**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 12 亩土地出租给乙方，土地位于文昌市文城镇名门村委会上田村民小组，其土地地类包括0.057亩其他林地、11.943亩交通服务场站用地。土地四至为：东至李永民家祖坟，西至符祥孝家祖坟，南至李铭日家祖坟，北至村集体农田。

（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，建设临时设施需报批。

**四、租赁期限**

租赁期限共10年，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（合同签订后5日内交付）。

**六、租金及支付方式**

**（一）租金标准**

1.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：首个5年结束后，第二个5年的年租金标准在第一个5年最后一年租金的基础上递增5%。

2.租期第一年至第五年每亩每年人民币 元（大写： 元整）；租期第六年至第十年每亩每年人民币 元（大写： 元整）

**（二）租金支付**

**租金支付方式为一年一付。**乙方须在合同签订后 个工作日内支付首年租金，之后每年租金应于 年 月 日前支付。

**（三）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相关生态资源的行为；

4.租赁期限届满后收回土地经营权；

5.法律、法规、规章、政策规定或者当事人约定的其他权利。

**（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符合合同约定用途的生产经营活动；

4.协助乙方办理与出租土地相关的合法审批手续（如需甲方配合的）；

5.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；

6.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出租土地，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；

5.法律、法规、规章规定或者当事人约定的其他权利。

**（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，不得擅自改变土地用途，不得破坏土地生态环境及原有地貌；

3.依法办理出租土地用途所需的相关审批手续；

4.租赁期间因生产经营活动造成的环境污染、安全事故等责任由乙方自行承担；

5.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。

6.法律、法规、规章规定或者当事人约定的其他义务。

**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. 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；有关地上附着物及基建设备设施，依据政策规定进行补偿。

**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日内将出租土地交还甲方。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用途、破坏土地生态环境或有其他严重违约行为的，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，逾期每一日应向甲方支付年租金的百分之 1 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：