丰政农函〔2020〕50号附件

丰台区农村集体资产租赁合同

参考文本

 年度 编号第 号

**丰台区农村集体资产租赁合同**

出租方： (以下简称甲方)

住 址：

电 话：

承租方： (以下简称乙方)

住 址：

营业执照编号或身份证号码：

根据《中华人民共和国合同法》、《北京市农村集体资产管理条例》及市区有关文件精神，甲、乙双方经平等协商，就乙方租赁甲方集体资产事宜，订立本合同。

一、租赁物

1.租赁项目名称： 。

2.租赁物位置： 。

3.租赁物内容：

（1）租赁物建筑面积 平方米。

（2）租赁物占地面积 平方米，计 亩。四至为：

 。

（3）租赁物四至范围内，其他地上、地下建筑物及附属设施、设备： 。

4.本合同订立之前，甲、乙双方共同测绘后制作租赁物平面图，划定四至，标清地上、地下建筑物及附属设施、设备的位置，作为本合同附件。（如有必要，可以进一步描述租赁物四至范围内地上、地下建筑物及附属设施、设备的情况）

二、租赁期限

1.租赁期限为： 年 月（租赁期限不得超过20年）。自 年 月 日起至 年 月 日止。

2.租赁期满，甲方有权收回租赁物。如乙方逾期归还，则每逾期一天应向甲方支付日租金2倍的违约金。超过10天，甲方有权直接收回租赁物，乙方留置于租赁物内的物品甲方有权予以处置。乙方无权要求甲方赔偿物品损失。

3.租赁期满，乙方添附于租赁物四至范围内的建筑物、构筑物及其他不可移动设施无偿归甲方所有。

4.租赁期满，乙方应在10日内完成工商迁址手续，每延期一日，按日租金标准两倍支付甲方违约金。

三、租金和保证金

1.本合同签订之日，乙方向甲方支付租赁保证金 元，用于保证乙方履行本合同。租赁期间，乙方怠于履行合同义务，甲方代为履行的，所需费用由乙方承担，且甲方有权选择从保证金中扣除该费用，乙方违约的，甲方有权选择从保证金中抵扣违约金，但乙方无权单方要求从保证金中抵扣任何费用。因上述扣除及抵扣导致保证金不足 元的，乙方应在接到甲方通知后10日内补足保证金。

租赁期满，在乙方交清了全部应付的租金及应付甲方的一切费用，并按本合同规定将租赁物交还甲方后 日内，甲方将保证金余额（若有）退还乙方，保证金不计利息。

2.租金：每年 元（大写： 元整），递增方式： 。

3.租金每年支付 次，每次 元。每年 月 日及 月 日支付（付款时间、数额可列表显示）。

四、租赁物及土地用途  ****

租赁物用于 。

乙方保证，在租赁期限内未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变合同约定的租赁物用途；合同所涉土地使用必须符合规划，乙方不得随意改变土地用途

五、甲乙双方的权利和义务

1.甲方的权利和义务

（1）监督乙方按照合同规定的用途合理使用租赁物，如乙方不按合同约定使用或者发生其他违法违约行为时，甲方有权制止，直至解除本合同。

（2）按合同约定向乙方收取租金。

（3）在乙方依照合同约定使用租赁物的情况下，维护乙方的使用权和收益权。

（4）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。

（5）甲方的其他权利义务： 。

2.乙方的权利和义务

（1）在租赁期内，对租赁物享有使用权和收益权。

（2）依法管理、保护和按照合同约定的用途合理使用租赁物。

（3）未经甲方书面同意，不得在租赁物四至范围内搭建任何建筑物或构筑物。严格禁止违法建设。

（4）租期第一年内，乙方不得将租赁物全部或者部分转租、转借他人，或与他人调换使用，或以联营、合作等名义变相转租、转借他人。一年后如需转租、转借他人，必须经甲方书面同意。

（5）租赁期间，租赁物由乙方负责修缮、维护，所需费用由乙方承担。

（6）按照合同约定按时向甲方交纳租金。

（7）租赁期间，乙方应对租赁物妥善保护，不得损坏，否则应承担修复所需的一切费用。

（8）乙方的其他权利义务： 。

六、特别约定

1.凡符合产权交易平台标准的（农用地承包经营权流转面积50亩（含）以上，房屋500平方米（含）以上，场地2亩（含）以上）且规划、建设手续齐全的租赁事项，经区农村集体资产监管联席会议审议通过后，应经产权交易平台进行交易。

2.租赁期间，乙方应做好防火、防盗、防煤气中毒，以及用电安全、生产安全等工作，同时乙方应执行有关部门规定并承担全部责任。如乙方未履行安全责任，由此给甲方及第三方造成的一切损失，均由乙方承担。

3.甲方取得的租金收益，应缴纳的税费由甲方缴纳。乙方利用租赁物开展经营活动的，应缴纳的税费由乙方缴纳。其他税费双方协商约定。

4.租赁期间，乙方实际使用产生的水、电、供暖、燃气、通讯、卫生、消防等费用，由乙方按照国家和北京市有关收费标准自行承担。如甲方代缴，乙方应于甲方通知交付之日起5日内交付。

5.租赁期间，乙方损坏租赁物的，应当照价赔偿。

6.租赁期间，因新农村建设、环境整治、疏解整治等原因需占用租赁物的，甲、乙双方必须无条件服从，本合同自动终止，双方互不承担责任。乙方保证在规定期限内搬离。乙方延期搬离给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿，甲方有权收回租赁物。

7.租赁期间，如租赁物及所占土地被依法征占，本合同自动终止。土地补偿费归甲方所有，地上物补偿费、设施补偿费以投资主体为依据双方协商处理。停业停产损失及设施设备搬迁费根据有关搬迁政策确定。租金按照实际使用天数计算，多退少补。

8.遇不可抗力因素致使本合同不能履行的，双方无条件解除合同，结清租金，互不赔偿。

9.合同到期后续签的，须严格按照新签合同履行相关程序、审批手续或者备案手续，擅自转包（转租），或者擅自采取联营、合作等形式变相转包（转租），所签订合同无效。

七、违约责任

 1.一般规定

除本合同另有约定外，依照《中华人民共和国合同法》等法律法规确定双方的违约行为和违约责任。

2.甲方的违约责任：

（1）甲方违反本合同约定，提前收回租赁物，应按照本合同年租金的 %向乙方支付违约金。

（2）甲方的其他违约责任： 。

 3.乙方的违约责任：

（1）乙方违反本合同约定，利用租赁物从事违法活动、存放违法危险品、搭建违章建筑、擅自改变房屋结构、擅自改变租赁物用途、擅自转租转借或调换使用的，乙方应当自行拆除或者恢复原状，并承担由此造成的一切损失，甲方有权解除本合同。

（2）乙方拖欠租金、费用或没有及时补足保证金的，每逾期1日，以应缴纳数额为基数，按中国人民银行计收逾期贷款利息标准的两倍支付违约金，拖欠2个月以上的，甲方有权解除本合同，并有权继续向乙方追讨拖欠的租金及其违约金。乙方还应当赔偿由此给甲方造成的损失。

（3）乙方违反本合同约定，提前退租租赁物的，应按照本合同年租金的 %向甲方支付违约金。

（4）乙方的其他违约责任： 。

八、争议解决

本合同履行过程中如发生纠纷，双方当事人友好协商解决，当事人协商解决不成的，任何一方均可向租赁物所在地人民法院依诉讼方式解决。

九、附则

1.签订本合同前，乙方交验身份证明、营业执照并留存复印件。

2.甲、乙双方协商一致，可以变更或者解除本合同；本合同未尽事宜，双方可以订立补充协议。

3.本合同自双方法定代表人或授权代表签章之日起生效。本合同一式三份，双方各持一份，乡镇合同管理部门备案一份具有同等法律效力。

甲方（盖章）： 乙方签章：

法定代表人或授权代表： 法定代表人或授权代表：

 年 月 日 年 月 日

附件：1.身份证明、营业执照复印件

2.租赁物四至平面图

3.物品清单

4.其他