双合镇旅游文化广场集装箱租赁合同

甲 方：鹤山市双合镇人民政府

住所地： 鹤山市双合镇府前路33号

法定代表人：李聪

乙 方：

住所地：

法定代表人:

根据我国《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国农村土地承包法》等有关法律法规的规定，经甲乙双方友好、自愿、平等协商，现就乙方承租甲方鹤山市双合镇旅游文化广场集装箱事宜达成一致意见，并制定本合同。

**第一条 租赁标的物**

（一）甲方将座落在鹤山市双合镇旅游文化广场集装箱（面积为： 平方米，具体见附图）物业按现状出租给乙方，用作餐饮、商品零售等商业活动场所。乙方在租赁期内按有关法律、法规的规定进行合法经营活动，禁止利用经营场所从事非法活动。

（二）标的物地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于本合同租赁范围内。

**第二条 租赁期限**

（一）标的物租赁期限为3年，免租期3个月，从2024年 2 月 日起至2027年 2 月 日止。

**第三条 履约保证金**

（一）签署本合同时乙方应当向甲方支付的履约保证金人民币 元（大写：一年租金），合同期满且乙方办妥迁移或注销以该标的物地址为注册地的营业执照后，如乙方没有违约行为，甲方将合同履约保证金无息退回给乙方。

（二）出现以下情形之一的，甲方有权将履约保证金抵作相应的租金、违约金或赔偿款项，并在作出冲抵之后通知乙方限期补足履约保证金。

1．乙方违约造成甲方直接经济损失的；

2．合同到期后乙方未及时清理，由甲方产生的费用。

**第四条 租金及交付**

（一）甲、乙双方约定：

一层集装箱建筑面积按20元/平方米/月，共18平方米，合计360元/月，即起拍底价4320元/年，含税；二层集装箱建筑面积按15元/平方米/月，共18平方米，合计270元/月，即起拍底价3240元/年，含税。

租金按年度收取，首次需支付当年租金即 元（包含3个月免租期），在签订本合同后7日内付清，以后每年乙方应在 月 日前支付当年全年租金，租金每年调整一次，每期年租金以上一期年租金为基数递增3%,每年的租金不得拖欠,如有拖欠，每日按拖欠金的0.5%计付违约金。

## 每期租金具体如下所示：

1.2024年 X月X 日至2025年X 月X日每月的租金为 元；包含3个月免租期，即首年 元；

2.2025年 X月X 日至2026年X 月X日每月的租金为 元；即第二年 元；

3.2026年 X月X 日至2027年X 月X日每月的租金为 元；即第三年 元；

租金划至以下账户：

账户名称： 鹤山市双合镇人民政府财政所

银行帐号： 800200000330868

开户行： 鹤山农村商业银行双合支行

（二）乙方在租赁标的物期间的租赁所涉及的费用均由承租方承担，并由乙方承担延期付款的违约责任和法律责任。

（三）在租赁期间，如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用标的物有关的费用，均由乙方承担。

（四）租赁期间，如遇国家政策调整必须对租金进行调整的，双方应当另行协商有关调整租金事宜，协商不成的按国家有关规定执行。

**第五条 标的物的使用**

（一）乙方承诺租赁标的物仅用于：餐饮、物资供销等商务活动，不得用于仓储、办公室等用途。

（二）未经甲方**书面同意**乙方**不得**从事以下任何行为：

1．以转租、转让、出借、赠与、抵押、互换、入股、作价出资等方式处置标的物。

2．以非乙方自身名义承租经营。与他人合作或分割使用标的物或以名为乙方租赁实为他人使用的方式使用标的物．成立其他公司进行承租经营或变更乙方的名称。

3．在标的物上增设临时构筑物、不动产、增设大型固定设备或设施。

4．拆除、改变、移动土地下的管道、渠道、线路以及市政设施。

5．对标的物表面进行涂画，在集装箱外表进行二次创作等行为。

（三）乙方不得使用标的物从事任何违法行为、犯罪行为或违反社会公序良俗的行为。

（四）租赁标的物按现状出租，租赁范围内的水、电和消防设施由乙方按国家和江门市有关法律法规及乙方的用途进行安装设置，费用由乙方负责，甲方给予配合。如在租赁期间甲方或市有关安全生产监督管理部门对租赁范围内的消防设施提出整改的，乙方应无条件配合及负责相关费用。合同期满后乙方不得拆除消防设施，全部归甲方所有，且甲方无需向乙方支付任何补偿。

（五）乙方必须严格按照要求落实“门前三包”内容落实责任，并制止他人违规行为。

1.“门前三包”责任区范围

包括标的物周边地面、道路、绿化，标的物建筑外立面、玻璃橱窗。

2.“门前三包”责任内容

包卫生：包标的物责任区环境卫生整洁、自备垃圾容器，无暴露垃圾，无污迹，无污水。对责任区地面及绿化带的垃圾杂物需及时清理，保持环境卫生整洁、完好。

包秩序：包标的物责任区无占道经营，各类车辆在划定区域有序停放，不占用道路、公共场地停放；如需设置告示牌、宣传促销等活动，须先向双合镇人民镇府提出申请报备，待审批通过后方可实施。

包外立面整洁：包标的物外立面整洁、完好，立面及玻璃橱窗内外无涂画、悬挂、刻画等现象，店面照片和夜景灯光等设施设置规范，保持整洁，如有损坏行为的，应当在五日内修复。

3.“门前三包”监管方法

双合镇人民政府将对双合旅游文化广场集装箱“门前三包”责任落实情况进行不定期检查，对不履行责任的租户，督促限时整改，如多次协商仍不整改的，将追究责任。

（六）装修

1.乙方不得改变标的物的结构，需要进行装修的应当将装修方案、施工图纸报甲方审核，向有关行政主管部门申请办理施工许可获批后，并经甲方书面同意方可进行，否则甲方有权责令乙方停止施工。乙方对租赁标的物进行的装修完毕后，须按安监、技监、城管、消防、供水供电等有关政府部门规定和报请相关行政主管部门审批通过后方可进行经营。

乙方不得因标的物未办理相应权属登记而造成乙方无法办理各种经营资质及行政许可证照为由，向甲方要求支付任何费用或补偿。

2.乙方的装修必须符合我国《建筑内部装修设计防火规范》、《建筑内部装修防火施工及验收规范》等有关规定执行，甲方对装修过程中产生的一切责任和事故不承担任何责任。

3.本合同期限届满、乙方解除或提前终止本合同、甲方依据本合同约定提前解除或终止本合同以及根据法定事由本合同提前解除或终止的，乙方所有装修的消防设施、水电设备、不可拆卸的装饰均归甲方所有，乙方均不得拆卸任何固定的装饰设备或设施，也不得向甲方主张任何返还补偿或赔偿。乙方投入的动产（即移动不会损其价值的财物）除外。

**第六条甲方的权利和义务**

（一）甲方有权依照本合同的约定向乙方收取本合同项目下的租金。

（二）在合同生效前涉及标的物的债权债务均与乙方无关。

（三）在乙方使用标的物时需要提供有关涉及标的物的图纸或其他资料的，甲方有协助义务。

（四）出现以下情形之一的，甲方有权单方面解除、终止本合同，所造成的一切损失由乙方负责，并可以追究乙方的违约责任，甲方在行使本条约定的解除权时，只需书面通知乙方即可生效，且解除或终止通知自甲方送达本合同中乙方的地址之日起生效：

1．乙方违反本合同第五条约定的

2．乙方逾期支付租金超过90日（在任何情况下均不得超过90日）的；

3．在甲方通知乙方补足履约保证金后30日内乙方仍末补足；

4．乙方未按国家、省、市、县有关法规规定开展经营活动，被有关执法部门认定为违规（或不合法），且不进行纠正或无法纠正的；

5.故意损坏承租物业的；

6.经3次协商仍不及时整改，履行租户“门前三包”责任的；

7.每月开铺天数不少于22天，如发现长期闭门歇业，经多次协商仍不开门营业的。

（五）甲方有权在租赁期限届满时无条件收回出租物业，并提出新的租赁标准，按照有关规定办理公开招租事宜后选择确定新的承租方。

（六）甲方不得在租用期间内以任何理由干涉乙方合法的经营管理自主权，包括在该物业的所有收入、支出和对已有建筑物设施的使用等。

（七）其他法律法规规定甲方应当享有的权利或应尽的义务。

**第七条乙方的权利和义务**

（一）乙方有权依法按照合同约定的用途和期限，合法利用和经营承租的鹤山市双合镇旅游文化广场集装箱的物业。

（二）合同期内，乙方对鹤山市双合镇旅游文化广场集装箱范围内的物业有独立自主经营使用权和收益权，任何单位和个人不得干涉，所发生的一切债权债务由乙方独自享有和承担，与甲方无关。

（三）如甲方重复出租或擅自断电、断水、断路，致使乙方无法经营的，乙方有权单方面解除本合同，其违约责任由甲方承担。

（四）乙方对鹤山市双合镇旅游文化广场集装箱原有房屋有维修保持的义务。乙方因经营使用需要对鹤山市双合镇旅游文化广场集装箱进行建设或改造的，须提前向甲方提交相关改造方案，并征得**甲方书面同意**。建设或改造过程中形成的如水电设施管网、房屋等不动产资产，在本合同到期后归甲方所有；建设或改造过程中形成的如设施设备、办公用品、生活用品等动产资产，在本合同到期前由乙方自行处置，与甲方无关，但到期后仍不处置的，可由甲方自行处理而不负任何责任。

（五）乙方不得实施损害鹤山市双合镇旅游文化广场集装箱的原有资产的行为，否则应承担相应责任。

（六）乙方应按本合同的约定按期足额向甲方支付租金。

（七）乙方的生产经营活动不得产生影响附近居民的正常生产、生活的污染。

（八）乙方在租赁期内必须按我国劳动和安全生产相关法律法规规定经营，乙方引起的一切劳资纠纷、工伤纠纷或安全生产责任事故纠纷的，由乙方承担相应的赔偿责任，与甲方无关。如因乙方违反法律法规引起劳资纠纷而给甲方造成影响或导致甲方被起诉（或有关部门要求承担责任）的，甲方有权单方解除租赁合同，并追究乙方的违约责任。

（九）合同到期乙方须无条件退还租赁物业。

**第八条 终止或变更合同**

（一）如因不可抗力导致本合同无法履行的，甲乙双方同意提前终止本合同，互不承担违约责任，乙方返还甲方土地，乙方租金只承担至合同终止时间，乙方的经济损失甲方不给予补偿或赔偿（特别约定除外）。

（二）因国家建设需要、政府有关部门要求（含城管执法、企业改制、企业资产整体或部分含本标的物处置和政府“三旧改造”规划等）征用或征收土地的，按国家政策中止合同，双方互不承担违约责任，乙方返还甲方房屋，乙方租金只承担至合同终止时间。国家征用或征收标的物给予的土地补偿费归甲方，房屋补偿归甲方，经甲方同意乙方在标的物上新增的不动产，如有关部门给予一定补偿的、一次性停产停业综合补偿等其他补偿归乙方所有，双方另有约定的除外。

（三）本协议须经双方签字盖章后生效，未经双方协商一致，任何一方不得擅自变更协议。如有变更须经甲乙双方商定后签订书面补充协议，补充协议与本合同具有相同法律效力。

(四)任何方需要提前终止本合同的，需提前60日书面通知对方，经双方协商一致后签订终止合同书，在终止合同书签订前本合同仍有效。

**第九条 违约责任**

（一）在合同履行期内，任何一方违反本合同以上之约定，即视为违约。

（二）因甲方违约导致合同解除，甲方应赔偿乙方的损失并退还乙方履约保证金；因乙方违约导致合同解除，甲方已收取款项不予退回（包括履约保证金），且乙方还应赔偿甲方的损失。因双方当事人过错导致合同解除，应当分别承担相应的违约责任。

（三）乙方迟延交付租金的，每延迟一日，应当按照应付租金的0.5%向甲方承担违约责任。

**第十条 合同纠纷的解决办法**

在合同履行过程中，如发生争议，由争议双方协商解决。协商不成的，可以向上级主管部门申请调解或直接向鹤山市人民法院起诉。诉讼费、律师费等其他相关费用由败诉方承担。

**第十一条 其它事项**

（一）乙方以承租标的物地址办理营业执照的，在本合同终止或提前解除时，乙方在60天内须办理迁移或注销以该标的物地址为注册地的营业执照。

（二）本合同经甲乙双方充分协商确定，在对合同条款出现不一致理解时，应当以履行合同的目的作出合理解释。

（三）在履行本合同过程中发生争议的，由租赁标的物所在地的人民法院管辖。本合同未尽事宜，可由双方约定后作为补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

（四）本合同列明地址为固定有效送达地址，一方如果迁址、变更电话、邮箱、传真，应当提前书面通知对方，未履行书面通知义务的，另一方按原地址邮寄相关材料或通知相关信息即视为已履行送达义务。当面交付上述材料的，在交付之时视为送达；以邮寄方式交付的，寄出、发出或者投邮后即视为送达。

（五）本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，双方代表签字、盖章后生效。

甲方(签盖)：鹤山市双合镇人民政府

法定代表人：

乙方(签盖)：

法定代表人：

**签订时间：2024年1月 日**