____市场租赁合同

出租方（甲方）：广东惠生鲜农产品投资有限公司

联 系 电 话 ：0752—2089303

通 讯 地 址 ：惠州市桥东下板塘市场二层

承租方（乙方）：_____

乙方法定代表人：_____

联 系 电 话 ：_____

通 讯 地 址 ：_____

鉴于：

（一）本合同项下的租赁标的经价格评估后，通过xx电子交易平台公开发布招租信息，并采用电子竞价交易的方式实施交易，确认承租方和租赁价格等。

（二）乙方在充分理解甲方针对本合同项下租赁标的在xx电子交易平台公开发布的全部租赁信息（包括但不限于《交易条件说明》等文件），已对租赁标的现状，以及可能存在的瑕疵充分了解，知晓其中的法律风险，在平等、自愿的前提下，于___年__月___日通过电子竞价交易的方式成为租赁标的承租方。

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就霞涌市场租赁的有关事宜协商一致，达成如下约定：

第一条　市场的位置、面积、现状

甲方有权随时审查乙方使用市场的用途是否符合本合同的约定，并有权要求乙方改正，经甲方通知后如乙方拒不改正的，视为乙方根本违约，甲方有权单方

解除本合同。

（一）甲方出租给乙方的市场位于惠州市大亚湾区霞景路10号和霞景路13号。

（二）市场的总占地面积为_____平方米，建筑面积为_____平方米。其中，霞景路10号建筑面积为_____平方米，霞景路13号建筑面积为_____平方米。房屋的租赁面积由甲方实际测量而得，乙方不对房屋的租赁面积提出任何异议。

（三）租赁市场用途：☐办公 / ☑商业 / ☐其他 无 。未经甲方书面同意，乙方不得改变市场的用途。

第二条　租赁期限

（一）租赁期限为xx年，从xx年x月x日起至xx年x月x日止。

（二）若乙方需装修市场，xx年x月x日至xx年x月x日为装修免租期。免租期届满次日起开始计收租金。免租期内，乙方无需承担租金，但是应当承担物业管理费以及水、电、燃气、电视费等公用事业费用。除非本合同另有特别明确的约定，免租装修期不因任何原因而延长。乙方应在免租装修期内完成租赁标的物的装修、通过甲方及政府部门验收、具备合法经营条件。

（三）租赁期限届满，本合同即解除。若乙方在租赁期限届满后希望继续承租市场的，则乙方必须最迟于租赁期限届满前三个月向甲方书面提出续租意向。

第三条　租金、履约保证金

（一）租金交纳：租金按季度支付，乙方先交租后使用，乙方在本合同签订前以转账的方式将首季度的租金一次性交纳至甲方指定的银行账户。第二季度起，乙方在每季度开始的前十日一次性交纳当季度的租金。甲方在收到乙方交纳的租金后向乙方出具发票。

（二）租金金额：合同期前两年，按___元（含税）/月计租，月租金每两年

上调一次，上调幅度为上年度月租金标准的2%，合同租金金额总计为人民币元，具体租金如下（四舍五入取整数）：

1. 年 月 日至 年 月 日，租金为人民币 元/月，年租金为人民币 元，两年租金合计人民币 元。

2. 年 月 日至 年 月 日，租金为人民币 元/月，年租金为人民币 元，两年租金合计人民币 元。

3. 年 月 日至 年 月 日，租金为人民币 元/月，年租金为人民币 元，两年租金合计人民币 元。

（三）税金：市场租金内的税金，由甲方交纳，市场租金外的税金由乙方交纳。甲方在收到乙方交纳的租金后向乙方出具相应的发票。

（四）履约保证金：乙方必须在本合同签订前向甲方指定的银行账户交付履约保证金 ¥ 元（人民币大写： ），甲方在收到乙方交付的履约保证金后向乙方出具相应的收据。

（五）乙方未支付或未足额支付，亦或是迟延支付租金连续15天的，亦或是未支付租金累计达【】元，甲方有权单方解除本合同，且甲方无需退还乙方交付的履约保证金。

（六）甲方指定收款银行账户信息为：

户　名　：广东惠生鲜农产品投资有限公司

账　号　：80020000017542527

开户银行：惠州农商行小金口支行营业部

第四条　市场的交付

乙方签订本合同前已经充分了解该市场现状，如市场的实际情况（含面积在内）与上述约定的情况存在差异或瑕疵的，乙方签订本合同的行为视为同意接受

该差异及瑕疵，且乙方日后不得以该差异及瑕疵为由或以自身不知情为由向甲方提出任何异议、请求甲方减免租金或承担任何性质的款项。

（一）甲、乙双方于 年 月 日当天办理市场交付手续，甲、乙双方必须按时到场交付。在市场交付时，双方共同参与验收，一方对市场的状况、市场内部的设施等有异议的，该方应在市场交付前向另一方提出。若市场内有双方均认为无需搬移的设施，如家具、空调等，则双方共同登记这些设施，这些设施将作为市场的附属设施，一并移交给乙方，同时双方需签署一份设施移交清单作为合同的附件。

（二）甲方已在市场交付前向乙方充分说明市场可能存在渗水、漏水的问题，并建议乙方采取预防渗水、漏水的措施。乙方在签署本合同后，乙方签署本合同的行为视为同意验收市场的现状，市场在租赁期限内因渗水、漏水问题给乙方造成损失的，由乙方自行承担损失，甲方不承担任何责任。

（三）若乙方因自身原因未在本合同约定之日办理租赁标的物交接手续的，第四条第（一）款约定办理市场交付手续之日即视为租赁标的物的交付日，甲方有权从该日起计算租赁期限和装修免租期。

第五条　市场的修缮及附属设备设施管理、使用与维护

（一）乙方合理使用所承租的市场及附属设备、设施（包括水电设施等），并定期维护、维修；乙方如需增加装修及增设附属设备、设施的，费用自负，增加的设施的维修义务由乙方承担，并且不得破坏租赁标的物原有之建筑结构、隐蔽工程和装修布置等。租赁期间内，如乙方因使用前述装修、设施或设备而造成任何不便或损失，均应由乙方自行承担后果；如因乙方使用前述装修、设施或设备而造成甲方损失，乙方应予以相应赔偿，损失部分甲方有权在乙方的装修保证金中扣除相应金额，装修保证金不足以弥补甲方损失的，不足部分乙方应继续赔偿。

（二）如因乙方管理、使用不当造成市场及设备设施损坏的，乙方必须立即负责维修并承担维修费用，因此造成甲方或第三方人身损害、财产损失的，由乙方承担赔偿责任。乙方拒不维修的，甲方可以解除本合同并要求乙方赔偿损失，损失部分甲方有权在乙方的履约保证金中扣除相应金额，履约保证金不足以弥补甲方损失的，不足部分乙方应继续赔偿。

（三）乙方装修如改变市场的内部结构、装修或设置，应将设计规模、范围、工艺、用料、施工平面图等方案报送甲方，，征得甲方的书面同意，并由乙方向有关政府部门办理相关手续和证件后方可施工。未经甲方书面同意，乙方对市场进行改善或增设他物，甲方有权要求乙方将房屋恢复原状或赔偿损失，甲方有权在乙方的履约保证金中扣除相应金额，履约保证金不足以弥补甲方损失的，不足部分乙方应继续赔偿。

（四）装修施工前，乙方必须向甲方交付人民币__万元作为装修保证金，装修完工并经甲方验收无异议，且乙方结清全部相关费用、赔偿甲方全部损失后10日内，甲方将装修保证金不计息退还乙方；若装修造成甲方市场结构损坏、遗留安全隐患或产生其他应付费用的，甲方有权先行从装修保证金中扣除相应金额，剩余部分无息退还，不足部分乙方另行补足。

（五）未经甲方书面同意，乙方对市场进行改善或增设他物，甲方有权要求乙方将房屋恢复原状或赔偿损失。修缮、维护、装修工程以安全第一，质量至上的原则进行。乙方装修按安全生产管理条例的条文执行，不得走捷径、图方便，不得使用易燃材料装修，造成事故，一切责任由乙方负责。

第六条　消防安全

（一）乙方在签订合同时，与甲方签订《安全生产管理协议》。

（二）乙方必须严格遵守《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》和甲方制定的消防管理制度，做好安全防患的各项措施，购置好灭火器及相关灭火设备，严禁将楼宇内消防设施用作其它用途。严禁在疏散通道堆放杂物，确保消防通道和安全出口畅通无阻。严禁在租赁标的物内使用和储存易燃易爆物品。

（三）乙方应与甲方市场管理人员共同做好安全生产工作,及时消除安全隐患。甲方有权于双方同意的合理时间内检查租赁标的物的消防安全，但应事先给乙方通知，乙方不得无理拒绝或延迟给予同意。

（四）如发生安全事故，一切责任和损失由乙方负责，甲方不承担任何责任及损失。乙方需赔偿甲方的经济损失。如因法院判决、裁定、调解、或政府有关部门调解、与第三人和解等而须由甲方支付费用的，在支付范围内，甲方有权向乙方追偿。

第七条　转租

（一）若乙方需转租的，乙方应至少在转租行为发生前的10个工作日提交转租申请纸质版至甲方，待甲方书面批复同意后方可转租，且转租期限不得超过本合同约定的剩余租赁期限，乙方就次承租人的全部合同义务向甲方承担连带责任。具体约定以甲方同意的转租协议为准。

（二）未经甲方书面同意，乙方将市场转租给第三人的，甲方有权解除本合同并收回市场，乙方所交的履约保证金不予以退还，甲方有权要求乙方按违约行为发生时所在租赁年度的月租金标准的三倍，向甲方支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，还需继续赔偿甲方因此而受到的全部损失。

第八条　市场的返还

（一）租赁期限届满或本合同提前终止或解除时，乙方必须将市场返还给甲

方。乙方应于上述原因发生之日起三日内搬离其在市场内的全部物品（本合同约定无偿归甲方所有的附属设施除外），逾期未搬离并交还租赁标的物的，甲方有权自行处置或委托第三方处理（包括作为垃圾丢弃、变卖等）乙方在市场内遗留的物品且不需要承担任何责任，由此产生的所有费用由乙方承担，甲方有权就该费用向乙方追偿或直接从履约保证金中扣除。乙方在市场内增设的不可搬离的物品，如依附于市场的装修、装饰的材料，无偿地归属甲方，甲方无需支出任何与之相关的费用。

（二）甲方对返还的市场进行检查，当乙方完全满足下列条件后，甲方将乙方交付的履约保证金以无息的方式全部退还给乙方，否则甲方有权从乙方交付的履约保证金中扣除足以弥补甲方损失的费用，不足部分乙方应于【 】内补足：

1.乙方已清缴因使用市场而产生的全部费用；

2.除正常损耗外，市场是完好的；

3.乙方对市场内的垃圾进行了清理。

（三）乙方未按照约定交还的，甲方有权主动收回租赁物，并引入公证机构对清场过程进行全程见证，公证内容包括但不限于场地现状记录、物品清单、接收时间等。甲方主动收回租赁物后，有权向乙方追究因主动收回而产生的相关费用（如公证费、保洁费、维修费等）。乙方未搬出的物品视为乙方放弃物品所有权，自愿交由甲方处理，由此造成的损失、产生的搬迁费用由乙方承担，如租赁物有损坏，乙方需要进行维修或计价赔偿。

第九条　合同解除

（一）若一方需要提前终止本合同，则该方必须以书面形式通知对方，双方在协商一致后，签署提前终止本合同的协议。在任一方未书面同意提前终止本合同时，本合同依然有效。

（二）因国家、省、市强制性政策调整或甲方上级部门下达的要求导致合同无法继续履行的，甲方可提前终止合同并收回市场，不视为违约，届时乙方须无条件配合甲方完成与提前终止本合同相关的所有工作，包括但不限于在甲方书面通知的期限内搬离并返还租赁标的，乙方不得向甲方主张任何形式的赔偿、补偿或其他费用。乙方逾期未搬离的，甲方有权依法依规采取必要措施收回租赁标的，由此产生的全部费用（包括但不限于公证费、搬迁费、保管费等）由乙方承担。本款不受本条第一款的约束。

（三）乙方若办理工商注销登记需提前三个月以书面形式通知甲方，经甲方书面同意并与乙方协商一致签署提前终止本合同的协议后，乙方方可办理工商注销登记；若乙方未以书面形式通知甲方且未与甲方解除本合同的情况下登记工商注销的，则转由乙方的法定代表人继续履行本合同所约定应由乙方履行的权利与义务，乙方的法定代表人自愿继续履行本合同义务，若乙方变更法定代表人需提前三个月以书面形式通知甲方，甲方有权视情况决定是否继续履行合同。

（四）乙方不得以无法办理相关经营证照为由主张解除合同或者追究甲方的责任，也不得以此为由拒付租金及其他费用。如乙方无法办理相关经营证照而要求退租的，甲方不予退还乙方的履约保证金。

第十条　违约责任

甲方：

1.甲方如无正当理由逾期未交付市场的，每逾期一天，按应付未付月租金的0.3‰的标准向乙方支付违约金；超过一个月仍不能交付的，乙方有权单方解除合同，甲方应退还已收取的当月租金及履约保证金。本款约定不适用于本合同第十一条第（二）款约定的因原承租方未退场导致逾期交付的情形，该情形下甲方不承担本款约定的违约责任。

乙方：

1.若因乙方违约造成本合同解除的，乙方除应支付租金、相关税费等外，还必须向甲方支付10万元违约金并赔偿甲方因此遭受的全部损失，同时甲方有权不予退还乙方的履约保证金，乙方所作装潢不得拆除，随甲方市场收回，甲方不予任何补偿。

2.乙方不论何种原因不按时足额向甲方支付租金的，每逾期一天，按应付未付月租金的 3‰ 的标准向甲方支付违约金，且乙方履行该项违约金不受本合同是否解除或无效影响，同时甲方有权不予退还乙方的履约保证金。

3.在租赁期内，乙方未经甲方书面同意，中途擅自退租的，甲方有权解除本合同，且履约保证金不予退还，甲方有权要求乙方向甲方支付10万元违约金，若支付的违约金不足以弥补甲方的损失，乙方还应承担赔偿责任。

4.不论租赁期限届满或因乙方违约等任何原因导致甲方解除本合同后，乙方未在本合同解除之日起15日内向甲方返还租赁市场的，乙方按本合同解除或终止前最后一个完整计租月份的月租金标准的三倍，向甲方支付市场占用费，且市场占用期间发生的人身伤害或财产损失均由乙方承担并赔偿。

5.乙方不得违反相关法律法规，收取进场费等费用；

6.如市场内发生重大事故或发生社会影响力较大的负面事件（指相关的报道或新闻在各类社交媒体合计达500转发量或评论量）时，视为乙方严重违约，甲方有权行使解除权，以书面通知形式解除合同，并收回租赁市场，且履约保证金归甲方所有，由此造成的一切损失，乙方自行承担；

7.乙方未向符合资质、信誉优良的保险公司为其装修及营业行为购买公众责任险，或未为租赁房屋内乙方完成的装饰装修，租赁房屋内存放的商品、货物以及乙方自行购置的设施设备购买财产一切险或所购买保险保障不足，造成相应损失的，由乙方自行承担一切后果。

8.若乙方出现违约，甲方有权行使解除权，有权以书面通知形式解除合同，并收回租赁市场，且履约保证金归甲方所有，由此造成的一切损失，由乙方自行承担。

第十一条　免责条款

（一）因不可抗力致使本合同无法继续履行的，如战争、自然灾害、政府相关部门收回本大厦所在土地等，本合同自行解除，双方均不承担违约责任。

（二）如在签订租赁合同之日起超过三个月，原承租方未返还市场并退场导致甲方不能交付租赁市场时，本合同甲、乙双方可保留本次交易直至甲方交付租赁市场，或乙方可提出终止本合同交易，但不得追究甲方任何责任或经济损失。

（三）由于历史原因，本物业有国土证无房产证，乙方对此知情并认可，承诺不得以无法办理相关经营证照为由主张解除合同或追究招租方责任，也不得以此为由拒付租金及其他费用。如乙方因此要求退租的，甲方不予退还履约保证金。

第十二条　廉洁条款

（一）若甲方人员向乙方索要财物，乙方可及时向甲方的纪检审计部报告。

（二）若乙方人员的直系亲属在甲方工作，乙方应当在签署本合同前主动告知甲方。纪检审计部电话：0752-2089831。

第十三条　争议及解决

如双方在履行本合同时发生争议，则双方协商解决；双方协商不成的，任意一方有权向市场所在地具有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十四条　通讯地址

本合同首部载明的通讯地址可作为送达催款函件、诉讼文书等资料的地址。且乙方确认，租赁期间，租赁房屋也是乙方的有效通知地址。若一方的通讯地址有误或者变更通讯地址，但未及时以书面形式告知另一方，导致相关资料未能被另一方实际接收，则相关资料的退回之日被视为相关资料的送达之日。

第十五条　未尽事宜

本合同未尽事宜由双方另行协商，双方在协商一致后针对未尽事宜签署补充协议。

第十六条　合同的效力

本合同一式 3 份，甲方执 1 份，乙方执 1 份，送交易中心备案一份，各份具有同等的法律效力，自双方签字并盖章后生效。

在签署本合同时，乙方应当向甲方提供营业执照的复印件、法定代表人或授权代表（需附授权委托书）身份证的复印件等足以核实乙方身份的资料，乙方对这些资料的真实性和准确性负责。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

甲方法定代表人（或授权人）：（签字）

乙方（盖章）：

乙方法定代表人（或授权人）：（签字）

签订日期：　　年　　月　　日