合同编号：

东莞市农贸市场档铺租赁合同

（范本）

租赁物名称：

出租方名称：

承租方名称：

**说 明**

1、本合同范本适用于东莞市行政区域内的农贸市场出租者与承租者就租赁农贸市场摊档、铺位所订立的法律文书，是双方对租赁农贸市场摊档、铺位有关事宜的确认。签订前双方应仔细阅读本合同内容，对条款及专业用词理解不—致的，可向东莞市市场监管局咨询。

2、本合同所称出租者是指对农贸市场摊档、铺位享有占有、使用和收益权的农贸市场开办者或承包者。承租者是以支付租金方式租赁农贸市场摊档、铺位用于从事经营活动的自然人、个体户或企业。

3、双方当事人填写的通讯地址、电子邮箱、联系电话等信息应当真实、准确。

4、为体现合同双方的自愿原则，本合同范本相关条款后留空白行，供双方自行约定或补充约定。

5、签订合同时甲乙双方均应向对方提供营业证照、登记证、身份证等证明文件。

6、未列入本合同示范文本中的一些特殊项目要求，由合同双方协商补充。

东莞市农贸市场档铺租赁合同

甲方（出租方）：

证件名称：

证件号码：

乙方（承租方）：

证件名称：

证件号码：

为贯彻落实市委市政府关于农贸市场品质提升的决策部署，完善农贸市场管理体制机制，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲乙双方经平等协商，就租赁事宜签订本合同。

第一条 租赁物及租赁用途

1、甲方将位于 市场第 层第 号商铺/档位，共 平方米租给乙方使用；

2、租赁物用作 商业用途，乙方不得擅自改变本合同约定的用途，不得将租赁物用作非法用途和经营违禁品，租赁物不得用于居住、宿舍，租赁物内不得用明火煮食。

第二条 租期、租金、续租、押金

1、租赁期为 年，即从 年 月 日起至 年 月 日。

装修期 个月为免租期，即从 年 月 日至 年 月 日止。装修期内免收租金，除租金外的其他经营费用如水电费、物业卫生管理费等由乙方按规定交纳。计费期为 月，即从 年 月 日起至 年 月 日止（选填）。

2、租金每月人民币 元（大写： ），卫生物业管理费每月 元（大写： ）（含税/不含税）。乙方必须于每月 日至 日缴交当月的租金、卫生物业管理费、水电费等费用，逾期不交者，每推迟一天，按商铺月租金的 %收取逾期付款违约金。超过三十天不交租金，甲方有权行使合同解除权，并收回租赁物；甲方应当在乙方缴交租金后 日内向乙方出具相应数额的发票/收据。

3、乙方须向甲方交纳两个月租金额的租赁押金人民币 元（大写： ），押金应在本合同签定之日起 日内交付；合同期满乙方凭租赁合同、押金单、承租方身份证件或营业执照办理退租手续。扣除乙方应付甲方的费用数额后，甲方将押金交还乙方，期间不计算利息。

4、合同期满或合同解除后，乙方必须在 天内搬出全部物件，如乙方逾期3天内仍未搬出物品，视为乙方放弃物品所有权，自愿交由甲方处理。因乙方逾期不搬迁而造成甲方的损失，由乙方赔偿，必要时甲方可向人民法院起诉。

5、由乙方增设的一切固定装修和不可移动的附属设施，包括但不限于天花、门窗、灯具、开关、电线及其他拆卸后会损坏室内状况的，乙方退租时不得拆除，甲方不予补偿。

6、租赁期满后，如果甲方继续出租，在同等条件下乙方有优先租赁权，乙方如希望续租，租赁期满前三个月，须书面向甲方提出，经甲方书面同意后方可续租，新的租赁合同条款双方另行商定并重新签订新的租赁合同。

7、在合同期内，未经甲方书面同意，乙方连续30天不开展经营活动的，视为乙方自动放弃经营权，甲方有权行使合同解除权，收回租赁物另行安排。

8、甲方应在收到乙方押金后 日内向乙方交付租赁物；乙方应当在甲方交付后 日内开始经营。

第三条 装修

1、乙方装修租赁物必须符合相关消防安全要求，在装修前必须出施工方案，施工方案经甲方签字批准后方可施工，并交施工保证金 元（根据实际情况约定）。施工保证金待施工完毕，经甲方验收工程合格后，于 日内无息退回乙方。

2、所有硬件结构的改动务必征得甲方允许，并在市场办公室办理相关手续方可进行装修或施工，在甲方同意之范围内进行，并不破坏租赁物之建筑结构安全。

3、乙方装修期间应保证安全施工，由于装修施工而引起得一切事故、损失，应由乙方负责赔偿，如因法院判决、裁定、调解、或政府有关部门调解而须由甲方支付赔偿金的，在支付范围内，甲方有权向乙方追偿。

4、合同约满后，可以移动之设备、装修，包括但不限于货架、电器设备等，由乙方自行搬走，其余装修，不得拆除、破坏，否则甲方有权要求乙方赔偿。

5、乙方要做墙体广告、招牌的，视同装修，参照上述第三条第1、2点的约定程序办理，并且要符合国家相关规定。

6、如乙方需要隔实体墙，必须使用轻质砖，并经甲方验收通过。

第四条 甲方义务及违约责任

1、甲方保证其为租赁物的合法权利人/合法租赁权人，应保证在合同约定之租赁期内无第三人对租赁物提出任何影响本合同履行的要求。

2、甲方应保证在合同约定之租赁期内租赁物建筑结构的安全性，并负责租赁物建筑结构范围内的维修义务和费用。

3、甲方要加强监督管理，落实市场管理责任制。

4、甲方无故提前终止合同，收回租赁物的，甲方退回乙方押金及提前交给甲方的未能履行期内的租金。同时赔偿乙方 个月的租金作为违约金。

5、甲方未按时交付租赁物给乙方使用或未尽本合同约定的维修义务致使乙方无法承租经营的，甲方应顺延租赁期限或相应减除延误期内的租金。乙方在承租经营期间，甲方超过15天仍未履行本合同约定的维修义务而造成乙方直接经济损失的，甲方应承担该项赔偿责任。

6、因甲方未尽义务，不能将租赁物按时交付给乙方使用超过1个月的，乙方有权单方解除本合同，甲方应自解除合同之日起 天内退还履约押金并赔偿乙方相应损失，同时赔偿乙方 个月的租金作为违约金。

第五条 乙方义务及违约责任

1、乙方必须遵守市场管理制度，服从管理。乙方未经甲方书面同意不得对外转租、分租。

2、乙方应安全经营，在合同期内做好安全工作，配足消防器材，不乱拉乱接电源、电器，不明火煮食，不在租赁物内住宿，并做好其他安全措施。

3、乙方应维护及正确使用租赁物设施，负责租赁物建筑结构之外的日常维修保养，并负担维修保养相关费用。

4、乙方办齐政府相关部门要求的所有证件、证照，不得非法转让证件，并依法缴纳税费。乙方应按时缴交租金、卫生物业管理费、水电费等费用。

5、乙方应合法经营，接受政府监管部门、市场开办（管理）者的监督管理，支持配合创文、创卫、平安市场等创建活动。按照《东莞市农贸市场综合管理工作方案》（东市监〔2021〕48 号）的管理工作规范，遵守摆卖秩序、环境卫生、经营秩序、食品安全、消防安全、卫生防疫等要求。

8、政府相关部门因整改、疾病防控等原因要求乙方休市时，乙方需无条件服从和配合政府相关部门及市场工作。

9、乙方违反上述乙方义务条款拒不改正的，及有以下任何一种行为拒不改正的，甲方可以采取停止供应水电等限制措施，情节严重的，视为乙方违约，甲方有权行使合同解除权，要求乙方离场，没收已交之押金、租金，追回乙方拖欠款项，由此造成的经济损失由乙方自行承担，造成甲方损失超过押金部分的，甲方有权继续向乙方追偿：

（1）违法经营，受到相关部门处罚，情节严重的；

（2）两次销售假冒伪劣商品的；

（3）由于乙方原因造成安全事故的（包括但不限于火灾、人身伤亡、租赁物损坏）；

（4）三次违反市场管理规定的；

（5）故意损坏租赁物，拒不修复的；

（6）有债务或其他纠纷解决不了，影响市场其他经营者经营的；

第六条不可抗力

1、不可抗力事件，包括但不限于地震、台风、大风、暴雨、洪水、雷电等自然灾害，政府政策、政府建设需要征用、城市更新改造而拆除、关闭市场等政府行为。因不可抗力导致的损失，由相关各方自行承担，甲乙双方各不负责对方损失之赔偿责任；由于不可抗力导致本合同无法继续执行的，本合同自行终止，双方互不赔偿。

2、政府征用赔偿金，属于乙方投入的赔偿归乙方所有，其他全部归甲方所有。

3、政府相关部门因整改、疾病防控等原因要求乙方休市时，乙方需无条件服从和配合政府相关部门及市场工作，乙方停止在市场进行相关产品的交易及存放。

条七条 争议解决方式

本合同在履行中如发生争议，甲、乙双方应协商解决，协商不成，可依法向市场所在地的人民法院提起诉讼。

第八条 其他事项

1、双方约定的其他事项

2、本协议一式两份，双方签名盖章，在乙方支付甲方押金后方始生效；

3、本协议双方各持一份，两份具同等法律效力；

4、双方以书面形式达成的补充合同或合同补充条款，明确约定为本合同不可分割之一部分的，为本合同有效组成条款。

甲方（签章） 乙方（签章）

法定代表人： 签约代表：

经办人：

联系电话： 联系电话：

通讯地址： 通讯地址：

 签约时间： 年 月 日

 签约地点：