双合镇先庆罗旧洞黄皮场租赁合同

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，现就乙方承租甲方土地事宜达成一致意见，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先庆罗洞旧黄皮场农用地（面积为： 12亩 ，具体见附图）出租给乙方，用作农业种植项目， 土地使用均需要符合土地（农用地）用途，但不得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取得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 20 年，从2023年 5 月 日起至2043年 5 月 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，乙方应于合同到期前自行清理地上附着物，合同到期未清理的视同放弃，甲方有权处理并且乙方应当承担甲方处理所产生的费用。

**第三条 履约保证金**

（一）乙方在本合同生效后5日内应当向甲方支付的履约保证金人民币 20000元（人民币贰万元整）。合同期满乙方清理完地上付附着物将租赁土地交还给甲方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，甲方有权在履约保证金中扣除，抵作相应的租金、违约金或赔偿款项，并在扣除之后通知乙方限期补足履约保证金。

1．乙方拖欠租金的；

2．乙方违约造成甲方直接经济损失的；

3．合同到期后乙方未及时清理地上附着物，由甲方清理产生的费用。

**第四条 租金及交付**

（一）甲、乙双方约定：

租金收取方式：按 年度 收取，首次需支付前两年租金，在签订本合同后7日内付清，以后每年4月30日 前收 下一年全年 租金（先交租后使用），每年的租金不得拖欠。租金每 5 年递增一次，每期年租金以上一期（五年）年租金为基数递增10%。

具体的租金如下：

1、2023年 5 月 日至 2028年 5 月 日每年的租金为 元；

2、2028年 5 月 日至 2033年 5 月 日每年的租金为 元；

3、2033年 5 月 日至 2038年 5 月 日每年的租金为 元；

4、2038年 5 月 日至 2043年 5 月 日每年的租金为 元。

租金划至以下账户：

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： 鹤山市农商银行

（二）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包括但不限于房产税、土地使用税等所有税费均由承租方承担。

（三）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使用要符合土地（农用地）规定用途，且不能种植桉树或育桉树苗。

（二）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。

3．在标的物上增设临时构筑物、不动产、增设大型固定设备或设施、开凿渠道或铺设管道。

（三）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。

（四）租赁标的物按现状出租，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）甲方有权依照本合同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约的责任，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（在任何情况下均不得超过30日）的；

3．在甲方通知乙方补足履约保证金后15日内乙方仍末补足；

4．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。

（五）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。

（六）甲方有权在租赁期限届满时无条件收回出租土地（物业），并提出新的租赁标准，按照有关规定办理公开招租事宜后选择确定新的承租方。

（七）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。

**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先庆罗洞旧黄皮场12亩土地。

（二）合同期内，乙方对承租的先庆罗洞旧黄皮场12亩土地范围内的物业和土地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）乙方因经营使用需要对承租的先庆罗洞旧黄皮场12亩土地进行建设或改造的，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，在本合同到期前由乙方自行处置，与甲方无关，但到期后仍不处置的，可由甲方自行处理而不负任何责任。

（四）乙方不得实施损害承租的先庆罗洞旧黄皮场12亩土地资源的行为，否则应承担相应责任。

（五）乙方应按本合同的约定按期足额向甲方支付租金。

（六）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。

（七）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。如因乙方违反法律法规给甲方造成影响或导致甲方被起诉（或有关部门要求承担责任）的，甲方有权单方解除租赁合同，并追究乙方的违约责任。

（八）乙方负责督促施工方完善防止水土流失及黄泥污染的措施，如因施工造成当地农作物损失，由乙方负责赔偿。

（九）合同到期无条件退还租赁土地（物业）。

##  **第八条 提前终止合同**

（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和政府“三旧改造”规划等）征用或征收土地的，本合同解除，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对乙方直接损失的其他补偿归乙方所有。

 （三）任何方需要提前终止本合同的，需提前60日书面通知对方，经双方协商一致后签订终止合同书，在终止合同书签订前本合同仍有效。

**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、乙双方签章后生效，未经双方协商一致，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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

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： 2023 年 月 日