土地租赁合同

 合同编号：

**甲方（出租方）（以下简称甲方）：惠州市兴通实业投资有限公司**

地 址：惠州市麦地南东二路2号9楼

电 话：

**乙方（承租方）（以下简称乙方）：**

法定代表人：

地 址：

电 话：

**丙方（担保方）：**

身份证号码：

地 址：

电 话：

甲、乙双方就土地租赁事宜，根据现行有效的法律规定及公开招租的中标结果，经协商一致并达成如下协议条款：

第一条 租赁物、用途及条件

1.租赁土地标的物位于惠州市惠城区江北西边角（江北西24号小区即奥林匹克花园入口与惠博沿江路交接处）土地 ，面积6200平方米，现状\_\_\_\_\_\_，具体以地块现场情况为准。在本合同签订前甲方已告知租赁标的物未办理产权证，未通水通电煤气等，乙方已到现场实地查看确认无异议。双方同意该地块图纸面积无论与实际面积有无出入将来均不做调整，乙方投标时承诺的租金也不做调整。

2.租赁土地标的用途：\_\_\_\_\_\_\_(易燃、易爆、剧毒、污染物及非法物资除外，下同)及相关配套经营使用。

3.在交付场地给乙方使用时，视为乙方已认可该物业现状作为交接标准，乙方确认将来不以任何理由要求甲方再投入费用。

4.如租赁期间因政府规划对租赁物面积有调整，甲方按照乙方中标价格调整乙方相应增加或者减少的面积租金。

第二条 承租期限

租赁期限：自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止,共计\_\_\_\_年。其中\_\_\_\_年 \_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日为免租装修期，期间乙方免交租金，但须按时足额缴交管理费、水电费。

第三条 租金、税费及支付

1.承租期间，租金执行中标价，月租金为人民币 元。每二年递增一次，每次递增 5 %。

2.本合同租金实行月支付制，乙方应于合同签订后起5个日历天内向甲方支付一个月的租金。乙方必须于当月5日前付清当月租金。乙方向甲方支付租金采用银行转帐方式。甲方确认乙方如将合同约定的租金汇入如下银行视为完成付款义务，甲方收款后出具发票给乙方。

 开户名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 开户银行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 帐 号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.乙方租赁土地期间所发生包括但不限于税费、管理费、煤气费、水电费、环境卫生费、垃圾处理费、排污清理费、治安费、电话费、宽带费、有线电视费、停车费或其他设备的费用等均由乙方承担。

第四条 履约保证金

本合同签订后\_\_\_\_天内，乙方必须支付人民币\_\_\_\_元给甲方作为履约保证金（其中含租金、水电费）。除本合同另有约定外，租赁期满，经甲方确认，乙方没有欠费、违约并将承租土地按甲方要求标准交还甲方后\_\_\_\_内，此履约保证金不计利息退回给乙方。乙方逾期交纳履约保证金，本合同自动解除，甲方可另行将土地出租给他人使用。

第五条 甲方的权利及义务

1.甲方保证对租赁标的土地有权出租。

2.租赁期间，甲方有权行使出租土地使用权转让、抵押，乙方无权干涉，但该处置不得影响乙方正常行使承租人权利。

3.甲方在租赁期内需保障乙方承租权，不干预乙方的合法经营，严格按合同办事。

 第六条 乙方的权利义务

1.签订本合同的同时，乙方必须签署《安全生产责任书》，明确安全生产主体责任。承租期间，乙方对承租该物业安全生产负责，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。

2.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或要求乙方支付违约金人民币200元/次。确保安全隐患消除后，经甲方核查同意后方可继续运营。

3.乙方自行申请接通水、电等。租赁土地及其附属公共设施设备如有使用，检查、维修保养、环境卫生绿化、保安等日常管理均由乙方负责和支付相关费用。根据国家相关法律法规规定，乙方是安全责任人，必须配备灭火器材等消防设备，做好安全防护工作。因乙方使用不当或疏于检查隐患等原因，直接或间接造成甲方或任何第三方人员、财产损失、损害的，应由乙方负全责并赔偿经济损失。

4.乙方自行承担根据需要对该租赁土地及其周边的修整、围闭、道路等投入费用，不得建设永久性建筑，如需搭建临时建筑必须提交施工图纸及方案征得甲方同意，并取得相应主管部门批准办理相应手续后方可实施。未征得甲方书面同意和政府有关主管机关的批准，不得穿凿、切断连接租赁物的任何管道或线路。

5.租赁土地不得用于非法用途。承租期间，涉及与周边居民或相邻各方投诉矛盾的，由乙方自行负责协调周边关系和平息有关纠纷，如产生费用由乙方承担。

6.未经甲方书面同意，乙方不得将租赁土地转租。

7.乙方承租期内在出租土地上新增临时附着物、构筑物，在合同期满或非因甲方违约导致提前解除合同后必须拆除或迁移，且无须甲方作任何补偿。

8.乙方对承租期发生的一切债权债务均由乙方承担，与甲方无关；承租期间发生的安全事故、失火、失盗等非常事件引起的罚款及损失由乙方负责，与甲方无关。

第七条 违约责任

1.如乙方逾期支付租金、管理费、水电、煤气、网络通讯等费用，每逾期一日，乙方应按所拖欠费用总额的1‰向甲方支付违约金。

2.因市政建设需要搬迁、土地被收储、企业改制以及因法律、法规、政策调整或因不可抗力因素（如战争、地震等）造成合同无法继续履行的，双方均有权解除合同，均不视为违约。

3.合同期满或非因甲方违约导致合同提前解除，乙方未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可移动物品，并向甲方交付土地。甲方有权按遗弃物自行处理留置物品，并可委托他人对该出租土地进行清理，处理留置物品所发生的费用及清理费由乙方承担。

4.任何一方违约导致另外一方通过本合同约定方式维权解决争议，败诉方应承担胜诉方因本案支出的仲裁费、律师费、财产保全费、担保保函费。

第八条 合同解除、终止、变更及续约

1.因甲方原因逾期向乙方交付租赁物的，租期顺延，逾期超过**10**天，乙方有权单方解除合同，甲方无息退还保证金和已付租金。

2.乙方因经营不当等原因需要提前解除租赁合同的，须提前三个月向甲方书面申请，双方签订解除租赁合同协议书后 **10** 个工作日内，保证金不计利息退回给乙方；未提前三个月向甲方申请的，履约保证金不予退还。

3.租赁期间，乙方有以下行为之一的，甲方有权提前解除合同并收回出租的土地：

（1）擅自转租、转让、转借他人或擅自调换使用的；

（2）擅自搭建、拆改结构或改变租赁用途或利用租赁土地进行违法犯罪活动，或者非法生产、加工、储存、经营易燃、易爆、剧毒等危险物品及高扬尘、高污染性材料的；

（3）拖欠租金或管理费或水电费超过3个月；

（4）擅自更换、改建、迁移、拆除附属公共设施设备；

（5）法律、法规规定其他可以收回出租资产的情形。

4.因乙方违约导致甲方提前解除合同，乙方缴交的履约保证金不予退还；乙方应结清拖欠费用，将承租土地维持或恢复原状，无条件完好交还给甲方，如逾期交还租赁土地，加倍计算逾期占用期间的土地租金作为占用费。

5.合同期满或非因甲方违约导致合同提前解除，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，完成租赁土地的清洁交付。如逾期交还租赁土地，加倍计算逾期占用期间的土地租金作为占用费。

6.在承租期间，如因不可抗力，或政府规划、征用或企业发展需要收回，或因甲方或政府部门需要拆迁改造，或因法律、政策、政府管理措施的调整原因需收回租赁场地时，甲方有权提前终止租赁合同，乙方应无条件按甲方限定的时间内搬迁完毕，甲方和乙方互不承担责任，甲方对乙方不作任何补偿。在限期内如乙方未能搬迁退回场地，则按实际占用时间加倍计算租金，由此造成的经济损失概由乙方负责；

7.如国家或当地政府有补偿时，补偿款按下列方式处理：土地赔偿款全部归甲方所有；对乙方所投资的装修及加建的建筑物有补偿时，具体为：该笔补偿款按租赁期限进行分摊，从租赁之日起至甲方与政府签订补偿协议之日止分摊计算的补偿款归甲方所有；甲方与政府签订补偿协议之日起至本合同期满之日分摊计算的补偿款归乙方所有，甲方无需对乙方投入作出任何补偿。如国家或当地政府无任何补偿时，双方损失各自承担。

8.无论何种原因解除本合同，乙方投入的装修无偿归甲方所有，包括但不限于天花、墙面、地板、管线、门窗、水电等设施，乙方不得损坏、拆除；未经甲方同意乙方私自搭建的设施，甲方可要求乙方拆除；乙方交付土地前要做好清洁工作。

第九条 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，双方一致同意向**惠州仲裁委员会**申请仲裁，该裁决是终局的。

第十条 送达地址及方式

1.甲方确认其送达地址为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，受送达人为：\_\_\_\_\_\_ ，联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_。

2.乙方确认其送达地址为：

地址一：（本物业地址）本合同约定的租赁土地，受送达人为：\_\_\_\_\_\_，联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_。

地址二：（身份证地址）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，受送达人为：\_\_\_\_\_\_，联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_。

地址三：（现在地址）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，受送达人为：\_\_\_\_\_\_，联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_。

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，送达主体可以是合同各方、人民法院、仲裁委员会及各行政机关。

4.双方承诺并确认上述送达地址和联系方式真实有效，如有错误导致商业信函和诉讼/仲裁文书送达不能的法律后果由自己承担。

5.上述通讯地址和联系方式适用至本合同履行完毕，及或争议经过法律途径执行终结时。如有任何变更，变更一方应自变更之日起**7天**内履行通知义务，因当事人送达地址变更后未及时书面告知，导致未能被当事人实际接收的，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；履行送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址。乙方确认的两个送达地址，以最先送达的地址日期为准。

第十一条 其它事项

1.本合同届满，若乙方有续租意向，应重新参加竞标。

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.本合同壹式肆份，甲方执两份，乙方执一份，惠州市公共资源交易中心执一份，自甲、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。

（此页以下无正文，为签署页）

甲方：（盖章） 乙方：

代表： 代表：

 本合同于 年 月 日签署