

会山镇绿色生态肉牛育肥养殖产业基地项目 租赁经营合同



出租方(甲方): 琼海会山金第们农业发展有限公司

法定代表人: 管世文

联系地址: 琼海市会山镇大火村民委员会二楼

联系方式: 18084622612

承租方(乙方):

联系地址:

联系方式:

监管方(丙方): 琼海市会山镇人民政府

联系地址: 琼海市会山镇粉车街

为了充分发挥各方资源优势,争取更大的经济效益。本着诚实信用、平等互利、优势互补的原则。根据《中华人民共和国民法典》及国家有关法律和法规,经甲乙双方友好协商,现就甲方肉牛养殖基地出租给乙方经营事宜达成共识,并签订本合同,以供甲乙双方共同遵守。

一、租赁标的物

(一) 租赁标的物内容: 甲方位于琼海市会山镇溪仔村日落岭的琼海市会山镇绿色生态肉牛育肥养殖产业基地。

(二) 租赁标的物范围: 甲方位于琼海市会山镇溪仔村

日落岭的琼海市会山镇绿色生态肉牛育肥养殖产业基地，包括牛舍、草料存储房、有机肥加工间、防疫及其他用房等，乙方已经现场查看基地内舍、草料存储房、有机肥加工间、防疫及其他用房等情况，对基地现状知悉，并同意按现状承租。

（三）租赁保障：甲方须保证对全部租赁标的物拥有无任何争议的所有权或合法的处分权，未对租赁标的物设定抵押、担保等，租赁期间保证无任何第三者对租赁标的物的权属提出异议。

（四）租赁用途：限定为肉牛养殖或养殖业相关，且必须符合国家及地方的法律法规规定，满足环保、卫生、防疫等相关部门的要求，确保对外开放营业的合法性和规范性。

（五）租赁须知：不得擅自转租，如有特殊情况需要转租，需与甲方及会山镇人民政府共同协商，确需清场的，由乙方负责清场工作。租赁期内若因政府征收、收购、拆除租赁物及自然灾害、其他不可抗力等因素导致无法继续履行本合同的，甲方不予以补偿，其全部损失由乙方自行承担。

二、租赁期限

标的物的租赁期限为 20 年，租赁____年__月__日起，至____年__月__日止，租赁物交付时间为____年__月__日，租金起算时间为____年__月__日，交付时间以实际交付之日起计算。

三、租金支付方式和押金

（一）租金：每年租金标准按资产评估价格确定，第 1-2

年每年按资产评估价格的 4%收取租金,第 3-5 年每年按资产评估价格的 6%收取租金,第 6-20 年每年按资产评估价格的 5%收取租金。

(二) 租金支付方式:

租金每年一付,先付后用。租金支付时间为签订本合同之日起 30 个工作日内,以后每年度的租金支付时间为该年度到期前 30 个工作日内支付下一年度的租金,以此类推。

租金采取以下形式支付:乙方通过银行转账至甲方指定的开户行、户名及帐号,帐号等有错误的,责任由甲方承担。

户 名: 琼海会山金第们农业发展有限公司

开户行: 中国农业银行琼海市东平支行

账 号: 21390001040004224

甲方收到乙方支付的租金后,甲方需提供足额收据或其他合法的收款凭证给乙方。

(三) 本合同所确定租金数额为一次性包定价,不受政策、法规、市场变化等因素变化影响而改变。

四、联农带农机制

本项目联农带农富农的经营主体为乙方。每年联结带动约定如下:

(一) 就业务工:在同等条件下,对当地有劳动力且能胜任工作岗位的脱贫户、监测户,由镇政府或村委会提供有愿意的人员名单,并按现行薪酬管理方式给予劳务收入,且务工薪酬不得低于当地同工种薪酬平均值。针对当期务工情况,乙方需及时统计、留存,并将统计表、发放记录资料定

期提交给甲方。

(二) 技术指导: 应积极做好当地农户养殖技术相关培训(每年至少一次, 人数需达 10 人次以上), 提高当地群众自主养殖能力, 增加农户收入。培训内容包括养殖技术、疾病防治等。配合做好培训过程涉及的课程表、签到表、照片留存备查工作。

(三) 产销对接: 乙方按自身生产需求, 采用“定价收购”、“保底价+浮动价收购”等方式, 收购农户自身养殖的肉牛等禽畜, 解决农户农产品销售问题。

项目投入运营后, 预计运营期内每年通过以上方式累计联结带动农户数量 ≥ 50 人, 其中脱贫户、监测对象 ≥ 20 人。

五、租赁物的改善、增设及权属

(一) 由乙方投入资金对已破损牛舍进行修缮, 对牛舍框架进行加固, 对环保设施进行改造等, 但在修缮改造前, 需提前向甲方和会山镇人民政府提交详细的装修方案, 经审核同意后方可实施。但承租方不得随意更改主体结构及整体风貌, 不得擅自在房产周边新建任何构建物, 确需增设其他建筑物的, 包括临时建筑物, 必须符合政府的相关手续, 并征得甲方和会山镇人民政府的同意。

(二) 租赁合同期满未续租或本合同解除终止的, 合同中止后, 乙方将房屋现状无偿移交, 甲方不再对承租方投资装修及加固等费用进行补偿。

(三) 乙方签署租赁合同时, 已经对基地内所有建筑物及基础设施进行现场查验, 可以正常使用, 同意以签订合同

时的现状承租。

六、甲方的权利和义务

(一) 在签订本合同时甲方应提供养殖厂的全部合法手续原件以供乙方核验，并提供加盖公章的复印件作为合同附件。

(二) 合同生效后甲方应按照合同规定的日期将租赁标的物完全移交给乙方使用和经营。

(三) 租赁合同生效之前与养殖基地相关的债权债务由甲方承担，甲方确保交付乙方前妥善处理与租赁标的物有关的一切债权债务，确保无任何争议和纠纷。

(四) 甲方应协助乙方处理牛舍周边关系，协助乙方做好安全防范工作。租赁期间，因甲方原因导致养殖厂受到干扰或阻止乙方的生产经营活动，甲方负责处理，如甲方在收到乙方通知后 30 日内无法排除干扰，使乙方恢复正常的生产经营，则乙方有权单方解除本合同，甲方应退还乙方已支付但未使用的租金及押金，且由此造成乙方的一切经济损失由甲方负责赔偿。因乙方原因导致上述情况，不能正常经营的，乙方自行承担法律后果。

(五) 租赁期间，甲方不得将本合同的标的物进行抵押、担保、出借、再出租，如甲方转让、入股或退股的，应当提前三十天告知乙方，甲方保证不影响乙方正常租赁和按原手续继续经营，否则乙方有权单方解除本合同，甲方应退还乙方已支付但未使用的租金及押金，且由此造成乙方的一切经济损失由甲方负责赔偿。

(六)甲乙双方未经另一方书面同意,均不得将自己享有的本合同部分或全部的权利、义务、责任转让给第三方。

(七)租赁期间,不存在约定或者法定解除和终止合同的情形下,甲乙双方均不得擅自解除或终止合同,如乙方擅自解除或终止本合同的,乙方不能拆除已投资新建的建筑物,剩余的租金不予退还,还需结清拖欠的基地水电费等。如果甲方擅自终止、解除本合同,则甲方应退还已支付但未使用的租金及押金,并赔偿乙方投入部分的损失及其它经济损失。

(八)租赁期间,牛舍内空闲用地的使用权由甲方所有,如乙方需要使用牛舍内空闲的土地,应经过甲方同意。

七、乙方的权利和义务

(一)乙方保证按时足额交付租金,并承担全部税费(包括租赁税)。

(二)乙方有自主经营权、使用权和管理权,可以在相关养殖经营项目范围内根据乙方的经营需要装修改造标的物,不得损害标的物的主体结构,进行有利于发展的各种建设和手段的,但必须符合政府的相关报建手续,在修缮改造建设前提交甲方及会山镇人民政府同意。

(三)租赁期间,根据市场发展和变化实际需要,乙方可以扩大或改变经营范围和方式,乙方经甲方及会山镇人民政府同意,可以对外转租。

(四)租赁期间,无论标的物所有权人有无发生变化,不影响租赁合同的效力,乙方可以继续使用租赁标的物。

(五)乙方如需续租的,应当在租赁合同期限届满前3

个月书面提出，在同等条件下，乙方有优先承租权。

（六）租赁期间，乙方必须遵守国家法律法规，进行合法经营，否则造成的一切责任和后果与甲方无关。

（七）租赁期间，乙方在租赁标的物内所有的生产经营活动的安全防范工作由乙方负责，产生的劳资纠纷和安全生产事故也由乙方负责，造成甲方经济损失的，应当予以赔偿。

（八）租赁期间，标的物内的道路、水、电和其他设施的日常维护由乙方负责。

（九）乙方保证在租赁期限内，合法经营，做好环保以及污水处理等工作，避免造成环境污染，若乙方投入资金建设消纳管道及设施，甲方可额外给予1个月免租金期，具体时间由双方协调确定，若由乙方在经营过程中，发生违反环保、防疫等有关法律法规要求，出现问题纠纷等，由乙方自行承担相关责任。

（十）租赁期间，乙方需做好上述提及的联农带农机制。

（十一）在租赁期内(最后一批肉牛出栏前1个月)，双方对牛舍内基础设施和设备进行验收，如场内基础设施和设备出现非消耗性损坏和乙方单方面因素造成损坏的，乙方要及时完善和维修，若超过约定时间未完成整改维修，否则甲方有权从押金中折价扣除，同时可对乙方的固定资产和生物资产进行出售、转租等处置，以弥补设备损坏和维修费用。

八、违约责任

（一）租赁期间，乙方应按合同规定支付租金，无故拖延超过一个月的，本合同自行终止。

(二) 若乙方在合作期间未按协议约定按时足额向甲方支付租金，除须向甲方补足应付租金外，若超过一个月未按期支付租金，从次月起每月应按照应付租金的 0.1% 向甲方支付违约金。若乙方在非不可抗力因素影响下，不支付给甲方租金，则甲方有权提出终止本合作协议，并要求乙方退出经营并将固定资产和场地及设备返还给甲方，同时，甲方有权对乙方的资产进行出售、转租等处置，以弥补租金损失。合同期满后未续约或依法解除合同的，乙方没有在约定时间内完成固定资产和场地及设备的返还，须要按照租金总额的 20% 支付违约金给甲方。

(三) 未经甲方许可，乙方不得将基地内的基础设施和设备转租给第三方进行经营，如有上述情况，则甲方有权解除本协议。

(四) 除战争、震灾等不可抗力因素造成本合同无法继续履行外，未经甲、乙双方协商一致，任何一方不得终止本合同。

(五) 甲乙双方存在其他违反本合同行为的，违约方每次向守约方支付人民币 5 万元违约金，违约金不足以弥补守约方损失的，违约方还应补足。

九、其它

(一) 本合同自双方盖章之日起发生法律效力，未经双方协商一致，甲乙双方均不得随意修改合同。

(二) 合同有效期内，如遇土地征收、环保政策变化等政府或政策性原因造成牛舍不能养殖或牛舍被关闭等，乙方

需要向政府部门协商许可乙方该批肉牛养殖出栏的，甲方应积极协助乙方和政府部门商谈，同时本合同终止，甲方应退还剩余期限的租金及押金，乙方投入的固定设施和新建建筑物的政府补偿归乙方所有。

（三）合同有效期内，如因国家环保政策变化，现有污水处理设施不能满足污水达标排放致使牛舍不能正常经营或者被关停的，本合同终止，甲方应退还乙方剩余期限的租金及押金。

（四）合同有效期限内，因乙方违法排放造成环境污染导致基地不能正常经营或者被关停的，乙方承担损失责任，本合同自动终止，甲方不予退还租金。

（五）本合同到期终止。如双方愿意续约，可进行协商后再重新签订合同。

（六）本合同如有未尽事宜，经甲乙双方共同协商解决，签订书面补充协议。补充协议、附件等与本合同具有同等法律效力。

（七）租赁期间，甲乙双方发生争议，双方应友好协商解决，协商不成的任何一方均可向琼海市人民法院提出诉讼。

（八）本合同一式三份，甲方、乙方、监管方各执一份，具有同等法律效力。

（九）与本合同有关的通知、函件等，均应以书面形式作出，并送达至本合同页首记载的联系地址。一方依法或按约作出的书面解除通知自送达另一方之日起，本合同即行解除。下列情况下通知、函件等应视为有效送达：

专人递送或直接送达的，送出当日或送达人在送达回执上记明情况之日视为送达；

通过挂号或邮寄，在寄出后第五日视为送达；

电子邮件、传真等数据电文形式发送的，以电文发出之日视为送达。如拒收，则拒收当日视为已送达。双方送达地址或联系方式发生变更的，应在变更后3日内书面通知另一方，否则另一方仍有权将变更前的联系方式和地址视为有效。

(以下无正文，为签署页)

出租方盖章(甲方)：

法定代表人：

承租方盖章(乙方)：

法定代表人：

监管方盖章(丙方)：

法定代表人：

日期：