**宁波阳明拍卖有限公司**

**拍**

**卖**

**须**

**知**

 **拍卖会名称**：余姚市瑶街弄村文化礼堂一楼家宴厅的租赁权网络拍卖会

 **拍卖标的**：余姚市瑶街弄村文化礼堂一楼家宴厅2年的租赁权

 **拍卖会时间：**2024年4月2日上午9:00—9:30（延时除外）

**拍卖方式：**网络拍卖

公司地址：浙江省余姚市舜水北路16号

公司电话：0574-62650662、62724638 传真：0574-62651961

**拍 卖 须 知**

**总 则**

**第一条** 本《拍卖须知》根据《中华人民共和国拍卖法》及相关法律、法规、规章，参照国际通行惯例制定。

**第二条** 宁波阳明拍卖有限公司（以下简称“拍卖人”）将依法组织和开展拍卖活动，参加拍卖活动的竞买人必须仔细阅读并遵守本《拍卖须知》及其它相关文件，并对自己执行本《拍卖须知》的行为负责。

**第三条** 拍卖人有权在本《拍卖须知》的基础上，根据公开、公平、公正、诚实信用的原则解释和处理本《拍卖须知》以外的特殊问题和未尽事宜。

**拍卖标的**

**第四条 拍卖标的：**余姚市瑶街弄村文化礼堂一楼家宴厅的租赁权。出租面积：约600平方米；出租年限：2年；业态要求：家宴馆；现状：空置；标的无权证；2年租金起拍价：人民币300000元；竞买保证金：人民币60000元。

**特别提示（风险）**：标的物以实物现状为准，委托双方不承担拍卖标的的瑕疵担保责任。竞买人在拍卖前需自行现场踏勘、测算和核实拍卖标的，自行评估并承担相应的风险。一旦报名参与竞买，即视为对标的物一切现状及价格的认可，愿意承担法律责任，并且不得以任何理由提出退还标的物或拒付拍卖成交款及其他费用。

**第五条 标的物特别说明（具体以委托人与买受人签订的合同为准）**

**竞买人须自愿接受下列条款以及《农村（集体）房屋租赁合同（样本）》条款方可参加拍卖：**

（一）签订《农村（集体）房屋租赁合同》前，买受人须向委托人支付**履约保证金**：人民币60000元。履约保证金收取后，委托人应向买受人开具收款凭证。待租赁期届满或合同解除（终止）时，买受人须在10日内交还标的物，经双方确认后无纠纷，租赁双方结清费用，双方办理完交接手续后5个工作日内由委托人一次性退还履约保证金及利息（按交款当日银行同期活期存款利率计息）。

（二）买受人独立经营、自负盈亏、依法纳税。委托人仅提供标的物给买受人使用，涉及经营的相关证照由买受人自行向有关部门申请办理，涉及的各项税、费等由买受人自行承担，与委托人无涉。如因建设、消防、环保、卫生、市场监督管理、城市综合管理或者不可抗力等因素导致买受人无法开业或者营业的，委托人不负任何责任。

（三）委托人按房屋及附属设施的现状交付买受人使用。买受人应当在符合有关法律法规或者规章的相关规定的情形下正常使用标的物和标的物内的设施设备，如果因买受人的原因导致标的物或者标的物内设施设备损坏，买受人应当及时修复。如买受人未及时修复的，可由委托人修复，但所需费用由买受人承担。。

（四）买受人应严格按照有关部门管理规定做好标的物及其周边通道、走廊、公用区域的消防、环保、安全、卫生等相关工作，制定切实可行的制度，确保标的物的安全，租赁期间所产生的一切安全责任、行政处罚、经营纠纷、经济纠纷、劳动劳务纠纷、侵权纠纷、信访事件、风险责任、邻里纠纷、用户投诉等均由买受人自行负责（包括对第三方应承担的经济责任），与委托人无涉。给委托人造成损失的，委托人有权要求买受人赔偿从履约保证金中予以扣除。

（五）家宴馆场地租用收费标准：如本村村民租用5桌以内的，按200元/桌收取；6-10桌的，按150元/桌收取；10桌以上的，按100元/桌收取。如外来人员租用的，则收费价格与买受人自行协商。场地租用按谁先预定，谁优先的原则，禁止承接白事宴席。

（六）租赁期间，委托人派一名管理人员负责家宴厅的日常管理，保底工资1000元（管理人员工资由买受人承担）；委托人每季度对标的物各类设施设备进行检查，如发现损坏等现象，买受人须立即进行维修及更换，并承担一切费用。

(七）租赁期间，买受人不得擅自将标的物转租、转借及分租或以其他方式变相转租给他人使用，一经发现，委托人有权提前解除合同、收回标的物，且不予退还履约保证金。

（八）如遇政府规划调整等原因须提前收回标的物的，委托人有权解除合同，但须至少提前3个月书面通知买受人；买受人应无条件服从并及时归还标的物，委托人不承担作价补偿。剩余租金（从买受人按要求时间归还标的物之日起，按日计算）和履约保证金予以返还，如买受人不予配合的，委托人有权按租赁期满的相关约定进行处置。

（九）租赁期届满或合同解除时，买受人返还标的物时应当符合正常使用后的状态。返还时，应经委托人验收认可，并互相结清各自应当承担的费用。买受人有权将投资的动产自行处理，固定装饰物（指装饰在固定建筑物上，与建筑物不可分离的部分，包括中央空调）所有权归委托人所有，买受人不得拆除，且委托人不作任何经济补偿。买受人搬迁期限为租赁期届满或合同提前解除后10日以内，如逾期未搬的，委托人有权按废弃物予以处理。

买受人逾期归还标的物的，委托人有权按原租金标准的2倍向买受人收取占用费，且委托人有权随时收回标的物并且不予退还履约保证金。

（十）其他内容详见《农村（集体）房屋租赁合同（样本）》。

**拍卖前期活动**

**第六条**  拍卖人根据委托人提供的资料和要求确定竞买人。竞买人必须符合相关法律法规及竞买人资格条件的规定，方可参加本次拍卖。拍卖人有权拒绝不符合本次拍卖资格条件的竞买人参加本次拍卖活动。

若拍卖文件需要修正或补充的，拍卖人可以在举行拍卖会之前告知竞买人。如修正或补充内容涉及实质性变化的，须重新计算公告期。竞买人一经参拍或应价的，均视为已接受此修正或补充。

在拍卖会举行前，如委托人决定中止、暂缓或终止委托拍卖的，则竞买人应当无条件的予以接受，交纳的竞买保证金予以退还(按银行同期活期存款利率计息），委托人和拍卖人不承担竞买人的一切损失。

**第七条** 竞买人应在报名登记前按时、足额交纳竞买保证金（按银行同期活期存款利率计息）。

（一）竞买人在竞价平台上注册的账户和密码是参加平台竞价的必要依据，应自行慎重保管，若因转交他人、遗忘或被盗等产生的结果及可能导致的纠纷和经济损失，均由竞买人自行负全责，与拍卖人无涉。

**（二）因网络拍卖中可能发生计算机病毒和故障、网络通讯故障、系统维护等不可抗力事件，拍卖人在此明确声明对技术服务不作任何明示或暗示的保证，包括但不限于对服务的可适用性、没有错误或疏漏、持续性、准确性、可靠性、适用于某一特定用途。**

**网络拍卖**

**第八条** 本次拍卖标的经过规定的网络发布公告，并经实地展示，在“宁波阳明拍卖有限公司网络拍卖平台”进行公开拍卖。拍卖计价货币为人民币，拍卖时的起拍价、成交价均为裸价，不包含任何税、费及买受佣金。

**温馨提示：①在竞价前，竞买人应选择良好的网络环境下进行电脑操作；②在竞价过程中，竞买人应仔细核对报价金额是否有误；③为确保竞价过程顺利进行，应适时刷新页面。**

本次拍卖采用“网络拍卖”的方式，价高者得的原则，在规定报名时间内须有效报名竞买人2名及以上，且至少1名竞买人有效出价，方可成交。由相关当事人和监管部门负责监督。竞买人应在标的物规定的竞价时间内，凭自己的用户名和密码登录竞价平台参与竞价。在竞价过程中，竞买人可按系统默认的加价幅度竞价，也可按规定自行报价（通过 + 号、- 号出价，按照加价幅度的N倍加价（N>=1））。在系统规定的竞价结束时间前二分钟内，仍有竞买人出价的，系统将自动顺延五分钟（以此类推）。如无人继续加价的，系统将自动判断最高应价者为该标的物的买受人。

**第九条**  买受人须在成交当日（截止下午5时）到拍卖人处签署《拍卖成交确认书》等拍卖文件。上述文件不论买受人是否签署，其全部条款即对买受人产生约束力并生效。

**第十条 特别注意事项：用户的网站注册人名称必须与竞买保证金交纳人名称、买受人名称一致，否则造成的损失和后果由竞买人自行承担，与拍卖人、委托人无关。**

**拍卖后期工作**

**第十一条** 未竞得拍卖标的的竞买人，在拍卖会结束后的3个工作日内，由拍卖人凭竞买人报名时登记的户名及账号退还竞买保证金（按银行同期活期存款利率计息）；买受人的竞买保证金凭《农村（集体）房屋租赁合同》复印件到拍卖人处退还（按银行同期活期存款利率计息）。

**如未收到竞买保证金的，请及时与拍卖人联系（0574-62727901）。**

**第十二条 付款办法及签约时间：**买受人须在2024年4月8日下午4时前**（以实际到账为准）**向委托人一次性付清2年租金成交款及履约保证金，同时向本公司支付买受佣金**（收费标准具体见下表）**，然后于2024年4月9日、10日（上午8:30-11:00；下午2:00—4:00，节假日除外）与委托人签订《农村（集体）房屋租赁合同》。

**买受佣金收费标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 计费基础 | 分档费率（%） | 单个项目上限 |
| 20万以下 | 总额控制，代理费最高不超过0.2万元 | 8万元 |
| 20万—50万（含） | 1.0 |
| 50万—100万（含） | 0.8 |
| 100万-500万（含） | 0.5 |
| 500万-1000万（含） | 0.3 |
| 1000万以上 | 0.1 |

**注：**1、收费标准出自《余姚市农村产权交易管理办法》（余农产交办【2021】2号）；

2、计费基础：2年租金成交价；

3、按照超额累进方式计算。

4、举例说明：如2年租金成交价为30万元，则买受人应支付买受佣金为：0.2+10×1%=0.3万元，即3000元。

**2年租金成交款和履约保证金汇入委托人账户**（户名：余姚市马渚镇瑶街弄村股份经济合作社；开户银行：余姚农商银行马渚支行；账号：201000193113394）。

**买受佣金汇入拍卖人账户**（户名：宁波阳明拍卖有限公司；开户银行：工商银行余姚分行；账号：3901310019200036163）。

拍卖人只出具买受佣金发票，委托人提供宁波市农村集体经济组织统一收据。

**第十三条 违约责任：**因买受人存在未按约定签订《拍卖成交确认书》等拍卖文件或《农村（集体）房屋租赁合同》、或未能按期足额支付本须知约定的所有款项等行为的，均视为买受人自动放弃成交标的物，属违约：拍卖人有权取消其买受人资格，撤销《拍卖成交确认书》，竞买保证金自动转为违约金，将不予退还，并取消该标的物再次拍卖时的该买受人的竞买资格，且委托人有权按《拍卖法》第三十九条规定，追究违约责任。

《拍卖法》第三十九条：买受人应当按照约定支付拍卖标的的价款，未按照约定支付价款的，应当承担违约责任，或者由拍卖人征得委托人的同意，将拍卖标的再行拍卖。

拍卖标的再行拍卖的，原买受人应当支付第一次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。

**第十四条 标的物交付：**签订《农村（集体）房屋租赁合同》后由委托人交付标的物给买受人。

**第十五条 拍卖结果公告：**拍卖成交后2个工作日内，由拍卖人将交易结果在宁波市公共资源交易电子服务系统公示1个工作日。

**第十六条** 买受人存在提供虚假文件、隐瞒事实、恶意串通等违反拍卖原则行为的，委托人和拍卖人有权取消其买受人资格，撤销《拍卖成交确认书》，解除《农村（集体）房屋租赁合同》，造成的损失由买受人赔偿。

**附 则**

**第十七条** 对竞买人或买受人的通知或催告事宜，以其报名时所登记的联系电话为通讯方式，若该项不作记载，则以其身份证所载的住所为通讯地址。因无法联系或无法送达而产生的后果，由当事人自行承担，与委托人、拍卖人无涉。

**第十八条** 本须知解释权归本次拍卖活动的委托人、拍卖人所有。

余姚市马渚镇瑶街弄村股份经济合作社 宁波阳明拍卖有限公司

 2024年3月25日

附：《农村（集体）房屋租赁合同（样本）》

**农村（集体）房屋租赁合同（样本）**

**出租人：余姚市马渚镇瑶街弄村股份经济合作社 （以下简称“甲方”）**

**承租人： （以下简称“乙方”）**

为明确甲乙双方的权利和义务，根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规和我市农村产权交易的相关文件，甲乙双方在自愿、公平和诚实信用的基础上，就房屋租赁事宜，通过公开拍卖确定，订立本合同。

1. **房屋基本情况及用途**

（一）甲方将其拥有的位于余姚市瑶街弄村文化礼堂一楼家宴厅（以下简称“标的物”）出租给乙方使用。出租面积：约600平方米；标的物无权证；现状：空置；业态要求：家宴馆 。未经甲方同意，不允许乙方擅自改变标的物的经营业态。

（二）甲方按标的物现状出租，乙方已到现场查看、了解并同意按标的物现状承租。

（三）甲方仅提供标的物给乙方使用，涉及经营的相关证照由乙方自行向有关部门申请办理，涉及的各项税费等由乙方自行承担，与甲方无涉。如因建设、消防、环保、卫生、营业执照、或者不可抗力等因素导致乙方无法开业或者营业的，甲方不负任何责任。

**第二条 标的物租赁期及其他相关起止日期**

（一）交付日期： 年 月 日。

（二）租赁期限：标的物租赁期为 2 年，自 年 月 日起至 年

 月 日止，包括首尾两天。租赁期满，甲方有权收回标的物，乙方应如期返还。

（三）租金起计日： 年 月 日。自该日起，不论乙方是否正式使用标的物，均应当支付租金。

**第三条 租金、支付方式和限期**

（一）甲、乙双方确认:标的物租金为人民币 元/年,2年租金合计为 元，乙方已于签订本合同前一次性付清2年租金。

（二）甲方收取租金后，出具宁波市农村集体经济组织统一收据给乙方。

**第四条 履约保证金和其他费用**

（一）履约保证金：签订本合同前乙方须向甲方交纳履约保证金：人民币

 元。履约保证金收取后，甲方应向乙方开具收款凭证。

待租赁期届满或合同解除（终止）时，乙方须在10日内交还标的物，经双方确认后无纠纷，租赁双方结清费用，双方办理完交接手续后5个工作日内由甲方一次性退还履约保证金及利息（按交款当日银行同期活期存款利率计息）。

（二）乙方使用标的物所发生的包括但不限于水电气费、通信、有线电视、物业管理费等日常费用由乙方承担，并及时缴清。

（三）如遇乙方拖欠水电气费、通信、有线电视、物业管理费等日常费用及发生其他等违约情形时，甲方有权从履约保证金中扣除相应费用，如遇履约保证金不足时，乙方应及时补足（接甲方通知后在5个工作日内补足）。

**第五条 标的物的交接和租赁期间的使用要求**

（一）甲方按房屋及附属设施的现状交付乙方使用。乙方应当在符合有关法律法规或者规章的相关规定的情形下正常使用标的物和标的物内的设施设备，如果因乙方的原因导致标的物或者标的物内设施设备损坏，乙方应当及时修复。如乙方未及时修复的，可由甲方修复，但所需费用由乙方承担。

（二）标的物移交时，乙方不得以任何理由拒绝接收标的物或提出其他有损甲方利益的要求。

（三）乙方应严格按照有关部门管理规定做好标的物及其周边通道、走廊、公用区域的消防、环保、安全、卫生等相关工作，制定切实可行的制度，确保标的物的安全，租赁期间所产生的一切安全责任、行政处罚、经营纠纷、经济纠纷、劳动劳务纠纷、侵权纠纷、信访事件、风险责任、邻里纠纷、用户投诉等均由乙方自行负责（包括对第三方应承担的经济责任），与甲方无涉。给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方赔偿从履约保证金中予以扣除。

（四）乙方对标的物的使用必须符合法律法规等相关规定，且不得从事影响周边居民环境及危害房屋安全的经营活动，并保证在租赁期间严格遵守国家和甲方有关房屋使用的规定。

（五）乙方须积极配合相关部门的检查，不得利用标的物进行违法活动。

（六）乙方不得任意改变标的物的主体结构，需要对标的物进行装修的，须向甲方书面申报并提交装修设计图，经甲方同意，并由乙方报送消防等相关职能和技术部门审批同意后，方可对标的物进行装修，由此产生的费用和责任均由乙方承担。乙方在装修期间须谨慎作业、安全施工，确保各项安全措施，尽量降低对相邻租户和周边居民、企事业单位的影响。

（七）乙方必须服从甲方的监督和管理，同时独立承担法律责任，独立核算，自负盈亏，依法经营，依法纳税。

（八）租赁期间水电的过户手续由乙方办理，甲方予以协助，在办理过程中涉及的一切费用均由乙方承担。

（九）乙方必须定期开展安全生产等常规的培训和教育；乙方对标的物内安全生产工作和各类安全责任事故负全部责任，各种设施设备须满足安全正常使用（符合安评及环评等标准）。

（十）家宴馆场地租用收费标准：如本村村民租用5桌以内的，按200元/桌收取；6-10桌的，按150元/桌收取；10桌以上的，按100元/桌收取。如外来人员租用的，则收费价格与乙方自行协商。场地租用按谁先预定，谁优先的原则，**禁止承接白事宴席。**

（十一）租赁期间，甲方派一名管理人员负责家宴厅的日常管理，保底工资1000元（管理人员工资由买受人承担）；甲方每季度对标的物各类设施设备进行检查，如发现损坏等现象，乙方须立即进行维修及更换，并承担一切费用。

 **第六条 标的物维修和维护**

 （一）甲方负责或者配合相关单位对标的物主体结构的安全进行维护；负责或者配合相关单位对非乙方过错导致的墙体开裂等重大房屋破损情况进行维修。

（二）乙方在标的物使用过程中，如出现重大安全隐患，应及时书面通知甲方并及时采取有效措施，避免危害和损失的扩大。因乙方未及时告知导致的各类安全事故及造成的损失由乙方自负，甲方不承担任何赔偿。

如出现上述维护、维修问题，乙方须无条件配合，造成乙方损失的甲方不作任何补偿赔偿。乙方不按照前述约定及时通知甲方，也没有采取有效措施避免出现危害和损失，而造成人身、财产损失以及损失扩大的，由乙方承担相应的损失和赔偿责任（包括但不限于甲方及第三方的各类损失）。

 （三）本合同本条第（一）款约定以外的的标的物的维修和维护（包括渗漏水的处理），由乙方负责并承担维修和维护费用。

 （四）乙方未履行标的物的维修或者维护义务，造成相邻用户损失，乙方须及时为相邻用户维修或者赔偿。乙方拒不维修的，甲方有权代为维修，由此产生的维修等费用由乙方承担。如遇紧急情况，且未及时联系到乙方，在未事先通知乙方的情况下，甲方有权采取必要措施，避免扩大损失。

甲方在实施上述维修措施后，有权从乙方支付的履约保证金中先行扣取。

 **第七条 转租、转借、分租及退租**

（一）租赁期间，乙方不得擅自将标的物转租、转借及分租或以其他方式变相转租给他人使用，一经发现，甲方有权提前解除合同、收回标的物，且不予退还履约保证金。

（二）如遇特殊情况确需提前退租的，乙方则须提前3个月向甲方提出书面申请，经甲方书面同意后，方可办理退租手续；同时根据实际履约期限，对款项退还及其他事宜作如下约定：

1、租金按实际履约时间结算（不足1个月的按1个月收取）；

2、履约保证金仅退还已履约部分（不足1个月的按1个月结算，并按交款当日的银行同期活期存款利率计息）；

3、同意退租后，租赁期限截止时间按乙方交还标的物为准；

4、乙方投入的固定装修及维护归甲方所有，甲方不承担任何形式的补偿。

**第八条 不可抗力或政府行为等暂停营业的情况**

（一）不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于：天灾、水灾、地震、战争、暴乱等。

（二）由于不可抗力的原因，而不能履行合同或延迟履行合同的一方可视不可抗力的实际影响免除部分或全部违约责任。但受不可抗力影响的一方应在可通知的情况下立即通知对方，并在不可抗力发生后15日内邮寄相关的主管部门签发的证明文件，以便其他各方审查、确认。

（三）发生不可抗力事件终止或消除后，受不可抗力影响的一方，应立即通知对方，发生不可抗力事件终止或消除后15日内邮寄相关的主管部门签发的证明文件确认不可抗力事件的终止或消除。

（四）如果不可抗力的影响持续超过1个月，受不可抗力影响的一方应与对方取得联系，以便解决进一步履行合同的问题。如果不可抗力的影响持续超过6个月，任何一方都有权终止全部或部分合同，且甲乙双方互不承担违约责任。

（五）本合同履行期间，如遇国家规划、拆迁期、政府征收等政府行为，甲乙双方的政府补偿费按国家相关政策规定享有。

由于上述不可抗力或政府行为等导致标的物必须暂停营业的情况，暂停营业时间超过1个月以上（1个月以内的租金不退）租金可按日计算（不计息），退还给乙方。但是，如停业期间获得政府补偿款，则该补偿款归乙方所有，但上述情况下停业期间乙方的租金不予退还。

 **第九条 违约责任**

（一）租赁期间乙方有下列违约情形之一，且造成严重后果的，甲方有权单方面解除合同，履约保证金不予退还，且乙方应向甲方赔偿由此所造成的损失，同时视为乙方自动放弃下一轮租期的优先承租权及放弃其添置的物资（包括但不限于设施、设备、物品、装饰装修投入、其他财产）的所有权：

1、乙方未按本合同约定期限及时、足额支付水电气费、通信、有线电视、物业管理费等日常费用逾期满2个月的；

2、乙方未能按时补足履约保证金的；

3、因乙方使用不当致使标的物及其附属设施损坏，乙方不承担维修和维护责任，或经甲方代为维修后，拒不承担维修费用的；

4、乙方未严格按照有关部门管理规定做好消防、环保、安全、卫生等相关工作，制定切实可行的制度，确保标的物的安全的；或乙方对标的物的使用违反法律、法规等相关规定，从事影响周边居民环境及危害房屋结构安全的经营活动的；或在租赁期间未严格遵守国家和甲方有关房屋使用的规定的；

5、乙方利用标的物进行非法活动导致损害公共利益或者他人利益的；

6、乙方任意改变标的物的主体结构，或乙方未将设计方案报甲方备案并经相关职能部门审批同意就对标的物进行装修改造的；

7、乙方在使用标的物过程中出现非乙方过错导致的墙体开裂等重大安全隐患，未及时书面通知甲方并采取有效措施的，或乙方未履行标的物的维修或者维护义务，造成相邻用户损失，或经甲方代为维修后，拒不承担维修费用的；

8、乙方擅自改变经营业态或提高场地租用收费标准的，或将标的物转租、转借及分租的；

9、合同期届满或合同解除时，乙方逾期交还标的物的（同时应按原租金标准的2倍向甲方支付占用期间侵占费）；

10、乙方拒不配合甲方及相关部门的监管的；

11、乙方出现其他违约事项，经甲方催告后仍拒不改正的。

 因乙方存在上述情况，甲方采取法律途径进行诉讼的，相应的诉讼费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费等）均由乙方承担。

 （二）租赁期间有下列情形之一的，乙方有权单方面解除本合同，甲方应向乙方赔偿由此所造成的损失，包括但不限于装修（正常折旧、损耗除外）、搬迁等费用及损失：

1、甲方无故未按约定时间移交标的物超过1个月及以上的；

2、经乙方函告，甲方仍不协助乙方办理证照审批、变更等相关手续；

（三）违约金的相关约定

1、乙方返还标的物超过租赁期届满或合同提前解除后10日及以上的，甲方有权应按原年租赁费的2倍的标准按日向乙方收取占用费，并从履约保证金中扣取。

2、租赁合同关系解除后双方无纠纷，在双方办完相关交接手续后，甲方未在30日内退还履约保证金给乙方的，应向乙方支付违约金，违约金每日按履约保证金数额的千分之一进行计算。

**第十条 廉政约定**

（一）双方必须严格遵守党和国家有关法律法规，双方的各项业务活动必须公开、公正、诚信、透明，不得获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益。发现其中一方及其工作人员在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，另一方应及时提醒或向其上级主管部门举报。

（二）承诺内容

 1、合同双方工作人员不得索要或收受对方一切贿赂或行贿对方工作人员。

 2、甲方工作人员不得参与或介绍亲朋参与与乙方有关的经营活动，不得介绍亲朋到乙方工作。

 3、双方不得组织或参加有可能妨碍双方公正公务的宴请及娱乐活动。

 4、甲乙双方不得为谋取不正当利益擅自与对方工作人员就租赁关系的各项相关事项进行私下商谈或者达成默契。

（三）违约条款

 1、甲方及其工作人员违反上述规定，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

 2、因乙方违反上述约定导致甲方工作人员违反上述规定的，视情节轻重，甲方有权扣除乙方10%—50%的履约保证金；致使甲方工作人员被追究刑事责任的，甲方有权终止承包合同，并没收乙方全部履约保证金。

**第十一条 合同终止、解除**

（一）租赁期届满或合同解除时，乙方返还标的物时应当符合正常使用后的状态。返还时，应经甲方验收认可，并互相结清各自应当承担的费用。乙方有权将投资的动产自行处理，固定装饰物（指装饰在固定建筑物上，与建筑物不可分离的部分，包括中央空调）所有权归甲方所有，乙方不得拆除，且甲方不作任何经济补偿。乙方搬迁期限为合同期满或合同提前解除后10日以内，如逾期未搬的，甲方有权以废弃物予以处理。

（二）有下列情形之一的，甲方有权解除合同，但至少提前3个月书面通知乙方；乙方应无条件服从并及时归还标的物，甲方不承担作价补偿，剩余租金（从乙方按要求时间归还标的物之日起，按日计算）和履约保证金予以返还，如乙方不予配合的，甲方有权按租赁期满的相关约定进行处置：

 1、政府决定征用、收回、拆除标的物的。

2、甲方因建设开发需要收回标的物的。

 3、甲方将整体产权转让时。

 4、甲方收回自用的。

 5、在租赁期间因不可抗力情形导致标的物毁损、灭失或无法继续履约的；

6、其他应当终止的情形。

**第十二条 解决争议的方式**

甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议，应协商解决，或向有关部门申请调解；协商或调解不成的，可依法向余姚市人民法院提起诉讼。

**第十三条 其他条款**

（一）本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款为本合同不可分割的一部分具有同等效力。

（二）甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任已清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定追究违约责任。

甲方联系地址： ，邮编：315400，电话： ；

乙方联系地址： ，邮编： ，电话 ；

乙方证件号码： 。

甲、乙双方如向前述对方联系地址以挂号信等方式邮寄法律文书或通知等，即视为法律文书或通知等已送达对方。

（三）本合同自甲、乙双方签订之日起生效。

（四）本合同一式贰份，甲、乙双方各执壹份。

附件：村“三委会”或社员（代表）大会讨论租赁事项记录或者决议复印件。

甲方： 乙方：

甲方【法定代表人】 乙方【法定代表人】

委托代理人签字： 委托代理人签字：

甲方盖章： 乙方盖章：

 日期： 年 月 日 日期： 年 月 日