合同编号： **新海村租[2023] 号**

耕地、鱼塘租赁合同（草稿）

出租方：（以下简称甲方）广州市南沙区黄阁镇新海经济联合社

承租方：（以下简称乙方）

为规范（耕地/鱼塘）租赁行为，维护（耕地/鱼塘）租赁双方当事人的合法权益，促进农业发展和农村社会稳定，根据《中华人民共和国民法典》合同编等有关法律，甲乙双方本着平等、自愿、有偿的原则，就租赁相关的事项达成协议并签订本合同，双方共同遵守。

第一条 概况

（一）乙方通过公平、公正、公开的方式竞投，投得已征收未有指标的村留用地，土名：新海村二间、三间土地出租 ，该耕地/鱼塘坐落在新海村第四村民小组，四至为东：第四村民小组农田，南：第五村民小组人家旁，西：第五村民小组人家旁，北：第四村民小组农田。计租面积35亩（其中9.7亩为鱼塘，25.3亩为耕地）。

（二）乙方对甲方出租的（耕地/鱼塘）权属及现状等情况已作充分了解并同意租赁，同意租赁后仅用于养殖和种植用途，不随意改变其使用用途和破坏（耕地/鱼塘），并按国家有关法律、法规和村规民约等有关规定使用。

**第二条 租赁期限**

该（耕地/鱼塘）的租赁期限为 3 年。从2023年 月 日起，至2026年 月 日止。

**第三条 租金及支付**

(一)合同履约保证金

合同履行保证金为第一年租金金额，在签订本合同当天内，乙方须一次性向甲方交纳￥ 元（大写： ）作为履约保证金（注：竞投时交纳的竞投保证金转为合同履约保证金，不足部分补足，多出部分退回，并开具保证金收据），保证金不计利息，不抵作租金。租赁期届满后，乙方应在7天内按所租赁的土地不劣于原状一并归还甲方，并且清除一切地上附着物，恢复原来的地形地貌。逾期未处理的地上附着物归甲方所有，经甲方现场验收水利、排灌、土地等正常，乙方无违约行为的，甲方将保证金在7天内一次性全额无息退回给乙方，若乙方有违约行为，甲方有权没收合同履约保证金。

（二）租金标准

租金采用多期无递增方式计算：

租金单价为： 元∕亩/年，租赁总面积约35亩，年租金为￥ 元（大写： ）。乙方应缴纳租金总额为：￥ 元（大写： ），含税费。

（三）租金支付方式

租金支付方式采用分期付款方式：

租金按年收取，具体缴交日期和金额如下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 租赁期限 | 每期租金金额（单位：元） | | 缴交日期 |
| 小写 | 大写 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

1. 在租赁期内，租金必须按规定期限缴交，凡拖欠租金者，甲方有权增收违约金，违约金每天按拖欠租金的5‰计算，如乙方逾期30天（含30天）未付清租金，甲方有权单方面解除合同，收回乙方承租的土地，保证金归甲方所有，甲方有权主张乙方赔偿其他损失；同时租赁土地范围内的种植(养殖)物、附着物等物资财产均归甲方所有。

第四条 甲乙双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1.对出租地开发利用进行监督，督促乙方按照本合同约定的用途合理利用。

2.由乙方自主经营，自负盈亏，甲方不侵犯乙方的合法权益。

3.乙方擅自将承租土地转租、分租、转让、联营、入股或与他人调剂交换的，甲方有权解除合同，收回（耕地/鱼塘）。

4.乙方不得利用承租（耕地/鱼塘）进行非法活动、损害公共利益，如有该情况，甲方有权解除合同，收回（耕地/鱼塘）。

5.甲方应按照本合同约定给乙方提供相应的（耕地/鱼塘），该（耕地/鱼塘）的交付时间为 合同签订当天 。

6.若因甲方自身原因（若因城市规划、建设等公共利益或新海村因发展需要提前收回土地的除外），无法提供本合同约定的（耕地/鱼塘）而解除合同的，或因甲方违约导致合同不能履行的，应支付乙方本合同租金总额20%的违约金。

7.甲方因（耕地/鱼塘）权属瑕疵或非法出租土地而导致本合同无效的，甲方赔偿乙方因此造成的损失。

8.若上级政府有针对性对乙方生产经营项目补贴（**包括但不限于：水利修复款、养殖补贴、农作物补贴等），**甲方依法签章协助乙方申请，规定属于乙方部分的归乙方所有，与甲方无关。

9. **若因耕地管理政策变动或上级政府部门要求，乙方必须无条件服从安排，落实土地种粮等相关规定工作。**

（二）乙方的权利和义务

1.按照合同约定的用途和期限，有权依法利用和经营所承租的（耕地/鱼塘），享有承租地的收益权和自主经营权。

2.乙方必须遵守《中华人民共和国城乡规划法》、《广州市建筑条例》及相关法律法规，遵守经依法批准并公布的城乡规划，不得进行违法建设。

3.乙方不得用取得承租经营权的（耕地/鱼塘）抵偿债务。否则，甲方有权单方面解除合同，收回（耕地/鱼塘），有权主张乙方赔偿因此带来的一切损失。

4.甲方按现状将该（耕地/鱼塘）交付给乙方使用，乙方一切用水、用电要按供水、供电管理部门的要求自费装置合格的用电设备设施，由供水、供电部门管理和收费，所产生的费用由乙方负责。

5.乙方必须按照《广州市水污染防治行动计划实施方案》、《南沙区河涌管理范围内综合整治行动方案》开展（耕地/鱼塘）养殖水治理，按照标准工艺或简单工艺建设养殖水治理设施，确保养殖水循环使用或不超标排放，一切违规行为由乙方自行负责。

6.甲方对出租的（耕地/鱼塘）拥有所有权，乙方只有使用权，不准擅自出租、买卖(转让)、闲置、荒芜和进行破坏性、掠夺性经营。

7.（耕地/鱼塘）泥土资源属甲方所有，乙方不能利用任何方式买卖和转移泥土。

8.因自然灾害等不可抗力因素造成乙方经济损失的，甲方不给予减免承租款和不作经济补偿。

9.水利设施（堤围、水梪）维护由乙方负责。如遇有不可抗力自然灾害等原因造成水利设施损坏的，乙方负责依法及时进行修复及维护。

**第五条 税费规费缴交**

乙方在租用期内，应按国家法律、法规、政策以及当地各级行政、执法等有关部门的规定依法经营和依法缴纳税费规费，乙方对外经营所产生的债权债务均由乙方负责承担。乙方自行承担法律责任、经营风险和损益。

第六条 转租

在合同租赁期内，乙方不得将合同转租给第三方。

第七条 收地

上述土地是村未有用地指标的留用地，属已征未办建设用地性质，若租赁期内因城市规划、城市建设等公共利益或新海村因发展需要提前收回土地的，甲方提前1个月通知；乙方必须积极配合，应无条件地按时按要求交回承包土地，**甲方或政府部门无需进行任何补偿**。租金计算至甲方发出收地通知之日止（不足半个月的按半个月算，超出半个月不足1个月的按1个月算）。乙方未按期组织退场交地的，每逾期一天，乙方向甲方支付1000元的违约金，同时甲方可强制实施退场，由此所造成的损失和产生的费用由乙方自行承担。

**特别约定：若收地的面积未达合同面积100%的，双方继续履行本合同，承包款自确定收地之日起按相应面积扣减。**

第八条 合同变更、解除和终止

（一）在合同期内，本合同效力不受甲乙双方法人代表变动影响，也不因集体经济组织的分立或合并而变更或解除。任何一方不得随意终止合同，因不可抗力（台风造成除外）而不能履行合同的除外。

（二）甲乙双方经协商一致可变更本合同，并达成书面协议，书面协议经本集体经济组织成员大会或成员代表会议表决通过后才能进行变更。

（三）甲乙双方经协商一致，在不损害国家、集体和第三人利益的前提下，乙方自愿放弃承租（耕地/鱼塘），可以解除本合同。

（四）合同期满，甲乙双方经协商一致可解除本合同。

（五）合同期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同，没收保证金并收回承租（耕地/鱼塘）。乙方需自甲方书面通知之日起7天内清理土地（（耕地/鱼塘））交还甲方，逾期未清理的作物及附着物、生产资料等作遗弃物处理。若造成甲方其他损失或引致其他严重后果的，甲方有权继续向乙方追索。

1、乙方转租、转借承租（耕地/鱼塘）的；

2、损坏承租（耕地/鱼塘）及周边土地、水利设施、污水管、基础设施等，造成严重后果的，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

3、未经甲方书面同意，改变本合同约定的承租（耕地/鱼塘）用途；

4、利用该（耕地/鱼塘）进行违法犯罪活动的；

5、违反本合同约定，构成严重违约的；

6、拖欠甲方承租款的天数连续达30天（含30天）以上的；

7、连续半年闲置丢荒的；

8、逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，已经给甲方造成严重损失的；

（六）在承租期内，如因法律规定的不可抗力（台风造成除外）导致使本合同难以履行时，本合同可以变更或解除，双方互不承担违约责任。遭受不可抗力事件的一方应自行在条件允许下采取一切合理措施以减少这一事件造成的损失。

第九条 合同纠纷

除法律规定的免责因素之外，甲乙双方均应严格履行各自的义务，出现纠纷或违约行为，应依法承担相应的违约责任，并本着实事求是的原则协商解决，协商不成时，甲乙双方约定提交至甲方住所地人民法院管辖。

第十条 其他约定

双方约定的其他事项：无

第十一条 合同效力

经乙方交清保证金、甲乙双方法定代表人签字并加盖公章（或加盖指模印）之日起生效。本合同一式三份，具有同等法律效力，甲乙双方各执一份，镇（街）公共资源交易站各执一份。

第十二条 补充协议规定

本合同未尽事宜，在符合相关法律法规的前提下，经甲乙双方协商一致可签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力，经本集体经济组织成员大会或成员代表会议表决通过并公示方能生效。

附件：附图。

以下无正文，为签署页：

甲方法定名称：（盖章）广州市南沙区黄阁镇新海经济联合社

甲方法定地址：

甲方法定代表人：（签字按指模）

甲方法定代表人身份证号码：

甲方联系电话：

签订日期：

乙方法定名称：

乙方法定地址：

乙方法定代表人：（签字按指模）

乙方法定代表人身份证号码：

乙方联系电话：

签订日期：