合同编号：

农用地租赁合同

（示范文本）

出租方（以下简称甲方）：

承租方（以下简称乙方）：

为规范农用地租赁行为，维护租赁双方当事人的合法权益，根据有关法律法规规定，甲乙双方本着平等、自愿、诚实、守信的原则，经友好协商，订立本合同。

**第一条 概况**

甲方将位于          的农用地场地出租给乙方，该地块面积        亩，四至为：东至       、南至       、西至      、北至       （见附图）。乙方对甲方出租的土地情况已作充分了解，保证租赁期内仅用于           农用生产经营活动，并遵守有关法律、法规规定和本联社村规民约，依法依规经营。

**第二条  租赁期限**

本合同项下的农用地租赁年限为     年    月，自     年     月

     日至     年    月    日止。

**第三条  合同履约保证金、租金及支付方式**

（一）合同履约保证金及支付方式

本合同签订     天内，乙方须一次性向甲方交纳人民币     元(大写:                )作为履行本合同的保证金。保证金不计利息，不抵作租金。合同期届满，如乙方无违约行为，保证金全额无息退回给乙方；如乙方中途自行退租或违反本合同有关条款，视作违约处理, 甲方有权单方终止合同，保证金归甲方所有，且收回乙方租赁上述农用地的使用权。如甲方无正当理由单方解除本合同，应双倍退还保证金。

（二）租金标准和支付方式

租金采用第    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。

具体租金额如下表：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 起止日期 | 年租金标准 | 年租金金额 |
| 年   月   日至   年   月   日 | 元/亩/年 | 小写：               元  大写：               元 |
| 年   月   日至   年   月   日 | 元/亩/年 | 小写：               元  大写：               元 |
| 年   月   日至   年   月   日 | 元/亩/年 | 小写：               元  大写：               元 |
| 年   月   日至   年   月   日 | 元/亩/年 | 小写：               元  大写：               元 |

一年为一期，每期开始     日前支付当期租金。

（三）在合同期内，乙方必须按规定期限缴交租金。凡拖欠租金的，需加收滞纳金，滞纳金每天按照所欠租金    ‰计算。如乙方拖欠甲方租金达到    天，则视作乙方违约，甲方有权单方解除合同，收回出租的农用地，合同履约保证金归甲方所有；同时，乙方在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。

（四）本合同签订  / 天内，乙方须一次性向甲方交纳人民币  /  元(大写:   /   )作为使用水电的保证金。保证金不计利息，租赁期届满，乙方结算水电费用并提交相关结算凭证给甲方后，甲方把保证金全额无息退回给乙方。乙方怠于履行结算义务的，甲方有权用保证金代乙方结清水电费，保证金不足以结清水电费的，不足部分由乙方继续承担补缴责任。

**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　权利和义务**

（一）甲方的权利和义务

1.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。

2.配合乙方办理相关项目申报手续。

3.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。

4.未经乙方同意，不得违反合同约定提高租金金额。

（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。

2.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。

3. 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。

4.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。

5.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。

6.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。

7.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。

8.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。

9.不得用租赁的农用地抵偿债务或进行抵押贷款。

10.不得利用承租土地存放危险物品或进行违法犯罪活动。

**第六条　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。

**第七条**合同期届满，本合同自行终止，甲方无偿收回该土地使用权。乙方如意向续租，须在合同期满前1个月向甲方提交意向续租申请书，并重新参与投标，在同等条件下，乙方享有优先权。

**第八条　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，也不因经济联社的分立或合并而变更或解除。

（二）任何一方不得随意终止合同，因不可抗力而不能履行合同除外。

（三）经双方协商一致，可对本合同内容进行变更，并签订补充合同。

（四）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，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。

（五）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。征收、征用土地补偿费、青苗补偿归甲方所有，其补偿标准按国家有关规定执行；乙方租赁租金计付至实际交还场地之日。

（六）合同期内，如因法律规定的不可抗力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**本合同履行中如发生纠纷，由争议双方协商解决；协商不成，由区、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。

**第十条 责任免责声明**

本交易中心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。

**第十一条 其他约定事项：**

1、出租方要求承租方將出租地块复耕，合同开始前3个月免租。

2、合同期内，承租方不得在出租土地范围内搭建棚舍。

3、合同期满后，该土地上的附着物无偿归出租方所有。

 4、合同期内，出租方（新屋社）无正当理由，不得提前解除合同，收回租赁的土地，如故意破坏造成损失，出租方须赔偿承租方所造成的生产和经济损失。 。

**第十二条  合同效力**

本合同一式肆份，具有同等法律效力，双方签字（盖章）并交清合同履约保证金后生效；甲乙双方、镇交易中心、镇农经办各执壹份。

**第十三条 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。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且公示后方可生效。补充协议与本合同具有同等法律效力。

附件：附图

|  |  |
| --- | --- |
| **合同签署人** | |
| 甲方 | 乙方 |
| 单位名称（盖章）： | 单位名称（盖章）： |
| 地址： | 地址： |
| 法定代表人（签名）： | 法定代表人（签名）： |
| 法定代表人身份证号码： | 法定代表人身份证号码： |
| 签约代表（签名）： | 签约代表（签名）： |
| 联系电话： | 联系电话： |
| 签订日期： | 签订日期： |
| **合同见证单位** | |
|  | |