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66.46亩土地经营权出租给乙方，出租土地位于文昌市东阁镇大宝园村委会（具体位置及四至以双方确认的测绘图为准）。

（二）出租土地上的附属建筑和资产情况现状描述：①铁棚仓库房100平方米；②百香果挂果石柱配套钢丝架约60亩；③灌溉设施配套（含抽水机、电机、水管等配套设备）；④灯光设施；⑤农业打药机、打药管、喷雾器；⑥摄像头设备。出租土地上的附属建筑和资产的处置方式描述（可另附件）：租赁期内供乙方使用 。

**三、出租土地用途**

出租土地用途为 拟用于种植符合土地性质的作物 。

**四、租赁期限**

租赁期限自2025年 月 日起至2032年9月30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。

**六、租金及押金支付方式**

**（一）租金标准及支付**

租金每亩每年人民币 元（大写： ）。租金按年支付，乙方应于每年8月30日前将当年租金一次性支付至甲方指定银行账户。

**（二）押金标准及支付**

乙方应于本合同签订之日起10日内，向甲方支付押金30000元（大写：人民币叁万元整）。租赁期满或合同解除后，若乙方无违约行为且已结清所有费用、按约定返还租赁标的，甲方应在30日内将押金无息退还乙方。

**（三）付款方式**

甲方账户信息如下：

账户名称：文昌东阁宝园农业有限责任公司

银行账号：1016238700000136

开户行：海南农商银行文昌东阁支行

**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。

**（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.保证对租赁标的拥有合法出租权，租赁期内不得擅自收回；

5.协助乙方办理租赁使用所需的相关手续（如需）；

6.甲方可推荐符合岗位要求的本村人员通过公平竞争上岗乙方的招聘工作。

**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，独立核算，自负盈亏，乙方所发生的一切债权、责任及债务均由乙方独自享有和承担，与甲方无关；

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.租赁期满在同等条件下有优先租赁权，乙方需在合同届满前3个月向甲方提出书面申请。

**（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及押金，承担租赁期内的水电费等因使用标的产生的费用；

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.同等情况下，乙方应优先雇佣甲方所推荐的本村人员；

5.租赁期内，乙方应妥善保管并合理使用附属设施，附属设施因自然损耗需维修的由乙方负责，若为乙方人为损坏则需照价赔偿，因乙方过错致使设施损坏的，需承担维修或赔偿责任；

6.在租赁期内，乙方经营过程中发生安全事故与甲方无关；

7.按约定用途使用租赁标的，未经甲方书面许可，不得擅自改变土地性质或转租、转借；

8.乙方应按《中华人民共和国劳动法》等法律法规做好租赁地雇佣人员的各项劳动保障工作，并自行承担相应法律责任；

9.目前出租土地地表仍存留原种植作物残余，乙方承租后，可根据种植作物需求对地表进行清理，清理地表费用由乙方承担。

**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

（二）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：属于甲方所有的地上附着物，其补偿费归甲方；属于乙方投入建设的地上附着物及青苗，其补偿费归乙方 。

**十、合同变更、解除和终止**

（一）经双方协商一致，可变更或解除本合同。

（二）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。

（三）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。

（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）甲方应按照合同规定按时向乙方交付土地，若甲方逾期交付土地，每逾期一日按年租金的万分之5支付违约金；逾期超过30日的，乙方有权解除合同且要求甲方退还已支付租金及押金。

（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）若甲方擅自提前解除合同或无法保证租赁权，应双倍退还押金并赔偿乙方合理损失；

（五）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。

（六）乙方应按照合同规定按时足额向甲方支付租金，若乙方逾期支付租金，每逾期一日按年租金的万分之5支付违约金；逾期超过30日的，甲方有权解除合同并不退押金；

（七）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。

（八）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。

（九）乙方擅自改变土地用途或损坏标的的，甲方有权要求恢复原状并赔偿损失，情节严重的可解除合同并不退押金。

（十）因不可抗力导致合同无法履行的，本合同自动终止，双方互不承担责任，租金及押金按实际租赁时间结算。

**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：