土地租赁合同

（范 本）

**温馨提示：本范本中主要条款如承租方租赁用途不涉及的内容，经甲乙双方协商一致后可视情况删减或修订。**

甲方（出租方）：

法定代表人：

住所：

乙方（承租方）：

法定代表人/负责人：

住所 ：

通过在惠州市公共资源交易中心挂牌公开招租的方式，乙方获得甲方位于惠州市江北61号小区土地承租权，现甲、乙双方就土地（以下简称租赁标的）租赁事宜经友好协商，达成以下协议，以资双方共同遵守。

1. **租赁标的位置、面积、用途**

1.租赁标的现为空地，按现状出租，出租土地位于惠州市江北61号小区，证号：粤（2017）惠州市不动产权第1146563号，场地面积：12262.3平方米，四至范围以证书记载为准。

2. 租赁标的证载用途为工业用地，根据《惠州市惠城区江北东区（金龙大道东南片区）控制性详细规划》，租赁标的使用性质为公园绿地（G1），使用兼容性为公共交通场站用地（S41）。乙方承租土地的用途应符合土地用途、相关规划的要求或符合临时使用政策，经营前应取得相关部门的批准。

1. **租赁期限**
2. 本次土地租赁期限为9年，自 年 月 日至 年

月 日止。合同期满后，乙方在同等条件下享有优先承租权。

1. 免租期6个月，自 年 月 日至 年 月 日止，期间乙方免支付租金，但应按时足额缴交管理费（如有）、水电费等其他费用。
2. **租金及支付方式**

1.首年租赁标的月租金（含税价）为 元。

2.租赁标的月租金递增幅度：前5年月租金不变，第6至9年月租金在原租金基础上增加8%，具体租金情况：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 租赁年份 | 月租金额 |
| 1 | 第1-5年 | 公开竞价成交月租金额 |
| 2 | 第6-9年 | 第5年月租金额×（1+8%） |

3.租金等相关费用按月支付，双方应于每月20日前核对金额，乙方必须于当月25日前付清当月租金等费用。

4.乙方应将租金等相关费用支付至甲方指定账号：

账户：

开户银行：

账号：

5.甲方收到租金费用后，3个工作日内向乙方出具合法有效发票。

1. **履约保证金**

1.本合同签署之日起5个工作日内，乙方支付人民币 元（￥. 00）作为本合同履约保证金；合同结束后，甲方应在乙方移交租赁标的物且双方结清所有费用之日起5个工作日内将履约保证金无息退还给乙方指定账户。

2. 合同期内乙方存在欠费或违约时，甲方有权直接从履约保证金中抵扣，乙方需在7日内补足。

**五、双方权利及义务**

（一）甲方的权利及义务

1.租赁期间，甲方有权处分该土地包括但不限于转让、抵押、拍卖、担保等涉及第三人权利的处分，乙方不得干涉，甲方应保证该处分应按照买卖不破租赁原则，确保本合同不受土地处置的影响。

2.自乙方按本合同约定缴交履约保证金之日起3个工作日内，甲方应按本合同约定按现状将出租场地移交给乙方。

3.租赁期内，甲方不得干涉乙方合法经营，严格按合同办事。

4.乙方自行负责办理经营证照、项目临时建筑报批报建等手续，甲方可提供协助，相关费用由乙方承担。

5.甲方在收到乙方的租金后应按照本合同约定出具合法有效的发票。

6.甲方对租赁标的具有监督的权利。

7.因履行本合同产生且应由甲方承担的税费由其自行承担。

8. 甲方转让土地时，需提前30日书面通知乙方。

（二）乙方的权利及义务

1.租赁期间，乙方因经营项目需要对所承租场地进行建设、装修、装饰，需经甲方同意后实施，建设、装修、装饰使用的材料需符合消防安全生产的要求。

2.租赁期间，乙方如需在租赁标的红线范围内建设临时建筑的，乙方应按照属地城管、规划等部门要求，向相关部门履行报批报建手续，取得相关部门同意后方可实施；否则，甲方可拆除未批先建的建筑，相关费用由乙方承担。

3.乙方在租赁标的物红线范围内，设置名称广告牌，应取得城管、规划建设部门批准，如城管、规划部门书面意见认为不需要报批的，应取得甲方书面同意方可实施，相关费用由乙方承担。

4.签订本合同时，双方应签署《安全生产责任书》（详见附件），明确双方安全生产职责。承租期间，乙方应根据上述安全生产责任书的约定履行安全生产责任。

5.乙方应配合相关职能部门、甲方对租赁标的的安全生产检查，对于安全生产隐患，乙方应制订安全生产隐患整改台账，落实整改措施，形成整改方案。如乙方限期未按要求完成整改或整改未达到相关部门的要求，甲方有权要求乙方暂停营业直至按相关部门的要求完成整改后方能营业；或由甲方按照相关部门要求开展整改，整改费用由乙方支付，整改期间乙方应按照本合同约定正常缴费租金等相关费用。

6.未经甲方书面同意，乙方不得将租赁标的物进行转租、分租。

7.乙方须守法经营，不得利用租赁标的物从事非法经营活动，否则甲方有权随时解除合同并要求乙方承担违约责任。

8.乙方负责租赁标的用水、用电等报装事宜，并承担包括但不限于：报装费、材料费、人工费、协调费等费用。

9.乙方知悉租赁标的物按现状出租，知悉租赁标的证载用途为工业用地，使用性质为公园绿地，乙方对承租场地进行的包括但不限于立项、报建、建设、经营项目等行为所产生的费用及责任由乙方自行承担，与甲方无关。如因租赁标的物原因，乙方无法立项、报建、建设、办理营业执照、经营项目等，甲方不承担相关责任。

10.乙方对租赁物的使用应当符合用地规划用途或符合临时使用政策，否则视为合同违约。

**六、违约责任**

1.租赁期间，任何一方非因法定或约定条件，均不得单方面终止或解除合同。一方违约单方面解除合同的，违约方应支付3个月租金（租金标准为解除/终止合同当月）作为违约金支付给守约方并承担守约方的预期经济利益。

2.租赁期间，非因甲方原因，乙方单方面解除（终止）合同的，甲方除有权没收履约保证金外，乙方还需向甲方支付1个月的租金（租金标准为解除/终止）合同当月）作为违约金。乙方投资新增的装修、装饰及临时搭建建筑物不可移除的部分（包括但不限于天花、墙面、地板、管线、门窗、水电等），乙方不得损坏、拆除等，无偿归属于甲方所有，且乙方应限期（以甲方要求为准）将租赁标的物移交给甲方，逾期不移交的，甲方有权按照本合同约定的租金标准收取租金。

3.租赁期内，如乙方未经相关部门书面同意，搭建临时建筑的，乙方应按相关部门要求拆除临时建筑；如乙方限期内不拆除的，甲方有权单方面终止（解除）合同，甲方除有权没收履约保证金外，乙方还需向甲方支付3个月的租金（租金标准为解除/终止合同当月）作为违约金。因乙方在所承租场地进行违法违规建设造成的一切责任均由乙方承担，并赔偿由此给甲方造成的一切损失。乙方应限期（以甲方要求为准）将租赁标的物移交给甲方，逾期不移交的，甲方有权按照本合同约定的租金标准收取租金。

4.租赁期内，乙方未按本合同约定支付租金等相关费用的，每逾期一日，乙方应每日按费用总额千分之五向甲方支付滞纳金；拖欠租金超过2个月，甲方有权单方面终止（解除）合同，甲方除有权没收履约保证金外，乙方还需向甲方支付1个月的租金（租金标准为解除/终止合同当月）作为违约金。乙方应限期（以甲方要求为准）将租赁标的物移交给甲方，逾期不移交的，甲方有权按照本合同约定的租金标准收取租金。

5.因不可抗力因素造成合同无法履行，双方均不视为违约，均不承担违约责任。

6.因政府规划建设等对租赁标的进行征拆，甲方不承担违约责任，双方同意按“谁投资、谁受益”的原则对补偿款进行分配，甲方不承担违约责任。

7.守约方为维权所支出的包括但不限于诉讼费用、保全费用、公证费用、律师费等费用均由违约方承担。

**七、合同终止、变更**

1.租赁期满或甲乙双方协商一致的解除（终止）合同乙方投资形成的不可移动的建筑、设备设施等无偿归甲方所有，乙方不得拆除或损坏。

2.任何一方如提前解除（终止）本合同的，应提前1个月向对方书面提出，经双方协商一致后，可提前解除（终止）本协议。造成的损失，由提出解除（终止）协议的一方承担。

3.租赁期内，任何一方如需对本租赁合同条款进行变更，应向对方书面提出，经双方协商一致，并报送甲方原审批部门同意后，双方签署补充协议。

4.在租赁期届满或提前解除合同时，乙方应在期限届满前或收到甲方通知后5个工作日内将租赁标的物移交给甲方。

5.如乙方未按本条款约定移交租赁标的物的，甲方有权自行清理场地，所产生的费用由乙方承担。

6.乙方知悉并同意，在腾空期5个工作日后乙方留存在租赁标的内未清理的遗留物品为其遗弃物，甲方有权自行清理、清场及变卖，乙方保证不追究甲方任何责任或向甲方主张任何权利，并且甲方清理、清场产生的费用由乙方承担。

**八、争议的解决方式**

因履行本合同产生的争议，双方应友好协商解决，协商不成，任何一方均有权向甲方所在地有管辖权法院起诉。

**九、送达地址及方式**

1.甲方送达地址： ，受送达人： ，联系电话： ，公司邮箱： 。

2.乙方确认其送达地址为： ，受送达人： ，联系电话： ，邮箱地址： 。

3.以上送达地址适用范围包括但不限于各类告知书、通知书、工作联系单、协议文件、诉讼或仲裁文书等文件。

4.送达地址、送达人、邮箱需要变更的，变更前3个工作日内书面通知对方。

**十、其他事项**

1.本合同签订后，如乙方注册成立新公司在上述承租场地经营，经乙方书面申请并提供新公司注册登记证件供甲方核查后，甲方同意由该新公司承接本合同的权利义务，并自次月开始向该公司开具正式发票，但乙方应承担连带担保责任。

2.双方同意本合同届满或解除（终止）时，乙方支付的履约保证金可抵偿乙方拖欠甲方的租金（如有）或其他费用。

3.本合同未尽事宜，双方另行协商，协商一致后，双方签署补充协议，补充协议经双方签章后与本合同具有同等法律效力。

4.本合同一式 份，甲、乙双方各执 份，均具有同等法律效力。

5.本合同经甲、乙双方代表签字（盖章）后成立，自乙方支付履约保证金给甲方之日起生效。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

代表人（签字）： 代表人（签字）：

本合同于 年 月 日签署

安全生产责任书

根据国家、省、市政府有关安全生产法律、法规、规章的要求，为落实安全生产责任制，对《土地租赁合同》租赁物业安全生产主体责任，双方同意签订《安全生产责任书》，承租方： 法定代表人 同志为位于 安全生产责任人。出租方： 与其签订租赁期间租赁场所安全生产责任人责任书，并督促承租方认真履行如下职责：

一、认真履行贯彻执行《中华人民共和国安全生产法》和国家、省、市政府有关安全生产的方针、政策和法规，对位于惠州市江北61号小区【证号：粤（2017）惠州市不动产权第1146563号】土地及地上附着物 的安全生产工作负全面法律、经济责任。

二、把安全生产工作列入承租场所经营重要议事日程，在制定和落实经营生产、经营计划时，必须把安全生产措施同时计划、同时布置、同时检查落实。

三、建立、健全经营场所的安全生产管理机构、管理制度和安全操作规程，制订重特大安全事故应急处理预案、安全生产工作档案等。检查承租经营场所各项安全生产工作，定期分析研究和解决安全生产工作中存在的问题，并及时改正，以防止事故和职业病发生。

四、抓好对职工进行安全生产有关方针、政策、法规的宣传教育工作，制定安全技术培训计划，并组织实施。

五、全面落实安全生产责任制，并实施有效的监督、考核制度。明确承租经营场所人员安全生产职责，把安全生产责任制落实到每一个人，做到“安全生产，人人有责”。

六、配合安全生产监督管理等有关职能部门对承租的生产经营场所进行检查和专项整治。对容易发生事故的设备、设施、场所应进行定期检查，并做好记录。一经发现事故隐患，必须及时进行整改。如有重大事故隐患，要及时上报。

七、对重点工程项目，新建、扩建改建生产性建设工程项目，要做到保障安全生产设施与主体工程同时设计，同时施工，同时验收、使用。

八、承租方必须明确职责和要求，对租赁物业发生的各类事故按照“四不放过”（即事故原因没有查清不放过、有关人员和群众没有受到教育不放过、事故防范措施未落实不放过、事故责任人未受到处理不放过）原则，认真调查和严肃处理，造成事故发生损失的将依法追究责任。

九、每逢节假日国家、省、市的重大整治活动，一定要以高度的责任感，更加认真地做好各项安全生产工作，坚持做好节假日安全生产值班制度，确保安全无事故。

十、本责任书与租赁合同配套使用，责任书期限与租赁合同期限一致。

出租方： 承租方：

代 表： 代 表：