**商铺租赁合同**

甲方：海南分界洲旅游股份有限公司

乙方：

甲方同意乙方作为海南省陵水县分界洲岛商铺的承包经营者，双方经协商一致，达成如下内容：

**第一条 出租商铺情况**

1. 甲方出租给乙方的商铺为分界洲岛32号商铺（下称“该商铺”）。该商铺建筑面积约为17.08平方米。该商铺的平面图见本合同附件（一），具体位置见本合同附件（二）。
2. 乙方在此认可，该商铺所在分界洲岛序号的排序方法由甲方自主决定。
3. 乙方在此确认，租赁期内，甲方有权依其自主决定对分界洲岛或其任何岛上地点的名称随时进行变更。甲方无须就分界洲岛或其任何岛上地点的名称变更而对乙方做出任何赔偿或补偿。
4. 甲方作为该商铺的权利人与乙方建立租赁关系。签订本合同前，甲方已告知乙方该商铺未设定抵押。
5. 该商铺的现有装修、附属设施及设备状况按现状交付，乙方对现状已有充分了解。
6. 甲方有权在其认为合适的时候、条件和期限内，在分界洲岛任何公共部位举行或允许他人行为、组织任何形式的活动、仪式或展览。

**第二条 租赁用途**

1. 乙方向甲方承诺，租赁该商铺作为经营冰淇淋使用，并遵守国家有关商铺使用相关法律法规及甲方就分界洲岛的整体运营管理所作出的规定。
2. 如乙方租赁该商铺目的为销售商品、服务或食品的，乙方应事先向甲方提交其拟销售的商品、服务或食品的名目及具体的销售价格的清单，在甲方审批后，乙方方可进行销售；如乙方对该等清单拟进行调整的，应在调整前向甲方提交审批申请并在审批后更新清单。
3. 乙方保证，在租赁期内，未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批核准前，不擅自改变上述约定的使用用途；不得在该商铺内从事中国法律法规禁止的业务活动。
4. 因乙方从事本合同第2.1项下的经营行为，产生的纠纷或处罚所导致的经济损失，由乙方自行承担。

2.5 未经甲方同意，乙方不得在分界洲岛内除该商铺外的其他任何地方招徕生意、兜售商品、派发任何说明书或作广告。

**第三条**  **出租商铺交付日期和租赁期限**

3.1 甲方应不迟于2019年4月30日将该商铺交付乙方。

3.2 该商铺租赁期限自2019年5月1日起至2019年12月31日止，租赁期间内，未经甲方书面同意，乙方不得转租。

3.3 租赁期满，甲方有权收回该商铺，乙方应如期返还。双方拟续租的，应另行签订书面协议。

**第四条 租赁费、支付方式和期限**

4.1 本商铺2019年的租赁费为2.541万元/月。甲方负责统计承包期内分界洲岛景区的游客人数（以下简称“上岛人数”），当实际上岛人数与预期上岛人数（200万人次）存在差异达20%时，双方可启动调整机制，根据实际上岛人数及该商铺的人均消费率调整（增加或减少）承包租金，并于次年1月份一次性结算。

4.2 租赁费采取按季度支付的方式，乙方应在合同签订后3日内，向甲方支付第一季度的租赁费计7.623万元，此后，乙方应在每一季度末的最后3日之前，向甲方支付下一季度的租赁费。

4.3 本合同项下乙方对甲方的所有付款，应以人民币汇款至甲方书面指定之账号。乙方付款所发生的任何银行手续费，应由乙方承担。甲方指定收取租金的账户信息如下：

开户名称：海南分界洲旅游股份有限公司

开户银行：陵水县农村信用社营业部

开户帐号：1009049557888888

**第五条 其他费用**

5.1 本合同约定保证金2.541万元，乙方应在合同签订后3日内，一次性支付给甲方，保证金将用于以下用途：

（一）因人为造成甲方提供的设备损坏，经甲方督促乙方仍不予以修理；

（二）游客在商铺内或因乙方从事本合同第2.1条的经营行为，造成人身或精神损害需要先行进行赔付，乙方拒绝或拖延赔付的；

（三）因乙方从事本合同第2.1条的经营行为导致相关行政主管机关处罚的，乙方在缴款期限内拒不缴纳的；

（四）因乙方从事本合同第2.1条的经营行为导致相关行政主管机关处罚的；

（五）由于乙方违约导致甲方单方面解除本合同的。

5.2 租赁期间，乙方经营商铺的全部费用，包括但不限于其为经营本商铺项目所聘请的人员工资福利、社会保险、工伤事故以及因该等员工工作所需的服装、食宿、往来交通的费用，均由乙方自行承担。

5.3 租赁期间，有关该商铺的水费、电费、通讯费、设备供应的费用均应由乙方承担。本条规定的各项费用的支付方式和时间，应以甲方的书面通知为准。

5.4 租赁关系终止时，在乙方办妥以该商铺为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续，并且，乙方所交还的该商铺及其装修、设备和设施已按照本合同第7.2条之规定，恢复原状且为可租赁状态的前提下，甲方应在乙方交还该商铺后二十个工作日内，将保证金（在按照本合同约定做出扣除[如有]后）一次性无息退还乙方。

**第六条 商铺使用要求和维修责任**

1. 乙方应向甲方提交如下信息：（一）每一个会计年度有关于经营项目的年度综合财务报表；（二）每一个季度结束后的30日内，提交关于经营项目的季度综合财务报表。
2. 甲方有权但无义务检查乙方有关于经营项目的账簿及其副本、摘要及其他与经营项目有关的书面文件，并与经营项目的负责人或管理人员等进行访谈。
3. 租赁期间，乙方发现该商铺及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方并采取有效措施防止损失扩大；甲方应在接到乙方通知后，及时合理地进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。
4. 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该商铺及其附属设施，包括但不限于地板、墙面、门窗、电器设施、给排水设施、消防设施、空调设施、线缆和管道等，并确保其处于正常租用的使用状态。
5. 因乙方过错、过失和疏忽，致使该商铺及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责及时维修或赔偿。乙方拒不维修或赔偿，甲方可代为维修，费用由乙方承担。
6. 除现有装修、设施和设备外，乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，方可进行。乙方增设的附属设施和设备归属及其维修责任由乙方负责。
7. 根据本合同6.6条所发生的所有费用，包括但不限于装修、增建或增设及改建费、设备材料费以及由此发生的税收及政府收费等，一律由乙方承担。
8. 乙方应负责保持该商铺及甲方提供的装修、设施和设备处于良好和可使用状态（自然损耗除外）。
9. 乙方因经营需要申请对该商铺进行改建、扩建的，由甲方审查通过乙方改建、扩建方案后，乙方方可组织施工，费用由乙方承担。因施工导致乙方停业或对乙方经营产生重大影响的，由乙方自行承担。如改建、扩建后商铺面积增加的，双方可协商调整商铺租金。
10. 经相关部门要求或因甲方整体规划需要，对乙方商铺进行的改建、扩建工程，由甲方组织施工并承担全部费用，乙方应无条件予以配合。因施工导致乙方停业或对乙方经营产生重大影响的，甲方可根据实际情况减免全部或部分租金。如改建、扩建后的商铺面积增加的，双方可协商调整商铺租金。
11. 租赁期间，遇到火灾等紧急事态时，甲方或其授权代表可在无通知的情况下强行进入该商铺，且甲方不需赔偿因强行进入该商铺而给乙方造成的损坏，甲方有过失的除外。

**第七条 商铺返还时的状态**

1. 除甲方同意乙方续租外，乙方应最迟于租赁期满日或本合同提前终止之日17：00时之前向甲方交还该商铺。乙方如未经甲方书面同意或未与甲方书面达成关于续租或延期的协议而逾期不交还该商铺，每逾期一日，乙方应按该商铺年租金的千分之五，向甲方支付该商铺占用期间的使用费，还应承担第5.3条所规定的一切其他费用。如因乙方逾期不迁出该商铺而造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。
2. 乙方向甲方交还该商铺前，应自负费用对该商铺进行打扫和清理，使该商铺处于完好和可出租状态。乙方如按甲方同意的范围内和要求下对该商铺进行装修，必须根据甲方的要求在租赁期满或本合同提前终止前将该商铺恢复原状，由此发生的费用由乙方承担；乙方如未经甲方同意或超出甲方同意的范围和要求对该商铺进行装修，甲方可以要求乙方恢复商铺原状并赔偿损失。如届时甲方书面同意乙方无需将该商铺恢复原状的，甲方无任何义务就乙方对该商铺的装修做出任何补偿或赔偿。
3. 租赁期满或本合同提前终止乙方交还该商铺时，如甲方发现该商铺和/或交付时的装修、设备和设施被损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方赔偿损失，并可从保证金中扣除。如保证金不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿差额。
4. 在租赁期内，如乙方在本合同终止前自行提前迁出该商铺，致使该商铺被第三人未经甲方同意而占据，不论乙方对该等占据是否知晓或同意，乙方应对因其自行迁出和该商铺被占用而引起甲方的所有损失和费用承担责任。
5. 除甲乙双方另行书面约定之情形外，如乙方在租赁期满之日或本合同提前终止之日没有向甲方交还该商铺，则甲方除有权向乙方收取占用使用费及其他费用以外，还有权在租赁期满之日或本合同提前终止之日起七日后开启该商铺的门锁并更换门锁，将屋内的物件包括但不限于家具、装置和其他添置物搬出该商铺，并将该商铺腾空收回。甲方对因此而引起的损坏及乙方之损失概不负责。对于乙方遗留在该商铺内的物件，甲方有权就该等物件向乙方收取仓储费用，并有权按照甲方认为适当的方式出售、转让、丢弃或以任何其他方式处分该等物件，并将处分所得（如有）用于偿付乙方所欠甲方的任何款项及赔偿甲方因本款规定事由所发生的及将发生的损失。但不论任何情况甲方均将无任何义务就该等物件向乙方支付或偿付任何款项。

**第八条 合同的变更和终止**

1. 租赁期限内，经甲、乙双方协商一致并签订书面补充协议，方可变更本合同。
2. 如乙方在租赁期限内，因市场环境变化导致经营困难，可向甲方提出书面减租或退租申请，经甲方同意后相应调整租金或提前解除本合同，保证金在解除合同后按约定退还给乙方。
3. 甲、乙双方同意在租赁期间，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

（一）该商铺占用范围内的土地使用权依法提前收回的。

（二）因不可抗力因素致使该商铺及其附属设施损坏，本合同不能继续履行的（但该等损坏在180日内能够修复的，本合同不得终止）。

（三）该商铺被司法、行政机关依法限制其房地产权利，或出现法律、法规禁止出租的其他情况。

**第九条 甲方的违约责任**

1. 甲方应确保分界洲岛旅游景区的正常运营，因甲方违法、违规经营导致分界洲岛旅游景区被责令停业十天以上的，甲方应免收停业期间乙方的租赁费用。因不可抗力因素致使商铺不能正常营业的，甲方不予免收乙方停业期间的租赁费用。
2. 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使因商铺损坏造成乙方财产损失和人身伤害的，甲方应赔偿乙方的经济损失。
3. 租赁期间，甲方擅自解除本合同，提前收回该商铺的，即构成严重违约,甲方应返还乙方租赁保证金,退还多收的预交款项(如有)。

**第十条 乙方的违约责任**

1. 租赁期内，如因乙方从事本合同第2.1条的经营行为，导致游客投诉的或造成游客人身损害、被相关监管机关处罚等不利于景区形象事项的，经甲方查实确为乙方责任或乙方主要责任的，甲方可根据该等行为对分界洲岛景区整体形象的影响程度，要求乙方向甲方承担该商铺年租金的10%-100%作为赔偿，乙方应自收到甲方书面通知后的七日内向甲方支付赔偿金。
2. 租赁期内，乙方逾期支付租金的，甲方有权要求乙方每逾期一天按照该商铺当年年租金的万分之五支付违约金，直至应缴费用及违约金全部付清。
3. 该商铺交付后，乙方擅自中途退租的，即构成严重违约。在此情况下，甲方有权没收乙方已支付的保证金和其它预交款项（如有）作为违约金，有权解除本合同，并要求乙方就其违约行为给甲方造成的经济损失进行赔偿。
4. 在租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面终止本合同，收回该商铺，由此而造成甲方的经济损失的，乙方应予以赔偿。

（一）未经甲方书面同意，擅自将该商铺转租、转让、转借他人或调换使用；

（二）未经甲方书面同意，擅自拆改变动该商铺结构或损坏该商铺，且经甲方书面通知，在限定时间内仍未纠正并修复的；

（三）累计拖欠租赁费或上述第5.1、5.2、6.5条及第七条、第十条规定的相关费用达30日仍未付清的；

（四）擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该商铺进行违法违章活动的。

（五）乙方违反本合同及其补充条款（如有）的规定，不承担维修责任或支付维修费用，致使该商铺或其设备严重损坏的；

（六）乙方破产或进行清算程序，因重组或合并原因进行清算除外，但须提供甲方认可之证明；

（七）由于乙方原因，致使该商铺因法庭强制执行而被查封；

（八）乙方发生本合同第10.1条规定之情形且造成分界洲岛景区形象受到损害的；

（九）法律、法规或本合同其他条款允许甲方单方提前终止合同的其他情况。

1. 甲方依据本合同10.4条单方终止合同的，应当书面通知乙方3日内迁离并交回该商铺；租赁保证金作为违约金赔偿给甲方；若租赁保证金不足赔偿甲方经济损失的，乙方还应负责赔偿。
2. 甲方依照本合同规定向乙方发出解除合同通知，表明甲方行使本合同赋予其提前收回该商铺的权利，并构成甲方对该项权利全面及充分的行使，甲方无须以实际进入该商铺的行为作为行使该项权利的标志。
3. 甲方根据本合同，要求或收取违约金，并不损害及影响甲方行使任何本合同赋予的其他权利和补救的权利（包括收回该商铺的权利）。

**第十一条 法律适用与争议解决**

1. 本合同的订立、效力、解释、履行及其争议的解决，均适用中华人民共和国法律。
2. 本合同所提到的任何当事人应包括该当事人的继承人和受让人。
3. 甲、乙双方就履行本合同发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，任何一方有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

**第十二条 合同效力及其他**

1. 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，并具有同等法律效力。
2. 本合同附件所列明的内容为本合同双方就本合同有关条款内容所作之补充、修正、解释及说明，为本合同双方所确认即同意，亦为本合同的组成部分。
3. 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖各自的公章之日起生效。
4. 本合同一式贰份，双方各执壹份，具同等法律效力。

甲方：海南分界洲旅游股份 乙方：

有限公司

法定代表人： 法定代表人/负责人：

联系电话： 联系电话：

签约时间：2019年 月 日 签约地点：陵水分界洲岛