

河口镇撒米落肉牛养殖示范基地

租赁合同书

发包人（全称）：寻甸回族彝族自治县河口镇撒米落村委会

承包人（全称）：昆明秋定农业科技有限公司

日期：2020年 8月 | 日

出租方：河口镇撒米落村委会(以下简称甲方)

法定代表人：

地址：河口镇撒米落村委会

联系电话：13577118453

承租方：昆明秋定农业科技有限公司(以下简称乙方)

法定代表人：张林

地址：昆明市西山区长海村小黑箐村

联系电话：13008668268

乙方于2020年7月10日通过公开竞租的方式竞得本合同标的物的承租权。根据《中华人民共和国合同法》等法律、法规的规定，甲、乙双方本着平等自愿、公平合理原则，经充分协商一致就资产租赁事宜签订如下协议。

第一条 合同标的物及使用用途。

1、合同标的物：甲方将位于河口镇撒米落村委会的河口镇撒米落肉牛养殖示范基地，出租给乙方使用。乙方计划项目投资规模不低于600万元。

2、移交使用前，甲方负责对合同标的物的牛舍、青贮池、管理用房、饲料加工房、兽医室、无害化处理池、生活垃圾池等设施进行必要的清点完善，并达到标准化养殖要求的必要条件；移交使用后，此类人为损坏的修缮、更换一律由乙方自行负责(含有关费用)，自然腐损或原始质量问题由甲方进行修缮、更换相关费用由甲方负责；合同期满，乙方需完整无偿归还甲方。

3、合同标的物的质量和建设状况以达到合规养殖条件标的物交付乙

方时的现状为准。乙方对合同标的物已进行了实地了解。同意依照本合同规定的条款租用该资产。

第二条 租赁期

本合同的有效期限为 30 年，拟从 2020 年 8 月 1 日起至 2050 年 8 月 1 日止。自双方签署《租赁物交付确认书》之日起开始计租。

第三条 有关租金缴交的规定

1、租金标准：乙方使用合同标的物租金为大写贰拾伍万元/年，小写：250000.00 元/年。

2、租金缴交时间：先付后租，租金一年一付，承租方需在《租赁合同》、《租赁物交付确认书》签定后 5 个工作日将租金转入招租方指定帐户。

第四条 有关水、电等费用的规定

水、电等费用计收办法：租赁期内的水、电管理及本合同中未列明的其他费用等。按照“谁使用、谁支付”的原则，由乙方支付。

第五条 设施管理

租赁期间的设施管理由乙方负责，发现建筑结构等由不归责于乙方的原因导致出现安全隐患问题，乙方应及时向甲方报告，由甲方负责维修并承担相关费用。如果出现归责于乙方的原因导致建筑结构等出现安全隐患问题，由乙方负责维修并承担相应责任和费用。

第六条 甲方的权利和义务

1、依据本合同的规定，按时收取租金，当乙方出现拖欠缴交租金现象时，有权向乙方追缴拖欠租金及逾期违约金。

2、根据合同约定按期将合同标的物交付给乙方。

3、合同有效期间，肉牛养殖示范基地非人为损坏部分的维修及费用均由甲方负责，即在合同标的物使用期间，设施(牛舍、青贮池、场区硬化道路、管理用房、饲料加工房、兽医室、无害化处理池、生活垃圾池等)，人为损坏的维修及费用由乙方负责。

4、合同期内如标的物不符合标准化养殖的相关环保、土地等政策甲方需按政策要求进行改建和修缮，一切费用由甲方承担。

5、合同标的物租赁期内，如遇不可抗力因素、公益事业建设征收等原因致使合同无法继续履行的，甲方有权有偿收回标的物，并支付一定违约金（具体双方共同协商为准）。

6、租赁期内因甲方原因造成乙方不能正常经营使用，需赔偿乙方双倍租金及损失。

第七条 乙方的权利和义务

1、依据本合同的有关规定取得合同标的物的使用权。

2、按规定按时交付租金和一切与经营有关的费用，如水电费、税费等。

3、合同有效期间，合同标的物使用期间，设施(牛舍、青贮池、场区硬化道路、管理用房、饲料加工房、兽医室、无害化处理池、生活垃圾池等)人为损坏的维修及费用由乙方负责。

4、合同有效期间，乙方不得擅自改变合同标的物的结构及用途，乙方如因故意或过失造成合同标的物毁损的，应负责恢复原状或赔偿甲方的损失；合同期满，乙方应保持合同标的物完好，合同标的物内不可移动的固定装修、设施等不得拆除，应评估后按折旧金额移交给甲方。

5、乙方在改造施工过程中，必须严格执行国家有关规定，采取严格安全防护措施进行装修施工，并对由此造成的一切后果负责。

6、合同有效期间，乙方必须依照国家有关法律、法规及政策规定做好治安、消防防范工作；禁止私自乱拉电线，存放任何易燃易爆违禁品等，否则由此造成的一切后果由乙方负责。

7、合同有效期间，乙方必须守法经营，不得利用合同标的物进行违法活动、损害公共利益；认真做好消防、安全等工作，并自行负责有关该资产治安、消防等的办证事宜和有关费用。

8、禁止乙方私自占用或妨碍他人使用公共设施及公共场地，禁止在公共场地搭建任何建筑物。

9、合同有效期间，乙方必须妥善保管、维护好甲方的资产因乙方的责任给甲方造成损失的，应承担赔偿责任。

10、乙方对合同标的物周围卫生环境有管理的义务，做好门前“三包”的工作。

11、乙方如需设置任何广告、招牌等，事先须经甲方书面同意同时自行负责向政府主管部门申请、自行办理有关手续，并遵守国家、地方有关法规政策等规定。

第八条 合同的变更、解除与终止

1、双方协商一致可以变更或终止合同。

2、乙方违反本合同第七条规定的应尽义务，经甲方催告的合理期限内仍未全面履行的，甲方有权解除本合同，同时，乙方应按本合同约定承担违约责任和由此给甲方造成的损失。

3、合同有效期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权随时单方解除合同：

- (1) 未经甲方书面同意擅自拆改变动建筑结构以及改变租赁用途的。
- (2) 损坏合同标的物，在甲方书面提出的合理期限内仍未修复的；
- (3) 利用合同标的物存放危险品、进行违法活动、损害公共利益、他人利益或者妨碍他人正常工作、生活的；
- (4) 逾期 30 日未按时交纳租金或累计拖欠租金的；
- (5) 保管不当或不合理使用导致附属物品、设备设施损坏并拒不赔偿的；
- (6) 不符合饲养条件，或超过 60 天未按政策要求进行整改的。

4、租期满后，乙方要继续租赁的，应当在租赁期满前 2 个月内书面通知甲方，经甲方同意后，按规定程序参加市场公开竞租招租，在同等条件下，乙方享有优先承租权；如乙方在规定期限内不通知甲方，视为放弃优先承租。

5、因自然灾害、市场因素等不可抗力致使合同无法继续履行的，本合同自动终止，甲乙双方互不承担违约责任。

6、合同有效期间，因公益事业建设、拆迁、改造等原因致使合同无法继续履行需解除的，甲方有权单方解除合同。有条件收回出租的资产，由此给乙方造成的一切损失，甲方负责全部赔偿。

7、法律规定的其他情形

因乙方违约甲方单方解除合同或者因本合同第六条第 3 款原因甲方提出终止合同收回养殖基地的，甲方书面解除或终止合同通知送达乙方时

即发生法律效力。乙方应该在收到甲方赔偿后书面通知日期内(原则上为两月)自行搬迁并将标的物按照合同约定交还给甲方。

第九条 合同标的物交付及收回的验收

1、合同标的物交付时,甲乙双方应共同参与,如对硬件设施附属设施有异议的,应当场提出,协商解决。乙方接受标的物钥匙后视为甲方已按合同约定完成了交付,且乙方对肉牛养殖基地的现状无异议。

2、乙方应于合同期满、自动终止或解除合同后2月内,将承租肉牛养殖基地及设施设备完好地交还甲方;乙方添置新物可移动部分由其自行收回;而对于乙方添置新物不可移动部分及乙方装饰、装修、改造的部分,具体处理方法为:作价后归甲方所有并按评估价值给予乙方现金补偿。若标的物毁损的,乙方应当恢复原状。对于该标的物内乙方未经甲方书面同意遗留的物品,视为乙方自愿放弃其所有权和处分权,甲方有权自行处置,并且不承担任何责任。

第十条 甲方违约责任

1、不按本合同约定按时交付合同标的物给乙方的,每逾期1日应按约定的日租金10%向乙方支付违约金,逾期交付不得超过2个月,超过期限减免当年租金。

2、违反本合同约定提前收回合同标的物的,应按本合同年租金总额的20%,向乙方支付违约金,并赔偿乙方所有损失。

3、甲方未能在30日内按相关政策要求进行改建或修缮的,乙方可自行改建或修缮,相关费用由租金中抵扣,抵扣不足部分由下一年度租金中继续抵扣。

第十一条 乙方违约责任

1、不按本合同约定按时足额交付租金的，每逾期 1 日乙方应按欠交租金的 1% 向甲方支付违约金；乙方不按本合同约定按时足额支付水、电、等相关费用的，应如数补交并支付滞纳金。如因乙方未按时交纳上述费用造成停水停电等后果的，由乙方承担责任。

2、合同有效期间，乙方有本合同第八条第 3 项行为之一的，甲方有权解除合同，收回合同标的物，已收取的租金及履约保证金不予退还；乙方还应按照本合同年租金总额的 20% 向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应赔偿相应损失。

3、在合同有效期间，乙方中途违反本合同约定擅自退租的甲方已收取的租金不予退还；乙方还应按本合同当年租金总额 20% 向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，还应赔偿相应损失。

4、合同期满、自动终止或解除合同，乙方必须在合同期满自动终止之日或解除合同之日起 15 日内将自有可移动物、商品全部搬走，不得提出任何补偿要求；逾期未搬走，视同乙方放弃该基地内属于乙方的可移动商品和自有物，甲方有权处置，所造成的必要费用（公证费、保管费等）由乙方承担（可从未搬走商品和物的处置收益中支付），乙方不得提出任何异议和补偿要求。

5、任何一方违约，均应承担相应的违约责任。造成守约方损失的，违约方应承担赔偿责任同时承担守约方为主张权利而产生的全部费用，包括但不限于一审、二审诉讼费、鉴定费、交通费、律师费（按照诉讼标的额的 10% 计算）、评估费等。

6、合同解除或终止后不按甲方要求搬出该基地，甲方可以采取相关措施(包括但不限于停电、停水等)所造成的一切损失由乙方自行承担，与甲方无关。

第十二条 免责条款

1、因不可抗力（即自然灾害、战争、暴乱等）原因致使本合同不能继续履行，造成损失的，甲、乙双方互不承担责任。

2、租赁期间因甲方违约或政府拆迁、征用合同终止的，则租赁期间乙方增设的建筑、设备、设施，在经过双方确认的评估部门评估价格后，进行折旧。若因甲方违约的，则甲方须向乙方补足未折旧完的价值；若因政府拆迁的，则增设部分建筑、设备、设施的赔偿所得以折旧年限为基准，按已使用年限与未使用年限分别归属于甲方和乙方。

3、因上述第 1、2 项原因而终止合同的，租金按照实际使用的天数计算，多退少补。

第十三条 合同争议的解决

甲、乙双方在履行合同期间如发生纠纷，由甲、乙双方协商解决。协商一致的，另行签订补充协议，该补充协议构成本合同的组成部分；协商不成的，任何一方均可依法提起诉讼第十四条其他约定的事项

1、本合同未尽事宜，甲、乙双方应另行协商并签订补充协议，该补充协议是构成本合同的组成部分，具有同等法律效力。

2、乙方已对本合同所有条款充分了解，标的物情况充分知悉，展意签订本合同

3、本合同双方签字(盖章)后生效。本合同正本一式三份，甲方、乙

方各执一份，报河口镇人民政府备案一份。

4、其他有关规定：在合同期限内，如果甲方有偿转让标的物并与乙方结算完成，乙方不得阻止，除本合同约定终止或解除原因外租赁继续有效。



甲方(签字或盖章):撒米落村委会

法定代表人:张发国

委托办理人:

联系电话:13577115453

通讯地址:



乙方(签字或盖章):

法定代表人:张林

委托办理人:

联系电话:13008668268

通讯地址:

2020年 8 月 1 日

附件一

规划审批复印件、土地批复复印件、出租区域红线图复印件、水资源验收报告

复印件、规划设计图复印件、用电审批手续复印件等

（粘贴处）

（骑缝章加盖处）

附件二

租赁物建筑和附属设施清单

(骑缝章加盖处)

附件三

租赁物交付确认

根据甲乙双方于 2020 年__月__日签署的《养殖场房租赁合同》，就《河口镇撒米落肉牛养殖示范基地赁合同书》所涉租赁物的交付确定如下：

一、甲方于本交付单签署之日将出租物业以现状交付乙方，乙方表示已对该出租物业现状充分了解，无异议。

二、出租物业交付概况：

- 1、出租面积：_____，建筑面积：_____。
- 2、建筑_____栋
- 3、配套状况：
- 4、水电状况：水表读数_____，电表读数_____。
- 5、设备状况：

三、本交接单作为原《租赁合同》的附件，一式两份，甲乙双方各执一份。与原合同具同等效力，自双方签署之日即生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

日期： 年 月 日