

合同编号：

租赁合同

甲方（出租方）：中山市横栏镇贴边股份合作经济联合社
统一社会信用代码：N2442000C038933319
负责人：吴洪锋
通讯地址：中山市横栏镇贴边西路 54 号之一
联系电话：0760-87617508

乙方（承租方，附证件复印件）：

身份证号码：
通讯地址：
联系电话：

为明确当事人的合同权利义务，维护当事人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》等法律和有关规定，经双方自愿平等协商，订立本合同，具体条款如下：

一、物业概况

（一）甲方将坐落于贴边村原贴边小学教师楼及其他建筑物的使用权（以下简称“租赁物”）出租给乙方作商业使用，面积：合共 1397.47 平方米（教师楼面积 1276.66 平方米，其他建筑物面积 120.81 平方米）。

（二）乙方于租赁前已知晓租赁物业的现状 & 详细状况（暂未办理合法建设手续），并同意按照交付时的现状进行承租及支付相应的租金。租赁物在本合同起租之日起视为甲方交付完毕，乙方同意按现状（租赁物完好、附带设施见清单（如有））接收租赁物，并确认租赁物符合租赁用途可正常使用且不存在影响其租赁目的实现的情况。乙方自行办理水、电报装手续（如有），在政策允许的情况下，甲方协助办理。相关审批手续、安装费用及后续使用过程中产生的水、电、网络等一切费用均由乙方承担，与甲方无任何关联。

（三）交付时租赁物及设施的状况：按现状交付。

（四）交付时间：自合同签订之日起视为租赁物交付完毕。

（五）租赁用途：商业。

二、租赁期限

租赁期限：自 年 月 日起至 年 月 日。

三、租赁价款费用的支付

（一）租金从 年 月 日至 年 月 日，每年租金为人民币大写 元整（小写¥ 元）；从 年 月 日起在上年的租金基础上递增 5%，每年租金为人民币大写 元整（小写¥ 元）。乙方在交纳租金时须同时向甲方交纳垃圾清运费为每年人民币大写壹仟贰佰元整（小写：¥1200 元）具体各年的租金及其他款项如下：

1. 租赁期限自 年 月 日至 2026 年 12 月 31 日期间，租金为¥ 元，垃圾清运费为¥ 元。

2. 租赁期限自 2027 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日期间，租金为¥ 元，垃圾清运费为¥ 元。

3. 租赁期限自 2028 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日期间，租金为¥ 元，

垃圾清运费为¥____元。

4. 租赁期限自 2029 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日期间，租金为¥____元，垃圾清运费为¥____元。

5. 租赁期限自 2030 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日期间，租金为¥____元，垃圾清运费为¥____元。

6. 租赁期限自 2031 年 1 月 1 日至 2031 年__月__日期间，租金为¥____元，垃圾清运费为¥____元。

(二) 支付方式：实行先缴租后使用的原则，合同签订之日乙方须支付____年 月__日至 2026 年 12 月 31 日的租金及垃圾清运费____元给甲方，以后乙方须于每年 1 月 1 日前支付下一年度的租金及垃圾清运费。

(三) 租金缴纳方式：乙方可现金、微信或转账支付租金，甲方微信收款码及银行账户信息具体如下：

甲方银行账户信息：

户名：中山市横栏镇贴边股份合作经济联合社

银行账号：2011054819100062805

开户行：中国工商银行中山市横栏四沙支行

四、合同履行保证金

自本合同签订之日，乙方应支付人民币大写____元（小写：¥____元）作为合同履约保证金，甲方开具收据给乙方。保证金在符合下列条件时，不计息退回给乙方：①合同期届满；②乙方无拖欠租金及其他应付费用；③乙方无其他违约行为；④乙方提交保证金收据原件。

五、甲乙双方的权利和义务

(一) 甲方权利义务

1. 按时收取租金。
2. 甲方按约定提供租赁物供乙方使用，不得干涉乙方正常合法的经营经营活动。
3. 督促乙方按照本合同约定的用途合理使用租赁物。
4. 甲方有权协助各级行政管理机关对违反有关规定的乙方进行监督、教育、整顿。
5. 如遇火警或其他紧急情况，甲方有权未经乙方批准进入该租赁物灭火及保护财物。

(二) 乙方权利义务

1. 应具备合法的经营资格，并按照市场监督管理部门核准的经营经营范围亮证照经营。
2. 乙方在租赁期内，应按照各级行政管理的规定合法经营，服从当地各部门管理，不得从事任何非法活动，不得损害国家利益及其他经营者和消费者的合法权益，否则，一切后果由乙方负责承担。
3. 乙方在租赁期间应按期支付租金价款，承担国家和政府职能部门依法征收的各项费用，承担因生产经营产生的各项税费、债权、债务、管理费等一切有关费用。
4. 在租赁期限内，乙方将该租赁物转租、分租、转借给任何第三人或与其互换空地使用，应先征得甲方的书面同意，并按规定办理相关手续。转租的租赁期限不得超出本合同约定的租赁期限。
5. 如乙方需增加或改变用电用水线路，应先征得甲方的书面同意，费用由乙方负责，租赁期间内电费水费和租赁物内的水电线路设施所需的一切费用由乙方负责，

与甲方无关。供电部门要求自行安装变压器的，费用由乙方自行解决。

6. 甲方按租赁物的现状租赁给乙方经营使用，乙方在签订本合同前已了解该租赁物的现状，确认符合使用要求，并同意按现状接收租赁物。乙方须按国家法律法规及市、镇规划要求使用租赁物，如发生违法建设或违法使用租赁物的行为，一切经济及法律责任由乙方负责。

7. 租赁期限内征得甲方书面同意后，在不改变租赁结构前提下，乙方可对租赁物内外进行装饰装修、改建或扩建（若须办理有关报建手续的，乙方须在报有关部门审批统一规划后方能进行），费用由乙方承担。合同期满后，乙方须保证保持现有的教师楼及其他建筑物原状，如地上已搭建建筑物，地上建筑物、所有电力、水利设施及固定设备、设施无偿归甲方所有，如乙方私自拆除的视为乙方违约，甲方有权没收乙方交付的履约保证金。

8. 租赁期间，租赁物的日常维护、定期检修和大修理等相关支出均由乙方自行承担。乙方未及时维护导致租赁物损坏或存在安全隐患的，甲方有权委托第三方进行维修，费用由乙方承担，且乙方需按维修费用的 20% 向甲方支付违约金。若因租赁物损坏导致甲方或第三方人身、财产损失，乙方需承担全部赔偿责任。

9. 乙方在租赁期间，需做到文明经商，禁止占道经营，乱丢垃圾。乙方需自设垃圾桶，做到垃圾不落地，将垃圾打好包投放到指定的垃圾箱中。如有违反的，若为首次违反，乙方须赔偿甲方卫生清洁费 500 元，重复违反的（即违反两次或以上），每次须赔偿甲方卫生清洁费 1000 元。

10. 租赁期间内，乙方不得占道经营及摆放杂物，不得损坏公共设施，乙方须自行承担相应的安全生产、消防安全等责任，并须依据有关法律法规、政策、文件等办理相应的手续及配备相应的设施设备、人员等。同时，乙方须自觉接受、配合行政主管部门及出租人的监督检查，杜绝危害生产安全、消防安全等的行为。

11. 租赁期间内，乙方须承担租赁物场所内的相关责任（包括但不限于甲方、甲方人员、乙方、乙方人员以及第三人的人身损害及财产安全责任等），因乙方经营产生的所有法律责任、安全事故及债权债务，均与甲方无关。

12. 乙方在经营期间必须严格按照有关部门的规章制度、法律法规办事，如因违反有关规定，被有关部门给予停业处理或查封的，停业或查封期间租金由乙方承担，如导致不能继续履行本合同，所造成一切经济责任和法律责任由乙方负责承担。

13. 甲方交付租赁物给乙方使用后，乙方不得以任何理由解除合同。如乙方擅自终止合同交还教师楼及其他建筑物给甲方的，甲方无需退还租金及保证金给乙方。

14. 合同期满或合同提前终止、解除的，乙方需在 15 日内完成租赁物内自有可移动设备、物品的清理搬迁，并将租赁物恢复至符合正常使用状态（自然损耗除外），经甲方验收合格后双方办理交接手续。

15. 合同期满，乙方需对甲方提供的所有设施进行维修保养，并经甲方验收合格后方可退还合同保证金。

六、税费规费缴交

乙方在租赁期内，必须按国家法律、法规、政策以及当地各级行政、执法等有关部门的规定依法经营和依法缴纳税费规费。乙方自行承担相应的法律责任、经营风险和损益。

七、违约责任

（一）甲方违约责任

1. 甲方如无故提前终止合同，甲方向乙方双倍返还履约保证金。

（二）乙方违约责任

1. 乙方逾期缴纳租金、垃圾清运费给甲方的，则按乙方逾期付款总金额的每天万分之五计付违约金给甲方。乙方若超过一个月仍未缴清当年度租金的，甲方有权解除本合同，没收保证金，并收回租赁物，追收拖欠的租金及违约金，因追收欠款所产生的费用（含诉讼费、诉讼保全费、律师费、担保保险费等）由乙方承担。

2. 有下列情形之一的属乙方违约，甲方有权单方解除合同，没收合同保证金，收回该租赁物的使用权，重新另作安排使用：

（1）租赁期间，乙方在租赁物以外搭建任何地上建筑物或未经甲方书面同意擅自装饰装修、改建或扩建。

（2）未按照约定的用途使用租赁物，经甲方三次书面通知未改正的。

（3）进行违法经营或其他违法活动累计达3次或被新闻媒体曝光的。

（4）未经甲方书面同意擅自将该租赁物转租他人的。

（5）乙方在经营过程中制造噪音及污染影响周边的居民被投诉的。

（6）乙方不按约定用途或用地性质使用教师楼及其他建筑物的，乙方必须无条件恢复原状，乙方经甲方催告后不恢复的。

（7）其它违约情形。

3. 因乙方违约导致甲方通过法律途径维权的，甲方为此支出的合理费用（包括但不限于咨询费、相关部门查询费、律师费、诉讼费、担保保险费、诉讼保全费等）均由乙方承担。

4. 乙方如提前终止租赁合同，甲方已收租金及保证金不予退还。

5. 合同期满或合同提前终止、解除的，乙方未按约定向甲方交换租赁物或租赁物验收不合格，甲方有权在提前书面通知乙方的情况下，采取一切必要措施直接收回租赁物，且甲方有权没收保证金，乙方应当按原合同租金标准的两倍支付至实际清理完毕返还租赁物的占用费给甲方，清理费用由乙方承担。

八、特别约定

（一）乙方于租赁前已知晓租赁物的现状及详细状况，乙方同意按照租赁物业交付时的现状进行承租并支付相应的租金。乙方知悉并同意上述情况，且不视为甲方存在过错，免除甲方相应的责任。

（二）如因合同被认定为无效合同，乙方拖欠甲方之款项，从逾期之日起以欠付款项为基数每日按1‰向甲方支付违约金，并同意甲方没收合同保证金，并支付甲方因此产生的律师费、保全保险费损失。乙方对逾期付款应承担的后果已充分认知，同意相应的违约金、没收合同保证金等条款同时适用，并承诺在违约后无权请求人民法院减轻违约责任。

（三）乙方知悉案涉租赁物未办理相关审批手续导致租赁合同无效或者需要提前收回的情形，乙方知悉并同意上述情况，且不视为甲方存在过错，免除甲方提前解除合同的相关责任。

（四）如乙方违法建设各种建筑物、构筑物等所产生的拆除费用、罚款等一切费用由乙方自负。

（五）合同期内，如政府或者集体因公共建设需要征用、征收该土地，甲、乙双方无条件服从，甲方退回乙方未使用时间的租金给乙方，征地补偿归甲方所有，搬迁补偿归乙方所有。

（六）如本合同任何一项或以上的条款无效的，本合同其余条款的效力不应受影响，甲、乙双方应当继续履行。

(七) 本条为独立的解决争议方法的条款，不受合同不生效、无效、被撤销或者终止等情形的影响。

九、合同纠纷的解决办法

本合同发生争议的，甲乙双方应协商解决，也可以请求乡（镇）人民政府等调解解决。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以依据《中华人民共和国农村土地承包法》第五十五条的规定向农村土地承包仲裁委员会申请仲裁，也可以直接向甲方所在地人民法院起诉。若乙方逾期支付租金或其他款项，甲方有权在起诉前向法院申请财产保全（冻结乙方银行账户、查封乙方财产），由此产生的保全费、担保费由乙方承担。

十、其他约定

本合同所明确的联系方式和联系信息以及案涉租赁土地的地址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。书面文件包括但不限于：通知、函件、催款单、整改通知等，可通过以下方式送达：（1）邮寄（顺丰、EMS 快递，收件地址为双方约定的联系地址）；（2）电子邮件（乙方需提供有效邮箱地址：_____，邮件发送成功即视为送达）；（3）现场送达（乙方或其授权代表签字确认即视为送达）；乙方变更联系方式后未按约通知甲方的，甲方按原联系方式送达仍视为有效，同时甲方有权送达至乙方租赁土地地址。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。

甲方联系地址：中山市横栏镇贴边西路 54 号之一

联系人：陈敬棠

联系电话：0760-87766508

乙方联系地址：

联系人：

联系电话：

(二) 双方约定的其他事项：

十一 合同效力

(二) 本合同书如有未尽事宜，甲、乙双方应友好协商解决，所达成的书面补充条款，属于本合同组成部分。本合同未有约定而双方又未能协商补充的，依法律、法规规定执行；法律、法规未有规定的，依交易习惯、惯例执行。

(三) 本合同一式四份，甲方执三份，乙方执一份，均具有同等法律效力。本合同自甲、乙双方签名盖章之日起生效。

(以下无正文)

甲方（盖章）：中山市横栏镇贴边股份合作经济联合社
负责人/授权代表（签字）：

乙方（签名）：

签订日期： 年 月 日

