合同编号：

**大有旧屋村扬头鱼塘出租合同**

出租方（以下简称甲方）：清远市清城区横荷街道大有村旧屋组股份经济合作社

统一社会信用代码: N1441802MF65741577 法定代表人： 陈建辉

身份证号码： \*\*\* 联系电话： \*\*\*

联系地址： 清远市清城区横荷街道大有村委会旧屋村小组

经营主体类型：农村集体经济组织

承租方（以下简称乙方）： \*\*\*

统一社会信用代码: \*\*\* 法定代表人： \*\*\*

身份证号码： \*\*\* 联系电话： \*\*\*

联系地址： \*\*\*

经营主体类型：□自然人 □农村承包经营户 □农民专业合作社 □家庭农场 □农村集体经济组织 □公司 □其他

根据《中国人民共和国民法典》及有关法律法规，本着平等、自愿、公平、诚信、有偿的原则，甲乙双方经平等协商，就鱼塘租赁事宜签订本合同。

**第一条 鱼塘概况**

（一）甲方将位于 大有旧屋村高洲树园南面的扬头 鱼塘出租给乙方使用，该鱼塘四至为：东至沙塘排坑；南至旧屋村鱼塘；西至大有村中间路；北至旧屋村土地，面积共 14 亩，地块现状为： 1、合同到期闲置中，租赁面积内有100平方米瓦房；2、该地块为农用地（坑塘水面、园地）仅限于农业用途，种养业建议完善相关用地手续，禁止农用地非农化。3、坑塘水面约占13.5亩，园地约占0.5亩（在北面，靠近树园）。 （附鱼塘图，红线内为乙方承租鱼塘的面积）。甲方已将出租的鱼塘情况充分披露告知乙方，乙方对甲方出租的鱼塘情况已作充分了解，同意承租，仅用于水产养殖生产经营活动，并按国家有关法律、法规等有关规定和本合同约定使用。

**第二条 租赁期限**

（一）本合同下的鱼塘租赁期为 \*\* 年，自2024年\*\*月\*\*日起至2039年\*\*月\*\*日止。

（二）无免租期。

（三）计租期为 \*\* 年，自2024年\*\*月\*\*日起至2039年\*\*月\*\*日止。

**第三条 租金及支付**

（一）合同履约保证金

在本合同签订 3 天内，乙方须一次性向甲方交纳 18200 元（**大写： 壹万捌仟贰佰 元整**）作为履行本合同的保证金，保证金不计利息，不抵作租金。租赁期届满，如乙方无违约行为并依约定将鱼塘完好交还给甲方后 7 天内，甲方将合同履约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, 甲方有权单方解除合同，保证金归甲方所有，且收回乙方租赁上述鱼塘的使用权；如甲方违约，向乙方退还双倍合同履约保证金。

（二）租金标准：采取多期有递增方式执行。

租金单价为： \*\*\* 元∕亩/年，租赁面积为 \*\*\* 亩。乙方每年应交纳租金总额为： \*\*\*\*\* 元（大写： \*\*\*元 整），不含税费。租金自第4年起开始递增，每3年递增一次，每次递增幅度为上期缴纳租金的10%。即：

 2024 年 \*\* 月 \*\* 日至 2027 年 \*\* 月 \*\* 日每年租金 \*\*\* 元；

 2027 年 \*\* 月 \*\* 日至 2030 年 \*\* 月 \*\* 日每年租金 \*\*\* 元；

 2030 年 \*\* 月 \*\* 日至 2033 年 \*\* 月 \*\* 日每年租金 \*\*\* 元；

 2033 年 \*\* 月 \*\* 日至 2036 年 \*\* 月 \*\* 日每年租金 \*\*\* 元；

 2036 年 \*\* 月 \*\* 日至 2039 年 \*\* 月 \*\* 日每年租金 \*\*\* 元。

（三）租金支付方式：采取分期付款方式执行。

租金按年收取，每期开始3天前支付当期租金。租金存入甲方指定的银行账户，且甲方确认收到乙方租金的十日内，由甲方开具收款凭证**（注：租金结算币种为人民币，若无特别说明，下同。另租金不含税票，甲方只开具清城区财政局制订的收款收据，若需开具发票，税费由乙方负责）**。乙方必须以银行转账方式支付租金，存入甲方指定账户。甲方收款账户信息如下：

户名： 清远市清城区横荷街道大有村旧屋组股份经济合作社

银行账号： **80020000007353461**

开户行： 清远农商银行横荷支行

（四）在租赁期内，必须按规定期限缴交租金，凡拖欠租金的，需支付违约金。违约金每天按照所欠租金 0.6 ‰计算。如乙方拖欠甲方租金达到30天，则视作乙方违约，合同履约保证金归甲方所有，甲方有权单方解除合同，收回租赁物，乙方仍需向甲方缴交欠付的租金和违约金。

（五）租赁期内产生的水费、电费、垃圾费等由乙方承担，乙方自行向收费单位缴交费用。

**第四条 鱼塘移交**

（一）甲方于2024年 \*\* 月 \*\* 日前将鱼塘交付给乙方使用。

（二）甲乙双方可以在鱼塘现场进行交付，乙方对鱼塘状况有异议的，应当场提出，双方协商解决。鱼塘交付后，乙方应当场签具《鱼塘移交证明书》给甲方。乙方如不签具《鱼塘移交证明书》或无故不接受移交，经甲方书面通知移交后，视为甲方已履行鱼塘移交义务。

（三）乙方确认事前和移交时已对鱼塘现状充分了解，确认双方按鱼塘现状租赁。

（四）如甲方未按时交付鱼塘给乙方，每逾期一日，甲方应按当期租金的0.6‰向乙方支付违约金。

（五）租赁期满，甲乙双方没有重新签订租赁合同的，乙方应在本合同期满后7天内将鱼塘完好归还甲方。如迟延清退鱼塘的，自延迟之日起加倍计收租金，甲方并有权采取一切必要措施直接收回鱼塘；如甲方收回鱼塘时仍有乙方搭建的设施或剩余养殖物的，甲方有权处置且不予补偿，而且甲方不承担任何债权债务。

**第五条 鱼塘的使用与维护**

（一）未经甲方书面同意，乙方不得改变租用鱼塘的租赁用途。

（二）鱼塘及鱼塘堤围有损毁的，乙方要负责修复，修复费用由乙方承担。

（三）租赁期间，鱼塘的维护管理由乙方负责，乙方应定期检查鱼塘。鱼塘的维修由乙方负责并承担相关费用。

（四）未经甲方书面同意，乙方不得改动鱼塘面积，若养殖水面面积减少15%，视作乙方违约。

（五）未经甲方书面同意，乙方不得在鱼塘（包括堤围）上搭建设施。经甲方同意搭建的设施，由双方书面确定设施归属权，如发生政府征地，地上设施不另行赔偿。土地上现有的建筑物权属归甲方所有，未经甲方书面同意，乙方不得拆除，只能加固维修，但权属仍归甲方所有。乙方拆除重建或新建的建筑物和棚舍，如没有双方书面确认权属分置的，所有建筑物和棚舍权属仍归甲方所有。

（六）符合国家关于堤围种植农作物的规定。

（七）符合国家关于鱼塘饲养禽畜的规定。

**第六条 鱼塘转租、转借**

未经甲方书面同意，乙方不得将鱼塘的部分或全部转借或转租他人，也不得转让剩余年限的鱼塘使用权给第三方。

经甲方书面同意后，乙方可将鱼塘转租，但转租部分的管理工作由乙方负责，包括向受转租方（次承租人）收取租金等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变。

如发生转租行为，乙方还必须遵守下列条款：

1.转租期限不得超过乙方对甲方的承租期限；

2.转租鱼塘的用途不得超出本合同规定的用途；

3.乙方应在转租协议中列明，若乙方提前终止本合同，乙方与受转租方（次承租人）的转租协议应同时终止；

4.乙方须要求受转租方（次承租人）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。在乙方终止本合同时，转租协议同时终止，受转租方（次承租人）无条件移交鱼塘。承租方应将受转租方（次承租人）签署的保证书，在转租协议签订后的3日内交甲方存档；

5.无论乙方是否提前终止本合同，因转租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理；

6.乙方对因转租而产生的税、费，由乙方负责。

**第七条 税费缴交**

乙方在租赁期内，应按国家法律、法规、政策以及当地各级政府及有关部门的规定依法经营和依法缴纳税费，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。

**第八条 鱼塘续租**

 本协议约定的租赁年限届满，乙方愿意继续租赁的，应当在租赁期满前3个月内书面通知甲方，甲方应当在租赁期最后2个月之前正式书面答复乙方。乙方在租赁期最后3个月之前不通知甲方的，视为放弃续约。甲、乙双方同意继续租赁的，可以续签租赁合同。乙方享有以同等条件优先承租的权利。

**第九条 鱼塘土地征收、征用**

本合同存续期间，如国家需征收、征用乙方租赁的鱼塘时，处置如下：①、甲方应提前一个月通知乙方，乙方必须无条件服从。②、征用土地补偿归甲方所有；由乙方投入的一切用于生产设施的补偿归乙方所有，其补偿标准按国家有关规定执行；除上述补偿外，不做任何补偿；承租款计付至实际交还之日。③、征收范围内鱼塘，双方不作违约处理，补偿标准和合同处理按本条第②点执行。④、征收范围外鱼塘，若被征收面积小于等于乙方承租总面积的30%，则合同继续履行；若大于总面积的30%，双方可协商是否继续履行合同，若继续履行合同，则乙方按实际面积继续缴交租金，直至合同期满；若不继续履行合同，则按合同期满处理。

**第十条 合同期满处理**

合同期满后，如乙方不再继续承租该鱼塘，乙方必须在7天内撤场完毕，乙方在该鱼塘及堤围上所建的所有建筑物及配套固定设施、固定装修等（包括房屋、门窗、水电、排污、各种线路管道等）和乙方没有清理的物品均无偿归甲方所有，但甲方不承担任何债权债务，且乙方不得故意毁坏，另无效障碍物清理费用由乙方负责。

**第十一条 甲乙双方权利和义务**

（一）甲方的权利和义务

1.甲方承诺，本次出租物的出租相关行为已履行了内部民主决策程序，遵守产权交易等有关规定，甲方有权对该出租物进行出租。

2.甲方有权向乙方收取租金及其它应由乙方承担的费用（如水费、电费、垃圾费等）；

3.甲方有权对乙方承租鱼塘经营使用进行监督，督促乙方按照本合同约定的用途合理使用；

4.甲方不得干涉和妨碍乙方依法进行生产经营活动。

5.因乙方原因导致甲方解除合同的，甲方有权要求乙方补交免租期内的租金。

（二）乙方的权利和义务

1、乙方在遵守本合同的前提下在租赁期间享有鱼塘的使用权，甲方对乙方在鱼塘内守法经营活动不得进行干扰妨碍。

2、租赁期间，乙方应守法经营。应做好安全工作，在鱼塘边建安全护栏或竖立警示牌，定期检查和维护安全设施,保障人员的人身及财产安全。甲方不承担乙方在租赁期间发生的一切经济责任和法律责任。

3、租赁期间，乙方应按时支付租金、水电费、工人工资等一切与经营有关的费用。

4.乙方依法依规开展种养生产，应当履行主体责任，健全规章管理制度，建立规范生产记录台账和用药记录台账，合理用药，落实安全用药间隔期，严禁使用禁限用农兽(渔)药以及国务院农业行政管理部门规定禁止使用的药品和其他化合物，确保农产品质量安全。乙方应当配合农产品监管部门的抽检工作，检测不合格的，应进行无害化处理。

**第十二条 合同变更和解除**

（一）本合同效力不受甲乙双方法人代表变动影响，也不因甲方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）租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同，合同履约保证金归甲方所有，并收回出租物：

1.未按时支付合同履约保证金；

2.未经甲方书面同意，转租、转借鱼塘；

3.损坏承租鱼塘，造成严重后果的，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

4.未经甲方书面同意，改变本合同约定的鱼塘用途；

5.逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，已经给甲方造成严重损失的；

6.拖欠租金1个月以上（含本数）；

7.连续二年未开展养殖的。

（三）租赁期内，如因国家征收征用该土地的，本合同处置事宜和补偿款按本合同第九条规定分配，甲乙双方均不负违约责任。

（四）租赁期内，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事件造成的损失。

（五）甲方逾期1月未将鱼塘交付给乙方使用的，乙方有权解除合同，甲方应向乙方退还两倍合同履约保证金。

**第十三条 争议解决**

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、调解不成引起诉讼的，由鱼塘所在地的人民法院管辖。

**第十四条 其他约定**

双方约定的其他事项：无

**第十五条 合同效力**

（一）本合同未尽事宜，经出让方、受让方协商一致后可签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

（二）本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同一式四份，由甲方、乙方、农村集体经济组织、乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门各执一份。

甲方： 清远市清城区横荷街道大有村旧屋组股份经济合作社 （签章）

法定代表人（或法定受托人/签约代表）： （签字）

乙方： （盖章）

法定代表人（或法定受托人/签约代表）： （签字）

 签约日期： 年 月 日

签约地点：清远市清城区横荷街道大有村委会办公楼一楼