**昌江黎族自治县农村土地经营权出租合同**

**（示范文本）**

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村土地承包 法》和《农村土地经营权流转管理办法》等相关法律法规，本着平等、 自愿、公平、诚信、有偿的原则，经甲乙双方协商一致，就土地经营 权出租事宜，签订本合同。

**一、当事人**

甲方（出租方）： **昌江黎族自治县叉河镇老宏村委会**

☑社会信用代码： **54469026ME1759749A**

□身份证号码：

法定代表人（负责人/农户代表人）： **刘琦贵**

身份证号码： **460031198405203612**

联系地址： **叉河镇老宏村委会** 联系电话： **13976710399**

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： 。

乙方（承租方）：

□社会信用代码：

□身份证号码：

法定代表人（负责人/农户代表人）：

身份证号码：

联系地址： 联系电话：

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 □公司 □其他： 。

**二、租赁物**

（一）经自愿协商，甲方将其承包的位于海南省昌江黎族自

治县 **叉河**  镇（乡/街道） **老宏** 村（社区）的 **120.13** 亩土地经营权（具体见下表及附图）出租给乙方。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 村  （组） | 地块名称 | 地块代码 | 坐落（四至） | | | | 面积（亩） | 质量等级 | 土地类型 | 承包合同代码 | 备注 |
| 东 | 南 | 西 | 北 |
| 1 | 老宏村 |  |  | 刘德辉地块 | 昌化江边 | 坑青老一队地地块 | 叉霸公路 | 120.13 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**（二）出租土地上的附属建筑和资产情况现状描述：**

**120.13亩土地，水、电设施齐全，灌溉系统完善；建有大棚90.7亩，水泵房1个，2个集装箱，遮阳铁棚200㎡，厂库房1间，厕所1间，水箱1个，监控设备2个。**

出租土地上的附属建筑和资产的处置方式描述（可另附件）：

**三、出租土地用途**

出租土地用途为 **仅限于蔬菜种植及相关农业生产经营，不得擅自改变土地用途**  。

**四、租赁期限**

租赁期限自 年 月 日起至 年 月 日止。

**五、出租土地交付时间**

甲方应于 年 月 日前完成土地交付。

1. **租金、押金、服务费及支付方式**

（一）流转费用标准

双方当事人选择第 1 种收费标准。

1.现金。即每亩每年人民币 元（大： )。

2.实物或实物折资计价。即每亩每年 公斤（大写： ）

□小麦 □玉米 □稻谷 □其他： 或者同等实物按照

□市场价 □国家最低收购价，为标准折合成货币。

3.其他： 。

流转费用变动：根据当地土地流转价格水平，每 年调整一次租金。具体调整方式： 。

4.根据《昌江农村产权交易中心收费管理办法（试行）》办法，本标的流转交易服务费具体数额为¥： 元整（大写： 整），具体数额以昌江农村产权交易中心书面通知为准另行支付。

（二）租金支付

双方当事人选择第 1 种方式支付流转费用。

1.一次性支付。乙方须于 年 月 日前支付租金¥： 元 （大写： )。

2.分期支付。乙方须于每年 月 日前支付（□当 □后一）年流转费用¥： 元（大写： )。

3.其他： 。

（三）付款方式

双方当事人选择第 种付款方式。

1.本合同标的租金、履约金保证金、流转交易服务费应由乙方于签订本合同 5 日内向昌江农村产权交易中心缴纳，收款信息如下：

（1）现金

（2）银行汇款

开户行：

开户名：

银行账号：

昌江农村产权交易中心审核确认收到乙方交来本合同标的租金、履约金保证金、流转交易服务费后 日内将标的租金支付到甲方账户。

2.甲乙双方直接结算

（1）现金

（1）银行汇款

开户行：

开户名：

银行账号：

3.其他： 。

（四）风险保障金

为了加强风险防范，乙方向甲方支付风险保障金¥： 元（大写： ）。甲乙双方同意，风险保障金可用于抵扣最后一年的租金，乙方正常履约，合同期满后，甲方应将剩余风险保障金（扣除最后一年租金）不计息返还给乙方；乙方未按照合同约定履约的，甲方有权将风险保障金作为违约金进行扣除。

**七、甲方的权利和义务**

（一）甲方的权利

1.要求乙方按合同约定支付租金；

2.监督乙方按合同约定的用途依法合理利用和保护出租土地；

3.制止乙方损害出租土地和农业资源的行为；

4.租赁期限届满后收回土地经营权；

5.其他： 。

（二）甲方的义务

1.按照合同约定交付出租土地；

2.合同生效后 日内依据《中华人民共和国农村土地承包法》第三十六条的规定向发包方备案；

3.不得干涉和妨碍乙方依法进行的农业生产经营活动；

4.乙方正常生产所需的水、电、路等配套设施，甲方应负责协调，但不承担任何费用和责任。

5.其他： 。

**八、乙方的权利和义务**

（一）乙方的权利

1.要求甲方按照合同约定交付出租土地；

2.在合同约定的期限内占有农村土地，自主开展农业生产经营并取得收益；

3.经甲方同意，乙方依法投资改良土壤，建设农业生产附属、配套设施，并有权按照合同约定对其投资部分获得合理补偿；

4.乙方有权使用流转土地内的机井等农田水利设施，并负责日常维护，但因此产生的水费、电费等各种费用由乙方负责。合同到期，乙方应将承包土地内的机井等农田水利设施交还甲方，如有损坏，乙方应赔偿甲方由此产生的维修费用和由此造成的损失。

5.租赁期限届满，有权在同等条件下优先承租；

6.其他： 。

（二）乙方的义务

1.按照合同约定及时接收出租土地并按照约定向甲方支付租金；

2.在法律法规政策规定和合同约定允许范围内合理利用出租土地，确保农地农用，符合当地粮食生产等产业规划，不得弃耕抛荒，不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境；

3.依据有关法律法规保护出租土地，禁止改变出租土地的农业用途，禁止占用出租土地建窑、建坟或者擅自在出租土地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等，禁止占用出租的永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；

4.流转到期时，乙方应及时向甲方交还流转的土地。

5.其他： 。

**6、乙方开展农业生产经营，同等条件下优先使用甲方村民。**

### 九、甲乙双方约定的联系、送达地址、联系人、联系电话如下：

### （1）甲方

### 地址： 。

### 联系人： 。

### 联系电话： 。

### （2）乙方

### 地址： 。

### 联系人： 。

### 联系电话： 。

### 注（以上甲乙双方甲乙双方约定的联系、送达地址、联系人、联系电话变更的，要及时以书面的形式通知对方并经双方签名确认）

**十、其他约定**

（一）甲方同意乙方依法

□投资改良土壤 □建设农业生产附属、配套设施

□以土地经营权融资担保 □再流转土地经营权

□其他： 。

（二）该出租土地的财政补贴等归属： 。

（三）本合同期限内，出租土地被依法征收、征用、占用时，有关地上附着物及青苗补偿费的归属： 。

（四）其他事项： 。

**十一、合同变更、解除和终止**

（一）合同有效期间，因不可抗力因素致使合同全部不能履行时，本合同自动终止，甲方将合同终止日至租赁到期日的期限内已收取的租金退还给乙方；致使合同部分不能履行的，其他部分继续履行，租金可以作相应调整。

（二）如乙方在合同期满后需要继续经营该出租土地，必须在合同期满前 日内书面向甲方提出申请。如乙方不再继续经营的，必须在合同期满 日内书面通知甲方，并在合同期满后 日内将原出租的土地交还给甲方。

（三）合同到期或者未到期由甲方依法提前收回出租土地时，乙方依法投资建设的农业生产附属、配套设施处置方式：

□由甲方无偿处置。

□经有资质的第三方评估后，由甲方支付价款购买。

□经双方协商后，由甲方支付价款购买。

□由乙方恢复原状。

□其他： 。

**（四）因国家政策、政府决定或命令等出台原因导致合同不能履行的，以国家政策、政府决定或命令作为变更的依据，如双方不能就合同达成变更合意，视为合同不能履行，甲方可无责解除合同。**

**十二、违约责任**

（一）任何一方违约给对方造成损失的，违约方应承担赔偿责任。

（二）甲方应按合同规定按时向乙方交付土地，逾期一日应向乙方支付年租金的万分之 （大写： ）作为违约金。逾期超过 日，乙方有权解除合同，甲方应当赔偿损失。

（三）甲方出租的土地存在权属纠纷或经济纠纷，致使合同全部或部分不能履行的，甲方应当赔偿损失。

（四）甲方违反合同约定擅自干涉和破坏乙方的生产经营，致使乙方无法进行正常的生产经营活动的，乙方有权解除合同，甲方应当赔偿损失。

（五）乙方应按照合同规定按时足额向甲方支付租金，逾期一日乙方应向甲方支付年租金的万分之 （大写： ）作为违约金。逾期超过 日，甲方有权解除合同，乙方应当赔偿损失。

（六）乙方擅自改变出租土地的农业用途、弃耕抛荒连续两年以上、给出租土地造成严重损害或者严重破坏土地生态环境的，甲方有权解除合同、收回该土地经营权，并要求乙方赔偿损失。

（七）合同期限届满的，乙方应当按照合同约定将原出租土地交还给甲方，逾期一日应向甲方支付年租金的万分之 5%% （大写： ）作为违约金。

**（八）乙方在承包期内，未经甲方同意不得向他人转包，否则，甲方有权解除本合同收回土地，并不予退还乙方已支付的承包费。**

**（九）乙方违反合同任何条款，甲方均可无责解除合同。**

**（十）、合同解除之日起15日内，乙方应及时清理地上附着物并搬离，否则，视为放弃地上附着物及其所有物品所有权，甲方有权自行处理，无需承担任何法律责任。**

**十三、合同争议解决方式**

本合同发生争议的，甲乙双方可以协商解决，也可以请求村民委员会、乡（镇）人民政府等调解解决。当事人不愿协商、调解或者协商，**调解不成的，协商不成，提起诉讼由昌江黎族自治县人民法院管辖。**

**十四、附则**

（一）本合同未尽事宜，经甲方、乙方协商一致后可签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

补充条款（可另附件）： 。

1. 本合同自甲乙双方签字、盖章或者按指印之日起生效。本合同一式 份，由甲方、乙方、农村集体经济组织、镇人民政府（街道办事处）农村土地承包管理部门、 ，各执一份。

甲方： 乙方：

法定代表人（负责人/农户代表人）签字： 法定代表人（负责人/农户代表人）签字：

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

签订地点： 签订地点：