合同编号：（20 ）礼农字第 号

 江海区礼乐街道 村(**第 小组)**农用地

租赁合同文本

（此为样本，以实际签订时的合同为准）

出租方：江门市江海区礼乐街道办事处 股份合作经济联合社

承租方：

**出租方（甲方）**：江门市江海区礼乐街道办事处 股份合作经济联合社

地址：　　　　　 联系电话:

收款账户：江门市江海区礼乐街道办事处 股份合作经济联合社

账号： 开户行：

**承租方（乙方）**： 　　 身份证号：

地址：　　　　　 联系电话:

**第一条 承租项目、期限及缴款金额**：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 承租项目 | 农用地 | 面积： 亩 | 地 址： |
| 承租期限 | 承租期限： 年，自20 年 月 日至20 年 月 日止(公历计)。 |
| 租金计算 | 元/亩/年(含税价) 每年比上年递增5% |
| 租金总额 | 元 | 合同履约保证金： 元 |
| 租期各年应缴租金额 |  年度 元 |  年度 元 |
|  年度 元 |  年度 元 |
|  年度 元 |  年度 元 |
|  年度 元 |  年度 元 |
|  年度 元 |  年度 元 |
|  年度 元 |  年度 元 |
|  年度 元 |  年度 元 |
|  年度 元 |  年度 元 |
|  年度 元 |  年度 元 |
|  年度 元 |  年度 元 |

**第二条 租金交付办法及合同履约保证金：**

1、按年收取租金，乙方在签订合同时支付清当年租金，以后在每年12月10日前支付清下一年度的租金(即先交租后使用)。

2、合同履约保证金按 元收取,合同履约保证金不计利息 不抵作租金。待租赁期届满，如乙方无违约行为，且按约定向甲方履行交还租赁物后，本合同履约保证金全额无息退回乙方。如乙方违约，甲方有权在上述定金中对乙方需向甲方支付的租赁费用、违约金、清场费用等款项作相应的抵扣。

3、缴纳农用地保证金。甲方与乙方签订租赁合同前，双方均需向礼乐街道财政专户缴纳农用地保证金，双方各按发包招标公告底价计算的最后一年租金的一半缴纳（即人民币 元），其中乙方的一半于投标保证金中扣除，甲方的一半应使用集体资金划拨至街道财政专户或于发包公告列明由乙方代付农用地保证金并于投标保证金中扣除，农用地保证金不计利息、不抵租金，待租赁期届满，如无发生“非粮化”行为或其他破坏农用地种植条件行为的，则由租赁双方向街道办业务部门申请，经审批后全额退还出租方及承租方。若地块被认定为“非粮化”用地或存在其他破坏农用地种植条件行为的，甲方要督促乙方自行整改，限期内不整改或整改不符合要求的，则由街道办组织整改，整改费用由业务部门向街道办申请从农用地保证金内扣除划拨至街道办账户，先扣除乙方的农用地保证金，不足部分再扣除甲方的农用地保证金，若双方保证金均不足以抵扣的，在租赁合同履约保证金里扣除，不足部分继续由乙方承担，且乙方应在收到甲方的付款通知后三天内支付。

**第三条 承租土地的产权、面积、位置、用途**：

甲方现将农用地出租给乙方，产权属甲方所有（或甲方具有管理、使用、收益权）；出租的农用地面积： 亩；位于 ，东至 ，南至 ，西至 ，北至 （详见四至图）；用途：农用地，并按国家有关法律、法规使用。

乙方对租赁物的使用性质、用途等现状已充分了解，乙方同意按租赁物的现状承租，乙方日后不得就租赁物存在瑕疵为由拒付租金或者向甲方主张任何权利。

**第四条 承租经营方式及风险责任处理办法**：

承租经营方式自负盈亏，在承租合同地域范围内乙方所需用的设施包括用电、

防洪排涝、道路维护及清除河冲水浮莲等措施及费用由乙方负责。乙方用电要按供

电管理部门的要求自费装置合格的用电设备设施，并要做好安全用电工作和负起安

全用电责任。如遇到供电设备、设施出现故障、维修、更改等一切停电，对乙方造

成影响和损失由乙方负责。做好安全生产，如发生责任事故或受到自然灾害造成的

一切损失，由乙方负责，甲方不负任何责任。

**第五条 甲、乙双方的权利义务：**

（一）甲方的权利义务

 1、不得擅自中途收回或转包该农用地，不得干涉乙方依法自主经营权；

 2、负责协助乙方办理用水用电的有关手续；

3、协调解决邻里关系，处理该农用地使用的界线争议；

4、若乙方拖欠租金及其他应付费用的，甲方有权留置乙方放置在租赁物内的农作物、养植物、生产设备等物资，经依法处置后享有优先受偿权；

5、若乙方有拖欠工人工资的情况或因乙方聘请的员工反映到有关部门，甲方有权扣留乙方放置在租赁物内的的农作物、养植物、生产设备等物资并申报给有关部门进行依法处理。

（二）乙方的权利义务

1、承租方承租的项目只能作农用地用途使用，未经出租方及国土、规划等有关部门书面批准，不得擅自改变用途。承租方如违反本合同相关规定，擅自将承租的农用地改为其他用地或非农建设用地的，所造成的一切损失及法律责任由承租方承担，并视为乙方违约，甲方有权单方解除合同，没收合同保证金，并追究乙方违约责任。

2、必须遵守中华人民共和国法规和政府相关规定，依法使用农田农用地，不得擅自占用农田农用地进行植树造林、发展林果业和搞林粮间作以及超标准建设农田林网；不得以农业结构调整为名，在农田内挖塘养鱼、建设用于畜禽养殖的建筑物等严重破坏耕作层的生产经营活动；不得违法占用农田进行绿色通道和城市绿化隔离带建设；不得以退耕还林为名违反土地利用总体规划，将基本农田纳入退耕范围；不准非农建设项目占用基本农田（除法律、法规规定的国家建设项目以外)。因乙方违法使用农田而给甲方造成的连带损失，由乙方负责赔偿。

3、未经甲方等书面同意，乙方不得擅自全部或部分转让、转借该农用地合同。

4、负责承租农用地的用水、用电及其他管理等一切费用，负责缴纳国家或地方

政府收取的全部税项。

1. 在承租期内，乙方搭建与约定用途有关的生产、生活设施必须是简易棚舍设施，不得以水泥混凝土结构，并经甲方同意，报街道城环局、国土等相关部门审批同意后方能搭建，搭建后的棚舍不得作房屋出租或经营性活动。其设施仅作农业用途，不得改变农用地原貌。

6、处理好邻里矛盾纠纷关系。

**第六条 违约责任及处理办法：**

1、甲方违约，按协议退回定金并赔偿一倍定金给乙方。

2、乙方逾期支付租金，甲方有权向乙方加收违约金，违约金每月按所欠租金款的20%收取。如逾期支付租金超累计超60天(含本数)，视乙方违约处理，甲方除有权要求乙方清偿欠付租金等违约责任外，还有权单方解除合同，没收乙方的合同履约保证金，收回土地自行处理。

3、乙方违反本合同有关条款，视作乙方违约处理，甲方有权单方解除合同，并没收乙方的合同履约保证金，收回农用地自行处理。在甲方发出解除合同通知书时，租赁合同即解除。

4、乙方违约，甲方除有权收回农用地、没收合同履约保证金和按合同约定收取违约金外，并可向法院主张权利，追究其违约责任。

**第七条 合同到期或合同提前解除时设备和固定资产处理办法：**

合同期内，乙方在承租期内建设水利等生产设施，自建成之日起无偿归甲方所有，不得废除，承租期满或合同提前解除时无偿收归甲方。乙方在合同届满或双方协商解除或乙方收到甲方通知解除合同所给予的清场期满日前要清除地上一切附着物，恢复原貌归还给甲方。逾期未清除的，所产生的一切费用在乙方合同履约保证金中扣除，不足部分继续由乙方承担，乙方应在甲方书面通知支付后5天内清偿。甲方保留要求乙方恢复该农用地原貌及应支付地上物搬迁费用的权利。

**第八条 其他补充协议：**

1、有以下行为的，视乙方违约，甲方有权单方终止合同，收回农用地及没收地上所有附着物、没收合同履约保证金，并追究其相关的经济责任和法律责任：(1)畜禽养殖、存放及销售的；(2)违法搭建、加建、扩建建筑物、构筑物的；(3)燃烧化学物品的；(4)堆放有毒、有异味物品的；(5)违法抽取地下水的；（6）进行养殖鱼塘清淤排外的；（7）累计超过60天没有足额缴纳租金或水电费的；（8）乙方延期交纳租金或水电费或其他应付费用等累计超过3次（含本数）的；（9）其他违反本合同规定的内容。

2、承租期内，如遇不可抗力（即自然灾害、战争等）、政策的因素造成合同不能继续履行的，甲、乙双方不属违约，互不追究责任，视作合同自行终止。

3、如遇政府征地或村集体建设需要，合同终止，土地补偿归甲方，青苗补偿归乙方。自政府张贴预征地公告或村集体发布相关通知公告之日起5日内办理合同终止手续，互不追究对方责任，经甲方书面通知逾期办理终止合同手续，视为乙方违约处理。乙方在政府张贴预征地公告或村集体发布相关通知公告之日起三个月内自行清拆及搬迁地上附着物，逾期搬迁离场的，视为乙方废弃物，由甲方自行处置。

4、乙方对本承租项目只有使用权。

5、禁止在供电设施、公路交通设施控制线范围内搭建棚类及建筑物等。

6、如政府部门依法要求拆除地上违建物，则甲方必须监督乙方无条件进行拆除。

1. 租赁期间，如乙方死亡、变成无民事行为能力人或限制民事行为能力人的，本合同将持续对乙方的继承人、接管人、执行人、监护人或受托人具有法律约束力。乙方的继承人、接管人、执行人、监护人或受托人应在乙方情况发生变更后五个工作日内书面告知甲方，甲方在收到乙方告知后，有权视具体情况就本合同后续履行与乙方的的继承人、接管人、执行人、监护人或受托人达成补充协议，或单方解除本合同，若甲方决定解除合同的合同自甲方解除通知书送达乙方其中一名的继承人、接管人、执行人、监护人或受托人之日起解除。若乙方的继承人、接管人、执行人、监护人或受托人在乙方情况发生变更后五个工作日内未书面告知甲方、或书面告知甲方后五个工作日内双方未就本合同后续履行事宜达成补充协议的，双方仍应按本合同约定继续履行。

8、若乙方违约，乙方需负责承担甲方因主张权利以及追究乙方责任通过诉讼所支出的诉讼费、律师代理费、搬迁费、餐费、差旅费、食宿费、鉴定费、评估费等相关的一切费用。

9、本合同的所有条款均是甲、乙双方的真实意思表示，合同条款以及相关法律法规理解无误，签订本合同完全出于双方自愿。

10、本合同经甲、乙双方签名（盖章），礼乐街道农村集体资产交易中心备案。甲、乙双方必须严格履行合同条款，本合同在履行中发生争议，应由甲、乙双方协商解决，若协商不成，则通过甲方所在地人民法院裁决。

11、本合同如有未尽事宜，就未尽事项经甲方集体经济组织民主议事规则和程序表决通过，甲、乙双方可就未尽事项签订补充协议，礼乐街道农村集体资产交易中心备案，补充协议与本合同具有同等法律效力。

12、本合同一式叁份，具有同等法律效力，甲、乙双方各执壹份，礼乐街道三资管理办公室存壹份。

|  |  |
| --- | --- |
| 出租方(甲方)：江门市江海区礼乐街道办事处 股份合作经济联合社法定代表人：第 联络组： | 承租方(乙方)：  (按指模) |
| 签订日期： 年 月 日 | 签订日期： 年 月 日 |
|  |
| 礼乐街道农村集体三资管理办公室意见： |
| 备案日期： 年 月 日 |