**合同编号：傍江西村（联社）2025000 00**

**地上附着物租赁合同**

出租方（以下简称甲方）：广州市番禺区大龙街傍江西村股份合作经济社

法定代表人: 罗树坚

联系地址：广州市番禺区大龙街傍江西村中和南大街2号

联系电话：020-34562808

承租方（以下简称乙方）：

统一社会信用代码：

法定代表人:

联系地址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规，按照《广州市农村集体资产交易管理办法》的要求，本着平等、自愿、公平、诚信、有偿的原则，甲乙双方经平等协商，就傍江西村北环路34号地上附着物（以下简称：“租赁物”）租赁事宜签订本合同。

**一、[租赁物](http://baike.baidu.com/view/277836.htm%22%20%5Ct%20%22_blank)基本情况**

1.甲方将位于广州市番禺区大龙街傍江西村北环路34号地上附着物出租给乙方使用（详见附件坐标图）。

2.该租赁物面积共约1918平方米（其中首层面积1067平方米、二层面积851平方米）。乙方在签订本合同前已对该租赁物进行了核对并表示没有异议，若实测面积与本合同约定不一致的，仍按照本合同约定的租金支付。

3.该租赁物不得经营小散乱污行业，不允许经营废旧垃圾回收、冷库、各种化学危险品、噪音、废液及粉尘等污染行业等。不得在该租赁物内非法存放、经营易燃、易爆危险物及违禁物品等。用途必须符合法律法规规定和合同约定，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变用途，否则，甲方作乙方根本违约处理。

4、该租赁物甲方没有办理有关国土、规划、报建手续，租赁物没有房产证，但所有权/使用权属于甲方。未办理消防手续，如需办理，由乙方自行出资办理；乙方必须自行出资按上级要求完成排水单元达标建设和房屋安全鉴定（合同到期或其他原因提前终止合同的，相关的排水设施无偿归甲方所有），否则，从有关部门规定的办理期限届满次日起，按照每日500元的标准支付违约金，逾期超过2个月未完成排水单元达标建设和房屋安全鉴定并通过相关验收的，甲方有权解除本合同并没收合同履约保证金。

5、乙方已经对该租赁物进行实地考察，已经全面清楚了解并接受该租赁物的所有现况（包括但不限于规划、用地性质、用地审批、报建、产权证、权属、消防、排水、供水、供电等情况），乙方已知晓该租赁物的所有现状，不得因该租赁物本身包括但不限于用地、规划、产权证、权属、消防、排水、供水、供电等问题主张违约、解约及要求甲方赔偿以及追究甲方的法律责任，由此产生的风险及经济损失由乙方自行承担，与甲方无关。乙方不能以该租赁物对乙方不适用，或乙方无法取得相关证照等为由，提出解除合同或要求甲方赔偿损失。甲方对乙方是否能办妥相关证照不作任何承诺，所有风险责任由乙方自行承担。

**二、租期**

1.该租赁物的租赁期限为：五年，自2025年6月1日至2030年5月31日止（固定租赁期限为2年，自2025年6月1日起至2027年5月31日止。固定期限届满后，若甲方、乙方未提出终止，则自动按月续租，最长续租期限不超过3年）。

2. 甲方在收到乙方交付的合同履约保证金及首月租金、生活垃圾代运费后，须按租赁合同约定，于2025年6月1日前移交该租赁物给乙方使用，因乙方原因，租赁物未能交付的，乙方仍需按合同的租赁期限交纳租金。租赁物移交时，乙方应在现场接收，并在《资产交接确认书》上签字盖章，并备注“同意按照该资产的现状接收”，乙方拒绝签收的，不影响其同意按原状接受资产的事实认定。

**三、价款**

1．甲乙双方签订合同当日，乙方已交的交易保证金100000元自动转为合同履约保证金100000元（大写：壹拾万元整）。在合同终止时，若乙方没有违约且已经结清应缴租金及各种费用，并按合同约定将该租赁物完好地交还给甲方验收，合同履约保证金经有关部门批复同意退款后，在10日内无息返还给乙方。该合同履约保证金不能抵作租金。

2. 乙方以每月每平方米 元租金（含税）租用甲方租赁物，租期内租金以每三年为一期，每期在上期的租金额上递增一次,递增率为10%,如此依次递增,至合同期满。

3.乙方需向甲方缴交生活垃圾代运费（卫生费）每月暂定为￥500元（大写：伍佰元整)，若日后垃圾量增加，甲方有权按照实际的垃圾量收取费用，该费用与租金同时收取。日后，若有关费用予以调整的，以调整后的费用价格为准。其它工业垃圾、余泥由乙方自行解决。

4. 乙方应在签订合同当天向甲方付清首月租金及生活垃圾代运费，自承租次月起，乙方必须在每月10日前交清当月租金及生活垃圾代运费并将款项转入甲方指定账户：

户 名：广州市番禺区大龙街傍江西村股份合作经济社

账 号：926920001000005172

开户行：广州农村商业银行股份有限公司傍西支行

5．乙方逾期向甲方支付租金以及本合同约定的其他价款的，乙方每逾期一日，应按拖欠总额的千分之一向甲方支付违约金。若乙方逾期累计达30日仍没有缴齐租金及本合同约定的其他价款的，则甲方有权解除本合同，没收合同履约保证金，停水停电，甲方有权开启租赁物大门，并自行收回该租赁物使用权。乙方应按甲方提出的限期内将物品搬走，否则该地块上存放的所有物品视为乙方或次承租人（若有）的弃置物，甲方有权任意处置。如其中包含、涉及他人物品或权益的，由乙方承担全部责任，导致甲方被第三人以起诉等形式主张权利的，产生的包括但不限于诉讼费、律师费、垫付款等费用由乙方承担。甲方自行清理或聘请第三方清理引起的一切费用将由乙方承担。

**四、水电供给及费用支付**

1.乙方使用租赁物所发生的水电费、用水设施、用电设施的维修保养更新费等费用由乙方承担。乙方使用甲方提供的转供水、转供电的，乙方应根据实际用水量、用电量，按时向甲方缴交用水综合费用、用电综合费用。用水综合费用、用电综合费用每月结算一次，乙方必须每月12日至15日（交费日如有调整，以调整后的日期为准）向甲方交清上月费用，甲方只开具收据收取，逾期支付的，按照所欠款项每日千分之一的标准支付违约金。

2.乙方涉及使用市政直供水、直供电的，相应费用全部由乙方承担，乙方应自行向相关部门缴纳费用。

**五、转租、分租**

1.租赁期内，乙方转租、分租的须经甲方书面同意，且转租、分租合同年限不能超过本合同年限和有关约定，否则，乙方与第三人所签合同（协议）的全部责任由乙方自行承担。

2.租赁期内，如乙方需要转让合同权利义务（变更乙方），由乙方提供第三承租方的身份信息给甲方，经甲方审定并书面同意变更后，由乙方和新承租方共同到甲方地址所在地办理变更租约手续，乙方需向甲方缴交10000元/次作为变更手续费。由甲方与新承租方重新签订租赁合同。

3.若乙方擅自转租或分租，视为乙方根本违约。甲方有权解除本合同的同时，没收合同履约保证金、收回租赁物，并有权向乙方追偿甲方所受一切损失及本合同该年度年租金的30%作为违约金。该租赁物日后所发生一切的债权、债务及安全事故均由乙方负责。

**六、装饰、装修**

1.乙方对该租赁物进行改造及装饰装修等必须向甲方提出书面申请并提供施工方案及图纸，经甲方同意后方可进行，无论是合同被认定为无效，还是租赁期届满或者合同解除时，该改造及装饰装修物无偿归甲方所有，甲方在任何情况下（包括但不限于合同无效、乙方原因导致的合同解除、合同终止）对该改造及装饰装修物不作一切形式的补偿。乙方不得擅自拆除该改造及装饰装修物（包括水电设施），否则应按甲方要求恢复原状或按第三方评估价进行赔偿且甲方有权没收合同履约保证金。

2.租赁期届满或者合同解除、或被司法机构认定为无效合同时，乙方不得自行拆除该改造或装饰装修物（包括水电设施），但甲方有权要求乙方拆除或恢复原状或聘请第三方代履行恢复原状，所需费用及一切责任由乙方承担，同时甲方有没收合同履约保证金的权利。甲方未要求乙方拆除的，该改造或装饰装修物无偿归甲方所有,甲方对该改造或装饰装修物不作一切形式的补偿。

3.因乙方装饰装修或拆除造成租赁物毁损的，乙方应当恢复原状或者按第三方评估进行赔偿，经甲方通知乙方未恢复原状或赔偿的，甲方有权聘请第三方恢复，所产生费用由乙方承担。任何情况下，甲方均不补偿乙方装饰装修的费用。

4.该租赁物（包括水电、装修设施等）按交付当天现状交付，如需整修，经甲方书面同意后，乙方才可以整修并应自行承担整修费用及租赁期内负责对该物业的维护。

5.乙方未经甲方同意擅自进行装修、修缮、修葺的，在任何情况下，乙方均不得自行拆除，但甲方有权要求乙方拆除并且没收合同履约保证金。租赁期届满、因乙方违约导致合同解除或者被司法机构认定为无效合同的，乙方添置的一切入墙入地设施全部无偿归甲方所有，乙方不得擅自拆除，若乙方擅自拆除的，甲方有权要求乙方按第三方评估价进行赔偿。

**七、其它约定**

1. 甲乙双方在签署本合同时，应具有签署本合同的合法资格或授权，且在签署本合同时无任何法律障碍，具有完全民事行为能力，清楚知道本合同条款约定的法律效力，认为约定公平，没有误解，清楚各自的权利和义务。乙方清楚知道该租赁物的现状，双方均愿意按合同约定严格执行。

2.租赁期内，乙方经营过程中产生的任何风险及法律责任均由乙方自行承担，甲方对此不承担任何法律义务和责任。特别是如发生乙方与聘用员工之间的劳动争议（包括但不限于工作纠纷、欠薪纠纷），乙方应及时依法处理。如因此导致甲方承担有关责任的，属乙方违约，甲方有权解除本合同并按违约处理。若甲方对此产生垫付费用的，甲方有权向乙方追偿两倍的垫付费用。

3.租赁期间，乙方应遵守相关法律法规，服从国家相关部门管理，自行办理有关经营所需证照，生产经营必须符合环保及有关部门的要求，不得利用该租赁物进行不符合中国法律和损害社会公共利益的违法活动，否则，一切经济和法律责任由乙方承担。

4.租赁期间，乙方应依法开展经营活动，自行承担全部的安全、消防、人身损害等一切责任。

5. 乙方未遵守、履行本合同中所有约定的内容或者相关法律法规之规定的义务，视同乙方根本违约，甲方有权解除本合同，无偿收回该租赁物或不向乙方交付租赁物，且乙方应赔偿甲方因此而造成的一切损失，甲方有权没收乙方已支付的租金和合同履约保证金。因乙方违约导致甲方主张权利所产生的费用（包括但不限于律师费、交通费、差旅费等),均由乙方负担。

6.租赁期内，乙方要负责对该租赁物及其附属设施（包括但不限于门窗、锁、水电等）进行维修、保养、沟渠的清理，并承担由此产生的全部费用及相关责任，与甲方无关。

7.租赁期内，乙方为该租赁物安全责任人，负责租赁物的消防安全，应按有关部门要求配置消防设施、设备。租赁物发生灾害等风险而受损或灭失的，如乙方有投保的，相关保险理赔款归甲方所有，理赔款不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方按第三方评估价继续赔偿剩余部分；乙方未投保的，乙方应当恢复原状或对因此造成甲方的损失承担赔偿责任。

8.合同期满、解除终止、或被司法机构认定为无效合同时次日，乙方应将该租赁物完好地（以建筑面积不少于出租起始日）交还给甲方处理，租赁物上所有的建构筑物及其所有入墙入地的与租赁物不可分离的装修、设备、设施和水、电设施均无偿属甲方所有，不得借故拆除或损毁、损坏，否则，甲方有权没收乙方全部合同履约保证金，并要求乙方按损害情况予以赔偿。乙方在租赁期内依法依规添加的构筑物全部无偿归甲方所有；乙方违法添加的构建物，应根据甲方要求拆除或按原状移交，甲方对该构建物不作一切形式的补偿。逾期交还的，甲方将按照本合同终止当月应缴款的三倍计收取建筑物占用费直至乙方交还；同时甲方有权自行收回该租赁物及停水停电，逾期交还超过5天的，视为乙方自动放弃该地块上的所有物品的所有权，甲方有权自行处置该物品且不予退还合同履约保证金，如其中包含、涉及他人物品或权益的，由乙方承担全部责任，导致甲方被第三人以起诉等形式主张权利的，产生的包括但不限于诉讼费、律师费、垫付款等费用由乙方承担。

9.合同期内如乙方中途申请解除合同，合同履约保证金归甲方所有，乙方无权追讨，并要缴齐所欠款项及赔偿由此造成的甲方损失。

10.除本合同另有约定外，任何一方对于对方之通知，均应以信函或有回执之快递信函书面方式通知。通知的地址为本合同所载明地址或以书面通知变更的其它地址。邮寄通知以对方收到之日为送达日，但如对方变更地址而未通知或拒绝接受或因其它事由未能接受者，以邮寄之后第三日为通知送达日。若一方变更地址或联络电话的，须以快递信函方式通知对方。若变更一方怠于履行通知责任，给另一方造成损失的，变更一方须向对方承担赔偿责任。

11.租赁期限内，乙方有违约情形的，租赁期满时不能享有优先承租权。

**八、合同的解除**

1.甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

（1）租赁物占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

（2）租赁物因社会公共利益被依法征用的；

（3）租赁物因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；

（4）租赁物在租赁期内被鉴定为危房；

（5）因不可抗力致使本合同不能履行。

2.乙方有下列情形之一的，视为根本违约，甲方有权解除合同、收回租赁物，并有权没收全部合同履约保证金：

（1）未足额交付合同履约保证金的；

（2）逾期支付租金及其他费用累计超过30天的；

（3）与第三人发生纠纷（包括但不限于劳资、工伤、安全事故纠纷），未及时依法处理，造成甲方损失或垫付费用的；

（4）擅自改变租赁物用途或利用租赁物进行违法活动的；

（5）未完成排水单元达标建设和房屋安全鉴定并通过相关验收的

（6）未经甲方同意，擅自对租赁物重新装修、加建搭建施工的；

（7）未经甲方同意，擅自转租、分租租赁物的；

（8）乙方其他行为严重损害甲方利益，或者导致合同目的不能实现的。

 **九、不可抗力条款**

1.如遇政府征收、征用，或甲方就租赁物取得政府相关政策统筹、改造审批许可的，甲方有权终止合同收回租赁物。甲方提前三个月通知乙方终止合同收回租赁物的，自书面通知送达乙方之日，或通知张贴于租赁物门前及村委公示栏第三日，本租赁合同自行终止，双方不属违约，互不承担赔偿责任，乙方应将租赁物按期交还给甲方。有关的补偿按以下约定处理：土地的补偿款及地上建筑物、装修的补偿费均全部归甲方所有，且甲方无需对乙方作出任何补偿；如有停产停业损失、人员遣散费、搬迁费补偿的，按法律有关规定处理。乙方的占用费应计至乙方交还租赁物之日止。乙方缴清相关应缴费用后，甲方向乙方无息返还合同履约保证金。乙方应完全知悉上述约定的法律及经济后果，并自行评估相关风险。

2.因甲方随时可能提前收回租赁物进行拆除改造，乙方应谨慎对租赁物进行装修、装饰。因甲方拆除改造提前收回租赁物的，甲方无需对乙方的投入（包括但不限于装修、装饰、搭建筑物等）进行任何赔偿，乙方自行承担一切后果。甲方提前三个月通知乙方终止合同收回租赁物的，自书面通知送达乙方之日，或通知张贴于租赁物门前及村委公示栏第三日，本租赁合同自行终止，双方不属违约，互不承担赔偿责任，乙方应将租赁物按期交甲方，占用费应计至乙方交还租赁物之日止。乙方缴清相关应缴费用后，甲方向乙方无息返还合同履约保证金。乙方应完全知悉上述约定的法律及经济后果，并自行评估相关风险。

3.如遇不可抗力致使本合同不能履行或不能完全履行时，双方互不追究责任，并应妥善进行协商、变更或解除合同。

**十、争议解决方式**

本合同于广州市番禺区签订，双方在履行本合同过程中发生争议的，应协商解决，不愿协商或协商不成的，可以向广州市番禺区人民法院提起诉讼。

**十一、特别约定**

甲乙双方均确认：即使本合同因没有报建手续或房屋产权证等原因而无效或解除的，双方关于合同解除、终止等情况下争议解决条款仍然有效。且双方认为关于合同解除等争议解决条款的约定是双方真实意思表示，没有误解，甲乙双方清楚各自的权利和义务。乙方清楚知道该租赁物的现状，双方均愿意按合同约定严格执行，乙方承诺不因合同无效和解除而要求甲方作出任何赔偿或补偿（包括但不限于装修费及一切经营收入）。

租赁物被政府认定为违法建设时，本合同自政府责令限期拆除之日自行终止，双方互不承担违约责任;乙方应在政府要求的期限内将租赁物内物品搬离，到期未搬离以及无法搬离的部分（包括但不限于装饰装修、入墙入地设施等）因政府强拆损毁的，乙方承诺自行承担由此造成的损失，与甲方无关;乙方有分租、转租行为的，因强拆引起的次承租人的一切纠纷，乙方承诺自行承担由此造成的损失，与甲方无关。

合同被认定无效时，乙方承诺在前述事由发生之日起 当日内交还租赁物，除能用人手随意拿走的器具乙方可自行搬走外，所有入墙入地的固定装修、设备设施等均无偿归甲方所有，乙方如有损坏应当承担维修及赔偿责任。如非甲方书面同意增加的装饰、设备设施，甲方有权要求乙方自费恢复原状或赔偿另行拆除所产生的损失。乙方逾期交还的视为乙方违约，甲方有权没收乙方合同履约保证金，并自乙方逾期交还之日起按照本合同最后一个月应缴款的三倍计收占用费直至乙方交还；逾期交还超过7天的，视为乙方同意由甲方自行收回，屋内物品为乙方弃置物，如其中包含、涉及他人物品或权益的，由乙方承担全部责任，甲方自行清理或聘请第三方清理引起的一切费用将由乙方承担。同时，自逾期交还之日起，甲方有权采取停水停电措施直至租赁物收回，由此造成乙方损失由乙方自行承担。

**乙方确认：上述约定乙方已完全知悉法律及经济后果，是乙方的真实意思表示，乙方自行评估相关风险。**如乙方违反上述约定，甲方因此陷入纠纷的，乙方承诺承担甲方所有的付出，包括但不限于律师费、担保费、赔偿款等。

**十二、其它条款**

1.合同中的条款标题仅为使用方便而设置，不作为对合同条款进行解释的依据，各方需结合条文正文全面理解和使用合同。

2.本合同正本一式四份，甲乙双方各执一份，大龙街农村集体资产资源管理交易中心一份，大龙街结算中心存档一份，本合同自双方签字和盖章后生效。

（以下部分无正文）

甲方：广州市番禺区大龙街傍江西村股份合作经济社

（盖章）：

法定代表人：

日期：2025年 月 日

乙方：

（盖章）：

法定代表人/授权代表：

日期：2025年 月 日