合同编号：（20 ）礼农字第 号

江海区礼乐街道 村土地、房屋

租赁合同

（此为样本，以实际签订时的合同为准）

出租方：江门市江海区礼乐街道办事处 股份合作经济联合社

承租方：

**出租方（甲方）**：江门市江海区礼乐街道办事处 股份合作经济联合社

地址：　　　　　 联系电话：

收款账户：江门市江海区礼乐街道办事处 股份合作经济联合社

账号： 开户行：

**承租方（乙方）**： 　　 身份证号：

地址：　　　　　 联系电话：

**第一条 租赁项目、期限及缴款金额**：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 租赁项目 | 土地 | 资产面积： ㎡ | | | 地 址： |
| 租赁期限 | 租期： 年， 自 年 月 日至 年 月 日止(公历计) | | | | |
| 租金计算 | 元/㎡/年 （含税价） 每年比上年递增5% | | | | |
| 租金总额 | 元 | | 合同履约保证金：元 | | |
| 租  期  各  年  应  缴  租  金  额 | 年度 元 | | | 年度 元 | |
| 年度 元 | | | 年度 元 | |
| 年度 元 | | | 年度 元 | |
| 年度 元 | | | 年度 元 | |
| 年度 元 | | | 年度 元 | |
| 年度 元 | | | 年度 元 | |
| 年度 元 | | | 年度 元 | |
| 年度 元 | | | 年度 元 | |
| 年度 元 | | | 年度 元 | |

**第二条 租金交付办法及合同履约保证金：**

1、按年收取租金，乙方在签订合同时支付清当年租金，以后在每年12月10日前支付清下一年度的租金(即先交租后使用)。

2、合同履约保证金按 元（其中包括周边环境和配套设施提升保证金 元）收取,合同履约保证金不计利息 不抵作租金。待租赁期届满，如乙方无违约行为，且按约定向甲方履行交还租赁物后，本合同履约保证金全额无息退回乙方。

3、合同期内乙方需向甲方交付垃圾清运及清扫公路费，每月 元。（如果无的请删除此条款）

4、签订合同时，乙方应向甲方交纳拆除违建建筑物保证金 元。若租赁期内乙方未经街道城环局、国土等相关部门审批搭建建筑物、构筑物的，甲方有权没收该拆除违章建筑物费用保证金 元。如乙方在限期内自行拆除违章建筑物的，可申请甲方退回该保证金全额；如逾期未清拆的，甲方有权组织人员对该违章建筑物进行清拆，所产生的费用在上述已没收的拆除违章建筑物费用保证金内先行支付扣除，不足部分继续由乙方承担，且乙方应在收到甲方的付款通知后三天内支付。待租赁期届满，如乙方无上述违约行为，且按约定向甲方履行交还租赁物后，该拆除违章建筑物费用保证金全额无息退回乙方。（如果无的请删除此条款）

**第三条 租赁土地的产权、面积、位置、用途**：

甲方现将土地出租给乙方使用，产权属甲方所有（或甲方具有管理、使用、收益权）；出租的土地面积： 亩；位置：东至 ，南至 ，西至 ，北至 （详见四至图）；用途：租赁经营（具体以工商部门或行业主管部门核准、许可的项目为准），并按国家有关法律、法规使用。

乙方对租赁物的产权情况、使用性质、用途等现状已充分了解，乙方同意按租赁物的现状承租，乙方日后不得就租赁物存在瑕疵为由拒付租金或者向甲方主张任何权利。

**第四条 经营方式及风险责任处理办法**：

租赁经营方式自负盈亏，乙方在租赁期间要积极配合政府做好安全生产、消防

及环保工作，自行避免及消除各种可能出现的故障和危险隐患，如发生意外事故、责任事故或受到自然灾害所造成的一切损失由乙方承担。乙方用电要按供电管理部

门的要求自费装置合格的用电设备设施，要做好安全用电工作和负起安全用电责任。

如遇到供电设备、设施出现故障、维修、更改等一切停电，对乙方造成影响和损失

由乙方自行负责，与甲方无关。

**第五条 甲、乙双方的权利义务：**

（一）甲方的权利义务

1、依约收取租金等费用，监督承租方按租赁合同约定的用途依法经营使用；制止乙方利用租赁物进行的违法行为。

2、不得擅自中途收回或转包该土地，不得干涉乙方依法自主经营权。

3、水、电等设施按现状，租赁期内，如乙方需要增加水/电负荷的，甲方协助乙方到有关部门协商解决，其报装费、安装费等由乙方负责承担。

4、若乙方拖欠租金及其他应付费用的，甲方有权留置乙方放置在租赁物内的货物、生产设备等物资，经依法处置后享有优先受偿权。

（二）乙方的权利义务

1、乙方不得从事下列行业：①列入国家《禁止用地项目目录》的项目或者采用所列工艺技术、装备的项目；②不符合《限制用地项目目录》要求的项目；③不符合环保法律法规和政策要求，不符合江门市环境保护规划、生态市建设规划、环境功能区划的项目 (如蚀刻、丝印、酸洗、电镀、燃煤、路板、化工、皮革、五金喷涂、服装印花等高污染工序行业)。

2、必须遵守中华人民共和国法规和政府相关规定，依法生产经营，落实环保设施设备、达标排污，办理环评审批手续。因乙方违法生产经营而给甲方造成的直接损失和连带损失，由乙方负责赔偿。

3、乙方租赁期内未经甲方同意不得分租或转租给他人使用；若乙方分租或转租期间与第三方发生任何纠纷及安全责任等由乙方自行负责，与甲方无关，由此造成甲方损失的，乙方须承担全部赔偿责任。

4、乙方对本租赁项目只有使用权，不得将本合同范围内的地上建筑物、构筑物进行抵押、买卖、对外担保等行为。不得将本合同范围内的地上建筑物、构筑物进行抵押、买卖、对外担保等行为。

5、负责租赁土地的用水、用电及其他管理等一切费用，负责缴纳国家或地方政

府收取的全部税项。

6、租赁期内，乙方负责维护、保养和管理该土地上的建筑物及附属设施（包括但不限于水电线路、消防设施、防盗设施、排污设施、排水设施等），因此产生的一切费用及安全责任由乙方承担，乙方应当合理合法使用该土地上的建筑物及其附属设施，并保证该土地上的建筑物及附属设施在被归还时属完好完整符合正常使用状态。因乙方管理不善，使用不当或不合理不合法使用，导致该土地上的建筑物及附属设施受损及附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责及时维修或按市场价格赔偿甲方损失，否则视乙方违约处理。

7、依时支付工人的工资，如拖欠工人工资而造成甲方损失的，视乙方违约，甲方有权追究乙方的责任。且甲方有权扣留乙方放置在租赁物内的的货物、生产设备等物资并申报给有关部门进行依法处理。

8、依法向有关部门申请及办理工商、税务、环保、消防等因生产经营需要而必须办理的手续及许可，并缴纳各项工商，税务、排污、治安等费用，若上述费用已由甲方代为支付，乙方应在收到甲方收据或者发票后三天内向甲方支付，否则视为乙方逾期支付应付款项，甲方有权按照本合同约定主张权利。在经营过程中因工商、税务、环保、消防、劳保、生产安全及食品安全等产生的责任，一切由乙方自负。

9、乙方应遵守国家安全生产和消防管理相关法规规定，负责租赁物的消防安全和安全生产及环保工作，并按规定要求配置灭火器材，自行避免及消除各种可能出现的故障和危险隐患；因防范不善而引起的损失，或引起相邻楼层、其他楼层的损失及其他相关法律责任的，由乙方自行承担，如涉及违反有关法律法规引起诉讼赔偿的，与甲方无关，一切法律责任均由乙方自行承担。

10、如乙方需工程建设的，须向甲方提出书面申请并经国土、规划和城建等部门书面审批同意后方能进行，建设费用由乙方承担。否则造成一切损失及责任由乙方承担，且甲方有权追究乙方违约责任。

11、双方无论以何种方式解除或终止合同，乙方应在合同解除或终止之日起十日内将其以租赁物为注册地址或营业地址的各类证书执照予以变更或注销，并将上述变更或注销之证明提交甲方备案。如因乙方未如期完成上述事项，每逾期一天，按合同约定的每日租金的两倍支付违约金给甲方，且如因此造成其他承租方经营活动无法进行，由此造成的所有损失由乙方承担。

12、不得经营与所领证照不符的项目，在经营过程中如粉尘、噪音、气味影响附近居民或其他租户而被投诉的要及时整改，确实整改不成的，甲方有权终止本合同，甲方不负赔偿责任，履约保证金无息退回给乙方。

**第六条 违约责任及处理办法：**

1、甲方违约，按协议退回履约保证金并赔偿一倍履约保证金给乙方。

2、乙方逾期支付租金，甲方有权向乙方加收违约金，违约金每月按所欠租金款的20%收取。如逾期支付租金超累计超60天(含本数)，视乙方违约处理，甲方除有权要求乙方清偿欠付租金等违约责任外，还有权单方解除合同，没收乙方的合同履约保证金，收回土地自行处理。

3、乙方违反本合同有关条款，视作乙方违约处理，甲方除有权要求乙方承担相关损失外，还有权单方解除合同，并没收乙方的合同履约保证金，收回租赁物自行处理。在甲方发出解除合同通知书时，租赁合同即解除。

4、乙方违约，甲方有权采用停供水电、收回土地、没收合同履约保证金和按合同约定收取违约金外，并可向法院主张权利，追究其违约责任。

**第七条 合同期满或合同提前解除时设备和固定资产处理办法：**

合同期满或合同提前解除时，乙方要无条件将土地及地上附着物完整交回甲方，乙方对在租赁期内所建的建筑物及附属设施（包括但不限于水电线路、消防设施、防盗设施、排污设施、排水设施等）、构筑物等地上附着物不能随意拆除或损坏，期满后无偿归甲方所有，且甲方对乙方不作任何补偿。属于乙方的未对租赁物形成附着的可移动机械设备等物品由乙方自行拆除，并在合同届满或双方协商解除或甲方通知解除合同给予的清场期满日前自行清理场地杂物，逾期未拆除清理的，视乙方自行放弃，甲方有权对其进行处置，处置所需费用由乙方承担，甲方可在乙方的合同履约保证金中直接扣除，不足部分乙方应在甲方书面通知支付后5天内清偿。

**第八条 其他补充协议：**

1、有以下行为的，视乙方违约，甲方有权单方终止合同，收回土地及没收地上附着物，并追究其相关的经济责任和法律责任：(1)畜禽养殖、存放及销售的；(2)违法搭建、加建、扩建建筑物的；(3)燃烧化学物品的； (4)堆放有毒、有异味物品的；(5)违法抽取地下水的；（6）从事本合同第五条第二款第一项约定的不得从事的行业；（7）未经甲方书面同意，单方擅自改变租赁物用途或结构的；（8）损坏承租物，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；（9）未经甲方等书面同意，擅自将租赁物全部或部分转租、出兑或变相由第三方使用的；（10）擅自将本合同范围内的地上建筑物、构筑物进行抵押、买卖、对外担保等行为；（11）乙方利用承租物进行非法活动，损害公共利益的；（12）其他违反本合同约定的内容。

2、禁止在供电设施、公路交通设施控制线范围内搭建棚类及建筑物等。

3、乙方清楚和了解所租赁土地的性质及现状，若日后乙方因经营需要办理相关手续，由乙方自行办理，若无法办理所造成损失由乙方自行承担，与甲方无关，且乙方承诺不追究甲方的任何责任。同时，如政府部门依法要求拆除地上违建物，甲方应监督乙方无条件进行拆除。

4、乙方知悉出租物的现状、地理位置、地势等情况，并同意承租，租赁期内如遇暴雨、排洪、水浸等原因造成出租物内或附近水浸事故等所造成的损失由乙方自负。

5、合同期内，如遇不可抗力（即自然灾害、战争等）、政策的因素造成合同不能继续履行的，甲、乙双方不属违约，互不追究责任，视作合同自行终止。

6、租赁期内如遇政府征地、三旧改造或集体建设需要使用本合同物业的，本合同终止，双方不负违约责任，定金无息退回给乙方。自政府张贴预征地公告或集体发布相关通知公告之日起5日内办理合同终止手续，互不追究对方责任，经甲方书面通知逾期办理终止合同手续，视为乙方违约处理。乙方在政府张贴预征地公告或集体发布相关通知公告之日起三个月内自行搬迁乙方的物品，逾期搬迁离场的，租金计至乙方搬清离场日止，遗漏物品视为乙方弃置物，由甲方自行处置。

如有补偿的，则由甲方与政府或有关部门签订补偿协议，补偿款分配如下：（1）土地补偿款归甲方所有；（2）地上附着物（建筑物/构筑物）补偿费中，属原有建筑物/构筑物的补偿款归甲方所有，属乙方的新增建的建筑物的补偿款，甲乙双方按合同执行期限进行分配，分配方式如下：甲方的补偿=政府补偿协议价÷合同期限×乙方已使用的合同期限；乙方的补偿=政府补偿协议价÷合同期限×剩余的合同期限；（3）青苗补偿费中，属原有植被的补偿款归甲方所有，属乙方的新增植被的补偿款归乙方所有；（4）安置补助费归乙方所有。除上述补偿外，甲方不作任何补偿。

7、租赁期间，如乙方死亡、变成无/限制民事行为能力人的，乙方的继承人、监护人或受托人应在乙方情况发生变更后五天内书面告知甲方，甲方在收到乙方告知后，有权视具体情况就本合同后续履行与乙方的的继承人、监护人或受托人达成补充协议，或单方解除本合同，若甲方决定解除合同的合同自甲方解除通知书送达乙方其中一名的继承人、监护人或受托人之日起解除。若乙方的继承人、监护人或受托人在乙方情况发生变更后五天内未书面告知甲方、或书面告知甲方后双方未就本合同后续履行事宜达成补充协议的，双方仍应按本合同约定继续履行，且对乙方的继承人、监护人或受托人等具有法律约束力。

8、若乙方违约，乙方需负责承担甲方因主张权利以及追究乙方责任通过诉讼所支出的诉讼费、律师代理费、搬迁费、餐费、差旅费、食宿费、鉴定费、评估费等相关的一切费用。

9、本合同的所有条款均是甲、乙双方的真实意思表示，合同条款以及相关法律法规理解无误，签订本合同完全出于双方自愿。

10、本合同经甲、乙双方签名（盖章）生效，礼乐街道农村集体资产交易中心备案。甲、乙双方必须严格履行合同条款，本合同在履行中发生争议，应由甲、乙双方协商解决，若协商不成，则通过甲方所在地人民法院裁决。

11、本合同如有未尽事宜，就未尽事项经甲方集体经济组织民主议事规则和程序表决通过，甲、乙双方可就未尽事项签订补充协议，礼乐街道农村集体资产交易中心备案，补充协议与本合同具有同等法律效力。

12、本合同一式叁份，具有同等法律效力，甲、乙双方各执壹份，礼乐街道三资管理办公室存壹份。

|  |  |
| --- | --- |
| 出租方(甲方)：江门市江海区礼乐街道办事处  股份合作经济联合社  法定代表人：  第 联络组： | 承租方(乙方)：  (按指模) |
| 签订日期： 年 月 日 | 签订日期： 年 月 日 |
|  | |
| 礼乐街道农村集体资产交易中心意见： | |
| 备案日期： 年 月 日 | |