

# 吴江区农村集体经济组织

## 房屋租赁合同

合

同编号 202103650200078

出租方: 江苏省苏州市吴江区盛泽镇渔业村村民委员会 (以下简称甲方)

地址: 舜渔路281、282下, 282、283、284上 电话: 0512-63516107

承租方: 叶松洪 (以下简称乙方) 电话: 138 0600

单位负责人: 叶松洪 身份证号: 32041119 0819

根据有关法律法规, 甲乙双方经友好协商一致达成如下条款, 以供遵守。

### 第一条 租赁物位置、面积、功能及用途

1.1 甲方将位于苏州市吴江区 56951.0, 47919.0 的集体房产和房产范围内土地 (以下简称租赁物) 整体租赁于乙方使用。租赁物面积经甲乙双方认可确定为房屋面积

楼上131.91 楼下78.96 平方米 (产证面积房屋为

平方米, 本协议以双方确定的面积为结算租金

面积)。

1.2 本租赁物的功能为 "门面房" 出租给乙方使用。

如乙方需转变使用功能, 须经甲方书面同意, 因转变功能所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报, 因改变使用功能所应交纳的全部费用由乙方自行承担。

1.3 本租赁物依现状交付乙方使用, 租赁期间由乙方自行管理。

### 第二条 租赁期限

2.1 租赁期限为 3 年 0 个月, 即从 2021-06-08 起至 2024-06-07 止。

2.2 租赁期限届满前3个月, 甲方按照农村产权交易的有关规定, 通过吴江区农村产权交易中心履行交易审批手续, 规范完成交易程序, 确保租赁周期连贯不间断, 乙方应积极配合甲方开展相关工作。

### 第三条 免租期及租赁物的交付

3.1 租赁物的免租期为 1 天, 即从 1 年 1 月 1 日起至 1 年 1 月 1 日止。免租期届满次日为起租日, 由起租日开始计收租金。

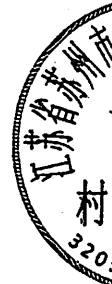
3.2 在本合同签署前乙方已经完全了解房屋的产权性质及实际使用功能, 并且已经现场勘查并确认租赁房屋现状, 在本出租合同生效之日起 5 日内, 甲方将租赁物按现状交付乙方使用, 且乙方同意按租赁物及设施的现状承租。

### 第四条 租赁费用

#### 4.1 租赁保证金

本出租合同的租赁履约保证金为人民币 19560 元。

4.2 租金 (以下价格为不含税价, 即租金对应的增值税以及承租物的房产税由乙方负担)



(1)房屋租金,每月每平方米<sup>927.8</sup>元,合同期总租金 586914元,折合年租金 195638元;

(2)专用设备租金, / ;

(3)其他: /

4.3 其他收费标准

(1)物业管理费为每月每平方米人民币 / 元

(2)电费: / 元/度

(3)水费: / 元/吨

(4)其他: /

4.4 以上租金、乙方应负担的税费以及其他费用,以下统称“租赁费用”。

第五条 租赁费用的支付

5.1 本协议签署后3日内支付保证金 19560元。

5.2 租赁期限届满,在乙方已向甲方交清了全部应付的租赁费用及因本租赁行为所产生的一切费用,并按本合同规定承担向甲方交还承租的租赁物等本合同所约定的责任后 10 日内,甲方将向乙方不计息退还租赁保证金。

5.3 付款方式

实行先付后租,实行一次性/分期支付制。全年租赁费用分期付清,具体约定为 / (乙方的租赁费用按年度支付,至少在合同签订日前交清首年租赁费用,第二年在合同签订日对应日前上交后一年租赁费用,以此类推,如有违约,按合同违约条款处理),先付后用;并由乙方汇至甲方指定的下列账号,或按双方书面同意的其它支付方式支付。

甲方开户名: 江苏省苏州市吴江区盛泽镇渔业村村组 账号: 07066781411201000031

甲方开户行: 苏州农商银行盛泽支行

乙方逾期支付租赁费用,按逾期金额以年息10%向甲方支付逾期付款违约金。

第六条 租赁物的转让

6.1 在租赁期限内,若遇甲方转让出租物的部分或全部产权,甲方应确保受让人继续履行本合同。乙方不享有优先购买权。

第七条 租赁物的维修、保养

7.1 乙方在租赁期间享有租赁物的使用权。乙方应负责租赁物及专用设施的维护、保养、年审,由此产生的费用由乙方承担。并保证在本合同终止时租赁物以及专用设施以可靠运行状态一并归还甲方。甲方对此有检查监督权。

7.2 乙方对租赁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。

7.3 乙方在租赁期限内应爱护租赁物,因乙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。

第八条 防火安全

8.1 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防条例》以及物业有关制度,履行消防安全职责,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。如需办理相关许可或证照的,由乙方办理并负担费用。

8.2 乙方应在租赁物内按有关规定配置灭火器,严禁将楼宇内消防设施用作其它用途。未经消防主管部门批准不

得擅自营业。造成主管部门处罚的损失（包括甲方损失）由乙方承担。

8.3 租赁物内确因维修等事务需进行一级临时动火作业时（含电焊、风焊等明火作业），须消防主管部门批准。

8.4 乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁物内的防火安全，甲方有权于双方同意的合理时间内检查租赁物的防火安全，但应事先给乙方书面通知。乙方不得无理拒绝或延迟给予同意。

#### 第九条 保险责任

在租赁期限内，甲方负责购买租赁物的保险，乙方负责购买租赁物内乙方的财产及其它必要的保险（包括责任险）。

#### 第十条 物业管理

10.1 乙方在租赁期满或合同提前终止时，应于租赁期满之日或提前终止之日将租赁物清扫干净，搬迁完毕，并将租赁物交还给甲方，如乙方归还租赁物时不清理杂物，则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方负责。

10.2 乙方在使用租赁物时必须遵守中华人民共和国的法律、法规以及甲方有关租赁物物业管理的有关规定，如有违反，应承担相应责任。由于乙方违反上述规定影响建筑物周围其他用户的正常运作，所造成损失由乙方赔偿。

#### 第十一条 装修条款

11.1 在租赁期限内如乙方须对租赁物进行装修、改建，须事先向甲方提交装修、改建设计方案，同时须向政府有关部门申报同意后，方可施工。如装修、改建方案可能对公用部分及其它相邻用户影响的，甲方可对该部分方案提出异议，乙方应予以修改。改建、装修费用由乙方承担。

11.2 如乙方的装修、改建方案可能对租赁物主结构造成影响的，则应经甲方及原设计单位书面同意后方可进行。

11.3 未经甲方书面同意，不得对承租房屋进行增加或减少使用面积的改建，或者增加附属建筑物、违章搭建；若有上述违约情形出现，甲方有权单方解除本协议，并要求乙方恢复原状，由此产生的费用及损失由乙方承担。

#### 第十二条 租赁物的转租

12.1 乙方不得擅自将租赁物转租，擅自转租或者超过本租赁合同期限的转租均无效，由此产生的损失由乙方承担，且视为乙方违约，甲方有权单方解除本租赁协议。

#### 第十三条 违约责任及提前终止合同

13.1 在租赁期限内，若乙方未按合同约定支付租赁费用，逾期超过一个月的，经甲方催告，在合理期间内乙方仍未一次性全额支付所欠款项（包括逾期支付的违约金），甲方有权停止乙方使用租赁物内的有关设施，比如水、电、通道等，由此造成的一切损失（包括但不限于乙方及受转租户的损失）由乙方全部承担。

13.2 若乙方欠交租赁费用超过二个月的，甲方有权提前解除本合同。甲方有权留置乙方租赁物内的财产（包括受转租人的财产）并在解除合同的书面通知发出之日起五日后，将申请拍卖留置的财产用于抵偿乙方应支付的因租赁行为所产生的全部费用。

13.3 因乙方原因导致本协议提前解除的，甲方有权单方解除本租赁协议，并有权要求乙方对租赁场所恢复原状，所有遗留固定装修无偿归甲方所有，甲方无需对乙方的装修添附（包括租赁范围内的装修、装潢、生产生活设施及附着物的添加等等）做任何补偿。乙方应参照14.4条款有约定承担赔偿责任。

13.4 若乙方确需提前解除本合同的，须提前3个月书面通知甲方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：a.向甲方交回租赁物（并恢复原状；所有装修及附属设施的添附若未拆除的均无偿归甲方所有）；b.交清承租期的租赁费用及其它因本合同所产生的费用；c.支付一年的租金（不含税价）作为赔偿，并按照第一年租金计算标准，实际承担并支付免租期内租赁费用。甲方在乙方履行完毕上述义务后十五日内将乙方的租赁保证金无息退还乙方。



#### 第十四条 免责条款

14.1 若因政府有关租赁行为的法律法规的修改或拆迁征收导致甲方无法继续履行本合同时,各方均不承担违约责任,提前终止本协议,由此产生的经营损失,设施搬迁补偿归乙方,若有乙方装修投入的则按照评估残值补偿,其余一律不作补偿。乙方应当在收到甲方书面通知3个月内或按照政府指令期限完成搬迁交接。

14.2 凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时,遇有上述不可抗力的一方,应立即用邮递或传真通知对方,并应在三十日内,提供不可抗力的详情及合同不能履行,或不能部分履行,或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具,如无法获得公证出具的证明文件,则提供其他有力证明,遭受不可抗力的一方因此而免责。

#### 第十五条 合同的终止

15.1 乙方租赁期满未能续约或合同因乙方违约或法定原因提前终止或解除的,乙方应于租赁期满或合同终止(解除)之日起7日内自行将设备、物品等搬迁完毕,腾空租赁的房屋,并将租赁物及甲方提供的配套设施以良好、适租的状态交还甲方。乙方未按照约定的时间交还的,每延迟一日,乙方除应按照原租赁合同约定的日租金的双倍向甲方支付超时使用费外,甲方有权采取必要措施清理乙方的设备、物品,收回租赁物等。因清理涉及的费用由乙方承担,由此造成的损失全部乙方承担。在此过程中,甲方有权要求乙方恢复原状并承担恢复原状的费用。

15.2 无论是租赁合同期届满或甲方以约定(法定)的条件解除合同的,除动产归乙方所有并有乙方自行处置外,乙方在租赁期限内对承租的房屋的所有投入和添附(包括租赁范围内的装修、装潢、生产生活设施及附着物的添加等等),全部无偿归甲方所有,乙方不得要求甲方作任何补偿。

15.3 若因甲方原因违约提前解除本租赁协议的,应当承担乙方的经营及装修投入等损失,协商不成的以评估值为准。

#### 第十六条 广告

16.1 若乙方需在租赁物建筑物的本体设立广告牌,须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案。但不得设立与本产业无关的广告内容,不得用于商业盈益。

16.2 若乙方需在租赁物建筑物的周围设立广告牌,需经甲方书面同意并按政府有关规定执行。

#### 第十七条 有关税费

按国家有关规定,因本合同缴纳的印花税、登记费、公证费及其他有关的税项及费用,按有关规定应由甲方作为出租人、乙方作为承租人承担。

#### 第十八条 通知

18.1 根据本合同需要发出的全部通知以及甲方与乙方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等,应以本合同约定的送达地址为准。

18.2 乙方确认的具有文书送达效力的地址为: 解渔路 281、282下, 282、283、284上, 如未填写具体地址的,则以乙方的工商注册地或者户籍地为送达地址。

18.3 乙方若要变更送达地址的,应书面通知甲方,否则甲方按本合同约定的地址送件,即视为送达。

#### 第十九条 适用法律

19.1 本合同在履行中发生争议,应由双方协商解决,若协商不成,则向租赁标的物所在地法院起诉。

19.2 本合同受中华人民共和国法律的管辖,并按中华人民共和国法律解释。

#### 第二十条 其它条款

20.1 本合同中乙方在本协议中的各项支付义务及因履行协议形成的债务,若乙方是公司则由其法定代表人承担连带担保责任;若乙方是个人且已婚的则由其配偶承担连带担保责任;并在本协议中签字。



20.2 其他约定条款：\_\_\_\_\_

1、参照《苏州农村产权交易竞价系统操作手册》进行线上远程电子竞价（网站<http://www.szace.com/>）

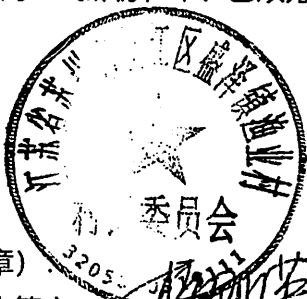
2、中标人成交确认后缴纳房租金的同时需缴纳房租金的10%作为履约保证金（不计利息），租赁期满后，标的房屋无违约的，则退还履约保证金；如有违约的，则需赔偿或缴清欠款后，再退还；不赔偿、不缴清的，则不予退还履约保证金。

3、中标人可对房屋进行适当装修，不得变动和破坏房屋的主体结构和承重墙结构，装修费及装修行为由中标人负责。租赁期满后，中标人不得对装修进行拆除和破坏，添附在不动产上的装修等不可移动部分无偿归出租人所有，出租人不予补偿。

4、本项目的资产属盛泽渔业村集体资产，无产权证，报名人已知晓上述条款。

20.4 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。

20.5 本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。



甲方（印章）

财务负责人签字：\_\_\_\_\_

单位负责人签字：\_\_\_\_\_

签订时间：2021年6月3日

乙方（印章）：\_\_\_\_\_

单位负责人签字：\_\_\_\_\_

签订时间：2021年6月3日

保证人：\_\_\_\_\_

保证人确认的文书送达地址为：\_\_\_\_\_

保证人签名：\_\_\_\_\_

签订时间：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日