后宅街道关于村级集体资产资源承包（租赁）

合同管理的意见

为进一步加强农村集体资产资源承包（租赁）合同规范化、制度化管理，提高农村集体“三资”管理水平，促进农村经济健康有序发展、社会和谐稳定，依据有关法律、法规和省市有关规定，结合我街道实际，现就加强村级集体资产资源承包（租赁）合同管理提出意见如下：

1. 重视村级集体承包（租赁）合同管理工作

加强村级集体资产资源承包（租赁）合同管理是提高农村集体资产资源经营效益，发展壮大农村集体经济，增加农民收入、实现共同富裕的有效途径，也是化解农村各种矛盾，促进农村和谐稳定的重要措施。各村社要充分认识加强村级资产资源承包（租赁）合同管理的重要意义，进一步规范村级集体资产资源的经营管理，加强村级集体资产资源承包（租赁）合同管理。

二、规范村级集体承包（租赁）合同的签订

村股份经济合作社是村级集体资产资源承包（租赁）等经营活动的主体，在经营活动过程中应与承租方签订书面合同，明确权利和义务。

1. 村级集体资产资源的承包（租赁）要依法履行民主决策程序，事先对集体资产资源的承包方式、承包期限、承包基数、交易低价、评估机构等提交社员代表会议决议通过，并将决议结果在村集体公开栏及清廉钉办上公示，公示时间不少于十五日。

村集体资产资源交易项目，按相关法律、法规需进行评估的，应当委托具有相关资质的评估机构进行。评估结果应向村集体经济组织成员公示，公示时间不少于十五日。评估报告或表决书经备案后，作为确定交易底价的参考依据，交易底价不能低于评估价格及表决确定的交易底价。

1、交易底价或评估价在1万元（人民币）以下的可由村社联席会议研究同意，经公示后由各村社自行组织公开交易（招投标）。

2、交易底价或评估价在1万元以上3万元以下的由村社联席会议研究同意后提交社员代表会议讨论通过，并经公示后可由各村社在网格长的组织监督下自行组织公开交易（招投标）。

3、交易底价或评估价在3万元及以上的农村集体产权，经由社员代表会议讨论通过后统一委托义乌市公共资源农村产权交易分中心进行交易。

（二）完成交易后，承发包双方签订合同，合同经村党组织书记、村股份经济合作社社长（负责人）、村监委会主任审核后，由村股份经济合作社社长（负责人）履行法律手续签订合同，处理结果（合同及收款情况等）在村财务公开栏、清廉钉办平台及时公开。项目交易金额在50万元及以上的交易公告经街道行政服务中心（招标办）初审后报市农业农村局备案。

（三）承包（租赁）期限符合法律规定。土地、山林承包（租赁）合同期限不得超过本轮承包期限的剩余年限，其他的承包（租赁）合同期限一般不超过5年。特殊情况，承包（租赁）期限在5年以上的（最长不得超过20年），必须经社员代表会议讨论通过，报街道“三资”办及街道相关职能科室核准。

（四）承包（租赁）合同要素必须齐全，包括当事人的名称（姓名）和住所、标的、数量、质量要求、价款或者报酬、履行期限、地点和方式、违约责任、解决争议的方法等条款内容（合同版本可参照附件）。

三、加强村级集体承包（租赁）合同管理

自发文之日起，村经济合作社签订的村级集体资产资源承包（租赁）合同应参照使用统一下发的示范文本，村社签订发包（租赁）合同后，应及时将村社会议记录、发包（租赁）合同输入到清廉钉办平台及农村集体“三资”相关系统，实行智能数字化管理。

1. 合同发生转包时必须签订转包手续。在合同承包期内，承包方如将其承包的经营项目转包给第三方经营，必须事先征得发包方（村集体）同意。合同转包后，由受让方向发包方（村集体）继续履行合同。
2. 对未经民主决策程序擅自代表集体签订合同的行为，社员代表会议保留解除合同权利，对主要责任人视情节轻重依法依规予以处分或依法罢免，直至追究法律责任。在签订合同过程中，对违反法规，不按民主决策程序，暗箱操作，致使村集体经济损失的直接责任人，按有关规定进行严肃处理，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

四、加强领导，明确责任

 各村社要加强对本村集体资产资源承包（租赁）合同的监督管理和审查把关，定期对合同履行情况进行梳理、跟踪检查，对拖欠款项的要及时进行追缴，对不及时上交的，网格长要切实负起催交责任。实施完毕的，要及时整理归档。对将到期的合同及时提醒重新承包（租赁）。

附件：1.农村集体房屋租赁合同（示范文本）

2.农村集体山塘（水库）承包合同（示范文本）

3.农村集体荒山荒地开发承包经营合同（示范文本）

 4.农村集体资产资源承包（租赁）期限报批单

附件1：

农村集体房屋租赁合同

（示范文本）

出租方：（以下简称甲方）
承租方：（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》及相关的法律法规和政策规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的房屋事宜，订立本合同。

一、出租房屋情况
 1.甲方出租给乙方的房屋座落坐落在（以下简称该房屋） 。该房屋出租建筑面积为 平方米，房屋结构为 。该房屋的平面图见本合同附件。该房屋房产土地证［证书编号： ］。
 2.甲方作为该房屋的房地产权利人与乙方建立租赁关系。签订本合同前，甲方已告知乙方该房屋的相关情况。

二、租赁用途
 1.乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为 使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。
 2.乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批核准前，不擅自改变上款约定的使用用途。

三、交付日期和租赁期限
 1.甲乙双方约定，该房屋租赁期自 年 月 日起至 年 月 日止。

2.租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。

四、租金支付方式和期限
 1.甲、乙双方约定，每月租金 元，每年租金总计为（人民币） 元整（相关税款由乙方负责缴纳）。

2.付款方式：双方约定按照下列 项方式支付租赁费。

（1）一次性付款

本合同签订之日起日 内，乙方一次性将租金支付给甲方。

（2）分期付款

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（3）其他方式

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

五、租房保证金和其它费用

1.甲、乙签订合同时，乙方应向甲方缴纳租房保证金（人民币） 元整。租赁关系终止时，甲方收取的租房保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分无息归还乙方。

2.租赁期间，使用该房屋所发生的水电、煤气、通讯、设备、物业管理等费用由乙方承担；乙方因需独立安装电表、水表、弱电等设施自负施工，费用自理。

六、房屋使用要求和维修责任

1.租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方代为维修的，费用由乙方承担。

 2. 如乙方要对房屋的内部结构进行调整，必须经甲方书面同意，并按规定报经相关部门批准后才能施工，自负相关费用；乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，也须按规定报经有关部门批准才能施工，并自负所有费用。

七、房屋返还时的状态

乙方返还该房屋应当符合正常使用的状态。返还时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。乙方室内装修、增设的附属设施甲方不予补偿。室内可移动设备设施乙方可以搬移，不可移动设备设施无偿归甲方所有。

八、转让、续租
 1.在租赁期内，甲方如需出售该房屋，应提前三个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。甲方在出售房屋时，应当事先告知买受人房屋已经出租给乙方的事实，并确保本租赁合同项下乙方的承租权利及条件不受影响。若发生乙方的承租权利受影响，不能得到房屋使用权时，甲方应向乙方按月租金的\_\_\_\_倍支付违约金；给乙方造成损失的，支付的违约金不足抵付乙方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分。

2.租赁期满后，乙方在同等条件下具有优先续租权。

九、解除本合同的条件
 1.甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担违约责任：

（一）该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

（二）该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法拆迁或征收的；
 （三）因不可抗力原因致该房屋毁损、灭失的。

2.乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，乙方经济损失自负：

（一）乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；
 （二）因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；
 （三）乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋的。

（四）利用所租房屋从事违法、违纪活动；

（五）擅自搭建违章建筑、设施的；

（六）其他事项：

 十、违约责任

1．乙方逾期不交付承包款的，每逾期一天，甲方按乙方应交承包款的日万分之五收取违约金；乙方逾期一个月不交清承包款，视为乙方中途毁约，乙方应赔偿甲方违约金 元，同时甲方有权解除合同。

2.除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满后的当日返还该房屋，未经甲方同意无故逾期返还房屋的，每逾期一日，甲方应按实际日租金的5倍向乙方收取占用期间的使用费，并可提请法院强制收回。

3.如一方违反约定义务，对另一方造成损失的，由双方协商或委托有评估资质的中介机构评估损失金额，违反约定的一方负责赔偿。

十一、其它约定
 1.本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

2.在合同履行过程中发生争议，由甲、乙双方协商解决，协商不成，向租赁物所在地人民法院提起诉讼。

十二、本合同一式三份，甲乙双方各执一份，镇街道农村集体“三资”代理服务中心一份。

附： 1．村联席会议或社员（代表）大会讨论租赁事项记录或者决议复印件。

2．承包人的身份证复印件或营业执照一份。

3．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人或受委托人（签字）： 法定代表人或受委托人（签字）：

签订日期： 签订日期：

鉴证单位： 鉴证人： 鉴证日期:

附件2：

农村集体荒山荒地开发承包经营合同

（示范文本）

发包方：（以下简称甲方）。

承包方：（以下简称乙方）。

根据《中华人民共和国民法典》以及相关法律法规的规定，甲乙双方在平等、自愿、互利和诚实信用的基础上，经公开招投标（或协商一致），就本荒山荒地承包事宜签订本合同，供双方恪守。

一、甲方自愿将坐落在村（地方） 荒山荒地一块（面积约 亩，四至为东至 ，南至 ，西至 ，北至 ）承包给乙方开发经营。

二、用途：开发种植经济作物。开发种植的作物以及标准按照甲方提供的标准执行。

三、承包期限 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

四、承包款及交付方式

1.每年承包款为： 大写： 元整。

2.付款方式：双方约定按照下列项方式支付承包款。

（1）一次性付款

本合同签订之日起日内，乙方一次性将租赁费支付给甲方。

（2）分期付款

 。

（3）其他方式

 。

五、乙方于本合同签订之日交付甲方承包押金 元。本押金于本合同到期后，在乙方付清所有应付款项十日内，由甲方不计息退还乙方。

六、本合同签订后，乙方未经甲方书面同意不得转包他人。

七、乙方在承包期间，必须根据甲方的要求对荒山、荒地进行开发种植经济作物。

八、承包期满后，乙方必须将开发种植好的经济作物交还甲方，乙方不得故意毁坏种植好的经济作物。

九、乙方在承包期间，因生产需要建造临时用房和设施的，由乙方自行报批，相关的报批费用和建设费用由乙方自负；承包期满后，该临时建筑和设施由乙方自行处理。

十、乙方承包期间，如根据国家政策规定，可享受各种补助或补贴的，该补助或补贴归 方享有。

十一、乙方承包期间，不得改变该荒山荒地的用途。

十二、合同的解除

1、甲乙双方经协商同意可以解除合同。

2、遇政府征用、征收该承包标的物，如甲方已提前3个月通知乙方，甲方有权解除合同并不做任何赔偿；乙方在接到甲方正式通知的3个月内（特殊情况的6个月内，另有约定的按约定时间）自行处置承包（租赁）地面附着物并恢复标的物原状。

3、乙方因遇到特大自然灾害，导致无法继续履行本合同的，乙方可提出解除合同，但应提交书面申请。

4、乙方未经甲方书面同意擅自改变用途的，甲方有权单方终止合同。

十三、违约责任

1、甲方中途毁约，致使乙方无法继续承包经营的，应赔偿乙方违约金 元以及实际投资损失。

 2、乙方中途毁约，不继续承包经营的，应赔偿甲方违约金 元。

3、乙方逾期不交付承包款的，每逾期一天，甲方按乙方应交承包款的日万分之五收取违约金；乙方逾期一个月不交清承包款，视为乙方中途毁约，乙方应赔偿甲方违约金 元，同时甲方有权终止合同。

4、乙方在承包期间故意抛荒或进行掠夺性经营，经甲方书面通知整改，仍拒不改正的，视为乙方违约，甲方可终止合同，乙方应赔偿因掠夺性开发而需重新改造的费用。

十四、其它约定事项：

1、 。

2、 。

十五、本合同履行过程中如发生纠纷的，由双方协商解决；协商不成的，可向义乌市人民法院及其上级法院提起诉讼解决。

十六、本合同一式三份，甲乙双方各执一份，镇街道“三资”代理服务中心一份。

附：1．村联席会议或社员（代表）大会讨论租赁事项记录或者决议复印件。

2．承包人的身份证复印件一份。

3．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人或受委托人（签字）： 法定代表人或受委托人（签字）：

签订日期： 签订日期：

鉴证单位： 鉴证人： 鉴证日期:

附件3：

农村集体山塘（水库）承包合同

（示范文本）

发包方：（以下简称甲方）。

承包方：（以下简称乙方）。

根据《中华人民共和国民法典》以及相关法律法规的规定，甲乙双方在平等、自愿、互利和诚实信用的基础上，经公开招投标（或协商一致），就山塘（水库）承包事宜签订本合同，供双方恪守。

一、甲方将坐落在 村（地方）的山塘（水库）一口（水面面积约 亩）承包给乙方用于养殖。

二、承包期限 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

三、承包款及交付方式

1.每年承包款为： 大写： 元整。

2.付款方式：双方约定按照下列项方式支付承包款。

（1）一次性付款

本合同签订之日起日内，乙方一次性将租赁费支付给甲方。

1. 分期付款

 。

1. 其他方式 。

四、乙方于本合同签订之日交付甲方承包押金 元。本押金于本合同到期后，在乙方付清所有应付款项后十日内，由甲方不计息退还乙方。

五、本合同签订后，乙方未经甲方书面同意不得转包他人。

六、乙方在承包期间，如遇下大雨发洪灾，必须严密看管山塘（水库），确保山塘（水库）的安全。

七、乙方在承包期间，必须首先保证甲方的农业生产以及村民正常合理的用水需要。

八、乙方在承包期间，因生产需要建造临时用房和设施的，由乙方自行报批，相关的报批费用和建设费用由乙方自负；承包期满后，该临时建筑和设施由乙方自行处理。

九、乙方在承包期间，应当依法使用水资源，不得污染水资源，破坏水利设施；因乙方管理不善，造成水体污染或水利设施破坏的，乙方应承担消除污染、修复或赔偿损失的费用。

十、乙方承包期间，根据国家政策规定可享受各种补助或补贴的， 归 方享有。

十一、合同的解除

1、甲乙双方经协商同意可以解除合同。

2、遇政府征用、征收该承包标的物，如甲方已提前 **个月**通知乙方，甲方有权解除合同并不做任何赔偿；乙方在接到甲方正式通知的 **个月**内（特殊情况的 个月内，另有约定的按约定时间）自行处置承包（租赁）地面附着物并恢复标的物原状。

3、乙方因遇到特大自然灾害，导致无法继续履行本合同的，乙方可提出解除合同，但应及时向甲方提出书面申请。

十二、违约责任

 1、甲方中途毁约，致使乙方无法继续承包经营的，应赔偿乙方违约金 元以及实际投资损失。

 2、乙方中途毁约，不再继续承包经营，应赔偿甲方违约金 元。

3、乙方逾期不交付承包款的，每逾期一天，甲方按乙方应交承包款的日万分之五收取违约金；乙方逾期一个月不交清承包款，视为乙方中途毁约，乙方应赔偿甲方违约金 元，同时甲方有权终止合同。

十三、其它约定事项：

1、

2、

。

十四、本合同履行过程中如发生纠纷的，由双方协商解决；协商不成的，可向义乌市人民法院提起诉讼解决。

十五、本合同一式三份，甲乙双方各执一份，镇街道农村集体“三资”代理服务中心一份。

附：1．村联席会议或社员（代表）大会讨论租赁事项记录或者决议复印件。

2．承包人的身份证复印件或营业执照一份。

3．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人或受委托人（签字）： 法定代表人或受委托人（签字）：

签订日期： 签订日期：

鉴证单位： 鉴证人： 鉴证日期:

附件4：

农村集体资产资源承包（租赁）期限报批单

年 月 日

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 出租方（发包方） |  | 承租方（承包方） |  |
| 承包(租赁)内容 |  |
| 申请承包（租赁） 期 限 |  |
| 村务联席会议或社员 （代表）大会意见 |  |
| 村监会意 见 |  |
| 镇（街道）意见 |  |
| 备注 |  |

联系人： 联系电话：