合同编号：

龙河镇岭寨小学租赁合同

**出租人（甲方）：** 定安县龙河镇岭寨村民委员会

**承租人（乙方）：**

根据《中华人民共和国民法典》《定安农村产权交易中心农村产权交易规则（试行）》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，达成如下条款：

**第一条 标的物情况**

1.甲方将坐落于 定安 县 龙河 镇 岭寨小学校舍 （以下简称标的）使用权出租给乙方。甲方系流转标的的产权人，拥有合法对外出租该标的的权利。

该出租标的实际使用面积 1.95 亩，建筑面积 756.91 平方米；四至为：东至： 叶秀色 、南至： 黄冬云 、西至： 县道 、北至： 符永吉 ；结构 两栋，一栋教学楼层数为2层，一层面积为267.48平方米，二层面积为177.53平方米；一栋宿舍楼层数为1层，面积为311.9平方米 ，设计用途 教学楼，宿舍楼 ，房屋所有权证号为 无 （如无，需提供相应权属证明）。该房屋 未 已/未（设定抵押）。

2.标的交付时装修、家具、设备等情况： 墙面漆面涂抹、无家具家电、水电设施已连通 。

3.标的资产经有资质的 海南正理 房地产评估测绘有限公司评估，出具了以 2025 年 6 月 15 日为评估基准日的《定安县龙河镇岭寨村民委员会拟租赁涉及位于岭寨小学教学楼和宿舍楼及对应分摊的土地使用权资产租金评估项目资产评估报告》。

4、标的资产不存在上述《定安县龙河镇岭寨村民委员会拟租赁涉及位于岭寨小学教学楼和宿舍楼及对应分摊的土地使用权资产租金评估项目资产评估报告》中未予披露或遗漏的、可能影响评估结果，或对标的资产出租产生重大不利影响的任何事项。

5、甲乙双方在甲方对上述标的资产享有所有权及《定安县龙河镇岭寨村民委员会拟租赁涉及位于岭寨小学教学楼和宿舍楼及对应分摊的土地使用权资产租金评估项目资产评估报告》评估结果均认可同意的基础上达成本合同各项条款。

6.甲方保证其出租的标的拥有合法建设手续并拥有合法产权。

7.标的处置方式（可另附件）： 不能再新增混泥土类固定建筑；不能破坏原有建筑承重等主要结构。

8.标的的担保情况为（ ① ）种：

①标的上未设定任何形式的担保，包括但不限于该标的资产存在抵押或任何影响标的资产出让的限制或义务。标的也未被任何有权机构采取查封等强制性措施。

②标的已于 / 年 / 月 / 日，因 / 抵押给 / 并在相关部门办理抵押登记。上述流转行为已经获得抵押权人的书面同意。

**第二条 租赁方式、用途**

1.乙方所承租标的仅用于 住宅类（仅可在原址上利用，不可进行拆建修改） 使用。

2.乙方应按照约定的用途使用标的，不得利用流转标的进行违法活动。乙方在承租期间的日常管理均由乙方自行负责。乙方需改变标的用途的，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，甲方可以要求乙方赔偿损失。

**第三条 租赁期限和交付日期**

1.标的租赁期限自 2025 年 7 月 15 日起至 2035 年 7 月 14 日止，共 10 年。

2.确认乙方按本合同第五条第2点履行后 7 日内，甲方以出租标的现状交付乙方。

3.租赁期届满时，甲方有权收回标的，乙方应按期返还。乙方需继续承租该标的时，应提前 1 个月与甲方协商。甲方要求返还标的，乙方应当返还。如逾期返还的，自租赁期届满之次日起至实际返还标的之日止，乙方除支付租金外，还应按每日年租金的万分之五向甲方支付违约金。

**第四条 租金、履约保证金、交易服务费、其他费用**

1. 租金标准：本合同标的按年计算租金，每年租金共计¥ 元（人民币大写： 整）。

2.乙方按年支付租金，首年租金付款时间 2025年8月14日 。次年起每年 8月 14 日前支付下一年租金，交付方式按本合同第五条第2点约定执行。

3.租金变动约定： / 。

4.乙方需同时支付本合同标的履约保证金，合同终止时，甲方收取的押金除用以抵充应由乙方承担的 / 费用外（如有），抵充后的余额应全部无息归还乙方。履约保证金为：¥ / 元整（大写： / 整）。

5.根据《定安农村产权交易中心收费管理办法（试行）》办法，本标的流转交易服务费为¥ 元整（大写： 整），具体数额以海南省交易中心书面通知为准另行支付。

6.税费和管理费的约定： / 。

7.租赁期间，因使用该标的所发生的费用（水、电、煤气、通讯、物业管理、有线电视、供热费等）及其他有关费用均由乙方承担。

**第五条 支付方式**

双方当事人选择第 2 种付款方式。

1.本合同标的租金、履约金保证金、流转交易服务费应由乙方于签订本合同 5 日内向定安农村产权交易中心缴纳，收款信息如下：

（1）现金

（2）银行汇款

开户行：

开户名：

银行账号：

定安农村产权交易中心审核确认收到乙方交来本合同标的租金、履约金保证金、流转交易服务费后 5 日内将标的租金支付到甲方账户。

2.甲乙双方直接结算

（1）现金

（2）银行汇款

开户行：

开户名：

银行账号：

3.其他： 。

**第六条 标的交付、使用和维修**

1.甲方应当在定安农村产权交易中心告知确认收到乙方交来款项后方可交付标的。

2.在租赁期内，乙方应合理使用承租的标的及其附属设备并维护其安全。

3.租赁期间，乙方如需改动标的的，应预先征得甲方书面同意，并按规定报经住建管理部门批准。未经甲方书面同意，乙方拆改标的的，甲方可以解除合同，并要求乙方赔偿损失。乙方装修标的、增加设备的，应预先征得甲方书面同意，并商定增加的装修、设备的归属及维修责任。未经甲方书面同意，乙方装修标的、增加设备，或因使用不当使标的和设备损坏的，甲方可以要求乙方给予修复，并赔偿损失。

4.标的及原有附属设备因乙方正常使用，发生损坏的，双方按下列第 ② 种方式承担维修责任。

①甲方负责出租标的及原有附属设备的维修，承担维修费用；乙方发现标的及原有附属设备有损坏或故障时，应及时通知甲方修复；甲方应在接到乙方通知后 / 日内进行维修，乙方应予以协助。逾期不维修的，乙方可代为维修，甲方承担维修费用及逾期维修造成的损失。

②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。

**第七条 标的转租及出售**

1.经甲方书面同意，乙方可以将承租的标的转租给第三人使用。转租期限不得超过本合同期限。未经甲方同意，乙方擅自转租的，甲方可以解除合同，并要求乙方赔偿损失。

2.甲方在租赁期限内出售租赁标的时，应提前 1 个月通知乙方，同时，甲方需保证买受人继续享有、承担甲方在本合同中的全部权利义务。同等条件下，乙方拥有优先购买权。

**第八条 违约责任**

1.租赁期间，非本合同约定的情况，任何一方擅自解除本合同的，违约方向守约方支付违约金 / 元。若约定的违约金不足抵付守约方损失的，违约方还应负责赔偿超过违约金部分的损失。

2．乙方逾期支付租金，甲方有权按下述第 ② 种约定追究乙方违约责任：

①合同继续履行。乙方除应支付拖欠租金外，还应自应交租金之次日起至实际交付拖欠租金之日止，按每日 / 元向甲方支付违约金。

②解除合同。乙方拖欠租金累计达 3 个月及其以上的，经甲方书面催交租金后乙方仍拒不支付租金的，甲方可以解除合同。乙方除应支付累计拖欠租金外，还应自解除合同之次日起至实际交付拖欠租金之日止，按每日 53.7 元向甲方支付违约金。

③其他约定： / 。

3.甲方逾期交付标的，乙方有权按下述第 / 种约定追究甲方违约责任：

①合同继续履行。甲方自应交付标的之次日起至实际交付之日止，按每日 / 元向乙方支付违约金。

②解除合同。超过应交付日期 / 个月的，乙方可以解除合同，要求甲方一次性支付 元违约金 / 元。若约定的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿超过违约金部分的损失。

③其他约定： / 。

4.租赁期间，因甲方原因导致乙方无法继续使用标的的，乙方有权要求甲方消除妨害，以便乙方能够继续使用标的；若仍不能提供给乙方使用，乙方有权单方解除本合同并要求甲方支付违约金 / 元。违约金不足以弥补乙方损失的，甲方应当补偿不足部分。

5.如因甲方出租标的不合法或因出租标的产权及权利限制等原因导致乙方无法正常使用标的的，乙方有权解除本合同并要求甲方支付违约金 / 元。

**第九条 纠纷解决**

甲乙双方发生纠纷，可以协商解决，也可以请求属地人民政府等调解。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

**第十条 其他条款**

1.租赁期间，甲方抵押该租赁标的，须书面通知乙方。

2.租赁期间，如遇政府拆迁或市政设施建设施工，使乙方无法继续经营的，本合同自行终止（甲方自收到政府通知后 30 日内通知乙方），如市政府或政府部门给予经济补偿的，涉及土地和房屋的部分归属甲方，与乙方无关；涉及乙方自行装修且经甲方同意的房屋装修部分归属乙方，与甲方无关，甲方不再作任何经济补偿。

3.本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效。本合同未尽事宜，甲乙双方可另行签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

4.本合同一式四份，甲乙双方各执壹份，城区/县/镇农村集体资产管理部门备案壹份，定安农村产权交易中心留存壹份。

5.其他约定：

（一）由乙方支付甲方聘请有资质的评估机构评估该地块产生的费用20000元（大写：贰万元整）

（二）由乙方支付甲方聘请有资质的测绘公司测绘该地块产生的费用4000元（大写：肆仟元整）

上述评估测绘费用合计24000元（大写：贰万肆仟元整），乙方须于合同签订后十五日内向甲方支付。

（以下无正文）

（本页为《海南省农村集体经营性资产租赁合同》之签章页）

甲方（签字并盖章）： 年 月 日

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 法定代表人/主要负责人姓名 | 张天章 | 社会信用代码 | 544690210757009846 |
| 身份证号 | 460025196908153315 | 联系方式 | 13647534213 |
| 地 址 | 定安县龙河镇岭寨村民委员会 |
| 开户银行 | 海南农村商业银行股份有限公司定安龙河支行 |
| 银行账号 | 1007967300000159 |
| 委托代理人姓名 |  | 联系方式 |  |
| 身份证号 |  |

乙方（签字并盖章 ）： 年 月 日

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 自然人/法定代表人/主要负责人姓名 |  | 身份证号（统一信用代码） |  |
| 身份证号 |  | 联系方式 |  |
| 地 址 |  |
| 开户银行 |   |
| 银行账号 |  |
| 委托代理人姓名 |  | 联系方式 |  |
| 身份证号 |  |

**政府管理部门备案意见（盖章）**

备案人：

备案日期： 年 月 日

**鉴 证 方（盖章）：**

地　　址：

联系人及联系方式：

鉴证日期： 年 月 日