

合同编号: _____
交易编号: _____

农村集体物业租赁合同

甲方(出租方): 广州市花都区新华街三华村东华经济合作社
法定代表人: 梁兆楠
联系地址: 广州市花都区新华街三华村东华经济合作社
联系电话: 13902398332
统一社会信用代码: N1440114724339747X

乙方(承租方): _____
联系地址: _____
联系电话: _____
☐ 自然人 身份证号码: _____
☐ 非自然人 法定代表人: _____
统一社会信用代码: _____

乙方通过公平、公正、公开的方式竞投,投得甲方商铺租赁权。现根据《中华人民共和国民法典》《广东省农村集体资产管理条例》等有关法律法规,甲乙双方本着平等、自愿、公平、诚信、合理的原则,就商铺租赁相关的事项达成协议并签订本合同,双方共同遵守。

第一条 商铺概况

乙方租赁甲方的商铺坐落于 大华一路10-4至10-26(首、二层) (资产名称) 商铺, 商铺建筑总面积为 5175 平方米, 占地总面积 2400 平方米 (见附图, 附图已经甲乙双方签字盖章确认)。乙方对甲方出租的商铺情况已作充分了解, 同意承租, 仅用于 _____ 用途, 并按国家有关法律、法规和村规民约等有关规定使用。

第二条 租赁期限

本合同下的商铺租用年限为 20 年 (最长不超过 20 年), 自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止。

(二) 免租期为 _____, 自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止。免租期内只免收应缴租金, 一切非租金的经营费用如水电费等由乙方按规定

交纳。

(三) 计租期为 20 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

第三条 租金及支付

(一) 合同履约保证金

在签订本合同当天，乙方须一次性向甲方交纳 50 万元（大写：伍拾万元整）作为履行本合同的保证金。保证金不计利息，不抵作租金。租赁期届满，如乙方无违约行为，保证金退回给乙方；如乙方中途自行退租或违反本合同有关条款，视作违约处理，甲方有权单方解除合同，保证金归甲方所有，且收回乙方租赁上述商铺的使用权；如甲方违约，双倍退还保证金。

(二) 租金标准

租金方式采用第 1 种方式计算：

1、多期有递增方式

租金单价（含税价）为： 元 / 宗 / 年，租赁面积为建筑总面积。乙方每年应缴纳租金总额为： 元（大写： ），含税价。

每五年为一个递增周期，递增幅度为上一期租金的 10.00%。

2、多期无递增方式

租金单价（含税价）为： / 元 / 宗 / 年，租赁面积为建筑总面积。乙方每年应缴纳租金总额为： 元（大写： ），含税价。

(三) 租金支付方式

租金支付方式采用分期付款方式

租金按季度 收取，每期开始 10 天内支付当期租金。

(四) 流转价款应当支付至以下账号，该收款账户为基本户/智能交租系统绑定的账户：

账号名称：广州市花都区新华街三华村东华经济合作社

账号：370214001000001878

开户银行：广州农村商业银行

(五) 在租赁期内，必须按规定期限缴交租金，凡拖欠租金的，需加收滞纳金。滞纳金每天按照所欠租金 10 % 计算。如乙方拖欠甲方租金达到 30 天，则视作乙方违约，保证金归甲方所有，甲方有权单方解除合同，收回租赁物。

第四条 商铺移交、经营要求

(一) 甲方于 年 月 日前将商铺交付给乙方使用。

(二) 乙方确认事前和移交时已对商铺现状充分了解，确认双方为按商铺现状租赁。

(三) 本合同铺位仅用于经营 合法 用途，如乙方需改变经营用途，必须向甲方提出书面申请。

并经有关职能部门同意方可。未征得甲方同意及未取得相关报建手续前，不得加建、搭建违章建筑及改变原状使用，否则由此产生的一切责任及造成的损失由乙方承担，对于因违章搭建造成甲方原有建筑物被拆除、损坏的，乙方需对甲方进行赔偿。合同期间，如遇国家政策或上级要求整改，乙方无条件服从。

(四) 乙方必须遵守国家法律法规和相关监管部门的规定，遵守本村的村规民约、风俗习惯。乙方自行领取营业执照、卫生许可证、税务登记证等相关证照（办理证照所需费用由乙方承担）方可进行经营活动，否则视为乙方违约。乙方在经营期间，必须依法开具发票、建立台账制度。

(五) 乙方必须遵守国家法律法规和相关监管部门的规定，对铺位的消防安全、安全生产负责。在铺位内不得存放易燃易爆物品、住宿、生火煮食、私拉乱接用电、烧香拜神，不得占道经营，定期对商铺（租赁物）的消防设施、器材进行维修、维护保养，积极配合有关职能部门进行消防安全检查及整改工作，否则甲方有权终止合同并没收保证金。

(六) 在租赁期内，包括但不限于乙方的经营风险、安全风险、工人薪酬保险纠纷、安全事故（包括但不限于水电气使用不当、火灾、高空抛物、在资产范围内摔倒等人身伤亡事故）及灾害造成的损失、债权债务及其他纠纷均由乙方负责，乙方自行承担由此引起的一切法律责任、经营风险及损益，甲方不承担任何责任。如发生转租行为，乙方仍然要承担连带责任。

第五条 商铺使用要求

(一) 乙方在租赁期间享有租赁物所属设施的使用权。乙方应负责租赁物内设施的维护、保养、年审，并保证在本合同终止时设施以可靠运行状态随同租赁物归还甲方。甲方对此有检查监督权。

(二) 甲乙双方应全面加强商铺的消防安全管理，以预防和减少火灾危害为目标，明确各方消防安全责任，深入了解和掌握消防法律、法规、规章，切实履行消防安全职责，强化消防安全管理措施。

(三) 乙方对租赁物附属物负有妥善使用及维护之责任，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隐患。

(四) 乙方在租赁期限内应爱护租赁物，因承租方使用不当造成租赁物损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

(五) 租赁期间乙方如需对租赁物进行装饰装修或增加设施必须先征得甲方书面同意后方可实施，且装饰装修或增加设施不得对商铺结构及消防安全造成影响。租赁期满，对乙方装饰装修或增加设施甲方有权选择以下任一种方式享受权利：

- 1、依附于承租物的装饰装修归甲方所有；
- 2、要求乙方恢复原状；
- 3、向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

(六) 铺门前上方的广告牌，乙方只能在甲方规定的范围制作；广告牌设置不当造成他人损失的，

乙方负责赔偿。

(七)如因乙方不按政策规定擅自违规搭建或改建,受到相关处理,导致建筑物原状受损,一切责任由乙方负责,并负责赔偿损失。

(八)乙方在使用时,应当符合环境保护规定的相关经营要求。

(九)乙方应当为本合同项下的商铺购买财产险。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。

第六条 商铺转租、转借

未经甲方同意,乙方不得转租、转借承租物。

只有经甲方书面同意后,乙方可将租赁物转租,但转租部分的管理工作由乙方负责,包括安全管理责任、向转租户收取租金等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变。

如发生转租行为,乙方还必须遵守下列条款:

1. 转租期限不得超过乙方对甲方的承租期限;
2. 转租租赁物的用途不得超出本合同规定的用途;
3. 乙方应在转租租约中列明,若甲方提前终止本合同,乙方与转租户的转租租约应同时终止。
4. 乙方须要求转租户签署保证书,保证其同意履行乙方与甲方合同中有关转租行为的规定,并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在乙方终止本合同时,转租租约同时终止,转租户无条件迁离租赁物。承租方应将转租户签署的保证书,在转租协议签订后的3日内交甲方存档。
5. 无论乙方是否提前终止本合同,因转租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理。
6. 乙方对因转租而产生的税、费,由乙方负责。

第七条 税费规费缴交

甲方提供租金发票所产生的税费(包括增值税及其附征的城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加)由甲方承担,除此之外,乙方使用本租赁物所产生的一切税费(包括但不限于房产税、土地使用税、所得税、消费税、水电费、物业管理费、清洁费等),均由乙方全部承担。乙方在租期内,应按国家法律、法规、政策以及当地各级行政、执法等有关部门的规定办理相关证照依法经营。乙方独立自主经营,经营期间产生的所有债权债务由乙方负责处理,与甲方无关。

第八条 租期年限届满处理

租期年限届满,本合同自行失效,甲方无偿收回商铺使用权。如需继续出租,甲方必须将该商铺重新进行竞投交易,乙方如继续租用,需重新参与竞投。如乙方不再租用,属于乙方的设备由乙方自行拆除(水电等设施无偿归甲方),并在租期年限届满后3天内自行清理好场地杂物,逾期未拆除清理的视乙方自行放弃,甲方有权进行处置,处置产生的费用在乙方的合同履行保证金中扣除。

第九条 商铺土地征收

本合同存续期间，如国家需征收、征用乙方租用商铺的土地（场地），本合同终止，乙方必须无条件服从搬迁，征收、征用补偿分配方式采用第1种方式分配：

1、征地补偿款属甲方所有。该土地上原有建筑物及设施的补偿费归甲方所有，经营期间由乙方投入用于经营设施等的补偿费分配比例为：甲方占100%，乙方占0%。其补偿标准按国家有关规定执行。除上述补偿外，不得作任何补偿；租赁款计付至实际交还之日。

2、征地补偿款属甲方所有。该土地上原有建筑物及设施的补偿费归甲方所有，经营期间由乙方投入用于经营设施等的补偿费按照征收时承租年限来划分补偿标准，在租赁期为1年时，偿款分配比例为：甲方占100%，乙方占0%；在租赁期为2年时，偿款分配比例为：甲方占100%，乙方占0%；以此类推。其补偿标准按国家有关规定执行。除上述补偿外，不得作任何补偿；租赁款计付至实际交还之日。

第十条 甲乙双方权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1、甲方承诺，本次出租物的出租相关行为已履行了内部民主决策程序，遵守产权交易等有关规定，甲方有权对该出租物进行出租。

2、甲方有权向乙方收取租金及其应由乙方承担的费用（如水费、电费、垃圾费等）。

3、甲方有权督促乙方遵守法律法规、本村（居）村民公约和各项规章制度。

4、甲方不得干涉和妨碍乙方依法进行的经营活动。

5、因乙方原因导致甲方解除合同的，甲方有权要求乙方补交免租期内的租金。

（二）乙方的权利和义务

1、乙方在移交前保证详细知悉和了解商铺现状，如发现有问题的，必须立即与甲方沟通协调。

2、乙方不得将承租物用于从事黄、赌、毒等违法行为。

3、甲方原有的设施乙方必须保护好，如有损坏，由乙方负责更换和维修。

4、乙方应合法经营，在其承租期内进行各项行为，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，并自觉接受政府有关部门的监管，其合法权益受法律保护。否则，甲方有权单方解除本合同并由乙方承担合同解除的不利后果。

5、乙方在租赁期内有责任保护环境、保护农业用地和农业生产、保护交通道路及公共设施，不能经营“散、乱、污”产业，否则视同违约。如因乙方造成污染或损坏的，由乙方负责赔偿。乙方不得占用公共道路堆放物品、器材，不得堵塞下水道。

第十一条 合同变更和解除

（一）本合同效力不受甲乙双方代表变动影响，也不因集体经济组织的分立或合并而变更或解除。任何一方不得随意终止合同。因不可抗力而不能履行合同的除外。

(二) 经双方协商一致, 可对本合同内容进行变更并签订书面协议。书面协议经本集体经济组织成员大会或成员代表会议表决通过并公示方能生效。

(三) 租用期间, 乙方有下列行为之一的, 甲方有权单方面解除合同, 保证金归甲方所有, 并收回出租物:

- 1、未经甲方书面同意, 转租、转借承租物;
- 2、未经甲方书面同意, 拆改变动承租建筑物结构;
- 3、损坏承租物, 在甲方提出的合理期限内仍未修复的;
- 4、未经甲方书面同意, 改变本合同约定的承租物租赁用途;
- 5、利用承租物存放危险物品或进行违法活动;
- 6、逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用, 已经给甲方造成严重损失的;
- 7、出现欠薪、安全生产等维稳问题, 消极应对并造成不良社会影响的;
- 8、拖欠租金 1 个月以上 (含本数)。

(四) 若租赁房屋因不可抗力的自然灾害导致损毁或造成承租人损失的, 双方互不承担责任。租赁期间, 若乙方因不可抗力的自然灾害导致不能使用商铺, 乙方需立即书面通知甲方。

第十一条 合同纠纷

本合同履行中如发生纠纷, 由争议双方协商解决; 协商不成, 由镇 (街) 相关管理部门调解; 协商、调解不成的, 向甲方所在地的人民法院申请诉讼。

第十二条 其他约定

双方约定的其他事项:

(根据资产产权实际情况选填)

1. 通过交易公告的披露乙方已明确知晓交易资产属于历史建筑, 没有办理产权证、建设工程规划许可证或经有关部门批准建设, 现再提示乙方特别关注交易资产的权属情况及规划报建情况。

2. 乙方已充分了解交易资产的基本情况, 并愿意承担由此带来的法律后果, 应当自我约束受利益驱动的不诚信行为, 包括但不限于: 乙方因对市场风险评估有误或对招租情况不满意, 提起诉讼以集体房产无房产证或无合法规划报建手续为由, 主张确认合同无效并返还履约保证金。

3. 乙方对交易资产的产权情况及规划报建情况作相当程度的考量及预见并在此基础上签订合同, 若乙方以租赁物无合法规划报建为由提出确认合同无效、请求不再继续履行合同并要求清理后果, 则乙方对合同不能继续履行负主要过错责任, 应当参照过错比例赔偿甲方为履行合同所做的准备及空置损失、再次组织竞投的损失、因此丧失的交易机会损失等。若损失数额难以确定的, 一般可由乙方按照合同履行保证金的数额予以赔偿, 损失数额超出合同履行保证金数额的, 以实际损失数额为准。

1. 中标方必须执行消防部门要求, 安装消防设备, 办理消防验收合格证。 2. 经营前须做好雨污