**铺面租赁合同**

　　出租方：海南热研科技发展有限责任公司，以下简称甲方。

　　承租方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，以下简称乙方。

　　为了维护甲乙双方的合法权益，明确双方的权利义务关系，甲乙双方在平等、自愿的基础上，经协商一致，签订本合同。

第一条 出租铺面位置、用途

甲方将自有的坐落在海南热研发展中心4号商铺商铺，建筑面积38平方米，出租给乙方经营 。(含公摊面积), 出租店面以现状交付（出租店面：灶台、橱柜、洗碗、洗菜盆已完善，以按照餐饮店进行了内部装修）。乙方租赁期间如改变经营范围须书面上报甲方，甲方同意后方可变更，若擅自改变经营范围的，甲方有权提前停止合同，铺面押金不予退回。

第二条 租赁期限及费用缴交

1、使用期限：为 年，使用年限为 年 月 日起至 年 月 日止。届满，如双方愿意延长使用期，应另行签订合同。

2、租金计算标准为     元/月，一季度一交，第2年起逐年递增3%（租金四舍五入取整），具体金额为：

　（1）   年   月   日至   年   月   日，每月租金    元。

　（2）   年   月   日至   年   月   日，每月租金    元。

　（3）   年   月   日至   年   月   日，每月租金    元。

合同签订后，7个工作日内乙方缴纳第一个季度的租金，之后乙方在每个季度前10日支付下一季度租金，乙方将租金交至甲方指定账户，如乙方发生违约行为，则违约金将从租赁押金中扣除。合同期满或合同解除后，乙方应及时结清承租期间应承担的租金及各项费用（含违约金），否则，此类款项将直接从租赁押金中扣除，租赁押金不予退还。

　 缴纳租金账户信息：

账户名称：海南热研科技发展有限责任公司

银行账号：46001006239050001104

开户银行：中国建设银行儋州市两院支行

3、乙方有下列情形之一的，甲方可以终止合同，收回房屋：

（1）未经甲方同意，乙方擅自将房屋转租、转让、或转为其他用途；

（2）利用承租房屋进行非法活动，损害甲方利益的；

（3）恶意拖欠租金、水、电等管理费用的。

第三条 甲方权利义务

 1、甲方应为乙方提供办理经营证照所需租赁证明等相关材料。

2、甲方按现状提供租赁铺面现有的附属设施、设备供乙方使用，但不承担合同期内此类设备的检测、维修、使用、监管等义务，租赁期内此类设备发生责任事故，甲方不承担任何法律责任。

3、甲方有权按照安全管理要求，对乙方设备（设施）使用安全、消防安全等管理事务，开展安全业务指导、督查检查的义务。

第四条 乙方权利义务

1、乙方应按时交纳水、电等费用。乙方应对配套设备定期检查，及时修缮，做到不漏、不淹、三通(户内上水、下水、照明电)和门窗完好，

2、乙方负责合同履行期内铺面日常维护管理、安全、消防、门前三包等事项并承担产生的相关费用。

3、乙方应遵守国家和儋州市有关法律、规定，做好环境保护，防止空气、噪音、水土污染，切实做好安全运营，杜绝火灾及伤亡事故。如因污染及事故造成的一切后果由乙方负责。国家征收的各种税、费用均由乙方承担。

4、乙方不得随意改变建筑结构及损坏基础设施，如需改变基地内部结构的，需先经甲方书面同意，方能施工，投资由乙方自理。退租时，除另有约定外，甲方有权要求乙方按原状恢复或向甲方交纳恢复工程所需费用。

5、合同期满后，如甲方仍继续出租房屋的，乙方拥有优先承租权。

第五条 合同的解除

　　1、甲乙双方协商一致，可以随时解除合同。

　　2、因乙方单方面要求提前解除合同，以及租赁到期合同自然解除的，或因乙方违约导致合同解除的，乙方承租期间因经营需要所实施的装修改造部分，甲方不做任何形式的补偿。

　　 3、有下列不可预见的因素和情形之一的，本合同解除，按乙方实际承租时间结算租金及各项费用，甲乙双方互不承担违约责任，互不进行任何经济补偿，甲方对于乙方承租期间的装修部分不进行任何形式的补偿，如果政府部门对于房屋的装修部分进行专项经济补偿，则该装修补偿款按照甲、乙方装修比例分配：

　 （1）该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的。

　 （2）因房屋所在地段整体性商业开发等需要拆除该房屋的。

　　（3）政府部门出台关于禁止行政事业单位从事房产出租等相关规定。

　　 （4）其他不可预见的因素导致合同无法履行的。

　　    4、乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同收回房屋，责令乙方限期清场搬离，此类情形甲方不承担违约责任：

　（1）未经甲方同意，擅自将房屋转租、转借给第三人的。

　（2）不按照约定支付租金达30日的。

　（3）擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。

　（4）擅自改变房屋租赁用途。

　（5）利用该房屋从事违法活动的。

第六条 其他

本合同未尽事宜，双方协商解决，做出的补充规定与本协议具有同等法律效力。协商无法处理，提交当地仲裁。

本合同一式二份，甲乙方各执一份。从签字之日起生效，租赁期到期自动作废。

甲方（签字盖章）：　　　　　　 　乙方（签字盖章）：

联系电话：　　　　　　　　　　 　联系电话：

年　月　日　　　　　　　　　　　年　月　日