**2、合同格式**

**农贸市场摊位租赁合同**

出租方（甲方）：江苏淮安工业园区张码办事处

承租方（乙方）：

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》，在平等自愿、协商一致的基础上，就甲方出租农贸市场摊位事宜，达成如下条款，以资共同遵守。

**一、租赁摊位的使用性质、经营范围：**

甲方将位于江苏淮安工业园区张码农贸市场的 摊位租赁给乙方经营 用。

**二、租赁期限：**

1、双方约定本《合同》的租赁期限为 年，自 年 月 日起至 年 月 日止（租赁起始日如有调整以甲方书面通知为准同时租赁期限也相应顺延），合同一年一签。

2、租赁期满，甲方有权收回租赁摊位，乙方应如期归还。

3、在租赁期满前三个月内，甲方有权进行重新招租的各项准备工作，包括向未来的租户展示租赁摊位以及对租赁摊位进行合理或必要的检查和维修等，乙方应予以配合。

4、在租赁期满后，同等条件下，乙方享有优先租赁权。

**三、租赁相关费用：**

1、租金（人民币）： 元/年（竞价成交额）。按年缴纳租金，租赁合同签订当日，乙方须支付第一个年度租金，之后每年需提前一个月缴纳下一个年度租金。

2、公共水电及服务费：租赁期内的公共水电及服务费由承租方自行承担，与租金同时缴交给出租方。收费标准暂收0.95元/㎡/月，最终标准以上级部门批准为准，批准高于0.95元/㎡/月的，以批准时间为节点执行新标准，之前的不再增加到新标准。批准低于0.95元/㎡/月的，超出部分及时退回。

3、押金：租赁合同签订当日，乙方须支付承租押金 元（年租金额的30%标准缴交）；租期结束后一次性退还，不计利息。

（1）在租赁期内如乙方顾客对乙方销售商品或提供服务进行投诉、索赔，包括要求商品退货还款或任何形式权利主张，只要该等顾客提供了消费者协会或具有法定资质的检测机构出具的商品或服务存在质量问题的书面文件，甲方即有权单方决定确认顾客要求成立并以乙方押金代付退货款或赔偿金，乙方不得提出异议。因代付顾客索赔和政府处罚造成押金不足部分，乙方须在接到甲方书面通知后5日内补足差额。

（2）若乙方违规经营遭到政府部门处罚，可能对市场经营造成不利影响时，甲方可以

（非义务）押金代付罚款（金额以政府处罚通知为准）。

（3）本《合同》到期或乙方不再租赁时，摊位设备、柜台完好，水、电费付清，未发现乙方应予赔偿而未赔偿处置的商品质量事故、及乙方解决已发生的全部顾客投诉后，甲方将该押金（或余额）无息退还乙方。

（4）合同签订后，如无故逾期缴纳租金视为违约，甲方有权收回商铺，将该摊位租赁给其他人经营，且不予退还押金。

4、甲方提供摊位门面、柜台及配套设施为水电表等，按该市场规定收取水电费，租赁摊位的水、电等费用的结算起始日自租赁摊位交付之日（ 年 月 日）起计，不得拖欠，不得偷用。

**四、转租限制**

乙方不得对该摊位进行任何形式的转租、分租、对外承包、合作经营或联营，否则视为乙方严重违约，甲方有权解除本合同，乙方承担导致本合同提前终止的违约责任。

**五、特别约定：**

1、乙方经取得营业执照后方可对外营业。

2、乙方负责包括但不限于租赁范围内的公共设施维护、公共安全责任、水电费（含停水停电产生的费用）等。未经出租人同意，使用单位不得擅自改变商铺主体结构。乙方必须确保使用水电以安全为主，规范操作，如违规私自操作，造成财产、人员重大损失、人员伤亡事故等一切后果，均由乙方承担全部责任。每天下班前必须检查自己的摊位，关掉电源，关掉明火。

3、所有租赁户必须按章使用设备，如需改造，必须经甲方同意或职能部门许可验收，方可投资改造使用。所投经费自理，结束租赁关系时，甲方不负任何赔偿费用，但不得损坏。

4、乙方在经营中必须遵守市场内各项管理制度，自觉服从市场管理人员的管理，不得将物品堆放在通道上，保持柜台、柜面、柜里干净整洁，做到门前五包，文明经营，不得辱骂市场管理人员，经营户不得相互吵架、打架。如有违规，一经发现，多次说服不整改的，甲方有权立即解除租赁合同，租金多退少补，收回租赁权。

5、乙方必须遵纪守法，依法经营，诚信经营，文明经营，不卖假货，不缺斤少两，不卖过期变质产品，明码标价，如发现损害消费者利益，按国家相关法律法规规定处理，一切责任由乙方承担。

6、乙方使用甲方设备，必须按规章制度执行，不使用明火，不得空关摊位台面，摊位柜台门面不得私自转租，做到安全生产经营，如发生意外事故，责任由乙方负全责。

7、乙方租赁甲方的摊位台面经营，所涉钱财物由乙方自己保管，自己参加保险，一旦发生偷盗、电和人生事故和其他一切后果与甲方无关，都由乙方负全责。

8、租多少用多少，决不允许占用没租出的柜台。

9、对于乙方租赁摊位租金、公共水电及服务费及押金，甲方只提供收据。

10、乙方不得任意改变租赁摊位的结构、外立面（包括但不仅限于外墙立面、玻璃门、玻璃隔墙、玻璃橱窗、玻璃幕墙等）、损坏租赁摊位内的各类设施，并且不得改变租赁房屋内的一切消防设施，包括但不限于喷淋，烟感，消防栓箱，排烟口及连锁机构，消防喇叭等。如有损坏必须立即进行修复。造成甲方及相邻关系人损失的，乙方应赔偿甲方及相邻关系人的实际损失。

11、合同期届满或非甲方原因而合同提前终止时，视甲方要求是否恢复原状。如经甲方书面同意后，乙方将装饰（修）应完好无损地交付甲方，甲方对此不支付任何费用。如甲方要求乙方恢复原状，乙方就应该恢复原状，乙方不恢复原状的，甲方可以委托第三方恢复原状，由此产生的费用由乙方承担，可以直接从押金中扣除，不足部分乙方应当补足。

**六、合同的暂停履行：**

1、在租赁期间内若乙方出现以下情况之一的，甲方有权即时暂时停止合同履行：

A．转移财产、抽逃资金，以逃避债务。

B．丧失商业信誉，殴打市场工作人员或辱骂顾客或被新闻媒体曝光的。

C．有丧失或可能丧失履行本合同能力的其他情况。

2、甲方行使暂时停止合同履行权利时，应以书面通知乙方。

3、乙方于甲方书面通知的规定之日起五（5）天内提供担保或恢复履行能力或商业信誉的， 本《合同》继续履行。

4、若乙方在上述期限届满时仍不能满足上述要求，甲方有权立即终止本《合同》，收回租赁摊位，并没收押金。乙方应按约承担违约责任。

5、暂时停止合同履行期间，乙方仍须承担租金、公共水电及服务费。

**七、合同的终止**

1、本《合同》签订后，乙方未按时支付租金、押金和公共水电及服务费的，甲方有权终止合同。

2、租赁期限届满，本《合同》自然终止。

3、在合同有效期间内，任何一方因故提出提前终止本《合同》，在没有违约未处理的情况下，甲、乙双方必须协商一致并达成终止协议，否则，本《合同》继续有效。

4、乙方逾期未足额支付运公共水电及服务费、水费、电费等费用达十天或乙方擅自转租或乙方擅自变更租赁摊位用途，甲方有权根据实际情况作出提前终止的决定。

5、在租赁期届满前三个月，乙方不得以任何借口妨碍甲方在租赁摊位内进行招租活动。

6、合同届满之日或提前终止之日，乙方须将租赁摊位及甲方附属设备、设施及乙方自行的装饰（修）保持完好无损，及时清场并将租赁场地按规定交还甲方，如有违反，则按乙方违约论处，乙方承担本合同相关违约责任。

7、如本合同期满终止或非甲方原因而提前终止时，乙方在清场过程中，不得故意损害（坏）或撤除建筑物本身的结构体。乙方租赁部位的装修、装潢除可移动的设备、设施外，租赁场地的顶、地、四周墙固定附着的装修、装潢乙方不得拆除，归甲方所有。

**八、争议的解决方法**

1、甲、乙双方应严格履行本《合同》约定的义务，如果双方就本《合同》的履行发生争议，应当采取友好协商的方法解决。

2、如果双方协商不成，甲、乙双方均有权向本租赁摊位所在地的人民法院提起诉讼。

**九、合同的生效：**

本合同一式贰份，甲乙双方各执壹份。本合同经甲乙双方签字盖章后生效。本合同未尽事宜，双方另行约定。

甲方（盖章）： 乙方代表：

负 责 人： 身份证号：

电 话： 电 话：

日 期： 日 期：

附件:

1、乙方的营业执照副本复印件

2、租赁摊位平面图

3、租赁摊位的位置与尺寸图，相关玻璃门面、橱窗等示意图