

# 四川省茶业集团股份有限公司



# 租赁合同

2024



力，同时该承租场所出售给第三方（购房人）所取得（该承租场所）所有权即取代甲方租赁权益，第三方（购房人）并履行本合同约定甲方所对应的权利和义务，甲方应当告知第三方（购房人）本物业已租赁给乙方的事实，并协助第三方（购房人）与乙方、甲方共同签署权利义务转让协议。

2.6 当租期内乙方接收到该租赁场所出售信息时，乙方应在接收函告后五个工作日内配合甲方与第三方（购房人）重新签订与本合同条款相等之新租赁合同或与甲方、第三方（购房人）签署权利义务转让协议。但乙方不予配合重新签署租赁合同或签署权利义务转让协议不影响租赁物业出售给第三方（购房人）的法律效果，第三方（购房人）在付清购房款并办理交房手续后，依法享有本合同项下的权利并履行出租人义务。

2.7 本合同约定在承租期间乙方不得擅自将该承租场所的承租权或装修部分向第三方转让或抵债；若未经甲方以书面形式认可的情况下擅自转租视为乙方违约，甲方有权终止本合同的履行，将乙方所缴款项（含租金、物业管理费、保证金等费用）不予退还，且乙方还需按本合同约定承担违约责任。

**第三条、甲乙双方约定的租赁时间及租金金额如下：**

年份	起止时间	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租金单 价 (元/ m <sup>2</sup> )	月租金总额 (元)	季度租金 总额 (元)	年租金总额 (元)
合计	总租金金额为__元					
备注	1、前述费用不包含水费、电费、电话费、网络费、燃气费、卫生管理维护费等第三方提供服务的费用。 2、履约期间如国家调整增值税税率，则本合同不含增值税价不变，按照调整后的增值税税率进行结算，调整合同总价。					

**第四条、租赁保证金与押金标准**

4.1 承租场所保证金及押金等

租赁保证金为\_\_元【大写：\_\_】；乙方支付第一期租金的同时支付租赁保证金。

※乙方在签约当日需向甲方足额支付承租场所首次租赁租金【\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_年\_\_月\_\_日期间租

金\_元】。

4.2 卫生管理维护费（收费标准为\_\_\_\_元/平方米·月）由乙方承担，共计\_\_\_\_，自承租场所交付之日起计算。

4.3 承租人经营所用的水费、燃气费、电费、网费、电话费、卫生管理维护费及其他费用，均由乙方自行承担。（凡所涉及水电气使用改造费则由乙方承担）

4.4 若乙方所欠缴租金、卫生管理费、水电气费、保证金及其他费用达\_\_\_\_日时，甲方除有权在乙方所缴款项中扣除相应的费用及甲方所蒙受的租赁损失衍生价值赔偿，甲方有权向乙方按所欠缴付费用总额的\_\_\_\_计算收取延期付款违约金，其他费用另计；若乙方拖欠上述款项达三十日时，则甲方有权采取包括但不限于停止能源供应（断水断电）及阻止承租人的任何物品进出该房屋或商场等一切措施直至乙方付清全部欠付款项。此期间甲方对租赁场所的租金、卫生管理费及违约金照常计收，且甲方有权单方解除本合同，乙方已交款项均不予退还。

4.5 承租场所租金付款方式：

1) 租金实行先付款后使用的方式。\_\_\_\_个月为一个支付周期，当上一个周期房租届满前【】日内乙方需向甲方支付下一个周期租金（\_\_\_\_个月租金）和其他相关费用。

2) 本合同约定的付款币种为人民币。

3) 本合同约定租金标准均含税费。

4) 甲乙双方共同确认，甲方将此承租场所销售给第三方（购房人）时，如乙方已付租金所对应的租期尚未届满，则承租场所因出售所产生的应由第三方（购房人）享有的租金收益，乙方委托甲方支付，并由甲方代为直接支付给第三方（购房人）。

## 第五条、承租场所的交付

5.1 承租场所交付时间：\_\_\_\_，待所有款项交清后即可办理接房手续，交付当日乙方应携带租赁合同、营业执照、缴款凭证、装修初步方案、消防安装、水电改造、空调安装方案等资料到甲方办理交付手续；乙方确认在本合同签订之前，乙方已熟读该合同各项条款和实地考察；并视察现场房屋布局、结构尺寸、设施设备（烟道、排风、给排水、消防、电梯、用电负荷、门窗开启方式）、产品性质、公摊面积、泊车场地及房屋周边现况，乙方自愿并同意接受该承租场所的交付标准以房屋实际呈现为准。

5.2 若遇下列特殊因素而导致甲方未能在本合同约定时间内交付承租场所可视为免责条款，甲方应在下述情形发生之后以函告通知乙方，甲方可据实予以延期交付且不承担责任：

1) 遭遇自然灾害或社会事件等不可抗力因素；

2) 因乙方应付款项尚未付清；

3) 因乙方所提交装修方案尚未满足装修规范、安防、消防及物业管理等要求；

4) 因政府机关政策、行政行为等因素导致工期延误；

5) 因市政改造导致停水、停电或出现重大技术困难等造成施工单位无法正常施工;

5.3 乙方原因未能按期办理该房屋交付手续的, 视为甲方已按本合同约定的条件向乙方交付完毕该房屋, 自本合同约定的交付之日起与该房屋有关的风险和费用(包括但不限于租金、卫生管理维护费、能耗费、税费等)均由乙方承担。

## 第六条、租赁场所保证金约定条款

6.1 在签订本合同时, 乙方向甲方缴纳的租赁保证金在退场时结算费用。租赁合同期满后, 乙方需按本合同约定标准退还于甲方且确保消防设施设备完好无损、运行正常, 在达到上述条件且无任何欠费(包括租金、物业管理费、水电气费)情况下租赁保证金将无息退还于乙方。

6.2 在承租期内因乙方逾期未缴纳租金、卫生管理维护费、水电气费等费用, 或者乙方改造消防管道未恢复, 消防系统不能正常运行的, 涉及的上述费用将从保证金中扣除冲抵该笔欠款及甲方所受损失的赔偿; 乙方需在十日内补足保证金, 若乙方持续拖欠甲方之租金及其他费用, 甲方有权切断水电, 为此造成后果由乙方承担, 经甲方致函三日未果则视为乙方违约, 甲方有权解除合同。

6.3 承租期内租赁保证金、装修保证金由甲方保管, 且不计息。

6.4 在本合同签订后甲乙双方不得以任何理由终止本合同履行义务, 若乙方主动放弃租赁权, 则乙方所缴款项及其他费用不予退还, 且乙方还需额外向甲方发生的其他损失进行赔偿。

## 第七条、承租场所的用途

7.1 承租场所仅限作为经营\_\_\_使用, 经营范围为:\_\_\_。乙方需持有与本合同约定的经营业态、店名、经营范围相一致的有效证照、合法经营许可权。除乙方以书面形式征求甲方同意外, 乙方不得擅自变更承租场所的基本用途、经营范围、业态性质。若乙方未按合同约定履行时, 且经甲方致函十五日内整改未果视为违约, 甲方有权终止本合同且乙方所缴费用不予退还, 因此造成的损失均由乙方自行承担。

7.2 未经甲方书面同意, 乙方不得擅自改变建筑结构、承重载荷和用途性质。乙方在使用期间有权与其他权利人共同使用该房屋有关联的公共部位和设施设备, 并按公共部位与共用房屋分摊面积承担义务, 不得擅自改变与该房屋有关联的公共部位装饰、消防通道及设施的使用性质。

1) 乙方在保修期内因使用不当或人为所造成该房屋结构及附属设施设备损坏, 乙方应负责修复或按市值进行赔偿。

2) 乙方不得擅自利用该空间放置易燃、易爆、剧毒、放射性等有害物体。

3) 乙方不得擅自存放超越建筑设计指标的水产品和其他涉水物品。

4) 乙方不得擅自堆放超越建筑设计指标所承重载荷的重物。

5) 不得擅自使用轰鸣机械、振动设备、激光束灯以及深夜噪音扰民等经营活动。

6) 不得擅自利用该经营场所以涉毒、贩黄、群扰等非法经营活动。

7) 甲方或物业方涉及公共区域设施设备（如消防设施、广告招牌等）安装及维护需要通过及借用乙方使用范围的乙方应无条件配合。

7.3 承租场所的所有外立面、公共连廊、电梯、公共过道及公共区域均由甲方统一管理，乙方在承租场所的公共区域的所有布置；包括：广告牌、灯箱、招牌标识、门头广告、玻璃橱窗、露天桌椅等，一切户外设施的摆放均需事先征得甲方的书面认可（符合甲方指定规格和材质），以保证承租场所的统一良好形象。未经甲方书面同意乙方擅自整改设施设备，甲方有权清理并拆除；由此产生的费用均由乙方自行承担。

7.4 非经甲方书面同意除乙方经营注册可使用项目地址外，其他禁止使用甲方公司名称、项目名称、项目 LOGO、商标、楼宇外墙面（搭建广告面）等。

7.5 非经甲方和物业管理公司的书面同意，乙方不得擅自租赁场所之外的公共区域从事经营活动和促销活动。

7.6 乙方经营行为必须遵循国家规定，若有违规所导致经济损失，一概由乙方赔偿。

7.7 使用项目所配置的公共设施、设备等乙方及其被许可人不得擅自移动、关闭、更换以及破坏设施设备（消防、喷淋、烟道（如有）、排风系统）。

#### **第八条、甲方义务**

8.1 甲方必须具备招商租赁条件，并承担本合同所履行的权利和义务。

8.2 承租期间因项目需要进行基建、维修整改等情况，甲方应提前\_\_\_\_天通知乙方，且乙方同意在不影响其正常经营的情况下进行维修整改，整改若造成乙方停业损失由甲方相应减免停业之日租金作为补偿，除此之外，甲方不承担其他责任。

#### **第九条、乙方义务**

9.1 乙方必须具备签署和履行本合同的民事主体资格，并承担本合同所履行的权利和义务。

9.2 在租赁期间乙方需负责承租场所范围内房屋及设备维护（公共烟道（如有）、消防喷淋、给排水管、电源线路、化油池（如有））。因乙方使用不当或违规操作，造成承租场所的公共区域、房屋结构及设施设备损坏及其他商家，由乙方均按市值进行修缮和赔偿。且乙方在租赁期限内对租赁场所负有管理义务，若因乙方管理不善导致任何损失或任何人员损害的，相关责任由乙方全权负责；如因此给甲方造成损失的或导致甲方对外承担责任的，乙方应向甲方全额赔偿。

9.3 因乙方对承租场所的水、电、气、消防等需求改建或增容，所产生费用则由乙方自行承担。

9.4 未经甲方书面同意，乙方不得将租赁房屋部分或全部转租与他人，否则甲方有权解除合同，乙方所缴纳之费用不予退还。经甲方书面同意转租的，转租合同的终止日期不得超过本合同规定的终止日期。

#### **第十条、维护保养**

10.1 甲方负责公共设施设备、导视标牌、消防/安防标识、公区照明、公共烟道（如有）及电梯等维修保养工作。若由乙方（包括其雇员、访客及授权人士）的行为导致物品损坏，乙方则需承担有关的维修费用，并承担由此引起的甲方损失经济赔偿。

10.2 承租场所的内部装修及安装设施设备需维修保养，则由乙方自行负责并承担费用。

10.3 承租场所内若有公共设备管井口/烟道/排风/给排水等隐蔽设施，甲方或物业公司在适当时可进入检查维修，乙方应予以配合。如水管、闸阀、水龙头、烟道、排风、动力线路等设备（如有）出现故障，乙方应及时联系物业公司派员维修，根据实际情况界定责任和费用的承担。

10.4 乙方应对甲方的常规检查和设备维修保养给予协助；因乙方或其顾客造成该承租场所内（包括建筑结构）的设施设备损坏，由乙方负责维修及承担维修费用。

### 第十一条、特定违约行为

11.1 在承租期间乙方不得进行下列行为，一旦涉及视为违约：

1) 乙方不得擅自将其承租场所及装修部分用作担保物进行融资贷款，一旦涉及上述合同约定视为乙方单方面主动违约，甲方有权解除合同并追究其法律责任，为此乙方所缴款项概不予退还。

2) 乙方未按本合同约定时间接房，若持续逾期\_\_，则乙方应向甲方支付一个月租金作为**违约赔偿**，并以本合同约定交付之日起**卫生管理维护费等费用由乙方承担**。若持续逾期\_\_，并经甲方致函三日未果视为乙方单方面违约，甲方有权解除合同，且乙方所缴保证金及其他费用概不予退还。

3) 乙方应在房屋交付后\_\_\_\_日内进场装修；若逾期进场\_\_日，则乙方应向甲方支付一个月租金作为**违约赔偿**。若持续逾期\_\_日，并经甲方致函三日未果视为乙方违约，甲方有权解除合同，且乙方所缴保证金及其他费用概不予退还。

4) 乙方单方面解除合同的，乙方所缴纳保证金及其他费用概不予退还，且甲方有权追究其他经济赔偿。但本条款不应当在任何意义上被理解为任一方有权以支付违约金的方式换取解除权。

6) 因乙方管理不善或营业执照吊销，而持续关门歇业达七日则视为乙方违约，甲方有权解除合同，乙方所缴保证金及其他费用概不予退还。

11.2 当乙方租期届满或本合同提前终止离场时，甲方要求乙方恢复原状的，乙方必须将装修构造件、大型物品、门头广告、厨卫设施等全部拆除（拆除不得影响租赁场所之使用价值），恢复租赁场所交付时的标准退还于甲方；倘若乙方未履行拆除清理工作，甲方有权将乙方所缴保证金及相关费用作为物品搬运和拆除等劳务费用。

11.3 在租赁期内，若行政机构等要求对租赁场所进行整改，乙方应当无条件配合并承担整改期限内的所有损失。

11.4 若乙方需将公司注册地址登记在甲方租赁场所，则应在租赁合同终止后5日内完成公司注册地址的注销或迁出，确保甲方或新承租人能够利用该租赁商铺作为注册地址并办理营业执照。若乙方需在

租赁场所开通并办理燃气开户，也应在租赁合同终止后5日内完成燃气开户注销手续，确保甲方或新承租人能够利用该租赁商铺办理燃气开户。如乙方未能及时注销或迁出的，每逾期一日，甲方有权按照租赁合同确定的租金总额的百分之一向乙方收取违约金，乙方所缴保证金及其他费用概不予退还。

11.5 乙方违约导致本合同解除或乙方擅自解除本合同的，乙方除应承担本合同相应条款约定之违约责任外，还应另行向甲方支付\_\_\_\_个月租金作为违约金，该违约金不足以弥补甲方损失的，乙方另行赔偿甲方损失。

## 第十二条、合同终止约定事项

12.1 当甲方依约解除合同或合同租赁期届满，自解除合同或租赁期届满可以电话或通知函送达之日起七日内，乙方应将全部物件搬离承租场所，并将承租场所以本合同约定之标准交还于甲方，乙方未按本合同约定时间出场，均按下述标准给予特殊处理：

1) 若逾期在三日内乙方按每日（半年租金总额）万分之五向甲方支付物品保管费、租赁占用费等补偿；

2) 若持续逾期超过五日，乙方需向甲方以\_\_\_\_元/日（定额费计算）给予经济赔偿【包括物业滞纳金、租金占用流失价值、招租闲置价值、商业营运潜在风险损失费、物业管理费、水电气费、物品保管费】。

3) 若持续逾期超过\_\_\_\_日，视为乙方放弃其物品的所有权，甲方有权在不作另行通知的情况下自行处置上述物品，或委托搬家公司及/或自行将其承租场所内所有物品进行搬离，搬入甲方认为适当的存储场所，且有关物品搬离费、存放费、保管费、物品损耗、公证费等均由乙方自行承担，甲方在保留其于本合同项下没收保证金的权利的同时，可将该等费用作为乙方的债务向乙方追讨，乙方对此完全接受且无任何异议且甲方有权自行进入租赁场所将乙方物品搬离，因此造成乙方损失的由乙方自行承担。

12.2 当自解除本合同或租赁届满可以电话或通知函告知对方，电话通知未果，甲方以函件邮寄方式进行送达，乙方地址在项目所在地行政辖区范围内自邮件投送后次日期满3日视为送达日，在项目所在地行政辖区范围之外自邮件投送后次日期满5日视为送达日，甲乙双方的联系方式以本合同载明的内容为准，若乙方提供的信息资料有误，由此产生的相关责任应自行承担。

12.3 在乙方离场之前需结清各项费用。且经各方验收达到本合同约定之标准后，甲方将按本合同约定所缴款项（不计利息）退还于乙方（因乙方违约导致合同解除或乙方擅自解除本合同的，乙方所缴款项按本合同相关约定处理）。

12.4 若在离场过程中因乙方造成甲方物业损坏时，乙方需按市值进行赔偿。甲方有权在保证金中进行扣除，如果保证金不足抵扣，乙方需按实际发生费用另行补足给甲方。

## 第十三条、法律责任

13.1 乙方在承租期内的一切活动，均遵守中华人民共和国的法律法规，并须对甲方就乙方违反本合同而引致甲方所蒙受的任何损失（包括期间租赁价值流失损失、罚金、诉讼费、仲裁费及律师费等），则由乙方全部承担赔偿责任。

13.2 乙方在承租期内的一切活动，均须遵守本合同约定。

13.3 乙方不得以甲方承租场所装修部分作任何债务进行抵押和设定第三方权利。

13.4 承租期内若乙方发生清算或解散/破产而关门歇业数日，甲方有权致函三日未果即时终止本合同，甲方有权收回承租场所且所缴纳款项不予退还。

13.5 承租期内因乙方引发自身债务纠纷，乙方擅自委托债权人封锁或法院查封该承租场所则视为违约，甲方有权即日解除合同并收回承租场所，且所缴纳款项不予退还。故此乙方违反上述活动而引致甲方所蒙受的任何损失则由乙方全部承担赔偿责任。

13.6 承租期间因甲方单方面提前解除合同履行，则甲方退还乙方所收保证金，并按等同于保证金的金额给予乙方赔偿，除此外，甲方不承担其他违约责任。

#### **第十四条、免责条款**

14.1 若发生不可抗力致使一方不能履行本合同或不能实现本合同目的免责，但应在发生不可抗力事件后甲方以函告知通知对方（详见下述免责条款约定）。

14.2 甲方无须对由非甲方之故意或过失所导致的包括以下事件在内的各类事件而产生的任何后果向乙方及其雇员、访客及授权人士承担任何赔偿及其他法律责任：

- 1) 承租期间甲方项目商业用房（包括承租场所）内之机电设备、给排水、煤气、排风、烟道等泄漏、失灵、故障；
- 2) 甲方项目内商业用房（包括承租场所）内任何地方发生烟火、水淹或触电等伤亡现象均由肇事方全权负责；
- 3) 从承租场所之上的房屋跌下之烟蒂、玻璃片、重物等引致之损害；
- 4) 承租场所内之失窃及物品遭受破坏；
- 5) 其它超越甲方管辖范围的（如市政单位停电\限电\停水等）或在甲方合理的经营、控制、预防措施范围以外所发生意外事件。

#### **第十五条、通知与送达**

乙方同意甲方以电话、信函等通知方式。甲乙双方的通讯方式以合同载明的地址、电话等为准，乙方在此确认本人的有效通讯地址：\_\_\_\_\_，联系人：\_\_\_\_\_联系方式：\_\_\_\_\_；甲方在此确认本人的有效通讯\_\_\_\_\_0831-3552875\_\_\_\_\_；并保证对所提供的资料的真实性、有效性均由乙方负全部责任。若因乙方联络方式变更未及时到对方给予报备而致使双方不能转达时，所导致承租场所经济损失或其他损失均由责任方自行承担。

**第十六条、 争议解决方式**

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按照下列第2种方式解决：

- 1.提交租赁场所所在地仲裁委员会仲裁。
- 2.依法向租赁场所所在地人民法院起诉。

**第十七条**、本合同自双方法定代表人（或授权代表）签字并盖章之日起生效，租赁期届满且双方债务结清完毕之日失效。本合同的所有附件及补充协议皆为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

**第十八条**、本合同一式叁份，具有同等法律效力，其中甲方贰份，乙方壹份。

甲 方（盖章）：

甲方账户信息

名 称：四川省茶业集团股份有限公司

纳税人识别号：915115002089152698

地 址、电 话： 宜宾市翠屏区红丰东路 19 号

开 户 银 行： 农行宜宾旧州支行

账 号：22470501040001073

法定代表人/授权代表：

年 月 日

乙 方（签字捺印）：

乙方账户信息：/

名 称：

纳税人识别号：/

地 址、电 话：

开 户 银 行：/

账 号：/

法定代表人/委托代理人：/

年 月 日

附件一：租赁场所图纸



