后果不得影响甲方，如因此导致甲方损失，乙方应承担损害赔偿责任。

9.2.6 乙方自行负责其工作人员的相关责任，乙方应按国家法律法规合法用工，承担相应的人员工资福利、工伤及社会保险等相关内容，甲方与乙方人员不形成任何劳动关系或雇佣关系，由于工资发放、加班费发放、社会保险缴纳及工伤等引起的一切有关纠纷均由乙方自行负责处理，因此导致甲方损失的或无论因何种原因导致甲方承担责任或代为支付的，乙方均应承担给甲方造成的全部损失及法律责任。

9.2.7 乙方承诺放弃租赁标的物的优先购买权。

9.2.8 租赁期满前或本合同提前终止前的两个月内，乙方必须允许甲方及有意向租赁的任何租户或有关人士察看租赁场所，并允许甲方在其认为合适的承租标的物的任何部分展示租赁标的物招租说明，乙方不得遮盖或移除，但不得影响乙方正常工作。

9.2.9 乙方对其经营所产生的噪音等涉及环境问题的，必须控制在国家或地方政府相关管理条例规定范围内，如违反上述规定造成罚款，由乙方自行承担且乙方应立即停止该行为。如因以上问题对甲方房产及临近经营造成损失，乙方负责赔偿。

9.2.10 由于乙方责任发生火灾或其他事故的，乙方应对保险理赔的不足部分承担补充赔偿责任。

9.2.11 乙方自行负责租赁区域内的卫生清理及垃圾收纳，并应符合甲方各项规定要求。

### 9.3 其他特别条款

9.3.1 乙方需签订《安全承诺书》（详见附件五）并按照承诺书中的内容，承担全部安全责任。如果乙方违反《安全承诺书》中的内容，造成后果的，需向甲方承担本合同第 11.5 的违约责任。

9.3.2 未经甲方书面同意，乙方不得在该房屋内使用或存储液化石油气或其他罐装气体。

9.3.3 乙方须在合同期内自费维修保养、更新替换、清洁在该房屋内由乙方安装的设备、设施。

9.3.4 如果乙方需要改动甲方消防设施，必须经甲方书面同

意，并经消防部门许可，且所发生的费用由乙方承担。乙方应依法办理消防设计、竣工验收消防备案和投入使用、营业前消防安全检查手续。装饰装修材料符合消防技术标准。

9.3.5 乙方的经营行为不得损害相邻关系。如果其经营行为违反法律、法规或政府主管部门的有关规定，或对甲方和/或第三方构成妨害的，甲方有权责令乙方整改或停止营业，由此造成的损失(包括政府部门针对乙方行为的处罚)由乙方承担。

9.3.6 若乙方从事餐饮经营应在合同签订后2个月内向甲方提交相应证照，包括但不限于营业执照正、副本复印件；食品卫生许可证复印件；员工健康证明等。否则甲方有权解除合同，并要求乙方按照本合同约定第12.1承担责任。

9.3.7 乙方使用甲方商铺期间，应当维护甲方名誉以及声誉，不得以任何方式(包括但不限于通过各类媒体发布信息或上访等)制造不利于甲方的言论，不得以任何方式给甲方造成任何负面影响。否则，甲方有权立即终止或解除本合同，对租赁标的采取封店措施，乙方应按本合同第11.1条约定承担违约责任，如该违约金不能涵盖赔偿甲方因乙方的前述行为而遭受的直接及间接的损失，乙方仍应就超出部分承担损害赔偿赔偿责任。

9.3.8 经营期间，乙方应当购买财产一切险以及公众责任险，并以甲方为受益人，乙方应向甲方提供相应保险购买证明。

## **第十条 租赁标的物的返还**

### 10.1 期限

当租赁期届满或本合同因其他原因提前终止，乙方应当在租赁期限届满当日或甲方确定的返还期限内办理完毕有关租赁标的物的返还事宜。

### 10.2 恢复原状

10.2.1 除非经甲方同意，在本合同终止或本合同因其他任何原因提前终止时，乙方应在上述期限内，根据双方签署交接证明文件时租赁标的物的状态，拆除自行实施安装的全部室内装修和增加的设备设施，将租赁标的物恢复原状后向甲方移交；否则，视为乙方自动放弃对其物品的所有权，甲方有权强行进入租赁标的物，单方面处理乙方留存在租赁标的物内的物品，拆除乙方室内装修和增加的设备设施，因此产生的费用及物品损毁、灭失的风险由乙方负责承担。

10.2.2 乙方在实施上述恢复租赁标的物原状行为时，不得移动和损坏甲方原有设备、设施、装置等，并使甲方原有设备、设施、装置等保持良好、清洁和可租状态；否则，甲方指定的专业人员进行清洁、修理或更换，由此产生的费用由乙方承担。

10.2.3 对于甲方同意保留的设备设施或装饰，归甲方所有，且甲方并无需为此对乙方进行任何补偿。

### 10.3 返还

10.3.1 乙方应向甲方交还租赁标的物的各个部分使用的钥匙，并且与甲方办理交接手续，签署移交确认证明文件。甲乙双方签署移交确认证明文件之日为租赁物返还日。如果乙

方未能在本合同规定的期限或甲方通知期限内将租赁标的物返还甲方，甲方有权强行进入租赁标的物并收回，对仍留存在租赁（房屋）场地内的乙方任何物品，甲方有权按照无主物进行处置，由此产生的违约责任及物品损失由乙方自行承担；同时，自本合同规定的期限或甲方通知期限届满开始，甲方有权就租赁标的物停止一切公共事业供应，包括但不限于水电气供应，如因此造成乙方任何损失，甲方不承担责任。甲方强行进入租赁标的物之日或乙方将租赁标的恢复原状之日视为乙方向甲方返还租赁标的物之日（以后到者为准）。

10.3.2 乙方拆迁搬离时所发生的一切费用由乙方自行承担，并且乙方的拆迁搬离，应尽其所能不影响甲方及周边物业的正常经营使用。

10.3.3 无论本合同是因违约或协商一致而解除还是因期满而终止，乙方都不得以其在甲方资产之外的固定资产或装饰装修投入为理由，要求冲减、抵扣房租或其它任何应付费用，不得要求甲方予以任何形式的补偿，更不得以此为理由拖延向甲方交还租赁房屋的时间。

## **第十一条违约责任**

### **1.1.1 迟延支付租金或其他费用**

乙方未能按本合同约定交付租金、保证金及相关费用等应当由乙方承担的费用，则自逾期之日起，每逾期1天，乙方应按应缴但未缴金额的万分之三（0.3%）向甲方支付违约金直至其付清应缴金额止；同时，甲方有权对租赁标的物暂停

全部或部分能源供应或相关管理服务，直至乙方履行完毕相关付款义务为止。如乙方逾期付款达 7 日，甲方有权解除合同，并要求乙方按本合同第 12.1 条规定承担违约责任。

#### 11.2 装修违约

未经甲方书面同意，乙方擅自对租赁标的物的建筑物结构、设施设备进行改造，或装修不符合国家规定相关标准或甲方要求的，乙方应向甲方支付所在租赁年度租金总额 10% 的违约金，如上述违约金不能涵盖甲方实际损失，则乙方仍应就超出部分承担损害赔偿责任。同时甲方有权解除合同。

#### 11.3 商业经营违约

如果乙方在租赁标的内从事任何违法经营活动，给甲方形象造成负面影响，或因此被有关政府主管部门或司法机关处罚，并致使甲方同时受到处罚或承担赔偿责任，甲方有权立即终止或解除本合同，对租赁标的采取封店措施，乙方应按本合同第 12.1 条约定承担违约责任，如该违约金不能涵盖甲方因乙方的前述行为而遭受的直接及间接的损失，乙方仍应就超出部分承担损害赔偿责任。

#### 11.4 提前终止或解除合同

11.4.1 非因本合同约定情形，乙方擅自解除合同的，甲方将扣除乙方已交的租金，且乙方须向甲方支付相当于解除事由发生的租赁年度内 3 个月租金标准的合同解除违约金。

11.4.2 非因本合同约定情形，甲方擅自解除合同的，甲方应返还乙方已交的未实际产生的租金(无息)，且甲方须向乙方支付相当于解除事由发生的租赁年度内 3 个月租金标准的合

同解除违约金。

11.5 如乙方违反合同其他条款约定的，甲方有权随时解除合同，并要求乙方按照 12.1 承担相应责任。

#### 11.6 其他费用

如果因乙方未及时履行本合同约定义务而导致甲方采取必要的法律手段时，违约方还应承担守约方为此而支付的包括但不限于律师费、诉讼费、交通费等相关费用。乙方应向甲方支付的违约金、赔偿金等其他费用，甲方有权直接在乙方已支付未产生的租金中等额抵销，乙方对此不持异议。

11.7 甲方损失包括但不限于直接损失、间接损失、预期利益损失、名誉损失、甲方向第三方支付违约金、损失赔偿等。

## 第十二条 合同的终止

### 12.1 甲方解除合同

除本合同其他规定外，有下列情形之一的，甲方有权解除本合同，乙方须向甲方支付相当于解除事由发生的租赁年度内 3 个月租金标准的合同解除违约金。

(1) 乙方被采取查封，冻结，扣押等司法强制执行措施，或乙方发生破产、解散、和解、分立、重组，兼并等法人资格的变更或资产重大调整的，甲方有权解除本合同；

(2) 乙方未按期支付足额租金并逾期七日；

(3) 未经甲方书面同意，乙方擅自改变租赁标的物用途，未按本合同约定的使用范围经营的；

(4) 未经甲方书面同意，乙方将租赁标的物转租、承包或以

其他任何形式将租赁标的物提供给第三方；

(5) 乙方利用租赁场所违法经营的；

(6) 除正常使用折旧、报损外，乙方未对房屋及附属设备尽维护

修责任致使功能受损(包括但不限于房产或设施损坏或发生故障等), 经甲方督促仍不予修复。

(7) 乙方未经甲方同意而进行的不当装修或乙方擅自对租赁标的物的建筑物结构、设施设备进行改造。

(8) 乙方不服从甲方管理的，或严重违反本合同规定的义务。

(9) 乙方未按本合同约定与甲签订物业管理协议的；

(10) 乙方逾期开业超过六个月。

甲方依据上述情形解除本合同时，应书面送达乙方。乙方应在通知送达后的 10 日内清理并交回租赁标的物，结算一切费用(租金算至乙方返还租赁标的物当日), 如上述违约金不能赔偿甲方所遭受的一切损失，乙方还应就超出部分承担损害赔偿赔偿责任。若乙方拒不交还租赁标的物，则甲方有权按照本协议第十条的约定，自行收回租赁标的物。

## 12.2 乙方解除合同

甲方在签订本合同后，又将本合同租赁标的物租赁给第三方的。乙方有权解除本合同，甲方须向乙方支付相当于解除事由发生的租赁年度内 6 个月租金标准的合同解除违约金，违约金不足以弥补损失的应另行承担赔偿责任。

## 12.3 双方解除合同

除本合同其他规定外，一方有下列情形之一的，另一方有权

解除本合同：

- (1) 一方的资产被扣押或被法院执行导致无法继续经营的；
- (2) 由于国家的政策原因而使合同无法正常履行；
- (3) 因不可抗力致使合同无法按期履行或无法履行。

#### 12.4 合同终止或解除后的处理

12.4.1 合同终止或解除后，乙方有权收回其所有的一切经营设备、标识、带标识的物品；乙方于营业场所内、外设置的其拥有合法权利的图文标识，甲方不得以任何方式继续使用。

12.4.2 合同终止或解除后 7 个工作日内，乙方应将合同期间发生的和其它所拖欠应付甲方的费用全部付清。

12.4.3 无论合同因何种原因终止或解除，乙方均应在合同终止或解除后办理营业执照注销手续或住所地设立租赁标的物之上的营业执照住所地变更手续，同时按照本协议第十条约定返还房屋，且乙方**每逾期返还房屋一日，乙方按照租赁关系解除前的房屋租金标准支付房屋占用费。**

#### 12.5 租赁标的物产权变更

甲方有权出售、转让本合同租赁标的物的产权，甲方配合乙方签署相关权利义务转让协议，若乙方拒绝签订权利义务转让协议，甲方有权解除合同，并不承担任何责任。

### 第十三条通告及送达

#### 13.1 方式

本合同规定一方向另一方发出的通知或书面函件(包括但不

限于本合同项下所有要约、书面文件或通知)均应以中文简体制作，并通过以下方式送达相应一方：

(1) 当面递交。

(2) 专递信函。

### 13.2 送达时间

在以下时间通知被视为已经送达：

(1) 如果以当面递交方式送达，送达指定地址并签署回执或其他送达证明。

(2) 如果是专递信函方式送达，以签收日为送达日，若被退回或拒收的则以邮寄日后的第 3 个工作日。

### 13.3 送达地址双方的送达地址

甲方：西安曲江旅游投资(集团)有限公司

通信地址：西安市曲江新区雁翔路 3168 号雁翔广场 9 层邮编：710061

联系电话：029-89129416

乙方：

通信地址：

邮编： 传真号码：

联系电话：

除非提前五日以书面形式通知更改送达地址，所有通知或书面函件均按本合同列明的联系方式向对方发送；一方变更送达地址、联系方式的，应在变更之日前五日，将变更后的地址、联系方式书面通知另一方，否则，变更方应对此造成的一切后果承担责任。上述地址视为双方司法送达地址。

## **第十四条法律适用与争议的解决**

14.1 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均适用中华人民共和国法律。

14.2 凡因履行本合同而发生的或与本合同有关的一切争议，双方应通过友好协商方式解决；协商不能解决时，任何一方均可向租赁物所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## **第十五条不可抗力**

15.1 不可抗力是指不能预见、不能避免、不能克服的客观事件导致不能履行合同或不能如期履行合同。

15.2 不可抗力致使合同不能履行的，双方互不承担责任。但不可抗力事件发生后，遭受不可抗力的一方应当立即通知另一方，否则不能免除其违约责任。

## **第十六条附则**

16.1 本协议未尽事宜，双方另行签订补充协议。

16.2 本协议经双方签字盖章或盖章后生效，一式陆份，双方各执叁份，具有同等法律效力。

16.3 本合同签订前，甲方向乙方进行了必要的沟通、说明和解释，乙方已经充分理解了本合同全部条款的内容，本合同系双方在自愿、平等、协商一致的基础上签订。为充分维护乙方的合法权利，甲方特别提请乙方仔细阅读合同条款中的黑体部分，并对其内容予以充分的注意，乙方已理解并同意黑体部分内容。

附件一：物业租赁区域平面图；

附件二：商铺交接确认书

附件三：商铺交付标准清单

附件四：放弃优先购买权的承诺函

附件五：安全承诺书

附件六：乙方的《营业执照》正副本复印件(壹份),若乙方为自然人,则为乙方的身份证复印件(以下无正文)

(本页无正文，为【西安曲江旅游投资(集团)有限公司】与  
【       】关于《商铺租赁合同》的签字页)

甲方(盖章):

法定代表人(签章)

或授权委托人:

日 期 :           年       月       日

乙方(盖章):

法定代表人(签章):

或授权委托人:

日 期 :           年       月       日

## 附件一：建筑物实测分户平面图

## 附件二：商铺交接确认书

### 商铺交接确认书

202 年 月 日(交付日),甲方与乙方根据租赁合同约定,对位于西安市曲江 号(产权证书号: )商业街的商铺进行了交付验收。

经现场核实,甲方移交的商铺符合租赁合同约定的交付条件,乙方没有异议,同意现状接受房屋并按照合同约定交纳相应租金及其他费用。

交付方(甲方)(盖章):

授权代表人(签章):

接收方(乙方)(盖章):

授权代表人(签章):

202 年 月 日

附件三：商铺交付标准清单现状交付，详见现场照片

#### 附件四：放弃优先购买权的承诺函

##### 放弃优先购买权的承诺函

西安曲江旅游投资(集团)有限公司：

贵我双方于 202 年 月 日签署了《商铺租赁合同》，承租贵公司位于 号(产权证书号： )商业街的商铺，现承诺永久放弃对该商铺的优先购买权，贵公司有权将该商铺转让给任何第三人，无须事先通知我方。

承诺人：

202 年 月 日

## 附件五：安全承诺书

\*\*\*\*\*公司与西安曲江旅游投资(集团)有限公司(下称“文旅集团”)于 202 年 月 日签订了《商铺租赁合同》，合同约定我承租文旅集团位于西安市曲江 号(产权书号： )商业街的商铺,用于开办经营\_\_\_\_\_,租赁面积为：\_\_\_\_平方米，为了保障租赁标的物内的安全生产秩序，确保生命财产安全，促进健康快速发展和社会稳定，按照《中华人民共和国消防法》、《安全生产法》、《食品安全法》、《西安市燃气管理条例》等相关法律法规规定，为进一步落实“安全第一、预防为主”严格按照“谁主管、谁负责”的工作方针，承诺人自愿对租赁标的物的安全生产做出如下承诺：

### 一、安全管理目标

- 1、重大人身伤亡事故为零。
- 2、重大火灾事故为零。
- 3、重大爆炸事故为零。
- 4、重大交通事故为零。
- 5、重大生产事故为零。
- 6、重大设备事故为零。
- 7、水域安全事故为零。
- 8、“三废”排放符合国家标准，较大污染事故和重大污染事故为零。
- 9、多人急性中毒事故为零。
- 10、轻伤率小于 3%。
- 11、最大限度的减少一般事故，安全隐患的整改率达 100%。
- 12、员工工作、生活环境符合国家法律、法规规定的各项职业卫生标准。

13、员工 100%掌握“消防四个能力”，懂得安全防火，灭火以及安全逃生的基本知识，义务消防员懂得使用灭火器材和对初期火灾进行扑救处理。

二、承诺在“协议”约定的租赁期间，自行负责房屋、场地及附属设施设备的一切“四防”（包括防火、防盗、防破坏、防事故）安全工作。要加强安全管理，合法经营，不从事非法经营或其它违法活动。

三、承诺在租赁期间，对所涉及的房屋、附属设施设备负有全部安全责任和管理责任，对场所的公用设施要自觉维护，一旦损坏将无条件按照该设施损坏时市场价予以赔付。

四、承诺在租赁期间，加强对本店人员、租赁标的物实际使用人、临时工人、客人、装运人员等的安全教育或有关安全方面的培训，并应建立相关的安全管理工作责任制度，建立安全检查台账，

明确责任，落实到人。

五、承诺在租赁标的物内禁止存放易燃、易爆物品及化学危险品，禁止超负荷使用电气设备等。如擅自存放和使用，造成的一切后果由承诺人自行负责，并负责赔偿给西安曲江旅游投资(集团)有限公司等造成的全部损失。

六、承诺对租赁标的物内固定的电源线路，不私自更改或违章搭接，若私自接线，造成一切后果由承诺人自行承担责任。如承诺人因经营原因需要对电源线路进行更改情况，承诺人向西安曲江旅游投资(集团)有限公司提交书面申请，征得其书面同意后，在确保安全的情况下方可实施。但西安曲江旅游投资(集团)有限公司同意并不代表安全责任的转移，该等更改情况导致的一切后果仍由承诺人承担。

七、承诺从事经营活动符合国家消防安全规定，防止煤气中

毒，并设专人负责。并对租赁标的物明火的使用，每日做好当日清理检查工作，做到确保安全，如发生事故，承诺人自行承担全部责任。

八、承诺按照国家对于在租赁标的物内经营的内容等要求，配备足够的消防器材，确保完好使用。确保消防通道畅通，禁止在房前门前及道路两侧堆放商品、杂物等。加大防范火灾工作力度，并承诺如因承诺人防范设施不健全或夜间防范力度不够，以及发生火灾事故，造成财产损失由承诺人负全部责任。承诺人定期进行安全生产及消防安全专项检查，并做好记录。

九、乙方应明确租赁场所消防安全责任人、管理人，落实消防安全责任。制定符合实际的《消防安全管理制度》，悬挂上墙并印发员工学习。乙方应定期进行检查并做好记录。

十、承诺聘用水、电焊切割等作业人员，必须具有相关部门核发的操作证，并按要求进行作业。严禁切割有毒、有害、易燃、易爆等物体，出现事故或给他人造成损失，承诺人自行承担全部责任。

十一、承诺在租赁期间，在租赁标的物内居住的职工或临时用工人员，及时报告公安部门，并接受当地公安部门的管理。如在租赁标的物内设立储存、生产操作间的，需要有严格的间隔墙、防火墙，不允许任何人员住在储存、生产操作间内，并承诺如发生事故造成后果由承诺人自行承担全部责任。

十二、承诺租赁期间，应随时接受有关部门的安全检查，对查出的问题，根据整改意见，按有关部门提出的要求进行整改，如不按期整改或整改不彻底，发生事故造成后果由承诺人自行承担责任。

十三、安全管理实行“谁主管、谁负责”的原则，承诺人作

为承租方，为安全生产第一责任人，对租赁标的物内安全生产管理负总责。

十四、承诺在租赁期间如发现租赁标的物存在安全隐患需进行投资整改的，及时按程序上报西安曲江旅游投资(集团)有限公司管理部门，并协调予以解决。

十五、承诺定期对管理人员及保安人员进行安全生产及消防安全培训，管理人员及保安人员安全考核不合格不得录用。

十六、承诺重大突发事件一旦发生，将在半小时内电话口头报告所属上级单位或地方管理部门，1小时内上报书面文字信息，随后向西安曲江旅游投资(集团)有限公司跟踪续报事态进展、处置措施、原因后果及社会反映情况等。

十七、承诺对发生的安全事故要认真查处，并积极协助相关单位尽快完成事故的调查处理，事故结案率达到100%。

十八、承诺新投入使用的线路和用电设备符合国家有关电气工程质量标准，无安全隐患。

十九、承诺如需对租赁标的物进行装饰装修及改扩建的，要符合国家有关安全生产及装饰、建筑等法律规范，并经西安曲江旅游投资(集团)有限公司书面同意后方可实施，如还需向有关部门申请批准的，除经西安曲江旅游投资(集团)有限公司同意外，还需向有关部门提交申请，申请批准后方可实施，否则因此产生的全部安全责任由承诺人自行承担。

二十、承诺在对租赁标的物进行装饰装修、改扩建施工过程中，对于装饰装修人员及建筑施工人员进行安全培训，并签订《施工安全承诺书》，确保装修、施工人员严格按照安全施工相关规定、操作规程及要求施工。对于特殊工种必须安排具有上岗资质的人员方可施行。

二十一、承诺对租赁标的物内进行餐饮经营，必须严格遵守

《中华人民共和国食品安全法》和食品药品监督管理局的各项规定，向顾客提供餐饮服务，诚信守法经营，在经营过程中，如因食品卫生原因造成他人人身及财产损失的，相关责任由承诺人自行承担全部责任。

二十二、承诺对本单位员工的安全自行负责，同时加强对本单位员工的日常管理，自觉维护形象，确保其员工不从事公安机关明令禁止的违法活动和组织，如因相关事件导致的一切后果由承诺人自行负责。

二十三、若承诺人违反以上安全责任承诺造成重大安全事故的，西安曲江旅游投资(集团)有限公司有权追究承诺人的赔偿等全部法律责任。

(以下无正文)

承诺人(盖章、签字):

日期:

## 附件六：承租人营业执照和其他证照复印件



## 商铺面积确认函

按照双方 202 年 月 日签订的《商铺租赁合同》(下称“租赁合同”)中双方约定,租赁面积以实际测量为准,现甲方委托西安大地测绘股份有限公司对乙方承租的位于西安市曲江新区曲江\_\_\_\_\_商铺的建筑面积进行了实际测量,具体测量面积见附件《套内建筑面积成果图》(以下简称报告)。乙方对该报告中实际测量的面积\_\_\_\_\_平方米确认无异议。

双方均同意以此面积为依据履行《租赁合同》项下义务,同时向物业管理公司支付物业费。

附件:《套内建筑面积成果图》

(以下无正文)

甲方(盖章):西安曲江旅游投资(集团)有限公司  
授权代表人(签字):

乙方(盖章):  
授权代表人(签字):

202 年 月

## 套内建筑面积成果