**市场租赁合同书**

出租人（甲方）：海南农垦八一总场有限公司

统一社会信用代码：91469003MA5RDPLQ6C

注册地址：海南省儋州市

联系电话：0898-23767133

甲方指定银行账户：21603001040002023

承租人（乙方）：

公民身份号码：

联系地址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律规定，甲乙双方本着平等、互惠、共赢的原则，就租赁市场事宜，订立以下合同，以资共同遵守。

1. **租赁市场**

甲方名下红岭农贸市场（以下简称该“市场”）,该市场共17个摊位，建筑面积765.48㎡。

乙方对该市场的权属情况、办证情况、现状等清楚知悉，并确认按照该市场现状租赁（详见附件照片），并承诺不就此提出任何异议。

乙方租赁甲方的市场，租赁用途： 经营 。

1. **租赁期限**

2.1 该市场出租期限为 年，即自 年 月 日起至 年 月 日止。

2.2本合同期限届满前，因甲方需要使用该市场或遇到政府征收该市场时，甲方应提前1个月以书面形式通知乙方，乙方应无条件配合甲方终止本合同，甲方无需向乙方支付任何补偿，租金据实结算；经双方协商一致后，乙方可改租用甲方所拥有的其他建筑物并重新签订租赁合同。

2.3 如乙方要求延长租赁期限，乙方应提前3个月以书面形式向甲方申请，经甲方同意后可以续租，并在本合同期满前一个月同乙方签订新的租赁合同。

**第三条 租金**

3.1 本合同实行先付后租，租金以人民币结算，年租金为 元整（ 元/年），租金每三年递增5%；五年租期金额合计 元整（ 元）；乙方按每年支付 元整（ 元/年），到甲方指定的银行账户。

3.2 乙方在租赁期限内每年需按如下时间支付租金。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

3.3乙方需向甲方缴纳租赁押金贰万捌仟柒佰零伍元（28705元），合同期限届满后，甲方确认乙方在租赁期间未给该市场或市场造成任何损失时，则退还给乙方。乙方缴纳的押金在甲方保管期间，不计收利息。

3.4出租期间，该市场的水、电、电信费、维修费及其他有关使用该市场发生的费用由乙方负担。

3.5 乙方装修时间最长不超过1个月，超出时限需与甲方协商。

**第四条 双方权利义务**

4.1 甲方权利：

（a）出租期限内，对由于乙方人为因素造成该市场的损坏，甲方有向乙方索赔的权利。

（b）甲方有权享有本合同规定的其他权利。

4.2甲方义务：

1. 对乙方提出的与使用该市场相关和合理请求，甲方可提供必要的帮助。
2. 甲方不得因自身任何作为或不作为而影响乙方正常使用该市场。
3. 除非本合同另有规定，本合同有效期内，甲方不得提前回收该市场。

4.3 乙方权利

（a）乙方有权依据本合同约定的原则使用该市场。对该市场及水电等配套设施要安全使用，人为造成的损坏，须及时修复或更换。

（b）乙方在与甲方协商并经甲方同意后，可以提前解除本租赁合同，无需承担6.1条约定的违约责任，但至少提前3个月书面通知甲方。

4.4 乙方义务：

（a）乙方若有任何改变现状的装修或者改扩建该市场，须征得甲方同意，否则甲方有权解除本合同。

（b）乙方确认该市场不存在市场质量安全问题，且乙方同意在租赁期内自行负责市场的维修维护，并合理使用该市场，并自行负责该市场区域内的安全生产，严格遵守各项安全规章制度，全面做好防火、防盗工作，自行保管财产安全，如有任何损失由乙方自行负责承担；租赁期间若发生任何意外都与甲方无关，乙方自行承担租赁期间的一切债权、债务和相应的法律责任，因此导致甲方对外承担责任或产生损失的，乙方应全额赔偿甲方损失（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费等相关费用）。

（c）甲乙双方经协商一致，如因室内电路使用不当导致室内发生火情及触电情况的，所造成的损失一律由乙方承担（包括但不限于电动车、充电宝、手机等充电行为，以及家用电器的使用不当等）。

（d）乙方不得用该市场及其附属物对外转包和抵押等涉及第三方的物权转移行为，否则甲方有权解除本合同。

（e）乙方须负责该市场区域内的环境卫生工作及环保工作，保持区域内干净、环保、整洁。

（f）在承租期间，乙方负责自己承租范围内的消防安全、综合治理及安全保卫等工作，采取必要的安全措施，无条件执行当地有关部门规定，并承担全部责任和服从甲方的监督检查。乙方应定期检查、维护、维修租赁场地内之电力及消防设施，确保该设施运作正常及符合政府有关部门的规定。

（g）乙方应严格按照租赁市场用途使用市场，同时严禁，在租赁市场内生产、存放、销售易燃、易爆等危险物品及其他一切法律和国家政策禁止或者限制的物品，否则，甲方有权解除本合同。

（h）如乙方违法使用市场被相关部门处罚且拒不整改的，甲方有权解除合同。

**第五条 合同的变更和终止**

5.1 本合同的任何变更，须经甲、乙双方同意，并以书面形式做出说明方可生效。

5.2 本合同按下列方式终止：

（a）本合同限期届满。

（b）本合同有效期限内双方达成终止协议。

（c）本合同任何一方因地震、风暴、水灾、战争等不可抗力丧失继续履行本合同的能力。

（d）因政府征用或甲方需要，双方协商办理终止协议手续而终止本合同。

（e）根据法律、法规的规定，或有管辖权的法院或仲裁机构所做出的终止本合同的判决、裁定或决定而终止本合同。

**第六条 违约责任及损害赔偿**

6.1 本合同因乙方原因提前终止或解除的,乙方应向甲方支付3个月租金作为违约金，并赔偿由此给甲方造成的损失。同时，乙方已支付的租金，甲方不予退还。

6.2 乙方逾期交付租金或其他费用时，除仍应补交欠租、欠款外，并每日按拖欠金额的万分之五以天数计算向甲方交付违约金，逾期超过15天的，甲方有权解除合同。

6.3 乙方未按照合同约定使用该市场的，甲方有权要求乙方整改，乙方应当按照3个月租金的标准向甲方支付违约金；乙方整改后仍不符合合同约定的，甲方有权解除合同。

**第七条 其他约定**

7.1合同期限届满或因合同提前终止、解除的，乙方应在15天内自行清理属于本方的动产，包括电器类、办公用品类、家私及一切个人物品，并将该市场打扫干净，归还给甲方；逾期不自行清理，则视为乙方自愿放弃，甲方有权对其进行处置，由此产生的费用及责任由乙方自行承担；且合同期限届满后，乙方投资装修用于市场使用功能的配套物品，如门、窗、防盗网、围墙、铁皮棚等归甲方所有，甲方不需要支付给乙方任何费用。

7.2若乙方未在上述期限内交还市场的，每逾期一日，应向甲方按日租金的2倍支付市场占用费。

7.3租赁期间，乙方因需要而对该市场进行装修的装修费由乙方自行负责；合同期限届满后，甲方收回该市场但不需要支付给乙方装修费用和装修后的折旧费用。

7.4 本合同附表或附件是本合同不可分割的组成部分，并与本合同具有同等约束力。

7.5 本合同应适用中华人民共和国法律并应根据中华人民共和国法律解释。凡因执行本合同而发生的或与本合同有关一切争议,双方应通过友好协商解决;如协商不能解决,任何一方均可向租赁市场所在地有管辖权的地方人民法院提起诉讼，由此产生的诉讼费、律师费等合理维权费用均由责任方承担。

7.6双方确认本合同载明的地址为双方文件往来的收件地址，同时也可作为裁判机构法律文书等材料的送达地址。因预留地址错误、不准确或无人签收、拒收导致邮件被退回的，自退回之日视为已送达。

7.7本合同未尽事宜，双方可以协商补充，补充协议与本合同享有同等效力。

7.8 本合同一式四份，甲方执三份，乙方执一份，具有同等法律效力。经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

（以下为签署页面）

甲方（盖章）：海南农垦八一总场有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：

乙方：

或授权代表（签字）：

签约时间：

签约地点：