# 场地租赁合同

甲方：湛江市霞山区海头街道屋山村桃园经济合作社

乙方：

为发展本村社的经济，提高村民生活质量，充分发挥本村社的土地、场地使用效益，现经本村社联席会议讨论决定，将**椹川大道中48号空地及建筑物**出租，并经区三资平台招标，竞标后确定中标方为乙方；为明确甲、乙双方责任及权益，依照《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规，遵守平等、自愿、公平和诚实守信的原则下，特订立本合同，双方共同遵守执行：

**一、租赁场地：**在本合同签署之前，乙方已对租赁场地进行实地勘验，核对租赁场地及周边情况，同意以现状标准承租与使用。

**二、租赁用途：**依据土地规划性质使用，乙方不得擅自更改土地规划性质用途。如乙方擅自改变土地规划性质用途，由此产生的费用、损失或因此受到行政机关的处罚，由乙方自负，与甲方无关。乙方向甲方租赁的土地不能用于非法经营，并遵守国家关于土地使用和管理的规定。

**三、租赁面积： 7876.2**平方米。（详见附件评估报告明细表的建筑面积）。

**四、租赁期限：**甲方同意给予乙方**­6**个月免租装修期，给乙方作为前期清理、搬迁、安置、装修等布置工作，即自 年 月 日起至 年 月 日止。乙方无需承担装修免租期内的租金，但应当承担除此之外的其他一切费用（包括但不限于乙方清理、搬迁、安置、装修等布置工作而产生的水电费及人工费用）。如乙方实际租赁场地的时间少于合同约定的期限，则甲方有权要求乙方支付装修免租期内免除的所有费用。

租赁期为**15**年，即自 年 月 日起至 年 月 日止，共计使用年限**15**年整的租赁使用期。

**五、租金计收方式：**

（一）租金缴交定为每**6**个月缴交一次租金。

（二）租赁期限内分为**五**个阶段价位租金计收：

1、第一阶段四年（即 年 月 日至 年 月 日止），价位租金：每月按每平方米 元计收，即 平方米x 元／平方米＝ 元／月；每**6**个月租金为： 元（即 元／月x6个月＝ 元），以此类推计收此第一阶段四年的价位租金。

2、第二阶段三年价位租金按第一阶段价位租金每平方米元递增10%，

（即 年 月 日至 年 月 日止）；每月按每平方米 元计收（即 平方米x 元／平方米＝ 元／月），每**6**个月租金为： 元（即 元／月x**6**个月＝ 元），以此类推计收第二阶段三年的租金。

3、第三阶段三年价位租金按第二阶段价位租金每平方米元递增10%，

（即 年 月 日至 年 月 日止）；每月按每平方米 元计收（即 平方米x 元／平方米＝ 元／月），每**6**个月租金为： 元（即 元／月x**6**个月＝ 元），以此类推计收第三阶段三年的租金。

4、第四阶段三年价位租金按第三阶段价位租金每平方米元递增10%，

（即 年 月 日至 年 月 日止）；每月按每平方米 元计收（即 平方米x 元／平方米＝ 元／月），每**6**个月租金为： 元（即 元／月x**6**个月＝ 元），以此类推计收第四阶段三年的租金。

5、第五阶段二年价位租金按第四阶段价位租金每平方米元递增10%，

（即 年 月 日至 年 月 日止）；每月按每平方米 元计收（即 平方米x 元／平方米＝ 元／月），每**6**个月租金为： 元（即 元／月x**6**个月＝ 元），以此类推计收第五阶段二年的租金。

**六、租金缴交方式及保证金**

1、乙方每**6**个月向甲方缴交一次租金，先缴交后使用；缴交的租金乙方须在租金应缴期限前的5天内将所应缴交的租金汇入甲方指定的银行账户：

**账户名称：湛江市霞山区海头街道屋山村桃园经济合作社。**

**银行名称：湛江农村商业银行股份有限公司美林支行**

**银行账号：80020000014511502**

2、为确保出租场地及其设施完好以及租赁期内相关费用如期支付，在双方签字生效之日，乙方应向甲方交纳人民币**贰佰万**元整（¥**200万**元）作为合同保证金，并支付第一阶段**6**个月的租金，在合同有效期间内，乙方不得将保证金冲抵租金等及其它费用，当本租约期满，所有出租场地上的不动产（含建筑物、构筑物）包括新增建筑物的所有权均归属甲方。乙方付清租约项下其应交纳的所有费用后，甲方在15个工作日内将合同保证金无息退还给乙方。

在合同执行期间，乙方因违反合同有关规定，须支付的违约金、赔偿金等应付未付费用，甲方有权直接从乙方保证金中扣除。当剩余保证金不足合同规定数额时，乙方必须在五天内补齐，否则甲方有权单方面终止租赁合同，收回租赁物业，所收款项不予退还,由此造成甲方损失的（损失包括但不限于直接损失、诉讼费、律师费、保全费、预期利益等间接损失），乙方承担赔偿责任。当保证金依约被甲方没收或不足以支付应付的租金、水电费、违约金等应付未付费用时，甲方有权继续要求乙方支付，并有索赔的权利。

3、如乙方逾期15天未缴交租金给甲方，乙方每天须按实际应缴租金额的**1%**支付违约金（即实际拖欠租金的天数计算直至向甲方付清其所应付的租金之日为止）。逾期超过1个月未缴付租金，属乙方违约，甲方有权单方终止合同，并有权收回乙方租赁场地及地上所建的建筑物、构筑物装修设备等和没收乙方缴纳的合同保证金。由此导致乙方的损失，由乙方自负。

**七、费用承担**

1、在场地租赁期间水费、电费、卫生费、公共设施维护费等包括但不限于其它相关费用由乙方自己负责承担；租赁期间如果发生政府有关部门要求整改本合同未列出项目但已使用该场地的有关的费用（包括各项税费），均由乙方负责交纳支付。如果乙方拖延交纳支付，出现败坏甲方的声望及有损甲方经济的，视为乙方违约，甲方有权解除本合同并没收保证金，由此造成甲方损失（损失包括但不限于直接损失、诉讼费、律师费、保全费、预期利益等间接损失），乙方承担赔偿责任。

2、本合同约定租金数额未包含税金，税金~~由~~开票时实际交税金额（包含出租税），由乙方负担。乙方交清租金和税金时，甲方依法出具合法票据。

**八、甲方的权利和义务**

1、甲方谨在此声明及保证甲方为出租场地的合法拥有人，有合法地位出租此场地；不管租赁期间或租赁期满，本场地的不动产权永归属甲方。

2、签订合同之日起，甲方应在**5**天内将租赁场地交给乙方使用。

3、在租赁期内乙方不违反合同约定使用，甲方不得收回出租场地。

4、在租赁期间甲方有权监督乙方对场地的使用权。如乙方不按土地规划性质使用承租的土地，由此产生的责任由乙方承担。

5、在租赁期内，甲方不因村社机构内部人员的变动而改变本合同。

6、乙方在办理相关的手续时，甲方应积极配合协助办理，所需费用由乙方负责。

**九、乙方的责任和义务：**

1、乙方向甲方承诺：

（1）租赁该场地按土地规划性质使用：

（2）保证做好自身财产及人身安全，防火防盗、用电安全等工作，在租赁期间如发生违法、违规和任何其它安全事故由乙方负全责，与甲方无关；

（3）乙方在场地建造不动产、装修时，应先将施工方案及装修方案提交甲方备案，并先征得甲方书面同意，甲方有权对乙方施工方案及装修方案进行监督和审查并及时提出意见。如甲方不同意乙方的施工方案或装修方案的，可要求乙方进行修改，乙方不得擅自施工。否则，由此给甲方造成损失的，均由乙方承担，且乙方需向甲方支付违约金人民币**贰佰万**元（¥**200万**元）。

2、该场地位临村庄，乙方须严格做好安全、环保、消防、卫生等符合国家相关规定，所需费用由乙方负责，因此给甲方造成的损失，乙方需要全额赔偿。

3、乙方在租赁期限内要遵守合同的条约，按时缴交租金及其他各项应交费用；依法缴交各种税费（包含出租税），乙方对于承租经营间内产生的费用负无限责任，甲方不负连带责任。

4、乙方应按本合同的规定合法使用租赁场地，保护和合理利用土地，不得给该土地造成永久性损害，不得擅自改变使用性质，不得存放中华人民共和国法律下所禁止的危险物品，不得从事违法乱纪活动，如因此发生损害，乙方应承担全部责任，包括因给甲方造成的损失而对甲方的赔偿。

5、在承租期间，乙方所承租的场地不得以任何形式转让、转借、抵押、整体转租或进行其他有损甲方利益的行为；乙方所负的一切任何债权债务和法律纠纷均与甲方无关，甲方不承担任何责任，全由乙方自负责任。

6、因乙方对该场地上的使用、管理、维护不当致使人身、场地或财产受到损害时，乙方应自行承担由此而导致的后果，并赔偿由此给甲方造成的损失。

7、乙方在租赁期间所需的供电电表、供水水表，由乙方负责向有关部门申请安装，甲方给予配合。

**十、租赁合同期满的处理：**

1、如租赁合同期满，乙方应按以下规定将租赁场地及地上物业交还甲方。

（1）、在合同期满，乙方将其在租赁场地内的财物全部搬出，使租赁场地内全部腾空，乙方返还的租赁物应符合正常使用后的状态，返还时应经甲方书面验收认可，甲方代乙方清理设施物品时所产生的费用由乙方承担；

（2）、租赁合同期满，原由乙方出资进行的土地基建、新增建筑物、构筑物以及固定装修（含乙方增设的门窗、水电线路、间隔物、地板、天花等）无偿移交给甲方，归甲方所有，乙方不得拆卸和损毁，否则应对甲方承担违约赔偿责任。

（3）、乙方将租赁场地大门及内部所有房门的钥匙、乙方雇员进出的证件全部交给甲方；

（4）、乙方缴清租金、水电费等其他费用。

如乙方逾期未将租赁场地内的自有财产全部搬出的，视作乙方无条件放弃该租赁物业内所有资产及物品，该等财物及其任何权益的价值视为零。甲方有权自行清理乙方的所有设施物品并收回该租赁物业，清理费用由乙方承担，且甲方有权处置租赁物内财产，乙方无条件放弃的所有资产及物品。

2、乙方须向政府有关部门办理经营手续依法经营，按本合同约定的经营用途使用，并在合同终止后7天内，根据政府有关规定办理经营场地变更等手续。若因乙方不及时办理经营场地变更等手续，致使租赁物使用人或新承租人，无法办理营业执照、经营许可等相关证照，由此造成的损失由乙方赔偿。

**十一、违约责任及其他：**

1、本合同中所称经济损失，包括但不限于守约方因主张权利所支付的律师费、诉讼费、保全费、担保费、评估费、拍卖费等费用。

2、在租赁期间，如遇政府征用、拆迁租赁物业所涉地块或遇自然灾害、战争及其他不可抗力，使合同无法继续履行的，则本合同自动终止，乙方应在通知规定的期限内无条件退出租赁物业。乙方所交的未履行租金、押金，甲方按约定不计利息退还给乙方，甲方不做任何补偿，甲乙双方互不承担违约责任。如该场地若被政府征用，按有关政策若有赔偿，土地赔偿部分的征地款归甲方所有，地面建筑物、构造物及水电安装设施等部分的赔偿按如下方案甲乙双方进行分配：

（1）若是甲方原有的地面附着物赔偿款归甲方所有。

（2）造成乙方经营上的经济损失（如：员工工资、搬迁费等）相关赔偿款归乙方所有。

（3）若是乙方承租期间建造的建筑物、构筑物或设施等按租赁年限分享：第一个阶段的四年内，甲方分享40%,乙方分享60%;第二阶段至第五阶段内的：甲方分享60%、乙方分享40%的赔偿款。

3、甲乙双方指定以下通讯地址及联系方式，若有变动，应在三个工作日内及时通知对方，未及时告知变更的地址，导致相关文书及诉讼文书等未能实际被接收的、邮寄送达的，相关文书及诉讼文书退回之日即视为送达之日，由此造成的后果责任由更改不守约方自负。

甲方通讯地址： 湛江市霞山区屋山桃园村

联系人：曾国明 电话号码：13902570116

乙方通讯地址：

联系人： 电话号码：

4、乙方无正当理由终止本场地租赁合同的,甲方不退还租金及保证金。

5、乙方违反本合同约定的，甲方有权单方解除本合同，并没收乙方已缴纳的租金和保证金。

6、乙方未经甲方书面同意将该场地部分或全部转租给他人，甲方有权立即终止合同，乙方应当立即将该场地返还给甲方，并没收乙方已缴纳的租金和保证金，因此造成的全部损失由乙方承担（包括但不限于直接损失、律师费、诉讼费、保全费、交通费等间接或预期损失）

7、未经甲方书面同意，乙方在租赁期内不得将承租的场地及地上建筑物作为担保物进行担保、出售等损害甲方利益行为，如有，按乙方违约处理，乙方已交给甲方的租金不退，造成甲方直接损失、律师费、诉讼费、保全费、交通费等间接或预期损失的由乙方承担。

**十二、解除合同**

1、乙方有下列行为之一的，甲方有权收回出租土地及没收乙方所交纳保证金，本合同终止。

（1）未经得甲方书面同意将承租的场地擅自改变经营用途；

（2）拖欠租金超过1个月；

（3）未经甲方书面同意，擅自将承租的场地转借、转让、抵押、整体转租等；

（4）乙方要求提前解约。

（5）乙方不履行本合同所规定的相关义务，并经甲方书面通知其在规定的期限内整改，乙方拒不整改的，甲方有权单方解除本合同并且没收合同保证金和不退还已缴交的租金，由此给甲方造成损失，乙方应负赔偿责任。

2、由于特殊原因如政府征收土地要求提前解除合同，甲方须提前30天通知乙方做好搬迁工作，并无息退还乙方所交纳的合同保证金，此合同同时解除并终止。

3、不可抗力的自然灾害致使无法继续经营，本合同终止，甲方无息返还乙方所交纳的合同保证金。

**十三、**不可抗力在租赁期间若因自然灾害或战争等不可抗力的原因（乙方必须采取一切措施以减少损失，如属乙方人为造成的损失，应给甲方进行赔偿）致使房屋损毁或造成人员伤害和乙方财产损失的，由乙方承担由此引起的法律责任和赔偿责任，与甲方无关。

**十四、争议的解决：**

合同履行过程中如发生纠纷，双方首先采取友好协商的办法解决。在协商无效的情况下，可依法向租赁场地所在地人民法院提起诉讼。

**十五、**本合同经双方签字盖章之日起生效，租赁期满自动失效，双方必须严格遵守执行，如有意想不到的情况，双方互相支持，协商解决。本合同在履行过程中，如有未尽事宜，经甲、乙双方协商同意，在街道办见证下做出书面补充条款，补充条款一式七份，甲乙双方各执二份，霞山区农村集体资产资源交易中心、霞山区农村财务管理中心、海头街道办各执一份，自甲、乙双方签字盖章之日起生效，补充条款与本合同具有同等法律效力。

**十六、**本合同一式七份，甲乙双方各执二份，霞山区农村集体资产资源交易中心、霞山区农村财务管理中心、海头街道办各执一份，自双方签字盖章之日起生效，双方共同遵守执行。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人： 法定代表人：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日

见证单位（盖章）： 见证单位（经联社）：

见证人： 见证人：