

农村土地经营权出租合同

☒统一社会信用代码: N2442000722474945B
 法定代表人: 黄伟斌 联系电话: 0760-87766459
 联系地址: 中山市横栏镇六沙村六沙大道 66 号
 主体类型: ☒农村集体经济组织

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:

生产经营活动所需一切设施设备，由乙方自行解决。

(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》或无故不接受移交的，在签订合同后视为乙方已在上述交付时间接收承租的土地，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 5 天内，将除按本合同约定及甲方要求需要留用的设施保持完好外，将土地上附着物、种植物等属于乙方的物品清退后，保持租赁土地完好、适租状态归还甲方。

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，不得改变约定的土地租赁用途，不得种植约定以外的作物，未经甲方同意，不得转租、分租或与他人调换土地使用等。

(二) 未经甲方书面同意，乙方不得改变土地现状，不得填高或挖深租赁土地，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上私自搭建田园看护房(工具房)。如需使用甲方统一搭建的田园看护房(工具房)的，应按有关政策及甲方要求进行使用和维护。如承租土地上没有甲方统一搭建的田园看护房(工具房)，乙方需自行搭建的，应按镇农业农村部门规定的统一样式标准建设田园看护房(工具房)(详见附件 1)，并完成备案手续，实名登记，承担后续管护整改责任，落实安全生产责任。田园看护房(工具房)只能用于农业生产设备、物资存放及值守看护等用途，不得用于居住生活，不得安装煤气灶、煤气炉等明火设施。同时，乙方须在中标后缴纳 壹万元 的田园看护房(工具房)和田园垃圾整治保证金，乙方在承租期间，需按照省、市、镇、村的有关规定做好田园看护房(工具房)的管护和田园垃圾清理，对行政部门以及村委反馈要求整改的问题(包括乱搭建田园看护房(工具房)、田园垃圾杂物乱堆放、破坏农用地等)需配合限期两周整改。其中，伍仟元的保证金在承租方新建田园看护房(工具房)经镇、村联合核查符合建设样式要求后，由村(居)在一个月内退回。

限期内不整改的，则甲方有权没收 壹万元 的田园看护房(工具房)和田园垃圾整治保证金，并后续由镇、村联合开展整改，若甲方没收的保证金不足以完成看护房整改的，则整改费用继续在合同履约保证金中扣除。承租方在承租期间，出现私自乱搭田园看护房(工具房)等且拒不配合整改的，甲方有权提前解除合同，且不承担违约责任。

(四) 乙方不得在租赁的土地及周边散养畜禽。

(五) 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，租金按面积比例相应核减。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 租赁期间，乙方违反上述约定，甲方向乙方发出整改通知后，乙方没有在规定期限内整改或拒绝整改，甲方有权按照乙方违约处理。

第六条 租赁土地的续租

租赁期限届满，如乙方需继续租赁该土地，需通过政府管理部门审批的招租方式进行且乙方中标后与甲方重新签订土地租赁合同。

第七条 征收、征用

本合同存续期间，如国家或政府需征收、征用乙方租用的土地，甲方应提前一个月通知乙方，乙方必须无条件服从，甲乙双方同意解除本合同。如国家或政府征收、征用部分土地的，剩余部分土地按本合同约定继续履行。征收、征用土地的补偿款项归甲方所有；乙方在租用土地上投入的一切用于农业生产设施的补偿款项归乙方所有，其补偿标准按国家和当地标准执行。甲方对征收、征用不作任何补偿。租金、土地流转管理费、垃圾清运费计算至乙方实际交还被征收、征用土地之日止。如乙方对补偿有异议的，应当与征收、征用单位协商解决或通过法律途径解决，不得以此为由拒绝退还土地，否则甲方有权按乙方违约处理，有权强制收回该土地，乙方已支付的保证金归甲方所有。

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、甲方有权按照本合同约定向乙方收取租金、土地流转管理费、垃圾清运费及其它应当由乙方承担的费用(如水费、电费、电费等费用)。

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，如发现乙方违法、违约使用土地，甲方有权向乙方发出整改通知。

4、甲方不得干涉和妨碍乙方依法进行生产经营活动。

5、该土地被依法征收的，依法获得相应补偿。

(二) 乙方的权利和义务

- 1、在承租期内对土地依法享有占有、使用和收益的权利。
- 2、乙方承租土地只能用于农业生产或农业种植用途，不得改变土地的用途，不得用于非农建设，严禁占用周边土地从事废品收购、堆放杂物、污染环境或改变土地用途等其他经营活动。
- 3、经甲方书面同意，可以依法依规改良土地种植环境，提升地力，建设必要的农业设施。在合同期满后，甲方无需对乙方上述投入作任何补偿，由乙方在交还土地时自行清拆，逾期清拆的，视为甲方放弃，归甲方所有。
- 4、无条件服从镇政府、村委会及上级有关部门管理，乙方不得改变河道现状，严禁开挖水井抽取地下水，不准在河道搭建棚舍、厕所，不准涉河堆放，不准围河种植养殖。违反上述规定的，经教育仍不整改的，甲方有权按照有关规定拆除或清理，甲方不作任何赔偿，并有权以乙方违约处理。
- 5、严格执行国家环保方面的法律法规和政策要求，保护和合理利用土地，不得给该土地造成污染或永久性损害。乙方自行清理承租土地和道路的垃圾，不得障碍交通，保持环境卫生清洁。
- 6、乙方不得擅自改变土地四至边界，如需使用租用土地周边用地，须事先征得甲方书面同意，且不得影响周边土地承租人的正常农业生产经营活动。
- 7、乙方不得在土地道路靠河边位置的地方进行种植、堆放杂物或搭建构筑物，否则，甲方有权强制拆除或清理，甲方不作任何赔偿，并有权以乙方违约处理。
- 8、如乙方改变合同约定，从事的农业生产经营活动可能造成土地地力明显削弱或降低的，应取得甲方书面同意，乙方须向甲方作出补偿，经双方协商一致后签订补充协议。
- 9、在租赁期内，乙方须守法经营，自负盈亏，依约使用承租土地，遵守当地政府部门有关政策要求。乙方承租土地的排水、灌水等工作，由乙方自行解决，排灌所需的人工、设备、费用等经营所产生的一切费用均由乙方负责。
- 10、乙方在承租的土地上挖坑、平地、开路、道路维修、安装电表、用电线路、架设电器、自来水管、领取营业执照、工商土地流转管理费、税金及其他费用、投资等，均由乙方自行承担。
- 11、甲方按原供电公司架设的输电线路（即总线路不再移动）现状提供乙方使用，总线以下增架其他线路、增设用电设备及安装等一切费用均由乙方负担，乙方须做好用电安全工作及安装漏电保护开关，并按镇当地供电部门规定，按时缴交电费、办理用电开户申请或过户手续，否则，所造成的经济损失及相关责任，由乙方负责。如发现乙方有偷电行为，按《电力法》及供电部门有关规定进行处理，情节严重的，交由司法或公安部门处理。在乙方租赁期限届满，即报装的电表使用期限届满。
- 12、用电与用水：用电须向甲方缴纳用电保证金 3000 元，用水须向甲方缴纳用水保证金 1000 元。若乙方拖欠水费、电费，乙方同意甲方有权在用水、用电保证金或年终分配中扣除，如上述保证金不足以扣除乙方拖欠的水费、电费，由乙方在限期内补缴，因此产生的滞纳金及相关法律责任，由乙方自行承担，乙方在限期内拒绝补缴，甲方有权按乙方违约处理。在租赁期限届满，乙方须及时向供水、供电部门缴清水费、电费且没有违反本合同约定的，甲方上述保证金无息退还给乙方。
- 13、乙方不得超出租用土地范围使用土地，不得非法占用村集体的土地或公建控制线内土地，在甲方发出整改通知后，乙方仍未完成整改或拒绝整改的，视为乙方违约。
- 14、甲方如路网整治或扩建架设高、低压电线，乙方应无条件提供协助并交付甲方需求的土地。乙方自接到甲方通知之日起七日内搬迁完毕并清理地上物，把土地交回甲方，否则，所造成的经济损失由乙方负责。乙方被收回的土地按月计算分摊扣减土地各项租赁费用，剩余的土地，在租赁期间，乙方按合同条款继续履行。
- 15、乙方应做好安全生产工作，负责抽积水、防汛等，由此产生的一切安全事故或自然灾害等损失均由乙方自行承担，甲方不负任何责任。
- 16、在租赁期满后，乙方需将承租土地上的种植物、附着物及私人财物全部清走，依约按时将承租土地交回甲方使用。若乙方逾期处理的，甲方有权视为乙方放弃土地上财产并同意由甲方处理，甲方因此发生的处理费用，乙方需承担赔偿责任，保证金归甲方所有。
- 17、在租赁期满后，乙方铺建的农路和电线路归属甲方所有，不得自行拆走或毁损，否则，视为乙方违约处理，甲方有权向乙方追偿。
- 18、本次发包的所有农用地内的道路需保持原状。在租赁期内，甲方不再提供其他土地给乙方修筑农路。如乙方需修筑、拆除农路的，须向甲方办理报批手续，经甲方批准所发生的一切费用由乙方负担，同时乙方须按规定安排好道路预留的土地面积（退让道路距离不小于 1 米），自行负责退让道路的维护。同时乙方临近道路的围基不得高于路面，因此造成道路损坏和积水等一切损失由乙方自行负责，否则以乙方违约处理。
- 19、为贯彻落实土地规范化管理，乙方在承租土地内设立广告、招牌、路牌等标识牌，应按照统一规划，乙方不得擅自摆放、竖立广告或招牌，否则，甲方有权强制拆除，且甲方无需作出任何补偿。
- 20、乙方不得在农路上乱堆、乱放杂物堵塞交通，否则，甲方有权以乙方违约处理，有权对乙方实施交通管制或解除合同。
- 21、《电力设施保护条例实施细则》第十八条规定，在依法划定的电力设施保护区内，任何单位和个人不得种植危及电力设施安全的树木、竹子或高杆植物。电力企业对已划定的电力设施内新种植或自然生长的可能危及电力设施安全的树木、竹子，应当予以砍伐，并不予支付葬林始补偿费、植被恢复费等任何费用。若出租的地块涉及高压线安全范围，则要在高压线边缘起算两侧 15 米范围内，不允许种植过高的树木（树顶距离地面高度不得高于 5 米）、使用过高的吊机（距离高压线垂直安全距离要大于 6 米）、搭建与棚屋等。若乙方违反该规定造成的一切损失由乙方自行负责；乙方收到甲方的整改通知后，在规定期限内仍未整改或拒绝整改的，甲方按乙方违约处理。
- 23、在农用地用地范围内一切的地面建筑（构筑物）物和生长的植物等，均不能进入道路分界线内（不能超过道路边缘上空）和需要至少退让道路 0.5 米才能进行建设任何建筑（构筑物），否则乙方需及时对其进行清理和整治，以保证道路畅通和道路实际使用宽度不受影响。若乙方在收到甲方书面整治通知后 15 日内没有进行整治的，甲方有权按乙方违约处理。

24、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，定期检查和维修安全设施，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。

25、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规费，并按时支付租金、水电费、土地流转管理费、垃圾费、工人工资等一切与经营有关的费用。

26、乙方依法依规开展种养生产，应当履行主体责任，确保农产品质量安全。

27、本次发包的地块现状没有水电表，甲方不提供水电表办理业务。

28、应镇上级部门要求，若乙方需要搭建，需事先与甲方沟通，并得到农业主管部门批准同意后方可建设。

29、乙方租用的土地需要根据政府相关规定在道路边缘进行退让，不得占用退让的土地。

30、承租期间，甲方若需在乙方租用土地上安装广告牌、路灯、监控、电杆、变压器等设施时，乙方无条件退让空间配合安装、建设，且甲方不作占地、清苗等费用补偿。

31、在租赁期间，乙方应自觉履行垃圾分类义务。乙方应将生活垃圾与园林垃圾分别进行分类打包，并按照规定时间自行放上垃圾车。此外，花木场所产生的泥土、大件家具等，均需由乙方自行处理。

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，乙方应当按月租金 1 倍向甲方支付违约金。

(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，甲方应按月租金的 5 %向乙方支付违约金。甲方逾期 1 个月未将农用地交付给乙方使用的，乙方有权解除合同，甲方应向乙方退还两倍合同履约保证金。

(四) 若乙方逾期支付租金、土地流转管理费、垃圾清运费的，甲方有权以乙方拖欠金额为基数，按照每月 1.5% 向乙方收取逾期付款利息。若乙方逾期超过 15 天仍未付清，甲方有权按乙方违约处理，有权解除本合同，乙方已支付的保证金归甲方所有，或乙方向甲方支付相当于一年的租金(按乙方违约时当年租金标准计算)作为违约金，同时，甲方有权收回乙方承租的土地，另行出租，且无需作任何补偿。

(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，甲方有权在提前书面通知乙方的情况下，采取一切必要措施直接收回租赁土地，并按租金 1.3 倍加收占用费。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) 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。

(九) 违约方应承担守约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) 在租赁期内，如因国家、政府政策影响造成合同无法履行，或变更土地使用功能，任何一方均有权解除合同，乙方退回承租的土地，甲方退回乙方保证金并按乙方实际租赁土地时间退回相应的租金，双方同意互不追究。

(十一) 在租赁期内，乙方不得擅自改变土地的用途。乙方如需要将承租的土地再流转(转租)的，须取得甲方书面同意，办理流转手续或重新签订新合同，乙方须向甲方支付 300 元作为土地流转手续费。如乙方擅自转租、分租、互换土地等违约行为，甲方有权解除合同，乙方已支付的保证金归甲方所有，甲方收回乙方承租的土地，另行出租，且无需作任何补偿。

(十二) 乙方在承租期内不能单独将泥土运走出售，否则，按乙方违约处理，乙方须按其所出售泥土的 1000 元/立方米赔偿甲方的经济损失。

(十三) 乙方擅自改变该土地的用途或不合理使用土地造成污染或永久性损害的，甲方有权单方解除合同，收回该土地，乙方已付保证金归甲方所有，乙方承担甲方修复土地所发生的所有费用，赔偿甲方因此遭受的其他经济损失。

(十四) 乙方有其他违约行为的(包括但不限于整治、广告牌整治等)，经甲方通知后仍未整改的，甲方有权解除本合同，乙方已支付的保证金归甲方所有，甲方有权收回乙方承租的土地，另行出租。

(十五) 保护和合理利用土地，不得给该土地造成永久性损害，不得进行倾倒和填埋各类垃圾、泥浆、淤泥、废渣、废料等污染环境或土壤、破坏或降低地力的行为，否则，乙方须在收到甲方通知之日起 10 天内完成修复和恢复原状，并赔偿甲方经济损失，同时甲方有权按乙方违约处理，有权解除合同，收回乙方承租的土地，另行出租，乙方已支付的保证金归甲方所有。

(十六) 乙方影响周边农户使用土地或他人通行公共道路、河道，或擅自变更公共道路、河道，或利用公共道路、河道进行种植，或其他用途的，乙方须在收到甲方整改通知之日起 10 天内完成恢复原状，若乙方拒绝整改的，甲方有权解除合同，乙方已支付的保证金归甲方所有，甲方有权收回乙方承租的土地，另行出租。

(十七) 乙方在承租期间，违反环保法律法规经营的，须在收到甲方整改通知后 10 日内恢复原状，造成甲方经济损失的，乙方须承担赔偿责任。

第十条 合同变更和解除

(一) 本合同效力不受甲、乙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) 如因国家征收、征用该土地的, 甲、乙双方同意解除本合同, 补偿款按法律规定和本合同约定进行补偿, 双方互不承担违约责任。

(三) 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, 甲、乙双方同意解除合同, 双方互不承担违约责任。

(四) 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。

(五) 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

因履行本合同发生或与本合同有关的纠纷, 双方应友好协商解决, 若协商不成的, 任何一方均有权向中山市第二人民法院提起诉讼。败诉方应承担为解决纠纷所发生的费用, 包括但不限于诉讼费用、调查费、诉讼保全费、律师费及其他费用。

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) 河道清淤

乙方租用土地四周河道的清淤工作由乙方自行负责, 负责范围为河道的一半宽度 (靠近乙方土地的一侧), 若因乙方不履行河道清淤的义务导致河道堵塞, 且在甲方书面通知乙方进行河道清淤一周后, 乙方仍未完成河道清淤或拒绝清淤的, 将由甲方进行河道清淤。甲方在清淤时乙方须无条件配合, 包括但不限于退让土地、清理杂物, 否则造成的一切损失由乙方负责, 且甲方进行河道清淤产生的费用, 有权在乙方支付的保证金中扣减, 乙方须在下一期支付租赁费用时补足保证金, 否则, 甲方按乙方违约处理。

(三) 甲方所收取的租金、保证金, 归属原股份合作经济社所有, 或按照甲方与原股份合作经济社之间的约定执行; 甲方所收取的土地流转管理费、垃圾清运费, 归属甲方所有。

(四) 本合同如有未尽事宜, 经甲、乙双方协商一致后签订补充协议, 该补充协议与本合同具有同等法律效力。

(五) 本合同生效后, 国家或广东省新颁布的法律、法规、规章和政策中的强制性规定与本合同约定不一致的, 依照有关规定执行。

第十三条 合同效力

本合同自甲、乙双方代表人签名、盖章后生效。本合同一式 叁 份, 甲方执 贰 份, 乙方执 壹 份, 具有同等法律效力。

甲方: 中山市横栏镇六沙股份合作经济联合社 (新龙组) (盖章)

法定代表人 (或法定受托人/签约代表):

乙方: _____ (盖章)

法定代表人 (或法定受托人/签约代表): _____ (签字)

签约日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日

签约地点: 六沙村三资办公室



附件 1: 横栏镇田园看护房 (工具房) 建设标准及样式图
附件 2: 田园看护房 (工具房) 座向示意图

横栏镇田园看护房（工具房）建设标准及样式图

1. **结构大小**：按镇的统一风格结构要求建设，整体结构必须是单层，高度 3-4 米之间。看护房（工具房）单个占地面积原则上不能超过 15 平方米，其中花地可布置 2 个，鱼塘可布置 4 个。可根据实际情况将 2 个进行集中布置，样式详见下图。

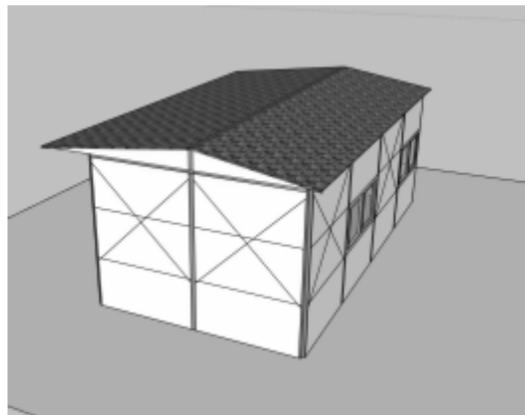
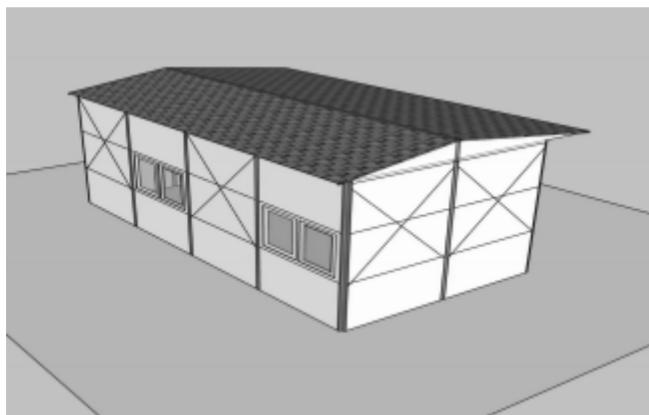
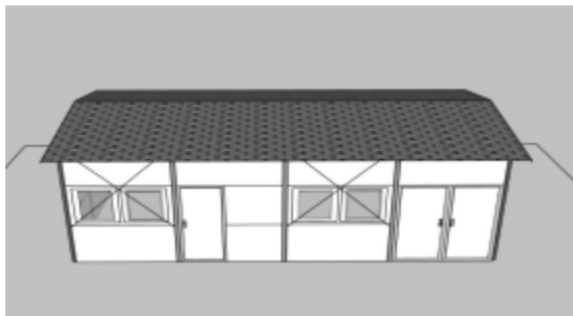
2. **颜色统一**：顶部：绿色(色号:369C)；围墙：灰白色。

3. **选材方面**：可根据需要选择合适材质，建议顶部选材为隔热铝瓦或树脂琉璃瓦，围墙选材为岩棉夹芯板或玻璃棉板，做到外表美观、结构坚固。



2K*4K*3P(平面图)

横栏镇田园看护房（工具房）样式



附件 2：田园看护房（工具房）座向示意图

位置朝向方面：

1. 乙方中标后仅允许在限定的范围内(图块)建设田园看护房（工具房）。同时田园看护房（工具房）正面均按示意图指定方向（向南）搭建。（见下图）
2. 田园看护房（工具房）位置应在离路约 5 米处搭建。

