**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 10 亩土地出租给乙方，位置位于文昌市文城镇德田村委会白石头仔村民小组，土地四至为：东至德清傅村小组地，西至鸡头尾村小组地，南 你 至本村小组村民陈贻诰耕作地，北至公路，土地现状地类为：7.279亩林地，2.721亩建设用地。

（二）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 依据土地地类合理利用土地，7.279亩林地拟用于林木种植或其他合规用途，建设临时设施需报批；2.721亩建设用地拟用于农业配套临时建筑或其他合规用途。

**四、租赁期限**

租赁期限自 年 月 日起至 年 月 日止（共10年）。

**五、出租土地交付时间**

甲方应于 年 月 日前完成土地交付（合同签订后5日内交付）。

**六、租金、押金及支付方式**

**（一）租金标准**

1.租金每亩每年人民币 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：后5年总租金在前5年总租金基础上递增5%。

**（二）租金支付**

**分期支付，**乙方须于 年 月 日支付前五年租金，于 年 月 日支付后五年租金。

**（三）押金支付及退还**

合同签订后，乙方向甲方支付押金人民币贰万元整(¥20000元)，租赁期限内租赁押金不退，租赁期满无违约情形时无息退还。

**（四）付款方式**

双方当事人选择银行汇款付款方式。

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。

**（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.甲方应当承担协调相邻土地所有人之间关系的义务。相邻土地所有人不得在缺乏合理依据的情况下，阻碍乙方开展施工生产，或妨碍乙方使用周边道路；

5.甲方应提供出租土地的有效证明，如权属证明、村民大会决议等。

**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.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用途，禁止占用出租土地建窑、建坟或者擅自在出租土地上挖砂、采石、采矿、取土等；

4.乙方不得将租赁土地转让或抵押。此外，如需改变土地用途，乙方应事先征得甲方书面同意，并由甲方协助按程序向相关部门报批；报批通过后，双方应就租金、期限等条款重新协商并签订补充协议。

**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

（二）本合同期限内，出租土地被依法征收、征用、占用时，土地补偿归甲方。

（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：乙方。

（四）建设用地使用需特别注意

1.临时建筑需取得合法审批手续；

2.禁止改变为永久性建筑；

3.需符合文昌市国土空间规划要求。

（五）林地使用需遵守《森林法》规定，临时设施建设需向林业主管部门报批。

**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）租赁期满或协议因解除等原因提前终止的，乙方应于租赁期满或协议终止后5日内将租赁的场地交还甲方。乙方不按照约定交还的，甲方有权采取措施予以收回，由此造成的损失由乙方承担。

（四）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 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 5 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用途、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，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 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 份，由甲方、 乙方、农村集体经济组织、乡（镇）人民政府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 ）签字： 法定代表人（负责人）签字：

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

签订地点： 签订地点：