**合同编号：**

沛县农村闲置宅基地和农房使用权租赁合同

**（示范文本）**

甲方(出租人)：

身份证号：

住所地： 联系电话：

房屋租赁后新住址：

乙方（承租人）：

身份证号：

住所地： 联系电话：

丙方（鉴证人）：

住所地： 联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规的规定，甲、乙双方本着责任清晰、资源公平的原则，经双方充分的协商，现就甲方向乙方出租闲置农房（含宅基地）使用权达成如下协议，由双方共同遵守。

第一条 租赁物情况

1.甲方将坐落于沛县 镇（街道） 村 组闲置农房（含宅基地）出租给乙方。具体为：

房屋1：不动产权证 号，宅基地面积 平方米，房屋建筑面积 平方米，坐落 ，房屋结构 ，房屋及宅基地的抵押、典权、担保状态为 。

宅基地宗地四至：东： ，西： ，

南： ，北： ；

房屋附属设施设备包括 。

1. 甲方交房前应确保房屋设施设备能正常使用，乙方应

于 年 月 日之前对出租农房设施设备进行验收，包括对房屋附属建筑及屋内外设施设备进行清点验收，并制作验收清单，双方签字确认。甲方的一切附属设施设备在签署合同并经乙方查核后，乙方应向甲方支付 元保证金。合同期满后，乙方结清租赁期内本合同所规定应承担的费用后，由甲方退还给乙方（不计保证金利息）。如乙方中途单方面终止合同，则房屋保证金不予退还。

第二条 租赁用途

1.乙方所承租标的用于：□居住，□商业，□服务业，□办公，□其它，具体用途： 。

2.乙方应按照约定的用途使用房屋，不得利用承租标的进行违法违规活动。乙方承租标的用于经营活动的，必须取得相关行业的准入许可。乙方改变标的用途的，应征得甲方书面同意，由甲方按照有关法律、法规的规定办理改变用途的报批手续，乙方保证改变的用途符合国家有关消防、安全、环保、卫生等规定。未经甲方书面同意，乙方擅自改变标的用途，甲方可以解除合同，并要求乙方赔偿损失。

第三条 租赁期限和交付日期

1.租赁标的租赁期限自 年 月 日起至 年 月 日止。

2.甲方于 年 月 日前，将出租标的交付乙方。如甲方未按时交付房屋超过一个月，乙方有权单方面解除合同，并要求甲方全额退还保证金及支付年租金20%的违约金。

3.租赁期届满时，甲方有权收回租赁标的，乙方应按期返还。乙方逾期返还的，自租赁期届满之次日起至实际返还标的之日止，乙方除支付租金外，还应按每日 元向甲方支付违约金。乙方需继续承租该标的时，应提前一个月与甲方协商，另行签订合同。

第四条 租金标准及支付方式

1. 甲、乙双方按房屋建筑面积计算租金，每平方米月（年）租金（不含税） 元。若转让产生相关税费，按国家规定执行。

2.乙方按下列第 种方式支付租金。

①按月支付租金，付款时间 。

②按季支付租金，付款时间 。

③按年支付租金，付款时间 。

④ 。

3. 租金变动： 。

4．乙方延期支付租金，甲方有权按下述第 种约定追究乙方违约责任：

①合同继续履行。乙方除应支付拖欠租金外，还应自应交租金之次日起至实际交付拖欠租金之日止，按每日 元向甲方支付违约金。

②解除合同。乙方拖欠租金累计达 个月及其以上的，甲方可以解除合同。乙方除应支付累计拖欠租金外，还应自解除合同之次日起至实际交付拖欠租金之日止，按每日 元向甲方支付违约金。

③ 。

第五条 其他费用

租赁期间，使用租赁标的物所发生的费用：①水费；②电费；③卫生费；④煤气费；⑤通信网络费；⑥物业管理费；⑦有线电视费；⑧供热费；⑨其他 ，第 项费用，由甲方承担；第 项费用，由乙方 承担。

第六条 租赁物使用和维修

1.在租赁期内，甲方应保证出租标的物达到安全使用标准。乙方应合理使用其所承租的标的及其附属设备。

2.标的及原有附属设备因乙方正常使用发生损坏的，双方按下列第 种方式承担维修责任。

①甲方负责出租标的及原有附属设备的维修，承担维修费用，乙方发现标的及原有附属设备有损坏或故障时，应及时通知甲方修复，甲方应在接到乙方通知后 日内进行维修，乙方应予以协助。逾期不维修的，乙方可代为维修，甲方承担维修费用及逾期维修造成的损失。

②乙方负责承租标的及原有附属设备的维修，并承担维修费用，甲方应予以协助。

③ 。

3. 租赁物及原有附属设备因乙方使用不当，造成损坏或发生故障，由乙方负责维修或赔偿。

第七条 租赁物的转租及转让

1、本合同项下的标的物不允许转租。乙方私自转租的，甲方可以解除合同，并要求乙方支付违约金。

2、甲方在租赁期间内转让乙方承租的标的时，应提前三个月通知乙方，乙方在具备购买资格的前提下，享有以同等条件优先购买的权利。

第八条 租赁物的装修、改造及费用承担、权益归属

1.租赁期间，乙方不得改变此宗地块的使用性质，不得擅自改变用途，不得私自二次转让，不得违规改动，不得破坏外立风貌，不得擅自改变房屋结构、墙壁、地坪、内部装潢等用途设施。

2.乙方确需装修标的、拆改标的、增加设施的，在遵守当地相关规定的情形下，先征得甲方书面同意，商定增加的装修、设备的归属及维修责任（可另行约定）并协助甲方办理审批手续，与甲方签订协议后方可动工，否则视为违约。未经甲方书面同意装修标的、拆改标的、增加设施的，或因使用不当使标的和设备损坏的，甲方可以要求乙方给予修复，并赔偿损失；由此产生的纠纷，乙方责任自负。改造费用由乙方自行承担。

3.租赁期满后或因乙方原因导致合同终止履行的，乙方应将属于自己可以移动的物品全部清理完毕，清空房屋和场地。除甲方要求恢复原状外，其余不能移动的建筑物、附着物及依附于房屋的装修归甲方所有。

4.因甲方原因导致合同终止的，乙方可以与甲方协商一致，将上述不能拆除的附着物及依附于房屋的装修按公平合理原则，作价由甲方接收或要求甲方赔偿损失。

第九条 安全责任

甲方交房前应委托具有资质的第三方或镇级主管部门进行房屋安全鉴定，确保所流转的农房安全，后续乙方将作为标的使用的安全责任人承担相应的安全责任。否则甲方将继续作为农房的安全责任人，乙方在不破坏房屋安全结构的前提下发生房屋安全事故时有权向甲方索取赔偿。如因不可抗力的原因导致损坏或造成乙方损失的，双方互不承担责任。

乙方利用甲方农房（含宅基地）开展经营活动的，必须符合消防、环境保护、电力、水务、卫生防疫、市场监管、应急管理等相关部门的规定。因生产经营活动引发的安全责任事故，责任由乙方承担。

因安全责任引发的纠纷由甲乙双方协商解决，鉴证方不承担任何责任。

第十条 甲方的权利和义务

1、权利：

（1）按合同约定收取农房（含宅基地）使用权流转费；

（2）监督乙方依照合同约定的用途使用流转的农房及宅基地。

2、义务：

（1）协助乙方按照合同约定使用流转的农房及宅基地，帮助协调本村组与其他农房之间发生的用水、用电、治安等方面的纠纷；

（2）不得干涉乙方正常的生活、产业、业态活动，不得以任何形式使用或占用流转给乙方的农房与宅基地；

（3）签约当时，提供资料均视为做出承诺真实有效，若恶意隐瞒，均应承担法律责任。

第十一条 乙方的权利和义务

1、权利：在流转的宅基地与农房上享有占有、使用、收益权利。

2、义务：

（1）在国家法律法规和政策允许范围内从事相关产业、业态经营活动；

（2）依照合同规定按时足额交纳农房（含宅基地）使用权流转费；

（3）提高安全意识，防止事故发生，因事故造成损失的，乙方自行承担责任；

（4）遵守国家法律法规及地方人民政府有关房屋租赁管理规定，如有违反行为的，有关管理部门依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任；

（5）积极接受公安、市场监管、住建、卫生、物价、税务等管理部门的监督检查；

（6）签约当时，提供资料均视为做出的承诺真实有效，若恶意隐瞒，均应承担法律责任；

（7）遵守社会公德，妥善处理好邻里关系，遵守所在村管理规定。

第十二条 合同的变更与解除

1、有下列情况之一者，本合同可以变更或解除：

（1）经当事人双方协商一致，又不损害国家、集体和第三人利益的；

（2）订立本合同所依据的相关政策发生重大变化的；

（3）因不可抗力（重大自然灾害、国家征占用土地等）使合同无法履行的。

2、乙方有下列情况之一者，甲方有权终止合同，收回流转的农房及宅基地的使用权：

（1）不按合同规定用途使用农房及宅基地的；

（2）不按时交纳农房（含宅基地）使用权流转费的。

3、甲方非法干预乙方生活经营，或以其他形式使用或占用流转给乙方农房及宅基地的，乙方有权终止合同。

第十三条 违约责任

1、租赁期间，乙方有下列行为之一，甲方有权解除合同，收回宅基地和农房，由此给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任：

（1）擅自将承租标的转租、转让、转借他人或调换使用的；

（2）擅自改变承租标的用途、损坏房屋结构及设备的；

（3）利用承租标的进行违法活动的。

2、租赁期间，甲方有下列行为之一，乙方有权解除合同，由此给乙方造成损失的，甲方应承担赔偿责任：

（1）甲方未按合同约定向乙方提供承租标的物的；

（2）甲方未按照合同约定履行维修义务，致使房屋严重影响乙方使用的。

3、租赁期间，非本合同约定的情况，任何一方提出解除本合同的，由先提出的一方向对方支付违约金 元。若约定的违约金不足抵付对方损失的，先提出方还应负责赔偿超过违约金部分的损失。

第十四条 纠纷解决方式

甲乙双方发生纠纷，可以协商解决，也可以请求镇（街道）人民政府等调解。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以向仲裁委员会申请仲裁，也可以直接向人民法院起诉。

第十五条 其他条款

1、甲方保证此宅基地和农房手续真实，来源合法，权属清晰，四至界限清楚，其流转符合相关规定的条件，房产现状不属违法建筑，也未被法院或者其他有权机关采取查封等强制措施，若发生与甲方有关的权属或债务纠纷，概由甲方负责，因此给乙方造成的经济损失，甲方负责全部赔偿。甲方所流转农房（含宅基地）使用权权属仍属甲方且甲方对此有处分权，同时如有共有权人，甲方已经取得了涉及该宅基地所有共有权人对流转该农房（含宅基地）使用权的一致同意，否则视为违约。如遇相关家庭成员关系发生变化或分家析产，不影响本合同的履行。

2、上述农房及宅基地的使用权自合同签订之日起归乙方享有。乙方已经对所流转获得的农房及宅基地的具体情况包括但不限于农房使用权、宅基地使用权等作了详细了解并已知悉。

3、在合同期限内，如遇国家或者有关部门依法对该地征收时，标的物赔偿的资金原则上全部归甲方所有，若涉及由乙方投资改、扩建新增的设施赔偿，由双方另行约定。

4、在合同期满后，若甲方继续流转农房（含宅基地）使用权的，在同等条件下乙方可优先受让。

5、租赁期间，甲方抵押租赁物的，须书面通知乙方。

6、其他约定：

7、本合同未尽事宜，甲乙双方另行签定书面补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

本合同一式五份，双方盖章/签字有效。甲乙双方各执一份，镇（街道）农业农村部门备案一份， 交易中心留存一份。经协商，决定（□提交□不提交）县交易中心鉴证。

甲方（出租人）签名：

盖章：

年 月 日

乙方（承租人）签名：

盖章：

年 月 日

鉴证单位：

农村产权交易中心（分理处）（盖章）

年 月 日

合同附件:

□1.流转宅基地和农房坐落方位简易图

□2.甲方身份证、房地一体不动产权证复印件

□3.乙方身份证复印件

□4.租赁物附属设施设备清点表