**南宁市罗文实业有限责任公司**

**国有农用地使用权出租合同书**

**甲方（出租方）：南宁市罗文实业有限责任公司**

**乙方（承租方）：**

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚信的基础上，就土地出租事宜有关事宜达成一致意见，签订本合同，资共同遵守。

**第一条 出租土地概况及用途**

1.1乙方向甲方承租的土地（简称“承租土地”）位于南宁市鹏飞路北端路尾，南坛高速南面，广西民族大学相思湖西校区北面，面积\_\_\_\_\_亩，出租土地的性质为国有划拨农业用地，土地产权证书号码为  **，出租**土地四至详见附件示意图。

1.2乙方已实地查看了土地并充分了解承租土地的现状**（地上如有附着物，则将双方认可的详细清单作为合同附件）**，愿意按本合同的约定和承租土地现状进行承租使用。

1.3乙方应依法依规使用承租土地，仅能将租赁土地用作农业相关项目，不得用作养猪等严重污染环境的项目，乙方未经甲方书面同意不得擅自改变承租土地用途。

1.4乙方如需在承租土地上新增建筑物、构筑物、其他附着物，必须事先经甲方同意并取得合法的建设审批手续，并向甲方备案新增建筑物、构建物、其他附着物的面积及造价后方可建设。

**第二条 承租期限**

本合同的承租期限为 年，以连续12个月为一个承租年度。承租期限从\_\_\_\_年 月 日至 年 月 日止，合同起始日即视同甲方交付土地日期。

**第三条 承租保证金及租金**

3.1乙方应于本合同签订当日一次性交纳本合同的承租保证金，承租保证金的数额为本合同租赁期最后一年月租金标准三倍的数额。

3.2乙方向甲方支付承租保证金人民币 元（大写 ）。甲方有权从承租保证金中扣除乙方应承担的租金、违约金、赔偿金等本合同所有费用。

3.3租赁期间，乙方因违约造成甲方损失的，须支付相应费用的，甲方有权从其交纳的承租保证金中扣抵，甲方依前述约定扣抵乙方承租保证金的，乙方应在扣抵事实发生之日起五个工作日内向甲方补齐承租保证金，逾期不补齐承租保证金的按拖欠租金约定承担违约责任。

3.4在满足下列全部条件后，甲方在 个工作日内将承租保证金剩余金额无息退回给乙方：

3.4.1承租合同终止；

3.4.2乙方已付清租金及各项费用；

3.4.3乙方已将承租土地退回给甲方；

3.4.4乙方向甲方书面提出退回申请（需附收款账户）。

3.5本合同承租期内分为 个承租年度周期计取租金，每个计取租金周期内每年租金的标准不变，第 个计取租金周期租金标准按竞租成交协议价履行，下一个计取租金周期的租金标准在上一个计取租金周期的租金标准的基础上增加。各承租年度周期的租金标准为：

第1个承租年度周期（ 年 月 日至 年 月 日）的租金标准为（ 元/亩·年），每年租金合计为人民币 元（大写： ）；

第2个承租年度周期（ 年 月 日至 年 月 日）的租金标准为（ 元/亩·年），每年租金合计为人民币 元（大写： ）；

以此类推。

3.6本合同实行先交租金后使用土地的原则，租金按年缴纳，乙方应在本合同签订之日起 个工作日内向甲方交清第一个承租年度的租金人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元（大写： ），此后在下一个承租年度开始前一个月内向甲方交清该承租年度的租金，甲方应在收到乙方租金后一个月内向乙方开具票据。

3.6.1乙方原则上以银行代扣支付方式为主，其他扫码支付、银行转账、公众号支付方式为辅。

乙方同意按以下第 种方式支付：

1.银行代扣支付方式；

2.扫码支付方式；

3.银行转账支付方式；

4.公众号支付方式；

5.其他\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3.6.2如乙方同意以银行代扣方式缴纳租金的，甲、乙双方共同委托银行负责租金代扣工作，乙方在签订本合同时应向甲方提供其银行的结算账户（借记卡账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_开户行： 账户名： ）作为代扣账户。

在委托扣款期间，如乙方提供的代扣账户发生挂失、销户、冻结、止付等情况，乙方应以书面形式及时向甲方提供新的代扣账户，否则，因不提供新账户或提供不及时导致代扣不成功的，乙方承担违约责任。

3.6.3甲乙双方就委托银行代扣租金事项达成以下约定：

（一）乙方委托甲方与代扣银行签订租金代扣协议，并承诺遵守该协议的条款；

（二）委托期限为本合同第二条约定的租赁期限；

（三）委托代扣的款项包括本合同第三条约定的年租金、乙方拖欠租金所产生的违约金、银行代扣手续费等三项；

（四）银行收取的代扣手续费由甲方承担。

（五）当年应缴租金（包括所有欠缴租金及其违约金）的银行代扣时间为每年 月 日（如遇节假日往后顺延），银行在完成每年租金代扣之后再实施银行代扣手续费的代扣。乙方应在每年 月 日前（不含 日）将其应缴款项（即应缴租金、违约金）足额存入其代扣账户，否则，因存款不及时或存款金额不足，导致代扣不成功的，乙方承担违约责任；

（六）每次扣款，如乙方账户余额不足以支付其应缴款项的，银行按乙方账户实际余额扣款。因乙方采取银行存款、转账等方式缴纳租金造成甲方不能及时完成租金收缴系统销账，导致甲方租金收缴系统产生欠租违约金的，乙方自行承担责任；

（七）乙方凭租赁合同和银行代扣缴费凭证到甲方开具租金发票。

3.6.4对每次银行代扣的租金和违约金款项，乙方同意甲方按先扣抵应缴租金、后扣抵应缴违约金的顺序自欠租首月开始逐月销账。

3.6.5乙方逾期支付应缴租金的，甲方合同期后的首日起计算违约金，每逾期一天，甲方有权按所拖欠租金的 收取违约金。逾期超过30日未全额缴纳租金及违约金的，甲方有权解除本合同，提前收回土地，甲方有权继续追缴乙方拖欠的租金及违约金，并不予退回履约保证金。

**第四条 甲方权利义务**

4.1甲方在乙方交清承租保证金和第一个承租年度租金后将承租土地交给乙方使用。

4.2甲方有权对乙方使用承租土地行为进行监督检查，发现乙方有违反本合同及法律法规规定的，有权予以制止并要求乙方进行整改，乙方应积极配合整改。

4.3承租期间，甲方有权将承租土地全部或部分转让、赠与、划拨、抵押等，但不因此而影响本合同的继续履行，乙方在承租期内仍拥有承租使用权，乙方在甲方转让、赠与、划拨承租土地时不享有优先受让权；承租土地所有权转移时，本合同项下属于甲方的权利义务同时转移至新的产权人。

4.4承租期间，乙方违反本合同有关规定的，甲方有权采取停止供水、供电、封路等措施，由此产生的后果由乙方自行承担。

4.5甲方尽可能向乙方提供用水用电，相关费用由乙方承担。如乙方使用甲方水电，需另行与甲方签订用水用电协议，按甲方现有水电收费标准按时缴纳水电费给甲方。甲方可根据水电成本管理需要做统一的单价调整。

**第五条 乙方权利义务**

5.1乙方应依法并根据本合同约定使用承租土地，自行解决承租土地用水用电问题，并承担相应的费用。

5.2乙方必须遵守国家、广西壮族自治区、南宁市政府及有关部门关于城乡清洁、环境卫生方面的规定搞好清洁卫生，不得给水土资源等其他生态环境造成污染或损害，否则应承担造成环境污染或损害的责任与后果和赔偿一切损失。

5.3乙方自行承担及缴纳因使用承租土地而产生的一切税费（包括但不限于城镇土地使用税等税费）。

5.4未经甲方书面同意，乙方不得将承租土地或地上建筑物进行转包转租、分包分租、合作经营、联营、委托经营或以其他方式将承租土地或地上建筑物提供给第三方使用。

5.5乙方不得将土地承租权进行抵押、质押或以其他方式抵偿其债务。

5.6承租合同期间，乙方应做好安全生产工作，因乙方使用承租土地致使甲方、第三人及乙方发生人身、财产损失的，由乙方自行承担责任与后果。乙方在修建及使用附带配套设施过程中，应遵守安全生产有关管理规定，严格按安全标准组织施工，并随时接受甲方及行业安全检查和监督，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。由于乙方安全措施不力造成事故的责任和因此发生的直接及间接经济损失，由乙方承担全部责任。

5.7承租合同终止后，乙方应将承租土地（含原有及新增的建筑物、构筑物、其他附着物，下同）交回给甲方，如有损坏则由乙方负责修复，同时将其人员、自有财物撤离承租土地，并与甲方办理交接手续及交清各种欠费，乙方逾期不撤离其自有财物的则视为其主动放弃该财物的所有权而任由甲方自行处置，因此而造成的后果由乙方自行承担；乙方未能按前述要求交回承租土地的视为其违约占用承租土地，乙方应按下列款项标准中至多一项的两倍向甲方缴纳土地占用费，且甲方有权断水断电和强制乙方撤离承租土地，由此产生后果由乙方自行承担：

5.7.1承租合同终止时本合同约定的当期租金；

5.7.2承租合同终止时承租土地3公里范围内土地租金（租金）价格；

5.7.3甲方对承租土地公开或协议出租的成交租金价格。

**第六条 地上附着物归属及补偿约定**

6.1乙方在承租土地上建设的建筑物、构筑物或其他附着物无条件归甲方所有，乙方在承租期内享有使用权，且在承租合同终止时（含承租合同期限届满终止、合同解除终止及其他原因导致承租合同终止的，下同）将该土地或其他地面附着物无偿移交给甲方，甲方无需向乙方支付任何费用。

6.2如乙方未经甲方书面同意或未取得合法的审批及建设手续在承租土地上新增且正在使用的建筑物、构筑物其他附着物的，甲方有权解除本合同，乙方应自行承担相应的法律责任及损失。

6.3承租地块上原有的建筑物**（详见附表）**属于甲方所有，乙方在承租期内只有使用权，不得毁坏，如有毁坏或损坏的，要及时修复，所需费用由乙方自行承担，且在承租终止时将地上原有建筑物完好交还给甲方，**如在承租期内土地被征收的，地块上原有附着物的补偿费归甲方所有。**

6.4因乙方改变承租土地用途而导致甲方损失的，乙方应予赔偿。如乙方改变承租土地用途，在土地征收（征用）时，相关部门仅按改变后的用途支付甲方补偿而导致甲方补偿金额减少的，乙方应按原用途的征地补偿标准赔偿甲方损失。

6.5承租合同期间，甲方因开发土地或整合土地等原因，需要收回承租土地的，双方友好协商达成中途终止合同的，相关补偿按本合同第6.7条款执行。

6.6承租合同期内，承租土地被政府及有关部门征收、征用、临时使用的，本合同自行解除，双方均不构成违约，各自承担各自的损失，但甲方应将乙方已支付的租金剩余金额无息退回乙方[计算方法：剩余金额=已支付年度租金－（已支付年度租金÷12个月×已实际承租月），下同]；因征收、征用、临时使用承租土地而获得补偿费按如下方式分配：

6.6.1乙方不以甲方名义报建而自行建设的建筑物、构筑物及其他附着物获得的补偿，甲乙双方按以下计算方法取得补偿费：

甲方享有补偿费=已使用的承租期÷本合同承租期限×乙方新建的建筑物、构筑物及其他附着物获得补偿费；

乙方享有补偿费=未使用的承租期÷本合同承租期限×乙方新建的建筑物、构筑物、其他附着物获得补偿费。

6.6.2以甲方名义报建的建筑物、构建物及其他附着物等补偿款，甲乙双方按以下比例分配：

第 至第 年，甲方 %，乙方 %。

第 至第 年，甲方 %，乙方 %。

第 至第 年，甲方 %，乙方 %。

6.6.3因征收、征用、临时使用承租土地地上附着物所得的补偿费，若征地拆迁部门将所得补偿费全部补偿给甲方，再由甲方按双方约定的分配方式，代扣代缴乙方应付个人所得税后，将其应得剩余补偿款支付给乙方；若征地拆迁部门将所得补偿费按甲乙双方约定的分配方式直接补偿给双方的，乙方自行承担其应付个人所得税。

6.6.4乙方机械设备搬迁、停产停业及青苗费（以乙方实际种植面积且不超过合同面积为准）补偿由乙方享有。

6.6.5除本合同第6.6.1条、6.6.2条、第6.6.3条及6.6.4条约定的四项补偿费用之外，其他费用（包括但不限于土地补偿费、安置补助费等）均由甲方享有，乙方不参与分配。

6.7承租合同期内，甲方需要提前收回承租土地的，甲方应将乙方已支付的剩余租金无息退回乙方，并按乙方在承租土地上经甲方备案、取得合法手续且正在使用的建筑物、构筑物其他附着物的残值（折旧期限为5年）赔偿乙方的损失，除此之外，甲方无须再向乙方作其他的赔偿、补偿。

6.7.1未经甲方书面同意并备案的建筑物、构建物及其他附着物，甲方不给予赔偿、补偿，且乙方应负责拆除和清理，产生的所有费用由乙方自行承担。

6.7.2属于乙方的青苗补偿费按当地政府的征地拆迁补偿标准补偿，补偿面积以乙方实际种植且不超过合同面积为准。

**第七条 违约责任**

7.1因甲方需要提前收回土地的，则由甲方按当期年租金总额的 %向乙方支付违约金，并按乙方经甲方书面同意且取得合法的审批及建设手续后在承租土地上新增且正在使用的建筑物、构筑物其他附着物的残值（折旧期限为**5**年）赔偿乙方的损失，除此之外，甲方无须再向乙方作其他的赔偿、补偿。

7.2未经甲方书面同意并备案的建筑物、构建物及其他附着物，甲方不给予赔偿、补偿，且乙方应负责拆除和清理，产生的所有费用由乙方自行承担。

7.3乙方如逾期支付租金在 日以内的，乙方除应补缴所欠的租金外，还应自逾期之日起按欠付金额× %/日的标准向甲方支付违约金（按银行收取逾期滞纳金）。

7.4乙方有下列情形之一的，甲方有权解除本合同：

（1）逾期超过5日仍未交清承租保证金的；

（2）擅自将承租土地或地上建筑物转包转租、分包分租或以联营、合营、委托经营等其他方式将承租土地或地上建筑物提供给第三方使用的；

（3）擅自改变承租土地性质用途的；

（4）逾期超过30天仍未付清租金或承租期限内累计有3次逾期支付租金行为的；

（5）将承租权进行抵押或以其他方式抵偿其债务的；

（6）利用承租土地进行违法活动的；

（7）承租期内未经甲方书面同意而在承租土地上新增建筑物、构建物或其他附着物，造成违反合同约定的；

（8）在承租期内失去法人资格的。

7.5乙方无故解除合同或因其原因而被甲方解除合同时，甲方无须退还乙方已付的承租保证金、租金，乙方应按当期年租金总额的 %向甲方支付违约金，合同解除的后果由乙方自行承担。

**第八条 其他**

8.1凡因本合同引起或与本合同有关的争议，首先由甲、乙双方友好协商解决，如协商不成，则按以下第 种方式解决：

1.向南宁仲裁委员会申请仲裁；

2.向甲方所在地的人民法院诉讼。

8.2由于任何一方未能履行本合同条款或者违反有关法律、法规造成的损失及其他费用（包括但不限于律师代理费、诉讼费、仲裁费、财产保全费、诉讼保全责任险保险费等）由违约方承担。

8.3通知送达条款

8.3.1根据本合同需要，一方向另一方发出的全部通知、要求以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，可采用当面送交、邮寄、传真等书面方式发出。前述方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

8.3.2甲方可以将通知、文件送至出租物业处，乙方应立即签收并给予书面回执，如乙方拒绝签收，则甲方可采取留置的方式送达并制作相应的留置照片或录像作为送达证据。

8.3.3一方变更通知或通讯地址的，应自变更之日起 日内，以书面形式通知对方，否则，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

8.3.4因一方提供的送达地址不准确、送达地址变更后未依据上述程序及时告知对方、被送达方拒绝签收等原因导致通知、文书等无法实际接收的；邮寄送达的，以文书被退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日为送达之日；电子邮件或传真方式送达的，以邮件、传真发出之日作为送达之日。

8.3.5甲方的任何通知以书面形式粘贴在本出租物门口侧外墙则视为已送达。

8.4本合同未尽事项，由双方协商解决，并签订补充协议进一步明确各方的权利义务。

8.5本合同一式 份，甲方执 份、乙方执 份，本合同自签订之日起生效。

**附：1.承租土地位置示意图**；

**2.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 甲方（签章）： | 南宁市罗文实业有限责任公司 | 乙方（签章）： |  |
| 签约代表： |  | 签约代表： |  |
| 身份证/统一社会信用代码： |  | 身份证/统一社会信用代码： |  |
| 地址： |  | 地址： |  |
| 电话： |  | 电话： |  |
| 电子邮箱： |  | 电子邮箱： |  |
| 开户行： |  | 开户行： |  |
| 账号： |  | 账号： |  |
| 签订日期： |  年 月 日 | 签订日期： |  年 月 日 |

**经办人：**

**经办人联系方式：**

**签订地点**：广西南宁市

|  |  |
| --- | --- |
| **出租方对挂牌公告内容的审核意见** | （盖 章） 年 月 日 |
| **南宁中心对挂牌公告内容的审核情况** |   （盖 章）年 月 日 |