**宁波阳明拍卖有限公司**

**拍**

**卖**

**须**

**知**

**拍卖会名称**：丰山路207号房屋（一楼6间，二楼8间，三楼8间）租赁权（第二次）拍卖会

**拍卖标的：**丰山路207号房屋（一楼6间，二楼8间，三楼8间）3年的租赁权（第二次）

**拍卖时间：**2025年7月4日上午9:30

**拍卖会地点：**余姚市政务服务中心4楼开标室<1>

**拍卖方式：**现场拍卖

公司地址：浙江省余姚市谭家岭东路2号南雷大厦29楼

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：**丰山路207号房屋（一楼6间，二楼8间，三楼8间）租赁权。出租面积：约1000平方米；标的物无权证；现状：承租中；出租年限：3年；起拍价:人民币307800元/年；竞买保证金：人民币60000元。

**注：**（一）委托人承诺标的物交付日期：2025年7月31日前。根据经营需要，标的物内可移动设施设备由原承租人投入，归原承租人所有，不属于本次拍卖范围。若竞买人急需用房，务必谨慎竞买，委托双方声明不作任何保证。

原承租人主张优先承租权的，应按规定办理报名登记手续，并在同等价格下享有优先承租权。

（二）标的物按现状拍卖和交付，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，委托双方均不承担拍卖标的的瑕疵担保责任，请竞买人慎重决定竞买行为。因标的物现状引发的纠纷均由买受人自行承担，委托人有权从竞买保证金中直接扣除维权费用。一旦报名参与竞买，即视为对标的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）如原承租人参拍未竞得标的，且在承诺搬离时间到期后继续拖延的，则占用标的物期间的租金按新成交价双倍计算并取消参加该标的物再次拍卖时的竞买资格，且买受人（新承租人）租期顺延，由此可能产生风险与法律责任。竞买人若急需用房的，务必谨慎竞买，委托双方声明不作任何保证：

1.如原承租人未按约定按期搬离、逾期时间不足1个月的，且委托人通知买受人（新承租人）办理相关交付手续的，买受人（新承租人）须在约定期间内按时办理相关承租手续，否则视为买受人（新承租人）放弃承租权，且竞买保证金将不予退还。

2.如原承租人在承诺搬离时间到期后拖延满1个月及以上的，则买受人（新承租人）可自愿放弃承租权，并要求退还竞买保证金（按银行同期活期存款利率计息）。

2.1 买受人（新承租人）若按约定放弃承租权的，可退还竞买保证金（按银行同期活期存款利率计息），且委托人可重新组织拍卖。

2.2 买受人（新承租人）若愿意继续等待的，待委托人通过法律途径收回标的物后，以买受人（新承租人）留存的联系方式予以通知（手机短信、信函一经发送或者签收，即视为通知已送达）；买受人（新承租人）应在通知送达后5个工作日内办理承租手续（包括支付租金、履约保证金以及签订租赁合同），否则视为买受人（新承租人）放弃承租权，且竞买保证金将不予退还。

（二）签订《农村（集体）房屋租赁合同》前由买受人向委托人交纳**履约保证金：人民币50000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（按银行同期活期存款利率计息）。

（三）租金实行按年支付，先付后用的原则，买受人应提前1个月将下一年度租金交至委托人；若买受人不及时交纳，委托人有权提前解除合同、收回标的物，并且不予退还履约保证金。

（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。给委托人方造成损失的，委托人有权要求买受人赔偿从履约保证金中予以扣除。

（五）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、营业执照、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。

（六）买受人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委托人有关房屋使用的规定。

（七）买受人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，须向委托人书面申报并提交装修设计图，经委托人同意，并由买受人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买受人承担。买受人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。

（八）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。

（九）如遇政府规划调整等原因需提前收回标的物的，委托人有权解除合同，但至少提前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。

（十）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。买受人搬迁期限为合同期满或合同提前解除后10日以内，如逾期未搬的，委托人有权以废弃物予以处理。

（十一）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地予以接受，交纳的竞买保证金（按银行同期活期存款利率计息）予以退还，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）。

竞买人所领取的竞买保证金收据是参加拍卖活动的重要依据，应自行慎重处置，若因转交他人或遗失等产生的结果及可能导致的纠纷和经济损失，均由收据中注明的竞买人自行负全责，与拍卖人无涉。

**拍卖会**

**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，由拍卖人主持，并在相关当事人和监管部门的监督下进行。**竞买人凭身份证明及竞买保证金收据登记入场，每一个号牌限进2人。**在拍卖会现场，任何举牌应价的行为均视为竞买人本人的意思，其后果均由号牌对应的竞买人承担。如参加现场拍卖的为非报名者本人，则须提交报名者亲笔签名的授权委托书（本授权书应标明授权范围，包括现场举牌应价、拍卖成交确认书和拍卖笔录的签署等）同时被授权人须出示身份证原件，提交身份证复印件。

**注：一个委托代理人只能接受一个竞买人的委托，且竞买人之间不得相互委托。**

**第九条**  竞买人一旦进入了拍卖会场，即表明已完全了解拍卖标的的一切现状，接受拍卖标的已知和未知的瑕疵、缺陷，对自己参加竞买的行为及其后对拍卖标的的权利行使期间之各种风险、状态，自行承担法律责任。

**第十条** **本次拍卖采用“现场拍卖”的方式，价高者得的原则，产生最终买受人。**

竞买过程中，竞买人及与会人员应严格遵守拍卖会的会场秩序。若发现竞买人恶意串通、操纵竞价或弄虚作假的行为，将取消其竞买资格并按《拍卖法》规定由竞买人承担相应的赔偿责任。竞买人一经应价，不得反悔，否则竞买人的竞买保证金不予返还，并且将承担由此引起的其他法律责任。竞买人如中途退场，将视为放弃竞买，不影响拍卖会的继续进行。

**第十一条**  **本次拍卖会举牌须知如下：**

本次拍卖标的设有保留价，不达到保留价不成交。保留价即为起拍价,对外公开，。

拍卖时，先由拍卖师宣布起拍价，然后报出加价幅度。竞买人可举牌应价或按规定的加价幅度竞价，也可自行报价。应价、报价须等于或者高于规定的加价幅度（且必须为加价幅度的整数倍），低于加价幅度的应价、报价无效；若场上出现2人以上同时举牌应价，拍卖师可指定其中1人并确认其应价有效。同时，拍卖师有权根据现场情况随时调整加价幅度。当会场上出现唯一的最高价格，且无人继续加价后，经拍卖师确认达到或超过保留价，落槌表示拍卖成交。

若本次拍卖有优先权人参加，当会场上出现唯一的最高价格，拍卖师应征得优先权人的意见后落槌，优先权人可以表示以该最高价买受，如无更高应价，则买受人为优先权人；如有更高应价，而优先权人不作表示的，则买受人为该应价最高的竞买人。

**第十二条** 买受人是指以最高有效应价竞得拍卖标的竞买人。拍卖成交后，买受人须与拍卖人当场签署《拍卖成交确认书》并在《拍卖笔录》上签名或盖章。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。

**拍卖后期工作**

**第十一条** 拍卖会结束后，由拍卖人当场向买受人发放《拍卖成交确认书》。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（按银行同期活期存款利率计息）凭《农村（集体）房屋租赁合同》复印件到拍卖人处退还。

**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**

**（一）买受人为原承租人的，**须在2025年7月9日下午4:00前**（以实际到账为准）**向委托人一次性付清第1年租金成交款和履约保证金，同时向拍卖人支付第1年租金成交价1%的买受佣金，然后于2025年7月10日-7月11日（上午9:00-11:00，下午2:30-4:30，节假日除外）与委托人签订《农村（集体）房屋租赁合同》。

**（二）买受人为新承租人的，**则第1年租金成交款、履约保证金、买受佣金的支付及《农村（集体）房屋租赁合同》的签订在接到委托人交付通知后5个工作日内同时办理。

**租金和履约保证金请汇入委托人账户**（户名：余姚市阳明街道丰山前村股份经济合作社；开户银行：余姚农村商业银行城区支行；账号：94420101302015481）。

**买受佣金请汇入拍卖人账户**（户名：宁波阳明拍卖有限公司，开户行：中信银行余姚支行，账号：8114701084445008888）。

拍卖人出具买受佣金发票，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，且委托人有权按照《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于买受人。

**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（甬易阳光）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。

 宁波阳明拍卖有限公司

 2025年6月19日

**农村（集体）房屋租赁合同（样本）**

**出租人：余姚市阳明街道丰山前村股份经济合作社 （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。

**第一条 房屋基本情况及用途**

（一）甲方将其拥有的位于丰山路207号房屋（一楼6间，二楼8间，三楼8间，以下简称“标的物”）出租给乙方使用。出租面积：约1000平方米；标的物无权证。

（二）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。

（三）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。

（四）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）乙方租用出租标的物的期限为 3 年，即自 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。

（二）标的物交付日： 年 月 日。

（三）租金起计日： 年 月 日为开始计算乙方应支付租金的日期。自该日起，不论乙方是否正式使用标的物，均应当支付房租。但，若甲方逾期交付标的物，则起租日也按逾期交付的天数顺延，双方应书面签字确认；但，不论甲方是否逾期交付标的物，若乙方提前使用本合同项下之标的物开始经营活动、商业，则以乙方提前使用标的物的日期为正式起租日，从即日起开始计算房屋租金。

**第三条 租金、支付方式和限期**

（一）甲、乙双方约定，租金为 元/年，3年租金合计为 元。

（二）支付方式和期限：租金实行按年支付、先付后用的原则，第1年租金已在本合同签订前一次性付清，下一年租金须在上年度到期前1个月通过乙方账户缴纳至甲方账户。

**收款单位：余姚市阳明街道丰山前村股份经济合作社**

**开户银行：余姚农村商业银行城区支行**

**账 号：94420101302015481**

（三）乙方在支付租金时，务必在“用途”或“备注”栏中注明“XX租金。

（四）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）签订本合同前，乙方须向甲方交纳履约保证金：**人民币50000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（按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租金、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）如遇乙方拖欠租金、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。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

（八）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）。

 **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、足额支付租金、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.乙方未按约定支付租金，甲方可按欠款金额每日收取 1 ‰的违约金。

2.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。

3.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，具有同等法律效力。

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（盖章） 乙方（盖章）

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

 日期：2025年 月 日 日期：2025年 月 日