**场 地 租 赁 合 同**

出租方： （以下简称甲方）

营业执照号码：

承租方： （以下简称乙方）

营业执照号码：

根据《中华人民共和国合同法》等有关法律、法规的规定，甲、乙双方就甲方将场地出租给乙方的有关事宜，经平等协商达成如下协议：

**第一条 租赁场地范围**

甲方将坐落于 ，结构为 ，面积为 平方米的场地（以下简称租赁场地）租赁给乙方做 使用（场地具体概况详见附件二图纸）。

**第二条 租赁期限和场地交付**

1．租赁期限和本合同项下所有期限时间段均从甲方向乙方交付租赁场地之日起计算；本合同租赁期为\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。

2．租赁期限中的乙方免租期共计为\_\_\_\_\_\_个月；免租期内，甲方免收乙方租赁费用，但不免除乙方因装修或经营发生的水电费用。

3．甲方须于本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_日内向乙方交付租赁场地。

**第三条 续租**

1．乙方有意在租赁期满后续租的，应在本合同期限届满前\_\_\_\_\_\_日通知甲方，且乙方应在书面续约通知中明确表明续租的租金数额和承租期限等内容。

2．甲方同意乙方续租的，双方应在本合同期限届满前30日重新另订租赁合同。如双方届时未达成新的租赁合同的，乙方应按本合同约定方式及时退场，将承租场地返还甲方。

**第四条 租赁费用及其构成**

1．本合同租赁费用直接汇入甲方指定银行账户，银行账户有变更，甲方应书面通知乙方。如因甲方未书面通知乙方而导致乙方租赁费用汇入错误账户并给乙方造成损失的，甲方应承担一切责任。乙方交付租赁费用后，甲方应向乙方出具等额的相关正式发票。

2．本合同的租赁费用按承租场地的建筑面积计算。13年租期中，乙方的租赁费用由租金（占60%）、物业管理费（占11.5%）和停车费（占28.5%）三项构成，每年实际租赁费用如下：

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日，为免租期，免除乙方租赁费用。

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日，租赁费用合计为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，其中租金为 元，物业管理费为 元，设施设备使用费为 元；

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日，每年租赁费用合计为人民币 元，其中租金为 元，物业管理费为 元，设施设备使用费为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日，每年租赁费用合计为人民币 元，其中租金为 元，物业管理费为 元，设施设备使用费为 元；

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日，每年租赁费用合计为人民币 元，其中租金为 元，物业管理费为 元，设施设备使用费为 元；

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日，每年租赁费用合计为人民币 元，其中租金为 元，物业管理费为 元，设施设备使用费为 元；

\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日，租赁费用合计为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，其中租金为 元，物业管理费为 元，设施设备使用费为 元；

3．乙方的租赁费用按季度为周期提前5日支付下一季度的租金。付款当日遇法定节假日，顺延至下一工作日支付。

4．乙方在合同签订后向甲方支付履约保证金人民币 元，甲方保证在\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日前根据停车场的改造方案（见附件四）完成对停车场的改造工作，保证乙方有21个专用停车位，并将停车场管理权交与乙方。同时甲方将租赁场地所在大厦内的一台电梯开通到负一楼停车场。如乙方未能按期完成以上工作需双倍返还甲方支付的履约保证金。乙方正式进场后，此保证金抵扣乙方应向甲方交纳的租赁费用。

5．停车场日常的运营费用按照实际使用车位的比例由甲乙双方进行分摊，直通负一楼室内电梯的费用由甲方承担，室外的观光电梯由乙方和甲方各分摊50%。

**第五条 甲方权利义务**

1．甲方应向乙方提供不少于200KVA的电力供应到4楼租赁场地的配电间，所有费用由甲方承担。

2．甲方有权要求乙方依本合同和相关附件的约定按时支付相关费用。

3．甲方需提前5天书面通知乙方缴纳下一季度租金，否则乙方不承担延期付款的责任。

4．甲方向乙方免费提供广告位（详见附件三）。

5．甲方应向乙方免费提供租赁场地所在大厦的五楼屋顶供乙方使用。

**第六条 乙方权利义务**

1．乙方有权监督甲方履行合同约定的各项义务。

2．乙方应按期支付租赁费用。

3．在未经甲方书面同意前，乙方不得将场地转租或者变相转租给第三人或与其他租户交换场地，否则甲方有权提前解除合同。

4．合同履行期间，乙方未经甲方同意，不得将自己的权利义务全部或者部分转让给第三方，变相转租租赁房屋。

5．乙方有权在甲方提供的五楼屋顶上设置洗衣房、晾晒区和中央空调外机。

**第七条 合同的解除**

1．乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同，乙方向甲方支付违约金人民币50万元。

（1）未经甲方同意擅自将场地擅自转租、转让、转借给第三人，或和其他租户交换场地的。

（2）违反本合同约定，甲方书面告知乙方7个工作日后仍未付租金、水电费。

2．甲方有下列情形之一的，乙方有权解除合同，甲方向乙方支付违约金人民币50万元。

（1）未按照约定交付租赁场地，经乙方书面催告后15天内仍未交付的。

（2）在合同期内，甲方未保护乙方对该商铺独家的使用权，出现该商铺重新与第三方合作的。

（3）因水电供应出现问题导致乙方无法正常营业，经书面告知甲方后超过3天仍未解决。

（4）因房屋质量和消防问题造成乙方无法正常营业，并经权威部门认定的。

（5）甲方保证对本合同房屋及附属设施、设备拥有合法的和完整的转租权，并保证本合同房屋及附属设施、设备可以合法转租，不存在任何妨碍转租的情形。

3．如乙方经营困难，有权提前解除本合同，乙方应向甲方支付违约金 元。

4．租赁期间内，甲方不得单方解除本合同，否则应向乙方支付违约金 元。

**第八条 专用设施、场地的维修、保养**

1．乙方在租赁期间享有租赁场地的专用权，甲方对此有检查监督权。

2．乙方在租赁期限内应爱护租赁场地，因乙方使用不当造成租赁场地损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

3．如租赁场地主体结构出现问题，由甲方负责维修，费用由甲方承担。

**第九条 免责条款**

因不可抗力的原因，致使场地不适于使用或租用时，经双方确认后，本合同自动解除，双方互不承担违约责任。

**第十一条 租赁场地的交还**

乙方在租赁期限内对租赁场地进行的装修改造，按“来修去丢”原则处理；可单独拆除的设施设备添附物可与甲方协商作价处理，如双方无法达成折价处理协议的，则由乙方在交还租赁场地前自行拆除，甲方不予补偿。

**第十二条 通知**

1．根据本合同需要发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式，采用当面送交和EMS方式传递。以上方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

2．各方邮寄EMS通讯地址以下列地址为准：

甲方地址：

乙方地址：

丙方地址：

3．一方变更通讯地址，应自变更之日起五个工作日内，以书面形式通知对方。否则，应承担由此而引起的相应责任。

**第十三条 争议的处理**

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解；协商或调解不成的，由合同签订地人民法院管辖。

**第十四条 补充与附件**

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合同。双方对合同内容的变更或补充应采用书面形式，并由双方签字盖章作为合同附件。本合同的补充合同和附件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。补充协议与本合同不一致的以补充协议为准。

**第十五条 其他约定事项**

1．在租赁期限内场地所有权发生变动的，乙方依照本合同享有的承租权利不受影响。

2．在租赁期限内，甲方对外出售租赁场地前，将保障乙方的优先购买权。

**第十六条 合同效力**

1．本合同经甲乙丙三方签字盖章，及乙方按第四条约定在五个工作日内向甲方支付人民币 万元履约保证金后生效，否则本合同无效。

2．本合同正本一式\_\_\_\_\_\_份，甲乙丙三方各执\_\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力。

甲方（签章）： 乙方（签章）：

法定代表人： 法定代表人：

联系电话： 联系电话：

委托代理人（签章）： 委托代理人（签章）：

租赁费用汇款账号：

丙方（签章）：

法定代表人：

联系电话：

委托代理人（签章）：

合同签订时间： 年 月 日

合同签订地点：

附件一：甲方的营业执照复印件、房产证复印件、租赁许可证复印件

附件二：房屋平面图

附件三：招牌位置示意图

附件四：停车场改造方案