合同编号：

合同签订地点：

**公坡镇富文小学租赁合同**

出租方（以下简称甲方）： 文昌市公坡镇五一村民委员会

单位性质：基层群众性自治组织

法定代表人姓名：

单位地址： 文昌市公坡镇五一村委会

联系电话：

承租方（以下简称乙方）：

个人或单位法定代表人姓名：

身份证号或护照号或营业执照号码：

联系地址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规，甲、乙双方遵循自愿、平等、公平、诚实信用的原则，经协商一致，甲、乙双方就下列不动产（房屋及土地）租赁的相关事宜，达成如下协议：

**第一条 租赁标的物的（房屋及土地）基本情况**

1. 甲方拟出租的不动产是文昌市公坡镇五一村委会锦山头村的公坡镇富文小学校园校舍，其中：房屋有一栋两层教学楼及相关办公用房（平房），房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋设计用途为学校教育，房屋建筑面积共计 9223.99平方米；土地面积为13.83亩。

2. 2025年4月15日，文昌市人民政府作出《关于同意“零租金”出租公坡富文小学国有资产的批复》（文府函〔2025〕269号），同意将租赁标的物租赁给甲方用于发展村集体经济，租赁期限为20年。

**第二条 租赁用途**

1. 乙方承租标的物用于 发展工艺品加工等产业 （投资产业要求：符合环保要求,用工较多的工艺品加工、瓜果蔬菜分拣、物流中心等产业）。

2. 乙方应按照约定的用途使用房屋，不得利用承租标的物进行违法活动。乙方改变标的物用途的，应征得甲方书面同意。未经甲方书面同意，乙方擅自改变标的用途，甲方可以解除合同，并要求乙方赔偿损失。

**第三条 租赁期限和交付日期**

1. 标的物租赁期限为 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。本租赁合同签订之日起 日内，甲方应当将租赁标的物全部移交给乙方。

2.租赁期届满时，乙方应按期将标的物返还给甲方，如乙方逾期返还的，则自租赁期届满之次日起至实际返还标的物之日止，乙方除支付租金外，每日还应按月租金的3‰向甲方支付违约金。

**第四条 租金、支付方式、期限及奖励机制**

1. 租金：标的物年租金为 元（即：月租金为 元，日租金为 元）。

2.租金支付方式：租金按年度支付。本租赁合同签订之日起 日内乙方向甲方支付本年度租金 元，之后，每年 月 日前乙方向甲方支付当年的年度租金。

3．乙方逾期支付租金超过 6 个月时，甲方有权单方解除本租赁合同并要求乙方立即返还租赁标的物。乙方除应支付拖欠租金外，还应向甲方支付违约金（违约金以拖欠租金数额为基数按每日3‰的比例向甲方支付违约金，违约金支付天数为自本租赁合同解除之日起至拖欠租金支付之日止）。

4. 奖励机制：乙方每年聘用五一村民委员会村籍（含未入户的村媳妇、户籍已迁出的外嫁女）群众工作，并为其缴纳社保满12个月，人数达10人（含10人，为鼓励乙方雇佣残疾人就业，乙方每聘用1名五一村民委员会村籍的残疾人并满足前款社保要求，可减少2个五一村民委员会村籍用工名额。）以上时，甲方每年向乙方返还或减免租金人民币1万元。本奖励机制共施行5年，自本合同签订之日起计算。

**第五条 其他约定**

1. 投资强度：乙方在本合同签订之日起6个月内基建投入不少于200万元，12个月内各类投入不低于500万元（含基建和设备投入等）。

2. 纳税要求：在公坡镇成立项目管理公司并首年缴纳各类税费20万人民币以上，全部投产后每年缴纳税费不低于50万元（含货物进口关税、销售缴纳的增值税和附加税、印花税、个人所得税及社保等）。

3. 用工要求：本合同签订后，在同等条件下乙方应当优先聘用五一村民委员会村籍群众工作并签订正式劳动合同。

**第六条 关于标的物租赁期间的有关费用**

租赁期间，以下费用，除另有约定外，全部由乙方支付，并由乙方承担逾期付款的违约责任。如因乙方欠缴或逾期付款导致甲方承担责任的，甲方有权向乙方追缴。

1. 租赁房屋发生的水电费、燃气费、物业管理费、收视费、互联网费等；

2. 其他与标的物使用相关的费用。

**第七条 标的物的使用和维修**

1. 在租赁期内，甲方应保证出租标的物的使用安全。乙方应合理使用其所承租的标的物及其附属设备。

2. 租赁期间，乙方拆改标的物，应预先征得甲方书面同意，并按规定报经管理部门批准。未经甲方书面同意，乙方拆改标的物，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿损失。

3. 标的物及原有附属设备因乙方正常使用，发生损坏的，乙方负责承租标的及原有附属设备的维修，并承担维修费用，甲方应予以协助。

4. 租赁期间，关于防火安全、门前三包、综合治理及安全保卫等工作，乙方应当执行当地有关部门的规定并承担全部责任，甲方有监督检查的权力。

5. 租赁期间土地以及原地上附着物归甲方所有。新建部分甲乙双方共同依规报建，完善各项手续，合同期间各项权证不得用于与项目无关的用途。

**第八条 标的物的转租**

1. 经甲方同意，乙方可以将承租的标的物转租给第三人使用。转租期限不得超过本合同约定的终止日期。乙方转租的，本租赁合同继续履行。

2. 未经甲方同意，乙方擅自将承租的房子转租、转让、转借或调换使用的，甲方有权解除租赁合同并要求乙方赔偿损失。

**第九条 合同终止**

1. 租赁期间，乙方有下列情形之一的，甲方有权提前终止合同并收标的物，因此给乙方带来的损失，甲方不承担赔偿责任；给甲方带来的损失，由乙方承担赔偿责任。

（1）擅自拆改承租房屋结构或改变承租房屋用途的；

（2）利用承租房屋进行违法活动的；

（3）欠付相关费用给甲方带来不利的。

2. 租赁期限届满且双方不再续租时，乙方应当及时向甲方返还租赁标的物。乙方在租赁标的物上新建的建筑物、不可拆除的构筑物、不可拆除的附属物等均归甲方所有。

3. 租赁期间，甲方违约导致提前解除本租赁合同时，甲方应向乙方支付违约金，违约金的具体数额为乙方在租赁标的物上新建的建筑物、不可拆除的构筑物、不可拆除的附属物的市场评估价格。

4. 租赁期间，乙方违约导致提前解除本租赁合同时，乙方应当及时向甲方返还租赁标的物，并且租赁标的物上新建的建筑物、不可拆除的构筑物、不可拆除的附属物均归甲方所有。

5. 租赁期间，如遇国家政策调整或政府收回国有土地使用权及房屋时，乙方应当积极主动配合。征收补偿中涉及到乙方新建资产的补偿款归乙方所有，其余补偿款（含土地使用权补偿）归甲方。

**第十条 纠纷解决方式**

甲乙双方发生纠纷，可以协商解决。当事人协商调解不成时，均可向文昌市人民法院起诉。

**第十一条 其他条款**

本合同未尽事宜，甲乙双方可另行签定书面补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

**第十二条 其他约定**

本租赁合同自甲乙双方签章之日起生效。本租赁合同壹式叁份，甲乙双方各执壹份、市农村产权流转交易市场留存壹份，均具有同等法律效力。

（以下无正文，为合同签署页）

**甲方（盖章/签字）：** \_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 法定代表人或主要负责人姓名 |  | 统一社会 信用代码 |  |
| 联系方式 |  | 地 址 |  |
| 开户银行 |  | 银行账号 |  |
| 代理人姓名 |  | 联系方式 |  |
| 身份证号 |  | 地 址 |  |

**乙方（盖章/签字）：** \_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 自然人、法定代表人或主要负责人姓名 |  | 身份证号（统一社会信用代码）责人姓名 |  |
| 联系方式 |  | 地 址 |  |
| 开户银行 |  | 银行账号 |  |
| 代理人姓名 |  | 联系方式 |  |
| 身份证号 |  | 地 址 |  |