

# 上海市小型餐饮商铺租赁合同

## 示范文本

(2019年版)

上海市市场监督管理局 制定  
上海市餐饮烹饪行业协会

## 使用说明

一、本合同示范文本根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国食品安全法》《上海市食品安全条例》《上海市房屋租赁条例》等法律法规及相关规章制定，供小型餐饮经营者与经营场所出租方签订商铺租赁合同时使用。

二、本合同所称的小型餐饮，指经营场所使用面积在 150 平方米以下或就餐座位在 75 座以下的餐饮服务经营者，包括企业及个体工商户。

三、合同条款中【】的内容为并列的选择项，双方当事人可结合具体情况选定，不予选择的应划去，合同中下划线处应当以文字形式填写完整。

四、本合同中的未尽事宜可由各签订方协商一致后，订立补充条款予以明确。

五、本合同示范文本自下发之日起使用。今后在未制定新的版本前，本版本延续使用。

# 上海市小型餐饮商铺租赁合同

出租方（甲方）：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码/身份证号：\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_ 联系微信号：\_\_\_\_\_

电子邮箱：\_\_\_\_\_

承租方（乙方）：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码/身份证号：\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_ 联系微信号：\_\_\_\_\_

电子邮箱：\_\_\_\_\_

甲乙双方本着诚实守信、平等互利的原则，根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国食品安全法》《上海市食品安全条例》《上海市房屋租赁条例》等法律法规及相关规章的规定，就乙方租赁甲方商铺开展小型餐饮服务经营活动，经协商一致，订立本合同。

## 第一条 租赁商铺情况

### （一）商铺基本情况

1. 商铺坐落：\_\_\_\_\_（下称“该商铺”）。
2. 产权证编号：\_\_\_\_\_（见附件一）。
3. 权利人：\_\_\_\_\_。
4. 建筑面积：\_\_\_\_\_平方米；使用面积\_\_\_\_\_平方米；平面图见本合同附件二。
5. 商铺使用性质：\_\_\_\_\_。
6. 甲方系该商铺的\_\_\_\_\_【房地产权人/拥有出租权的代管人/转租出租人】。

(二) 该商铺的公用或合用部位的使用范围、条件和要求；现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜，由甲、乙双方分别在本合同附件三、四中加以列明。该附件作为甲方向乙方交付该商铺和本合同终止时乙方向甲方返还该商铺的验收依据。

## 第二条 租赁用途

乙方租赁该商铺作为\_\_\_\_\_使用。

## 第三条 租赁期限

甲乙双方约定，该商铺租赁期为\_\_\_\_年\_\_\_\_个月，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。租赁期满时即终止，乙方需要继续承租该商铺的，则应于租赁期届满前\_\_\_\_个月，向甲方提出续租要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。

## 第四条 租金、支付限期和方式

(一) 双方约定，该商铺租金计算方式为：

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_。

(二) 双方约定，该商铺租金的支付期限及支付方式为：

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_。

## 第五条 保证金和其他费用

(一) 甲、乙双方约定，签订本合同当日，乙方应向甲方支付商铺租赁保证金，保证金为个月的租金，即人民币\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）。甲方收取保证金后应向乙方开具收款凭证。

(二) 商铺租赁保证金的保证事项：

1. 因乙方过错造成该商铺本身及相关甲方所属设施、物品的损害赔偿责任。
2. 乙方逾期支付租金时的付款及相关违约责任。
3. 乙方承诺在开展经营活动之前依照法律规定取得营业执照、相关许可证及审批手续，并严格守法经营。

4. 乙方承诺在本租赁合同因租期届满而终止的，在合同终止以前办理完成将相关营业执照、许可证等注销或迁往他处的手续；其他任何原因终止的，则在终止之日起\_\_\_\_日内办理完成上述手续。

5. 乙方应遵守的本合同约定的消防安全责任。

6. 乙方存在违反本合同任何约定的其它行为，导致应由乙方承担的违约或赔偿责任或其他费用。

7. 本合同约定的由乙方承担的其他费用。

乙方违反以上第3、4、5之承诺的，甲方有权全额没收保证金；违反其他保证事项的，甲方有权直接将应由乙方承担的金额在保证金中扣除。保证金没收或扣除后不足以抵扣乙方应承担的金额或甲方受到的损失的，乙方应承担进一步的支付或赔偿责任。

甲方应在没收或扣除保证金后书面通知乙方，乙方应在收到通知之日起\_\_\_\_日内补足保证金。

本合同终止后，甲方收取的商铺租赁保证金扣除应由乙方承担的金额外，剩余部分应于乙方充分履行完毕全部义务后\_\_\_\_日内无息归还乙方。

(三) 租赁期间，物业管理费由\_\_\_\_方承担。

(四) 租赁期间，乙方使用该商铺所发生的水、电、燃气、停车、通讯、网络、有线电视、餐厨垃圾及废油处置，及其他与乙方经营活动直接相关的费用均由乙方承担。

(五) 乙方为办理营业执照、许可证及相关审批手续而进行的装修、设置附属设施及设备的费用均由乙方自行承担。

(六) 其他费用承担约定：

甲方承担：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_。

乙方承担：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_。

## 第六条 甲方的权利义务

(一) 甲方有权知晓乙方对该商铺的装修施工情况及使用该商铺的实际用途。

(二) 甲方应向乙方出示该商铺的房地产权证。如果该商铺属两个及两个以上权利人共有的，则须出示共有人同意出租的书面证明或由全体共有人作为出租方签订本合同。

(三) 甲方必须配合向乙方提供办理营业执照、许可证及相关审批所需的材料，并确保其真实有效。

(四) 如甲方是该商铺的拥有出租权的代管人，应向乙方出示证明其有权出租该商铺的相关权利人的书面授权材料；如甲方是该商铺的转租出租人，应向乙方出示证明甲方的出租方同意转租的书面授权材料，或由甲方的出租方在本合同上书面确认同意。

(五) 甲方应于租赁期起始日前按附件三、四的标准向乙方交付该商铺，交房时双方应书面签署《商铺交付确认书》。

(六) 租赁期间，甲方保证该商铺及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方对该商铺进行检查、养护，应提前\_\_日通知乙方。检查养护时，应尽力减少对乙方使用该商铺的影响。

(七) 因甲方提供的商铺及其附属设施不符合安全要求而导致乙方或乙方的消费者受到人身或财产损害，甲方应承担赔偿责任。乙方的消费者向乙方主张赔偿的，乙方在赔偿后有权向甲方追偿。

(八) 甲方承诺该商铺\_\_\_\_【已/未】设定抵押。

#### **第七条 乙方的权利义务**

(一) 乙方有权按照合同约定使用该商铺，并根据约定的用途对该商铺进行装修，但不得破坏商铺主体结构。乙方对该商铺的装修必须遵守装修工程安全管理规定和相关消防规定。租赁期限内，附件三、四所列的交房时已有装修、附属设施和设备的维修、保养由甲方负责，交房后乙方自行装修和增设的设施设备由乙方自行负责维修和保养，本合同另有约定除外。

(二) 租赁期限届满后，在同等条件下，乙方有优先续租的权利。

(三) 除本合同附件四外，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，按规定需向有关部门审批的，应经有关部门批准后方可进行。

(四) 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该商铺及其附属设施。因乙方使用不当致使该商铺及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

(五) 乙方不得将该商铺供任何人进行居住。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（备案）而未核准前，不得改变约定的商铺使用用途。未经甲方书面同意，乙方不得转租该商铺，不得将该商铺转让给他人承租或与他人承租的商铺进行交换。

(六) 乙方应遵守国家和本市有关房屋使用、物业管理和与餐饮服务经营相关的规定，经营内容与许可项目范围一致，不得超越许可项目经营。同时经营过程中，积极按照 T/SRCA-01-2017《小餐饮店管理规范》(该标准进行修订的，以最新版本为准)推动标准化建设与管理。

(七) 乙方不得将易燃易爆等危险物品带入该商铺，不得擅自移动或更改消防设施设备。

(八) 本合同期限届满或者合同解除符合本合同约定的，乙方应当及时将注册于该商铺的所有证照注销或迁移。

#### **第八条 合同终止后的商铺返还**

(一) 本合同终止后，甲方有权收回该商铺。其中，因租赁期限届满或双方协商一致解除而终止的，乙方应在租赁期限届满之日或协商约定之日返还该商铺；因其他任何原因终止的，乙方应在合同终止之日起\_\_\_\_日内返还该商铺。

(二) 本合同终止后，乙方逾期返还商铺的，甲方有权依照合同终止时租金的\_\_\_\_倍按乙方实际占用该商铺的天数计收占用费。

(三) 本合同终止后，乙方逾期\_\_\_\_天未返还该商铺的，甲方有权进入该商铺，对乙方未搬离的物品可放置他处保管，所产生的费用由乙方承担。

(四) 乙方返还该商铺应当符合起租时甲方向乙方交付商铺时的状态标准。乙方自行设置的设施应在返还前负责移除并恢复原状；乙方不便于移除或恢复原状的，且经甲方同意而设置的，其所有权无偿归甲方所有；未经甲方同意而设置的，乙方应承担由甲方恢复原状的费用，但双方另行约定的除外。

(五) 乙方返还该商铺应经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。

#### **第九条 解除本合同的条件**

(一) 本合同经双方协商一致可解除。

(二) 在租赁期内，有下列情形之一的，本合同解除，双方互不承担违约责任，租金按乙方实际占用商铺的时间计算：

1. 该商铺占用范围内的土地使用权依法提前收回的。
2. 该商铺因社会公共利益被依法征用的。
3. 该商铺因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的。
4. 该商铺非因甲乙双方任何一方过错而导致的毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

5. 甲方已告知乙方该商铺出租前已设定抵押，现被处分的。

6. 在双方均已积极配合向政府审批部门申请办理营业执照、许可证及相关审批手续的情况下，最终未能取得审批部门同意的。但乙方此时不得擅自开展经营活动。

7. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_。  
(三) 一方严重违约，非违约方依据法律规定或本合同约定的条件，可行使解除权。

#### 第十条 违约责任

(一) 甲方逾期交付该商铺的，逾期期间不计租金，租赁期从实际交房时起计，同时租期届满期限相应顺延。

(二) 该商铺交付时存在缺陷，影响乙方正常使用的，甲方应自交付之日起的\_\_\_\_日内进行修复。

(三) 因甲方未在本合同中告知乙方，该商铺出租前已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

(四) 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使商铺损坏，或造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

(五) 租赁期间，非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同，提前收回该商铺的，甲方向乙方支付违约金人民币\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

(六) 租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方向甲方支付违约金人民币\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。甲方可从租赁保证金中抵扣，保证金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。

(七) 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修商铺或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方限期恢复原状。乙方逾期未予恢复原状的，甲方有权代为恢复，所产生的费用由乙方承担。

(八) 乙方逾期不支付租金或应由乙方承担的各项费用，应每逾期一日，按逾期未付金额的\_\_\_\_%承担违约金。其中逾期不支付租金累计超过\_\_\_\_天的，甲方除主张违约金外，还有权解除本合同。

(九) 乙方未依法取得营业执照、许可证及相关审批手续即开展经营活动，或因乙方违法行为收到政府执法部门责令停止经营通知或被吊销许可证照的，甲方除可全额没收保证金外，还有权通知乙方解除合同。

(十) 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，非违约方可书面通知违约方解除本合同。同时违约方应向非违约方按合同解除当时月租金的\_\_\_\_倍支付违约金，支付的违约金不足抵付一方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

1. 甲方未按时交付该商铺，经乙方催告后三十日内仍未交付的。
2. 甲方交付的该商铺不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的，或甲方交付的商铺存在缺陷，导致乙方无法正常经营或危及乙方安全的。
3. 甲方向乙方提供的关于该商铺相关情况的证明材料及承诺存在虚假，影响乙方正常使用的。
4. 乙方未征得甲方书面同意改变商铺用途的。
5. 因乙方原因造成商铺主体结构损坏的。
6. 乙方擅自转租该商铺、转让该商铺承租权或与他人交换各自承租的商铺的。
7. 乙方在收到甲方补足保证金通知后逾期\_\_\_\_日未补足的。
8. \_\_\_\_\_

---

### 第十一条 通知与送达

(一) 本合同相关的通知或信息传达均应采用书面形式（包括电子邮件、手机短信等）。甲乙双方之间的通知或信息传达，只要依照本合同首部注明的地址及联系方式发送快递或电子邮件或短信、微信，即为有效送达。

(二) 甲乙任何一方变更联系方式的，需提前\_\_\_\_日通过原送达方式通知对方。未及时通知的，另一方按原方式发送通知或信息传达的，视为有效送达，所导致的损害由该变更方自行承担。

(三) 除了以上约定的送达方式外，甲方对乙方的通知与信息传达，亦可将书面通知张贴在该商铺的门上或该商铺内墙上，即视为有效送达。

### 第十二条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生争议，当事人可以协商解决。协商不成的，当事人可以选择下列方式：

1. 向\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁。

2. 向人民法院提起诉讼。

### 第十三条 其他

(一) 本合同自双方签订之日起生效。

(二) 本合同首部注明的委托代理人，有权代表合同签订方签署本合同，并在合同履行过程中代表该方与对方就合同履行中的一切事务进行联络与沟通、接收与发送通知及相关信息。

(三) 本合同未尽事宜或需要变更的，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。

(四) 本合同连同附件一式\_\_\_\_份，甲方执\_\_\_\_份，乙方执\_\_\_\_份，均具有同等效力。

出租方（甲方）：

承租方（乙方）：

签名或盖章：

签名或盖章：

年 月 日

年 月 日

附件清单：

附件一：商铺产权证；

附件二：该商铺的平面图；

附件三：该商铺公用或合用部位的使用范围、条件和要求；

附件四：现有装修、附属设施及设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设设施设备的约定。

附件一：

商 铺 产 权 证

---

附件二：

该 商 铺 的 平 面 图

---

附件三：

该商铺公用或合用部位的使用范围、条件和要求

---

附件四：

现有装修、附属设施及设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设设施设备的约定

---

一、现有装修、附属设施及设备状况

二、甲方同意乙方自行装修和增设设施设备的约定

## 商 铺 交 付 确 认 书

---

甲、乙双方在此确认，甲方已于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_时\_\_\_\_分将上海市\_\_\_\_\_商铺交付给乙方承租。该商铺符合双方租赁合同约定的交付要求，自该交付之时起，该商铺即处于乙方控制之下。

经双方确认，商铺交付时相关公用事业费用抄见数为：

甲方：

年 月 日

乙方：

年 月 日

注：本确认书一式二份，双方各执一

