

合同编号：_____

牛角村市场租赁合同

出租方（以下简称甲方）：广东省广州市南沙区榄核镇牛角股份合作经济联合社

承租方（以下简称乙方）：_____

乙方通过公平、公正、公开的方式竞投，投得甲方牛角村市场租赁物权。现根据《中华人民共和国民法典》合同编及有关法律法规，甲乙双方本着平等、自愿、有偿的原则，就牛角村市场相关的事项达成协议并签订本合同，双方共同遵守。

第一条 租赁物概况

乙方租赁甲方的租赁物坐落于牛角村市场，四至为：东至五队旧地塘，南至黄俊文宅路，西至人家路，北至海堤路（范围详见附件_____）。租赁物建筑总面积为 1379.71 平方米，占地总面积为 1379.71 平方米（见附件，附图已经甲乙双方签字盖章确认），现状为：市场。乙方对甲方出租的租赁物情况已作充分了解，同意承租仅用于商业经营，不得用作带有制造、加工等性质的工厂或从事污染环境的项目和其他非法经营用途。并按国家有关法律、法规和村规民约等有关规定使用。如乙方需要改变用途的，必须向甲方提出书面申请，征得甲方书面同意后方可变更。

第二条 租赁期限

按照《中华人民共和国民法典》合同编及相关法律法规，租赁合同租赁期限最长不得超过 20 年，本合同下的租赁物租用年限为 10 年，自 2023 年 9 月 1 日起，至 2033 年 8 月 31 日止。无免租期。

第三条 租金及支付

（一）合同履约保证金

在本合同签订 2 天内，乙方须一次性向甲方交纳¥250,000.00 元（大写：人民币贰拾伍万元整）作为履行本合同的保证金（注：竞投时交纳的竞投标保证金转为合同履行保证金，不足部分补足，多出部分退回，并收回原收据，重新开具保证金收据），保证金不计利息，不抵作租金。租赁期届满，乙方无违约行为且不再续租，甲方将保证金在 15 天内一次性退回给乙方。

（二）租金标准

租金方式采用多期有递增方式计算：

租金单价为：_____元 / 平方米/月，租赁面积为建筑总面积为__1379.71__平方米，首月租金为_____元。乙方应交纳租金总额为：_____元（大写：_____），**含税费**。

每年为一个支付周期，租金自第 4 支付周期起开始递增，每 3 个支付周期递增一次，每次递增幅度为 10%。

（三）租金支付方式

租金支付方式分期付款方式

租金按年收取，每期开始 15 天内支付当期租金。

（四）在租赁期内，必须按规定期限缴交租金，凡拖欠租金的，甲方有权增收违约金。违约金每天按照所欠租金 **2%** 计算。如乙方拖欠甲方租金达到 30 天，甲方有权单方解除合同，保证金归甲方所有，甲方有权主张乙方赔偿其他损失。

（五）乙方向甲方交纳租金的同时须向交纳综合管治费(含垃圾处理等综合治理费用)。综合管治费按 1800 元/年收取。如经甲方书面批准停业,在批准停业期内,乙方可免缴交综合管治费。

第四条 租赁物经营要求

（一）本合同租赁物仅用于商业经营，不得用作带有制造、加工等性质的工厂或从事污染环境的项目和其他非法经营，否则，视乙方违约。如乙方变更经营行业须经甲方书面同意才能经营。

（二）乙方必须遵守国家法律法规，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。

（三）乙方必须遵守国家安全生产法和消防管理条例（按租赁物总面积，每 30 _____平方米配备公斤灭火器一个），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，否则甲方有权终止合同并没收保证金。如乙方违反本条规定而发生意外伤害，一切法律和经济责任由乙方承担。

第五条 租赁物使用要求

（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专用设施的维护、保养、年审，并保证在本合同终止时专用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) 使用该租赁物进行商业活动产生的其他各项费用均由乙方缴纳(其中包括乙方自己申请安装电话、宽带、有线电视等设备的费用)。

(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修或安装水、电、消防设施等大型电器设备必须先征得甲方书面同意后方可实施,且装修或安装上述大型电器设备不得对租赁物结构成影响。租赁期满对乙方,依附于承租物的装修归甲方所有;

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

第六条 租赁物转租、转借

(一) 合同期内,乙方原则上不得转租租赁的租赁物。

根据实际情况,如果确实需要转租,乙方必须经甲方书面同意及相应的民主表决后,签订转租补充合同,乙方才可将租赁物转租。转租合同为甲方、乙方和第三方共同签订的三方合同。

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剩余的承租期限;
2. 转租的管理工作由乙方负责,包括向转租户收取租金等;
3. 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;
4. 转租租赁物的用途不得超出本合同第一条规定的用途;
5. 乙方应在转租租约中列明,若因不可抗力原因提前终止本合同或甲方提前终止本合同,乙方与转租户的转租合同同时终止;
6. 乙方负责因转租行为产生的一切纠纷及所造成的经济损失;
7. 乙方负责因转租而产生的税、费。

(二) 根据实际情况,如果确需对合同进行转让,乙方须征得甲方书面同意,并确认受让方与乙方具有相同的资质条件,且在不改变合同关系内容的前提下进行。在转让前,双方必须经原合同约定的合同转让,进行民主层级表决通过,并清理好原合同所涉及的债权、债务。

(三) 乙方将经营使用的集体经济组织租赁物出租给第三人,租赁年限在1年以

上（含1年）且一次性收取第三人约定期限内的租金的，乙方必须在收到该第三人租金后5日内，按与集体经济组织双方约定的租金支付标准一次性足额支付同等期限内该租赁合同项下出租租赁物面积的租金给集体经济组织。

集体建设用地使用权流转（出让、出租、转让、转租、抵押）的相关法律文书按照广州市国土资源和规划委员会制定范本参考使用。对于合同的转让、转租有特别法律法规规定的，依其规定执行。

第七条 税费规费缴交

乙方在租用期内，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依法经营和依法缴纳税费规费（包括但不限于房产税、本合同场地的土地使用税、租赁物税、工商税费、水电费、物业管理费、治安费、清洁费等），乙方对外经营所产生的债权债务均由乙方负责承担。乙方自行承担法律责任、经营风险和损益。

第八条 租赁物续租

合同期满后，若甲方对该租赁物重新进行招标，乙方不享有优先权。

第九条 租赁物土地征收

本合同存续期间，如国家需征收、征用乙方租用租赁物的土地，本合同终止，乙方必须无条件服从搬迁，征地补偿款、建筑物及设施补偿费属甲方所有，其他补偿费按有关政策规定执行。

第十条 甲乙双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1. 甲方有权向乙方收取相应的合同中约定的租金及其它费用（如水费、电费、垃圾费等）。

2. 甲方以租赁物现状交付乙方使用，乙方在签订合同时已清楚租赁租赁物的状况。乙方须根据消防相关规定按照消防设备设施，及根据经营需求自行安装水、电等设施，并进行维护保养，对租赁租赁物的消防安全、生产安全负责。

3. 甲方不承担乙方的经营风险。

4. 甲方应按照本合同约定给乙方提供相应的租赁物，该租赁物的交付时间为合同起始日 15 日内。若因甲方自身原因无法提供本合同约定的租赁物而解除合同的，或因甲方违约导致合同不能继续履行的，应支付乙方本合同租金总额 2% 的违约金。

6. 甲方因租赁物权属瑕疵或非法出租租赁物而导致本合同无效时，甲方应赔偿乙方损失。

（二）乙方的权利和义务

1. 按照租赁物的使用用途，使用租赁物开展正常经营活动，不受甲方干涉，但乙方不得擅自改造用途。

2. 乙方中途自行退租或违反本合同有关条款，应按照合同总租金的 2%向甲方支付违约金。

3. 乙方在移交前保证详细知悉和了解租赁物现状，如发现有问题的，必须立即与甲方沟通协调。

4. 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该租赁物及其附属设施。该租赁物厂房及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修，并承担维修费用。

5. 乙方必须遵守《中华人民共和国城乡规划法》、《广州市建筑条例》及相关法律法规，遵守经依法批准并公布的城乡规划，不得进行违法建设。

6. 乙方必须按照《广州市水污染防治行动计划实施方案》、《南沙区水污染防治行动计划实施方案》开展污水治理，按照标准工艺或简单工艺建设污水治理设施，确保水资源循环使用或不超标排放，一切违规行为由乙方自行负责。

7. 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，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，一旦发现乙方存在上述行为，甲方有权责令乙方在 15 天内进行移除或整改，逾期未移除或整改的，甲方有权自行处置，期间发生的费用均由乙方负责。

8. 租赁合同期满后，属于乙方的机械设备由乙方自行拆除，并在租用年限届满后 15 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，甲方有权对进行处置。

(三) 甲乙双方在经营过程中如因对方原因造成双方无法正常经营的，所造成的一切损失由责任方承担，并负责赔偿损失。

第十一条 合同变更和解除

(一) 在合同期内，本合同效力不受甲乙双方法人代表变动影响，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本合同的除外。

(二) 甲乙双方经协商一致可变更本合同，并达成书面协议，书面协议经对应的民主层级表决通过后才能进行变更。

(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，并书面通知乙方，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，造成严重损害，影响二次租赁，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，经甲方二次催缴后拒不缴纳的；
7. 拖欠租金 30 天以上（含本天数），经甲方二次催缴后拒不缴纳的。

（四）租用期间，甲方有下列行为之一的，乙方有权单方面解除合同，并书面告知甲方，有权要求甲方退回保证金：

1. 甲方迟延交付租赁物达 30 天以上（含本天数）。
2. 甲方不承担约定的维修义务，致使乙方无法正常使用租赁物的。

（五）在租用期内，如因法律规定的不可抗力致使本合同难以履行时，本合同可以变更或解除，双方互不承担违约责任。若乙方因不可抗力的自然灾害导致不能使用租赁物的，乙方需在 15 天内书面通知甲方。遭受不可抗力事件的一方应自行在条件允许下采取一切合理措施以减少这一事件造成的损失。

第十二条 合同纠纷

除法律规定的免责因素之外，甲乙双方均应严格履行各自的义务，出现纠纷或违约行为，应依法承担相应的违约责任，并本着实事求是的原则协商解决，协商不成时，甲乙双方约定由甲方住所地人民法院管辖。

第十三条 其他约定

该资产按现有水电使用，如需增加承租方自行承担费用。

第十四条 合同效力

经乙方交清保证金、甲乙双方法定代表人签字并加盖公章（或盖指模印）之日起生效。本合同一式伍份，具有同等法律效力，甲乙双方各执一份，区农村集体资产交易服务中心、镇（街）财政所、镇（街）公共资源交易站各执一份。

第十五条 补充协议规定

本合同未尽事宜，在符合相关法律法规的前提下，经甲乙双方协商一致可签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力，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。

附件：附图。

甲方法定名称：（盖章）_____

甲方法定地址：_____

甲方法定代表人：（签字）_____

甲方法定代表人身份证号码：_____

甲方联系电话：_____

签约时间：_____

乙方法定名称：（盖章）_____

乙方法定地址：_____

乙方法定代表人：（签字）_____

乙方法定代表人身份证号码：_____

乙方联系电话：_____

签约时间：_____

