

合同编号: 木井坡(2023)0001号

鱼塘租赁合同

出租方(以下简称甲方): 高州市分界镇谢宵禾坑坡经济合作社

☒统一社会信用代码: N1440981MF3460306N

☐身份证号码: _____

法定代表人(负责人/农户代表人): 陈家庆

身份证号码: 44092219600307191X 联系电话: 13432975613

联系地址: 谢宵禾坑坡村 25 号

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:

承租方(以下简称乙方): 陈家坚

☐统一社会信用代码: _____

☐身份证号码: _____

法定代表人(负责人): _____

身份证号码: 44092219630311191X 联系电话: 13112992373

联系地址: 谢宵禾坑坡村 28 号

经营主体类型: ☒自然人 ☐公司 ☐其他: _____

根据《中华人民共和国民法典》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 高州市分界镇谢宵禾坑坡村 的鱼塘出租给乙方使用,该鱼塘四至为: 东至陈家坚鱼塘和陈家坚猪栏屋为水坑为界,西至水泥路;南至新村荔枝地,北至水泥路。鱼塘上因周围果树归塘主,猪尿不能排入鱼塘。

面积共 1 亩,地块现状为: 承租陈家坚 (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 20 年，自 2024 年 2 月 1 日起至 2044 年 1 月 31 日止。

(二) 免租期为 0 年，自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止。免租期内只免收应缴租金，一切非租金的经营费用如水电费等由乙方按规定交纳。

(三) 计租期为 20 年，自 2024 年 2 月 1 日起至 2044 年 1 月 31 日止。

第三条 租金及支付

(一) 合同履约保证金

在本合同签订 7 天内，乙方须一次性向甲方交纳 1300 元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 (选择一种)

租金方式采用第 2 种方式计算：

1. 多期有递增方式

租金单价为：_____ 元 / 亩 / _____，租赁面积为 _____ 亩。乙方 每月/每季度/每年 应交纳租金总额为：_____ 元 (大写：_____)，不含税费。

租金自第 _____ 年起开始递增，每 _____ 年递增一次，每次递增幅度为上期缴纳租金的 _____ % 或 _____ 元。

2. 多期无递增方式

租金单价为： 1300 元 / 亩 / 年，租赁面积为 1 亩。乙方 每月/每季度/每年 应缴纳租金总额为： 1300 元 (大写： 壹仟叁佰元) 含税费。

3. 一次性付清方式

租金单价为：_____ 元 / 亩，租赁面积为 _____ 亩，租赁年限 _____ 年。乙方一次性应缴纳租金总额为：_____ 元 (大写：_____)，不含税费。

(三) 租金支付方式 (选择一种)

租金支付方式采用第 _____ 种方式：

1. 分期付款方式

租金按 4 收取, 每期开始 7 天内支付当期租金。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。

2. 一次性付清方式

租金按一次性收取, 合同签订 _____ 天内支付。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, 由甲方开具有效的收款凭证。

乙方必须以 _____ (银行转账或二维码付款) 方式支付租金, 存入甲方指定账户。

甲方收款账户信息

户名: _____

银行账号: _____

开户行: _____

(四) 在租赁期内, 必须按规定期限缴交租金, 凡拖欠租金的, 需加收违约金。违约金每天按照所欠租金 ___% 计算。如乙方拖欠甲方租金达到 ___ 天, 则视作乙方违约, 合同履行保证金归甲方所有, 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。

第四条 鱼塘移交

(一) 甲方于 2024 年 2 月 1 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, 确认双方为按鱼塘现状租赁。

(四) 如甲方未按时交付鱼塘给乙方, 每逾期一日, 甲方应按月租金的 0.1 % 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 15 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。

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。

(五) 符合国家关于堤围种植农作物的规定。

(六) 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, 包括向转租户收取租金等。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, 乙方与转租户的转租协议应同时终止;

4. 乙方须要求转租户签署保证书, 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, 转租户无条件移交鱼塘。承租方应将转租户签署的保证书, 在转租协议签订后的日内交甲方存档;

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1月之前正式书面答复乙方。乙方在租赁期最后1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, 甲方应提前一个月通知乙方, 乙方必须无条件服从, 本合同自动终止。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；承租款计付至实际交还之日。

第十条 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有乙方承担的费用（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，定期检查和维修安全设施，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。

第十一条 合同变更和解除

（一）本合同效力不受甲乙双方代表变动影响，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____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，本合同自动终止，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 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行保证金。

第十二条 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。

第十三条 其他约定

双方约定的其他事项：

无。

第十四条 合同效力

本合同自双方签字盖章后生效。合同一式 两 份，甲乙双方各执 一 份，具有同等法律效力。

甲方：_____（签章）

法定代表人（或法定受托人/签约代表）：陈第头（签字）

乙方：_____（盖章）

法定代表人（或法定受托人/签约代表）：陈宝安（签字）

签约日期：2024 年 1 月 30 日

签约地点：英州市镇谢岗村委会一楼