### 大型商场房屋租赁合同

　　出租方(甲方)：
  
　　法定代表人：
  
　　地址：
  
　　承租方(乙方)：
  
　　法定代表人：
  
　　地址：
  
　　甲乙双方为促进共同发展，根据《中华人民共和国合同法》及有关规定，本着明确权责、互惠互利的原则，经友好协商，就甲方向乙方出租房屋及附属物，乙方用于商业经营用途等事项达成如下协议：
  
　　第一条 租赁物
  
　　1.1 本合同租赁物为 号 共计 平方米(建筑面积)的房屋、附属设备设施和附属场地。甲方有义务为乙方提供上述权证复印件作为本合同附件一。
  
　　1.2 本合同租赁物的房屋共计 层，其中一层面积 平方米、负一层面积 平方米(以双方共同测量数据为准)。详见租赁房屋平面分界图，该租赁房屋平面分界图，由甲乙双方盖章后作为本合同附件二。
  
　　1.3 本合同租赁物的附属设备设施包括：合格并正常使用的消防系统、合格并正常使用的供水供电系统、有线电视线路、有线电话预留线路、自动扶梯(2台)、货梯(一台，甲乙双方共同使用)、合格并正常使用的中央空调等。具体见甲乙双方列出的附属设备设施清单，由双方签字盖章后，作为本合同的附件三。
  
　　1.4 本合同租赁物的附属场地包括租赁物部份顶部及外立面的商场店招位、广告位、停车位，以及门前场地、员工通道等。详见附属场地清单及分界图，该附属场地清单和分界图由甲乙双方盖章后作为本合同附件四。
  
　　1.5 甲方应在 年 月 日前将本合同租赁物交付乙方。甲乙双方在交付时应签订交接清单，注明本合同租赁物的详细状态。甲方保证乙方能安全、正常、有效地使用。否则，视为甲方违约，甲方应按照本合同第七条相关规定承担违约责任。
  
　　第二条 租赁期限
  
　　2.1 租赁期限为 年，自 年 月 日到 年 月 日止。
  
　　2.2 为利于乙方的装修等开业筹备工作,甲方提供 月装修期，装修期期间甲方不收取租赁费，并且保证水电等的供应，乙方承担装修期相应的水电及其它一切费用。
  
　　2.3 优先租赁权。乙方应在租赁期限届满前三个月，书面通知甲方或租赁物继受人是否继续租赁该商场。乙方如决定继续租赁，在同等条件下，乙方有优先承租的权利。续租的租赁协议由双方协商后另行签订。
  
　　2.4 优先购买权。租赁期内，甲方或租赁物的继受人将租赁房屋及附属设备设施出售，应提前三个月书面通知乙方，乙方在同等条件下有优先购买的权利。
  
　　2.5 撤离期。合同到期或双方根据合同约定中途解除合同，乙方应在约定的撤离日后15日内撤出。在撤离期内，乙方将所有权属于乙方的设备设施及货物清除出租赁房屋。在撤离期间，甲方不收取租赁费用。
  
　　第三条 附属设备设施及甲乙双方维护保养责任
  
　　3.1 有关水电方面
  
　　3.1.1 甲方应于交付租赁物的同时向乙方提供不少于210kv的电量供乙方照明、展示使用，并将电源接至乙方租赁房屋的配电柜并独立按装计量表，由乙方独立控制。中央空调主机及末端设备、货梯、自动扶梯的用电不包括在前述的210kv中，由甲方另行提供并能满足上述设备的正常使用。甲方在移交时应确保现有照明、灯具、开关、插座、配电柜等供电设备设施符合国家电气使用标准并处于正常完好的使用状态。
  
　　3.1.2 甲方应对本租赁物的“表前” (“表前”：指甲方主供设备至乙方租赁房屋的配电柜(水)电表，“表后”：指乙方租赁房屋的配电柜(水)电表至乙方使用的全部设备设施)供水、供电设备设施进行维护保养，并承担全部费用;乙方应对本租赁物的“表后”供水、供电设备设施进行维护保养，并承担全部费用。若因甲方维保不当或欠费导致不能正常使用，甲方应按合同第七条规定承担违约责任。
  
　　3.2 有关消防方面
  
　　3.2.1甲方应按当地消防主管部门的规定在交付租赁物时向乙方提供符合开设商场要求的消防设施(包括喷淋、烟感、消防栓、报警联动系统以及应急灯、疏散指示灯、灭火机、灭火箱等)和相应的验收合格证明、年检合格证明，该消防验收合格证明和年验合格证明复印件作为本合同的附件五。
  
　　3.2.2 乙方在装修及消防报审过程中发现原有消防系统不合格，甲方应及时按当地消防主管部门规定的标准进行修复或完善，并负责通过当地消防主管部门的验收。如甲方未能及时修复，乙方为不影响经营，可以书面通知甲方，经确认后先行垫资对不完善的消防系统按照当地消防主管部门规定的标准进行修复或完善。乙方垫付的费用，经协商由甲方支付给乙方或由乙方在租赁费用中直接扣除，乙方在收到款项时须向甲方提供实际发生的维修费用清单和相应的合法发票。
  
　　3.2.3 甲方应定期或不定期对消防系统进行维护，确保其正常安全使用，并通过消防部门年检。乙方应对其租赁物内的消防设备设施，定期或不定期进行维护，确保其正常安全使用，并通过消防部门年检。若因甲方或乙方维保不当，不能正常使用或不能通过年检的，甲方或乙方应按合同第七条规定承担违约责任。
  
　　3.3 有关自动扶梯、货梯
  
　　3.3.1 甲方应在交付租赁物的同时，提供能正常使用，并通过当地有关部门的验收的自动扶梯2台。甲方应同时提供有关部门的验收合格证明和年检合格证明，该验收合格证明和年检合格证明复印件作为本合同的附件六。
  
　　3.3.2 乙方应定期或不定期对自动扶梯进行维修保养，承担全部费用，并按规定年检，在合同到期后应保证自动扶梯完好并且通过有关部门的验收。若因乙方维保不当，不能正常使用或不能通过年检的，乙方应按合同第七条规定承担违约责任。
  
　　3.3.3 甲乙双方共用货梯一台，由甲方负责维护保养，使用及维护保养费用各半承担。
  
　　3.4 有关中央空调
  
　　3.4.1 甲方保证向乙方提供中央空调服务，中央空调每年首次启用和停用的时间由甲乙双方根据经营需要协商制定，确保乙方正常安全使用。
  
　　3.5 有关租赁物的维修保养
  
　　3.5.1在乙方已支付的租金内已包含甲方提供的基本设施的租赁费，即甲方提供的中央空调、消防设施、电梯等设备供乙方使用。租赁房屋内是乙方独立使用的甲供设备，在保修期内由甲方负责维修保养，保修期外由乙方负责维护保养(甲方应把相应的厂商资料提供给乙方)，但乙方应根据公用事业部门及其他单位的要求按期支付该设施的日常使用费用。
  
　　第四条 租赁费用、押金及其支付
  
　　4.1 租赁费用 本条所定义的租赁费用，包括租赁房屋、附属设备设施等费用(本条另有约定的费用除外)。租赁费用为 万元/年(其中房屋租赁费为 万元，设备设施费租赁费为 万元)，租赁费用采取“先付后租”的方式按半年支付。乙方于每半年到期前15日向甲方缴纳下半年租赁费用，甲方在收到租赁费用后5个工作日内按乙方支付的金额向乙方出具符合税法规定的房屋租赁专用发票。甲方如延迟出具发票，乙方有权相应顺延下期租赁费用的支付。
  
　　4.2 水电费 甲方为乙方租赁部分单独安装水电表。乙方按该水电表的计量数字按月向甲方交纳水电费，单价以同期供水供电部门公布的用水用电单价为准，线损按实际用电量的比例分摊。甲方应提供同期供水供电部门的水电费单价表及乙方使用水电明细表。甲方在收取电费的同时向乙方提供等额增值税发票，甲方如延迟提供发票，乙方有权相应延迟交纳水电费。乙方在收到甲方水电费发票五个工作日内向甲方缴纳费用，逾期按日 元向甲方缴纳违约金。供水、供电等有关部门就水电费给予甲方的优惠政策乙方同样享受。
  
　　4.3 中央空调使用费 包括中央空调主机及末端设备的水耗、电耗、燃料、水处理费、送新风费及维修保养费、人工费等所有费用。按月结算，先用后付。甲方在收取制冷费用的同时，应向乙方提供等额增值税发票。
  
　　4.4 商场停车位及周边场地由甲方统一管理，乙方支付甲方每年场外物业管理费万元整，乙方经营涉及政府部门的费收由乙方另行自行负责。
  
　　4.5 合同签订后五个工作日内乙方向甲方缴纳定金 万元整，甲方正式交付日起十个工作日内，乙方向甲方支付第一个半年租金，定金转为租赁保证金，合同终止或解除后退还(不计息)。
  
　　4.6 租赁期内，除本条明示的收费项目外，甲方不得另立收费项目向乙方收取本条约定项目以外的费用。
  
　　第五条 甲方权利和义务
  
　　5.1 甲方保证出租给乙方租赁物的产权关系清晰没有争议，甲方有权出租。在租赁期内，甲方任何产权方面的变动均不得影响本合同的执行，否则，视为甲方违约，甲方应按照本合同第七条相关规定承担违约责任。
  
　　5.2 甲方保证所提供的租赁物在租赁期内不得另行出租给第三方，保证不因租赁房屋发生的产权纠纷、产权变动以及与他人的纠纷影响乙方对租赁物的正常经营使用。甲方应严格履行本合同约定的义务，不得做出有碍乙方营业的行为。否则，视为甲方违约，甲方应按照本合同第七条相关规定承担违约责任。
  
　　5.3 租赁期内，租赁物产权如转移，甲方应保证租赁物的继受人受本合同约束，继续履行本合同，履行在本合同中甲方的义务，并协调好租赁物继受人与乙方的关系，做好相关的交接工作。甲方如将其在本合同项下的权利或义务转让给任何第三方，应事先书面通知乙方，并需得到乙方的书面认可。
  
　　5.4 甲方应努力承担作为出租方的义务，在乙方相关手续及事务办理过程中，甲方应提供尽可能的协助。租赁期内，甲方负责处理因租赁物的相邻关系，乙方有协助的义务;租赁物如因政府规划等原因需拆迁，甲方应在第一时间通知乙方，并协助乙方根据有关规定取得拆迁方面的权益。
  
　　5.5 甲方承诺严格按本协议履行义务，如未履行义务，造成乙方损失的，或造成第三方损失，致使该方要求乙方承担责任的，甲方应对乙方或第三方予以赔偿。乙方对第三方提出的要求，应积极应对，尽可能减少该项责任，否则，甲方有权对扩大的损失予以拒绝。
  
　　5.6 租赁期内，甲方不得将租赁物所在大厦及外立面的其他部分用于自营，或租赁、出售给第三方用于经营与乙方经营范围相同或相类似的项目或广告宣传。否则，视为甲方违约，甲方应按照本合同第七条相关规定承担违约责任。
  
　　5.7 甲方应保证其出租的房屋在租赁期内能安全、正常使用，并达到国家规定的要求，由于房屋本身的工程质量问题，甲方应及时负责修复，若乙方因此受到间接或直接损失，甲方应负责赔偿损失，甲方拒不维修或赔偿，经协商乙方可代为维修，维修费用可从租金中直接予以扣除。甲方保证其提供的设备设施在相应的质量保证期内安全、正常地使用，并将厂商资料提供给乙方。
  
　　第六条 乙方权利和义务
  
　　6.1 乙方承租租赁物的用途为乙方营业执照的经营范围，乙方必须依法经营、照章纳税，树立企业的良好形象。
  
　　6.2 乙方应按本合同规定，按时足额向甲方缴纳租赁费用及其他相关费用。如不能按时缴纳，每天按 元加收滞纳金。逾期超过30天的，视为乙方违约，乙方应按照本合同第七条相关规定承担违约责任。
  
　　6.3 租赁期间，乙方在不改变租赁物内部结构和功能的前提下，可根据实际经营需要，对商场柜台布置、经营格局等作合理调整，并进行内部装修与改造。乙方如确需对房屋结构、设备设施进行改造的，在改造前须将方案交甲方审查，乙方的改造方案不得危及建筑结构安全及房屋的正常使用。租赁期间，乙方可根据经营需要自行添加其他设备设施或其它财产，费用由乙方承担，产权归乙方所有。双方的租赁关系结束后，由乙方对自行安装的设备设施进行拆除并恢复该租赁物原状。
  
　　6.4 承租期内，乙方有权将承租的租赁物部分转租给第三方，乙方有权将商场的专柜展台等租赁给厂家使用，但：①分租合同的终止日期不超过本合同约定的租赁期限;②本合同发生终止时，分租合同也相应终止。乙方保证作为承租人继续履行本合同项下的义务，并保证甲方不因该转租行为而使本合同项下的利益受到影响，否则视乙方违约，乙方应按照本合同第七条相关规定承担违约责任。
  
　　6.5 乙方承诺严格按本协议履行义务，如未履行义务造成甲方损失的，或造成第三方损失，致使该方要求甲方承担责任的，乙方应对甲方或第三方予以全部赔偿。甲方对第三方提出的要求，应积极应对，尽可能减少该项责任，否则，乙方有权对扩大的损失予以拒绝。
  
　　6.6 租赁期内乙方不得将租赁物及外立面的其他部份用于自营或租赁给第三方用于经营与甲方现有经营范围相同的或类似的项目及宣传(如：餐饮、服饰、食品超市等)。
  
　　6.7 乙方应正常使用并爱护房屋及甲方提供的各项设施，防止不正常损坏。若因乙方使用不当，房屋或设施出现损坏，或发生故障，乙方应负责及时维修赔偿，乙方拒不维修或赔偿，甲方可代为维修，维修费用由乙方承担，除国家规定的保修期外，乙方应自行负责上述房屋及设施。
  
　　第七条 违约责任
  
　　7.1甲方违反本合同第一条中第1.5款，延迟交付租赁物,延迟提供乙方正常供电、供水，视为甲方违约，甲方应按每天 元向乙方支付违约金,并赔偿乙方的相应损失，延迟达30日的，乙方有权解除本合同。
  
　　7.2 甲方违反本合同第三条中第3.2.1款，延迟提供消防验收证明，应免除乙方延迟期间的租赁费用。延迟提供达7天以上的，视为甲方违约，甲方应按每日 元向乙方支付违约金，并赔偿乙方的损失，延迟达30日的，乙方有权解除本合同。
  
　　7.3 甲方违反本合同第3.1.2款、第3.2.3款、第5.2款、第5.6款，甲方应向乙方支付相当于三个月租赁费用的违约金，若造成乙方或第三方经济损失的，甲方还应另行实施赔偿。
  
　　7.4 甲方违反本合同第五条中第5.1款，因甲方的出租权有争议或引起纠纷的，视为甲方违约，甲方按年租赁费用总额向乙方支付违约金，并赔偿乙方的全部损失。
  
　　7.5 乙方违反本合同、6.2款，乙方应向甲方每天按 元加收滞纳金，延迟达30日的，甲方有权解除本合同，并赔偿甲方经济损失 万元。
  
　　7.6 乙方违反本合同4.2款，乙方应向甲方每天按 元加收滞纳金，并赔偿甲方的损失，延迟达30日的，甲方有权解除本合同。
  
　　7.7 乙方违反本合同第3.2.3款、第6.4款，甲方应向乙方支付相当于三个月租赁费用的违约金，若造成甲方或第三方经济损失的，乙方还应另行实施赔偿。
  
　　7.8 除本合同明确规定的条款外，任何一方单方擅自提前终止合同的，均视为严重违约，由违约方支付对方一年租赁费用的违约金。
  
　　7.9除本协议违约责任有特别约定外，任何一方违反其在本合同中所作的陈述保证，或违反其在本协议项下之义务，均应在收到另一方通知后七天内予以更正，逾期未能更正，必须承担违约责任。
  
　　第八条 保密条款
  
　　甲乙双方对在签订、履行本协议过程中知悉的对方商业秘密、对方提供的资料、以及对本协议内容均负有保密义务，不得向第三者公开、泄露及不正当使用。公开、泄露或不正当使用该商业秘密，须支付违约金 万元，给对方造成损失的，须承担全部赔偿责任。
  
　　第九条 免责条约
  
　　9.1 因不可抗拒原因致使合同不能继续履行或造成损失;因国家政策需要拆除或改造已租赁的房屋致使合同不能继续履行或造成损失;甲乙双方互不承担责任。
  
　　9.2 因上述原因而终止合同时，租赁费用按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。
  
　　第十条　争议的解决
  
　　凡因执行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，甲乙双方应通过友好协商解决;如果协商不能解决，双方均可向人民法院起诉。
  
　　第十一条 合同终止和解除
  
　　甲乙双方依照本合同约定条款主张解除合同的，应当提前三个月书面通知对方，合同自通知到达对方时解除。对方有异议的，双方可协商解决，协商不成的，双方均可向 (县)市人民法院起诉。
  
　　第十二条 其他
  
　　12.1 本合同一式八份, 甲乙双方各执四份,甲乙双方签字盖章后生效。生效后十五日内，双方到房屋所在地房管部门办理登记备案手续，有关费用按政府有关规定缴纳。
  
　　12.2 本合同未尽事宜，甲乙双方经协商一致可签订补充协议。补充协议及附件为本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力。
  
　　出租方(甲方)： 承租方(乙方)：
  
　　法定代表人(或委托授权人)： 法定代表人(或委托授权人)：
  
　　地址： 地址：
  
　　日期： 日 期：