合同编号：

**土地租赁协议**

**租赁土地名称：东部工业园第三小区震宇科技园靠近东平大道之间约6.26亩地块**

**出租人：东莞市东部工业园（常平）发展实业有限公司**

**承租人：**

甲方（出租人）：东莞市东部工业园（常平）发展实业有限公司

乙方（承租人）：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，甲、乙双方经平等、友好协商，就甲方向乙方出租【常平镇东部工业园第三小区震宇科技园靠近东平大道之间约6.26亩地块】土地使用权事宜，签订本合同，供双方共同遵守。

**第一条 租赁土地**

1、甲方出租给乙方的地块（以下简称“租赁土地”）位于东莞市常平镇东部工业园第三小区震宇科技园东平大道旁。经双方确认，租赁土地面积【4175.14】平方米，租赁土地位置详见附件1红线图。

2、租赁土地上建有建筑物【/】平方米，甲方同意一并移交给乙方使用。

3、该土地的性质为【建设用地】，现况为【闲置】，标高以地块高程示意图为准，详见附件2。

4、乙方保证严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地，不得违反当地相关行政管理部门的要求。

**第二条 租赁期**

1、租赁期为【10】年，即从【/】年【/】月【/】日至【/】年【/】月【/】日止，包含免租期和计租期。

2、租赁土地免租期为【/】个月，即从【/】年【/】月【/】日至【/】年【/】月【/】日免收租金。免租期内租赁土地的经营费用、水电费及一切非租金费用均由乙方承担。

3、乙方享有本条第2款免租期的前提条件为乙方实际承租期应当不少于【/】个月（不含免租期）。如合同终止或不具备效力时，乙方实际承租期少于前述约定的，甲方有权要求乙方支付免租期的全部租金或补偿与之等额的占用费损失。

4、租赁土地计租期为自【/】年【/】月【/】日至【/】年【/】月【/】日。

5、租赁期满，如乙方有意向继续承租的，乙方应于期满前六个月向甲方提出续租书面申请。乙方逾期未提出书面申请，视为乙方放弃续租，租赁期满后合同终止。

**第三条 租金、租赁保证金**

1、租赁土地的租金为【/】元/亩/年（含税），即每年租金合计人民币【/】元（大写：/）。计租面积按本合同第一条第1款约定的租赁土地总面积计算。

2、租金每【5】年在前一租金标准基础上递增【10%】。租金递增时间按本合同租赁期为基础计算，即租金首次递增时间为【/】年【/】月【/】日。即：

（1）第一个【/】年期内，即【/】年【/】月【/】日起至【】年【/】月【/】日止，每月租金为【/】元；

（2）第二个【/】年期内，即从【/】年【/】月【/】日起至【/】年【/】月【/】日止，每月租金为【/】元；

......

3、租金按【年】支付，乙方支付租金的时间为【当年7月5号】前支付当年租金。乙方应当在本合同签订后10天内向甲方支付第一【年】租金即【/】年【/】月【/】日起至【/】年【/】月【/】日租金【/】元。

4、乙方应当在本合同签订当天向甲方支付租赁保证金人民币【/】元（大写：/）。租赁保证金用于保证乙方对于合同的履行，除乙方违约外，甲方应在租赁关系终止后无息退还乙方租赁保证金。未经甲方同意，租赁保证金不得用于抵扣租赁期间乙方拖欠费用。

5、乙方应当通过其名下账户将租赁保证金和租金按时汇入甲方如下指定账户：

开户行：【东莞银行股份有限公司常平支行】

户名：【东莞市东部工业园（常平）发展实业有限公司】

账号：【500079385409016】

甲方收取乙方租金后，应当向乙方出具合法、正式发票；收取乙方租赁保证金后，应当向乙方开具收款收据。

6、如乙方支付的除租赁保证金外的费用不能足额覆盖乙方拖欠的租金、滞纳金、违约金、修缮维护费等合同约定的费用的，双方同意按如下顺序冲减：修缮维护费、滞纳金、违约金、其他合同费用、租金。

**第四条 租赁土地的交付**

1、甲方应于【/】年【/】月【/】日前向乙方交付租赁土地。

2、双方同意，甲方按租赁土地的现况向乙方交付。乙方于本合同签订前已自行了解租赁土地的性质、规划、报建手续和现有状况，乙方同意按照现况接受租赁物。

3、甲方向乙方交付租赁土地时，乙方应当配合甲方签订交付确认书。交付确认书应当记载移交的租赁土地及附属设施设备名称、数量、类型规格、状态等。如乙方未出具交付确认书但实际已接收租赁土地的，以乙方实际接收租赁土地日期作为甲方交付租赁土地的日期。

4、租赁土地交付乙方使用后，乙方为租赁土地的经营者和管理者，承担租赁土地管理责任。

5、土地交付后，乙方保证必须按法律法规政策规定和当地相关行政主管部门的要求利用土地。如有违反，其后果由乙方全部承担，导致甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿。

**第五条 租赁土地的返还**

1、租赁合同终止后当日，乙方应当向甲方返还租赁土地及随同租赁土地一同移交使用的建筑物、附属设施设备。

2、租赁土地返还时，乙方应当保证达到如下全部条件，否则甲方有权拒绝接收：

（1）租赁土地的状况、性质、标高与交付使用时一致；

（2）随同租赁土地一同移交乙方使用的附属设施设备状态正常、安全、完整、可靠；

（3）乙方经营使用的工商注册地址已迁走，且不存在其他障碍甲方对外出租的情况；

（4）由乙方投入的装饰装修、设施设备按约定归甲方所有的，经甲方查验后无故意损坏情况；

（5）乙方没有拖欠水电费、税费、工人工资等经营费用；若不续租的情况下，租赁土地上由乙方投入的临时搭建物、附属设施设备等全部物品均已清理完毕。

乙方返还的租赁土地未达到本条约定的条件的，甲方有权拒绝接收直至相关条件全部满足，期间甲方有权要求乙方按本条第3款计算支付占有使用费。

3、因乙方原因未按时返还租赁土地并通过甲方验收的，乙方应当按本合同租金标准的两倍向甲方支付占有使用费。

4、合同终止后，按照本合同约定的通知条款无法联络乙方或虽可联络但乙方不能在甲方要求的合理期间内清理、返还租赁物的，视为乙方放弃租赁物内全部财产、物品，甲方有权自行处置且无须赔偿乙方。甲方为乙方完成返还条件所发生的费用，包括但不限于搬迁清理费、工商登记费、维修费、修复费、鉴定费等，均由乙方承担，甲方处置租赁物内乙方财产物品的所得可用于冲减乙方应负担的费用。乙方已清楚了解本条款约定的内容和相应的法律后果并自愿接受本条款。

**第六条 租赁土地的使用和维护**

1、租赁期间，乙方应当按本合同约定的租赁土地用途和范围使用租赁土地。未经甲方同意，乙方不得改变租赁土地用途。

2、租赁期间，如乙方因需对租赁土地进行建设或装饰装修，乙方应确保不违反当地相关政策要求。乙方除应按法律法规的规定自行完成相关报建、审批手续外，还应提前征得甲方同意；乙方征求甲方意见时，应当附相关设计方案、工程图纸、清单及预算等。如涉及建筑物的加建、改造的，甲方有权要求乙方按相关规定委托有资质的第三方就建筑物的安全性能进行鉴定，符合相关要求后方可投入使用。如乙方违反本约定导致甲方损失的，乙方应当赔偿。

3、租赁期间，租赁土地及随同租赁土地一同移交的建筑物、附属设施设备的修缮、维护、管理、保洁工作均由乙方负责并承担费用。

4、乙方应当定期检查建筑物和附属设施设备的状态，确保建筑物安全。

5、在下列情形下，乙方租赁期间出资建设或投入的建筑物、构筑物、装饰装修、设施设备等无偿归甲方所有，乙方不得要求甲方赔偿或补偿：

（1）租赁期满且双方未签订续租合同，双方租赁关系终止的；

（2）乙方违约提前解除或终止本合同的；

（3）因乙方违约，甲方按约定提前解除本合同的。

**第七条 转租和转让**

1、租赁期内，未经甲方书面同意，乙方不得将租赁土地、建筑物部分或全部转租给他人，也不得通过合作、承包、分包、转包等方式将租赁土地使用权转移给第三方。

2、经甲方同意的转租或分租，乙方因次承租人原因违约的，乙方仍应按合同约定向甲方负责。乙方与次承租人间的权利义务或争议纠纷，由乙方自行解决，与甲方无关。

**第八条 双方权利义务**

1、甲方承诺和保证，其对租赁土地享有出租和收益的权利。

2、租赁范围外的建筑物、空地等，未经甲方同意乙方不得占用或使用。

3、乙方确认在本合同签订前已自行调查和查询租赁物的现况。乙方因经营所需的证照、资质、许可及消防验收合格证手续等，均由乙方自行负责办理并承担办理不能的后果；如无法办理，甲方不承担违约责任。如租赁物已取得相关证照且甲方同意乙方使用该证照的，乙方可以使用。

4、租赁期间，使用该租赁土地所发生的水电费、燃气费、网络费、工人工资等一切经营费用由乙方承担。如甲方被第三方追索的，甲方代垫相关费用及滞纳金后有权向乙方追偿。

5、租赁期间，乙方应保证租赁土地及设施设备处于正常的可使用和安全的状态。甲方有权对该租赁土地进行检查，乙方应予以配合。凡发现乙方存在安全隐患的，甲方有权书面告知乙方，责令乙方进行整改。

6、乙方保证守法经营，依法办妥工商、税务、消防、卫生、环保等各项证照，依法纳税，按章缴费，依法与员工建立劳动关系，依法建立健全内部管理规章制度，明确相关工作责任人，遵守国家、省市和当地政府的规章制度。

7、若乙方需在租赁物上设立广告牌，须提前报甲方同意并按政府的有关法律规定完成报批手续并提前报甲方同意。如乙方未获批准擅自设立广告牌，由此导致的行政责任、民事责任均由乙方承担。如乙方未经甲方同意擅自设立广告牌，甲方有权要求乙方在三日内拆除，并有权要求乙方支付违约金3万元；乙方怠于拆除的，甲方可以代为拆除，拆除费用由乙方承担。

乙方作为广告牌的管理者和经营者，应当对设立广告牌负担全部安全责任。

8、租赁期间，乙方应当做好防火、防盗、安全生产等工作，制定和严格执行消防安全制度和措施，签订并严格执行《消防安全责任书》,按照所经营行业的要求自行承担费用安装消防设施和消防器材，确保消防安全。如发生火灾危情等导致甲方建筑物、附属设施损失的，乙方应当赔偿。如地上有建筑物、构筑物、临时搭建物等，乙方应当购买相应财产保险，降低损失风险，甲方为保险受益人，乙方购买后应当向甲方提交保单复印件备存。

9、租赁期间，租赁土地所发生的一切民事、行政和刑事责任，均由乙方自行负责；导致第三方损失的，乙方承担全部责任。如甲方因乙方被追偿责任或甲方作为出租人为乙方垫付相关费用、损失的，甲方有权向乙方追偿全部损失（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、保全担保费、鉴定费、评估费、公证费等）。

**第九条 合同终止**

1、甲、乙双方协商一致，可提前解除本合同，本合同自解除之日终止。

2、本合同期满且双方未续订合同的，本合同终止。

3、乙方违约提前解除本合同的，按违约责任处理，合同自解除之日终止。

4、甲方单方违约提前解除本合同，按违约责任处理，合同自解除之日终止。

5、甲方因乙方违约提前解除本合同的，按违约责任处理，合同自解除之日终止。

**第十条 违约责任**

1、甲方逾期交付租赁土地的，租赁期和免租期顺延。逾期超过45天，乙方有权解除本合同，并要求甲方返还已支付的租赁保证金、租金以及占用利息（以应返还款项为基数、按应返还时全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场一年期报价利率的标准自实际支付之日计算至付清之日）。

2、乙方逾期支付租金或其他费用的，每逾期一日，以应付未付款为基数按每天千分之一的标准自应付之日起向甲方计付滞纳金直至付清。

3、甲方违约提前解除本合同的，甲方应无息返还租赁保证金，并另行向乙方支付相当于两倍租赁保证金的违约金用于赔偿乙方的装饰装修投入、建设投入、可得利益等全部损失。甲方支付违约金后方可收回场地。

4、如乙方违约单方提前解除本合同的，乙方应当提前3个月通知甲方，甲方有权没收租赁保证金。

5、如乙方出现以下任一违约情形的，甲方有权解除合同、收回租赁土地、没收或追回租赁保证金且不负赔偿责任：

（1）未按时支付租赁保证金；

（2）乙方拖欠租金的天数达60日或以上的；

（3）乙方拖欠工人工资、水费、电费等达30日或以上的；

（4）乙方未征得甲方书面同意，占用租赁范围外的土地；

（5）乙方未征得甲方书面同意和相关部门的批准，擅自改变租赁土地性质、用途或擅自加建扩建；

（6）乙方未征得甲方书面同意或未经安全生产监督、消防等有关部门的批准，即增设、改造特种设备，或者生产、经营、运输、储存、使用危险物品或处置废弃危险化学品的；

（7）乙方未征得甲方书面同意，擅自转租、分租的；

（8）宣布结业或结束营业的；

（9）乙方有违法违规经营行为或有其他严重违约行为，经甲方催告仍不改正的。

6、任何一方根据本合同约定行使解除权的，需书面通知另一方。通知达到另一方时，合同即解除。

7、非违约方为追究违约方租金及违约责任所发生的诉讼费、律师费、鉴定费、公证费、差旅费、保全费、保全担保费等，均由违约方承担。

**第十一条 其他**

1、乙方确认，在本合同签订前已向甲方、相关行政管理部门、公开交易平台等途径了解租赁土地及建筑物已办理或未办理相关土地使用权、地上建筑物的完整产权手续，仍同意承租并签订本合同，自愿承受风险。本合同租赁土地已取得的产权证明文件为：【/】。

2、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行，由此造成的损失，甲、乙双方各自承担，互不承担违约责任。

3、租赁期间，因镇级及以上政府政策、政府建设需要征用租赁土地，使双方造成损失的，互不承担赔偿责任，甲方应当无息返还租赁保证金，并另行向乙方支付相当于两倍租赁保证金的违约金用于赔偿乙方的装饰装修投入、建设投入、可得利益等全部损失，政府因以上行为给予的补偿归甲方所有。

4、租赁期间，如租赁物的土地利用总体规划发生变更导致与本合同签订时的状态不符的，乙方可按变更后的土地利用总体规划用途继续使用土地，本合同继续履行；如乙方因土地利用总体规划用途发生变化导致不能继续履行本合同的，乙方可向甲方提出提前解除本合同的申请，而不须承担违约责任。

5、因上述第2、3、4款原因而终止合同履行的，租金按实际天数计算，多退少补。

**第十二条 不可抗力**

凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即用邮递或传真通知对方，并应在三十日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行，或不能部分履行，或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具，如无法获得公证出具的证明文件，则提供其他有力证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。

**第十三条 通知**

1、根据本合同需要发出的全部通知、甲方与乙方的文件往来以及与本合同有关的通知等，应以书面形式进行。双方约定的送达方式包括：现场送达、邮政专递送达和电子送达（包括电子邮箱、手机短信、微信），且应当通过本条约定的送达地址送达方有效。

2、现场送达的，签收日为送达日。电子送达的，通知发出日为送达日。邮政专递送达的，签收日为送达日；如拒收或无法签收送达的，双方同意以通知发出日的第三天为送达日。

3、双方确认本条送达地址。如一方变更送达地址的应及时通知对方，因未及时通知导致文件无法顺利接收的后果，由变更的一方自行承担。双方确认该送达地址为争议解决机构送达诉讼材料的地址。

（1）甲方联系地址：【/】

收件人：【/】

联系电话：【/】

电子邮箱地址：【/】

微信号：【/】

（2）乙方联系地址：【/】

收件人：【/】

联系电话：【/】

电子邮箱地址：【/】

微信号：【/】

**第十四条 争议解决**

因执行本合同或其所涉协议发生争议，由争议双方协商解决；协商不成，任何一方可向东莞仲裁委员会申请仲裁。

**第十五条 生效**

1、本合同未尽事宜，双方可协商并以补充协议形式补充。补充协议与本合同具有同等法律效力；补充协议与本合同不一致之处则以补充协议为准。

2、本合同一式贰份，甲方、乙方各执一份，自双方签字或盖章之日起生效。

**第十六条** **特殊约定**

甲、乙双方约定如下特殊内容。双方同意，如本条约定内容与合同其他内容发生矛盾或冲突，以本条约定内容为准：

1、 合同期内如出现东平大道扩建、变动等镇级以上政府部门行为、政策导致本合同土地面积减少或需要乙方配合迁移的，不属甲方违约，双方合同价款和其他条款内容 不变，乙方应按合同继续履行；如因镇级以上政府部门变更土地性质的，乙方仍应本合同第一条第4款约定履行，保证合同期间严格按土地性质用途使用土地。本条约定的情形风险由乙方承担负责；

2、 合同期内如需进行水电接入及维修保养工作，由乙方自行负责处理，但应提前征得甲方同意。

附件：1.租赁土地红线图

2.地块高程示意图

3.乙方营业执照及法定代表人身份证复印件

4.常平镇国有资产成交确认书

甲方：（盖章）

法定代表人（签字）：

乙方： （盖章）

法定代表人（签字）：

签订时间： 年 月 日