**场地租赁合同（范本）**

合同编号：

出租方（以下简称甲方）：

通讯地址：

统一社会信用代码： 法定代表人：

联系人： 联系电话： 传真：

电子邮箱： 邮政编码：

承租方（以下简称乙方）：

通讯地址：

统一社会信用代码： 法定代表人：

联系人： 联系电话： 传真：

电子邮箱： 邮政编码：

甲、乙双方经友好协商，就乙方承租甲方场地（以下简称场地）事宜，达成如下协议。

1. **场地的基本情况**

1、甲方将位于 （建筑面积 平方米，租赁场地的具体位置及范围见本合同附件一：租赁场地平面图）出租给乙方使用。乙方对上述出租场地的情况已作充分了解，并愿意承租。

2、租赁场地用途为 ；乙方应按照有关法律法规、规章政策的规定自行办理经营活动所必须的审批手续，在完成相关审批后3日内，将所有批准文件复印一份并加盖公章交予甲方备案；若乙方办理相关审批需要甲方协助的，甲方可予以配合，所发生的费用由乙方承担。未经甲方同意及相关法定程序批准，乙方不得随意变更用途，否则甲方有权依本合同第十三条的相关约定处理，且由乙方承担一切民事法律责任，若因此给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。乙方不得以无法办理经营资质为由要求解除合同及要求甲方赔偿。

1. **租赁期限**

本合同项下场地租赁期 年。自 年 月 日起至 年 月 日止。（场地交付日期暂定为 年 月 日，场地实际交付日期以甲方发出的《场地交房通知书》载明日期为准）。合同期满即行终止。

**第三条 租金**

1、乙方承租期间，第一年租金标准为 元/月（人民币（含税），下同）。第三年起每年租金递增5%。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **租金计收表** | | | | |
| 序号 | 计算租金期限 | 租金 （元） | |
| （以 年 月 日交房计算） |
| 首期租金 | 年 月 日至 年 月 日 |  | |
| 序号 | 计算租金期限 | 单价 | 月租金 |
| （以 年 月 日交房计算） | （元/平方米/月） | （元） |
| 1 | 年 月 日至 年 月 日 |  |  |
| 2 | 年 月 日至 年 月 日 |  |  |

2、乙方应按每三个月为一期的形式向甲方支付租金，本合同签订后三日内，乙方应交纳首期租金 元（大写: 元整 ），从交纳第二期租金开始（ 年 月 日，若实际交付日期与本合同约定的交付日期不一致，以补充协议日期为准）乙方应于每期开始之第一个月份的第五日前（如遇法定节假日，则相应顺延至法定节假日结束后的第一个工作日）交清该期租金，以此类推。

3、合同履行期间，租金均为含税金额，不因相关税率变化而变化。

**第四条 履约保证金**

1、本合同签订后3个工作日内，乙方应一次性向甲方交纳履约保证金人民币 元（大写: 元整），此为本合同生效之必要条件，逾期交纳视为乙方放弃承租，甲方有权将租赁场地出租给其他第三方。

2、乙方在合同履行期间无违约行为并在合同解除或终止后如期将租赁场地完整无损交还给甲方，且乙方已向有关部门办理完毕登记在租赁场地项下的工商、税务等住所登记或经营场所备案等迁移或撤销手续后，甲方可将履约保证金余额无息退还乙方。乙方超过30日未完成以上要求的，甲方有权不予退还履约保证金。

**第五条 付款方式**

1、乙方依约定应付的租金、租赁期内其他相关费用、履约保证金及其他与甲方往来的款项以银行转账或委托银行代扣的方式向甲方履行。

2、乙方使用转账的方式支付租金、履约保证金及其他与甲方往来款项的账户信息如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 开户名称（收款人） |  |
| 开户行 |  |
| 账号 |  |

乙方应以自己的名义支付。若乙方需要委托其他单位或个人代交租金，一律应在租金交纳前向甲方出具统一格式的书面代付款声明，否则甲方可以以无法认定所收款项为由，视乙方未支付前述款项。

3、在委托扣款期间，如乙方提供的代扣账户发生挂失、销户、冻结、止付等情况，乙方应以书面形式及时向甲方提供新的代扣账户，否则，因不提供新账户或提供不及时导致代扣不成功的，乙方承担相应的责任。

4、对于乙方所付款项，乙方同意甲方按“以季为单位，先扣抵应缴租金，后扣抵应缴违约金”的方式扣缴。

5、甲方收到乙方相关款项后，提供正式票据给乙方。

甲方开具的发票为增值税发票，乙方为自然人/小规模纳税人/一般纳税人，开票信息如下表：

|  |  |
| --- | --- |
| 公司全称 |  |
| 税 号 |  |
| 地址电话 |  |
| 开 户 行 |  |
| 银行账号 |  |

开具增值税专用发票的，由乙方直接转账支付给甲方，不得委托第三方代付款，否则甲方有权不予开具增值税专用发票。

**第六条 经营责任及费用承担**

1、租赁期间，乙方负责租赁场地的经营业务，自行办理经营有关手续并承担一切经营责任。

2、甲方承担出租给乙方场地的租金收入应缴纳的税款，其它与经营有关的税、费由乙方自行承担。

3、乙方使用该场地所发生的水、电、卫生、通讯、物业管理、工商及因经营产生的各项费用等，由乙方承担。若是甲方代缴的费用，乙方应在收到甲方缴费通知之日后三日内向甲方足额支付有关费用；若因价格政策调整，乙方按新标准公布执行后进行缴交。

4、本租赁场地由甲方指定的管理公司进行统一管理，乙方必须遵守甲方及指定管理公司所有关于租赁场地的一系列管理制度。

5、自租赁场地交付乙方之日起，在租赁区域范围内发生的任何意外事故（包括人身伤亡及财产损失）均由乙方负责（双方另有约定的除外），同时，若乙方自有财产发生丢失或损坏，甲方不负任何责任。

**第七条 维修维护责任**

租赁期间，租赁场地正常维修、养护和修缮由乙方负责并承担费用。因乙方管理使用不善造成场地及相关设备的损失，由乙方负责修复并赔偿损失。

**第八条 装修约定**

乙方不得损坏场地及其设施，不得改变场地的结构，不得设置对场地结构有影响的设备。场地若需装修，乙方须征得甲方书面同意，并将设计方案以书面形式报甲方审查，获得甲方批准后（属于应经有关政府部门审批的装修，应经批准后方可施工），乙方须找具有相关合法资质的单位规范施工，费用由乙方自行负责。租赁期满，依附于场地的装修添附无偿归甲方所有，甲方不予任何补偿。

**第九条 退房及财产处置**

1、乙方应在本合同解除、终止（无论何种原因而终止）后三日内腾退承租的场地并交还甲方，并与甲方签署《场地交接单》，方可视为乙方退场完毕。同时，乙方应办理登记在租赁场地项下的工商、税务等住所登记或经营场地备案等迁移或撤销手续。乙方逾期不腾退、不交还场地的，甲方除不退还乙方的履约保证金外，还有权采取在公证员或甲方指定或委托的物业服务公司或属地社区居委会或属地公安民警等第三方人员现场见证下自行收回承租场地，乙方遗留、存放在租赁场地内的货物或任何物品均视为乙方的遗弃物，甲方有权以封存、变卖、丢弃等任何方式自行处置而不承担任何赔偿责任。

2、根据厦门市国有资产监督管理委员会和甲方公司的相关规定，国有资产出租应采用公开竞争的方式招租。本合同期限届满后，甲方有权收回租赁场地或重新招租。若甲方重新招租，乙方应于接到甲方书面通知后7日内给予甲方书面答复是否继续承租，逾期视为放弃优先承租权。

**第十条 合同的解除与终止**

乙方有下列情形之一的，视为乙方违约，甲方有权解除合同，收回租赁场地并没收租赁履约保证金，造成甲方损失的，由乙方负责赔偿，同时，甲方有权依本合同第十三条第（二）款约定追究乙方违约责任：

1、未经甲方书面同意，将租赁房屋全部或部分转让、转租、转借、抵押或以任何变相方式由他人使用、将租赁房屋提供他人作为经营或工商、税务登记等经营许可注册地址的；

2、乙方利用承租场地进行非法活动；

3、任一期租金或水、电费及其他各种应缴纳的费用拖欠达一个月的；

4、擅自装修、拆改、扩建场地，或在场地上擅自进行增添设施设备、改变场地用途的；

5、管理不善，发生安全事故，或被安全管理部门下达“隐患整改通知书”且整改不到位的；

6、其它严重违约情形的。

**第十一条 责任免除**

**1、若由于以下原因致使租赁场地不能正常使用或无法继续使用的，本合同自动终止，自终止之日起15日内，甲方从履约保证金中扣除乙方应付的相关款项后无息退还，甲乙双方互不承担责任：**

（1）该场地因政策调整或被依法列入拆迁许可范围内的，乙方应在相关公告（含拆迁公告）要求的时间内腾退租赁场地并交还甲方；

（2）不可抗力事件即非一方当事人所能控制，不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，如地震、火灾、风灾、雪灾以及其他自然灾害，战争、罢工、政府禁止令以及其他突发事件等；

2、因甲方无法控制或不可归责于甲方的原因造成的包括但不限于:租赁场地内外、屋顶、地下、楼内各种管道及设施及其它任何地方发生的泄气、泄水及管道堵塞或停水、停电、停气等其它事故，甲方不承担相关责任。

**第十二条 违约责任**

1、乙方逾期支付租金的，应自逾期缴纳该费用的次月第一日起按所欠租金的日万分之五的标准向甲方支付违约金。乙方逾期向甲方缴纳由甲方代缴的费用的，应按所欠费用的日万分之五的标准向甲方支付利息。

2、租赁期间，因乙方原因导致本合同解除的，甲方不予退还履约保证金，同时乙方还应按解除合同当期一个月月租金的金额向甲方支付违约金。如违约金不足以弥补甲方损失的，乙方仍应负责赔偿。

3、租赁期满，乙方应如期交还该场地。乙方逾期归还，逾期时间未超过30日的，每逾期一日应向甲方支付相当于日租金双倍的场地占用费；逾期时间超过30日的，从逾期搬离之日计至实际搬离之日，每逾期一日应向甲方支付相当于日租金三倍的场地占用费。

**4、租赁期内如乙方违反本合同约定，未在甲方指定的期限内纠正的，乙方同意甲方或其授权人有权中断该场地之水、电供应及其它服务或采取甲方认为适当的其他措施，直到乙方纠正上述违约行为并全额支付或偿付因此而引起的一切费用（包括滞纳金，重新接通水、电供应等的费用）为止。**

**第十三条 不可抗力**

1、因下列不可抗力因素导致合同无法履行的，不属于甲、乙方违约，任何一方均有权提前解除或终止合同，且互不追究违约责任：（1）地震、台风等自然灾害；（2）政府房屋租赁政策变化、政府规划建设需要、政府强制征用拆迁等政府行为，致使必须终止合同的。

2、本条第1款第（1）项约定的不可抗力情形发生后，提出因该情形提前解除或终止合同的一方，应于不可抗力情形结束后15日内书面告知对方，并提交发生不可抗力情形所在地有关权威部门出具的合法有效证明。不提供该合法有效证明的，不适用免责条款。

3、本条第1款第（2）项约定的不可抗力情形发生后，甲方应提前书面通知乙方，乙方应在甲方通知的期限内或政府规定的期限内将租赁场地按本合同第十条约定移交给甲方。若政府有对装饰装修物、改扩、增添的附属设备设施进行补偿，该补偿归乙方所有，由此所造成的损失由各方自行承担。若政府有对除装饰装修物、改扩、增添的附属设备设施以外进行补偿，该补偿归甲方所有。

**第十四条 争议解决**

本合同当事人应诚意执行合同约定，若在履行本合同时发生争议，由甲乙双方及时协商解决，协商不成的，任何一方有权向场地所在地有管辖权的人民法院提出诉讼。

**第十五条 其他约定条款**

1、本合同签订时，乙方应同时签订《安全责任书》，作为本合同的组成部分，具有同等的法律效力。

2、该场地现状无水无电，乙方了解并清楚该情况，乙方后续对场地进行改造，应事先经甲方同意，乙方同意在本合同解除、终止之日前恢复原状，自行承担相应费用。**若乙方自本合同解除、终止之日起超过10日内未恢复原状的，甲方有权自行委托第三方恢复原状，乙方应无条件认可并承担恢复原状的全部费用，该费用甲方有权从乙方所缴交的履约保证金中直接抵扣，不足部分乙方还需向甲方缴交，乙方对此不存在任何异议。**

3、本合同项下告知、通知等正式文书，除另有约定外，均须以书面方式进行。甲乙双方记载于本合同的通讯地址不仅为履行、解除本合同的联系及送达地址，亦是甲乙双方确认为接收司法文书的送达地址，邮寄被拒收的，视为已送达，邮寄送达不到的，退件之日视为送达之日。

4、若乙方违约或造成甲方损失的，乙方应全额（包括但不限于甲方追讨过程中产生的诉讼费、保全费、财产保全担保费、公告费、律师费、执行费、清场费等实际发生费用）赔偿，并承担违约责任。

**第十六条 合同效力与附件**

1、本合同自甲乙双方签章且乙方按合同约定付清首期租金、履约保证金之日生效，乙方若未付清首期租金、履约保证金，则本合同不生效。

2、本合同壹式肆份，甲、乙双方各执贰份，合同附件与本合同均具有同等法律效力。

附件：租赁场地平面图

**甲方（盖章）： 乙方（盖章）：**

**法定代表人： 法定代表人：**

**或授权代表： 或授权代表：**

**签订地点：厦门市思明区**

**签订日期： 年 月 日**

乙方保证人：

保证担保期限为：截至 年 月 日

担保范围为：乙方尚欠的款项（包括但不限于租金、违约金、场地占用费）及甲方为实现债权而发生的实际费用（包括但不限于律师费、清场费等费用）。

通讯地址：

身份证号码： 法定代表人： /

联系人： 联系电话： 传真： /

电子邮箱： 邮政编码：