租 赁 合 同（样 本）

（鹤山市综合批发市场物业）

合同编号：

订立合同双方：

出租方：_____（以下简称“甲方”）

通信住址：_____

联系人：_____联系电话：_____

承租方：_____（以下简称“乙方”）

通信住址：_____

联系人：_____联系电话：_____

甲方将公司属下的物业出租给乙方，双方根据《中华人民共和国民法典》及相关规定，为明确双方权利、义务关系，经过双方协商，签订本合同，以便在合同期内共同遵守。

一、甲方将坐落于鹤山市沙坪街道人民西路鹤山市综合批发市场__区第____号物业（物业结构：____，装修情况：____，附属设施：___，设备状况：___ ）租给乙方作为_____使用。该物业建筑面积为___平方米。甲方于____年____月___日将该物业交付给乙方使用。租期为___年，租赁期限从____年____月___日起至___年___月___日止。

二、租金第一年每月每平方米____元，乙方每月应向甲方缴纳租金人民币_____元整（¥____元）。租金递增方式：□租期3年以内的（含3年），租金每年递增3%；□租期3年以上的，租金每3年递增10%。

三、租赁物业交付使用前，甲方向乙方收取租赁物业保证金____元（不少于三个月租金），水电保证金___元，合同期满，若乙方没有违约情况的，甲方应当退回给乙方（不计利息）。

四、计租时间从___年___月___日起，从计租之月起十二个月为一计租年度。租金在每月__15__日前交清，付款方式：现金或转账。

账 户 名 称：鹤山市粮食物业管理有限公司

甲方开户行：广州农村商业银行江门鹤山支行

账　　号：650018640000000242

五、乙方租赁的物业，经营范围必须符合相关职能部门的有关规定，如超出经营范围所发生的一切责任由乙方自行承担。

六、乙方逾期交租，每逾期一日，甲方可以要求乙方按拖欠租金金额的万分之五支付违约金。乙方拖欠租金达一个月（按约定的每月最后交租日15日为准），甲方有权申请停水、停电或加门锁等限制使用措施，因此造成的损失由乙方承担。乙方拖欠租金达两个月（按约定的每月最后交

租日15日为准），甲方有权终止本合同收回出租之物业。

七、物业租赁期间，出租物业的水电费、城镇管理费用、税收等各项有关费用由乙方承担。

八、出租期间，乙方必须配合甲方对市场的升级改造，经甲方同意，乙方可根据经营需要进行装修，但不得改变物业的结构，如造成租用物业和设备的损毁，乙方应负责恢复原状或赔偿损失。物业结构性维修、外墙整体翻新等由甲方负责，乙方应无条件支持配合。出租物业使用期间如出现水管、门窗损坏、卷闸损坏、便道阻塞等结构性外的维修费用由乙方自行承担。

九、乙方在租赁期间，要按照安全生产及消防要求，配备和维护消防设施，做到安全、文明使用，租期内因管理不善、违法违规引起的一切刑事责任、民事责任等均由乙方负责，一切与甲方无关。

十、乙方在租赁期间，甲方有权不定期对乙方进行检查。若发现乙方存在下列任何问题，甲方首先向乙方提出口头警告，并指定整改期限；乙方逾期未整改或整改不到位的，甲方发出书面整改通知书。在同一个自然月内乙方累计超两次以上收到整改通知书的，即构成违约，应向甲方支付违约金人民币100元。同时，甲方有权可根据实际情况决定是否立即终止双方租赁合同。

1、认真落实做好创文“门前三包”工作，不得占道经营，车辆、杂物不得乱停乱放，及时清理垃圾，杜绝“脏乱差”现象。

2、综合批发市场所有摊（档）位、商铺的广告牌安装必须经出租方同意，并由租户自行安装，产生的费用自行承担，并须符合鹤山市创文标准（整齐、美观）及相关管理要求，防止乱搭乱建。

3、为防止货物堆放过高引发安全事故，综合批发市场内所有零售摊（档）位的货物堆放高度限制在1.5米以内。

4、严禁在综合批发市场内使用广播设备或其他方式进行商品宣传，以免造成噪音污染，影响他人经营。

十一、租赁期内，乙方必须依法经营。乙方有以下行为的，甲方可立即终止合同，不予续租，没收保证金，收回出租之物业，追究相应责任，有权将乙方列入以后租赁黑名单，列入黑名单者不得再参与本公司相关租赁行为：

1、未经同意将承租物业擅自转租、转让、转借他人或调换使用的（公开竞价超过底价2倍以上的，竞得人必须承诺亲自经营，不得转租。如未兑现该承诺的，出租人可以终止租赁合同，无条件收回该物业并没收合同保证金，并追偿因其违约行为造成的损失）；

2、未经同意将承租物业擅自拆改结构或改变用途的；

3、累计拖欠租金、管理费或水电费达两个月的（按约定的每月最后交租日15日为准）；

4、利用承租物业进行违法活动的；

5、故意损坏承租物业的；

6、租赁合同期满不按约定退回物业的；

7、经甲方书面通知后，对存在的消防安全隐患、食品安全隐患、不

符合创文要求等行为，不按约定整改或不予整改或整改不合格的；

8、法律、法规规定其他可以收回物业的情形。

9、超出租赁物业范围或改变租赁物业的性质使用租赁物的；

10、在不属于租赁物业范围内进行扩建的。

十二、除法律法规另有规定的情形外，原则上不允许乙方转租、分租。乙方确需转租、分租的，应在转租、分租的30天内向甲方提交申请及真实的转租、分租合同报备。

十三、如在租约的有效租期内，因城市建设需要拆迁、改造，土地收储，“三旧”改造，企业改制，政府调配等政策或行政原因致使甲方必须提前收回物业的，甲方提前两个月通知乙方收回物业，通知送达乙方后合同按通知的约定日期终止，乙方应将物业交回甲方。合同终止后，乙方没有违约情况的，甲方应当退还保证金，甲方不作其他任何补偿。

十四、乙方在租约有效期内如提前终止合约，必须提前一个月向甲方提出书面申请。经甲方审核，达到租期50%提前终止租赁合同的，可退回一个月保证金（不计利息）；达到租期75%提前终止租赁合同的，可退回2个月租金的保证金（不计利息）。另外，乙方必须在一个月内(综合批发市场A区、B区、C区、D区、E区及F区的三鸟商铺不超过7天)迁出该承租物业并及时与甲方办理物业的一切移交手续，并付清已履行租约期内的租金及相关费用，否则将不退回物业保证金并追究相关法律责任。

十五、凡在合同期满、按约定提前终止合同或乙方在合同期内违约致使合同提前终止，该物业的固定装修、附属设施等归甲方所有。合同期满如甲方的物业继续出租，乙方可通过公开竞价取得承租权。如非乙方竞得，乙方必须在一个月内(综合批发市场A区、B区、C区、D区、E区及F区的三鸟商铺不超过7天)迁出该承租物业并及时与甲方办理物业的一切移交手续，并付清已履行租约期内的租金及相关费用。租赁合同终止后，乙方应在终止后一个月内(综合批发市场A区、B区、C区、D区、E区及F区的三鸟商铺不超过7天)迁出，否则甲方将不退回物业保证金并有权按月租金的两倍的标准要求乙方支付逾期迁出的占用费；逾期两个月(综合批发市场A区、B区、C区、D区、E区及F区的三鸟商铺不超过14天)不迁出的，甲方有权清退乙方物品，造成的损失由乙方自行承担。

十六、鉴于综合批发市场是市菜篮子工程、保障民生的重要市场载体，承租人在租赁期间须积极、正常营业，不得随意、故意停业、歇业或消极经营。

（一）如出现以下行为将被认定为消极经营行为：

1、承租人擅自改变承租物业规定用途、功能的；

2、承租人故意闲置承租物业或在营业时间以少量货物摆卖，逃避故意停业、歇业行为的；

3、营业时间经常没有固定的经营者或工作人员的；

4、其他消极经营行为。

（二）有下列情形，即视为承租人违约，出租人有权终止租赁合同，无条件收回该租赁物业并没收该物业承租人的合同保证金。

1、无故擅自停、歇业的；

2、有消极经营行为，经3次提醒、警告而不改正的。

十七、双方在本合同履行过程中发生纠纷的，应当先友好协商解决，协商不成的任何一方可向租赁物所在地人民法院提起诉讼。因任何一方违约而导致诉讼，违约方除按本合同约定承担违约责任外应向守约方赔偿实现本合同项下债权的费用（包括但不限于调查取证费、公证费、律师费、交通费、财产保全费、诉讼费等）。

十八、甲乙双方同意以本合同正文第一页所记载地址作为本合同各类通知、函件、相关文件及法律文书的送达地址。

十九、本合同如有未尽事宜，双方可另行协商，协商达成的条款与本合同具有同等法律效力。

二十、本合同自双方签订之日起生效。本合同一式两份，甲乙双方各执一份，均具有同等法律效力。

注：本合同约定的固定装修，包括水电、门窗、天花等固有设施。

附件：1.《廉洁协议书》

2.《鹤山市国有资产物业租户安全责任书》

3.《消防安全承诺书》

4.《消防安全告知书》

5.《集贸市场计量监督管理协议书》

6.《食用农产品质量安全协议书》

甲　方（盖章）：　　乙　方（盖章）：

代表人（签章）：　　代表人（签章）：

附乙方营业执照复印件、法定

代表人身份证复印件及电话号码

合同签订日期：　　年　　月　　日