**宁波阳明拍卖有限公司**

**拍**

**卖**

**须**

**知**

 **拍卖会名称**：余姚市马渚镇姚家村马云路98号房屋租赁权拍卖会

 **拍卖标的**：余姚市马渚镇姚家村马云路98号房屋5年的租赁权

 **拍卖会时间：**2022年8月16日上午9时

**拍卖会地点：**余姚市马渚镇人民政府会议室

**拍卖方式：**现场拍卖

公司地址：浙江省余姚市舜水北路16号

公司电话：0574-62724638、62651915 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:** 余姚市马渚镇姚家村马云路98号房屋租赁权。出租房屋面积：约350平方米，钢棚面积：约130平方米；出租年限：5年；租金按年支付、先付后用；起拍价：56000元/年；竞买保证金：人民币10000元。

**特别提示（风险）**：

(一）根据经营需要，标的物内的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，原承租人承诺搬离时间：**2022年9月15日前。**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。参加竞买的原承租人在同等价格条件下享有优先权。

（二）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**

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

（一）原承租人未竞得标的物且在承诺搬离时间到期后继续拖延的，则取消原承租人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，且委托人在2022年10月15日前通知买受人（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 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 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（挂号信一经签收，即视为通知已送达）；买受人（新承租人）应在通知送达后5个工作日内来办理承租手续（包括支付租金、履约保证金、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》时由买受人向委托人交纳履约保证金：人民币10000元。履约保证金收取后，委托人应向买受人开具收款凭证。待租赁期届满或非因买受人违约合同解除时，确认租赁双方无纠纷，由委托人一次性无息退还。

租赁期间，买受人使用标的物所发生的水、电、通信、有线电视、物业管理费等日常费用由买受人承担，并及时缴清。若发生欠费买受人需向委托人交纳所欠费用每日万分之六违约金，若逾期满2个月的，委托人有权解除本合同，收回标的物，并不予退还履约保证金。

租赁期间，如遇买受人拖欠租金、水电等费用及发生其他等违约情形时，委托人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，买受人应及时补足（接委托人通知后在3日内补足），否则委托人有权终止合同且追究买受人违约责任。

（三）租金按年支付，先付后用，具体按《农村（集体）房屋租赁合同》的约定实施；若买受人不及时交纳逾期满2个月，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）委托人仅提供标的物给买受人使用，涉及的各项税、费等由买受人自行承担，与委托人无涉。买受人对标的物的使用必须符合法律、法规、规章等相关规定，不得从事影响周边环境及危害房屋安全的活动，同时在使用或装修过程中应当做好防水、防火、隔热、降噪等基本措施，不得产生超过环保标准的噪音和污染。

（五）买受人应当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，由委托人修复，但所需费用由买受人承担。

（六）买受人应严格按照政府有关职能部门（如消防、建设、安监、治安、环保、卫生）的规定使用标的物，并有义务保证标的物在使用过程中不存在任何安全隐患，严禁在标的物内存放易燃、易爆、易腐及放射物品等危险品、违法搭建任何建筑物、擅自堆放负重货物，以及其他影响房屋使用安全的行为，并须无条件配合委托人及相关部门的相关检查或整改要求。

（七）买受人不得利用标的物进行违法活动，做好疫情防控规定的相关要求，积极配合相关部门的检查。买受人须独立承担一切经济及安全法律责任，与委托人无涉。

（八）买受人不得在标的物内任意改变主体结构，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。

（九）买受人应当严格按照有关部门管理规定做好消防、环保等相关工作，因工作措施不到位而产生责任事故的，该事故责任及经济损失（包括第三人的人身损害和财产经济损害）由买受人承担，与委托人无涉。

（十）如买受人需对标的物现有配备的水、电设施进行改造、升级、扩容的，由此产生的费用、责任均由买受人承担。本合同终止或者解除，买受人搬离标的物时不得拆除前述的水电设施，且委托人不作任何补偿。

（十一）在承租期间，买受人为标的物的实际管理人，因此标的物内发生的所有安全事故、意外事故都由买受人自行承担，与委托人无涉。

（十二）买受人在标的物使用过程中，如出现墙体开裂及渗水等重大安全隐患，应及时书面通知委托人进行维护、维修，避免危害和损失的扩大。因买受人未及时告知导致的各类安全事故及造成的损失由买受人自负，委托人不承担任何赔偿。

如出现上述维护、维修问题，买受人须无条件配合，造成买受人损失的委托人不作任何补偿赔偿。买受人不按照前述约定及时通知委托人，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，由买受人承担相应的损失和赔偿责任。

（十三）在租赁期内，委托人有权自行出售标的物，但应提前2个月书面通知买受人，买受人在同等条件下有优先购买权；买受人收到通知后1个月内未书面主张优先购买权的，视为放弃优先购买权。

未经委托人同意，买受人不得将标的物擅自转租、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，并且不予退还履约保证金。

如遇特殊情况确需进行退租的，则买受人须提前2个月向委托人提出书面申请，经委托人书面同意后，方可办理退租手续，剩余已付租金在10日内无息退还（租期不足1个月的按1个月收取租金），但履约保证金不予退还。

（十四）租赁期间，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2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，委托人不承担任何形式的补偿。剩余租金（从买受人实际归还标的物之日起，按日计算，不计息）和履约保证金予以返还。

（十五）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。买受人腾空房屋期限为租赁期届满或合同解除后10日内，如逾期未搬的，委托人有权按废弃物予以处理,且视为买受人自动放弃优先承租权。

（十六）买受人逾期归还标的物的，委托人有权按原年租金2倍的标准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。

(十七）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。

（二）竞买人（即其后的买受人）保证在拍得标的物后，按本《拍卖须知》和《竞买协议》的要求履行其全部义务，否则属违约：拍卖标的由委托人收回，拍卖人有权对买受人的竞买保证金冲作违约金，不予退还，并取消该标的物再次拍卖时该买受人的竞买资格。

**拍卖会**

**第八条**  本次拍卖标的经过规定的报刊、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1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 本次拍卖采用增价式现场拍卖的方式，以价高者得的原则，产生最终买受人。在规定报名时间内须有效报名2名及以上且必须到场拍卖，且至少1名有效出价，方可成交。**

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。竞买人如未能按时到场或中途退场或未举牌应价叫价的，均视为竞买人自行放弃竞买，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：

（一）本次拍卖标的设有保留价，不达保留价不成交。保留价对外公开，保留价即为起拍价。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，上述费用全部由买受人承担。

（二）现场拍卖时，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；若场上出现二人以上同时举牌应价，拍卖师可指定其中一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，经拍卖师三声报价且无人继续加价后，经拍卖师确认达到或超过保留价，落槌表示拍卖成交。

（三）当享有优先权的竞买人参加拍卖时，每当会场上出现唯一的最高应价，拍卖师应询问优先权人的意见，如优先权人接受该价格且无更高应价时，则确定优先权人为买受人；如有更高应价且优先权人不接受该价格，则确定该最高应价的竞买人为买受人。

**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》等拍卖文书。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**

**第十三条** 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）。

**第十四条 付款方式及签约时间：**

**（一）买受人为原承租人的，**须在2022年8月19日下午4时前（**以实际到账为准）**向委托人一次性付清第1年租金成交款、履约保证金并签订《农村（集体）房屋租赁合同》（上午9:00—11:00，下午2:00-4:00，节假日除外），同时向拍卖人支付2000元的买受佣金。

**（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《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。

**拍卖成交款、履约保证金汇入委托人账户**（户名：余姚市马渚镇姚家村股份经济合作社；开户银行：余姚农村商业银行马渚支行；账号：94240101302001910）。

**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，委托人仅提供往来款收据。

**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。

1. **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。
2. **拍卖结果公示：**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网（余姚市分网）公示1个工作日。
3. 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**

**第十八条**  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。

**第十九条** 本须知解释权归本次拍卖活动的委托人、拍卖人所有。

**会场纪律**

一、竞买人按我市当前执行的疫情防控政策(包括但不限于测温、佩戴口罩、出示健康码、行程码、扫场所码、出示核酸阴性证明等）进入拍卖会场，拍卖会现场必须服从工作人员的安排。竞买人不符合我市疫情防控要求导致无法参加拍卖会的，后果自负。

二、现场拍卖期间，要求竞买人之间间隔1个座位就坐参拍；严禁聚众扎堆。

 三、进入拍卖会场后，请保持安静，不得大声喧哗。

 四、自觉爱护场内公共设施、设备，对故意毁坏造成的损失，由当事人负责赔偿。

 五、对故意扰乱现场秩序、干扰拍卖会正常进行的竞买人，工作人员有权将劝其退场。

 六、拍卖会结束后，要求竞买人有序退场（人与人之间间隔一米），同时将号牌归还工作人员。

 七、在会场内禁止吸烟。

 八、妥善保管好个人物品，损坏、丢失等后果自负。

九、理性应价，谨慎举牌。

 宁波阳明拍卖有限公司

 2022年8月5日

**农村（集体）房屋租赁合同（样本）**

**出租人：余姚市马渚镇姚家村股份经济合作社 （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》、《中华人民共和国房地产管理法》等相关法律、法规和我市国有资产出租管理的相关文件，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，经协商一致，订立本合同。

**第一条 房屋基本情况及用途**

（一）通过公开拍租，甲方将其拥有合法产权的位于 余姚市马渚镇姚家村马云路98号的房屋（以下简称“该房屋”）出租给乙方使用，出租房屋面积：约350平方米，钢棚面积：约130平方米，房屋用途： 。未经甲方同意，不允许擅自改变用途。

（二）甲方按房屋现状出租，乙方已到现场查看、了解并同意按房屋现状承租。

（三）甲方仅提供该房屋给乙方使用，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承租的，甲方不负任何责任。

**第二条 房屋交付日期、租赁期限和租金起计日**

（一）交付日期： 年 月 日。

（二）租赁期限：该房屋租赁期为 5 年，自 年 月 日起至 年 月 日止，包括首尾两天。租赁期满，甲方有权收回该房屋，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出租房屋，均应当支付租金。

1. **租金、支付方式和限期**

（一）甲、乙双方约定，每年租金为 元，5年租金合计为 元。

（二）支付方式为按年支付，先付后用。其中：

第1年租金人民币 元在签订本合同前已支付；

第2年租金人民币 元须在2023年 月 日前支付；

第3年租金人民币 元须在2024年 月 日前支付；

第4年租金人民币 元须在2025年 月 日前支付；

第5年租金人民币 元须在2026年 月 日前支付。

**收款单位：余姚市马渚镇姚家村股份经济合作社**

**开户银行：余姚农村商业银行马渚支行**

**帐 号：94240101302001910**

（三）乙方在交纳租金时，务必在“用途”或“备注”栏中注明“XX租金”。如甲方的开户行和帐号变更，甲方应及时书面通知乙方。

（四）甲方收取租金后，出具往来款收据给乙方。

（五）乙方应按要求向甲方按时、足额支付租金；若逾期则属乙方违约。

**第四条 履约保证金和其他费用**

（一）签订本合同时由乙方向甲方交纳履约保证金：人民币10000元。履约保证金收取后，甲方应向乙方开具收款凭证。待租赁期届满或非因乙方违约合同解除时，确认租赁双方无纠纷，由甲方一次性无息退还。

（二）租赁期间，乙方使用该房屋所发生的水、电、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；若发生欠费乙方需向甲方交纳所欠费用每日万分之六违约金。水:底数 ：电:底数 。

（三）租赁期间，如遇乙方拖欠租金、水电等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。

（四）租赁期间，如遇履约保证金不足时，乙方应及时补足（接甲方通知后在3日内补足），否则甲方有权终止合同且追究乙方违约责任。

**第五条 该房屋的交接和租赁期间的使用要求**

（一）甲方应保证该房屋的安全性符合有关法律法规或者规章的相关规定（因乙方装修、改造的原因除外）。乙方应当正常使用该房屋和该房屋内的设施设备，如果因乙方的原因导致该房屋或者该房屋内设施设备损坏，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）乙方的使用范围必须符合法律、法规、规章等相关规定，不得从事影响周边环境及危害房屋安全的活动，同时在使用或装修过程中应当做好防水、防火、隔热、降噪等基本措施，不得产生超过环保标准的噪音和污染。

（三）乙方应严格按照政府有关职能部门（如消防、建设、安监、治安、环保、卫生）的规定使用该房屋，并有义务保证该房屋在使用过程中不存在任何安全隐患，严禁在该房屋内存放易燃、易爆、易腐及放射物品等危险品、违法搭建任何建筑物、擅自堆放负重货物，以及其他影响房屋使用安全的行为，并须无条件配合甲方及相关部门的相关检查或整改要求。

（四）乙方不得利用该房屋进行违法活动，做好疫情防控规定的相关要求，积极配合相关部门的检查。乙方须独立承担一切经济及安全法律责任，与甲方无涉。

（五）乙方不得在该房屋内任意改变主体结构，需要对该房屋进行装修的，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部门审批同意后，方可对该房屋进行装修，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）乙方应当严格按照有关部门管理规定做好消防、环保等相关工作，因工作措施不到位而产生责任事故的，该事故责任及经济损失（包括第三人的人身损害和财产经济损害）由乙方承担，与甲方无涉。

（七）如乙方需对该房屋现有配备的水、电设施进行改造、升级、扩容的，须在确保安全的情况下实施，由此产生的费用、责任均由乙方承担。本合同终止或者解除，乙方搬离该房屋时不得拆除前述的水电设施，且甲方不作任何补偿。

（八）在承租期间，乙方为房屋的实际管理人，因此该房屋内发生的所有安全事故、意外事故都由乙方自行承担，与甲方无涉。

**第六条 房屋维修和维护**

（一）甲方负责或者配合相关单位对该房屋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及渗水等重大房屋破损情况进行维修。

乙方在该房屋使用过程中，如出现上述重大安全隐患，应及时书面通知甲方采取有效措施，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。

（二）乙方负责本合同本条第（一）款约定以外的的该房屋的维修和维护，并承担维修和维护费用。

（三）乙方未履行该房屋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 转让、转租、转借、分租及退租**

（一）在租赁期内，甲方有权自行出售该房屋，但应提前二个月书面通知乙方，乙方在同等条件下有优先购买权；乙方收到通知后一个月内未书面主张优先购买权的，视为放弃优先购买权。

 （二）该房屋未经甲方书面同意，乙方不得擅自将标的转租、转借及分租。

（三）如遇特殊情况确需进行退租的，则须提前二个月书面通知甲方，经甲方同意后，方可办理退租手续；租期不足一个月的按一个月收取租金，剩余已付租金退还，但履约保证金不予退还。

1. **违约责任**

（一）有下列情形之一，甲方有权解除本合同、收回该房屋，剩余已付租金无息退还（租期不足1个月的按1个月收取租金），但履约保证金不予退还，乙方应向甲方赔偿由此所造成的损失：

1、乙方未按本合同约定期限及时、足额支付租金以及水、电、通信、有线电视、物业管理费等日常费用逾期满2个月的；

2、因乙方使用不当致使该房屋及其附属设施损坏，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；

3、乙方违反合同约定，从事影响周边环境及危害房屋安全的活动，或在使用及装修过程中未做好防水、防火、隔热、降噪等基本措施，产生超过环保标准的噪音和污染，经书面通知拒不整改的；

4、乙方未严格按照政府有关职能部门（如消防、建设、安监、治安、环保、卫生）的规定使用该房屋，使该房屋在使用过程中存在安全隐患的，包括但不限于在该房屋内存放易燃、易爆、易腐及放射物品等危险品、违法搭建任何建筑物、擅自堆放负重货物，以及其他影响房屋使用安全的行为，或拒不配合甲方及相关部门的相关检查或整改要求的；

5、乙方利用该房屋进行非法活动，或未做好疫情防控规定的相关要求，导致损害公共利益或者他人利益的；

6、乙方在该房屋内任意改变主体结构，或乙方未经甲方及相关职能部门同意，擅自对该房屋进行房屋装修、增设附属设施设备的，或在该房屋上任意搭建固定建筑物和构筑物，或乙方在装修施工期间发生重大安全事故，或装修施工对相邻租户和周边居民、企事业单位造成不良影响的；

7、乙方违反安全生产、消防等相关法律法规规定及本合同约定，不及时消除安全生产隐患或消防隐患，经书面通知仍不整改或整改不到位、或致使发生安全生产或消防事故的；

8、乙方在使用该房屋过程中出现非乙方过错导致的墙体开裂及渗水等重大安全隐患，未及时书面通知甲方并采取有效措施的，或乙方未履行该房屋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；

9、乙方擅自转租、转借及分租或以其他形式变相转租该房屋的；

10、合同期满或合同解除时，乙方逾期交还该房屋的（同时应按双倍租金向甲方支付占用期间侵占费）；

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）有下列情形之一，乙方有权解除本租赁合同，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）、腾空房屋等费用及损失：

1、甲方迟延交付该房屋2个月及以上的；

2、甲方违反本租赁合同约定，使乙方无法按约定用途使用该房屋的。

 乙方因上述情形解除合同的，应书面通知甲方。已占用该房屋的，应及时搬离。

1. 乙方拖欠租金的，应向甲方支付每日双倍租金的违约金。
2. 甲方迟延交付该房屋的，应按日向乙方支付双倍租金的违约金。

**第九条 合同终止、解除**

（一）租赁期满或合同解除时，乙方返还该房屋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。乙方腾空房屋期限为合同期满或合同提前解除后10天以内，如逾期未搬的，甲方有权以废弃物予以处理，且视为乙方自动放弃优先承租权。

（二）有下列情形之一的，甲方须提前2个月书面通知乙方，本合同自然终止，双方互不承担责任；且乙方应无条件服从并及时归还该房屋，甲方不承担任何形式的补偿。剩余租金（从乙方实际归还该房屋之日起，按日计算，不计息）和履约保证金予以返还：

1、该房屋占用范围内的土地使用权依法被提前收回的；

2、该房屋因社会公共利益需要被依法征用的；

3、该房屋因城镇建设需要被依法拆迁的；

4、该房屋在租赁期间因不可抗力情形导致毁损、灭失的；

5、其他应当终止的情形。

**第十条 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。

**第十一条 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 ；

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）本合同一式四份，甲、乙双方各执一份，乡镇（街道）农村产权交易工作领导小组、乡村（街道）农村产权交易分中心各一份。

附：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