汕政合同示范文本第012号

汕头市临时利用储备土地

出借/租赁合同

（示范文本）

合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签约时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

签约地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

《汕头市临时利用储备土地出借/租赁合同》使用说明

一、本合同示范文本依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《汕头经济特区土地储备条例》和《汕头经济特区储备土地管护和临时利用办法》等相关规定编制。

二、本合同示范文本主要用于特区范围内金平区、龙湖区储备土地的临时利用事项，根据《汕头经济特区储备土地管护和临时利用办法》第16条“临时利用储备土地的，土地储备机构应当与临时利用人签订储备土地的出借协议或者租赁协议”的规定，由土地储备机构与储备土地的临时利用人签订。濠江区、澄海区、潮阳区、潮南区及南澳县储备土地的临时利用事项可参照本合同填写。

三、土地储备机构因出借储备土地事项而使用本合同示范文本的，可将“出借/租赁（借用/承租）”的表述直接调整为“出借”；因租赁储备土地事项而使用本合同示范文本的，可将“出借/租赁（借用/承租）”的表述直接调整为“租赁”。

四、本合同示范文本作为土地储备机构在储备土地临时利用过程中签订合同的示范性文件，也可作为签约文本；作为签约文本时，应对本合同示范文本的封面（示范文本编号、示范文本题注等）以及本使用说明予以删除。

五、土地储备机构在合同订立过程中，应当在本合同示范文本的基础上进行磋商。对本合同示范文本【　】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，应当由双方当事人协商确定。如协商后确需对合同示范文本进行实质性变更的，应根据《汕头市行政机关合同管理规定》将合同草拟稿提请市政府交由市司法行政部门进行法律审查。

六、签约之前，合同双方当事人应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向市土地储备中心咨询。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

七、本合同示范文本由主合同及相关附件构成，其中正文（不含说明和签章页）共11页，35条。

八、本合同示范文本填写说明：

（一）本合同第2条约定的储备土地基本情况，根据储备土地权属凭证记载信息、用地现场调查、测量结果等进行填写；权证记载信息与现场调查、测量结果不一致的，以现场调查、测量结果为准。

（二）本合同第4条空格部分主要填写储备土地的用途，包括临时性项目建设、建设项目工程施工、兴办砂土石矿场、砖瓦场等。

（三）本合同第5条约定的租赁费用，应委托中介机构询价，并不得低于经询价确定的费用。

（四）本合同第5、6、7条适用于储备土地的租赁情形，出借储备土地的，可以“甲方无偿提供本合同项下储备土地予乙方临时利用”代替该两条约定，之后的有关条文编号则依次调整。

（五）除本合同第四章约定外，有其他须补充或说明的收费要求事项的，可在本合同第8条空格部分进行填写。

（五）本合同第11条约定的储备土地出借/租赁期限，最长不超过二年。

（六）本合同第14条有关租赁费用退还的约定，适用于储备土地的租赁情形，出借储备土地的，可删除该款约定。

（七）本合同第35条第4个空格部分主要填写备案职能部门。

九、本合同示范文本填写要求：
（一）条款必须齐全，不能缺项；

（二）填写语言应简练、准确；

（三）【　】中选择内容，以划“√”方式选定；对于实际情况未发生或当事人不作约定时，应在空格部位打“/”，以示删除；

（四）本合同示范文本涉及的选择、填写内容以手写项为优先。

十、本合同由汕头市土地储备中心统一编号。

十一、2017年公布的《汕头市临时利用储备土地出借/租赁合同（示范文本）》（汕市法〔2017〕11号）自本示范文本公布之日起失效。

目 录

1. 总则……………………………………………………第1页
2. 术语定义…………………………………………………第1页
3. 临时利用储备土地基本情况及用途…………………………第3页

第四章 出借/租赁费用………………………………………第4页

第五章 临时利用储备土地交付及出借/租赁期限…………………第4页

第六章 临时利用储备土地的收回……………………….…………第5页

1. 储备土地临时利用义务...........................................................第6页

第八章 违约责任............................................................................第7页

第九章 不可抗力................................................................................第8页

第十章 保密义务........................................................................第8页

第十一章 适用法律及争议解决....................................................第9页

第十二章 合同生效、变更、解除和终止.............................................第9页

第十三章 附则..........................................................................第10页

**合同当事人：**

甲方（土地储备机构）：

法定代表人/负责人：

乙方（借用/承租人）：

主体身份/登记证件编号：

法定代表人/负责人：

**第一章 总则**

鉴于：1.甲方已依法编制《临时利用方案》（详见附件1），并报汕头市土地储备管理委员会批准，乙方清楚知悉《临时利用方案》内容并承诺遵照执行；2.【甲方因公共利益需要将本合同项下的储备土地出借予乙方临时使用】【甲方通过汕头市公共资源交易平台以招标方式确定乙方作为本合同项下储备土地的承租人】【经汕头市土地储备管理委员会同意将本合同项下储备土地租赁予乙方临时使用】，为规范储备土地的临时利用工作，保证临时利用人依法、依规、依约利用储备土地，维护公共利益，根据《中华人民共和国土地管理法》《汕头经济特区储备土地管护和临时利用办法》《汕头经济特区土地储备条例》和《汕头经济特区储备土地管护和临时利用办法》等相关规定，甲、乙双方经充分协商一致，就储备土地临时利用事宜共同签订如下合同。

**第二章 术语定义**

 第1条 术语定义

* 1. 术语定义

在本合同中，下述术语具有下列含义：

本合同：指合同各方主体就储备土地临时利用相关事宜所签订的本《汕头市储备土地出借/租赁合同》，包括合同附件及日后可能签订的任何本合同之补充修改协议和附件。

法律（有关规定）：指所有适用于国家、广东省、汕头市现行有效且适用于本合同标的各位阶法律、法规、规章及其他规范性文件。

临时利用：指本合同项下储备土地供应前，甲方将储备土地的使用权单独或者连同地上建（构）筑物和地下基础设施，出借或出租给乙方临时使用。

出借/租赁：指乙方依据《汕头经济特区储备土地管护和临时利用办法》等有关规定，以借用/承租的方式临时使用储备土地的行为。

附着物：指在临时利用土地上建造的一切建筑物（如平房，楼房及附属房屋等）、构筑物（如水塔，水井，桥梁等）、地上定着物（如花草树木，铺设的电缆等）。

出借/租赁期限：指本合同乙方按照约定临时利用储备土地的期限。

腾退：指本合同乙方依法、依照本合同约定向甲方交回临时用地前，自行转移储备土地上及建筑物内的自有财产的行为。

恢复原状：指本合同乙方在交还储备土地时，将土地恢复到被使用前的原有使用功能的行为。

永久性建（构）筑物：指临时土地范围内采用耐久性建筑材料（如钢、钢筋混凝土、水泥、砖、木、石等）构筑的各种构造物或设施。

第三方权利：指除本合同双方当事人外的其他自然人、法人、非法人组织占有、使用本合同约定储备土地的权利。

违约责任：指本合同一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定所应承担的责任以及法律规定的因违约行为应承担的责任。

不可抗力：指本合同各方主体不能预见、不能避免且不能克服的客观情况；包括但不限于自然灾害，政治、军事事件，社会异常事件等。

补救：指在履行本合同发生不可抗力事件时为挽救、弥补或减轻可能造成的损失等的措施。

书面形式：指合同文件、信函、电报、电传、传真、电子数据交换文件、电子邮件等可以有形地表现所载内容的形式。

1.2 其他

本合同中：

 元：指“人民币”，为中华人民共和国法定货币单位。

天(日)：指自然日，开始当天不计入，从次日开始计算，时限的最后一天的截止时间为当日24时。

1.3补充说明

本条所界定的术语，法律、行政法规、强制性国家标准有规定的，从其规定。

**第三章 临时利用储备土地基本情况及用途**

第2条 本合同约定的临时利用储备土地位于 ，东至 ；西至 ；南至 ；北至 ，实用地面积 平方米（折合 亩）（具体位置及四至范围详见附件2）。

第3条 临时利用储备土地范围内建筑物、附着物现状见《现状清单》（详见附件3）。

第4条 本合同项下储备土地仅供乙方作为 临时利用。具体用途以自然资源部门核发的《临时建设用地规划许可证》，以及经批准的《临时利用方案》述土地用途为准。

未经原审批机关批准同意，乙方不得擅自改变储备土地用途。

**第四章 出借/租赁费用**

第5条 本合同项下临时利用储备土地的租赁费用为人民币 元/月（大写：人民币 圆），共计人民币 元（大写：人民币 圆）。

第6条 经双方协商一致，乙方按照以下第 条约定的方式按时足额向甲方支付租赁费用：

6.1 在本合同签订之日起 日内一次性付清。

6.2 租赁期限内，由乙方分期向甲方支付。

第7条 乙方应按上述约定，将租赁费用支付至甲方指定的如下账户：

银行账号：

户名：

开户银行：

第8条 其他要求事项： 。

**第五章 临时利用储备土地交付及出借/租赁期限**

第9条 本合同签订后，乙方足额缴纳本合同第四章约定的款项后

日内，甲方应将本合同项下临时利用储备土地移交乙方使用。

第10条 甲方将临时利用储备土地交付乙方时，双方应就储备土地的位置、面积、附着物等情况进行确认，并于交付当日签署确认文件。

第11条 出借/租赁期限为 个月，自临时利用储备土地实际交付之日起计算。储备土地已实际交付，但因乙方原因未能及时办理本合同第9条约定的交付手续的，不影响储备土地期限按实际交付时间起算。

第12条 出借/租赁期限届满，乙方确需继续使用临时利用储备土地的，应按法定程序办理相关手续，并重新签订出借/租赁合同，但不得影响土地供应。

**第六章 临时利用储备土地的收回**

第13条 除本合同另行约定外，出借/租赁期限届满，乙方应在 日内将临时利用储备土地恢复原状后交还甲方。

第14条 临时利用储备土地出借/租赁期间，因实施城乡规划、执行土地利用年度计划、土地储备年度计划、实施土地供应等城乡建设需要的，甲方有权无条件收回储备土地，但应及时通知乙方，并给予合理腾退宽限期，宽限期最长不超过 日。自乙方收到甲方收回储备土地的通知之日起，本合同提前解除。乙方应无条件自行拆除临时建（构）筑物和设施并清理现场，恢复储备土地原状，并在宽限期届满前将储备土地交回甲方。

乙方已支付的租赁费用按其实际使用时间扣除相应比例费用（不计息）后，余款在甲方实际接收储备土地之日起 日内退还乙方。对乙方在用地上建造的临时建（构）筑物和设施，甲方不予赔偿或补偿。

乙方逾期 日并经甲方催促后，仍未将临时利用储备土地恢复原状的，视为其放弃地上一切临时建（构）筑物、设施和物品的所有权，甲方有权自行接管储备土地并处置或委托施工单位清理上述乙方财产，因此而产生的费用由乙方承担。给甲方造成的损失的，乙方还应承担相应赔偿责任。

第15条 甲方因本合同13条约定情形之外的其他公共利益需要，需提前收回临时利用储备土地的，参照本合同第14条约定的有关程序执行。

第16条 乙方需提前交回临时利用储备土地的，应向甲方提出申请，在经甲方同意后方可实施。

第17条 出现本合同第13条、14条、15条约定情形，临时利用储备土地需提前交还甲方的，双方在用地移交时应办理相应的交还确认手续。

**第七章 储备土地临时利用义务**

第18条 乙方在用地临时利用期限内必须严格遵守以下约定：

18.1 依法依规办理土地出借/租赁过程所涉及的各项相关报批手续；

18.2 按照本合同第三章约定的位置、范围、面积和用途使用土地；不得在临时利用储备土地上修建永久性建（构）筑物；

18.3 负责本合同项下临时利用储备土地的日常管护清理工作，保证临时利用储备土地的利用条件不被破坏，维护储备土地上原有建筑物、附着物的价值；保证临时利用储备土地不影响城市建设规划、市容卫生，不妨碍道路交通，不损坏通讯、水利、电力等公益、公共设施，不污染环境，不造成水土流失；

18.4 根据创文创卫等市委、市政府中心工作要求，配合甲方做好对出借/租赁地块进行整改；

18.5 不得擅自将临时利用储备土地及其地上临时建（构）筑物和设施抵押、转让给他人或设置其他第三方权利；

18.6 按本合同第四章约定向甲方缴纳相关费用；

18.7 按本合同第六章约定的期限和条件交回临时利用储备土地；

18.8 自行承担借用/承租临时利用储备土地过程所产生的一切费用及责任，因甲方造成的除外。

第19条 国家、省、市有关规定对临时利用储备土地出借/租赁作其他要求的，乙方也应予遵照执行。

**第八章 违约责任**

第20条 甲方的违约责任

甲方未按本合同第五章约定的期限及时交付临时利用储备土地的，自逾期交付之日起，每日应按 ‰/日标准向乙方支付违约金至实际交付之日；逾期超过 日，乙方有权单方解除合同。

第21条 乙方的违约责任

21.1 乙方违反本合同第17.2条约定，在临时利用储备土地上修建永久性建（构）筑物的，甲方有权责令限期拆除永久性建筑物、构筑物；逾期不拆除的，甲方有权自行拆除并要求乙方承担因此产生的一切费用（包括但不限于拆除费用、依法律途径解决而产生的律师费、鉴定费、评估费等），因此给甲方造成损失的，乙方还应承担赔偿责任。

21.2 乙方违反第17.4条约定，在接到甲方通知 日内逾期未落实或完成整改，甲方有权委托施工单位开展清理整改工作，所需费用由乙方承担。

21.3 乙方违反本合同第17.6条约定，未按时向甲方缴纳租赁费用的，自滞纳之日起，每日应按 ‰/日标准向甲方支付违约金至实际足额缴交之日；逾期超过 日，甲方有权单方解除合同并依法收回临时利用储备土地。

21.4 乙方违反本合同第17.7条约定，未按时向甲方移交临时利用储备土地，且经甲方催促拒不交还的, 甲方有权要求乙方支付逾期交还临时利用储备土地期间的占用费（按双倍租金计），同时有权向相关行政管理部门举报其非法占用土地，由相关行政管理部门依法查处。因乙方逾期交还储备土地而产生的一切费用，由乙方自行承担，甲方概不负责。

21.5 因乙方过错原因给甲方造成损失的，乙方应当赔偿甲方的损失；因乙方过错原因导致甲方向第三方承担民事责任的，甲方有权向乙方追偿。

21.6乙方违反本合同约定的其他储备土地临时利用义务的，甲方有权单方解除合同并收回土地，乙方已缴纳的相关费用不予退还；造成其他损失的，乙方应当承担赔偿责任；法律、法规、规章有特别规定的，按照规定处理。

**第九章 不可抗力**

第22条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。因合同任何一方当事人没有采取有效措施而导致损失扩大的，则损失扩大部分由其自身承担。

第23条 合同任何一方当事人迟延履行合同后发生不可抗力事件的，不能免除其因不可抗力造成损失的责任。

第24条 遭遇不可抗力的一方，应在7日内按照本合同约定的有效联系方式将不可抗力情况通知另一方；并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

**第十章 保密义务**

第25条 双方在签订、履行本合同过程中，共同形成以及从对方处所获取的文件、资料、信息等，除依法需公开或办理本合同约定事项需合理使用外，未经对方书面同意，不得向任何第三方透露、扩散或转让。

第26条 本合同终止、解除的，不影响双方关于保密义务约定的效力。

**第十一章 适用法律及争议解决**

第27条 适用法律

本合同效力、解释、履行及争议的解决等，适用中华人民共和国法律。

第28条 争议解决

28.1因履行本合同发生争议、分歧或索赔的，双方应协商解决，协商不成的，依法向甲方所在地具有管辖权的人民法院起诉。

28.2在争议、分歧或索赔依法解决前，合同双方当事人应继续履行其在本合同项下的所有义务并继续享有其在本合同项下的所有权利，在依法解决后按相关结果进行最终调整；

28.3本章约定的争议解决条款在本合同终止、解除后继续有效。

**第十二章 合同生效、变更、解除和终止**

第29条 合同生效

本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公章之日起生效。

第30条 合同变更

本合同任何修改、补充或变更只有以书面形式并由甲乙双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公章后方可生效并具约束力。

第31条 合同解除和终止

31.1 有下列情形的，合同双方当事人可以解除本合同：

31.1.1 依法或依合同约定解除的

31.1.2 经双方协商一致的

31.2 甲方依本合同约定提前解除合同的，在解除合同通知送达本合同第32条约定的乙方通讯地址的第二天，本合同即提前解除。

31.3 合同解除后，甲乙双方的权利义务关系即告终止。

31.4 合同双方当事人履行完本合同全部义务，本合同即告终止。

**第十三章 附则**

第32条 双方就本合同涉及事项互相发送通知至以下联系方式时，即视为有效送达（其中，通过邮政特快专递方式发送通知的，自邮寄之日起3日内视为送达；其他方式发送的视为即时送达）：

甲方： 乙方：

通讯地址： 通讯地址：

电话号码： 电话号码：

传真： 传真：

电子邮箱： 电子邮箱：

一方联系方式发生变更的，应及时以书面方式通知对方，否则需承担由此产生的责任；通讯地址、传真和电子邮箱发生变更的，如未及时通知对方，则发送至原前述联系方式的通知视为有效送达。

第33条 本合同附件为本合同的组成部分，具体附件目录如下：

附件1 《临时利用方案》

附件2 具体位置及四至范围

附件3现状清单

第34条 本合同未尽事宜，可由双方依法协商一致后另行签订补充合同。补充合同与本合同具有同等法律效力。

第35条 本合同以中文订立，一式 份，甲方执 份，乙方执 份，送 备案存档 份，均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页为签章页）

甲方：

（盖章）

法定代表人（或授权代表人）：

年 月 日

乙方：

（盖章）

法定代表人（或授权代表人）：

 年 月 日

**附件1**《临时利用方案》

**附件2**

具体位置及四至范围

|  |
| --- |
|  |

**附件3**

现状清单

|  |
| --- |
| **土地状况** |
| 土地使用证号 |  | 土地使用权面积 |  |
| 土地座落 |  |
| 权属性质 |  | 批准用途 |  |
| 使用权类型 |  | 使用期限 |  |
| 宗地号 |  | 图号（1:2000） |  |
| 他项权利状况 |  | 共有权状况 |  |
| 租赁情况 |  | 其他（地内道路及地貌等） |  |
| 四至关系 | 东 |  | 南 |  |
| 西 |  | 北 |  |
| **房屋状况** |
| 共有权人 |  | 抵押等他项权利状况 |  |
| 已登记 | 房产证号 |  |
| 登记建筑面积 |  | 现有建筑面积 |  |
| 登记栋数 |  | 现有栋数 |  |
| 住宅面积 |  | 户数 |  | 其他租赁户数和面积 |  |
| 未登记 | 建筑面积 |  | 栋数 |  | 楼层 |  |
| 批准的在建工程面积 |  | 批准的临时建筑面积 |  |
| 历史遗留认定的面积 |  | 无批准手续建筑面积 |  |
| 其他 |  |
| **水设施状况** |
| 水表 |  |
| 排水管网 |  |
| 供水管网 |  |
| 是否存在共有、租借用瑕疵 |  |
| **电力、通讯设施状况** |
| 变压器 |  |
| 配电房 |  |
| 电线及电杆 |  |
| 电缆 |  |
| 通讯设施 |  |
| 是否存在共有、租借用瑕疵 |  |
| **绿化植被状况** |
| 登记单位 |  | 登记树木种类数量 |  | 现有树木种类数量 |  |
| 登记绿化面积 |  | 现有绿化面积 |  | 其他 |  |
| **围墙** |
| 高度 |  | 厚度 |  |
| 是否与收回范围线及宗地边界线吻合 |  | 质料结构 |  |
| **其它建（构）筑物、附属物、其他附着物状况** |
| 供暖设施 |  | 公共测绘标志 |  |
| 燃气设施 |  | 文物状况 |  |
| 人防设施状况 |  | 其他 |  |