合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

农用地使用权租赁合同

出租方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（以下简称甲方）

承包方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（以下简称乙方）

为规范林地、耕地、园地、鱼塘使用权的租赁行为，维护林地、耕地、园地、鱼塘使用权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《中华人民共和国农村土地承包法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规，甲乙双方本着平等、自愿、有偿的原则，就承包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**

乙方通过公平、公正、公开的方式竞投，投得土名为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的地块，该地块坐落在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，四至为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，地块现状为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（附图红色划线内为乙方承租土地的面积）。乙方对甲方出租的土地情况已作充分了解，同意承租，林地用途为林业，鱼塘用途为水产养殖，耕地、园地用途为农业。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 承租期限**

该土地使用权租赁期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。从\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_起，至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_止。

**第三条 合同履约保证金、租金及支付方式**

 (一)合同履行保证金

在本合同签订\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内，乙方须一次性向甲方交纳\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元作为履行本合同的保证金，（注：竞投时交纳的交易保证金转为合同履行保证金，不足部分补足，多出部分退回，并收回原收据，重新开具保证金收据）保证金不计利息，不抵作租金。在租赁期满后，如乙方无违约，保证金全额无息退回给乙方；如乙方中途弃租或违反本合同有关条款，视作违约处理，保证金归甲方所有，甲方有权单方解除合同，且收回乙方租赁上述土地使用权；如甲方违约，双倍退还保证金。

（二）租金标准

租金方式采用第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式计算：

1、多期有递增方式

租金单价为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元∕亩∕\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，租赁面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_亩。乙方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_应交纳租金总额为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_），不含税费。

租金自第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_期起开始递增，每 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个支付周期递增一次，每次递增幅度为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2、多期无递增方式

租金单价为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元∕亩∕\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，租赁面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_亩。乙方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_应缴纳租金总额为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_），不含税费。

3、一次性付清方式

租金单价为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元∕亩，租赁面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_亩，租赁年限\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。乙方一次性应缴纳租金总额为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_），不含税费。

（三）租金支付方式

租金支付方式采用第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式：

1、分期付款方式

租金按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_收取，每期开始\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内支付当期承包款。

2、一次性付清方式

租金按一次性收取，合同签订\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内支付。

 (四)在承包期内，租金必须按规定期限缴交，凡拖欠租金者，每天按拖欠总金额的\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_‰计算违约金，如乙方逾期\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_天未付清租金，甲方有权收回乙方承租的土地，保证金归甲方所有；同时承租土地范围内的种植(养殖)物、附着物等物资财产均归甲方所有。

**第四条　场地交付**

（一）甲方于 年 月 日（合同期起始日）前将该土地全部交付乙方使用。

（二）乙方于 年 月 日（合同期届满之日）前，清除租赁农用地一切地上附着物，恢复原来的地形地貌，按所租赁的农用地原状归还甲方。

（三）合同期间，甲乙双方解除或终止合同，乙方应在解除或终止合同之日前，清除租赁农用地一切地上附着物，恢复原来的地形地貌，按所租赁的农用地原状归还甲方。

（四）合同届满或解除、终止合同，乙方在期满或终止日前自行清理该农用地一切地上附着物及该土地内属于乙方的设施、物品，逾期七天未自行清理的，视乙方自愿放弃，甲方有权自行处置。

**第五条 甲乙双方的权力和义务**

(一)甲方的权力和义务

1、依法享有承包集体林地所有权。监督乙方依照本合同约定的林地用途合理利用和保护好林地，制止乙方损害所经营的承包林地和森林资源的行为。

2、在合同有效期内，甲方不得违反合同约定提高租金金额；

3、由乙方自主经营，自负盈亏，甲方不得侵害乙方的合法权益。

4、确认上述所出租的林地林木权属清晰、合法，无权属纠纷和经济纠纷。如在出租后发现林地林木存在权属纠纷或经济纠纷的，由甲方负责处理并承担相应责任。

5、维护乙方承租的林地经营权，尊重乙方的生产经营自主权，不得干涉乙方依法进行正常的生产经营活动。

6、协助乙方申办林地林木权属登记或变更登记、林木采伐手续，有关费用由乙方承担。

7.对出租的农用地拥有所有权，对出租农用地的经营利用进行监督，督促乙方按照本合同约定的用途合理利用；乙方擅自改变土地用途的，有权解除合同，收回土地使用权，所收取的合同履约保证金、已收取的租金不予退还。

8.配合乙方办理相关项目申报手续。

9.如不能按时将本合同项下的农用地交给乙方使用，每迟延一天，应按收缴月租金的 / %向乙方支付违约金。

10.未经乙方同意，不得违反合同约定提高租金金额。

11.有权安排任何时间使用租赁鱼塘及所在地块上的水利设施排灌，乙方不得干涉。有权安排农田基本建设(包括改造围内水利、修改道路等)，乙方不得阻止，建设施工对乙方造成的损失，甲方不作任何赔偿。

(二)、乙方的权力和义务

1、按合同规定享有对承租林地的自主生产经营使用权、林木处置收益权，任何单位和个人不得干涉。

2、乙方可在承租地建设与约定用途有关的生产、生活设施，所搭建的建筑物必须是临时建筑，不得以水泥混凝土结构进行构建，并且符合相应的消防条件；搭建简易棚舍设施的，要经过甲方同意并报镇（街）相关部门审批统一规划后方能搭建，搭建后的棚舍不得用作房屋出租或经营性活动，其设施仅作林业用途，不能改变土地原貌；承租合同期满后，乙方应在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内按所承包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，和恢复原来的地形地貌。（林地种植的树木要保留树头，不得挖掘）。逾期未处理的林木和其它地上附着物约定为：甲方所有。

3、依法保护和合理利用林地，不得给该林地造成永久性损害，不得改变林地用途，不得用于非林业建设。依法做好森林防火和林业有害生物防治工作。

4、必须做好造林培育，其采伐迹地应在当年或者次年内完成造林更新，不得闲置丢荒，并保护好生态环境和水资源。依法按规定申办林地林木权属登记或变更登记、林木采伐审批手续，不得非法砍伐林木。

5、不得用取得承租经营权的林地抵偿债务。不得开采矿产资源或卖山泥。

6、承租期间一切生产费用和自然灾害造成的损失及一切事故责任由乙方自行负责。

7、按照合同约定的用途和期限，有权依法利用和经营所租赁的农用地，享有租赁农用地的收益权和自主经营权，甲方不得干涉和侵犯乙方合法权益。

8.承诺租赁的农用地仅作农业生产用途，不得作其他经营性用途,不得进行破坏性、掠夺性经营，否则甲方有权单方解除本合同，并没收合同履约保证金。

9. 对租赁的农用地只有使用权。未经甲方书面同意，不得擅自转租、转包、买卖、转让、闲置、荒芜租赁的农用地。

10.不得擅自变更租赁地块用途，如确需改变，必须征得甲方书面同意后方可变更。否则，甲方有权单方解除本合同，并没收合同履约保证金。乙方擅自变更租赁用途所产生的法律责任由乙方自行承担。

11.可在租赁农用地建设与约定用途有关的生产、生活设施，所搭建的建筑物必须是临时建筑，经甲方书面同意并报相关部门审批后方能搭建；所搭建的建筑物不得以水泥混凝土结构进行构建，其设施仅作农业用途，不得用作房屋出租或经营性活动；同时不能改变土地原貌，并且符合相关规定和相应的消防条件。

12.自行负责在租赁农用地的一切生产、经营费用和自然灾害造成的损失及一切事故责任。

13.自行负责并按时依法缴纳税务、工商、环卫、环保等税费规费，负责并按时缴交水电费用。

14.自行承担对外经营所产生的债权债务和相关法律责任、经营风险以及损益。

15.不得用租赁的农用地抵偿债务或进行抵押贷款。

16.不得利用承租土地存放危险物品或进行违法犯罪活动。

17.不得以任何方式买卖和转移鱼塘及所在地块的泥土。不得以任何方式进行养殖鱼塘清淤外排，否则造成水土流失、河冲淤塞、环境污染等，一切责任由乙方负责。

18.定期修整所租赁鱼塘及所在地块塘基、路面。任何原因造成鱼塘塘基损坏，均由乙方自行修复，甲方不负任何责任。

19.租赁鱼塘及所在地块的道路、排灌、电源要服从甲方的大局安排，不得在高低压电线路下搭建棚类建筑物；一切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，由供电部门管理和收费。

20.在承租鱼塘及所在地块范围内养殖禽畜的，除征得甲方书面同意外，必须执行相关的禽畜防疫规定，到畜牧部门登记申请《动物防疫合格证》，并切实做好一切防疫工作。如因操作不当，出现疫情，一切责任由乙方负责。

**第六条 税费规费缴交**

乙方在承租期内，应按国家法律、法规、政府以及当地各级行政、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。

**第七条 转租**

（一）合同期内，乙方不得转租租赁的农用地。如确需转租，须经甲方集体经济组织成员大会或成员代表会议表决通过并形成书面意见后才能签订转租补充合同，否则作乙方违约处理，甲方有权解除单方合同，收回出租的农用地，合同履约保证金归甲方所有。

（二）如乙方经甲方同意进行转租，乙方必须遵守下列条款：

1.本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因转租而改变。

2.负责转租期间的管理工作（包括向转租户收取租金等）。

3.转租期限不得超过乙方对甲方的承租期限；

4.转租农用地的用途不得超出本合同规定的用途；

5.转租合同应列明“若因不可抗力原因提前终止本合同或乙方提前终止本合同，乙方与转租户的转租合同同时终止”。

6.要求转租户签署保证书，保证其同意履行乙方与甲方合同中有关转租行为的规定，并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在终止本合同时，转租合同同时终止，转租户无条件迁离租赁农用地。乙方应将转租户签署的保证书原件，在转租合同签订后的 日内交甲方存档。

7.负责因转租行为产生的一切纠纷及所造成的经济损失。

8.负责因转租而产生的税、费。

**第八条 征用**

合同期内，如遇国家征收（征用）该土地、城中村改造、出租方以合法手续征收（征用）该土地，或国家法规政策规定、城市管理要求不允许出租，或城市管理要求拆除地上附着物等情况的，甲方应提前一个月通知乙方，乙方必须无条件服从，并按时搬迁，本合同自动终止，甲乙双方互不承担违约责任。乙方逾期搬迁的，农用地一切地上附着物及该土地内属于乙方的设施.物品的，视乙方自愿放弃，甲方有权自行处置。相关清理费用由乙方承担。土地补偿费、青苗补偿费全部归出租方所有；该土地上承租方投入及用于农业生产设施等的补偿费归承租方所有；“除青苗外地上所有附着物补偿费”按照征收合同最终签约时间为准，分阶段由出租方、承租方分成：位于合同期的第一年至第六年，出租方享受比例为20%、承租方享受80%；位于合同期的第七至十二年，出租方享受比例为30%、承租方享受70%；位于合同期的第十三至二十年，出租方享受比例为40%、承租方享受60%。其补偿标准按国家有关规定执行；除上述补偿外，不得做任何补偿；租金计付至实际交还之日。

**第九条 意向续包**

承租年限届满，本合同自行失效，甲方无偿收回该土地使用权。并将该标的物重新进行竞投交易。乙方如意向续包，必须在合同期满前3个月内向甲方提交意向续包申请书，并重新参与投标，在同等条件下，乙方享有优先权。

**第十条 合同变更、解除和终止**

（一）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。因不可抗力而不能履行合同的除外。

（二）经双方协商一致，并达成本书面协议，可对本合同内容进行变更。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并公示方能生效。

(三）合同期内，乙方有下列行为之一的，视作乙方违约，甲方有权单方面解除合同，合同履约保证金归甲方所有，并收回出租土地，该土地所搭建的固定水利等生产设施归甲方所有，同时有权追究乙方造成甲方的经济损失：

1.未经甲方书面同意转租、转借所承租土地的；

2.未经甲方书面同意擅自改变承租土地用途的；

3.未经甲方书面同意及行政主管部门审批，擅自在承租土地上建设构筑物的；

4.利用承租土地存放危险物品或进行违法犯罪活动的；

5.逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，给甲方造成损失的；

6.拖欠租金 天以上；

7.连续一年弃耕抛荒的。

8、损坏承租林地，造成严重后果的，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

 (四)在承租期内，如因法律规定的不可抗力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时间造成的损失。

**第十一条 合同纠纷**

本合同履行中如发生纠纷，由争议双方协商解决；协商不成，由镇（街）相关管理部门调解; 协商、调解不成的，可向甲方所在地的人民法院申请诉讼。

**第十二条　其他约定**

双方约定的其他事项：1、本宗土地进出道路经过第三方承包的蔬菜基地，承租方应自行了解道路状况，自行与第三方协商，保障道路使用条件；同时，承租方的经营行为不能影响该蔬菜基地的正常农业生产活动。

2、在合同期内，如发生土地权属争议或出租方社员有意破坏承租方正常生产秩序的，出租方负责协调。

**第十三条 合同效力**

本合同一式四份，具有同等法律效力，双方签字（盖章）并交清保证金后生效；甲方、乙方双方、镇农村集体资产交易中心、综合保障中心各执一份，。

**第十四条 责任免责声明**

交易服务机构及所在的中新镇人民政府不对进场交易的农村集体资产质量瑕疵、权属合法性瑕疵以及合同违约等风险承担法律责任和任何经济损失的赔偿责任。

**第十五条 补充协议规定**

本合同未尽事宜，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。补充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并公示方能生效。

附件：附图。

甲方法定名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（盖章）

甲方法定地址： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（签字）

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： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（盖章）

乙方法定地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（签字）

乙方法定代表人身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签订日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_