**租赁合同（样本）**

**甲方（出租方）：** 金华市国通二手车交易市场有限责任公司

**乙方（承租方）：**

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，甲乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方有权出租的二手车商车位事宜，订立本《租赁合同》（以下简称“本合同”）：

1. **租赁商车位、租赁数量及租赁用途**
2. 甲方愿意出租及乙方愿意承租相关租赁场地（以下简称“租赁场地”），租赁场地的具体位置位于金华汽车城金华市二手车交易市场内，乙方承租的商（车）位为该二手车交易市场＿区＿号，车位共计＿个或室内 平方米，室外＿个。详见金华市二手车交易市场商车位平面图。
3. 乙方应当按照本合同约定的二手车经营业种开展经营；乙方保证其在租赁场地进行的所有经营活动不超出其经营范围（以乙方营业执照登记内容为准），且保证其经营的业务具备合法性。乙方应接受和服从甲方的统一经营管理。未经甲方书面同意，乙方不得经营其他项目，否则甲方有权要求乙方限期纠正，逾期不改的，甲方有权解除合同。
4. 甲方有权要求乙方提供合法有效的营业执照并亮照经营，若提供的营业执照存在虚假情况，甲方有权立即终止本合同，没收其履约保证金并要求乙方按其在租赁场地租赁费20%支付违约金，该等违约金不足以补偿甲方因此遭受损失的，乙方应就不足部分继续承担赔偿责任。
5. 在签订本合同前，乙方已充分考察租赁场地所在市场的整体经营状况和环境，并对已有设施设备完好性无任何异议。乙方自愿承租经营并承担所有与经营相关的责任和风险，不因经营亏损或其他任何理由不履行本合同约定的义务或向甲方提出本合同约定之外的要求。
6. **租赁期限及续约**
7. 市场商（车）位租赁期限自 2022年 月 日起至2026年5月31日止。

2.2本合同期满时，甲方收回所有商车位，原经营户需要继续经营原商（车）位的，需提前一个月以书面形式向甲方提出申请，并通过参加统一公开竞标形式获得，在同等条件下乙方有优先经营权，乙方未在合同约定期限内提出书面申请的，视为放弃优先权。

1. **租金、物业费及支付方式**
2. 商（车）位租金202 年 月 日至202 年 月 日租金为 元/年，物业费202 年 月 日至202 年 月 日为 元/年，总计 元（大写 元整）。

3.2乙方租金、物业费一年一付,保证金（包括履约保证金和车辆检测认证保证金）一次性付清。商（车）位租金从第二年（含）起按照上年度标准年均递增6%。下一年度的租金及物业费在上年租期到期前一个月内付清，若乙方逾期支付上述费用，甲方有权解除本合同,收回商（车）位,乙方所缴履约保证金不予退回。物业费收取标准：物业费每月每户

元，按照物业管理条例每年进行相应调整。

3.3【保证金】

3.3.1乙方须向甲方交纳保证金2万元（包括履约保证金和车辆认证保证金）。

3.3.2乙方应于本合同签订之日，将上述保证金支付给甲方。若乙方未在规定日期内足额支付保证金，甲方有权解除合同。履约保证金、车辆认证保证金按照以下条款使用：

3.3.2.1除本合同另有约定外，本租赁合同期满或提前终止时，乙方结清所有应付费用及完成该商（车）位的营业地址、注册地址的营业执照注销或变更手续后，甲方将保证金无息一次性全部退还给乙方；

3.3.2.2如乙方逾期支付租金、物管费、水电费或其他任何应付款项超过5天，甲方有权将保证金抵作相应的租金、物管费、水电费或其他任何应付款项。

3.3.2.3乙方与任何第三方发生的债务关系或其他违法经营所造成的法律后果不得影响甲方，如因此导致甲方损失，甲方有权扣除相应的保证金以获得补偿。  
 3.3.2.4车辆认证保证金的使用按照《二手车经营服务承诺书》的规定，未达到标准的从保证金中扣除。

1. **租赁场地的装修、位置摆放要求**

4.1各租赁场地的装修风格由甲方聘请具有资质的第三方制定统一方案，甲方承担设计费用；装修由甲方或乙方（以馆为单位）聘请具有资质的第三方进行统一施工，装修费用按照面积由各承租人（乙方）平摊。

4.2乙方租用商（车）位后不得改变原有结构及市场布局，如乙方有经营必要须对经营用房进行改造的，须事先以书面形式报请甲方审批同意。

4.3经营场地用于展示小、中型汽车。

1. **财产保险**

5.1所有权归属甲方的设施之财产保险费用由甲方承担。

5.2乙方经营业务人员的人身、经营商品和财产，其保险费用由乙方承担。若乙方不参加财产保险，则发生火灾、盗窃等造成乙方或第三方财产损失的，由乙方承担责任，甲方不承担任何责任。

1. **其他费用**

6.1租赁期限内乙方所需的水、电、空调、通讯损耗等费用由乙方承担，乙方按甲方要求及时缴纳相关费用，否则乙方自行承担延误缴费所造成的一切后果。甲方代为垫付的，乙方应在收到甲方催缴单后三日内一次性支付给甲方相关费用。

6.2有线电视、电话、宽带等开通费由乙方承担；因乙方经营布局需调整已有消防设施时，有关报审报验及施工的责任和费用由乙方承担；乙方应自行向市场和有关部门申报办理相关施工许可手续，其责任和费用由乙方承担；

6.3甲方按国家规定依法支付应由甲方承担的税费并承担责任，乙方按国家规定依法支付应由乙方承担的税费并承担责任。

1. **商车位的调整及转让**

7.1合同期内，若因政府规划和市场布局需要调整乙方承租的商（车）位的，甲方应提前30日以书面形式通知乙方，如乙方不接受调整，甲方有权提前解除合同，并在15日内退还租金余额（按月份比例收取已承租期间租金，剩余部分退还），因以上原因解除合同时，甲方无需承担违约责任及赔偿责任。

7.2合同期内，原则上乙方不得转租商（车）位使用权，确因不可抗因素或其他原因引起无法经营的，乙方应提前30日以书面形式向甲方提出转让商（车）位使用权的申请，经甲方审核同意后方可转让。

1. **甲方权利和义务**

8.1甲方对租赁场所有直接管理权和对乙方经营范围的监督权，如乙方有违反国家政策法规及卫生、治安、消防等条例的行为，甲方可视情节轻重，责令其整改或停业整顿。

8.2甲方负责整体物业管理及经营管理，乙方应积极配合。特别是乙方租赁场地内的自行管理应符合甲方的管理要求，否则甲方可对乙方采取责令改正、停止服务等措施。

8.3甲方应保证乙方水、电、排污等的正常供应和畅通。维修应尽量避开乙方的营业高峰时段（抢修和法定的年度检修除外）。

8.4甲方保证租赁场所公共区域的使用安全，并负责对租赁场所的定期检查、承担正常的租赁场所维修费用。租赁场地内的物业方面故障，由乙方自行维修。

8.5在进场装修期及租赁期限内的任何时候，甲方保留变更、修缮及临时封闭租赁场地所在展馆的公共部位/区域或其部分包括通道、电动装置、电缆电线、水管信道、防火、保安设备等结构的权利，同时亦保留更换租赁场地所在展馆公共部位/区域整体结构、布局及安排的权利，甲方行使上述权利时无需征得乙方的同意。

8.6甲方保留可适时制订、引进或修改、采用、废除任何其认为经营和维持市场所必要的一切管理规章制度的权利。

1. **乙方权利和义务**

9.1乙方在租赁期内享有租赁场地的依法经营权。乙方须持有该行业经营的合法执照，按有关规定办妥市场监管、商务、税务等部门相关手续（所有相关证件复印件须报甲方备案），合法经营，独立承担法律责任。

9.2乙方应按时向甲方缴纳租金和其他费用，服从甲方的统一管理。

9.3乙方应作好租赁场地内的消防管理工作并承担相关责任。乙方自行承担费用负责按国家现行消防规范要求完成租赁场地二次装修消防工程的实施及开业消防验收。乙方的装修方案凡涉及消防、建筑安全等需报政府主管部门批准的，须经政府主管部门审批同意后方可实施。乙方租赁场地内的消防设施及消防管理必须符合国家现行消防规范要求，因二次装修消防不合格所造成的一切问题概由乙方自行负责。

9.4乙方不得私自以任何形式转包、转租、分租租赁场地，不得将租赁场地以任何形式作债务抵押；未经甲方认可不得变更经营主体。

9.5如因经营需要，乙方可以在规定时间和范围内进行广告宣传和促销活动，但须事先以书面形式报甲方审批同意；此外，乙方须配合参加甲方统一组织的商业促销活动、各种庆典活动、娱乐活动等。

9.6乙方在任何媒体投放广告都不得进行夸张或虚假宣传，也不得侵犯第三方的知识产权，否则视为乙方违约，且乙方应承担由此给甲方造成的全部经济损失。

9.7 乙方应保持租赁场地整洁、美观。出于保持市场整体形象的需要，甲方可要求乙方进行某些修补或整改。未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变或损坏租赁场地内的结构、外墙部分、门头以及甲方提供的任何设施设备（包括专用设施设备和共用设施设备）。

9.8乙方负责租赁场地内部的环境保护、卫生、防疫、治安、安全、消防、清洁等工作，遵守国家各项法律规定，保持正常经营状态。乙方应保证按统一规定的时间正常对外营业，不得在营业时间内随意停业或提早歇业。乙方如需停业，需提前5日以书面形式申请，经甲方审批同意后方可执行。因乙方原因导致租赁场地不能正常营业或停业超过15天的，甲方有权解除合同。乙方在撤店之前须足额缴纳租金及其他费用。

9.9乙方应按照国家相关法律法规招聘服务人员作为其在甲方租赁商车位的驻店人员。该驻店人员应遵守甲方管理的各项规定，违规者按甲方规定处理，乙方有义务督促驻店人员遵纪守法。上述驻店人员与甲方间不存在劳动关系，如其与乙方间因劳动争议纠纷致使甲方遭受损失的，乙方应负全部赔偿责任。

9.10乙方需注意维护其自身及市场整体形象和信誉，做到及时办理合法执照、明码标价、规范经营，并确保车辆和服务的质量。乙方应当根据甲方要求完成车辆检测指标。如因第三方车辆检测认证机构检测的车辆发生客户投诉质量问题，由第三方车辆认证机构负责回购或赔偿。如因经营户的原因引发的客户投诉，甲方根据《中华人民共和国消费者权益保护法》和《浙江省实施<中华人民共和国消费者权益保护法>办法》等法规，乙方应积极配合并尊重甲方的处理意见。若乙方不当拖延，应视为认同甲方处理意见，并承担相应的法律责任。如乙方因服务态度或质量问题被社会新闻媒体曝光，甲方有权要求乙方停业整顿，情节严重的，甲方有权单方解除合同，由乙方承担导致合同终止的违约责任，甲方有权要求乙方赔偿由此造成的一切经济损失。

9.11乙方应当按照甲方要求配合做好场馆的提升改造工作。乙方按合同约定装修后开始正常营业。乙方在物业租赁使用期间，不得任意改变物业结构。若因乙方擅自改变物业结构致使物业受损，甲方可提前解除合同，并由乙方赔偿相应的损失。

9.12租赁期内，乙方应自行为其在租赁场地内的财产购买保险，包括第三方责任险、火险及乙方财物险等，且乙方应及时办理经营区域内人身、财产保险，乙方经营区域内人员、物品的安全工作由乙方自行承担；租赁期间，租赁场地内发生的人身、财产安全事故及非甲方原因造成的顾客或第三方损失由乙方自行承担责任。

9.13乙方保证不从事任何可能阻碍、影响相邻区域内甲方或其他业主、承租人合法权利的行为或其他不合理的干涉、扰乱甲方或其他业主、承租人正常经营的行为。如因乙方的经营行为产生特殊气味或者噪音干扰，乙方应当采取有效的措施加以防止。若乙方经营过程中产生的特殊气味或者噪音干扰严重妨碍周边商户和公共环境，经环保部门检测认定后，甲方有权单方解除合同，所产生费用由乙方承担，甲方不承担任何赔偿或补偿责任。

9.14 对于因乙方原因导致火灾、爆炸等危害公共安全的事件发生或乙方有不良经营行为的，则乙方应当对甲方及第三方因此而蒙受的损失给予赔偿，包括人身损害和财产损害。本条内所述乙方的责任也适用于乙方的工作人员、乙方的顾客、乙方的访客或其他与乙方相关的人员，并由乙方承担连带赔偿责任。

9.15因第三方原因导致乙方的货物或其他财产发生损害或导致乙方蒙受损失的，由乙方自行向第三方索赔，甲方不承担任何赔偿或补偿责任。

9.16 未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变展馆内的相关设施（包括但不限于通道、大门、设备）的设计用途，亦不得采用封堵或阻挡等任何方式妨碍其实现设计用途。

9.17 乙方保证其代理人、工作人员、建筑安装或装修人员在展馆内遵守国家、地方及甲方有关的消防管理规定（包括但不限于：不得私自使用明火、危险品、易燃物、吸烟、电加热器等），否则由此产生任何问题均由乙方直接处理和承担责任。

9.18 合同期满后，乙方未重新取得商（车）使用权的，应在甲方规定的期限内腾空经营场地。如乙方未在甲方规定的期限内腾空经营场地的，甲方有权没收乙方保证金并依法追究其相关法律责任。

1. **不可抗力**

10.1在本租赁合同期间或任何延期内，如发生地震、洪水或其他本租赁合同双方不能合理控制或无法预料的不可抗力事件，双方在本租赁合同下的义务可在不可抗力发生期内暂时中止履行，双方不必为此承担任何责任。甲方亦不得主张此期间的租金。

10.2甲方因不可抗力，未能将租赁场地出租给乙方的，甲方不承担违约责任。

1. **特约条款**

为进一步提升市场的综合竞争力，促进市场健康可持续发展，打造“放心诚信在国通”的品牌，乙方应当配合甲方做好智慧市场建设及二手车检测认证工作，并接受品牌市场管理考核。

1. **解除和终止**

12.1有下列任何一种情形的，甲方有权经书面通知乙方，立即解除合同：

12.1.1 按照本合同约定，甲方选择解除本合同的；

12.1.2 乙方未经甲方同意，对租赁场地进行建筑物结构、设施、设备的变更、改造、破坏，且在甲方书面通知后20日内未能恢复原状的；

12.1.3 乙方擅自变更租赁用途或变更本合同约定的内容，经甲方书面通知后未在20日内改正的；

12.1.4 乙方违反本合同项下的转租约定的；

12.1.5 未经甲方书面同意，乙方擅自停业超过15日的；

12.1.6 乙方迟延交付保证金、租金或本合同约定的费用超过15日的；

12.1.7 乙方不履行本合同条款及特约条款等其他义务，经甲方三次书面通知仍拒绝改正的。

12.2在本合同有效期内, 若甲乙双方协商一致, 可提前终止本合同；

12.2.1因不可抗力致使本合同不能继续履行的；

12.2.2因国家政策或法律规定必须终止的；

1. **争议解决**

本租赁合同的有效性、解释和履行应受中国法律法规管辖，并按中国法律法规解释。但如法律法规未对本合同有关的特定事项加以规定的，由甲乙双方当事人协商解决，协商或调解不成的，可依法向金华市金东区人民法院起诉。

1. **合同生效**

14.1本租赁合同经甲乙双方签字确认之日起生效。

14.2本合同的附件为本合同的组成部分，并与合同正本具有同等的法律效力。本租赁合同签署正本一式肆份，甲乙双方各执贰份。

本合同未尽事宜，可由甲乙双方另行协调，并签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

甲方：金华市国通二手车交易市场有限责任公司（盖章）

法定代表人/授权代表：

日期：

乙方： （盖章）

法定代表人/授权代表：

日期：