

宝裕村原宝裕小学校舍及场地

租

赁

合

同



租赁合同书

出租方（甲方）：中山市横栏镇宝裕股份合作经济联合社
统一社会信用代码：N24420007783195659
地址：中山市横栏镇宝裕村跃进路 127 号
联系电话：0760-87619760

承租方（乙方）：
统一社会信用代码：
联系地址：
联系电话：

甲乙双方就租赁原宝裕小学校舍及场地使用事宜，根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，为明确出租方与承租方的权利义务关系，甲乙双方经协商一致，签订本合同条款如下：

一、租赁物情况：

1、租赁物：坐落在宝裕村的原宝裕小学校舍及场地，土地证号：中府集建总字第 220513 号/字（1992）第 17030543 号，房产证号码：粤房字第 4415001 号。租赁范围是原宝裕小学的所有校舍围场以内的所有场地，校舍的建筑面积共约 2221.78 平方米，校舍及校区占地面积 6111.7 平方米。

2、校舍的房屋结构为水泥混合结构楼房（乙方实地了解，建筑物满足办学条件，对房屋质量无异议）。

3、乙方已经知悉并实地了解租赁物的所有情况（权利情况、地址、位置、建筑物情况等）。乙方确认，租赁物为开放状态，乙方自 2026 年 9 月 1 日可自由进出使用。双方自 2026 年 9 月 1 日视为甲方已经向乙方交付了租赁物，无须再签订其他交接文件，乙方确认交付的租赁物符合其使用要求。

二、租赁物用途：甲方出租给乙方使用的上述租赁物，由乙方用作创办学校使用。（不能用作工业及其他用途）

三、租赁期限：由 2026 年 9 月 1 日起至 2027 年 8 月 31 日止，共 壹 年。

四、合同履行保证金、租金、权益租金及缴交办法：

1、租金和权益租金费用及缴交时间按下表（先交租金后使用）：

租赁时间	2026 年 9 月 1 日-2027 年 8 月 31 日
缴交时间	合同签订之日
租金	
权益租金	
总租金	

租金按年收取，合同签订之日支付当期租金。租金存入甲方指定的银行账户，且甲方确认收到乙方租金的十日内，由甲方开具收款凭证。

上述租金均不含税，如乙方需要甲方开具发票，相关税费由乙方承担。租金标准为整体租赁物租金，并非按照使用面积进行计算，不因实际使用面积的变化而变化，若日后经测量面积少于本合同约定的，双方同意租金不变。

乙方必须以银行转账或二维码付款方式支付租金（合同履行保证金），存入甲方指定账户。

甲方收款账户信息：

户名：中山市横栏镇宝裕股份合作经济联合社

银行账号：80020000000266245

开户行：中山农商银行横栏宝裕分理处

2、合同履行保证金及缴交时间：

乙方在签订合同当日须向甲方缴交¥_____元整（大写：_____）作为合同履行保证金，保证金不计利息，合同期内不抵作租金。【乙方在投标时缴交的参投金_____元自动转化为合同履行保证金的一部分，若转化后的数额不足合同履行保证金，乙方应在签订合同当日予以补足】。合同期满或合同被解除时，乙方清缴所有水、电费，在办理好相关销户手续且乙方无违约行为情况下（如未拖欠租金），该合同履行保证金无息退回给乙方。若乙方不按期缴款或违反合同条约的，作乙方违约处理，合同履行保证金归甲方所有，甲方有权收回租赁物另行出租。

3、因不可抗力外原因导致停学，或乙方自身原因不使用租赁物等，甲方仍有权收取乙方的总租金

等费用。

五、合同履行期间甲乙双方的权责约定：

1、甲方将出租给乙方使用的上述校舍及场地按现状的装修质量和装修布局交付给乙方使用。如相关行政部门要求进行消防验收或其他行政审批手续，乙方必须按照要求办理，并且乙方承担相关费用（包括但不限于消防验收费用）。乙方可根据创办学校的需要，在不影响校舍房屋结构的前提下，对承租的上述校舍进行装修、翻新、粉刷、修缮和安装水、电设施等，所需费用由乙方负责。在合同期满或合同终止时，乙方要将承租的租赁物交回甲方。乙方交回上述的租赁物给甲方时，该租赁物内属于乙方购置的一切可移动装修、设施、设备均由乙方自行搬迁，其余不能移动的装修物乙不能拆除，无偿归甲方所有。

2、在合同期内，乙方如需对承租的校舍改建或在校内扩建校舍、新建校舍或桥梁等的，乙方须先定出方案并征得甲方或其他有关部门同意及需到中山市自然资源局或有关部门办理报建手续方可动工基建（在甲方同意的前提下，报建手续甲方应协助乙方办理），所需一切费用由乙方自行负责。扩建校舍、新建校舍或桥梁等的，所有权登记在甲方名下，合同期满后，上述建筑物归甲方所有，甲方无需向乙方补偿任何费用。

3、乙方创办学校由乙方实行自主办学、独立核算、自负盈亏的办学模式，并独立承担民事责任。租赁期内，因乙方使用租赁物而产生的一切费用（包括但不限于：水电费、垃圾费等）由乙方承担。

4、在租赁期内，乙方办学期间须按规定执行国务院颁布的《社会力量办学条例》及国家各项安全、卫生、治安、消防管理规定，做好校区的治安、安全、防火、卫生等工作。如有发生学生受伤、食物中毒等事故的，由此所产生的经济责任和法律责任均由乙方自行承担。

5、在租赁期内，甲方有义务协调搞好学校周边的治安环境及卫生环境，以维护师生的权益和学校财产免受外界干扰和侵犯。

6、甲乙双方约定，在合同期内，租赁物的日常管理、维修由乙方负责，所需的费用由乙方负责。

7、在合同期内，乙方承租的校舍因原装修质量或自然老化问题以及不可抗力等原因，而造成校舍财产损失，乙方不负责。如因属于乙方其他人为原因致使该校舍损坏的，由乙方负责维修或按损坏程度赔偿给甲方。

8、在合同期内，如国家或当地政府建设规划需要征收或征用乙方承租的上述校舍的时，双方应当服从。在上述的校舍被征用或征收后，本合同则自行解除，既不作甲方违约，也不作乙方违约，甲乙双方互不需要承担责任。因征地造成乙方经济损失的，由乙方自行承担，与甲方无关，甲方不作任何补偿，由征地单位根据相应的政策、规定向乙方作出补偿，征地补偿款项归甲方所有，乙方应按当年实际租赁时间计算并缴交总租金，且不得借征地拖欠总租金。

9、双方同意，双方到有关部门办理房产租赁登记手续的费用，以及房产、土地租用税的承担方式为：乙方负责。

10、乙方在使用校舍期间，需要为校舍办理商业财产保险（保险单交付甲方保管），保险保额为建筑物总价，被保险人写明是甲方。若乙方在使用校舍期间，校舍出现火灾等原因受损的，乙方应协助办理保险理赔工作，以及赔偿甲方一切损失。

11、双方签署租赁合同后，因乙方需要完善办学手续方能使用租赁物的，乙方仍需缴纳租金，不得以实际办学之日为由才开始缴纳租金。

12、在租赁期限内，乙方因使用租赁物而产生投入的装饰装修、加建改建等费用均由乙方自行承担，投入的装饰装修、加建改建部分在合同期满或合同终止时按照本合同有关约定执行，乙方不得以租赁物用途不符合要求、合同终止等任何原因为由向甲方追偿前述费用。

六、违约责任：

1、乙方逾期支付租金或合同履行保证金或权益租金或其他费用（如水电费）的，每逾期一天，按应付金额的千分之三向甲方支付违约金。

2、乙方如出现下列情况之一的，乙方应向甲方支付违约金人民币叁拾万元整（300000元），乙方的合同履行保证金及已交的租金不予退还（合同解除时，如乙方的合同履行保证金未全部支付给甲方，甲方有权要求乙方支付拖欠的合同履行保证金作为增加的违约金），而且甲方可提前终止本合同，收回租赁物，并追究乙方违约责任。如上述违约金不足以赔偿甲方的实际经济损失的，乙方仍承担相应的赔偿责任：

- (1) 乙方逾期支付租金或合同履行保证金或权益租金或其他费用超过 30 天的；
- (2) 乙方未经甲方同意，将该租赁物改作非办学用途，或转租、转借、分租给他人使用；
- (3) 乙方没有按照省、市及横栏镇民办小学办学招标文件办学的；
- (4) 乙方利用该校舍场地进行非法活动，损害公共利益的；



(5) 乙方有其他违约行为(如:损坏校舍的,还需承担修复费用,以及修复期间的租金损失以及按照本合同第六条规定承担违约金等违约责任)或违规办学行为,经甲方通知一次仍不改正的。

(6) 乙方违规办学,被政府部门取消办学资格的。

3、甲方如出现下列情形之一的,甲方须按有关规定和赔偿办法给乙方以合理赔偿:

(1) 在乙方无违约行为的情况下,甲方无合理理由单方面要求收回租赁物;

(2) 甲方无合理理由擅自拆迁乙方校舍或占用乙方签订合同时双方共同测量且属于甲方产权范围内的校区场地的;

(3) 因甲方的责任致使乙方无法执行本合同的。

4、本合同签订生效后,双方均应严格履行,在无合理理由下,如一方擅自解除本合同的,违约方除须承担本合同所约定的责任外,还须向守约方支付违约金人民币叁拾万元整(300000元),如属乙方违约,乙方的合同履行保证金及已交的租金不予退还(合同解除时,如乙方的合同履行保证金未全部支付给甲方,甲方有权要求乙方支付拖欠的合同履行保证金作为增加的违约金),如违约金不足以赔偿守约方的实际经济损失时,违约方仍承担相应的经济赔偿责任。

5、返还租赁物:

(1) 乙方应在合同期满之日或合同终止之日向甲方完好返还租赁物及办理相关证照的变更手续,乙方返还的租赁物必须符合以下全部条件及办理相关证照的变更手续,否则,视为乙方逾期返还:

①除本合同特别约定或经甲方同意保留的设施外,乙方应自行清理租赁物内的设施,并将租赁物恢复至交付时的原状;如甲方提出要保留设施的,可由甲乙双方平等协商确定;

②清理租赁物范围内所有垃圾、杂物及废弃物品,保证租赁物可以正常使用;

③通知甲方验收,并获得甲方同意接收租赁物的书面文件【甲方验收不合格的,乙方应按甲方通知的时间及要求完成整改,整改后仍未通过甲方验收的,甲方有权委托第三方进行修复或整理,修复或整理的费用由乙方承担,甲方可直接从履约保证金中扣除】。

(2) 乙方逾期返还的,每逾期一天,乙方按2000元/天向甲方支付占用期间的占用费用,占用期间因乙方使用而产生的水电费等费用由乙方承担;如逾期10天仍未返还租赁物的,租赁物内的任何财产,均视为乙方放弃所有权,甲方有权以任何方式处理前述财产,并有权自行收回租赁物,乙方不得提出异议,也不得追究甲方责任和请求甲方赔偿;若上述财产处理后有剩余价值的,剩余价值归甲方所有,甲方无需对乙方作出补偿,若处理前述财产时产生费用的,甲方有权向乙方追索。在甲方自行收回租赁物情况下,在甲方处置完毕租赁物内财产前,乙方均须按照2000元/天标准向甲方缴纳占用费,且按本合同约定承担其他违约责任。

6、乙方违约,甲方为主张权利而产生的维权费用(包括但不限于律师费、差旅费、查档费、诉讼费、诉讼财产保全责任保险费等)由乙方承担。

七、在合同期内,如因不可抗力的自然灾害,致使本合同无法继续履行的,本合同则自行解除,乙方除应按当年实际租赁时间计算并缴交总租金外,互不追究对方不能履行本合同的责任。

八、其他约定:

(一) 本合同所明确的联系方式和联系信息适用于双方往来联系、书面文件送达及争议解决时法律文书送达。因收件人拒收、联系方式和联系信息错误而无法直接送达的自交邮后第7日视为送达。任何一方需要变更联系方式和联系信息的,应当在变更后的3天内书面通知另一方。

(二) 本合同内容与招租公告不一致的,以招租公告为准。

(三) 双方约定的其他事项:

1. 乙方须全额自行出资、严格按照国家相关建筑规范及安全标准自行施工,完成教学楼楼顶漏水维修施工。具体施工内容包括但不限于:原宝裕小学教学楼楼顶天台防水施工搭约230平方米铁棚、原宝裕小学教学楼三楼5个功能场室在旧地板砖上重新铺设12mm复合木地板约270平方米,三楼5个功能场室使用600x600PVC石膏板吊顶共约270平方米、整栋教学楼内墙重新用石灰粉批灰修缮共约800平方米。乙方需自行清理产生的建筑垃圾,确保施工安全及现场整洁,以上费用均由乙方承担。上述修缮工程完工后,须经甲方及有关部门验收合格方可投入使用;若因施工质量、施工安全或违建等问题引发的一切法律责任及经济损失,均由乙方独立承担。

2. 乙方聘请有资质的建筑质量检测机构,按照教育主管部门及相关法律法规的要求,对租赁物进行安全检测鉴定。检测鉴定所产生的费用,由乙方自行承担。检测鉴定完成后,乙方须及时将鉴定报告报送一份至甲方处存档备案。如鉴定有安全隐患不宜办学时,由乙方出资对有安全隐患的租赁物进行拆建,租赁期限及总租金届时可由双方另行商定。如双方未能协商一致,甲方可终止本合同,无需承担违约责任。合同终止后,乙方按本合同约定向甲方返还租赁物,租赁时间按乙方实际承租时间计算,租金多退少补。

甲乙双方确认，通过招投标方式签订本合同，故双方已经对全部条款进行了充分的了解和协商，在签订本合同时双方对各自的权利和义务已有充分的了解。本合同条款不构成任何一方的格式条款。

九、本合同履行期内如发生争议的，双方应友好协商解决，协商不成时，任何一方均可以直接向租赁物所在地人民法院起诉。

十、本合同执行期内，如有未尽事宜确需补充的，应由双方协商一致，作出书面补充规定。

十一、本合同一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份。本合同自各方签章之日起生效。

甲方：中山市横栏镇宝裕股份合作经济联合社

乙方：

法定代表人：

法定代表人：

联系电话：87610991

联系电话：

联系地址：中山市横栏镇宝裕村跃进路 127 号

联系地址：

签订合同日期： 年 月 日

147