

土地、房屋租赁合同（牧羊煤场）

甲方(出租方):云浮市广云物资有限公司

法定代表人:程敏贤

乙方(承租方):

法定代表人:



根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规,为明确甲方、乙方的权利义务关系,各方在自愿、平等的原则下经过充分协商,特定立本合同。

第一条、土地(房产)位置、面积及用途

1、甲方将位于云浮市云城区云城街道牧羊村委会云硫机修厂侧的原牧羊煤场土地(房产)出租给乙方使用,乙方在合法经营范围内从事经营活动。乙方在签订本合同前,对所承租使用的场地已作充分了解,确认租赁物符合交付使用条件。

2、该土地权属市广云物资公司的旧土地证(未换领新证)载面积为6073平方米(其中约3000平方米与三茂铁路公司重证)。现场内土地可使用面积8756.50平方米,建筑面积约350平方米(无房产证),具体以该土地、房屋现状为准。

3、乙方如有生产经营需要,经与甲方协商同意后,乙方可

拆除和清理出租土地上原建筑物范围外的土堆、杂物等，以及建设经营所需的建筑物，相关费用由乙方负责。

4、如乙方租赁期满不再续租，对场地投资建设的建构筑物、水电表及线路等固定部分不能拆除（除可拆卸的设备、电器外），无偿归甲方所有。

第二条、租期

1、租期 9年，即自_____年____月____日至
_____年____月____日。

2、甲方应于签订合同7日内将场地交付乙方，双方签订《交地确认书》视为交付完成。乙方在租赁期满或合同解除后7个工作日退还场地。

第三条、租金

甲方按本合同的约定向乙方收取租金。

1、租金：按_____元/月计收。租金每三年调整一次，即从
租期第四年起在前一年租金的基础上按5%增加（照此类推）。

2、支付时间、方式：租金在合同生效日起，按先交租金后使用的原则，交纳3个月租金给甲方。租期内每3个月交纳一次租金，乙方应在每一个租金交纳期首月10日前一次性支付租金到甲方指定收款帐户，甲方收到租金后开具收款凭证给乙方。

3、履约保证金：在签署本合同同时，乙方应当一次性向甲方交纳相当于2个月租金标准的金额作为履约保证金。合同期满或终止，在乙方没有欠费（乙方需提供完成缴交相关凭证）和违约的情况下，甲方在10个工作日内无息退还乙方租赁履约保证金。若乙方在租期内违约并经甲方通知仍不改正或者导致合同解除的，甲方有权没收履约保证金。



第四条、各项费用的缴纳

1、乙方经营所需的各种证照自行办理，并自行承担所有费用，甲方提供必要的协助，签订本合同时乙方已知悉租赁房屋所有情况，甲方对乙方申办证照不负任何责任。

2、乙方经营过程中产生的各种税费及水电费、话费、宽带费、电视费等由乙方自行承担。

3、因乙方租用甲方土地（房产）所产生的土地使用税、甲方房产的房产税由甲方承担支付。

第五条、甲方的权利、义务

1、甲方有权要求乙方按本合同约定的期限交付租金。

2、甲方有权对乙方的经营活动是否合法、是否遵守有关规章制度等进行必要的监督检查。

3、甲方有权对乙方安全、消防、卫生等进行必要的监督检查。

4、乙方有下列情形之一的，甲方有权单方面解除合同：

- (1) 擅自改变土地(房产)的使用性质；
- (2) 擅自转租、转让土地(房产)或从事非法经营活动；
- (3) 逾期交纳租金，经甲方催促并限期交纳后仍拒不交纳者；

5、甲方必须尊重乙方的经营权利，不得无故干涉乙方的正当经营活动。

6、甲方要为乙方办理各项证照所需有权属相关证明材料。

第六条、乙方的权利、义务

1、乙方在合法经营范围内从事的各项经营活动，不受甲方干预。



2、乙方对于租用的土地(房产)只有使用权,没有所有权,不准擅自以任何形式进行转租、分租和转让。

3、乙方不得从事非法经营,其经营活动不得超出其营业执照规定的经营范围。

4、乙方不得以甲方的名义从事经营活动,必须亮证经营。

5、乙方必须遵守约定,搞好清洁卫生。

6、乙方在租赁期间必须按国家和当地政府有关用火、用电、安全生产、防盗、防事故等相关安全的法律、法规、规定做足安全措施。并把相关资料复印给甲方存档备查,特别是消防安全,乙方应配合甲方的消防安全检查,并提供行业主管部门或消防部门检查情况反馈给甲方,并按照有关消防要求及时整改。

7、乙方对在租赁期内发生的安全责任负全部责任,与甲方无关。



第七条、合同的变更与终止

1、如果因客观原因确需修改、变更合同部分内容的,经甲乙双方协商一致后,可就修改、变更部分内容签订补充协议。

2、如因不可抗力或政府有关部门征用等原因,确需收回土地(房产)时,合同自然终止,双方均不承担违约责任。甲方须提前一个月通知乙方,乙方应无条件交还土地(房产),所缴的履约保证金在扣清乙方应缴的费用后,余额不计利息退回给乙方。

第八条、归还和续租

1、在租赁期满或终止合同时,乙方应当支付清租金给甲方,并按照政府规定缴交属于乙方应缴交的各项税费;乙方应当

保证房产符合正常使用状态(除可移动物件、设备外,乙方不能拆除不可移动物件,不可拆除的物件物权归甲方所有),经甲方验收后,甲方将履约保证金无息归还给乙方。

2、租赁期满,乙方在不续租的情况下,应于期满后15日内自动退出。乙方不续租又不如期归还厂房,乙方应按每月5万元支付占用费给甲方。

3、乙方享有土地(房产)的优先租赁权,可提前与甲方协商续租事宜,双方协商一致后,可重新签署新的租赁协议。

第九条、违约责任和违约金

1、若甲方在乙方没有违反本合同条款的情况提前解除合同,视为甲方违约,甲方必须赔偿乙方因甲方违约导致乙方所产生的一切实际损失,并归还履约保证金。

2、如乙方拖欠租金在30天以内,乙方应向甲方每天按实欠租金的千分之三支付逾期付款违约金。

3、若乙方拖欠租金30天以上,视为乙方违约,甲方有权解除本合同,追收相关租金、占用费及逾期付款违约金,且乙方仍需赔偿1个月租金的金额给甲方作为违约金,履约保证金无权要求返还。

4、任一方违约,违约方应负担守约方实现本合同债权债务所支付的费用,包括但不限于律师费、诉讼费、保全申请及担保费、鉴定等所有费用。

第十条、因以下情况不可抗力双方免责

1、重大的自然灾害。如重大的地震、海啸、台风、海浪、洪水、蝗灾、风暴、冰雹、沙尘暴、火山爆发、山体滑坡、雪崩、泥石流等;

2、政府行为，如征收、征用；

3、重大的社会非正常事件。这类事件往往指社会异常的、突发的事件，既非自然灾害，也不属于政府行为，如战争、武装冲突、罢工、骚乱、暴动等。

第十一条、争议的处理

本合同在履行过程中发生的争议，由双方协商解决，协商或调解不成的，可依法向甲方所在地人民法院起诉。

第十二条、其他

本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充协议。本合同的补充协议均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

因一方（受送达人）提供的联系信息不准确、拒不提供联系信息、联系信息变更未及时告知另一方（送达人）、或受送达人拒绝签收，导致文书未能被受送达人实际接收的，送达人按合同的联系地址邮寄文书，文书寄出之日视为送达之日。司法文书送达地址确认：司法机关、仲裁机构和公证机构均可按本协议的联系方式向受送达方发送各类诉讼、仲裁文书以及其他法律文书，无人签收或受送达方拒收的，则各类诉讼、仲裁文书以及其他法律文书退回之日或被拒收之日视为送达之日。如直接送达时受送达方拒收的，送达人可采取拍照、录像方式记录送达过程，并将相关（法律）文书留置，亦视为送达。

第十三条、合同期限

本合同自双方签字并加盖公章之日起生效。

第十四条、本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同

等法律效力。

(签署页)

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

联系地址：云浮市云城区星岩
二路61号

联系地址：

联系电话：0766-8819011

联系电话：

签订地：云浮市云城区

签订地：云浮市云城区

月 日



年 月 日