

房屋租赁合同

承租方：(甲方)：东山县杏陈镇磁窑村村民委员会

出租方：(乙方：房屋产权人)：曾荣华

身份证号 350626196801112015 (联系方式：15006019151)

乙方系甲方集体经济组织成员，对自家闲置宅基地及地上房屋有明确的出租意向，根据《中华人民共和国合同法》及相关法律、法规的规定，甲、乙双方在友好协商、平等自愿的基础上，达成如下协议：

第一条：协议宗旨

为保护传统村落、传承历史文化，甲方利用集体经济组织的资源和地理环境优势，整合资源对村落进行规划建设，在保存古村原貌基础上，提升乡村生态文明，服务乡村振兴计划。

第二条 乙方宅基地和房屋情况：

- 1、宅基地批示： (详见乙方宅基地批示或者房屋产权证)
- 2、房屋所有权人以及份额为：曾荣华
- 3、房屋坐落在东山县杏陈镇磁窑村门牌号____号，房屋四至：
东至曾秀原、南至曾英雄、西至曾细定、北至祠堂共巷。
- 4、1栋3间，建筑面积150平方米、使用面积140平方米
- 5、房屋类型(砖瓦、混凝土、土坯等)，结构等级B。
- 6、屋内现有设施和设备：(详细清单，桌椅板凳、灯泡数量

等)

第三条 租赁期限、租金和租赁方式

1、租赁期限 10 年。

2、乙方从 2022 年 5 日 30 日之前将房屋交付甲方。

3、租金为 2000 元/年，租金的标准采取固定定价方式，乙方签署本协议时，表示同意租期内不调整租金数额。乙方收款账户：开户行查陈信用社，账号 6221840108050373662。

4、租金交付方式：租金采取一次性全额支付的方式缴纳，即自本协议签订之日起，十五个工作日内，甲方向乙方支付 10 年的租金。

5、本协议生效后，甲方开始有权对房屋进行装修、改造、翻建、转租。

6、乙方同意甲方将房屋转租，并且同意甲方以及次承租人对房屋进行改造、翻建、扩建等改变房屋的行为。房屋改建规模、范围、工艺、用料等均由甲方以及次承租人自行决定，乙方无权干涉。房屋改建的规模和样式由甲方和次承租人另行约定，协议的约定要符合村整体规划。(1、关于村整体规划，是由我方提前制定，还是由甲方与上一级政府约定，再商议。2、与次承租人另行约定房屋的建设规模和样式，就是所谓的认养。)。若未经规划审批，需要防止拆违等政策法律风险。

7、乙方保证所出租房屋均系合法建筑，没有超占、违建等情况。

8、租赁期限届满，房屋由乙方无偿收回。乙方不对甲方以及次承租人对房屋的改建、扩建、翻建等支出进行补偿，亦不得要求甲方以及次承租人将房屋恢复原状。

9、租赁期满，甲方以及次承租人向乙方返还房屋时，房屋的主体结构及附属设施应保持改扩建后的形态，不得毁坏改扩建后房屋的主体结构及附属设施。

10、合同期满后，如乙方仍继续出租房屋的，甲方享有优先承租权，租金上浮标准原租金的5%。

第四条 租赁期间的房屋修缮和装修

1、乙方将房屋交付给甲方后，甲方出具房屋现状以及财产清单后，甲方负责修缮房屋以及保证房屋的安全。甲方与次承租人之间关于房屋的修缮、改造、扩建等义务负担，由甲方与次承租人另行约定。

2、甲方以及次承租人应对承租房屋及其设备应定期检查，及时修缮，做到不漏、不淹、三通(户内上水、下水、照明电)和门窗完好，以保障房屋达到安全正常使用标准。

3、甲方以及次承租人修缮、改建、扩建、装修房屋时，乙方应积极协助，不得阻挠施工。如因乙方阻挠施工，给甲方以及次承租造成损失的，由乙方负责赔偿。赔偿损失的范围包括但不限于：为施工准备的材料款、人工费、图纸设计费、违约金、律师费、诉讼费等损失。

第五条 双方的权利和义务

1、在租赁期间，甲方有权对房屋进行修缮、改建、扩建等，并且无需经乙方同意。

2、甲方有权将承租的房屋进行转租或者由甲方直接利用承租房屋进行商业经营，乙方同意甲方转租或者经营。

3、甲方按照合同约定，及时向乙方支付房屋租金。

4、租赁期满后，甲方无条件的向乙方交付房屋，并且保持房屋交付之时的现状。

5、乙方按照约定向甲方交付房屋，并有权要求甲方支付房屋租金。

6、租赁期间，乙方无权干涉甲方对房屋的转租或者自行经营的行为。

7、租赁期间，甲方负责房屋的水、电、物业费等与房屋相关的费用。

第六条 租赁双方的变更

1、在租赁期限内，乙方禁止在该房屋上设定其他权利，包括但不限于出售、出租、出借、抵押或被司法机关查封、冻结等情形。如果乙方未按照约定，擅自将房屋所有权转移给第三人时，第三人终止本协议时，乙方承担违约责任，赔偿甲方以及次承租人的损失。

2、乙方出售房屋，须在三个月前书面通知甲方，在同等条件下，甲方有优先购买权。

第七条 违约责任

1、乙方未按本合同约定向甲方交付房屋的，负责赔偿 5000 元。

2、甲方逾期交付租金，除仍应补交欠租外，并按租金的 10%，以天数计算向乙方交付违约金。

3、乙方向甲方收取约定租金以外的费用，甲方有权拒付。

4、乙方承诺对于房屋及宅基地享有完全的处分权利，若因无权处分造成合同无法继续履行的，需要承担违约责任。如虽未因无权处分造成合同无法履行的法律后果，但引发诉讼的，需要赔偿甲方因诉讼发生的费用，包括但不限于律师费、诉讼费、交通费、通信费等。

第八条 终止条款

1、合同履行期满，合同终止。房屋由乙方收回，不负责补偿甲方以及次承租人对房屋的装饰、装修损失，亦无权要求甲方或次承租人将房屋恢复原状。

2、如因地震、山洪等自然灾害导致房屋损毁或灭失的，房屋如能修复，合同继续履行。如房屋无法修复，合同终止，甲乙双方互不承担责任。

3、如遇政府征收、拆迁，合同终止。房屋的重置成新价、装饰、装修及附属物补偿由房屋的改建、扩建、翻建者享有，搬家补偿款由实际承租人享有，经营补偿（停产停业损失）由甲方享有，其余补偿款归乙方所有。

4、因上述原因而终止合同的，租金按实际使用时间计算，

多退少补。

5、由于甲方的原因，提前解除合同的，甲方以及次承租人对房屋的改建、扩建等投资损失由其自行承担，乙方不负补偿责任。

6、由于乙方的原因，提前解除合同的，乙方需要承担甲方以及次承租人对房屋的改扩建投资，同时应承担甲方以及次承租人因维权而支付律师费、诉讼费、交通费、公告费等。

第九条 送达条款

1、双方约定，在本协议中预留送达地址为双方有效送达地址，因诉讼或者其他事情需要送达相关法律文书时均以本约定地址为准。双方如需变更送达地址，应以书面形式至少提前3个工作日通知对方，对方书面回复后，变更送达地址生效。如未有效通知，则原地址或电子邮箱仍视为有效送达地址。

2、通知如果是通过专人递送、邮资预付挂号信或者商业快递服务发出的，则应视为通知到达指定的收件地址签收日或拒收日为有效送达。

3、通知如果是通过电子邮件发出的，则应自电子邮件进入收件方于本协议所载电子邮箱的时间或者收件方电子邮箱地址失效时发件方电子邮箱收到传送失败的系统提示时即视为有效送达。

4、本协议预留联系方式为有效联系方式，乙方如变更联系方式需以短信形式告知对方。联系方式的变更以及失效不影响本

协议关于约定送达的效力。

第十条 争议解决的方式

本合同在履行中如发生争议,双方应协商解决;协商不成时,任何一方均可向房屋租赁管理机关申请调解,调解无效时,可向房屋所在地人民法院起诉。

第十一条 其他约定事宜

1、本合同未尽事宜,甲乙双方可共同协商,签订补充协议,补充协议与本合同具有同等效力。补充协议的内容如与本协议的内容冲突,视为补充协议对本协议内容的修改,以补充协议为准。

2、本合同一式三份,甲乙双方各执一份;报房屋所在地乡镇政府备案一份

出租方:(签名) 曾荣华

法定代表人:(签名)

名)

委托代理人:(签名)

名)

2022年5月21日

承租方:(盖章)

法定代表人:(签

委托代理人:(签

文曾
印镇

2022年5月21日