

合同编号：CTC-JSNT-2016-003397

海门宝兴村西（广丰村2）（移动存量）改签合同

出租方：海门市三星镇广丰村村民委员会（以下简称甲方）

法定代表人/主要负责人：[ 陈冬 ]

法定地址：[ 海门市三星镇广丰村村民委员会 ]

联系人：[ 陈冬 ] 联系电话：[ 13862492828 ]

承租方：中国铁塔股份有限公司南通市分公司（以下简称乙方）

法定代表人/主要负责人：[ 叶路 ]

法定地址：[ 南通市港闸区幸福新城11号楼301室 ]

经办人：[ 张海雷 ] 联系电话：[ 15651300975 ]

为发展通信事业，扩大国家公众通信网的覆盖区域，依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国电信条例》及其他相关法律法规，双方就租用通信基站用房/地等事宜协商一致，签订以下合同，共同遵守执行。

### 第一条 租赁标的

租赁标的采用以下第[ 1.4 ]种方式：

1.1 甲方向乙方提供位于[ ]楼顶的[ ]平方米场地用作乙方建设无人值守的基站机房，并提供楼顶平台供乙方自行安装室外天线设备。乙方可根据基站需要安装框架或支架。甲方提供院内相应的地上或地下通信管道和楼内管道以便乙方布放相应缆线。

1.2 甲方向乙方提供位于[ ]的[ ]平方米房屋用作乙方建设无人值守的基站机房，并提供楼顶平台供乙方自行安装室外天线设备。乙方可根据基站需要安装框架或支架，以及对房间进行机房改造。甲方提供院内相应的地上或地下通信管道和楼内管道以便乙方布放相应缆线。

1.3 甲方向乙方提供位于[ ]楼顶的[ ]平方米场地用作乙方自建基站，提供楼顶平台供乙方自行安装室外天线设备。乙方可根据基站需要安装框架或支架。甲方提供院内相应的地上或地下通信管道和楼内管道以便乙方布放相应缆线。

1.4 甲方向乙方提供位于[ 海门市三星镇广丰村2组北侧200米 ]的[ 120 ]平方米空地用作乙方建设通信塔（塔）及无人值守基站机房。甲方提供基站所处宗地内相应的地上或地下通信管道和楼内管道以便乙方布放相应缆线。

1.5 甲方向乙方提供位于[ ]的[ ]平方米空地用作乙方建设通信塔（塔），并提供位于[ ]的[ ]平方米房屋用于建设无人值守基站机房。甲方提供基站所处宗地内相应的地上或地下通信管道和楼内管道以便乙方布放相应缆线。

## 第二条 租赁房屋、场地产权应明晰

2.1 本合同签订时，甲方应向乙方出具主体资格证明文件，以及对房屋及场地拥有合法权利的证明文件，并提供复印件交乙方留存。甲方应保证对租赁房屋及场地拥有完全产权，排除任何第三方对于本场地及房屋的利益要求。如因第三方主张权利，影响乙方租用房屋或场地的，甲方应承担乙方搬迁费用，退还乙方已付的未到期部分租金，并赔偿由此给乙方造成的相应损失；如乙方继续租用的，应当酌情减免租金。

## 第三条 租赁期限

3.1 因乙方建设的是国家公众通信网，应尽可能保持机房位置固定。该房屋、场地租赁期为[ 10 ]年，自[ 2017 ]年[ 9 ]月[ 30 ]日起至[ 2027 ]年[ 9 ]月[ 29 ]日止。

3.2 合同到期后可续签，甲方需优先乙方确认是否续签合同。租赁期满前，乙方要求继续租赁的，应当在租赁期满15天前书面通知甲方。如甲方在租期届满后仍要对外出租的，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

3.3 租赁期内，因不可归咎于乙方的原因导致乙方不能继续使用房屋或场地时，乙方有权解除本合同，甲方应按未履约时间比例退还乙方已预付的相应租金。

## 第四条 租金价格、付款方式

4.1 租金价格：双方商定，本合同年租金为人民币（大写）：[ 叁仟 ]元/年，（小写：[ 3000 ]元/年）（含税）；总金额为人民币（大写）：[ 叁万圆整 ]，（小写：[ 30000元整 ]）（含税）。税金由甲方承担。

4.2 租赁期内房屋及场地的物业管理费等费用均已经包含在租金中，除电费、水费及本合同另有约定外，乙方无须再就房屋及场地的使用事宜向甲方或其他方支付任何费用，包括但不限于电视收视费、卫生费、取暖费、空调费、燃气费、公共设施维护费、维修基金等费用。



## 二、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

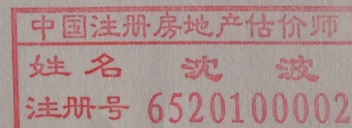
（五）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）本估价报告中的估价对象由中国注册房地产估价师沈波、罗云于 2016 年 9 月 5 日进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

（七）没有人对本报告提供重要专业帮助。

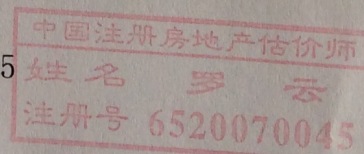
（八）本报告依据了委托人及本案当事人提供的相关资料，委托人及本案当事人对相关资料的真实性、合法性负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。



中国注册房地产估价师：沈波 注册号：6520100002

沈波 2016.10.31



中国注册房地产估价师：罗云 注册号：6520070045

罗云 2016.10.31



选择以上第2或第3种方式进行电费结算的，经甲乙双方工作人员一致认可用电数额后，由甲方先提供供电公司缴费发票复印件和税务局正规收款收据(单位)。/甲方先提供供电公司开具的与合同名称相符的缴费发票复印件或税务局开具的发票(私人)。

乙方收到甲方提供的发票收据后，在费用分摊单上盖章签字认可后，在[ 30 ]个工作日内通过银行转帐方式支付电费。

## 第七条 合同的变更、解除与终止

7.1 双方可以协商变更或解除本合同。

7.2 租赁期满合同自然终止。

7.3 遇国家重点工程项目或政策性房屋征收、拆迁，甲方应提前三个月向乙方提出解除执行合同，并退还乙方已支付的用于租赁房屋(或场地)建基站的租金。在此期间，甲方应当协助乙方做好拆迁补偿及设置临时基站安置点工作。

7.4 本合同签订后，如果甲方出租的房屋、场地产权发生变更，按以下方式处理：

1、如甲方转让房屋，应提前[ 3 ]个月书面通知乙方，同等条件下，乙方享有优先购买权。如乙方购买该房屋，则乙方已付的未到期部分的租金可充抵购房款。

2、租赁期内，房屋所有权人或经营管理权人发生变更的，本合同对变更后新的所有权人或经营管理权人继续有效，新的所有权人或经营管理权人承继本合同甲方的所有权利义务。甲方应向新的所有权人或经营管理权人如实告知房屋及场地租赁情况、本合同的签订及履行，并作好交接工作，不得影响乙方正常使用。

3、无论甲方的产权发生何种变更，乙方放置的各种通信设施所有权均归乙方所有，本合同解除或终止时，甲方不得以任何理由扣留乙方的各种通信设备与设施。

## 第八条 违约责任

8.1 甲方有义务协助乙方做好关系协调工作，若因关系未协调到位致使乙方无法正常使用，甲方应按实际情况退还乙方所支付的租金及其利息。

8.2 在租赁期内，甲方未经乙方同意单方面解除合同，除当年的租金退还给乙方外，还需赔偿[ 1 ]倍年租金作为违约金。

8.3 合同签订或乙方支付给甲方房屋(或场地)租金后，如果甲方不同意乙方基站设备正常开通运行(乙方自身原因造成的除外)，则甲方需退还乙方租金，并承担安装和拆迁基站的工程费用。



收后，  
公司

8.4 甲方不得无故阻挠并应协调确保乙方自由进入房屋、场地。因甲方原因影响乙方施工、运行维护，给乙方造成损失的，甲方应承担赔偿责任。

8.5 如果有人就乙方对房屋或场地的使用提出法律或行政程序(合称“侵权指控”)，声称乙方侵犯其合法权益，甲方应负责解决全部纠纷、承担全部责任，且应向乙方承担违约责任，并应赔偿乙方就此所承担的一切损失和费用，包括但不限于上述侵权指控中所产生的通信设备重新选址及搬迁费用、诉讼费用、调查费用、合理的律师费用、和解金额或生效法律文书中确定的赔偿金额。

### 第九条 免责条款

9.1 因不可抗力导致出租房屋毁损或造成损失、导致甲乙双方或一方不能履行或不能完全履行本合同项下有关义务时，双方互不承担违约责任。但遇有不可抗力事件的双方或一方应于不可抗力事件发生后[ 30 ]日内以[ 书面 ]形式告之对方并提供有关部门的证明。在不可抗力影响消除后的合理时间内，一方或双方应当继续履行合同。

9.2 “不可抗力”指不能预见、不能避免并不能克服的严重妨碍双方或一方履行本合同的全部或部分义务的事件或现象。包括地震、台风、洪水、水灾、战争等。

9.3 因国家建设、城市管理及其他社会公共利益的需要导致租赁房屋被征用或拆迁致使合同无法继续履行的，本合同自动终止且双方互不承担违约责任，双方据实结算租金。租赁房屋被拆迁的，政府拆迁补偿政策中关于承租人所应享有的补偿款和安置权利归乙方(包括但不限于停业损失补偿、经营损失补偿、从业人员补偿、过渡费、搬迁补助费、异地安置费、装修/设备/设施/系统的补偿等)，其他拆迁补偿及安置权利均归属于甲方。

### 第十条 其他事项

10.1 甲方应允许乙方的技术人员24小时随时进入场地进行维护工作，并给予积极配合。

10.2 甲方同意乙方安装专用的接地装置，如因没有条件安装接地装置时，甲方同意乙方将接地装置连接到甲方的接地网上。

10.3 甲方同意乙方修建通信管道和引入光缆到乙方租用甲方的房屋内，如乙方修建通信管道破损甲方场地，由乙方负责将其恢复原状。

10.4 为维护双方合作，甲方发现任何人有偷盗、毁坏乙方安装、设置在租赁房屋、场地的设施、设备等行为时，应当立即予以制止，并及时通知乙方。

10.5 在租赁期内，甲方拉闸断电，造成设备停止运行，除立刻恢复用电外，甲方须赔偿断电后造成的损失，乙方有权以破坏通信为由对甲方进行起诉。

印章  
102006

印章  
405300

10.6 甲方若盗用乙方基站用电，每发现一次则减免乙方基站3个月的电费。

### 第十一条 争议的解决方式

11.1 所有与合同履行有关的争议均需由双方友好协商或提交调解解决。

11.2 如果双方协商不成或调解无效，则通过[ 2 ]方式解决。

(1) 提交[ ]仲裁委员会按照其仲裁程序和规则进行仲裁

(2) 在租赁物所在地人民法院提起诉讼

11.3 纠纷处理期间，除双方有争议的部分外，合同其他部分应当继续有效。

### 第十二条 附则及其他

12.1 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

12.2 合同由双方签字并加盖公章后生效。

附件一：房屋平面图；

附件二：房屋附属设施及房屋产权证复印件。

(签字页)

合同名称：【海门宝兴村西（广丰村2）（移动存量）改签合同】

甲方：[ ]（盖章/自然人需按手印）

法定代表人或授权代表（签字）：

日期：[ 2016 ]年[ 12 ]月[ 23 ]日

乙方：中国铁塔[ ]公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

日期：[ 2016 ]年[ 12 ]月[ 23 ]日

