合同编号：

**租 赁 合 同** （范本）

合同签订方：

**甲方：福州市粮食批发交易市场管理处**

**统一社会信用代码：**

**住所地：**

**乙方：**

**统一社会信用代码：**

**住所地：**

**丙方：福州杜坞粮食交易市场有限公司**

**统一社会信用代码：**

**住所地：**

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规，为明确三方权利和义务，订立如下合同，以资三方共同遵守。

**一、租赁物基本情况**

1、甲方将福建省福州市闽侯县荆溪镇福州粮食批发交易市场加工区 #配套仓库一层 仓（以下简称租赁物），建筑面积为 平方米，以现有租赁物状态租赁给乙方，作为 使用。其中， 的租赁单价为 元/平方米/月。

2、乙方在签订本合同前，已实际查勘租赁物，确定现有租赁物状态符合其承租要求，没有异议。

**二、租赁期限**

租赁期限为 个月，自 年 月 日至 年 月 日止。

**三、租赁费用的计收**

1、甲方向乙方收取租金，即乙方每月应付的租金为（大写）： （小写￥ ），每年应付的租金为（大写）： （小写￥ ）。

2、丙方向乙方收取综合服务费，即乙方每月应付的综合服务费为（大写）： （小写￥ ），每年应付的综合服务费为（大写）： （小写￥ ）。

3、签订合同时，乙方应缴清一年的租金和综合服务费，此后的租金和综合服务费在每一个租赁年度开始前五个工作日内缴清（若剩余租赁期限不足一年的，则按实际租赁期限计算）。

**四、综合服务管理费的计收**

1、丙方按 元/平方米/月的标准向乙方收取综合服务管理费，即乙方每月应付的综合服务管理费为（大写）： （小写￥ ），每季度应付的综合服务管理费为（大写）： （小写￥ ）。

2、签订合同时，乙方应缴清一季度的综合服务管理费，此后的综合服务管理费在每一个季度开始前五个工作日内缴清（若剩余租赁期限不足一个季度的，则按实际租赁期限计算）。

**五、水费、电费的计收**

1、乙方使用租赁物，应向丙方支付水费、电费（包括实际用量及公摊损耗），水费、电费的计价标准分别以租赁物属地供水、供电企业规定的计价标准为准。

2、甲方在租赁物上安装水、电分表，用于各方抄读结算；如乙方发现分表损坏的，应及时通知丙方维修，乙方不得擅自拆卸，否则一切后果由乙方承担；如发现乙方人为损坏水、电分表的，相应的维修、更换等费用由乙方承担。

3、丙方每月对租赁物水、电分表进行抄读并结算，乙方应按丙方通知按时缴清水费、电费。

**六、履约保证金**

1、签订合同时，乙方应向甲方支付履约保证金（大写）： （小写￥ ），**空调维护保证金（大写）： 元整（小写￥ ）**。

2、合同解除或终止时，乙方应将租赁物按出租状态交还给甲方，结清所有款项，经甲方确认不存在本合同约定的需要没收履约保证金的情形后，将履约保证金全额无息退还给乙方；若乙方违反本合同任一约定的，则甲方有权没收全部履约保证金以充抵违约金，若该违约金不足以赔偿甲方或丙方因乙方违约所遭受的损失的，则受损方还有权继续向乙方追偿。

**七、空调使用管理：**

**1、甲方在乙方租赁区域安装空调交于乙方使用和管理。空调品牌： ，规格型号： ，数量： 台（具体安装配置明细见附件清单）。**

**2、该空调设备属甲方财产，在乙方租赁甲方场地期间提供给乙方使用和管理，乙方应认真按有关空调维护保养规定使用，定期派专业人员清洗保养，做好维保工作。若空调出现故障，乙方应及时负责维护维修，所造成的损失及维修费用等一切事故均由乙方自行承担。（建议不要在空调及空调排水管下方堆放货物，以防漏水将货物淋湿。空调使用时需每月清洗一次过滤网。）**

**3、租赁期满，若乙方不再租赁甲方该场地，应将该空调无条件完好归还甲方。否则，将从履约保证金中扣除相应赔偿金额。**

**八、各方的权利、义务**

（一）甲方的权利、义务

1、收取租金后，甲方应依约将租赁物交付乙方使用。

租赁期限内，除本合同另有约定或法律另有规定外，甲方不得擅自解约。

2、甲方负责管理市场入驻商户及交易秩序，为乙方创造和谐、有序的营商环境。

甲方建立了适用全体市场入驻商户的信用考核机制。租赁期限内，甲方将对乙方进行信用考核，考核结果将作为租赁期内市场管理和租赁期满后是否再次续租的重要参考依据。

3、收到乙方支付的款项后，甲方应及时为乙方开具发票或收据。

4、甲方有权制定各项市场管理规章制度，对乙方使用租赁物情况进行监督、检查，并要求乙方及时整改。

（二）乙方的权利、义务

1、乙方应依约支付租金、综合服务费、综合服务管理费、水费、电费等。付清费用后，乙方可依约使用租赁物，享受丙方提供的物业管理服务。

2、租赁期限内，除本合同另有约定或法律另有规定外，乙方不得擅自解约，不得擅自转租、转让、分租，不得擅自改变租赁用途。

若租赁物的实际经营人、使用人与乙方的公民身份证号/统一社会信用代码、在市场监管部门登记的法定代表人、负责人、股东或经营者等信息不一致的，则甲方有权认定乙方擅自转租、转让、分租，并追究乙方的违约责任。

3、使用租赁物时，乙方应保持租赁物现状，不得擅自改变租赁用途；不得改变租赁物的外观、墙体、楼板和主体结构；不得擅自在租赁物内分隔、改造或搭建阁楼、固定式的货架等实际形成分隔租赁物效果的构筑物、固定物等。

4、使用租赁物时，乙方应做好租赁物外观、主体结构及门、窗、排水管道等附属设施、设备的维护保养；如给甲方或丙方造成损失的，乙方要照价赔偿；

5、使用租赁物时，乙方应保持租赁物周边环境的整齐、整洁，维护好邻里秩序和公共卫生，保障其他承租人、经营业者的通风、采光等相邻权益。

6、使用租赁物时，乙方应爱护租赁物周边的公共绿地、绿化，不得擅自采摘、修剪、砍伐；如给甲方或丙方造成损失的，乙方要照价赔偿；不得擅自栽种；否则，甲方有权予以拔除。

7、乙方已充分了解、知悉并同意遵守甲方或丙方制定的各项市场管理规章制度，配合甲方、丙方的监督、检查，对发现的问题及时整改。

8、合同解除或终止后，乙方应立即清场退租并交还租赁物。

（三）丙方的权利、义务

1、收取综合服务费、综合服务管理费后，丙方应为乙方提供公共物业管理服务，做好市场公共区域的安全保卫和绿化管养、卫生保洁工作，做好公共设施的维护、保养，为乙方创造安全、干净、良好的经营氛围。

2、收到乙方支付的款项后，丙方应及时为乙方开具发票或收据。

3、丙方有权制定各项市场管理规章制度，对乙方使用租赁物情况进行监督、检查，并要求乙方及时整改。

**九、租赁物的装饰、装修**

1、租赁期限内，乙方可以对租赁物进行符合经营需要和租赁用途的装饰、装修（以下统称装修）。

2、装修开始前，乙方应将装修方案以书面形式报甲方确认；未经甲方书面同意，乙方不得入场施工。

3、装修或经营过程中，乙方应于24小时内将产生的建筑垃圾、生产废料或其它非生活垃圾清理出市场外；若无法及时内清理的，可暂时堆放在丙方指定的场地，但不得超过24小时；否则，丙方可代为清理的，产生的费用由乙方承担。

4、装修过程中，乙方承担安全生产主体责任，负责督促施工单位遵守有关施工规范和安全要求，切实保障人员生命、财产安全，自行承担全部经济责任和法律责任；若给甲方或第三方造成损失的，乙方还应负责赔偿。

5、甲方、丙方有权对乙方的装修全过程进行监督、检查，并要求乙方及时整改；乙方应配合甲方、丙方的监督、检查，对发现的问题及时整改。

**十、租赁物的店标、户外广告**

1、租赁期限内，乙方可以根据经营需要悬挂店标。乙方应按营业执照名称制作店标，并使用市场制定的统一标识标志（LOGO）。

2、在制作店标前，乙方应将店标方案以书面形式报甲方备案；若乙方擅自制作、悬挂店标或未按营业执照名称制作店标，或未使用市场统一标识标志（LOGO）的，甲方有权予以拆除。

3、除店标外，各方确认，租赁物户外广告的发布权归甲方所有；未经甲方同意，乙方不得在租赁物户外（包括外墙、门头等任何位置、空间）制作、发布任何形式、内容的广告；否则，甲方有权予以拆除。

**十一、市场秩序管理**

1、乙方在展业前必须取得营业执照和相关经营许可。

2、乙方及乙方的雇员在经营中，应守法经营，明码标价、亮证经营、文明经商、公平交易、诚信经营，自觉维护经营单位和市场商誉，接受政府相关部门和甲方、丙方的监督、检查，对发现的问题及时整改。

3、若乙方从事的是粮、油等食品生产、加工、批发经营，还应做到：

（1）认真贯彻落实食品安全法、产品质量法、粮食安全保障法等相关法律、法规及政策性规定，保证食品安全和公众身体健康，承担社会责任。

（2）主动做好保供稳价方面的各项工作，按政府要求承担应急储备任务，服从政府的统一安排和调度，确保市场应急保障能力。

**十二、生产安全管理**

1、乙方在经营中，要全面落实企业安全生产主体责任，认真贯彻落实安全生产法、消防法等相关法律、法规及政策性规定，严格遵守签订《安全生产责任书》，做好安全生产、防火、防盗等工作，接受政府相关部门和甲方、丙方的监督、检查，对发现的问题及时整改。

2、乙方应自觉遵守福建省人民政府安全生产委员会办公室编印的《重大隐患判定标准》，严格规范生产经营过程；自主开展企业安全生产标准化建设，建立安全生产管理体系，健全完善安全生产长效机制。

3、乙方在经营中，要自觉加大安全投入、配备充足、有效的消防器材，并强化教育培训，及时排查、整治事故隐患，做到：

（1）杜绝“三合一”、“多合一”现象，杜绝在非居住空间内住宿、使用违规电器。

（2）杜绝违章搭建、搭盖。

（3）杜绝违法作业、未经审批的动火动焊作业。

（4）杜绝占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防通道，杜绝在人员密集场所的门窗设置影响逃生和灭火救援的障碍物。

（5）杜绝在非指定区域（如仓库、店面、建筑物内部，共用走道、楼梯间、地下停车场、安全出口处等公共区域）停放电动车或“飞线”充电。

（6）如乙方有使用电梯的，应规范、安全使用，不得使用电梯运载易燃、易爆等危险品，不得超载，不得在电梯内抽烟、吐痰、打闹、弃物和依靠梯门；如遇电梯故障时及时通知维保单位维修，不得隐瞒不报或擅自处理。

（7）如乙方有使用包括叉车在内的特种设备的，应向甲方备案；特种作业人员应经过岗前培训、取得相应资质后方可上岗操作；乙方应做好相关防护措施，切实保障人员生命、财产安全。

（8）如乙方使用租赁物存储、堆叠货物的，应按国家相关标准堆叠，确保堆叠安全、美观；应注意保护墙体安全、防止地面沉降，不得超高、超重、靠墙堆叠。

（9）杜绝其他违反安全生产法、消防法等相关法律、法规及政策性规定的行为。

4、若租赁物的用途为仓库的，则乙方应严格按照经营范围存放货物的，不得存放与经营范围无关的物品或易燃、易爆、放射、危险物品，不得将租赁物用于除仓储外的其他用途。

5、各方确认，本合同签订后，乙方是租赁物的实际使用人、管理义务人，应自行处理在使用、管理租赁物过程中发生的纠纷，自行承担全部经济责任和法律责任；若因此给甲方或丙方造成损失的，乙方应予以全额赔偿。

**十三、违约责任**

（一）甲方的违约责任

1、租赁期限内，除本合同另有约定或法律另有规定外，甲方擅自解除合同的，应退还未履行部分的租金，并赔偿由此给乙方造成的损失。

2、甲方违反国家法律、法规、规章、政策等规定开具、提供发票的，甲方应自行承担相应法律责任，并按乙方要求采取重新开具发票。

（二）乙方的违约责任

1、租赁期限内，乙方逾期支付本合同项下任一款项（包括租金、综合服务费、综合服务管理费、水、电费等）的，每逾期一日，应按欠款金额的万分之五向收款方支付逾期利息，且甲方有权在乙方缴清欠款前对乙方限水断电。

2、租赁期限内，若乙方有以下情形之一的，甲方、丙方可立即无条件解除合同，没收乙方已支付的租金、综合服务费、综合服务管理费和履约保证金；若前述款项不足以赔偿由此造成的损失的，则受损方还有权继续向乙方追偿：

（1）除本合同另有约定或法律另有规定外，擅自解除合同的。

（2）擅自改变租赁物用途或利用租赁物开展违法犯罪活动的。

（3）擅自转租、转让、分租的。

（4）乙方在任一租赁年度信用考核等级为不达标的。

（5）乙方违反本合同市场秩序管理约定或违反市场管理规章制度达三次及以上的或被行政处罚，损害市场商誉的。

（6）乙方在合同履行期间发生重大安全生产、消防安全事故；发生重大涉及平安建设的违法犯罪行为，如涉黑、涉恶、涉恐，邪教活动，危害国家安全等情形的。

（7）违反本合同其他约定，且在甲方、丙方指定的整改期限内拒不整改或逾期整改的。

3、合同解除或终止后，乙方拒不或逾期退场、交还租赁物的，每逾期一日，应按租金标准的双倍向甲方支付逾期占用费，应按综合服务费、综合服务管理费标准的双倍向丙方支付逾期服务费，且甲方有权没收履约保证金，并酌情对乙方采取限水断电、强制清场等维权措施。

4、乙方违约的，除承担违约责任外，还应承担守约方主张债权的全部费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、保全费、保单保函费等）。

（三）丙方的违约责任

1、租赁期限内，除本合同另有约定或法律另有规定外，丙方擅自解除合同的，应退还未履行部分的综合服务费、综合服务管理费，并赔偿由此给乙方造成的损失。

2、丙方违反国家法律、法规、规章、政策等规定开具、提供发票的，丙方应自行承担相应法律责任，并按乙方要求采取重新开具发票。

（四）特别约定

1、若因不可抗力、监管政策变化（含甲方上级主管部门决策）、城市更新、市政建设、土地收储、企业改制等原因，导致本合同实际无法正常履行的，则甲方、丙方可立即无条件解除合同，除退还未履行部分的费用、结算履约保证金外，甲方、丙方无需向乙方支付任何赔偿、补偿或其他款项。届时，乙方应按时清场退租；否则，甲方、丙方有权按乙方拒不或逾期退场、交还租赁物，追究乙方的违约责任。

2、若因台风、地震、暴雨等自然灾害造成损失的，各方互不承担违约责任和赔偿责任。甲方、丙方将积极做好公共区域、公共设施灾后重建、修复工作，尽快恢复市场秩序。甲方建议乙方在经营中按需投保，以分散风险、减少损失。

3、若乙方公司登记事项（包括但不限于统一社会信用代码变更、法定代表人变更，注册资本变更，股东变更，股权转让，公司合并、分立、解散等）发生变更或有其他可能影响本合同继续履行的风险事项（包括但不限于重大诉讼、破产清算等）的，乙方应第一时间以书面形式告知甲方，由三方磋商本合同后续履行事宜；否则，若因该风险事项导致本合同实际无法正常履行的，甲方、丙方可立即无条件解除合同，没收乙方已支付的租金、综合服务费、综合服务管理费和履约保证金；若前述款项不足以赔偿由此造成的损失的，则受损方还有权继续向乙方追偿。

**4、乙方同意按整个合同期租金总额2%的标准，人民币 元整（小写￥ ）向招租代理公司（福州市榕粮禾丰粮油食品有限公司）支付竞价服务费。**

**十四、合同的期限**

本合同经甲、乙、丙三方签字、盖章之日起生效，至各方权利、义务均履行完毕之日止失效。

**十五、争议解决**

本合同履行中，如有争议三方应友好、协商解决。若协商不成的，任何一方均可向福州仲裁委员会申请仲裁，仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

**十六、附则**

1、甲方、丙方的收款账户信息如下：

甲方：福州市粮食批发交易市场管理处；收款账号： ；开户银行： 。

丙方：福州杜坞粮食交易市场有限公司；收款账号： ；开户银行： 。

1. 乙方指定 （联系电话： 联系地址： ），作为联系人，联系人可代表乙方与甲方、丙方开展日常沟通、结算对账、签署/签收文件等工作；如联系人发生变更的，乙方应及时通知甲方、丙方，否则由此产生的不利后果由乙方自行承担。

3、本合同未尽事宜由三方协商确定，并签订书面补充协议予以约定。

4、甲方、丙方制定的各项市场管理规章制度、安全责任书、消防安全责任书均是本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力。

5、本合同壹式肆份，甲方执贰份，乙方、丙方各执壹份。

（以下无正文）

**甲方：福州市粮食批发交易市场管理处**

**授权代表：**

**乙方：**

**授权代表：**

**丙方：福州杜坞粮食交易市场有限公司**

**授权代表：**

本合同于2024年 月 日签订于福建省闽侯县

|  |  |
| --- | --- |
| 附件： |  |
|  | 加工区 #仓一楼 空调配置清单 |
| 仓库号 |   |
| 空调品牌 |   |
| 空调型号 |   |
| 匹数 |  匹 |
| 数量（台） |   |