双合镇“鳗鱼场”鱼塘租赁合同

甲 方（出租人）：鹤山市侨晟资产经营有限公司

住所地： 鹤山市双合镇府前路侨茶区办公楼首层之二

法定代表人： 任忠均

乙 方（承租人）：

住所地：

法定代表人：

根据我国《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国农村土地承包法》等有关法律法规的规定，经甲乙双方友好、自愿、平等协商，现就乙方承租甲方鱼塘事宜达成一致意见，并制定本合同。

**第一条 租赁标的物**

（一）甲方将座落在 鹤山市双合镇 ① 农庄村“白石洞”，东至农庄桥，南至公路边，西至龙头陂西渠，北至桥头；②布尚村“大河水”，东至桥头路边，南至农庄塘，西至细合塘，北至大河水边；③桥兴村“糠堆瓦窖洞”，东至河边，南至农庄布尚鱼塘，西至瓦窖坑，北至龙头坡；鱼塘水面面积为183亩 ，出租给乙方，用作 养殖项目，按规定养殖水产物，符合养殖、环保及水源管理规定，噪音、废气、废水排放规定；不允许随意改变其用途和破坏鱼塘，不得在塘基种植桉树或育桉树苗。乙方在租赁期内按有关法律、法规的规定进行合法经营活动。

（二）甲方承诺其有权出租标的物，乙方承租标的物己经有关部门或机构批准同意。

（三）标的物地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于本合同租赁范围内。

**第二条 租赁期限**

（一）标的物租赁期限为 年，（自合同签订之日起）2022年 月 日起至2030年 04 月 30 日止。

（二）租赁期届满乙方需要续租的，应当在租赁期限届满前90日内向甲方提出续租的书面意见，经甲方按照有关规定办理公开招租事宜后，同等条件下，乙方有优先续租权，若乙方成功续租的，双方再另行签订租赁合同。

（三）租赁期限届满且双方未能达成续租的，本合同自动终止，甲方有权立即回收标的物，双方另行约定除外。

（四）双方决定不续租的情况下，乙方应于合同到期后3个月内自行清理地上附着物，到期未清理的视同放弃，甲方有权处理，乙方应当承担甲方处理所产生的费用。乙方未清理完成的无偿移交给甲方。

**第三条 履约保证金**
 （一）乙方在本合同生效后5个工作日内应当向甲方支付履约保证金人民币  100000元 （大写：壹拾万元人民币），合同期满且乙方办妥迁移或注销以该标的物地址为注册地的营业执照后，如乙方没有违约行为，甲方将合同履约保证金无息退回给乙方。
 （二）出现以下情形之一的，甲方有权将履约保证金抵作相应的租金、违约金或赔偿款项，并在作出冲抵之后通知乙方限期补足履约保证金。
 1．乙方违约造成甲方直接经济损失的；
 2．乙方造成标的物损坏的。

**第四条 租金及交付**

（一）甲、乙双方约定：

 租金按 年度 计算，以后每年 前收取当年租金，第一年的租金乙方应在本合同生效5日内支付给甲方。每年租金不得拖欠，如有拖欠，每日按拖欠金的万分之五计付违约金。

自2022年 月起按 330000元/年收租。租金每3年递增一次，每期年租金以上一（三年）期年租金为基数递增 5%。

乙方付款方式为电汇，乙方将履约保证金及租金汇入甲方指定账户，甲方收款账户信息：

账户名称： 鹤山市侨晟资产经营有限公司

银行帐号： 80020000011418369

开户行： 鹤山农村商业银行双合支行

（二）乙方在租赁标的物期间的水费、电费、物业管理费、电话费、租赁所涉及的包括但不限于房产税、土地使用税等所有税费均由乙方承担，并由乙方承担延期付款的违约责任和法律责任。

（三）在租赁期间，如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用标的物有关的费用，均由乙方承担。

（四）租赁期间，如遇国家政策调整必须对租金进行调整的，双方应当另行协商有关调整租金事宜，协商不成的按国家有关规定执行。

**第五条 标的物的使用**

（一）乙方承诺租赁标的物仅用于： 养殖项目，按规定养殖水产物，符合养殖、环保及水源管理规定，噪音、废气、废水排放规定；不允许随意改变其用途和破坏鱼塘，不得在塘基种植桉树或育桉树苗。

（二）未经甲方同意，承租人不得在塘基、路边建造固定或临时构筑物，如需建造，需提前30日书面申请并经甲方同意后方可实施，否则，造成的一切后果由承租人自行承担。

（三）未经甲方书面同意乙方不得从事以下任何行为：

1．以转租、转让、出借、赠与、抵押、作价出资等方式处置标的物。

 2．以非乙方自身名义承租经营。与他人合作或分割使用标的物或以名为乙方租赁实为他人使用的方式使用标的物,成立其他公司进行承租经营或变更乙方的名称。

（四）乙方不得使用标的物从事任何违法行为、犯罪行为或违反社会公序良俗的行为。

（五）租赁标的物按现状出租，租赁范围内的水、电和消防设施由乙方按国家和江门市有关法律法规及乙方的用途进行安装设置，费用由乙方负责，甲方给予配合。如在租赁期间甲方或市有关安全生产监督管理部门对租赁范围内的消防设施提出整改的，乙方应无条件配合及负责相关费用。合同期满后乙方不得拆除消防设施，全部归甲方所有，且甲方无需向乙方支付任何补偿。

**第六条甲方的权利和义务**

（一）甲方有权依照本合国的约定向乙方收取本合同项目下的租金。

（二）在合同生效前涉及标的物的债权债务均与乙方无关。

（三）在乙方使用标的物时需要提供有关涉及标的物的图纸或其他资料的，甲方有协助义务。

（四）出现以下情形之一的，甲方有权单方面解除、终止本合同，所造成的一切损失由乙方负责，并可以追究乙方的违的责任，甲方在行使本条约定的解除权时，只需书面通知乙方即可生效，且解除或终止通知自甲方送达本合同中乙方的地址之日起生效：

1．乙方违反本合同第五条约定的

2．乙方逾期支付租金超过30日的（非因乙方原因导致逾期支付的除外）；

3．在甲方通知乙方不足履约保证金后15日内乙方仍末补足；

4．乙方租赁期间标的物以及租赁标的物上的不动产、固定设施或设条、管道、线路以及市政设施存在或可能存在安全、消防隐患，经甲方或政府有关部门责令限期整改而不作整改或整改后仍不能消除安全、消防隐患的；

5．因乙方原因导致未能按国土、工商、安监、技监、城管、消防、供水供电等有关部门规定对标的物整改的；

6．乙方未达到安全生产或消防法律法规规定的生产经营条件，且经甲方通知后仍未纠正的；

7．乙方未按国家、省、市有关法规规定开展经营活动，被有关执法部门认定为违规（或不合法），且不进行纠正或无法纠正的。

8. 乙方租赁期间标的物以及租赁标的物上搭建的临时构筑物，因违返土地规定用途，被有关部门责令拆除整改的，由乙方自行承担相应损失，与甲方无关。

（五）甲方有权在租赁期限届满时提出新的租赁标准，选择确定新的承租方。

（六）甲方不得在租用期间内以任何理由干涉乙方企业合法的经营管理自主权，包括在该地上的所有收入、支出和对已有建筑物、植被设施的使用等。

（七）甲方不得在合同履行期内重复出租, 在租赁期限内，如出现第三方权属纠纷的，由甲方负责解决。

（八）其他法律法规规定甲方应当享有的权利或应尽的义务。

**第七条 乙方的权利和义务**

（一）乙方有权依法按照合同约定的用途和期限，合法利用和经营承租的双合镇“鳗鱼场”鱼塘。

（二）合同期内，乙方对双合镇“鳗鱼场”范围内的鱼塘有独立自主经营使用权和收益权，任何单位和个人不得干涉，所发生的一切债权债务由乙方独自享有和承担，与甲方无关。

（三）如甲方重复出租或擅自断电、断水、断路，致使乙方无法经营的，乙方有权单方面解除本合同，其违约责任由甲方承担。

（四）乙方因经营使用需要对双合镇“鳗鱼场”鱼塘进行建设或改造的，须提前向甲方提交相关改造方案，并征得甲方书面同意。建设或改造过程中形成的如水电设施管网、房屋等不动产资产，在本合同到期后归甲方所有；建设或改造过程中形成的如设施设备、办公用品、生活用品等动产资产，在本合同到期后由乙方自行处置，与甲方无关。

（五）乙方不得实施损害双合镇“鳗鱼场”鱼塘资源的行为，否则应承担相应责任。

（六）乙方应按本合同的约定按期足额向甲方支付租金，并依法承担其因使用该土地而需缴纳的税费。

（七）乙方应保护自然资源，合理利用租赁物。乙方的生产经营活动不得污染租赁所在地的水源，不得产生影响附近村（居）民生活的其他污染。

（八）乙方在租赁期内必须按我国劳动和安全生产相关法律法规规定经营，乙方引起的一切劳资纠纷、工伤纠纷或安全生产责任事故纠纷的，由乙方承担相应的赔偿责任，与甲方无关。出现上述纠纷的，乙方争取在三个月内解决完成。

（九）租赁期间，乙方在租赁标的物上搭建的临时构筑物，因违反土地规定的用途被有关部门责令拆除整改的，由乙方自行承担相应损失，与甲方无关。

**第八条 终止或变更合同**

（一）如因不可抗力导致本合同无法履行的，甲乙双方同意提前终止本合同，互不承担违约责任，乙方返还甲方土地，乙方租金只承担至合同终止时间，乙方的经济损失甲方不给予补偿或赔偿（特别约定除外）。

（二）因国家建设需要、政府有关部门要求（含企业改制、企业资产整体或部分含本标的物处置或将标的物用于垦造水田项目等）征用或征收土地的，按国家政策中止合同，双方互不承担违约责任，乙方返还甲方土地，乙方租金只承担至合同终止时间。国家征用或征收标的物给予的土地补偿费归甲方，地上物（包括乙方租赁土地期间所新增建筑物及其他相关附属设施）补偿、一次性停产停业综合补偿等其他补偿归乙方所有。

（三）本协议须经双方签字盖章后生效，未经双方协商一致，任何一方不得擅自变更协议。如有变更须经甲乙双方商定后签订书面补充协议，补充协议与本合同具有相同法律效力。

**第九条 违约责任**

（一）在合同履行期内，任何一方违反本合同以上之约定，即视为违约。

（二）因甲方违约导致合同解除，甲方应赔偿乙方的损失并退还乙方履约保证金；因乙方违约导致合同解除，甲方已收取款项不予退回（包括履约保证金），且乙方还应赔偿甲方的损失。因双方当事人过错导致合同解除，应当分别承担相应的违约责任。

（三）乙方迟延交付租金的，每延迟一日，应当按照应付租金万分之五向甲方承担违约责任。

**第十条 合同纠纷的解决办法**

在合同履行过程中，如发生争议，由争议双方协商解决。协商不成的，可以向上级主管部门申请调解或直接向鹤山市人民法院起诉。诉讼费、律师费等其他相关费用由败诉方承担。

**第十一条 其它事项**

（一）乙方以承租标的物地址办理营业执照的，在本合同终止或提前解除时，乙方在60天内须办理迁移或注销以该标的物地址为注册地的营业执照。

（二）本合同经甲乙双方充分协商确定，在对合同条款出现不一致理解时，应当以履行合同的目的作出合理解释。

（三）在履行本合同过程中发生争议的，由租赁标的物所在地的人民法院管辖。本合同未尽事宜，可由双方约定后作为补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

（四）本合同列明地址为固定有效送达地址，一方如果迁址、变更电话、邮箱、传真，应当提前书面通知对方，未履行书面通知义务的，另一方按原地址邮寄相关材料或通知相关信息即视为已履行送达义务。当面交付上述材料的，在交付之时视为送达；以邮寄方式交付的，寄出、发出或者投邮后即视为送达。

（五）本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，双方代表签字、盖章后生效。

甲方(签盖)：鹤山市侨晟资产经营有限公司

法定代表人：

乙方(签盖)：

法定代表人：

 签订时间：2022年 月 日