农村土地经营权出租合同

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）：

□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 □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129.7275亩土地经营权出租给乙方。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 村 | 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 | 贝山村民委员会 | / | / | 云敏养虾塘 | 贝亮村地界 | 山雅村地界 | 旅游公路 | 129.7275 | / |  |  |  |

1. 该地块位于文昌市冯坡镇贝山村委会，临近海南省环岛旅游公路，土地现状地类分别为：0.2432亩公路用地、0.3105亩果园、1.9901亩旱地、8.6297亩坑塘水面、1.0379亩其他草地、4.7602亩其他林地、0.1673亩乔木林地、93.3895亩沙地、0.4427亩设施农用地、18.7566亩养殖坑塘。
2. 出租土地上的附属建筑和资产情况现状描述： 无 。出租土地上的附属建筑和资产的处置方式描述（可另附件）： 无 。

**三、出租土地用途**

出租土地用途为 拟用于符合土地现状地类用途，可用于农业种植、林木种植、乡村发展开发等符合法律法规的用途，禁止改变农业用途 。

**四、租赁期限**

租赁期限自 年 月 日起至 年 月 日止（共20年）。

**五、出租土地交付时间**

甲方应于 年 月 日前完成土地交付。

**六、租金及支付方式**

**（一）租金标准**

**1.**每亩每年人民币 元（大写： 元整）。

**2.**租金变动：根据当地土地流转价格水平，每 **5** 年调整一次租金。具体调整方式：**每五年递增10%** 。

**（二）租金支付**

双方当事人选择分期支付的方式支付租金。租金五年一付，乙方须于以下时间支付对应5年租金：

1. 年 月 日前，支付第一个5年租金 元（大写： 元整）；
2. 年 月 日前，支付第二个5年租金 元（大写： 元整）；
3. 年 月 日前，支付第三个5年租金 元（大写： 元整）；
4. 年 月 日前，支付第四个5年租金 元（大写： 元整）。
5. 乙方应于上一个五年租赁期限届满前的最后2个月内，提前向甲方全额支付下一个五年的土地租金。

**（三）付款方式**

双方当事人选银行汇款的付款方式。

甲方账户名称：

银行账号：

开户行：

**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.甲方享有向乙方推荐本村富余劳动力的权利。

**（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.在乙方承租经营过程中，若涉及需要甲方协助办理的相关手续，在乙方无违法经营行为且不损害甲方合法利益的前提下，甲方应予以协助。

5.甲方明确乙方有道路通过权，不得在乙方通往承租地的道路上设障。

6、租赁期内，甲方不得将已出租给乙方的土地再出租给第三人。若该土地发生权属纠纷，由甲方负责解决。

**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，乙方有权占有租赁范围内的农村土地，自主开展农业生产经营并取得收益；

3.租赁期内，乙方实行独立核算、自负盈亏的经营模式。乙方在经营过程中所产生的一切债权、责任以及债务，均由乙方独自享有和承担，与甲方无关。

4.经甲方同意，乙方依法投资改良土壤，合法建设与约定用途、生产及生活相关的设施，并有权按照合同约定对其投资部分获得合理补偿；若甲方认为这些设施对土地的再利用存在障碍，乙方应在承租期限届满时立即拆除该等设施，并恢复土地原状。

5.乙方有权合理地类范围内养殖家禽、家畜及鱼类等动物。同时，乙方的活动不得对甲方的饮用水源和居住环境造成污染。在经营过程中，乙方应当建造合理、标准的排污设施，确保不发生环境污染事件。

6.乙方转租土地经营权须经甲方同意。

7.租赁期限届满，有权在同等条件下优先承租；

**（二）乙方的义务**

1.按照合同约定及时接受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.在租赁期间，乙方不得将地块上的原有资源向外运出。若因经营需要招收工作人员，乙方须优先吸纳甲方的富余劳动力就业。

**九、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

1. 乙方向甲方缴纳风险保障金50000元（大写：伍万元整），合同到期后的处理： 合同期内乙方无违约，到期后甲方30日内全额无息退还 50000 元（伍万元整）风险保障金至乙方指定账户。若乙方违约，甲方扣取相应违约金，剩余部分30日内退还；不足弥补损失的，乙方补足差额。
2. 风险保障金扣除规则
3. 违约金优先从风险保障金中扣除；
4. 扣除后乙方需10日内补足保障金至5万元。

（四）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： 土地补偿费归甲方，地上附着物及青苗补偿费归乙方 。

**十、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，必须在合同期满前 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。

**十一、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 5 （大写： ）作为违约金。逾期超过30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 5 （大写： ）作为违约金。逾期超过30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。

**十二、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，可以依据《中华人民共和国农村土地承包法》第五十五条的规定向农村土地承包仲裁委员会申请仲裁，也可以直接向人民法院起诉。

**十三、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 肆份，由甲方、 乙方、乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门、文昌农村产权交易中心各执一份。

甲方： 乙方：

法定代表人签字： 法定代表人签字：

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日签订地点： 签订地点：