淮北市人民医院新院区超市水果摊位租赁合同

**出租方：**（以下简称“甲方”）淮北市颐年健康养老产业有限公司

**承租方：**（以下简称“乙方”）

**第一条**  **租赁商位及其附件的名称、数量、质量与用途**

乙方租赁甲方所有的商位（指仓位或商位，下同）座落位置： 人民医院新院区北楼商业街超市水果区 。商位面积： 约3.6㎡ ，按市场划行归市要求经营用途为售卖水果及水果礼盒。

**第二条 租赁期限**

租赁期限共 年，甲方自 年 月 日起将甲方水果商位交付乙方使用，至 年 月 日收回。

乙方首次租赁时应向甲方一次性交纳履约保证金 1万元 （人民币大写： 壹万元整），于乙方支付中标公示结束后交纳。租赁期满或合同解除，如不存在应扣除履约保证金的情形时甲方不计息退还。

**第三条 租金和租金的支付**

1、租金

甲方商位租金为抽取乙方当月营收的 %。

2、支付

乙方在经营水果商位期间所获得的所有销售收入（以下统称为“流水”）均入甲方指定账户，乙方不得私自收银。甲方每月从该流水总额中扣除租金费用及税费，乙方应在甲方扣除租金后的实际所得金额基础上，依据中国相关税收法规的规定，向甲方开具合法有效的增值税专用发票，甲方在收到发票后15个工作日完成将剩余收入全额支付至乙方指定的银行账户。

**第四条 商位附属设施的维护**

1、乙方需对商位进行装修或增设他物的，事先必须书面申请，经甲方同意后方可进行。商位内乙方装修、增设他物费用自理，合同期满后装修设施或新增固定设施（不可撤除部分）无偿归甲方，乙方不得拆除，甲方不作任何补偿。增设的他物（可撤除部分）由乙方自行撤除，损坏商位的必须由乙方恢复原状，或赔偿修复费用。

2、经甲方书面同意，乙方可以对租赁商位进行装饰、装修和增设他物，对商位的装饰、装修、扩建等一切改动均须经甲方书面同意后方可实施。乙方在租赁期满或合同解除时，未形成附合的装饰、装修、扩建和增设他物，可以在5日内搬离或拆除，但不得损害租赁商位的完好状态，若因此造成租赁商位损毁的，乙方要承担赔偿责任；对于乙方在租赁期满或合同解除时，已形成附合的装饰、装修、扩建和增设他物等不能拆除的，无偿归甲方所有，乙方自愿放弃任何补偿要求。乙方不可拆解或故意损毁，否则，甲方有权要求乙方赔偿损失。乙方逾期未腾空搬离的物品，视为承租方放弃其所有权，出租方有权自行处理，由此发生的搬运等费用从履约保证金中扣除，不足部分由乙方承担。移交商位时，验收时双方共同参与。

3、乙方应合理使用并爱护商位及附属设备，因乙方原因造成毁损灭失或发生故障的，由乙方负责修理、更换或按市场价赔偿，具体方式由甲方决定；乙方拒绝的，甲方有权自行维修或购置新物，费用从履约保证金中扣除，不足部分由乙方承担。

 **第五条 合同解除**

（一）有下列情形之一的，本合同自动解除，双方互不承担责任：

1、因不可抗力致使本合同不能继续履行；

2、因法律、法规或政策需要被政府征用、征收或拆除。

因上述原因而解除合同的，租金按照实际租赁时间计算，不足整月的，按天计算，多退少补。

（二）甲方有下列情形之一的，乙方有权单方面解除合同：

1、未按约定时间交付商位达30日历天的；

2、交付的商位危及人身安全的。

（三）乙方有下列情形之一的，甲方有权单方面解除合同，收回商位：

1、未按约定支付租金达20日历天的；

2、擅自改变该商位用途的；

3、擅自装修、装饰、拆改变动商位的；

4、分租、出借以其他方式将该商位让与他人使用的；

5、利用该商位存放危险物品或存放其他危及商位安全物品的；

6、利用该租赁商位从事违法、违规行为的；

7、逾期未支付按本合同约定应当由其承担的费用的；

8、未能处理好相邻关系导致甲方被投诉、起诉或陷入其他争议、纠纷的；

9、乙方不得经营与标的物之外无关的经营行为。

（四）如因甲方原因提前终止合同，甲乙双方就乙方的装修共同委托评估，甲方按照评估价格赔偿乙方；在甲方提出终止合同一周内，双方对委托评估机构未达成一致，则甲方自行委托，双方应按评估结果执行。

（五）乙方未配合市人民医院日常管理工作，未配合院方做好文明创建工作，医院有权要求甲方将乙方清退出场。

**第六条 违约责任**

1、乙方未按约定支付租金的，除及时如数补交租金外，每逾期一天，还应支付当月度租金3%的违约金，若首月租金20日内未足额缴纳，甲方有权将乙方清退出场并没收其履约保证金。

2、乙方存在本合同第五条第三款第2、3、4、5、6、7项约定情形之一的，除甲方有权解除合同外，乙方还应向甲方支付2万元的违约金；若甲方遭受的损失数额超过违约金数额的，乙方还应赔偿该超过部分。

3、乙方存在本合同第五条第三款第9项约定情形的，除甲方有权解除合同外，甲方有权将乙方清退出场并没收其履约保证金。

4、乙方存在本合同第五条第三款第5、6项约定情形的，除甲方有权解除合同外，乙方还应补交齐所有的费用、滞纳金、罚款等款项，否则，甲方有权从履约保证金扣除；给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。

5、乙方在租赁期间内的人身和财产安全由乙方自行负责，在租赁期内，乙方是该商位的实际管理人，该商位内发生的所有安全事故均由乙方来承担，与甲方无关。

6、租赁期内，甲方需提前收回出租商位的，应提前 **30** 日历天通知乙方，退还剩余租赁期对应的租金；租赁期内，乙方需提前退租的，应提前 **30** 日历天通知甲方，乙方提前退租时如有未缴租金应予以补缴，且应向甲方支付2万元的违约金。

7、乙方按照本条约定应支付的违约金，甲方有权从履约保证金中直接扣除，不足部分乙方应予以补齐。

8、乙方擅自停业7天应向甲方支付0.5万元的违约金，擅自停业15天应向甲方支付2万元违约金，擅自停业30天甲方有权解除合同并扣除履约保证金。

9、 若在本合同有效期内，乙方被发现在未经甲方明确授权的情况下私自进行收银活动，乙方应立即纠正违规行为，并在甲方发出书面通知后的指定期限内，向甲方一次性支付违约金人民币0.5万元作为对私自收银行为的处罚。

**第七条 其他约定事项**

（一）乙方经营的商品的保管和财产安全由乙方自行负责，并自行负责水果的采购、运输、储存及日常销售管理等事务，应安排专人负责水果切配及果篮；

（二）遵纪守法，遵守市场各项管理制度，诚实守信，亮照经营，明码实价，照章纳税，自办经营手续；

（三）不得销售假冒伪劣商品，“三无”商品，掺杂使假、以次充好商品及法律、法规禁止销售的商品；

（四）做好商位清洁卫生工作，配合甲方维护市场秩序，维护设施完整，维护公共安全；

（五）必须严格执行《食品安全法》《农产品质量安全法》，建立农产品进销台帐，认真执行《农产品索票索证制度》及《市场的准入制度》，保证所经营的农产品的质量安全和可追溯求源，不合格农产品必须立即销毁，已销售由乙方负责收回，未销售的由乙方在有关部门的监督下自行销毁或作无害化处理，造成农产品质量安全事故的由乙方自行负责；

（六）严格遵守《消防法》及《环境保护法》等法律，安全用水用电，安全使用商位及设施，严禁私拉乱接和使用大功率（超过1000瓦）电器设备，严禁窃水、窃电，严禁在市场内燃放、转运、销售、存放烟花爆竹、乙炔等易燃易爆、有毒有害物品，严禁在经营场所及公共区域进行污染性作业以及违章用火，燃烧柴快、垃圾、有烟煤等，造成的损失由乙方自行承担；

（七）在经营期间因乙方原因发生的安全、火灾事故及违反治安管理法规造成的相关责任及损失概由乙方负责，甲方不承担任何法律责任，不负责赔偿相关损失；

（八）本合同未尽事宜，经双方共同协商做出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力；

（九）租赁期内，乙方不得以任何理由要求减免房租。

（十）人民医院新院区北楼商业街超市若在本合同期限内对外承包，本合同自行失效，乙方应在5日内无条件撤场，甲方不承担任何违约责任。

（十一）本合同经双方负责人或授权代理人签字、盖章后生效。

（十二）租赁期内及乙方逾期返还期间，租赁商位及附属设施设备范围内的消防、防盗等工作由乙方负责，若发生消防事故、失窃等致甲方或任何第三方人身、财产损害的，一切责任由乙方承担。

**第八条**  **争议解决方式**

因履行本合同发生的争议，由双方协商解决，协商不成时，提交商位所在地有管辖权人民法院诉讼解决。

**第九条**  本合同一式肆份，具有同等法律效力，甲方叁份，乙方壹份，双方签字、盖章后即生效。

（本页至此结束，以下无正文）

甲方（印章）：

授权代表（签字）：

签订时间： 年 月 日

乙方（印章）：

授权代表（签字）：

签订时间： 年 月 日