

商铺租赁合同书

甲方：江门市江海区外海街道麻三村集体经济组织

乙方：

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定，甲乙双方本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则，就甲方将自有商铺位于 江门市江海区外海街道麻三古巷下路4号商铺 面积 43平方米 出租给乙方经营使用事宜，经双方充分协商一致，订立本合同，以资共同遵守执行。

(一) 租赁期限：租赁期 3 年。由2026年X月XX日起至2029年X月XX日止。免租期：甲方给予乙方X个月免租期，自XXX年X月XX日起至XXX年X月XX日止，免租期内乙方无需支付租金，但需承担垃圾清运费及水电费等实际发生费用。

(二) 租金金额：每月每平方米 XX 元，每2年递增6%。即XXX年X月X日起每月 XXXX 元(不含税)；XXXX年X月X日起每月 XXXX 元(不含税)；XXXX年X月X日起每月 XXXX 元(不含税)。租金不含增值税及其他税费，如涉及税费由乙方全部承担。

(三) 垃圾清运及处理费：本商铺为非餐饮类，每月 30 元；如变更为餐饮经营，调整为每月 40 元，该费用与当月租金一并缴纳。

(四) 付款方式、保证金及逾期责任：合同签订前，乙方须向甲方缴纳租赁保证金人民币XXX元(大写：XXX元整)。租赁期满，乙方结清所有应缴费用、腾空商铺并经甲方验收合格后15个工作日内，甲方将保证金无息全额退还乙方。保证金不得冲抵租金，乙方违约时甲方有权从保证金中扣除相应违约金及损失。租金按月支付，乙方须于每月10日前足额缴纳当月租金，逾期达1个月仍未足额缴清租金的，乙方需额外支付当期租金20%作为滞纳金；逾期达2个月仍未足额缴清租金的，甲方有权发出书面催告，乙方在催告期限内仍不支付的，甲方有权单方解除本合同，收回商铺，并追收全部欠缴租金及违约金。

(五) 甲方按合同约定交付商铺，保证商铺正常使用条件。乙方租赁后，须合法合规经营，服从属地管理，支持和配合政府各项工作，严禁开展对人身健康、噪音扰民的经营活动，禁止占道经营，落实门前“三包”责任。合同租赁期内，商铺内部设施、屋面漏水、室内下水管道堵塞，维修及费用均由乙方承担；因乙方使用不当造成商铺损坏的或该物业出现安全隐患的，由乙方负责修复或赔偿。若经营餐饮，必须设置隔油池，严禁污水直排；因未设置隔油池导致下水管道堵塞的，全部清理、维修费用由乙方承担。消防安全：乙方落实消防安全主体责任，按每30平方米配置2具灭火器标准配齐消防器材，商铺内严禁住人，甲方定期开展消防检查。乙方要爱护好本商铺的建筑物。在经营期间，乙方做好消防安全工作承担消防安全责任，每30平方米必须配备2个灭火器，商铺不得住人。未经甲方书面同意，乙方不得擅自改建、装修商铺，严禁破坏房屋主体结构；确需装修的，应提前提交装修方案，经甲方书面同意后方可施工。

(六) 乙方是房屋实际管理人，乙方时刻要注意防火防盗防触电，不做危及自身人身安全的活动，并且乙方在房屋内发生的一切安全事故都由乙方自己承担，与甲方无关，包括但不限于高空坠物、水电煤气使用不当、在房屋内摔倒等造成的人身伤亡。如果乙方利用此房进行不