**土地租赁流转合同**

出租方（简称甲方）：建德市新安江街道丰产村股份经济合作社

承租方（简称乙方）：

见证方（简称丙方）： 建德市新安江街道办事处

为了规范农村土地承包经营权流转，切实维护土地流转双方的合法权益，根据《中华人民共和国农村土地承包法》和《农村土地承包经营权流转管理办法》法律、规章的有关规定，本着依法、自愿、有偿、平等协商的原则，经甲乙丙三方协商，订立如下土地经营权流转合同。

**一、出租土地基本情况及用途**

甲方同意将坐落在 建德市新安江街道丰产村水田共 91.485亩和宅基地复垦31.743亩、水塘1座4009平方米流转租赁给乙方进行农业综合开发，从事（主营项目） 种植 生产经营。（附件1：建德市新安江街道丰产村水田项目位置红线图，附件2：建德市新安江街道丰产村旱地项目位置红线图）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 东 | 南 | 西 | 北 |
| 91.485亩水田水塘1座 | X：434590.9543Y：3259809.5219 | X：433811.3058Y：3259251.9176 | X：433606.3881Y： 3259514.3417  | X：434450.1778 Y：3260075.0046 |
| 31.743亩旱地 | X：435146.7118Y：3260398.5014 | X：434553.2297Y：3260279.8667 | X：434342.942Y： 3260316.3757  | X：434542.3486 Y： 3260581.3467  |

**甲方交付的土地质量、面积、位置、水、电设施等，以实际现状为准。**

**二、出租期限**

经营权出租期限为15年，自2021年 5 月 1 日至2036年 4 月 30 日止。期满后，在同等条件下，乙方享有优先续租权。乙方不续租的，该农田由甲方在期满时收回。（最长期限不得超过土地承包经营权剩余期限）。

甲方将本协议所涉农田于 2021 年 5 月 1 日前移交给乙方管理使用。

**三、出租价格**

水田年租金为¥ 元/亩（大写： 元）、旱地年租金为¥ 元/亩（大写： 元）、水塘年租金为¥ 元/座（大写： 元）。前三年免收租金，第四至第五年租金不变，第六年至第十年租金在第五年租金基础上递增10%，第十一年至第十五年租金在第十年租金基础上递增10%，至租赁期满。

农田的流转费用（租金）:甲、乙双方协商租金如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 标的 | 租 金（1-3年） | 租 金（4-5年） | 租 金（6-10年） | 租 金（11-15年） |
| 91.485亩水田 |  |  |  |  |
| 31.743亩旱地 |  |  |  |  |
| 水塘 |  |  |  |  |
| 总计 |  |  |  |  |

**四、租金支付方式**

租金五年支付一次，先付款后使用，履约保证金 2 万元。支付时间：2021年 5 月1日前支付第一期租金支付 元，2026年 5 月1日前支付 元，2031年 5 月1日前支付 元。履约保证金在缴纳第三期租金时，充抵为租金，第三期缴纳不足部分租金即可。

乙方在本合同签署当天向杭州农村综合产权交易所（以下简称杭农交所）指定账户支付交易服务费计 元（乙方已付的交易保证金扣除交易服务费后，多余部分（若有）依次冲抵履约保证金和第一期租金）；第一期租金￥ 元及履约保证金￥ 元，须在本合同署之日起3个工作日内向杭农交所指定账户全部付清。

之后的各期租金在上个支付期届满日的30天前由乙方直接将租金打入甲方指定账户（户名：建德市新安江街道丰产村股份经济合作社；开户行：建德市农村商业银行股份有限公司；帐号：201000035504967 ）。

1. **甲方的权利和义务**
2. 甲方的权利
3. 依约收取流转费（租金）。
4. 要求乙方将农田用于农业生产经营。对于上述土地上的非农

建设活动或其他破坏农田的活动予以劝阻、制止。

3、未经甲方同意不得以流转经营的土地用作抵押或担保，如有发现甲方有权随即解除合同，流转土地内的附着物归甲方所有。

1. 合同期满，依约收回土地。

（二）甲方的义务

1. 根据村集体组织议事规则将本合同所涉租赁事宜通过民主决

策程序（附件3：建德市新安江街道丰产村村民代表大会决议书）。

1. 协助处理好邻里田界、村与村、村与户之间关系。
2. 甲方承诺：本协议签订前已将本协议所涉的全部农田已流转

登记至甲方名下，甲方对上述农田享有完整的处置权。

1. 协助乙方办理相关流转登记手续。
2. 确保将本协议所涉农田在土地整治项目立项时确定的水源及

相关设施供该农田灌溉使用，优先确保沿线沟渠畅通、不截流或改变水流走向（现有灌溉设施）。

1. 确保该农田周边道路畅通，确保该农田经营所需的各类设施、

设备、肥料、苗木、种籽、工具等运输畅通（现有道路，如遇损坏由乙方负责维修）。

1. 积极配合乙方或次承租人提供申报立项、政策奖励、补助、扶持等手续（包括但不限于盖章、签字、提供相关资料等）。
2. 依法保障乙方的优先续租权。

**六、乙方权利与义务**

（一）乙方的权利

1、在租赁期内，享有农田经营使用权。

2、享有转租权。甲方允许乙方转租，转租年限不得超过本合同约定年限，仍应用于农业用途。转租取得的收入全部归乙方享有，甲方不得对此主张任何权利。乙方自行处理与次承租人的转租合同关系，本合同中相关承租人的权利和义务仍由乙方承担。

3、合同期满后，依法享有优先续租权。

4、享有申报立项，取得政策奖励、补助、扶持的权利 。

5、乙方享有办理流转登记的权利，甲方应予配合。

（二）乙方的义务

1、按照缴纳流转费。

2、确保上述农田只用于农业综合开发，不得用于其他非农活动。

**七、丙方的权利与义务**

1. 丙方负责协调处理甲方、乙方、次承租人与村民之间的关系，确保本协议所涉土地上的生产经营活动不受非法干扰，指导、监督甲方诚信履约。

2、履行资金监管职责，确保专款专用。

八、在本合同有限期内，甲乙丙三方必须共同遵守本合同，未经三方同意，任何一方不得擅自变更或单方解除。

甲方擅自解除协议或因甲方原因导致合同无法正常履行而乙方

解除合同，甲方除按退回剩余未履行期限的租金外，还应按剩余未履行期限的租金的两倍向乙方支付违约金。

九、本协议经三方协商同意可提前终止合同，但应提前告知并应给予半年的过渡期。

十、违约责任

1、甲方未按时移交农田的，租期顺延，每延迟一天按租金总额的万分之一向乙方支付违约金。

2、乙方未按时付款的，每延迟一天按租金总额的万分之一向甲方支付违约金。

十一、本合同未尽事宜，由甲乙丙三方友好协商补充，补充合同具有同等法律效力。

十二、本合同一式陆份共六页，三方各执两份，本合同自三方签署时生效。

附件：1.建德市新安江道丰产村水田项目位置红线图

2.建德市新安江道丰产村旱地项目位置红线图

3.甲方村民代表大会决议（复印件）

4.建政办函〔2017〕129号

5.建政办函〔2014〕147号

甲方：

法定代表人：

 \_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

乙方：

法定代表人：

 \_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

 丙方：

法定代表人：

 \_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日