

农村土地经营权出租合同

中山 市 横栏 镇 宝裕 村

承包方：_____

承包地名：_____

签订日期：_____年____月____日



宝裕村四队自留农用地经营权出租合同

出租方（以下简称甲方）：____中山市横栏镇宝裕股份合作经济联合社____
统一社会信用代码：____N24420007783195659____
联系电话：____0760-87619760____ 联系地址：____中山市横栏镇跃进路 127 号____
主体类型：农村集体经济组织

承租方（以下简称乙方）：_____
身份证号码：_____
法定代表人（负责人）：_____
身份证号码：_____ 联系电话：_____
联系地址：_____
经营主体类型：☐自然人 ☐农民专业合作社 ☐家庭农场 ☐农村集体经济组织 ☐公司 ☐其他：_____

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》《农村土地经营权流转管理办法》及有关法律法规，本着平等、自愿、公平、诚信、有偿的原则，甲乙双方经平等协商，就农村土地经营权出租事宜签订本合同。

第一条 租赁土地概况

（一）甲方将位于宝裕村的四队自留农用地（下称“土地”）出租给乙方使用，面积共1亩（不重复丈，附地图，红线内为乙方承租农用地的面积，不重复丈），地类为：耕地。

（二）甲方已将出租土地情况充分披露告知乙方，乙方租赁甲方土地仅能用于粮食作物生产。乙方对甲方出租的土地情况已作充分了解，同意承租，并承诺按国家有关法律、法规等有关规定和本合同约定使用。

（三）因租赁土地中包含部分道路、河道或其他不可利用土地（具体不可利用土地由甲方确定，甲方可根据实际情况调整不可利用土地），故实际使用面积少于租赁面积。乙方确认交付的土地符合其使用要求。道路、河道、其他不可利用土地或地下物不属于乙方承租范围，道路、河道只供公共使用，不能独占，不能阻碍其他人员正常通行或使用。

（四）本着审慎态度，乙方已充分了解以下情况：

（1）乙方已经知悉并实地了解甲方出租的土地的所有情况，对土地的现状、面积、位置等均无异议，若日后经测量面积少于本合同约定的，双方同意租金不变。

（2）乙方在签订合同前，已经了解并确认土地所有权人为甲方，对此无异议。

（3）在签订本合同前，甲方已经向乙方清晰告知土地的用途及具体土地属性；乙方有义务去了解土地的用途及具体土地属性，签订本合同表示其已对甲方土地相关情况知悉并确认，乙方保证依法使用土地。

第二条 租赁期限

（一）本合同下的土地租赁期自____年____月____日起至____年____月____日止。

第三条 租金及支付

（一）合同履行保证金

本合同签订当日，乙方向甲方支付押金____元，大写：____元整【乙方在投标时缴交的参投金____元自动转化为押金的一部分，若转化后的数额不足押金，乙方应在签订合同当日予以补足】，乙方对土地无损害的情况下押金按以下方式处理：在乙方清缴所有水、电费，办理好销户手续、完好返还土地且无任何违约的情况下，甲方在合同到期后全额免息退还给乙方，若乙方不按期缴纳租金或违反合同条约，作乙方违约处理，押金归甲方所有，甲方有权另行发包土地。（即在签订合同时须同时缴交首年租金和押金）。

（二）租金标准及支付方式

（1）双方确认，承包总租金包括土地租金和权益租金，其中权益租金是土地租金的10%。土地租金和权益租金是甲方为方便内部管理而作的区分，土地租金由甲方主要用于集体成员分红，权益租金由甲方主要用于村集体日常管理使用（工人工资、运营费用、管理村务工作等）。土地租金和权益租金的区分与乙方无关，均属于乙方需支付的租金。

（2）乙方每年须向甲方支付农业园林垃圾清理费：80元/亩/年。垃圾清理费按实际承包亩数计算，由甲方每年固定收取，甲方仅在乙方提前通知垃圾清理需求时提供清理服务，乙方未主动通知的，视为自行放弃当次服务，不影响甲方收取该年度全额垃圾清理费。

无论任何原因下，若甲方开具上述租金的发票，相关的税费（含租赁税）均由乙方承担。乙方应按甲方通知的时间支付相关税费，否则按本合同承担相关违约责任。

（3）乙方先交承包总租金后使用土地租金自第6年起开始递增，每5年递增一次，每次递增幅度为上期缴纳租金的10%。

（三）下表是各年承包总租金缴交时间和金额：

	土地租金（元）	权益租金（元）	土地租金（元）	权益租金（元）
承包总租金（元）				
小计				
租赁时间	年 月 日至 年 月 日		年 月 日至 年 月 日	
缴交时间	年 月 日前		年 月 日前	
	土地租金（元）	权益租金（元）	土地租金（元）	权益租金（元）
承包总租金（元）				
小计				
租赁时间	年 月 日至 年 月 日		年 月 日至 年 月 日	
缴交时间	年 月 日前		年 月 日前	
	土地租金（元）	权益租金（元）	土地租金（元）	权益租金（元）
承包总租金（元）				
小计				
租赁时间	年 月 日至 年 月 日		年 月 日至 年 月 日	
缴交时间	年 月 日前		年 月 日前	
	土地租金（元）	权益租金（元）	土地租金（元）	权益租金（元）
承包总租金（元）				
小计				
租赁时间	年 月 日至 年 月 日		年 月 日至 年 月 日	
缴交时间	年 月 日前		年 月 日前	
	土地租金（元）	权益租金（元）	土地租金（元）	权益租金（元）
承包总租金（元）				
小计				
租赁时间	年 月 日至 年 月 日		年 月 日至 年 月 日	
缴交时间	年 月 日前		年 月 日前	

第四条 租赁土地移交

- （一）甲方于签订合同之日将租赁土地交付给乙方使用。
- （二）甲乙双方可以在租赁土地现场进行交付，乙方对租赁土地状况有异议的，应当场提出，协商解决。租赁土地交付后，乙方应当场签具《租赁土地移交证明书》给甲方。乙方如不签具《租赁土地移交证明书》或无故不接受移交，经甲方书面通知移交后，视为甲方已履行租赁土地移交义务。
- （三）乙方确认事前和移交时已对租赁土地现状、性质、分类、允许种植作物范围等进行了充分了解，并经双方确认。
- （四）租赁期满，甲乙双方没有重新签订租赁合同，或租赁合同提前解除、终止的，乙方应在本合同期满或合同解除、终止之日，除特别约定外，清理所有租赁土地的地面设施，将土地整平基本恢复原貌（含四至界限），如甲方提出要保留地面设施的，乙方应当保留【除非甲方要求拆除地面的田间看护房（窝棚）建设样式，否则无需拆除】。乙方还需将土地上附着物、种植物等属于乙方的物品清退，清理土地范围内所有垃圾后，保持租赁土地完好、适租状态归还甲方。
- （五）合同到期或解除、终止后，乙方须及时办理用电、用水等变更交接手续，配合新承租方用电、用水等，否则，视为乙方仍占用土地，须按照占用时间及第八条第（七）项标准向甲方支付占用费。

第五条 租赁土地的使用与维护

- （一）乙方应依据有关法律法规及本合同约定保护和使用租赁土地。在租赁期间，乙方自主合法经营、自负盈亏、自担风险，不得改变约定的租赁用途，不得种植约定以外的作物，不得转租、转借。
- （二）未经甲方书面同意，乙方不得改变土地现状，挖深租赁土地，禁止占用租赁土地建窑、建坟或者建房、挖砂、采石、采矿、取土等。
- （三）乙方不得在租赁的土地及周边散养畜禽。
- （四）租赁期间，因高标准基本农田、农路“硬底化”、水利设施等农业工程项目建设需要在乙方承租面积内进行的，乙方必须无条件服从，并无偿提供工程施工面，甲方不作另外补偿。
- （五）乙方应在法律法规政策规定和合同约定允许范围内合理利用租赁土地，保持租赁土地环境干净整洁，不得弃耕抛荒，不得破坏、污染租赁土地的耕作层和生态环境，不得在租赁土地上从事违法行为或危害公共安全行为。
- （六）租赁期间，租赁土地及其范围内的农桥、农路及其他基础设施的维护管理由乙方负责，相关费用由乙方承担。

第六条 租赁土地的续租

本协议约定的租赁期限届满，乙方有意愿继续租赁的，应当在租赁期满前3个月内书面通知甲方。最终由甲方决定是否同意乙方续租，乙方的通知申请不视为其权利。

第七条 征收、征用

(一) 如因国家或上级部门建设等需征收、征用该土地, 双方应无条件服从, 双方不作违约处理。因征地造成乙方经济损失的, 由乙方自行承担, 与甲方无关, 甲方不作任何补偿, 由征地单位根据相应的政策、规定作出补偿。征用土地的补偿归甲方所有, 由乙方投入的用于农业生产设施的补偿归乙方所有。乙方应按当年实际承租时间计算并缴交承包总租金, 且不得借征地拖欠承包总租金。

(二) 甲方与政府征收机构签订征地意向协议书或其他协议书后, 甲方有权通知乙方终止本合同。乙方在收到甲方通知之日起, 被征收部分土地自动终止合同关系(部分或全部终止合同), 乙方须在30天之内将受波及土地交回给甲方(依约返还土地之前, 乙方仍需按照本合同租金标准及实际使用时间支付土地使用费), 不得以补偿事宜为由拒绝搬迁, 否则作乙方违约处理, 甲方有权没收乙方的合同履约保证金, 并强制收回整个土地。

(三) 如甲方因国家政策或上级部门规划等需收回该土地(全部), 乙方要无条件将土地归还给甲方, 甲方不作任何补偿, 乙方在收到甲方通知之日起, 该土地的出租合同自动终止, 乙方须在30天之内将受波及土地交回给甲方(返还土地之前, 仍按照本合同租金标准及实际使用时间支付土地使用费)。

第八条 甲乙双方权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1. 甲方承诺, 本次土地出租相关行为已履行了内部民主决策程序, 遵守产权交易等有关规定, 甲方有权对该土地经营权进行出租。

2. 甲方有权向乙方收取承包总租金、园林垃圾费用及其他应当由乙方承担的费用(如水费、电费、垃圾费、物业管理费等);

3. 甲方有权对乙方在租赁土地上的经营使用行为进行监督, 督促乙方按照法律法规规定及本合同约定的用途合理使用;

4. 甲方不得干涉和妨碍乙方依法进行生产经营活动。

(二) 乙方的权利和义务

1. 租赁期间, 乙方应做好安全工作, 在租赁土地边建安全护栏或竖立警示牌, 定期检查和维护安全设施, 保障人员的人身及财产安全。甲方不承担乙方在租赁期间发生的一切经济责任和法律责任。

2. 租赁期间, 乙方应按国家法律、法规、政策以及当地各级政府及有关部门的规定依法经营和依法缴纳税费, 并按时支付租金、水电费、物业管理费、垃圾费、工人工资等一切与经营有关的费用。

3. 乙方依法依规开展农业种植, 应当履行主体责任, 确保农产品质量安全。

4. 如乙方在使用土地期间, 遭受第三方侵占土地或其土地权益被侵犯, 由乙方自行解决, 甲方可给予协助。在乙方权益被第三方侵犯期间, 不影响乙方按期向甲方缴纳承包总租金的义务。

5. 乙方需自行做好排涝防风工作, 如因排水不及台风灾害造成损失的, 由乙方自负。

第九条 违约责任

(一) 甲乙双方应秉承诚信原则, 不得在无法定或约定情形的情况下提前解除本合同, 甲方无故提前解除合同的应双倍返还履约保证金, 乙方无故提前解除合同的甲方有权没收履约保证金。

(二) 合同签订后, 如乙方未按时支付合同履约保证金的, 甲方有权单方解除合同并收回土地, 乙方应当按法律法规向甲方支付违约金。

(三) 合同签订后, 如甲方未按本合同第四条第(一)项约定, 向乙方交付土地的, 每逾期一日, 甲方应按一年期LPR的1倍向乙方支付违约金。甲方逾期3个月未将农用地交付给乙方使用的, 乙方有权解除合同, 甲方应向乙方退还合同履约保证金。

(四) 在租赁期内, 乙方未按合同约定向甲方缴交应当由乙方交纳的各项费用(包括但不限于租金、甲方代缴款等)的, 从应付款之日起, 以所欠款项为基数, 按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率即LPR的1.5倍计算逾期付款利息至乙方实际支付之日止。逾期超过15日以上的, 甲方有权单方面解除合同并收回土地, 合同履约保证金归甲方所有。

(五) 乙方违反本合同第五条约定的, 甲方有权单方解除合同并收回土地, 合同履约保证金归甲方所有, 如合同履约保证金不足以弥补甲方损失的, 甲方除没收履约保证金外, 还有权要求乙方赔偿因此造成甲方的损失。

(六) 租赁期间, 如因乙方的原因造成农用地及农桥、农路及其他基础设施、生态环境有损毁、污染或者种植条件被破坏的, 乙方应当负责修复或者向甲方支付相关修复费用并赔偿甲方因此造成的损失, 甲方的损失包括但不限于勘察费、测量费、检测费、修复费、行政罚款、修复期间的租金损失等。

(七) 租赁期满或合同提前解除、终止, 如乙方未按本合同第四条第(四)项约定, 向甲方交还租赁土地的, 每逾期一天, 乙方需按合同终止时租金标准的两倍向甲方支付占用费, 如逾期超过10天仍未返还土地的, 土地内的任何财产, 均视为乙方放弃所有权, 甲方有权以任何方式处理前述财产, 并有权自行收回土地, 乙方不得提出异议。如甲方收回租赁土地时仍有乙方搭建的设施或农作物的, 视为乙方放弃权属交由甲方处置, 甲方有权处置且不予补偿, 如产生清场或处置费用的, 甲方有权向乙方追偿。

(八) 在甲方自行收回土地情况下, 在甲方处置完毕土地内的财产前, 乙方均须按照合同终止当年双倍的租金标准向甲方缴纳占用费, 且按本合同约定承担其他违约责任。

(九) 租赁期间, 乙方连续半年抛荒的, 甲方有权单方解除合同并收回租赁土地, 合同履约保证金归甲方所有。

租赁期间, 乙方有其他违约行为或违法行为的, 经甲方通知一次后仍不改正的, 甲方有权单方解除合同并收回租赁土地, 合同履约保证金归甲方所有。

(十) 租赁期内, 乙方发生任何违约行为, 甲方有权停止水电供应, 乙方由此遭致的损失全部由乙方

自行承担。

(十一) 甲方应承担乙方为实现债权产生的费用,包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费、证据保全费、鉴定费、勘察测量费、财产保全责任保险保费等费用。

(十二) 经法院判决、调解等方式确认乙方拖欠甲方款项、滞纳金或律师费、诉讼费等费用的,若乙方有分配款或相关款项在甲方处的,甲方在上述款项中予以抵扣,乙方对此无异议。

第十条 合同变更和解除

(一) 本合同效力不受甲乙双方法定代表人变动影响,也不因甲方的分立或合并而变更或解除。

(二) 合同期内,如因甲方开发土地需要或发展需要,甲方提前三个月通知乙方可解除本合同,收回土地后,且无需承担违约责任,乙方按实际使用时间缴交承包总租金。

(三) 租赁期内,如因国家征收征用该土地的,本合同自动终止,补偿款按本合同第七条规定分配,双方互不承担违约责任。

(四) 租赁期内,如由于政策原因导致土地规划或地类发生变化的,乙方应当配合开展整改工作,无法整改的,经双方协商可以解除合同,双方互不承担违约责任。

(五) 租赁期内,如因法律规定的不可抗力导致本合同难以履行时,本合同可以变更或解除,双方互不承担违约责任。遭受不可抗力事件的一方应在条件允许的情况下及时通知对方合同变更或解除,并采取一切合理措施以减少这一事件造成的损失。

(六) 甲方依据法定事由或本合同约定享有的合同解除权,不受解除权行使期限的限制,合同期内甲方均有权行使合同解除权。

第十一条 争议解决

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,任何一方均可以直接向中山市第二人民法院起诉。

第十二条 其他约定

(一) 本合同所明确的联系方式和联系信息适用于双方往来联系、书面文件送达及争议解决时法律文书送达。因收件人拒收、联系方式和联系信息错误而无法直接送达的自交邮后第7日视为送达。任何一方需要变更联系方式和联系信息的,应当在变更后的3天内书面通知另一方。

(二) 双方约定的其他事项:

1. 承租方不得在承租的农用地上搭建田园看护房,并需缴纳5000元整治保证金,期满后无相关违约情况无息退回。

2. 四队自留农用地为永久基本农田。永久基本农田应重点用于稻谷、玉米和薯类等粮食作物生产,严禁占用永久基本农田发展林果业、挖塘养鱼、挖湖造景、建设绿化带、种植苗木、草皮等用于绿化装饰以及其他破坏耕作层的植物,严禁新增建设畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施。

甲乙双方确认,通过招投标方式签订本合同,故双方已经对全部条款进行了充分的了解和协商,在签订本合同时双方对各自的权利和义务已有充分的了解。本合同条款不构成任何一方的格式条款。

第十三条 合同效力

本合同自双方签字盖章后生效。合同一式叁份,甲方执贰份,乙方执一份,具有同等法律效力。

甲方: 中山市横栏镇宝裕股份合作经济联合社 (盖章)

法定代表人: _____ (签字)

乙方: _____ (盖章)

法定代表人: _____ (签字)

签约日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日

签约地点: 中山市横栏镇宝裕

附件: 1. 乙方的《身份证复印件》或《营业执照复印件》;
2. 租赁物四至位置及面积示意图;
3. 租赁物交接确认书。

