**土地租赁合同**

**出租方（以下简称甲方）：惠州市惠城港务有限公司**

地址：

联系方式：

**承租方（以下简称乙方）：**

地址：

联系方式：

甲、乙双方经友好协商，甲方将位于 按现状出租给乙方使用。现就租赁的有关事宜一致达成如下协议条款，以资双方共同遵照执行。

1. **出租场地的位置、面积、用途**
2. 甲方出租场地位于 惠州市汝湖镇东亚管理区东亚村土地 ，出租面积 43698 ㎡。地块证载面积45718㎡，该地块部分面积（约1712㎡）因边界与村民建筑占用存在争议，部分面积（约308㎡）因高压线塔基占用，共约2020㎡面积的土地不能使用，不在本次出租范围内。
3. 乙方承租该场地用做 工业用途 ，乙方必须合法经营。
4. 乙方须在开业前取得相关经营证照（包含营业执照等）并完成主管部门审批或备案，有关经营证照由乙方自行负责办理。
5. 甲方按本合同签订时的场地现状及本合同约定的条件出租上述场地，乙方确认在签订本合同前已实地考察所承租场地及建筑物并同意按签约时的现状及本合同约定的条件承租上述场地。
6. 乙方需自行解决用电用水事宜。
7. **租赁期限**
8. 甲、乙双方一致同意上述场地的租赁期限为 8 年，即 年月 日至 年 月 日。
9. 免租装修期为 个月，即 年 月 日至 年 月 日，期间乙方免房屋租金，但须按时足额缴交管理费、水电费。
10. **租金及支付方式**
11. 租金

（1）将物业整体出租，首年月租金为人民币 元。

（2）月租金每 2 年递增 5 %，即

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 租赁年份 | 月租金额 |
| 1 | 第 年 | 公开竞价成交月租金额 |
| 2 | 第 年 | 第 年月租金额×（1+ %） |
| 3 | 第 年 | 第 年月租金额×（1+ %） |
| … | …… | …… |

（3）租金交纳的起始时间：租金从 年 月 日开始计收。

**2.支付方式**

（1）租金按月支付，乙方必须于当月 10 日前以银行转账或存款的方式一次性把当月租金付入甲方指定的如下银行账户。

户 名：

开户银行：

账 号：

（2）乙方在签署本合同后， 10 天内向甲方支付第一个月的租金。

（3）甲方收款后 10 个工作日内向乙方开具正式发票，乙方自取。

1. **履约保证金**

履约保证金的支付办法：本合同签订之日起 10 日内，乙方应当缴纳人民币 叁拾万 元整（¥.300,000.00 ）作为租赁合同履行的履约保证金；待合同期满乙方无任何违约的情况下，甲方应在乙方返还租赁标的并结清所有费用之日起 个工作日内将履约保证金无息的退还给乙方。

1. **双方权利及义务**

**（一）甲方的权利及义务**

1.租赁期间，甲方有权处置该租赁场地，乙方无权进行干涉，该处置包括但不限于出售、抵押。但该处置不得影响乙方正常行使承租人权利。

2.合同正式签署，乙方按照约定向甲方交付相关费用后，甲方负责按本合同约定将出租场地交付给乙方。

3.甲方在租赁期内须保障乙方承租权，不干预乙方的合法经营，严格按合同办事。

4.甲方须为乙方办理有关经营证照提供出租方的合理协助，费用由乙方承担。

**（二）乙方的权利及义务**

1.安全生产义务

（1）承租期间，若乙方因经营项目需要对所承租场地进行适当的装修、装饰或搭建临时建筑物，须向甲方提供场地装修、装饰的书面申请（包括方案、造价预算、相关部门审批文件等）报甲方审批，经甲方确认并书面同意后方可施工，装修方案及所使用的装饰材料必须符合消防安全要求以及建筑物安全要求。

（2）乙方商号名称广告牌设置必须符合城管、规划建设部门的要求。需由城管、规划等职能部门审批的，需取得有效审批文件，原件由甲方保存；不需职能部门审批的，需书面向甲方申请，经甲方书面同意后方可设置。

（3）签订本合同的同时，必须签署《安全生产责任书》，明确安全生产主体责任，承租期间，乙方对承租场地安全生产负责，承担由本身原因造成事故和场地及地上附着物损坏的全部经济责任和其它责任。如因乙方与第三人纠纷造成甲方财产损失的，乙方承担连带赔偿责任。

（4)乙方必须积极配合甲方做好消防、环保等安全生产的检查和监督工作，及时整改排查出来的问题，消除隐患。如检查发现存在安全隐患，甲方根据检查情况将通过口头或发送《整改通知书》等方式要求立即整改，如乙方限期仍未完成整改或整改未达标的，甲方有权要求乙方暂停营业进行规范整改。确保安全隐患消除后，经甲方核查同意后方可继续运营。

2.其他义务

（1）未经甲方书面同意，乙方不得将场地进行转租。

（2）乙方须守法经营，不得在承租场地内从事违法活动。否则甲方有权随时解除合同并要求乙方承担违约责任。

（3）租赁期间，乙方需在场地内搭设临时建（构）筑物的，应书面向甲方申请，经甲方书面同意后，由乙方自行向政府相关部门取得有效审批文件。

（4）乙方负责本地块的用水、用电等报装事宜，并承担全部费用，包括但不限于：报装费、材料费、人工费、协调费等等。甲方只负责协助乙方，向乙方提供甲方有限的资料。

1. **违约责任**

1.租赁期间，在乙方正常履行合同条款的情况下，甲方不得单方面终止合同；因甲方造成原因导致本合同不能继续履行，甲方按当年租金标准向乙方支付 个月租金作为违约金并无息退还保证金。

2.租赁期间，如乙方无故单方面终止（解除）合同，除应交清各项费用外，保证金不予退回，乙方投入的装修、装饰及临时搭建建筑物部分（包括但不限于天花、墙面、地板、管线、门窗、水电等）不得损坏、拆除，无偿归甲方所有，并按当年租金标准向甲方支付 个月租金作为违约金。

3.租赁期内，如乙方未经甲方书面同意，擅自搭建临时建筑的，甲方通过口头或发送《整改通知书》等方式要求立即整改。如乙方限期仍未完成整改或整改未达标的，甲方有权单方面终止（解除）合同，乙方应在接到甲方终止（解除）合同通知之日起5日内将上述承租场地恢复原状，无条件完好交还给甲方，并按当年租金标准向甲方支付 个月租金作为违约金。如逾期交还租赁场地，则需按当年租金标准的双倍收取占用费。

4.租赁期内，如乙方有违背本合同第五条所述权利或义务的之一的，甲方有权单方解除本合同，追究乙方损害赔偿责任、违约责任。

5.租赁期内，如乙方逾期支付租金等费用，每逾期一日，乙方应按所拖欠费用总额的 向甲方支付滞纳金；累计拖欠租金超过 个月，甲方有权单方面终止（解除）合同。

6.因不可抗力因素（如战争、地震等）造成合同无法履行，双方均不视为违约。如因政府因素造成合同无法履行，双方均不视为违约，乙方应无条件服从，政府征用补偿按“谁投资、谁受益”的原则进行补偿分配，甲方无需对乙方投入作出任何补偿。

1. **合同终止、变更及续约**

1.租赁期满或乙方提前退租（解除合同），乙方撤离甲方场地时，乙方所修建的固定设施无偿归甲方所有，乙方不得拆除损坏。

2.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个工作日内搬走属于自己的物品，完成场地的清理后交付给甲方。交付过程中乙方物品的遗失、损坏的责任由乙方自行承担，如乙方未按本款所述要求按时交付场地的，甲方有权按遗弃物自行处理该场地内的留置物品并可委托他人对该承租场地进行保洁，处理留置物品所发生的费用及场地清洁费由乙方承担。

3.任何一方违约导致另外一方通过法律程序维权解决争议，败诉方应承担胜诉方因本案支出的诉讼费（仲裁费）、律师费、财产保全费、临时保管费、担保保函等费用。

**八、争议的解决方式**

租赁期间发生争议，首先双方应友好协商解决，协商不成或无法协商，向惠州仲裁委员会申请仲裁，该裁决是终局的。

**九、其它事项**

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，但乙方对该新公司履行本合同项下的义务及相关责任承担连带担保责任。

2.本合同未尽事宜，由双方另行协商，并签订补充协议，补充协议经双方签章后与本合同具有同等法律效力，补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

3.本合同一式 份，甲、乙双方各执 份，均具同等法律效力。

4.本合同经甲、乙双方代表签字盖章后成立，自乙方交付保证金给甲方之日起生效。

甲方：（盖章） 乙方：

代表： 代表：

本合同于20 年 月 日签署