**租 赁 合 同（土地样本）**

 合同编号:

**甲方（出租人）： 佛山市顺德区城业投资发展有限公司**

**【 】法定代表人【 】负责人【 】其他**

证件类型：【 】居民身份证【 】护照【√】社会统一信用代码【 】其他

证件号码： 91440606586369867K

联系电话： 0757-26610981 电子邮箱：

通讯地址： 佛山市顺德区容桂街道办事处桂新西路20号之五

**乙方（承租人）：**

**【 】法定代表人【 】负责人【 】其他**

证件类型：【 】居民身份证【 】护照【 】社会统一信用代码【 】其他

证件号码：

联系电话： 电子邮箱：

通讯地址：

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规的规定，甲、乙双方经协商一致，就土地使用权租赁事宜达成如下协议：

1. **租赁土地的情况、用途及租赁要求**
2. 租赁土地情况：甲方出租的土地位于佛山市 区 ，土地面积约 平方米（详见宗地平面图）。

（二）租赁土地用途：租赁土地可用作 用途。

（三）乙方已充分了解租赁土地的权属、面积（含实用面积）、现状、用途、规划、位置、相关行政部门的使用要求、所处环境、所处气候等，乙方接受前述租赁土地的条件，没有任何异议，愿意按现状承租该租赁土地。

（四）甲方依据本合同出租土地给乙方使用，土地的其他权益属甲方所有，地下资源，埋藏物和公用设施均属于甲方，不属于土地的出租范围。

**第二条 租赁期限、免租期、履约保证金、租金**

 （一）租赁期限为 年，自租赁土地交付之日起计算，租赁土地交付使用时间以《移交确认书》为准。

 （二）租赁期第一个月为免租期，如遇节假日不顺延，免租期内乙方不需要支付租金。续租者（原租户）则无免租期。本合同的其他约定适用于免租期。

（三）甲乙双方签订合同之日起三日内，乙方向甲方一次性支付履约保证金人民币 元（小写：¥ .00元），履约保证金按 个月租金计算，以甲方开具的收据为准。

（四）乙方必须在租赁期内保持上述履约保证金之金额不变。如乙方违反本合同的约定，导致甲方需在乙方履约保证金中扣除款项者，乙方须在收到甲方书面通知后七日内，补充缴付扣除之费用。

（五）租赁期满或合同终止，乙方将租赁土地返还甲方之日起30天内，若乙方没有任何违约违法情形及租赁土地不存在任何纠纷的，履约保证金原数（无息）退回给乙方。若乙方尚有未缴清的费用或出现本合同约定的违约情形的，履约保证金优先清偿该费用、违约损失的赔偿及违约金，甲方对乙方未缴清的费用享有追索权。因不可抗力或政府征收原因导致合同提前终止，则不受租约期限制，履约保证金原数（无息）退回给乙方。

（六）租金标准及支付方式：起始月租金为人民币 元（小写:¥ .00元），乙方应于 年 月 日前支付首期租金，之后乙方必须于每月十五号前缴付当月租金给甲方，支付方式为银行代扣，拖欠租金不得用履约保证金抵扣。

（七）租金每3年在原租金基础上递增10%，以此类推，至租赁期满。

即：第一年至第三年月租金为人民币 元（小写：¥ 元）；

第四年至第六年月租金为人民币 元（小写：¥ 元）；

第七年至第九年月租金为人民币 元（小写：¥ 元）；

第十年月租金为人民币 元（小写：¥ 元）。

 （八）收付/退款账号：

甲方收退款账户为： 10618800174456

开户行： 顺德农村商业银行股份有限公司容桂支行

户名： 佛山市顺德区城业投资发展有限公司

 乙方收付款账户为：

开户行：

户名：

**第三条 租赁土地的交付、返还：**

（一）甲、乙双方经现场交验，在《移交确认书》上签字盖章后视为交付完成。租赁期届满或本合同终止之日起5日内，甲、乙双方应对租赁土地和附属物品、设备、设施及水电气使用等情况进行交验，乙方应按约定和《移交确认书》返还租赁土地及其附属物品、设备设施等，并结清应当承担的费用。

（二）非因甲方原因导致租赁土地无法按时交付的，甲方不负违约责任，租赁土地的交付时间相应顺延。

**第四条 其他相关费用的承担**

（一）租赁土地的水、电开通（含开表）办理及安装的手续和费用全部由乙方承担。

（二）租赁期间甲乙双方实行各付各税原则。土地使用税、租赁税由甲方支付，其他税费（包括但不限于租赁土地本身及乙方经营活动所产生的一切税费、水电费、维修费等）由乙方支付。

**第五条 成交方式**

本租赁土地租赁通过下列方式成交：

【 】经公开交易平台（机构名称： ，联系电话： ）公开竞投/招标成交；

【 】甲乙双方自行协议成交；

【 】其他 。

**第六条 转租**

（一）未经甲方书面同意，乙方不得私自转租，私自转租的，甲方有权单方解除本合同。乙方向甲方提出转租时，乙方应当将转租情况事先以书面方式告知甲方。

（二）若乙方把租赁土地整体或部分转租给第三方的，不得一次性收取第三方三个月或三个月以上的租金，且租赁期限不得超过本合同有效期，否则作乙方违约处理，由此引起的各方面责任和后果由乙方承担。

（三）若乙方转租租赁土地，乙方保证次承租人需承担本合同乙方的合同义务。次承租人违反本合同承租方的义务视为乙方违约，乙方应承担相应的违约责任。

**第七条 甲、乙双方的权利义务**

（一）甲方的权利和义务：

1、甲方按现状提供租赁土地给乙方。

2、甲方按合同约定收取乙方的租金。

3、甲方有权对乙方使用租赁土地的情况进行监督。甲方有权随时可对租赁土地进行安全检查，有权制止乙方利用租赁土地进行违法犯罪活动，有权制止乙方实施的严重损害租赁土地和其它资产的行为。

（二）乙方的权利和义务：

1、乙方应依法依约使用租赁土地，且按照有关法律规定办理租赁土地使用权登记手续及其他相关行政许可手续。未经甲方书面同意，且无办理有关合法手续，乙方自行搭建其它地上附着物，视为乙方违约，地上附着物视为违法建筑，在发生征地拆迁时一律不给予补偿。

2、乙方须按甲方要求办理租赁土地交付手续，乙方应按本合同约定按时、足额支付履约保证金、租金、管理费及其它应付税费、款项。

3、乙方保证其在租赁土地内的一切活动符合法律、法规的规定，违法或犯罪被有关部门追究或被债权人追究的，一切责任由乙方自负，与甲方无关。

4、乙方须做好租赁土地的治安、消防、安全生产、环保等工作，按有关规定配备合格的消防、排污设备设施。乙方需无条件接受甲方在安全经营、防火、环保等方面的管理、检查和监督。租赁期内，租赁土地发生的一切经济责任和法律责任由乙方负责，租赁土地发生的人身或财产损失均由乙方承担。若乙方为公司企业，乙方及乙方的法定代表人为安全生产、防火直接责任人，直接承担乙方的安全生产、防火等责任。

5、乙方在使用租赁土地期间发生的各种费用、债务、纠纷（包括但不限于工商、税务、租赁土地的日常维修保养费、工人工资、工伤、劳保、福利、财产损失、人身损害）由乙方承担；租赁土地使用期间产生的经济责任、法律责任及有关事故等责任由乙方承担。

6、乙方应履行所签订《容桂街道公有租赁物业消防、生产安全及环保管理责任书》的约定。

7、因公共设施建设，如水、电、气管、线路等施工造成乙方损失时,由乙方自行与建设单位协商赔偿，与甲方无关。

8、乙方应购买商业保险，保障租赁土地内的财产安全和人员人身安全。保险金额不少于 万元。乙方需在签订合同10天内完成投保手续。

9、乙方不得在租赁土地内存放危险物品（包括但不限于易燃、易爆、有毒、具腐蚀及国家规定的一切违禁品），并严格执行有关安全生产的法律法规，落实各项安全措施。

10、未经甲方书面同意，乙方不得擅自改动租赁土地的供水、供电设施。凡涉及有关租赁土地内的机电改动和增设设备，如消防、中央空调、水电供应等工程，乙方事先应书面向甲方申请，征得甲方书面同意后方可施工。乙方进行电器安装须聘请电力主管部门认可的安装队伍进行施工，所需费用由乙方自行承担。乙方违法或违约施工安装，甲方有权要求乙方修复至原状。如属乙方人为破坏或使用不当，导致损坏租赁土地的电力设备，由乙方负责一切赔偿。

11、若租赁土地上存在被非法占用现象的，甲方按现状移交租赁土地给乙方，收地工作由乙方自行负责（包括但不限于处理纠纷的工作、处理纠纷的费用）。

12、乙方使用租赁土地时需符合地方政府对环境卫生的要求，乙方保证使用租赁土地时不影响邻居的工作生活。若遇有关单位或个人投诉租赁土地存在环境污染（包括但不限于噪音、气体、污水、光污染）或消防、安全等问题的，一切后果由乙方负责，与甲方无关。有关部门责令整改的，乙方必须限期整改。

13、在不改变租赁土地的性质和用途的前提下，乙方有权按自身使用需要自付费用对租赁土地进行平整规划，租赁土地的水、电等设备设施的铺建均由乙方自行承担。

14、未经甲方或有关部门同意，租赁土地不能兴建固定建筑物。若乙方需兴建固定建筑物，应向相关职能管理部门（包括但不限于国土、规划、建设部门）办理审批手续，费用由乙方承担。乙方在使用租赁土地期间，如发生违法用地、违法建设行为，甲方有权通报有关部门处理，经有关部门认定为非法建筑的，须自行拆除，并配合有关部门进行查处，相关的责任和损失由乙方自行承担。

15、租赁期内，涉及租赁土地所产生的一切人身、财产损害由乙方承担赔偿责任。在使用租赁土地的过程中，因乙方及其雇员、代理人、合伙人或任何相关人士之行为或疏忽，而造成任何第三方损失的，乙方需承担全部责任。

16、乙方必须按照有关劳动法律法规的规定用工，不得拖欠工人工资，拖欠工人工资累计达1个月的，甲方有权要求乙方尽快补发，超过2个月仍不改正的，视为乙方违约。

17、如甲方将本合同项下的土地、物业抵押融资时，乙方需无条件同意并协助甲方办理相关手续（包括但不限于签名、出具相关证明等）。

18、乙方在使用租赁土地期间发生的各种费用、债务、纠纷（包括但不限于工商、税务、租赁土地的日常维修保养费、工人工资、工伤、劳保、福利、财产损失、人身损害）由乙方承担；租赁土地使用期间产生的经济责任、法律责任及有关事故等责任由乙方承担。

19、租赁期满、乙方中途退场或合同依约解除，租赁土地上的植物、养殖的水产、建筑物（含装修）、设施设备由乙方清除处理，乙方恢复租赁土地原状，并按甲方要求按时办理退租租赁土地移交手续（包括但不限于移交确认书、结清所拖欠租金或费用、归还租赁土地）。

20、因租赁土地临近水利工程，乙方应按政府部门有关保护水利工程的要求使用租赁土地。若因乙方的行为影响水利工程的安全性，一切后果由乙方承担。

21、租赁期内如政府征用，乙方必须无条件退回租赁土地，甲方不作任何经济补偿。

**第八条 违约责任**

（一）在租赁期内，乙方逾期支付租金或有关费用，甲方将根据实际情况选择下列一种或多种措施向乙方主张违约责任：

1、停水、停电或停业整顿；

2、每逾期1日须向甲方支付所欠租金和费用总额5‰的违约金；

3、要求乙方增加保证金（标准为增加履约保证金的一倍），若乙方的违约行为导致损失，甲方有权在增加的保证金中直接抵扣损失；

4、甲方单方解除合同，收回租赁土地，没收保证金（包含履约保证金和增加的保证金），租赁土地投入、固定设施设备全部无偿归甲方所有。

（二）乙方违反本合同任一条款，甲方将根据实际情况选择下列一种或多种措施向乙方主张违约责任：

1、停水、停电或停业整顿；

2、要求乙方增加保证金（标准为增加履约保证金的一倍），若乙方的违约行为导致损失，甲方有权在增加的保证金中直接抵扣损失；

3、对乙方的违法行为报相关行政主管部门处理，所产生的损失或处罚由乙方承担；

4、对乙方的违约行为所造成的损失，要求乙方进行赔偿；

5、甲方单方解除合同，收回租赁土地，没收保证金（包含履约保证金和增加的保证金），租赁土地投入、装修、固定设施设备全部无偿归甲方所有（可移动设备除外）；

6、要求乙方承担一切财产损失和人身损害责任。

（三）乙方未经甲方书面同意提前解除本合同，甲方有权没收履约保证金，且乙方需赔偿甲方本合同租金总额的30%作为违约金，租赁土地投入、固定设施设备全部无偿归甲方所有。

（四）若乙方擅自变动、损坏、拆除水表或电表，乙方应按变动、损坏、拆除水表或电表前三个月水费或电费总和向甲方支付违约金并赔偿相应损失。

（五）租赁期届满，乙方逾期交还租赁土地的，每逾期一日应向甲方支付日租金3倍的逾期违约金，且乙方应承担因逾期归还给甲方造成的一切损失。如乙方退还的租赁土地有损毁，甲方有权拒收，乙方应还原该租赁土地，由此产生的一切费用由乙方承担，在此期间，仍视为乙方逾期退还租赁土地。如租赁土地在客观上不能还原，乙方应承担损害赔偿责任。

（六）乙方未尽到善良管理人的义务，对租赁土地及其附属设施造成损害或安全隐患的，乙方应承担修缮义务并赔偿因此给甲方造成的损失。

（七）若乙方为企业，乙方的法定代表人对乙方应承担的违约责任承担连带责任。

（八）甲方无正当理由提前解除合同时应赔偿乙方的损失（赔偿金额不超过履约保证金的一倍）。

（九）乙方使用租赁土地期间，租赁土地范围内因乙方原因造成的人身损害或财产损失大于60万元，甲方将根据实际情况选择下列一种或多种措施向乙方主张违约责任：

1、停业整改；

2、要求乙方增加保证金（标准为增加履约保证金的一倍），若乙方的违约行为导致损失，甲方有权在增加的保证金中直接抵扣损失：

3、对乙方的违法行为报相关行政主管部门处理，所产生的损失或处罚由乙方承担；

4、甲方单方解除合同，收回租赁土地，没收保证金（包含履约保证金和增加的保证金），租赁土地投入、装修、固定设施设备全部无偿归甲方所有（可移动设备除外）；

5、要求乙方承担一切财产损失和人身损害责任，若损失无法计算，甲方有权按照本合同租金总额的30%要求乙方支付违约金。

（十）甲方向乙方主张违约责任，乙方须无条件接受。

**第九条 合同终止**

（一）出现下列情形之一的，本合同终止：

1、本合同约定的租赁期限届满。

2、本合同有效期内，经甲乙双方协商一致，可提前解除本合同。

3、租赁期限内，因拆迁、征用、城市规划改造、不可抗力（如地震、水灾、台风等自然灾害或战争等）等原因导致本合同无法继续履行的，甲方有权终止合同，乙方应于前述原因发生之日起或政府要求的时间内交还租赁土地给甲方，双方互不负违约或赔偿责任。乙方对租赁土地的投入及其他费用损失，甲方不作任何经济补偿，只退回乙方的履约保证金（无息）。

（二）合同租赁期届满或依约解除的，乙方应在期满或解除之日结清租金及有关费用，乙方应在期满或解除之日无条件向甲方归还租赁土地，并办妥有关租赁土地的行政许可变更或注销手续。否则，甲方可视为乙方一直占用租赁土地，并依照本合同的3倍租金标准向乙方计收租金等费用，且还应承担由此给甲方造成的一切损失。若造成下一任使用者损失的，由乙方负责赔偿。甲方有权扣押、变卖、拍卖乙方的资产或设备作为支付违约金和经济赔偿。

（三）如乙方违约导致合同解除，已付租金及履约保证金不予退还，乙方对租赁土地的投入无偿归甲方所有，且甲方有权要求乙方依约承担违约责任；如甲方因正当原因确需收回租赁土地时，甲方需提前30日通知乙方，并按照实际租赁期收取租金，甲方无需作出任何补偿。

（四）租赁期间，乙方因不可抗力因素无法履行本合同的，必须于前述原因发生之日起三个月内向甲方提出书面申请，经甲方书面同意后可终止合同。否则，甲方有权自主选择本合同第八条约定的其中一款或多款中的违约责任要求乙方承担违约责任，若乙方不同意按甲方的要求承担违约责任的，乙方须按本合同的约定继续履行本合同至合同期限届满。合同终止后，乙方应按本合同规定撤离租赁土地。

（五）合同期满后，若甲方继续出租该租赁土地的，按有关公有资产租赁承包经营管理办法相关要求执行。

**第十条 争议解决方法**

本合同在履行过程中发生的争议，甲、乙双方应协商解决，协商不成，任何一方均可将争议提交至甲方所在地人民法院以诉讼的方式解决。

**第十一条 其他事宜**

（一）签订本合同时,若合同涉及的租赁土地状态为原租户 在其租赁合同到期后仍没有退回给甲方,而甲方已向原租户发出书面通知要求其退回租赁土地给甲方，若原租户 违约不退回租赁土地给甲方，甲方将循合法途径处理以达到尽快将租赁土地交给乙方，这一期间，甲乙双方任何一方均不能向对方主张违约责任而要求赔偿或补偿。

（二）在租赁合同期满前三个月内，甲方按有关公有资产租赁承包经营管理办法的相关要求执行，将该租赁土地的使用权继续进行公开交易。如乙方在竞投中未能投得该租赁土地使用权，需在合同期满之日将有关的设备、物资搬离租赁土地，将租赁土地交还甲方验收，逾期归还租赁土地所造成的损失（包括但不限于甲方或下一任使用者损失），由乙方负责赔偿。

（三）乙方在租赁土地交付之后10日不进入租赁土地经营、生产，甲方有权终止租赁合同，没收履约保证金，甲方有权将租赁土地另作出租。

（四）乙方对租赁土地没有优先购买权。

（五）若乙方为法人或其他经济组织的，应复印营业执照（加盖公章）、法定代表人身份证交甲方存档；若乙方为自然人的，应复印身份证交甲方存档。

（六）本合同的附件为本合同不可分割的组成部分,与合同正文具有同等法律效力。

（七）乙方所签订的关于《容桂街道公有物业消防、生产安全及环保管理责任书》为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（八）本合同自签订之日生效。合同如有未尽事宜，由双方约定后订立文字文件作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

（九）甲、乙双方一切文书的有效送达方式：

1、邮寄到本合同约定的住所地址（若地址无人签收或拒绝签收，寄出文件视为送达）。地址有变动时，须书面通知对方，否则变更地址的一方需承担不利法律后果。

2、在租赁土地上公示文书。

**第十二条 合同生效**

本合同经甲、乙双方签字盖章即生效。本合同壹式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，具有同等法律效力。本合同未尽事宜，甲、乙双方可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

**特别声明：租赁期内，如甲方转让租赁土地的（包括但不限于以拍卖的方式），乙方同意甲方在报刊或其他大众传播媒体上刊登公告的方式进行通知。**

甲方（签章）： 乙方（签章）：

法定代表人/委托代理人（签章）： 法定代表人/委托代理人（签章）：

签订时间： 年 月 日 签订地点：佛山市顺德区

**附件一：移交确认书**

|  |
| --- |
| **移交确认书**甲方：佛山市顺德区城业投资发展有限公司乙方：按甲乙双方于 年 月 日所签订《租赁合同》（合同编号： ）的约定，甲方于 年 月 日将合同约定的租赁土地按现状移交给乙方使用。该租赁土地位于 ，土地面积约 平方米（详见宗地平面图）。自本确认书签订之日起，视为乙方已正式使用租赁土地，租赁期自签订之日开始计算。双方相关的权责按《租赁合同》的约定执行。甲方：佛山市顺德区城业投资发展有限公司代表签字：乙方：代表签字： 201 年 月 日 |

**附件二：《宗地平面图》**