頭城公有零售市場地下室租賃契約(稿)

立約人：宜蘭縣頭城鎮公所(下稱甲方)與\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(下稱乙方)，乙方為向甲方承租頭城公有零售市場店舖位為營業使用，特定此約：

第一條（租賃標的）

 租賃標的：

1. 所在地：頭城公有零售市場地下1樓

 (地址：宜蘭縣頭城鎮開蘭路149號地下1樓)

1. 使用面積：712平方公尺。(含公設)

第二條（經營項目）

 乙方經營項目以下列各項為限：

1. 果菜類青果、蔬菜及加工品。
2. 畜肉類豬、牛、羊等畜肉及加工品。
3. 禽肉類雞、鴨、鵝等禽肉及加工品。
4. 水產類魚、蝦、貝、介等水產品及其加工品。
5. 雜貨類蛋類、乳類、其他各類日用雜貨、食品及其加工品。
6. 飲食類各種冷、熱飲食品及烘焙食品。
7. 糧食類米、麵粉及雜糧。
8. 百貨類服飾、玩具及日用百貨。
9. 五金類陶瓷、塑膠及五金製品。
10. 裝飾品類花卉及其他裝飾品。
11. 其他經甲方核准得進入承租店鋪之物品。

第三條（租約期限）

1. 本租約租賃期間：自112年4月24日起至民國116年4

 月23日，共4年。契約屆期，甲方得同意乙方原條件續

 約1次4年。

二 、現地出租面積與甲方公告標租面積有誤差或不同，以現地

 點交範圍為準，得標人不得主張現地面積與標租面積不同

 而請求酌減租金。

第四條（搬遷返還）

 租約期滿乙方未能繼續承租或因其他事故終止契約，乙方應於

 合約關係消滅後30日內將租賃標的返還甲方。乙方未依期限搬

 遷返還租賃標的物，甲方得沒收乙方履約保證金。

第五條（租金、清潔費）

 租金每月新臺幣\_\_\_\_\_\_\_\_\_元、清潔費每月新臺幣壹佰伍拾元，

 乙方應於每月1日前(含當天)(遇假日順延至假日後第一個上

 班日)匯入甲方以下帳戶：解款行：頭城鎮農會（金融機構代碼：

 5850015），帳號：58501040000146，戶名：鄉鎮市庫存款。

第六條（租金及清潔費逾期罰款）

 逾期繳納租金及清潔費，每逾二日按逾期繳納租金及清潔費加

 收百分之一滯納金，逾期合計三個月未繳者甲方得終止租約。

第七條（履約保證金）

1. 履約保證金新臺幣參拾萬元整。契約屆期或契約終止後，

 無待解決事項，甲方無息退還乙方履約保證金。

 二、履約保證金係用以擔保乙方履行本合約規定各項義務，及

 因合約造成甲方之損害賠償。

1. 履約保證金因乙方違反本合約，甲方就其部分或全部金額沒收，乙方應於甲方通知期限內補足至新臺幣參拾萬元，逾期未補足甲方得終止合約。
2. 乙方有以下情形者，履約保證金不予發還：
3. 將營業權之全部或部分轉讓(租)他人經營，經查證

 屬實者。

1. 偽造、變造合約或履約相關文件，經查明屬實者。
2. 無正當理由而不履行合約者。
3. 因可歸責於乙方之事由致終止或解除合約者。
4. 未依合約規定期限或甲方同意之延長期限履行合約

 之一部或全部者。

1. 有破產或其他重大情形致無法繼續履約者。

第八條（不得轉租）

 乙方不得轉租，違反者，甲方得無條件終止契約。

第九條（設施裝修、電力用水）

 甲方僅提供乙方營業場地，有關乙方營業上設備安裝養護均由

 乙方自行負責。施工前應檢附施工圖說，經甲方同意後方得施

 工，乙方之上述設備安裝保養等應符合政府法令，倘有違反管

 制法規而受罰由乙方自負責任。

第十條（升降機）

 升降機保養由甲方負責。

第十一條（未營業）

 乙方自起租日起兩個月內須開始營業，逾兩個月未營業或未經

 甲方同意擅自停業達兩個月，甲方得終止契約。

第十二條（電費、水費）

 一、乙方營業上電費、水費由乙方負擔。

 二、必要時裝設獨立電表、水表或分表，安裝電表、水

 表費用由乙方支應。

第十三條（提前終止契約條款）

1. 合約未到期，如因法令變更或市場改建必須拆除設施收

 回場地，經甲方提前兩個月通知乙方，本合約即提前終

 止，乙方不得對甲方請求補償或損害賠償。乙方應負責

 拆除營業上設備將場地歸還甲方，拆除費用由乙方支

 應。惟甲方應按日計算退還乙方未營業期間之租金及清

 潔費。如因上述原因須遷移場地，得由雙方協議使用位

 置，協議不成契約即終止。

1. 合約未到期，乙方得提前終止契約，但應於三個月前書面向甲方提出申請，其履約保證金不予退還，終止營業當月天數不足一個月者，該月租金、清潔費按日計算。

第十四條（管理）

 乙方對租賃物應妥善管理維護，如有損毀乙方應負責回復

 原狀或照價賠償。

第十五條（安全維護）

 乙方於租賃範圍不得存放非法與危險物品。

第十六條（設備修繕）

 市場建物、市場原有設施之自然損壞而有修繕必要由甲方

 負責。地下室廁所空間、營業所需設施修繕由乙方負責。

第十七條（營業準備、保險、安全檢查）

1. 乙方於營業前或營業中違反營業、商業、稅籍登記規定，或違反場地管理相關法令規章，或於租賃場地內經營非本契約第二條所列得經營項目，經甲方1次書面通知乙方限期改正，乙方屆期仍未改正，甲方得無條件終止契約，履約保證金不退還。
2. 乙方就營業範圍火災險、公共意外險自行投保。營業

 範圍建物安檢與消防安檢乙方自行負責。

第十八條(檢查權)

 乙方是否符合經營項目之檢查及乙方是否投保保險、建物安

 檢、消防檢查等，甲方得不定期向乙方檢查，乙方不得拒絕。

第十九條（視為拋棄物論）

 契約終止，乙方逾期返還租賃物，堆置現場之物品任甲方

 處置，處置若有衍生費用由履約保證金扣除，乙方無異議。

第二十條（文件效力）

 本案標租文件條文如有牴觸，契約書本文效力優於投標須

 知。

第二十一條（管轄法院）

 如涉訟，雙方合意以臺灣宜蘭地方法院為第一審管轄法院。

第二十二條 （契約份數）

 本契約正本1式2份，甲、乙雙方各執1份。另製契約副

 本2份留甲方，副本\_\_\_\_份留乙方。

立約人

 甲方(出租人)：宜蘭縣頭城鎮公所

 負責人：鎮長 蔡文益

 地址：宜蘭縣頭城鎮開蘭路1號

 電話：03-9772371

 乙方(承租人)：

 負責人：

 地址：

 電話：

 中華民國 112 年 月 日