

附件 2:

汕头市潮阳区榕江片区美丽乡村风貌带建设项目 ——金灶镇特色果品交易中心租赁合同

(之_____租赁合同)

甲方（出租方）：汕头市潮农农业发展有限公司

法定代表人：郑锦兴

乙方（承租方）：

主体身份/登记证件编号：

法定代表人/负责人：

第一章 总则

为规范和加强行政国有企业国有资产使用管理，提高资产使用效益，根据《中华人民共和国民法典》和国家、广东省汕头市的其他相关规定，执行《关于规范潮阳区区属国有企业物业出租管理的指导意见》（汕市潮阳财〔2018〕25号）的通知精神，甲、乙双方经协商一致，现就甲方向乙方出租国有资产相关事宜签订本合同。

第二章 出租标的物

第 1 条 甲方同意将位于_____（下称“出租标的物”）有偿出租给乙方使用。

第 2 条 本合同项下的出租标的物具体情况：

出租标的物位于_____，标的物出租面积_____平方米

(金灶镇特色果品交易中心位于汕头市潮阳区金灶镇镇政府西侧约 3.5 公里，省道 234 径头段与潮水溪支流交口处，整体规划用地面积 1.33 公顷 (20 亩)，包含农产品交易中心大楼、冷链农产品供应中心和垃圾中转站三座建筑，总建筑面积 14113.05 平方米)。

第 3 条 乙方保证将出租标的物依法用于自主经营使用，具体用途如下。

(3.1 农产品交易中心大楼三层面积 3202.74 平方米，作为农产品交易大厅、综合办公及餐饮配套使用等。

3.2 农产品交易中心大楼四层 (不含东南侧四间房间面积 252.7 平方米) 面积 2745.52 平方米，作为综合办公及商务配套使用等。)

第三章 出租期限

第 4 条 出租标的物租赁期限为 10 年，自____年__月__日起至____年__月__日止。在乙方遵守本合同各项条款的前提下，甲方在签订本合同之日起 15 日内将出租标的物交付于乙方使用。甲、乙双方交接时按出租标的物现状办理交接手续，交接手续办理完毕即视为乙方对出租标的物无异议。

第 5 条 出租期限届满，乙方需继续使用出租标的物的，应当在期满 30 日前向甲方提交书面申请，甲方应按照规定或约定办理。

第 6 条 因公共利益或根据相关法律、政策规定，甲方可依

法提前收回出租标的物，租赁期间如遇市政规划建设、土地被收储、企业改制或公共利益等政府行为需要，乙方应无条件服从并终止合同，从终止合同通知之日起，甲方余留 3 个月时间给乙方作为腾退和搬迁，租金按实际使用时间计算，若有剩余租赁租金甲方一次性退还，同时无息退回乙方缴交的履约保证金。

第四章 租金和履约保证金的支付

第 7 条 出租标的物首年租金为人民币_____元整，(交易中心大楼三层整层房产：租金分为两个周期计算，每个周期为 5 年，在成交价格的基础上，第二周期在第一周期上年租金递增 3.84 万元，即第一周期，____年__月__日至____年__月__日，每年租金为人民币_____元整(¥_____);第二周期____年__月__日至____年__月__日；交易中心大楼四层部分房产：租金分为两个周期计算，每个周期为 5 年，在成交价格的基础上，第二周期在第一周期上年租金递增 3.3 万元，即第一周期，____年__月__日至____年__月__日，每年租金为人民币_____元整(¥_____);第二周期____年__月__日至____年__月__日，每年租金为人民币_____元整(¥_____)) 出租期限内租金共计人民币_____元整(¥_____))。

第 8 条 租金按年缴交，乙方应在签订合同之日起五个工作日内将首年租金计人民币_____元整(¥_____)及履约保证金(按首年 3 个月的租金合计金额)人民币_____元整(¥_____))，合计人民币_____元整(¥_____)) 一次性缴交汕头市恒益顺招标采购服务有限公司(下称恒益顺公司)交易资金结算账户：

账户名称：汕头市恒益顺招标采购服务有限公司

开户银行：交通银行汕头龙湖支行

账 号：445006030013000176567

恒益顺公司按《汕头市恒益顺招标采购服务有限公司资产招租交易规则》第 54 条的规定将上述款项划入甲方指定账户。以后每期租金乙方应在上一期期满前 10 日内一次性向甲方交清下一期租金，乙方逾期交纳租金，每日应按所欠金额万分之三支付违约金，逾期超过 20 日，甲方有权解除合同，收回出租标的物，乙方已交的履约保证金不予退还，作为违约金偿还甲方，出租标的所有装修归甲方所有，一切损失概由乙方自行负责。

第五章 出租标的物的交付

第 9 条 本合同约定的出租期限届满或合同约定提前终止的，乙方应在届满或终止之日交还出租标的物，并自行结清因使用出租标的物所产生的一切费用。

第 10 条 乙方交还出租标的物前，应在不损害资产正常使用功能、安全及价值的情况下自行拆卸在出租期间为出租标的物添置的设备、设施等物品；但对已经属于出租标的物组成部分、功能要件无法拆卸或拆卸将造成出租标的物或甲方损失的除外。

无法拆卸的相关物品或已经添附在出租标的物上的物品归甲方所有，应随出租标的物一并交还甲方。

第六章 出租标的物的合理使用

第 11 条 乙方应按照法律规定及本合同约定对出租标的物进行合法使用，并自觉接受甲方的监督，不得利用出租标的物从事非法经营或者非法活动。

第 12 条 乙方应依照出租标的物的自然属性和注意事项对出租标的物进行合理使用，不得造成出租标的物损坏、灭失或非正常价值减损；造成出租标的物损失的，乙方应修复还原或照价赔偿。

第 13 条 出租期限内，经甲方书面同意，乙方可以对出租标的物作出不影响主体结构（或主要功能）的添建、加装和改造，但法律、法规规定应当报批的，乙方应当依法履行报批手续；乙方擅自对出租标的物进行添建，加装和改造的，由此产生的一切法律责任及经济损失由乙方自行承担。

第 14 条 出租期限内，乙方应自行做好出租标的物的维护维修，确保使用安全，一切维护维修费用由乙方承担。

第 15 条 乙方应当自行承担因使用出租标的物所产生的一切税费。租赁期间，水、电费及其他管理费用由乙方自理。

第 16 条 未经甲方书面同意及依法准许，乙方不得擅自改变本合同第 3 条约定的出租标的物使用用途。

第 17 条 未经甲方书面同意及依法准许，乙方不得将出租标的物转租、分租或以任何方法方式允许他人使用出租标的物。

第 18 条 出租期限内，乙方应严格落实门前“五包”责任，确保出租标的物面前整洁有序，并自行承担场地内的安全、保卫、消防、环保、绿化、环境卫生等工作，所发生的一切责任及费用全部由乙方负责，乙方在使用出租标的物过程中，无条件接受甲方和上级部门的安全检查，出租标的物发生治安、消防或其他事故，造成他人财产损失或人身损害的，由此产生的一切法律责任

及经济损失由乙方自行承担。

第 19 条 乙方应当妥善处理出租标的物使用过程中与第三方的争议和纠纷，并自行承担相应的法律及经济责任。

第七章 违约责任

第 20 条 本合同约定的出租期限届满或合同提前终止，乙方未按本合同第 9 条约定按时交还出租标的物的，应按本合同约定的年租金以 360 天平均计算出每天的租金后，以日租金 1.2 倍标准向甲方支付逾期租金。出租期限届满或合同提前终止时，乙方不得以任何理由要求甲方赔偿租赁期间乙方的一切投入费用。

第 21 条 乙方违反法律相关规定或本合同第六章的约定，未对出租标的物进行合理使用，造成出租标的损失的，乙方应承担相应的经济赔偿责任，甲方有权解除本合同，收回出租标的物；造成国有资产损失流失的，除承担上述经济赔偿责任外，如涉及行政、刑事责任的，依法由有权部门追究其法律责任。

第八章 不可抗力

第 22 条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力的原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。因合同任何一方当事人没有采取有效措施而导致损失扩大的，则损失扩大部分由其自身承担。

第 23 条 合同任何一方当事人迟延履行合同后发生不可抗力事件的，不能免除其因不可抗力造成损失的责任。

第 24 条 遭遇不可抗力的一方，应在 7 日内按照本合同约

定的有效联系方式将不可抗力情况通知另一方；并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或整体资产不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第九章 保密义务

第 25 条 双方在签订、履行本合同过程中，共同形成以及从对方处所获取的文件、资料、信息等，除依法需公开或办理本合同约定事项需合理使用外，未经对方书面同意，不得擅自向任何第三方透露、扩散或转让。

第 26 条 本合同终止、解除的，不影响双方关于保密义务约定的效力。

第十章 适用法律及争议解决

第 27 条 适用法律

本合同效力、解释、履行及争议的解决等，适用中华人民共和国法律。

第 28 条 争议解决

28.1 因履行本合同发生争议、分歧或索赔的，双方应协商解决，协商不成的，双方可依法向有管辖权的人民法院起诉。

28.2 在争议、分歧或索赔依法解决前，合同双方当事人应继续履行其在本合同项下的所有义务并继续享有其在本合同项下的所有权利，在依法解决后按相关结果进行最终调整。

28.3 本章规定的争议解决条款在本合同终止、解除后继续有效。

第十一章 合同生效、变更、解除和终止

第 29 条 合同生效

本合同自甲乙双方签章之日起生效。

第 30 条 合同变更

本合同任何修改、补充或变更均须以书面形式并由甲乙双方签章方可生效。

第 31 条 合同解除和终止

31.1 有下列情形之一的，合同双方可以解除本合同。

31.1.1 经双方协商一致的。

31.1.2 依法或依本合同约定解除的。

31.2 合同解除后，甲乙双方的权利义务即告终止。

31.3 合同双方当事人履行完本合同全部义务，本合同即告终止。

第十二章 附则

第 32 条 经双方确认，可就本合同涉及事项相互发送通知至以下联系方式：

甲方：汕头市潮农农业发展有限公司

通讯地址：汕头市潮阳区棉北街道柳园路 33 号区财政局南侧 4 楼

电话号码：0754—83836678

传真号码：0754—83836678

乙方：

通讯地址：

电话号码：

传真号码：

一方联系方式发生变更的，应及时以书面方式通知对方，否则需承担由此产生的责任（发传真需要通知对方确认）。

第 33 条 本合同未尽事宜，可由双方依法协商一致后另行签订补充合同。本合同的附件及补充合同与本合同具有同等法律效力。

第 34 条 资产招租委托书（项目编号：F202500142）内容也是本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第 35 条 本合同以中文订立，一式 3 份，甲方执 1 份，乙方执 1 份，鉴证方执 1 份，均具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

法定代表人（授权代表人）：

年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人（授权代表人）：

年 月 日

鉴证方：汕头市恒益顺招标采购服务有限公司

年 月 日