南宁壮美八桂投资有限公司

经营场地租赁合同书

**甲方（出租人）：南宁壮美八桂投资有限公司**

**乙方（承租人）：**

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、公平和诚信的基础上，就经营场地租赁的有关事宜达成一致意见，签订本合同，资共同遵守。

第一条 租赁范围及用途及交付

1.1甲方同意根据经营场地的业态要求及客户分类标准，将其位于 号铺面（以下简称“经营场地”），租赁面积 平方米出租给乙方作为经营场地使用。

1.2经营场地为非长期固定使用，如甲方因经营需要，调整经营业态的，甲方有权调整经营场地，乙方须无条件接受并配合甲方的调整要求，并且在接到甲方调整通知之日起 日内将铺面恢复原状归还甲方。乙方拒不接受调整的，甲方可终止本合同，且无需承担违约责任。

1.3乙方仅能将场地用于经营 （生产车间、农产品加工车间），未经甲方书面同意，不得用于其他任何用途，否则甲方有权解除本合同且不承担违约责任。甲方如需终止本合同执行，应提前 日通知乙方，并根据乙方的履约情况，按本合同相应规定处置相应的履约保证金和未使用的租金。

1.4乙方接收租赁场地后，应于 日内进驻甲方市场经营。

第二条 租赁期限

本合同的租赁期自 年 月 日起至 年 月 日止，合同起始日即视同甲方交付经营场地日期。

第三条 租金及履约保证金

3.1本合同租金具体情况如下：

 年 月 日至 年 月 日租金按每平方米￥ 元/月计算收取租金。本合同经营场地的总面积为 平方米，经营场地总租金为￥ 元/月；

 年 月 日至 年 月 日租金按每平方米￥ 元/月计算收取租金。本合同经营场地的总面积为 平方米，经营场地总租金为￥ 元/月；

3.2本合同履约保证金­­­­­­为￥ ­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­元，乙方应在本合同签订后\_\_\_日内支付给甲方，乙方逾期 日未交付的，甲方有权解除本合同。甲方有权将履约保证金用于冲抵乙方拖欠的租金、水电费、物业管理服务费、违约金、赔偿金等，甲方将履约保证金冲抵上述款项时，甲方应当通知乙方。当履约保证金不足上述金额时，乙方应按甲方要求于 日内予以补足。

3.3本合同实行先交租金后使用租赁经营场地的原则。本合同的租金、物业管理服务费、卫生费等费用按（□月、□季度、□半年、□年）作为一个缴费周期进行支付，乙方应在本合同签订当日内将第一个缴费周期（ 个月）的租金、租赁保证金、物业管理服务费、卫生费等支付给甲方后方可办理交付手续；此后，乙方应在下个缴费周期开始前 日交清下个使用周期的租金、物业管理服务费、卫生费等费用。甲方在收到乙方租金后向乙方开具与租金等额的合法票据。

3.3.1乙方原则上以银行代扣支付方式为主，其他扫码支付、银行转账、公众号支付方式为辅。

乙方同意按以下第 种方式支付：

1.银行代扣支付方式；

2.扫码支付方式；

3.银行转账支付方式；

4.公众号支付方式；

5.其他 。

3.3.2如乙方同意以银行代扣方式缴纳租金的，甲、乙双方共同委托银行负责租金代扣工作，乙方在：订本合同时应向甲方提供其银行的结算账户（借记卡账号: 开户行： ,账户名: ）作为代扣账户。

在委托扣款期间，如乙方提供的代扣账户发生挂失、销户、冻结、止付等情况，乙方应以书面形式及时向甲方提供新的代扣账户，否则，因不提供新账户或提供不及时导致代扣不成功的，乙方承担违约责任。

3.3.3甲乙双方就委托银行代扣租金事项达成以下约定：

（一）乙方委托甲方与代扣银行签订租金代扣协议，并承诺遵守该协议的条款；

（二）委托期限为本合同第二条约定的租赁期限；

（三）委托代扣的款项包括本合同第三条约定的月租金、乙方拖欠租金所产生的违约金、银行代扣手续费等三项；

（四）银行收取的代扣手续费由甲方承担。

（五）当月应缴租金（包括所有欠缴租金及其违约金）的银行代扣时间为每月 日（如遇节假日往后顺延），银行在完成每月租金代扣之后再实施银行代扣手续费的代缴。乙方应在每月 日前（不含 日）将其应交款项（即应缴租金、违约金）足额存入其代扣账户，否则，因存款不及时或存款金额不足，导致代扣不成功的，乙方承担违约责任；

（六）每次扣款，如乙方账户余额不足以支付其应缴款项的，银行按乙方账户实际余额扣款。因乙方采取银行存款、转账等方式缴纳租金造成甲方不能及时完成租金收缴系统销账，导致甲方租金收缴系统产生欠租违约金的，乙方自行承担责任；

（七）乙方凭租赁合同和银行代扣缴费凭证到甲方开具租金发票。

3.3.4对每次银行代扣的租金和违约金款项，乙方同意甲方按先扣抵应缴租金、后扣抵应缴违约金的顺序自欠租首月开始逐月销账。

3.4租赁期满，如甲方需继续将经营场地作为相同业态经营使用，经协商一致，在同等条件下乙方可优先承租。

3.5在满足下列全部条件后，甲方在 个工作日内将履约保证金的剩余金额（不含按本合同约定被扣除的金额）无息退回给乙方：

3.5.1合同租赁终止（含合同租赁期限届满终止、合同解除终止及其他原因导致合同租赁终止的，下同）；

3.5.2乙方已付清租金及与经营场地有关的各项费用；

3.5.3乙方已将经营场地完好整洁地退回给甲方；

3.5.4乙方向甲方书面提出退回申请并获得甲方书面同意的（乙方附收款账户）。

第四条 水电费及物业涉及的有关费用

4.1租赁期间的水电费用由乙方自行承担，水电费由甲方按供水、供电部门相关政策浮动收取，现执行的水电价格暂定为：电费标准￥ 元/度，公摊系数折算电费￥ 元/度，合计￥ 元/度。水费为￥ 元/m³（特种行业用水除外），后期根据相关部门核算的水电价格进行调整，具体金额以甲方交费通知确认的金额为准，原则上电费实行预付费管理，即先预存再使用，如其他原因未执行电费预付费管理的，乙方每月应在接到甲方的交费通知后 个工作日内向甲方交清交费通知确认的水电费，甲方有权单方终止合同，由此而造成的后果由乙方自行承担。

4.2乙方应在本合同签订后 日内，向甲方交纳￥ 元的水电押金，乙方逾期 日未交押金的，甲方有权解除本合同。在租赁终止、乙方交清水电费并书面提出退回申请后 个工作日内，甲方将该剩余水电押金无息退回给乙方。如乙方有拖欠水电费的，甲方有权从该水电押金中扣除乙方欠缴的水电费，不足以扣除的部分，可再从履约保证金中扣除或甲方有权向乙方追缴补足。

4.3租赁期间，由乙方自行承担经营场地及水电设施设备的维修工作及相应的费用。

4.4乙方不得表前用水、用电和私自安装水电。若发现有偷水、偷电行为，向甲方支付违约金￥ 元/次，并赔偿由此给甲方造成的所有损失，乙方接到甲方的整改通知 日内，乙方不予整改的，甲方有权解除本合同并追究因此给甲方造成的损失。

4.5在本合同履行期间，乙方要接受甲方的用水、用电安全检查，并严格按甲方的整改意见进行整改，否则，甲方有权暂停供水、供电，直至乙方整改完成，责任由乙方承担。

4.6乙方必须安全用水用电，严格遵守水电操作规程，否则，由此产生的一切安全事故由乙方负责，与甲方无关。

4.7如供水、供电线路发生故障，属计量表前的故障由甲方出资维修，属计量表后的故障由乙方维修。

4.8卫生费由乙方按甲方相关收费标准交纳（该费用随甲方收费标准进行调整），该费用的交纳方式按甲方相关规定实行。

4.9物业管理服务费单价为￥ 元/月/平方米（不足15天（含）按半个月收取，超过15天的按一个月收取），如物业管理服务费有调整的，乙方无条件按调整后的物业管理服务费标准向甲方支付物业管理服务费；车辆进场费、停车费、服务费等其他费用由乙方按甲方相关收费标准交纳。

4.10在租赁期间，甲方有任何新的本合同未明确的收费规定的，乙方应遵守新的收费规定并按要求缴纳。

第五条 甲方权利和义务

5.1自本合同生效后，甲方有权基于相关市场考核规定对乙方在甲方市场内的经营行为进行管理。

5.2合同租赁期内，甲方有权将经营场地全部或部分出售、赠与、抵押等，但不影响本合同的继续履行，乙方在租赁期内仍拥有经营场地的租赁使用权，经营场地所有权转移时，本合同项下属于甲方的权利义务也同时转移至新的产权人。

5.3在合同租赁期内，甲方有权根据乙方的违约行为解除本合同，并要求乙方退出，甲方收回经营场地。

5.4甲方有权对乙方使用经营场地的情况进行检查监督，责令乙方及时整改违反本合同的租赁行为。

5.5甲方因维修养护与经营场地相关的共用部位、共用设施设备而需要停水、停电、停止共用设施设备使用的，甲方应提前告知乙方或乙方工作人员，甲方无须承担责任。

第六条 乙方权利和义务

6.1乙方有权在租赁期间按本合同约定合法使用经营场地。但未经甲方书面同意，乙方不得擅自将经营场地进行转租、分租、合营、联营、入股设立公司、抵押、抵债、改变租赁用途以其他方式将经营场地提供给第三方使用。

6.2乙方应按法律规定办理营业执照及相关证照，乙方如不按法律规定办理营业执照及相关证照而被相关执法部门责令停业的，乙方除自行承担全部责任外，仍需继续履行本合同的约定向甲方缴纳相关费用；如乙方无证经营或其他违法行为被查处的，本合同即自行终止，乙方还应向甲方交清相关费用，且乙方的预付租金不予退还。

6.3在不影响经营场地建筑结构及使用安全的前提下，乙方可对经营场地进行内部装修，但装修不得改变经营场地的外观，不得擅自拆改经营场地结构及房内设施，装修方案须经甲方书面批准后方可实施，装修的报建、竣工验收手续由乙方自行办理，装修费用由乙方自行承担，乙方的装修施工须按甲方批准的装修方案进行，并确保装修施工的安全及符合环保要求，不得影响周边租（住）户正常的经营、工作、生活秩序等，不得擅自拆改经营场地结构及房内设施，否则甲方有权制止或责令停工；乙方装修完成后需经甲方检查并在 工作日内向甲方提供1套完整的装修资料及乙方新增的设备、设施的使用说明书、安装线路图，以便甲方在本合同终止后接管租赁经营场地。

6.4乙方在被清退或调整至其他地方经营时，其租赁场地内的装修、改造、增建的附属物（如冷库、招牌、货架等）应自行拆除并清理现场，恢复原状交还甲方，不得以任何形式向甲方索要赔偿、补偿或提出要求。

6.5乙方须认真做好经营场地的消防安全、治安防范等安全生产（经营）工作，遵守消防安全管理规定，遵守甲方关于市场的管理规定，妥善保管在经营场地内存放的财物，如发生火灾或有财物被盗的，甲方不承担责任，乙方还须赔偿甲方因此而遭受的损失。

6.6乙方不得在经营场地内及公共走廊、楼梯、通道存放易燃、易爆、有害的物品；不得超出经营场地的范围堆放物品或摆卖、设置广告；不得在经营场所内给电动车充电，电动车充电必须要在市场指定的充电区域充电；不得私接电源或擅自改动电源线路，不得使用电炉、电热棒等，否则因此而产生的责任与后果由乙方承担。

6.7乙方应爱护经营场地。承租期间，由乙方负责经营场地及其设施设备（含水电管线、水电、消防等设施）的所有维修维护工作及承担相应的费用，乙方自行承担乙方新增设施的养护、维修责任及费用；如是由于乙方的原因导致经营场地出现结构安全问题而需要大修时，由乙方自行承担大修的责任及费用。

6.8严格遵守南宁市人民政府及相关部门关于开展“城乡清洁工程”全面治理“五乱”等城市卫生方面的管理规定，负责经营场地及“门前三包”范围内的卫生、秩序、广告、占道、路树、绿化带（池）等的治理工作并承担相关费用，并按政府及有关部门的规定交纳卫生费、垃圾清运费等费用。

6.9乙方在使用经营场地的过程中不得违反噪音、油烟排放的规定，不得影响周边租（住）户正常的经营、工作、生活秩序，如因此而被投诉、发生纠纷的，由乙方负责解决及承担一切责任及后果。

6.10租赁期间，因乙方自身原因导致被盗、火灾等事故造成损失和乙方人为造成事故，损害甲方相关场地或物业的，由乙方自行承担损失，并对甲方的损失承担赔偿责任。

6.11履行食品安全责任，按照规定建立禽类产品索证索票、进货查验记录制度，畜禽产品进场应持有动物检疫合格证明，保持进货的原始发票、凭证等供有关部门查验。

6.12乙方应保守秘密，不得盗取或向第三人泄露本市场及其他经营户的信息。

第七条 违约责任

7.1甲方无故解除本合同的，甲方应将乙方支付的租金（即扣除乙方实际租赁时间应交纳租金后的剩余金额）、履约保证金和水电押金无息退回给乙方，并按租赁当期 个月的租金额向乙方支付解约违约金，除此之外，甲方无须再向乙方作任何的赔偿、补偿。

7.2乙方未能按时缴纳租金、物业管理服务费及其他费用的，每逾期一天按应付而未付金额的 向甲方支付违约金，乙方逾期 天未交清的，甲方有权单方终止合同，由此而造成的后果由乙方自行承担。

7.3如乙方所销售的活禽或食品出现食品安全问题，或由乙方行为造成甲方被第三方索赔的，甲方有权从乙方所缴纳的履约保证金中扣减，扣减后未能完全支付赔偿金，甲方补足部分，甲方有权向乙方追偿补足部分的金额及利息。

7.4乙方有下列情形之一的视为其严重违约，甲方有权解除本合同及终止乙方的承租：

7.4.1擅自拆改经营场地的结构、改变经营场地用途的。

7.4.2在一个租赁年度内拖欠租金、水电费、物业管理服务费及其他费用累计超过 天或累计有 次拖欠行为的。

7.4.3利用经营场地进行违法活动的。

7.4.4对损坏的经营场地、设施未及时修复或赔偿的。

7.4.5未经甲方书面同意，乙方将经营场地进行转租、分租、合营、联营、入股设立公司、抵押、抵债、以其他方式将经营场地提供给第三方使用的。

7.4.6乙方存在其他违约行为，且不按甲方要求进行整改的。

7.4.7乙方不执行甲方考核管理规定的。

7.4.8乙方超出约定的进驻时间 日内未进场营业的，且超出原因非甲方原因和不可抗力的。

7.5乙方无故解除合同或乙方因其违约而被甲方解除合同的，乙方已交纳的履约保证金、水电保证金、未使用期间的租金等费用作为违约金由甲方收取，不予退还。甲方收取乙方的违约金，甲方有权用于抵缴乙方拖欠的租金、水电费、物业管理服务费等，此外，乙方还应赔偿甲方的其他相应损失。

7.6乙方须配合甲方开展安全生产检查工作，对出现安全生产隐患的，须按照甲方要求进行整改，对拒不整改的，达到违约次数时，甲方有权单方终止合同，由此而造成的后果由乙方自行承担。

7.7乙方的违约行为产生的违约金不足以弥补因违约行为产生的损失的，乙方仍需承担损失赔偿责任。

第八条 合同解除或终止

8.1乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租经营场地，不退还乙方保证金，乙方给甲方造成损失的，乙方应负责赔偿：

（一）乙方擅自转让、转租、转借、互换或与第三方合租其承租经营场地的；

（二）未经甲方书面同意，乙方擅自改变用途的；

（三）拖欠租金或水电费累计达 个月（含）以上的；

（四）未经甲方同意，闲置累计 个月（含）以上的；

（五）乙方拖欠物业服务费用累计达 个月（含）以上的；

（六）利用承租经营场地进行违法活动或损害公共利益或破坏社会秩序的；

（七）损害第三方利益或影响第三方并引起争议的其他事项；

（八）不按约定安全使用经营场地，而发生倒塌、火灾等安全事故的；

（九）损坏经营场地的，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

（十）法律法规规定其他可以收回的。

8.2租赁合同终止时，如乙方在租赁期间以经营场地为注册地址办理了营业执照的，乙方应于租赁终止之日起 日内办理注册地址变更手续。

8.3租赁合同终止时，乙方将经营场地退还甲方，乙方不得要求甲方支付任何补偿或赔偿。

8.4租赁合同终止时，乙方必须在 日内向甲方结清各种欠款，并将经营场地完好交还给甲方（如有损坏则由乙方负责修复或赔偿），同时搬出属于其自有的可移动的物品，并与甲方办理交接手续；乙方逾期不搬致使经营场地内仍有乙方遗留的物品，则视为乙方主动放弃该遗留物品所有权而任由甲方自行处理，乙方不得因此向甲方主张任何权利；如乙方逾期不搬，甲方有权强制其搬出，强制搬出的费用及所造成的后果由乙方承担；如乙方在租赁终止时未能按时向甲方结清其欠款，甲方有权留置或处置乙方的物品来清偿乙方的欠款，因此而造成的损失由乙方自行承担。

8.4乙方在租赁合同终止后 日内未将经营场地退还给甲方，甲方有权按租赁当期的租金标准向乙方收取经营场地占用费，并有权要求乙方按租赁当期\_\_\_\_个月租金额赔偿甲方延误招租的损失。

8.5在乙方履行合同期间如有下列情形之一的，本合同即行解除，乙方不得拒绝，双方均不构成违约及无须向对方做出任何的补偿、赔偿，各自承担各方的损失，但甲方应将乙方支付的租金（即扣除乙方实际租赁时间应缴纳租金后的剩余金额）、履约保证金和水电押金的剩余金额无息退回乙方。

8.5.1经营场地损坏严重而不能安全使用的（因乙方或第三人原因引起的除外）。

8.5.2因不可抗力而导致本合同无法履行的。

8.5.3因国家、广西壮族自治区及南宁市法律、法规、政策、决定及其他规范性文件、城市规划等的调整致使本合同无法履行的。

8.5.4经营场地被征（收）用、拆迁的。

8.5.5甲方的上级主管部门决定对经营场地进行拆除重建、开发或收回的。

8.6如因征（收）用、拆迁导致合同解除的，征收补偿涉及产权的补偿归甲方所有，征收涉及装修和经营损失的补偿归乙方所有，其他补偿均归甲方所有。

第九条 通知与送达

9.1根据本合同需要，一方向另一方发出的全部通知、要求以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，可采用当面送交、邮寄、传真等书面方式发出。前述方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

9.2甲方可以将通知、文件送至出租物业处，乙方应立即签收并给予书面回执，如乙方拒绝签收，则甲方可采取留置的方式送达并制作相应的留置照片或录像作为送达证据。

9.3一方变更通知或通讯地址的，应自变更之日起 日内，以书面形式通知对方，否则，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

9.4因一方提供的送达地址不准确、送达地址变更后未依据上述程序及时告知对方、被送达方拒绝签收等原因导致通知、文书等无法实际接收的；邮寄送达的，以文书被退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日为送达之日；电子邮件或传真方式送达的，以邮件、传真发出之日作为送达之日。

9.5甲方的任何通知以书面形式粘贴在本出租物门口侧外墙则视为已送达。

第十条 其他约定

10.1本合同以人民币计价。

10.2乙方应遵守甲方制定的市场管理规定，该规定的各项条款与本合同具有同等法律效力。

10.3凡因本合同引起或与本合同有关的争议，首先由甲、乙双方友好协商解决，如协商不成，则按以下第 种方式解决：

1.向南宁仲裁委员会申请仲裁；

2.向不动产所在地有管辖权的人民法院诉讼。

10.4由于任何一方未能履行本合同条款或者违反有关法律、法规造成的损失及其他费用（包括但不限于律师代理费、诉讼费、仲裁费、财产保全费、诉讼保全责任险保险费等）由违约方承担。

10.5本合同未尽事项，由双方协商解决。

10.6本合同一式 份，甲方执 份，乙方执 份，自甲乙双方签字并加盖单位公章之日起生效。

（本页无正文，为签章页）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 甲方（签章）： |  | 乙方（签章）： |  |
| 签约代表： |  | 签约代表： |  |
| 身份证/统一社会信用代码： |  | 身份证/统一社会信用代码： |  |
| 地址： |  | 地址： |  |
| 电话： |  | 电话： |  |
| 电子邮箱： |  | 电子邮箱： |  |
| 开 户 行： |  | 开 户 行： |  |
| 账 号： |  | 账 号： |  |
| 签订日期： |  年 月 日 | 签订日期： |  年 月 日 |

签订地点：广西南宁市