**地块租赁协议**

**出租方（以下称甲方）：**

联系人：

联系电话：

**承租方（以下称乙方）：**

联系人：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，同意就下列地块租赁事宜订立本合同。

1. **租赁地块的基本情况**

甲方同意将坐落于【宏盈工业区宏盈路1号】的地块出租给乙方作为东莞市凤岗宏盈实验学校运动场使用。租赁地块的宗地编号为【东府国用（1995）第特2-1号】，宗地总面积为【22782.4】平方米，**其中租赁地块面积为【1003.00】平方米**。租赁地块的界址图见附件。

乙方对该租赁地块已作充分了解，知悉该租赁地块的权属状况、土地性质、规划、报建状况和物理状况，同意甲方按照现状交付租赁地块，包括租赁地块上的配套附属设备设施。

1. **租赁期限**
2. 租赁期限：5年，自2024年6月1日起至2029年5月31日止。
3. **租金约定**
4. 租赁单价为10元/平方米/月（含税），即每月租金为10030元（含税），年租金为120360元（含税）。如乙方需要开具发票的，乙方以书面方式告知甲方，甲方应在收到乙方书面通知之日起【10】个工作日内据实开票。
5. 计租方式：按照租赁地块整体计租，租赁地块的实际面积与本合同约定的面积之间存在差异的，本合同租金不作任何调整。
6. **租金支付时间、方式**

1.租金支付时间：乙方应当在每【月】的【5】日前缴付当月租金给甲方。

2.租金支付方式：乙方应当通过银行转账方式汇入甲方以下银行账户：

开户名称： 东莞市宏盈工业投资有限公司

银行账号： 500076464109016

开户银行： 东莞银行凤岗支行

1. **租赁保证金及其他费用**

1.租赁保证金

本合同签订之日，乙方应向甲方交纳【2】个月租金人民币 20060.00 元（大写：人民币 贰万零陆拾元 元整）作为租赁保证金。

租赁期满或经双方协商一致提前终止、解除本合同时，乙方无拖欠费用等任何违约情况的，甲方将保证金本金无息退回乙方。如乙方未付清租金或其他因租赁行为而产生的一切费用的，甲方有权将保证金用于抵扣，抵扣后剩余部分无息退还给乙方；不足以抵扣的，乙方应当予以补足。

2.其他费用

租赁期间，乙方因使用租赁地块而产生的因租赁、经营而发生的一切费用，均由乙方自行承担。

1. **租赁地块交付、返还**

1.甲方同意在【 】年【 】月【 】日前将租赁地块交付给乙方，甲、乙双方应对租赁地块进行实地交验。乙方对租赁地块状况有异议的，应当场提出，双方协商解决。若乙方在租赁地块交付之日起【 】日内未提出书面异议，则视为乙方接受租赁地块现状，租赁地块符合乙方的承租要求。

2.本合同期限届满或经双方协商一致提前终止、解除本合同的，甲、乙双方应对租赁地块及其附属设施等情况进行交验，乙方应按约定返还宗地及其地上建筑物及其附属设施等，并结清租金及其他因租赁而发生的一切费用。

3.本合同期限届满或经双方协商一致提前终止、解除本合同，租赁地块上的建筑物、构筑物及其附属设施（包含乙方新增部分），由甲方无偿收回，乙方应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，甲方有权要求乙方移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

4.若乙方在合同期满、解除或终止之日未将租赁地块返还的，甲方有权根据本合同约定的租金标准要求乙方按日支付占有使用费。

1. **租赁地块的装修、维护**

经甲方书面同意，乙方可自行在租赁地块上新增地上建筑物、构筑物及其附属设施，有关审批报建等相关手续由乙方自行办理，由此产生的费用和相关法律责任均由乙方自行承担，与甲方无关。

乙方对上述新增的地上建筑物、构筑物及其附属设施负有维护、维修义务，应当做好一切安全防范措施。租赁期间，若上述新增地上建筑物、构筑物及其附属设施造成甲方及任何第三方的人身及财物损失，均由乙方承担所有责任，与甲方无关。若因乙方原因导致甲方需承担相关责任，甲方有权向乙方追偿包括但不限于甲方向第三方支付的赔偿金补偿金、甲方为维护自身权益而支出的调查费、鉴定费、诉讼费、保全费、担保费、律师费等一切费用。

合同期满、解除或终止后，上述新增地上建筑物、构筑物及其附属设施如与租赁地块形成附合的，由甲方无偿收回，乙方不得拆除（包括甲方提前解除合同的情形）。因拆除造成租赁地块毁损的，乙方应当恢复原状并赔偿甲方因此遭受的损失。

1. **甲方的权利义务**
2. 租赁期间，甲方有权定期检查租赁地块使用情况，乙方应当予以配合。若自甲方通知之日起【 】日内，乙方不予以配合的，甲方有权即时单方解除合同，收回租赁地块并没收本合同约定的租赁保证金。
3. 乙方如需办理相关的营业执照、税务登记等证件，甲方应予协助办理，但有关的费用由乙方自行承担。
4. 乙方在租赁期间应按时缴交租金、水电费、工人工资等一切与经营有关的费用。乙方在租赁期间所发生的劳动争议、人身损害赔偿、侵权责任纠纷或其他纠纷，均由乙方承担所有责任，与甲方无关。若因乙方原因导致甲方需承担相关责任，甲方有权向乙方追偿包括但不限于甲方向第三方支付的赔偿金补偿金、甲方为维护自身权益而支出的调查费、鉴定费、诉讼费、保全费、担保费、律师费等一切费用。
5. 租赁期间，甲方有权提前无偿解除合同，但需提前三个月以书面方式通知乙方。甲方将租赁保证金本金退回乙方（如乙方未付清租金及其他因租赁行为而产生的费用，甲方有权将保证金用于抵扣乙方所欠的款项，剩余部分无息退还给乙方）。
6. **乙方的权利义务**

 乙方应按下述约定履行合同，否则视为乙方违约，甲方有权即时单方解除合同，收回租赁地块，没收本合同约定的租赁保证金并要求乙方赔偿甲方的全部损失（包括但不仅限于甲方的直接损失、间接损失、预期可得利益，甲方为维护自身权益所支出的食宿费、调查费、鉴定费、诉讼费、保全费、担保费、律师费等一切费用）：

1. 乙方应按时向甲方缴付租金。若乙方未按约定缴付租金的，每逾期一日，乙方须按照应付款项的【 】向甲方支付滞纳金。乙方逾期支付租金超过【 】日的，视为乙方违约，乙方还需向甲方结清所拖欠的租金及本条约定之滞纳金。
2. 乙方应当按照本合同约定的土地用途、法律法规及政策规定的建筑容积率、建筑密度利用土地，不得擅自改变，不得违反有关土地管理规定。在租赁期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，应征得甲方书面同意，否则视为乙方违约。
3. 乙方不得擅自将租赁地块的使用权转让（包括部分转让、变相转让）、或转借给第三方，否则视为乙方违约。
4. 乙方在租赁地块上进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与租赁地块外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。
5. 乙方租赁租赁地块进行经营活动而产生的一切经营管理费用（包括但不限于水费、电费等）及法律责任均由乙方自行承担。因乙方租赁期间拒交或迟延缴纳上述费用及由此产生的罚款、滞纳金，导致甲方被追缴上述款项的，甲方通知乙方处理上述事宜，乙方应在收到甲方通知后【 】日内向有关单位缴纳欠付的全部费用及罚款、滞纳金。若乙方拒不缴纳，甲方代为缴纳上述款项后，乙方应【双倍】支付甲方已缴纳的费用。

同时，上述款项拖欠时间达一个月的，视为乙方违约。

1. 租赁期间，乙方为安全责任人。乙方应当定期、及时对学校（包括但不仅限于东莞市凤岗宏盈实验小学教学综合楼、器材室等建设工程）的房屋结构安全及抗震进行安全检查；乙方应当定期、及时对消防进行年检、验收、保养；乙方应当及时办理办学许可证等一切维持教育教学工作和运营正常的相关执照、证件。否则，视为乙方违约。
2. 租赁期间，乙方提前解除合同应提前三个月以书面方式通知甲方，且甲方有权没收本合同约定的租赁保证金并要求乙方赔偿甲方因此而产生的经济损失（包括但不限于甲方的直接损失、间接损失、预期可得利益，甲方为维护自身权益而支出的调查费、鉴定费、诉讼费、保全费、担保费、律师费、执行费等一切费用）。
3. 因乙方原因（包括但不仅限于乙方在从事学校经营活动中与第三方产生的纠纷）导致甲方需承担相关责任的，甲方有权向乙方追偿，包括但不限于甲方的直接损失、间接损失、预期可得利益，甲方向第三方支付的赔偿金、补偿金，甲方为维护自身权益而支出的调查费、鉴定费、诉讼费、保全费、担保费、律师费等一切费用。
4. **续租**

1.如乙方需要继续租赁的，最晚应当在租赁期满【 】个月前以书面方式向甲方提出，并最晚应在租赁期满2个月前与甲方协商达成一致并签订新的租赁合同，但按照土地所在地部门规定须履行招投标程序的除外。

2.若租赁期满2个月前，甲、乙双方没有重新签订租赁合同的，视为乙方放弃续租。

1. **因政府征收征用租赁地块或不可抗力的情况**

1.租赁期间，因政府需要征收征用租赁地块或因不可抗力（如地震、战争等）原因，造成租赁合同无法继续履行或部分不能继续履行的，甲乙双方对无法履行部分互不承担责任，并可终止合同或变更相应条款。

2.无论上述何种原因导致本合同涉及租赁地块被征收征用的，双方都应当配合政府正当合法的工作。因政府征收征用租赁地块或因不可抗力所得的一切费用（包括但不仅限于补偿费、赔偿费等）均归甲方所有。如因乙方无理阻挠征收征用工作产生的责任全部由乙方承担。

因上述原因致使合同无法继续履行，租金或占有使用费按照本合同约定的标准根据实际使用的天数计算，多退少补。

1. **合同争议的解决方式**

本合同在履行过程中如有争议，双方应友好协商解决；协商不成时，双方均有权向租赁地块所在地人民法院提起诉讼。

1. **合同生效时间**

本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同及附件一式两份，双方各执一份，具有同等法律效力。

1. **其它约定**

1.本合同未尽事宜，一律按《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》及有关法律、法规规定，经双方共同协商，签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2.本合同中甲乙双方的通讯地址为履行合同通知义务唯一有效地址，若在履行本合同中双方有任何争议，甚至涉及诉讼时，该地址为双方法定送达地址。若其中一方地址发生变化，应在变更之日起3个工作日内书面通知另一方，否则，造成双方送达障碍，由有过错的一方承担相应责任。

（合同签署页——以下无正文）

出租方（甲方）：

法定代表人（委托代理人）：

签订时间： 年 月 日

承租方（乙方）：

法定代表人（委托代理人）：

签订时间： 年 月 日

**附件：界址图**