

三水区西南街道农村集体物业 租赁合同 (商铺适用)

佛山市三水区西南街道青岐村隔岗股份经济合作社

合同编号:2023(隔岗村)合字第0001号

交易编号:_____

立项中心编号:西南街中农立[2022]0228号

立项单位编号:西青岐隔岗社立[2022]0002号

签定日期:_____

甲方：山市三水区西南街道青岐村隔岗股份经济合作社；

地址：佛山市三水区西南街道青岐隔岗村；

联系电话：13534985543； 邮政编码：528100；

法定代表人（负责人）：何番明 职务：法定代表人；

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：_____；

为促进农村经济的发展，提高村集体的经济效益根据《中华人民共和国民法典》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____村民代表_____会议同意投包方案并通过采用网上竞投交易形式将位于隔岗村的隔岗楼商铺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 本合同涉及的商铺所有权属甲方，地下资源、埋藏物和公用设施均不在租赁范围。

第二条 乙方在其承租商铺所进行各项行为，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，其合法权益受法律保护。

第三条 本合同项下的商铺建筑面积 250 平方米（折合 0.375 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。

第四条 甲方同意在乙方一次性交付第一年全年租金后将商铺交付给乙方经营使用，甲方同意在交付商铺时该商铺应达到的条件：现状交付。

第五条 本合同项下的商铺，用途为建设用地，不得用作其他用途。乙方拟建的项目必须符合三水区最新的产业准入政策，具体如下：无。

第六条 本合同项下商铺租赁期限 5 年，自 2023 年 1 月 1 日 起，至 2027 年 12 月 31 日 止（1、商业街商铺承包期限 1—3 年（含 3 年）；2、市场类商铺承包期限 3—5 年（含 5 年）；3、社区商铺承包期限 3—5 年（含 5 年）；4、住宅底层商铺承包期限不超过 3 年（含 3 年）；5、百货商场、购物中心商铺承包期 3—5 年（含 5 年）；6、商务楼、写字楼商铺承包期限 5—10 年）（含 10 年）。

第七条 租金与支付方式

(一) 乙方租赁甲方本合同项下的商铺共计5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：无，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2022年12月1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12月31日前支付。乙方支付的租金转、存入甲方指定的单位账户后，到商铺所在村委会索取电子收据，缴交的租金才有效。

(三) 双方同意以银行转账或二维码缴费方式支付租金。

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

第八条 乙方同意在签订本合同5日后，向甲方支付金额为3000元人民币（大写：叁仟元）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，按期归还商铺并经甲方验收后，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商铺经营使用权的不含税使用费。物业交易税费以及相关其他税费按约定由 方缴纳，在租赁物业期间产生的土地使用税、房产税、增值税及国家规定因租赁所征收的其他税费需由乙方缴纳。

第十条 转租或转让

(一) (承包期在1—3年的商业街商铺、市场类商铺、社区商铺、百货商场、购物中心商铺、住宅底层商铺均不可以转租;承包期5年的商铺因不可抗拒因素或突发事件以及承包期5年以上的)经甲方书面同意,乙方以转租等方式改变商铺的实际承租方(包括部分改变的),乙方必须与第三人签订书面转租合同,乙方继续向甲方支付租金和履行合同。未经甲方同意转租的,甲方有权解除合同并无偿收回商铺,因此造成乙方损失的,由乙方自行承担。

(二) 经甲方书面同意,如果乙方把本合同的权利和义务全部转给第三人,乙方退出本租赁关系的,则甲方与乙方的本合同提前终止,甲方和乙方签订终止协议,甲方与第三方重新签订租赁合同,由第三人向甲方支付租金和履行合同。未经甲方同意转让的,甲方有权解除合同,并无偿收回商铺,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、安全风险等由乙方承担,乙方遵守相关监管部门的规定。乙方的一切生产费用、工人工资(包括安全事故,保险金的购买),一切事故及灾害造成的损失,债

权、债务均由乙方负责；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。在经营过程中接受环保部门监督，生产工艺流程按有关规定执行，废水、废气、废物等需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

（一）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。乙方应在商铺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。

（二）商铺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。

（三）乙方应按消防部门有关规定全面负责商铺内的防火安全，甲方有权于双方同意的合理时间内检查商铺的防火安全，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，乙方承诺放弃追究资产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，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 15%（即每日千分之 15）向甲方缴纳违约金。若延期付款达 15 日，甲方有权解除合同，所收取的保证金不予返还，保证金归甲方，甲方并可请求乙方赔偿损失。

第十六条 甲方将本合同项下的商铺交给乙方使用的时间为：2023 年 1 月 1 日。由于甲方未按时交付商铺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 15%（即每日千分之 15）向乙方给付违约金，直至甲方实际支付完毕为止，商铺使用年期自实际交付之日起算。若甲方延期交付商铺达 15 日，经乙方催交后仍不能交付的，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商铺所属设施的专用权。乙方应负责商铺内专用设施的维护、保养，并保证在本合同终止时专用设施以可靠运行状态随同商铺归还给甲方。甲方对此有检查监督权。

（二）乙方对商铺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安全隐患。

(三) 乙方在租赁期间应爱护租赁物，因乙方使用不当造成租赁物损坏的，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

第十八条 装修改建

(一) 在租赁期限内如乙方须对商铺进行装修、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对租赁物进行了装修或改建的，甲方有权要求恢复原状或赔偿损失。

(二) 如乙方的装修、改建方案可能对商铺主体结构造成影响的，则应经甲方及原设计单位同意后报相关部门审批方能进行。

(三) 合同解除时，装修、改建增加的附属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。

第十九条 租赁期间，政府因为公共利益需要征收或者征用、镇（街道）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，有关补偿按相关政策执行，具体补偿约定如下：租金计付至实际交还之日，收取的多余租金和合同履约保证金不计息退回乙方，甲乙双方均不负违约责任。乙方必须无条件服从并在 1 个月内搬迁完毕，由此产生的一切费用包括但不限于 搬迁费用、经营性损失以及乙方聘请的员工工资和遣散费等全部由乙

方承担，甲方无需补偿乙方任何费用，因征收征用产生的所有补偿款全部归甲方所有。

第二十条 对乙方依法使用的商铺，在本合同约定的使用年限届满前，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，并根据实际对商铺使用者给予相应的补偿。

第二十一条 租赁期满日，乙方应当交回商铺给甲方管理，本合同项下商铺的新建建筑物、构筑物及其附属设施，甲乙双方约定如下：无条件归甲方所有。

第二十二条 乙方租赁使用甲方的商铺，未经甲方书面同意不得将商铺转租、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，甲方有权解除合同，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 在租赁合同到期6个月前，甲方有权无条件按相关要求将商铺通过区农村集体资产交易服务机构进行交易。乙方如需要继续租赁，都必须按相关要求办好手续，进入区农村集体资产交易服务机构参与竞投；如不再继续租赁的，乙方必须在本合同期满当天将商铺清理好，并交回甲方管理。

第二十四条 合同终止或解除后，乙方应在合同期满当日交付商铺给甲方，逾期交付的，按原租金的2倍计付占用期间的使用费。若逾期退还超过15日，甲方有权强行收回商铺并进行清理，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。如到约定期限还未拆除或者搬出的乙方资产归甲方所有，由此造成的损失由乙方承担。

第二十五条 本合同自双方签字及盖章之日起生效。

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：佛山市三水区西南街青岐村民委员会。

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（街道办事处）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，新约定条款经镇人民政府（街道办事处）农业农村部门同意后，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，并送区集体资产交易服务机构归档。

第三十一条 本合同一式叁份，甲乙双方各执一份、镇人民政府（街道办事处）一份。

第三十二条 其他条款

（一）如因本合同纠纷而向人民法院提起诉讼的，甲乙双方因诉讼而产生的律师费、诉讼费、财产保全费、担保费、差旅费等合理费用由败诉方负责承担。

（二）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。

（三）该商铺如办理不动产登记证的，无论是在签署本合同时已经办理或者日后办理，不动产登记证归甲方保管，乙方不得保管。

（四）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。

（五）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：佛山市三水区西南街道青岐隔岗村

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、商铺四至附图;
- 2、成交确认书;
- 3、商铺租金计算明细表;
- 4、承诺书。

甲方: _____ 乙方: _____
(盖章) (盖章)

法定代表人: _____ 法定代表人: _____
(盖章) (签字、指模)

电话(手机): _____ 电话(手机): _____

合同见证单位: _____ 镇(街道) _____ 村委会(盖章):

经办人(签名): _____ 日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日

