

商铺使用协议

甲方：江门市外海物业管理有限公司

乙方：

身份证号码：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，为明确甲乙双方双方的权利、义务，现就商铺使用的相关事宜，经充分协商一致，订立使用协议如下：

一、使用物概况

(一)甲方将位于江门市江海区外海连海路113号110商铺(以下简称使用物)给乙方使用，使用物建筑面积为48.33平方米，乙方知悉使用物的现状，充分了解使用商铺的其他相关情况，并予以确认。

(二)本使用物的功能为商业用途，给乙方使用。如乙方需转变使用功能，须经甲方书面同意，因转变功能所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报，因改变使用功能所应交纳的全部费用由乙方自行承担。

二、使用期限：使用期限为_年，即从_年_月_日起至_年_月_日止。

三、管理费及保证金：管理费每月为_元，乙方必须在每月10日前缴清当月管理费。从第三年开始以上期管理费为基数递增_%，即(_年_月_日至_年_月_日每月管理费为_元；_年_月_日至_年_月_日每月管理费为_元)。乙方在签订本协议的当天应向甲方交付协议保证金(三个月管理费)_元(大写：_元整)，协议期满且双方权利义务履行完毕，甲方退回保证金(无息)给乙方。如乙方违反本协议约定的，甲方有权在上述保证金中对乙方需向甲方支付的使用费用、违约金、滞纳金等款项作相应的抵扣。无论乙方是否实际使用使用物、使用期限是否提前届满或本协议因乙方原因被解除，



则协议保证金不予以退回。

四、双方的权利义务

(一) 甲方的权利义务：

1、甲方保证使用物属其所有，并没其他纠纷，确保乙方对使用物的有效、合理使用。

2、不得无理由干涉乙方正常使用或合法的经营活动。

3、甲方应协助乙方处理好邻里纠纷，在法律、法规许可下应协助乙方办理商铺使用或经营期间的相关事项，但该协助义务不能无限延伸，所产生的费用由乙方承担。

(二) 乙方的权利义务：

1、乙方不得擅自将使用物全部或部份转借给第三方，否则视乙方违约，甲方有权终止协议、没收保证金并收回使用物。

2、乙方必须合法使用商铺、合法经营，负责向有关部门申办使用或经营期间的一切证照，并积极配合各级部门做好各项相关工作，不得从事违法经营活动，否则视为乙方违约。

3、乙方在使用期限内，该使用物因水、电、电话、网络、物业管理等产生的费用，由乙方承担。

4、乙方负责使用期间的一切经营成本，包括但不限于工人工资、各项税费、经营期间的债权债务，若有拖欠工人工资情况或因乙方聘请的员工反映到有关部门，甲方有权扣留乙方放置在使用物内的经营物资并申报给有关部门进行依法处理。

5、协议期内，乙方不得擅自改变商铺的主体结构，但根据自己的经营需要，征求甲方同意下可对商铺进行必要的装修；乙方需维护商铺及其附属设施，并承担日常的维护、保养费用，如有损毁使用物或发生安全事故的（因自然损耗造成的除外），由乙方负责修复并承担相应的法律责任。

6、乙方要按标准配备消防器材，定点放置，经常检查，保证随时可以使用。乙方应遵守国家安全生产和消防管理相关法规规定，

负责使用物的消防安全和安全生产，并按规定要求配置灭火器材；因防范不善而引起损失，或引起相邻楼层、其他楼层的损失及其他相关法律责任的，由乙方自行承担，如涉及违反有关法律法规引起诉讼赔偿的，与甲方无关，一切法律责任均由乙方自行承担。

7、乙方应当积极配合甲方的维修检查工作，由乙方原因导致使用物主体结构损坏的维修责任和维修费用由乙方承担。乙方在使用期间发现使用物的主体结构有损坏，应当及时通知，以便甲方尽快组织维修，否则，因乙方没有及时通知所造成的自身损失由乙方自行承担。

8、使用物内禁止住人，禁止明火煮食，禁止私拉乱接用电及存放易燃易爆物品；不得违章占道经营。否则，视作乙方严重违约，甲方有权单方解除协议，没收保证金。如因乙方违反相关规定而发生意外伤害事故，一切法律责任和经济责任由乙方承担。

9、在使用期间及使用范围内直接或间接发生的任何人身、财产损失均由乙方负责赔偿及承担其他相关的法律责任，如有任何人因此向甲方提出索赔要求、诉讼及其他法律程序，乙方应负责赔偿甲方因此造成的所有损失（包括但不限于律师费、诉讼费等）。

10、乙方经营过程中，因乙方原因导致粉尘、废气、废水、垃圾污水、噪音、外立面等因素被有关部门干预的，乙方应当根据有关部门的要求及时整改，无法及时整改至符合要求的，甲方有权单方解除协议，没收保证金并不予退还余下的管理费，也无须对乙方作任何经济补偿。

11、双方无论以何种方式解除或终止协议，乙方应在协议解除或终止之日起十日内将其以使用物为注册地址或营业地址的各类证书执照予以注销或变更，并将上述注销或变更之证明提交甲方备案。如因乙方未如期完成上述事项，每逾期一天，按协议约定的每日管理费的两倍支付违约金给甲方，且如因此造成其他使用方经营活动无法进行，由此造成的所有损失由乙方承担。

五、其他约定

(一) 乙方必须依时足额缴交管理费，逾期支付的，应按每天千份之五计收违约金，逾期超过 60 天的，甲方有权终止协议，收回使用物并没收协议保证金。

(二) 乙方在使用商铺或经营期间违反法律、法规规定的，经相关部门处罚或要求整改的，在规定时间内未完成的，视乙方违约，甲方有权解除协议，收回使用物并没收协议保证金。

(三) 协议期内，如国家相关部门因规划建设需要或公共利益需要征用该使用物的，甲方应提前通知乙方，本协议终止，管理费缴交至通知之日止。征用补偿款按国家相关法律法规执行。

(四) 若乙方在承包期内发生事故、民事纠纷、职工人员的伤亡事故均由乙方负责，与甲方无关，甲方不負責任经济责任。

(五) 协议期满或终止，乙方应在 5 天内将使用物交回甲方，其在使用商铺期间所加建、水电、其他装修等归甲方所有，甲方不作任何的补偿，乙方交回的商铺应符合正常使用现状，否则甲方有权要求乙方赔偿损失，其他物品 5 天内乙方不搬走的，视乙方放弃所有权，由甲方自行处理；协议期满或终止，如乙方不能在规定时间内交付使用物给甲方的，应按管理费双倍支付商铺占用费用，且甲方有权没收协议保证金。

六、违约责任：

1、乙方违约，甲方没收其保证金，并收回该商铺另行处理。

2、乙方要依时交管理费，如违反本协议第三条规定，逾期交纳管理费的，要向甲方支付欠交部分每日 5% 的违约金，且需在 2 个月交清，否则，本协议自动终止，甲方收回商铺另行使用，甲方有权将乙方的办公设备、产品留置，通过法律途径追收所欠管理费。

3、因乙方违约，甲方为追究乙方违约、赔偿责任而支出的包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、鉴定费、保全费、差旅费

等全部费用由乙方承担。

4、在协议期内，如遇不可抗力的原因（如自然灾害、战争等）造成本协议无法履行，视为协议终止，双方互不追究违约责任，造成损失的甲乙双方各负其责。

七、协议的解除

乙方存在以下情况，甲方有权解除协议，没收保证金并有权追究乙方违约责任：

1、未经甲方同意，擅自改变使用物用途、结构、功能，扩建、增添。

2、乙方擅自将使用物转借给第三方。

3、乙方没有按照协议约定用途使用使用物。

4、乙方在签订协议后【1】个月内没有办理好营业执照，或者无法取得经营需要的具体行政许可（如经营许可、卫生许可、环保许可等）。

5、乙方利用使用物进行非法活动或无证等非法经营或者乙方故意损坏使用物及使用物内设施。

6、乙方累计超过【60】天没有足额缴纳管理费或水电费或其他应付费用。

7、使用期限内，乙方延期交纳管理费或水电费或其他应付费用等累计超过【3】次（含本数）。

8、乙方出现拖欠工人工资【2】个月以上、供货商货款等债务发生争议或者因此被提起劳动仲裁或者诉讼；

9、乙方有其他违法行为的。

10、使用物不论因何种原因导致严重毁损，存在重大安全隐患的情况。

八、在协议期内，如遇不可抗力的原因（如自然灾害、战争等）造成本协议无法履行，视为协议终止，双方互不追究违约责任。因此所造成的经济损失由乙方自行承担，与甲方无关。



合同编号：

九、甲乙确认如下地址、电话为双方履行协议期间的联系方式，电话信息及邮寄方式发送的资料文件视双方已收悉。

亦是将来各方因履行本协议及补充协议发生纠纷时，法院、仲裁机构向乙方送达司法文书(包括但不限于判决书、裁定书、调解书)及其他书面文件的有效收件地址。

甲方地址:江门市江海区外海中华大道10号农业大厦三楼，电话：3797618；乙方地址:___，联系人：___，电话：_____。

十、乙方签订本协议，视为对该使用物的法律性质、用途等具体情况已清晰了解并接受，保证不引用商品房使用等相关法律及以该商铺没有产权证等为借口追究甲方的法律责任。

十一、本协议在履行过程中如发生争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，任何一方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十二、本协议未尽事项，可由双方协商后签订补充协议，书面补充协议与本协议具有同等法律效力，不一致的，以书面补充协议为准。

十三、本协议一式三份，自甲、乙双方签署之日起生效，甲方执一份，乙方执一份，外海交易中心执一份。

甲方（盖章）：

乙方：

签约代表人：

签约代表人：

年 月 日

年 月 日