

三水区乐平镇农村集体物业租赁合同

(有证物业适用)



合同编号: _____

签定日期: _____

立项中心编号: _____

立项单位编号: _____

甲方：_____；

地址：_____；

联系电话：_____； 邮政编码：_____；

法定代表人（负责人）：_____ 职务_____；

乙方：_____；

地址：_____；

联系电话：_____； 邮政编码：_____；

法定代表人：姓名_____ 职务_____；

身份证号码：_____；

为提高村集体的经济效益根据《中华人民共和国合同法》和《广东省农村集体资产管理条例》等有关法规条例规定，甲方经_____会议同意出租方案并通过采用招投标方式或公开竞价交易形式将位于_____的物业出租给乙方经营使用，双方本着平等、自愿、诚实、守信的原则，同意订立本合同。

第一条 本合同涉及的租赁物业和空地所有权属甲方，地下资源、埋藏物和公用设施均不在租赁范围。

第二条 乙方在其承租物业范围内所进行的利用空地和物业的各项行为，均应遵守国家、省、市和区的有关规定，不得损害社会公共利益，其合法权益受法律保护。

第三条 本合同项下的物业建筑面积_____平方米（折合_____亩），其位置及四至范围详见附图。附图已经甲乙双方签字盖章确认。本合同项下的空地面积_____平方米（折合_____亩），其位置及四至范围详见附图。附图已经甲乙双方签字盖章确认。（双方确认以此面积为准，不再重新测量）

第四条 甲方同意在乙方一次性交付第一年全年租金后将租赁物业、空地交付给乙方经营使用，甲方同意在交付物业和空地时该物业应达到本条第（一）项规定的空地和物业条件：

（一）现状物业和空地条件：_____。

（二）其他条件：_____。

第五条 本合同项下的租赁物业和空地，用途为_____用地，不得用作其他用途。

第六条 本合同项下物业和空地租赁期限____年，自____年____月____日起，至____年____月____日止。

第七条 租金与支付方式

(一) 乙方租赁甲方本合同项下的物业和空地共计____年，租金的计算方式均按年计取。第一年租金为____元。租金递增方式为：____，每年的租金金额以《租金计算明细表》计算为准。租赁期内，乙方向甲方缴交租金总额为____元人民币（大写____元）（详见附件《租金计算明细表》）

(二) 乙方在____年__月__日前交付第一年全年租金予甲方后，以后每年度的租金在当年__月__日前支付。乙方支付的租金转、存入甲方指定的单位账户后，凭银行盖上有有效印鉴的缴款凭证到物业所在村委会索取电子收据，缴交的租金才有效。

(三) 缴交租金必须在正常上班时间缴交，遇节假日可顺延。

(四) 双方同意以银行转账方式支付租金。

(五) 本合同项下甲方所收取的租金为不含税租金，如需开具税票，所产生的税费由乙方承担。

第八条 乙方同意在签订本合同之日，向甲方支付金额为____元人民币（大写____元）的合同保证金，作为履约的保证。租赁合同期满，若乙方履行完毕合同项下义务且无违约行为，按期归还物业、空地并经甲方验收后，则甲方无息退还保证金给乙方。

第九条 本合同项下甲方所收取的租金为物业和空地经营使用权的不含税使用费。物业交易税费以及相关的其他税费按约定均由乙方承担并缴纳，在租赁物业期间产生的土地使用税、房产税、营业税及国家规定因租赁所征收的其他税费需由甲方代为缴交的，甲方代缴交后，乙方按实缴金额偿还给甲方。

第十条 转租或转让

(一) 经甲方事先书面同意，乙方可将租赁物全部转租或者部分转租给第三方，转租时乙方必须与第三方签订书面转租合同，但乙方应继续按约向甲方支付租金和履行本合同，如第三方违反转租合同约定的，乙方应当与第三方共同向甲方承担连带责任。未经甲方事先书面同意，乙方擅自转租的，甲方有权单方解除本合同，并无条件收回租赁物，因此造成乙方损失的，由乙方自行承担。

(二) 如经甲方事先书面同意,乙方将本合同的权利和义务全部转让给第三方,乙方退出本租赁关系的,则本合同提前终止,甲方与乙方双方应签订终止协议,同时乙方应当积极促成甲方与第三方签订新的租赁合同,由第三方向甲方支付租金和履行合同。如未经甲方事先的书面同意,乙方擅自转让本合同权利义务的,甲方有权单方解除本合同,并无条件收回租赁物,因此造成乙方损失的,由乙方自行承担。

前述两种情形,因乙方原因造成甲方单方解除本合同的,保证金不予退还,由此造成甲方损失的,乙方应予以赔偿。

第十一条 在租赁期内,关于经营风险、安全风险等均由乙方自行承担,乙方应遵守相关监管部门的规定。乙方的一切生产费用、工人工资、劳动保护和福利、安全事故、保险购买,以及一切事故及灾害造成的损失,债权、债务均由乙方自行负责;包括但不限于自然灾害、不可抗力等事件造成的损失由乙方负责。

乙方在经营过程中应当接受环保部门的监督,生产工艺流程按有关规定执行,废水、废气、废物等按有关部门要求进行处理,落实好安全生产的各项措施。

第十二条 消防安全

1、乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》以及有关制度,积极配合甲方做好消防工作,否则,由此产生的一切责任及损失由乙方承担。乙方应在租赁物内按有关规定配置消防物资,严禁将楼宇内消防设施用作其它用途。

2、租赁物内确因维修等事务需进行一级临时动火作业(含电焊、风焊等明火作业)时,必须做足防火措施,方可进行施工作业。

3、乙方应按消防部门的有关规定全面负责租赁物内的防火安全,甲方有权于双方同意的合理时间内检查租赁物的防火安全,但应事先通知乙方,乙方不得无理拒绝或延迟给予同意。

第十三条 乙方清楚本租赁合同项下的空地和物业所涉及的权利瑕疵和其他瑕疵,乙方承诺放弃追究租赁物存在瑕疵的法律权利,并自行评估及承担一切风险。乙方承诺恪守合同条款,不以土地或者物业瑕疵为由对合同的效力和履行提出异议。

第十四条 甲方协助乙方办理水、电设施报装和工商、消防申报等有关手续,但所需费用由乙方承担。

第十五条 乙方应当按照本合同约定，按时支付租金。乙方不能按时支付租金的，自逾期支付之日起，每日按迟延履行款项的 1 %（即每日千分之一）向甲方缴纳违约金，直至乙方付清租金为止。若延期付款达 15 日，甲方有权单方解除合同，所收取的保证金不予返还，保证金归属甲方，甲方并可要求乙方赔偿损失。

第十六条 甲方将本合同项下的物业和空地交给乙方使用的时间为：乙方一次性交付第一年全年租金及保证金后 15 日内。由于甲方未按时交付空地和物业而致使乙方本合同项下物业占有延期的，每延期一日，甲方应当按乙方已经支付的保证金的 1 %（即每日千分之一）向乙方给付违约金，直至甲方实际支付完毕为止，空地和物业使用年期自实际交付空地和物业之日起算。若甲方延期交付空地和物业达 30 日，经乙方催交后仍不能交付空地和物业的，乙方有权解除合同，甲方应当双倍返还保证金。

第十七条 维修保养

（一）乙方在租赁期间享有租赁物所属设施的专用权。乙方应负责租赁物内专用设施的维护、保养并承担相关费用，并保证在本合同终止或解除时专用设施以可靠运行状态随同租赁物归还给甲方。甲方对此有检查监督权。

（二）乙方对租赁物附属物负有妥善使用及维护的责任并承担相关的费用，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的安全隐患。

（三）乙方在租赁期间应爱护租赁物及其附属物、设施、设备，因乙方使用不当造成租赁物或其附属物、设施、设备损坏的，乙方应负责维修或者更换，费用由乙方承担。

乙方违反上述任一项约定的，甲方有权要求乙方限期整改，若乙方在限期内仍未进行整改的，甲方有权单方解除本合同，保证金不予退还，同时由此造成甲方损失的，乙方应当向甲方赔偿损失。

第十八条 装修改建

（一）在租赁期限内如乙方须对租赁物进行装修、改建，须事先向甲方提交装修、改建设计方案，并经甲方书面同意，同时须向有关部门申报同意。如装修、改建方案可能对公用部分及其它相邻用户造成影响的，甲方可对该部分方案提出异议，乙方应予以修改。装修、改建费用由乙方承担。若未经甲方及有关部门同意而擅自对租赁物进行了装修或改建的，甲

方有权要求乙方恢复原状或赔偿损失，如乙方拒绝配合的，甲方有权单方解除本合同，保证金不予退还，同时由此造成甲方损失的，乙方应当向甲方赔偿损失。

(二) 乙方的装修、改建不得损坏租赁物的主体或承重结构，如乙方的装修、改建方案可能对租赁物主体或承重结构造成影响的，则应经甲方及原设计单位同意后报相关部门审批通过方能进行，否则不得进行。如乙方违反本条约约定的，甲方有权要求乙方恢复原状或赔偿损失，同时可解除本合同，保证金不予退还，同时由此造成甲方损失的，乙方应当向甲方赔偿损失。

(三) 合同解除或终止时，装修、改建增加的附属物等装饰装修物所有权属甲方所有，乙方无权对增加该附属物主张权利或要求甲方予以赔偿或补偿。

第十九条 租赁期间，政府因公共利益需要征收或者征用、镇及村组开发等其他企业组织征收征用的，双方必须无条件服从，合同同时解除，乙方须在政府部门指定期限内完成搬迁，有关补偿按相关政策执行（有关属乙方投资的机械设备的搬迁费归乙方，土地补偿费、属甲方投资的机械设备的搬迁费和其他补偿费归甲方。甲方投资的建筑物的补偿费归甲方；乙方投资兴建的建筑物的补偿费由甲乙双方按比例分成，其中乙方的占有比例为： $\text{建筑物的补偿费} \times \text{合同履行剩余期限} / \text{合同期限}$ ，甲方的占有比例为： $\text{建筑物的补偿费} \times \text{合同已履行的期限} / \text{合同期限}$ ）。甲方已收取的租金按乙方实际租用时间计收，多退少补，并退回保证金。如部分土地被征用，乙方认为仍可继续租赁剩余的土地，甲方应予同意，租赁面积、年租金总额及合同保证金作相应调整，办证费用及补偿费的处理仍按本条款执行。

第二十条 对乙方依法使用的空地和物业，在乙方完全遵守本合同约定的前提下，本合同约定租赁期限届满前甲方不得收回；在特殊情况下，经双方协商一致，甲方可提前收回空地和物业，并根据实际对空地和物业使用者给予相应的补偿。但本合同另有约定或因一方违约造成另一方解除合同的除外。

第二十一条 本合同租赁期满或者合同终止/解除之日，乙方应当交回空地和物业给甲方管理，本合同项下物业上的新建建筑物、构筑物及其附属设施，甲乙双方同意无偿归甲方所有。

第二十二条 乙方租赁使用甲方的物业和空地，未经甲方事先书面同意不得将物业或空地转租、流转、抵押或用其他形式转给第三者使用。否则视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同，并要求乙方赔偿由此引起的一切损失。任何一方对于因发生不可抗力且自身无过错造成延误或不能履行合同义务的，可不承担责任，但必须采取一切必要的补救措施以减少损失并及时书面告知对方。

第二十三条 在本合同租赁期限到期或者合同终止/解除前__个月，甲方有权无条件按相关要求提前将本合同项下物业和空地通过镇农村集体资产管理交易中心进行交易，以解决物业、空地后续租赁事宜。乙方如需要继续租赁，必须按相关要求办好手续，进入镇农村集体资产管理交易中心参与竞拍；如不再继续租赁的，乙方必须在本合同期满当天将物业和空地清理好，并交回甲方管理。

第二十四条 本合同终止或解除后，乙方应在合同终止或解除当日搬迁完毕并将租赁物（包括空地、土地和地上建筑物、附着物、设施、设备、装饰装修物等）交还给甲方；逾期交付的，按原租金标准的两倍计付占用期间的使用费；若逾期交还超过__日，甲方有权强行收回租赁物并进行清理，清理费用由乙方承担，乙方所交的保证金不予返还，保证金归甲方。如甲方逾期未搬迁的，视同乙方自愿放弃租赁物中属于乙方的财产权利，租赁物中乙方财产归甲方所有，甲方有权作出任何处置，由此造成的损失由乙方承担。

第二十五条 本合同自双方签字并盖章之日起生效，至本合同租赁期限届满后自动终止。

第二十六条 本合同和附件共____页，以中文书写为准

第二十七条 本合同签订地点_____。

第二十八条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均受国家、省、市和区的有关规定的保护和调整。

第二十九条 因执行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，双方可向所在村委会或镇人民政府申请调解，也可直接向三水区人民法院提起诉讼。

第三十条 本合同未尽事宜，可由双方另行协商签订补充协议。补充协议经双方签字盖章确认后与本合同具有同等法律效力，并送甲方所在地的镇农村集体资产管理交易中心留存

第三十一条 本合同一式五份，甲乙双方各执一份，其余三份送三水区乐平镇_____村民委员会、镇农村集体资产管理交易中心、会计中介机构各执一份。

第三十二条 其他条款

1、甲方因本合同纠纷而向人民法院提起诉讼的，因诉讼产生的律师费、诉讼费、财产保全费、担保费、差旅费等合理费用由乙方承担。

2、甲方因行政原因或者其他原因导致名称变更或者分立合并不影响本合同的效力和履行，本合同的权利和义务由变更后的法律主体承继，由变更后的法律主体继续履行本合同。甲方负责人的变动不影响本合同的效力。

3、本合同约定空地和物业如办理空地使用权证或者房产证的，无论是在签署本合同时已经办理或者日后办理，空地使用权证和房产证归甲方保管，乙方不得保管。

4、乙方应当为本合同项下的物业购买财产险。如遇灾害损坏，保险赔付的资金作修缮之用，修缮不足部分资金由乙方负责。

5、甲方和乙方在本合同履行过程中相互发出或者提供的所有通知、文件、文书、资料等，均可以当面交付或以本合同内所列明的通讯地址以邮寄方式履行送达义务。一方如果迁址或变更电话，应当及时书面通知另一方。

甲方联系地址：_____

乙方联系地址：_____

如在本合同发生突发事件或者紧急情况时，乙方提供如下紧急联系人：
：_____ 联系电话：_____，视为甲方履行通知送达义务。

第三十三条 补充条款

附件：

- 1、物业和空地四至附图；
- 2、成交确认书；
- 3、建筑物及空地租金计算明细表；
- 4、表决书。

甲方： _____
(盖章)

乙方： _____
(盖章)

法定代表人： _____
(盖章)

法定代表人： _____
(签字、指模)

电话（手机）： _____

电话（手机）： _____

签订日期： ____年__月__日

合同见证单位： 乐平镇 _____ 村委会（盖章）

经办人（签名）： _____ 日期： ____年__月__日

立项编号：念德村委会立[2022]0001号