

太阳城商业广场三楼部分场地租赁合同

甲方（出租方）：罗定市市场物业管理中心

乙方（承租方）：

甲方对租赁物向社会公开招租，乙方中标。为明确甲、乙双方的权利义务关系，依照《中华人民共和国民法典》及有关法律法规的规定，甲乙双方本着诚实信用、互惠互利的原则就有关租赁事宜签订本合同，双方共同遵守执行。

本合同乙方确认其了解并知晓所租赁的甲方租赁物，签署本合同时甲方全面如实告知了上述瑕疵，乙方对其租赁物的现状充分知悉并认可以现状交付，双方一致确认租赁物符合乙方的租赁用途、租赁目的及租赁要求。因此，签订本合同后，乙方不得以租赁物建设手续、不动产证、消防、安全、水电等方面未完善、不完整为由，或以租赁备案登记、营业执照未能办理等为由提出异议或提出租赁物修缮要求或解除合同。

第一条 租赁物

租赁物地址：位于罗定市罗城街道石围居委大岗路 45 号。

物业概况：太阳城商业广场三楼部分场地，不动产权证号：粤（2021）罗定市不动产权第 0021788 号，面积 956.15 平方米。详细租赁范围以现场交付为准。

乙方已经实地考察并充分了解租赁物的性质、用途、结构、权属、现状等相关情况，同意按现状承租。无论租赁物实际使用面积与上述约定的使用面积是否有差异，双方均同意按本协议约定支付租金，租赁期内双方均不得以实际使用面积与上述约定的使用面积存在差异为由要求调整租金。

第二条 租赁期限

1. 租期 20 年。租赁期限自 年 月 日起至 年 月 日止。租赁期限起始日作为标的物交付使用日。

2. 装修免租期 4 个自然月共 天，自标的物交付使用日起算。即 年 月 日起至 年 月 日止。

3. 本合同期满前 6 个月，甲方可就本合同项下租赁物按政策法律规定进行公开竞租、招标，如无须公开竞租、招标的，双方重新协商续租事宜，同等条件下乙方有优先权。

第三条 租赁物用途

甲方将租赁物整体租给乙方，依法经市场监督管理部门批准允许市场经营的行业，其它特殊、特种行业必须经出租方和相关职能部门审批。租赁物位于罗定市罗城街道中心地段，不得经营产生大异味、大噪音、重污染或大型明火餐饮等行业。乙方应当按市场监督管理部门核发的营业执照所载的经营范围对租赁物进行经营，不得无证经营、超越范围或资质经营，且应按租赁物的使用性质进行合理使用。如出现周边群众合理投诉或有关部门要求整改的，乙方须按相关要求整改。

第四条 市场建设保证金、合同保证金（即合同押金）、日常经营履约保证金、水电保证金、租金、市场物业管理服务费及税费等款项及支付方式的约定

（一）市场建设保证金的约定：乙方与甲方签订租赁合同后，应于 10 个工作日内，乙方向甲方指定的银行账户转入市场建设保证金人民币伍万元整（¥50000 元）。该市场建设保证金主要是用于甲方推进乙方落实租赁物确保投入工程建设而设立，乙方按要求完成工程后，甲方分次无息退还：

1. 乙方在进场围蔽施工后，向甲方提出书面申请，甲方应无息退回市场建设保证金总额的 50%给乙方。

2. 乙方在完成全部工程施工后，须向市公安消防大队申请办理《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》，并向甲方提出书面申请验收。甲方组织相关部门进行验收通过后，在三十个工作日内，无息退回余下

50%市场建设保证金给乙方。

3. 甲方若出现逾期返还市场建设保证金的行为，按累计逾期天数计算，每天甲方需按拖欠总额依银行存款利率向乙方支付利息。

4. 市场升级改造属民生项目工程，乙方不得以任何理由拖延中标市场的建设期，若出现工期超过免租期的租赁物未开业投入使用的，每超过一天，甲方有权每天扣罚乙方建设保证金 2000 元人民币，直至完成建设验收之日止。若因不可抗力的因素导致建设工期延迟的，不在扣罚范围之内。免租期因不可抗力因素影响的双方补充协议时间延后。升级改造的建设保证金在租赁期间不能抵作场地租金。

（二）合同保证金（即合同押金）的约定：乙方与甲方签订租赁合同后，应于 10 个工作日内向甲方支付合同保证金人民币贰万元整（¥20000 元）。甲方收到款项后，应向乙方开具合同保证金收款收据，在租赁合同期满且乙方无违约事由的，甲方在 30 天内无息退还该合同保证金给乙方指定账户。

（三）日常经营履约保证金的约定：乙方与甲方签订租赁合同后，应于 10 个工作日内向甲方支付日常经营履约保证金人民币贰仟元整（¥2000 元）。该保证金实行当年扣减当年补足的定额管理制度，保证金主要用于甲方对乙方日常工作监督管理不到位情况作出的或未及时履行有关义务时代为履行而支出的费用，余额在合同期满后无息退还。

1. 在合同期间，乙方若发生以下情形之一的，在甲方发出书面整改通知的规定时间内仍未完成整改措施的，甲方代乙方履行而所支出的费用在日常经营履约保证金中扣除：

（1）乙方经营管理的市场，被市政府职能部门和相关单位组织的专题考核、测评或疫情防控等工作检查中，给予不合格、不达标评定，或被省、云浮市或罗定市督查通报的，甲方扣除用作安排乙方整改考评不达标工作的相关费用。若出现政府职能单位的罚款由甲方先垫付的，甲方有权直接用日常管理履约保证金支付，并书面告知乙方。

（2）乙方日常管理工作不到位，发生有安全生产责任、食品安全责任、消防安全责任和除四害、疫情防控责任等落实不到位，在甲方要求整改后仍

不落实到位的，甲方代乙方履行所需的费用从保证金中扣除。在被市政府职能部门处罚的，发生需要甲方先垫付罚款行为的，甲方有权直接用日常管理履约保证金支付，并书面告知乙方。

(3) 其它应由乙方履行的职责或义务，因乙方怠于履行或不完全履行导致甲方代为履行而产生的费用。

2. 租赁期间，乙方应每年为租赁物投保财产一切险，若乙方在限期内不投保或经甲方催告后在合理期限内仍不投险的，甲方有权优先从日常经营履约保证金中支付财产一切险费用，以保障该租赁物的运营安全。如因乙方未及时购买投保财产险所造成的一切损失，包括造成甲方财产损失的须由乙方一并依法赔偿。

3. 乙方的日常经营履约保证金实行年度（公历）定额管理制。若当年发生扣减该保证金事宜，当年的12月底结算一次。当年该保证金不足2000元的差额部分，乙方于次年1月30日前补足。若当年无发生扣减事宜的，该保证金顺延至下一年度。

4. 乙方不按时按额转入该保证金，甲方有权解除合同，租金和合同保证金不予返还，并收回租赁物及其附属设施。

（四）水电保证金（即水电押金）的约定：若乙方自行报装的，甲方负责协助办理；若乙方需要招标方代收代缴水电费的，甲方须向招标方支付水电保证金人民币贰仟元整（¥2000元）。合同期满，乙方清缴水电费后无息退还。

（五）租金的约定：乙方中标年租金金额为人民币____佰____拾____万元（¥_____元/年），租期为20年，共240个月（含装修免租期4个自然月，装修免租期以合同租赁期限起始日起算），第一年的租金含免租装修期4个月，以中标年租金减4个月的租金计算。租金递增方式从合同租赁期限起始日起计算，每满5年在上一年租金的基础上递增百分之三（每年租金详见表1）。乙方应在交付使用日起30天内一次性支付首年租金；次年度及以后的租金按季支付（每季度租金=当年年租金/4），在每季度第一个月的10日内支付当季度的租金。

租赁期内租金明细表：

表 1 太阳城广场三楼闲置场地出租租金明细表

年份	月份	分期	年租金（万元）	每季度租金（万元）	备注
第 1 年	0-4	装修免租期	0	0	装修期以合同租赁期限起始日计算 4 个月免租。
	5-12	首期	$a/12*8$	-	第 1 年租金乙方在合同租赁期限起始日 30 天内一次性支付。
第 2 年	13-24		a	$a/4$	每季度第一个月 10 日内支付
第 3 年	25-36		a	$a/4$	
第 4 年	37-48		a	$a/4$	
第 5 年	49-60		a	$a/4$	
第 6 年	61-72	第二期	$b=a(1+0.03)$	$b/4$	
第 7 年	73-84		b	$b/4$	
第 8 年	85-96		b	$b/4$	
第 9 年	97-108		b	$b/4$	
第 10 年	109-120		b	$b/4$	
第 11 年	121-132	第三期	$c=b(1+0.03)$	$c/4$	
第 12 年	133-144		c	$c/4$	
第 13 年	145-156		c	$c/4$	
第 14 年	157-168		c	$c/4$	

第 15 年	169-180		c	c/4	
第 16 年	181-192	第四期	$d=c(1+0.03)$	d/4	
第 17 年	193-204		d	d/4	
第 18 年	205-216		d	d/4	
第 19 年	217-228		d	d/4	
第 20 年	229-240		d	d/4	

注：表中 abcd 分别代表首期至第四期每个递增期的租金，其中首期（a）年租金为中标价。

（六）市场物业管理服务费约定：租赁期间，乙方须随租金缴交时间向甲方缴交市场物业管理服务费每月人民币叁佰元整（¥300 元/月），该费用自合同租赁期限起始日起计算。

（七）合同约定年租金为含税金额，因租赁场地产生的所有税费按税法相关规定各自承担。

（八）经营产生费用约定：租赁期间，租赁物商业建筑及附属设备设施的维护及保养消防设施、保洁等费用以及因乙方经营产生的相关费用（包括但不限于运营、维护、物业管理、水、电、网络等费用）皆由乙方承担。

第五条 双方权利义务

（一）甲方权利义务

1. 甲方承诺保证租赁物权属清晰无争议。
2. 甲方有权监督乙方运营商业建筑、附属设备设施，但应保障乙方正常利用租赁商业建筑及附属设备设施进行生产经营。
3. 甲方有权按合同约定收取租金，但不得以任何理由提高或变相提高租金。
4. 甲方有权督促，并指导和监督乙方在整体租赁经营期间的各项经营管理制度的制定和落实工作。

5. 合同期内，甲方将租赁物买卖、赠与或因任何原因而致权属变更于第三方名下的，不影响本合同的履行。在同等条件下，乙方有优先购买权。

6. 甲方收到租金后，10个工作日内开具等额的增值税发票给乙方。

7. 本合同自甲乙双方签字并加盖公章之日起30日内，乙方有义务向相关部门办理房地产租赁登记备案手续，甲方应给予协助。如本合同变更、解除或终止的，亦由乙方及时向原登记机构办理相应手续。

8. 甲方有权对租赁物进行抵押等担保处置，但其行为不能影响乙方正常使用经营，甲方必须确保抵押权人同意并认可甲乙双方相关租赁合同，其责权自然顺延。

（二）乙方的权利义务

1. 乙方负责设计拟定市场改造方案，并将其报有关职能部门审核。此外，乙方还负责组织财力、物力和人力资源来实施建设项目，做好建设项目的环评、消防和工程施工安全等工作。

2. 乙方负责租赁物升级改造和经营期间发生的安全生产责任，并承担所有相关的资金和费用。若发生安全生产责任事故，则应及时向甲方报告，并同时上报给有关职能部门。

3. 未经甲方书面同意，乙方不得转租租赁物。否则，视为乙方违约。在此情况下，乙方的租赁合同保证金将抵作违约金，甲方不予返还，并且乙方所有的改造、装修等设施将无偿归甲方所有，并终止合同。

4. 乙方须无条件配合甲方开展创文创卫工作、集中市场卫生秩序整治等工作，否则视为乙方违约。

5. 为了确保日常经营管理的有效性，乙方在经营期间内应与甲方签订日常经营管理补充协议。这份协议明确了日常经营管理机制、测评考核机制、安全生产责任、食品安全责任、消防安全责任等管理制度的具体执行落实细则和相应的扣罚要求。

6. 在施工期间或经营期间内，若遇到周边居民、群众或其他政府机构或部门的干涉而导致停工或停止经营等情况的发生，则不属于甲方的责任范畴。然而，甲方仍有义务协助乙方解决这些问题。

7. 为了保障合法有序经营的原则，乙方不应经营易燃易爆品行业或污染环境行业等可能对周边环境造成负面影响的一切行业或任何非法行业。同时，乙方也应积极做好安全、卫生、预防犯罪、防火、防盗等方面的工作。一旦发生任何问题，则由乙方承担全部责任，并对由此给甲方造成的损失进行全额赔偿。

8. 由于甲方将标的物按现状移交给乙方使用，因此乙方应对标的物进行合理的改造和装修，并确保布局合理、安全可靠且不影响甲方原有标的物的内部结构和整体形象。此外，乙方还应负责装修和施工人员及建筑物结构的安全工作。

9. 乙方丧失民事行为能力或分立、合并的，不影响合同履行，其合法继承人或权利义务承继人享有继续租赁的权利及履行义务。

10. 在租赁期间，乙方应保证合法有序经营、充分尽到警示责任，对于因在租赁场所内发生的任何事故，包括但不限于斗殴、火灾、烟雾、水浸或任何物质的溢漏等造成的人身伤亡和财产损失，以及因乙方日常管理工作不到位，发生有安全生产责任、食品安全责任、消防安全责任和疫情防控等责任皆由乙方全部承担，并赔偿甲方因此而遭受的所有损失。乙方接受甲方的监督检查，为甲方的监督检查提供便利条件，对甲方的整改措施予以服从且若发生事故，须及时报告甲方并上报相关职能部门。

11. 因乙方原因导致合同提前终止的，乙方投入的装修及设备不予补偿。

12. 乙方因使用租赁物、开展经营活动，或进行装修、改造等发生任何事故或造成乙方工作人员或其他第三方人身、财产损失的，由乙方负责处理并承担赔偿责任。

13. 合同期满或提前终止的，乙方应在合同期满或提前终止之日起 30 日内搬离全部物品，并应缴清各项应付费用（包括但不限于租金、水电费、税费、因违法经营所产生的罚款、违约金、赔偿金、以及其他费用）。经甲方验收合格后，双方签订《退场确认书》并办理退还保证金等相关手续。

14. 乙方自合同期满或提前终止之日起逾期超过 30 日仍未搬清物品的，视为乙方已自动放弃其对剩余物品的一切权利，甲方则有权自行处置有关物

品并收回租赁物。若乙方无理拖延超 60 日应按租赁期最后一年月租金标准的 2 倍向甲方支付占用租赁物的费用，并赔偿甲方因其迟延交还租用租赁物所造成的全部损失。

第六条 其他约定

乙方须在罗定市设立法人公司对本项目进行运营管理，该公司实缴注册资本不低于 10 万元，且须在本合同签订后 3 个月内完成实缴，否则视为违反本合同约定，甲方可解除本合同。该公司成立后一个月内与甲方、乙方签订补充协议，明确该公司的管理责任等内容。

第七条 违约责任

（一）合同生效后，甲方以各种不正当理由阻挠乙方施工或生产经营的，乙方有权要求甲方在限期内妥善处理，如在限期内甲方无法解决的，乙方有权单方面解除合同，甲方退还或免除当月已交的租金、返还合同保证金并赔偿因此造成乙方投入资产、停工停产期间的损失，最高赔偿金额不超过合同保证金金额。

（二）乙方未按合同约定付清租金的，每逾期一日按逾期租金总额万分之五计收违约金，逾期超过三十日的，甲方有权解除合同，租金和合同保证金不予返还，并收回租赁物及其附属设施（包括但不限于市场升级改造形成的装修、高台、水电、照明、吸排水、消防设备等设施）。

（三）乙方经营违反法律规定或违反本合同约定，销售产品或经营损害他人利益的，甲方有权要求乙方立即整改；乙方不予整改的，甲方有权立即解除合同，收回租赁物，合同保证金不予返还。由此引发的责任，全部由乙方承担。如甲方已承担的，有权先扣除合同保证金，不足部分继续向乙方追偿。

（四）乙方违反本合同约定或者有下列行为之一的，甲方有权要求其承担损害赔偿赔偿责任，并且有权单方解除租赁合同，不予退还合同保证金，若保证金不足以赔偿所造成的损失，甲方可通过法律途径继续追讨：

1、擅自转租的。

2、利用租赁物进行违法犯罪活动，或经营违反法律规定、销售产品损

害他人利益的。如甲方因此承担了责任的，有权向乙方追偿。

3、擅自改变建筑物结构或者约定用途的。

4、保管不当或不合理使用导致附属物品、设备设施损坏并拒不赔偿的。

5、未按时补足日常经营履约保证金。

6、未按时交纳应由乙方交纳的各项费用超过 30 日的。

（五）合同生效后，因乙方原因导致合同解除的，乙方已支付但未履行期间的租金及合同保证金均不予退还。

第八条 甲乙双方有以下情形之一的，可以变更或提前解除合同：

（一）符合合同约定可变更或者解除合同条件的。

（二）因不可抗力致使租赁合同不能履行的。

（三）当事人协商一致的。

（四）乙方未按合同约定时间缴付或补足合同保证金、日常经营履约保证金的，或在甲方向其发出书面通知要求仍未缴付的。

（五）乙方是法人或其他组织，当其破产、解散或清算（合并或改组的清算除外）。

（六）乙方对该物业享有的权益被法院查封、冻结、强制执行或乙方在该物业内的任何财产被法院采取诉讼保全措施或被强制执行的。

（七）若因国家、上级政府或管理部门政策变动，甲乙双方须无条件配合落实相关政策要求，双方根据实际情况可以签订补充协议，明确双方职责和义务。

（八）未经甲方同意，乙方擅自改变标的物用途，或擅自将标的物借用、转租给他人的。

（九）乙方未履行维修责任致使标的物结构或设备损坏的，或违规对标的物进行装修、改造的。

因变更或者解除租赁合同致使一方当事人遭受损失的，除依法可以免责或本条约定情况以外，应当由责任方负责赔偿。

第九条 合同终止

（一）合同履行期间如发生不可抗力或因政府征用租赁物、城市规划等

政策性条件变化、市政建设等公共利益需求而造成乙方不能继续使用租赁物的，合同终止，双方互不負責任，乙方应无条件服从，限期内搬迁，归还租赁物，并在迁出前必须缴清有关费用。甲方按实际租赁月数计收租金并无息退还乙方合同保证金。

（二）合同期满后，甲方无息退还乙方合同保证金。合同终止后甲方若再次进行招标时，在同等报价并符合招标文件的资格要求情况下乙方享有优先权。

第十条 乙方不履行或不完全履行本合同约定义务的，甲方有权单方解除合同或者选择要求乙方继续履行合同，并要求乙方承担违约责任，因此发生的律师费、诉讼费、财产保全申请费、保险费、鉴定费等所有费用由乙方承担。

第十一条 争议解决

合同履行过程中，甲乙双方可协商变更、补充合同；发生争议无法协商一致而提起诉讼的，由租赁物所在地人民法院管辖。

第十二条 本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作出规定的，双方可以达成书面补充协议。本合同的附件和补充协议均为本合同的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第十三条 任何一方违约，若守约方通过诉讼方式实现债权或追究违约方违约责任的，为此而支付的律师费、诉讼费等相关费用，由违约方负担。

第十四条 合同效力

本合同自签字盖章之日起生效。本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，各份合同均具同等法律效力。

第十五条 其他

甲乙双方因履行本合同而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料，均以本合同签署页列明的联系方式为准，一方变更联系方式的，应当书面、张贴、邮寄通知对方，否则自行承担法律后果；以邮寄、快递方式发出通知的，以签收之日或寄出之日起第十日（以先到为准）作为送达之日。

(本页无正文，为合同签章页)

甲方（盖章）：

法定代表人（签章）：

联系地址：

联系人： 电话：

银行账户信息：

账户名称：罗定市市场物业管理中心

纳税人识别号：12445381737596582M

开户行：罗定农商行城西支行

账号：80020000002592450

乙方（盖章）：

法定代表人（签章）：

联系地址：

联系人：

电话：

合同签订地：_____

合同签订日：20 年 月 日