**土地租赁合同书**

甲方:湛江市霞山区友谊街道北月村北月经济合作社

乙方:

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国民法典》及相关法律法规和政策规定,本着公开、诚信、平等、自愿、有偿的原则,经甲、乙双方友好协商,就甲方将土地出租给乙方使用的事项,签订本合同条款如下,以兹共同遵守。

**一、出租土地及用途**

1、甲方将位于疏港大道以东南，面积约 146.02亩的土地出租给乙方，土地四至情况详见宗地图，查核现状地类，该地块用地面积约146.02亩，用地性质为乔木林地、其他草地、坑塘水面、设施农用地、果园、公路用地、农村道路。根据上述查询土地性质，请严格按照土地用途使用土地，维持土地的农业用途，不得用于非农建设。如使用农用地进行设施农业用地或非农建设需办理相关手续后方可使用；如改变林地用途请按林地报批手续办理。

2、甲方享有土地所有权，租赁期间土地使用权归乙方所有。

3、乙方租用甲方的土地,应根据土地性质,按照国家相应政策法规使用。乙方违法违规使用土地，不按照土地性质和用途使用土地开挖沙土，造成水土流失或无法再进行种植且受到相关职能部门通报累计三次的，甲方有权单方面解除合同，要求乙方恢复土地原状并收回土地，乙方需赔偿甲方因此造成的所有经济损失（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、交通费等直接或间接或预期损失）。

**二、租赁期限及交付**

1、该土地的租赁期限为 20 年，自2023 年 月 日至 年\_\_\_\_ 月 日止。

2、交易保证金70 万元在合同生效时自动转成合同保证金，乙方必须在签订合同后三个月内制定项目投资方案交予甲方并报相关部门备案审批，一年内投资开发农业或农业+旅游等乡村振兴项目，如一年内无投资农业或农业+旅游等乡村振兴项目则没收违约金50万并取消合同，甲方收回土地和固定财产。如签订合同后一年内有投资农业或乡村旅游项目则在合同签订满一年后的10个工作日内退回乙方50万（不计利息）。余下的20万作为整个租赁期的合同保证金，如乙方在租赁过程中无违约行为，依约履行完毕全部合同义务（包括但不限于向甲方支付全额租金及其它与租赁土地相关费用，如期将租赁土地交还给甲方等），租赁期结束后10个工作日退回乙方（不计利息）。如乙方无正当理由提前终止本土地租赁合同的,甲方除扣除已实际发生的租金，剩余款项不退还给乙方外，并没收合同保证金。

**三、租金及交付方式**

第1-10年的土地承包租金为 元/亩/年（以下简称原租金）；第11-20年在原租金基础上增加 15%，即 元/亩/年。乙方须在本合同签订后5个工作日内一次性缴清第1-10年的租金 元，逾期不缴纳第1-10年的租金视为违约，甲方有权单方面解除合同并没收交易保证金。

先交租后使用，租金每10年一付，第2个十年的租金乙方必须在第二个10年的首年首月前10天内一次性付清给甲方方可使用租赁地。逾期按日收取当年租金总额万分之五的违约金。逾期1个月，甲方有权终止合同，收回租赁地及地上附着物，一切后果由乙方负责。

**四、甲、乙双方的权利和义务**

(一)甲方的权利和义务

1、在合同有效期内,保障乙方的自主合法经营,不得侵犯乙方的合法权利。

2、积极协调村民关系，不得以任何形式对乙方的合法经营活动进行干扰和破坏。

3、国家的税收及管理费和土地租金发票税费由乙方自负。

4、乙方在符合国家法律法规的前提下发展，如需变更土地性质，须经甲方同意后，甲方配合乙方办理相关手续。

5、合同期满,固定财产归甲方所有，甲方不作任何补偿，浮动财产归乙方所有，甲方限定乙方在租用期满后25日内自行把浮动财产清除完毕，逾期则归甲方所有，如需处置、清理相应浮动财产的费用由乙方承担。

6、甲方应于本合同签署后25日内向乙方交付标的地块，甲方按现状向乙方交付。

（二)乙方的权利和义务

1、按照合同约定的用途和期限,有权依法经营使用该土地,自负盈亏，不能违反相关法律法规及政府政策。如有违反法律、法规，并因此而受到相关行政职能部门查处的，乙方应承担全部责任。

2、乙方在经营期间要做好各种安全工作,如出现任何人为、自然灾害造成的经济损失,由乙方自负,甲方不负任何经济补偿和法律责任。在乙方经营期间所发生的一切人员伤亡、财产损失等事件，均由乙方自行承担，与甲方无关。

3、乙方在经营期间优先安排本村符合条件的村民就业。

4、未经甲方书面同意，乙方在租赁期内不得实施将承租的土地作为担保物设定担保或出售等损害甲方利益行为，如有，按乙方违约处理，乙方已交给甲方的租金不退，造成甲方实际损失及甲方为此而支出的律师费、诉讼费、保全费或其他经济损失等由乙方承担。

5、乙方负责解决水电问题并负责相关费用，甲方配合乙方办理相关手续。

**五、合同的变更和解除**

1、本合同一经签订,即具有法律约束力,任何单位和个人不得随意变更或者解除。如果甲方或乙方需要变更必须经甲乙双方协商一致签订书面协议方可变更或解除本合同（如果乙方不按规定缴交租金或不按土地性质及用途合法使用土地或擅自转租的，甲方有权单方解除本合同）。

2、在合同履行期间,任何一方法定代表人或人员的变更,都不得因此而变更或解除本合同。

3、本合同履行期间,如因不可抗力或政府政策致使本合同难以履行时,乙方不能追究甲方的责任,甲乙双方协商本合同的变更或解除。

4、本合同履行期间,如乙方需要转租使用,必须及时以书面告知甲方,征得甲方书面同意,并签订有关书面协议后方可进行转租。乙方未经甲方书面同意就擅自转租的，视为违约，甲方有权拒绝向该违约方和债权甲方继续履行合同和承担合同义务并且有权单方宣布解除合同。

5、本合同履行期间,如遇国家建设征用该土地,该土地的租赁合同自行解除，乙方须无条件地把土地交回给甲方,甲、乙双方按规定向征地单位办理有关补偿工作。国家补偿的土地款归甲方,其他地面一切设施及固定财产的赔偿款归乙方所有,甲方退还乙方未经营期限的承包租金(不计利息）。

6、租赁期满,乙方若要继续租赁的,在同等条件下,乙方享有优先续租权。

7、在符合国家政策及法律法规的前提下,根据未来经济发展的需求而改变经营内容，经甲方同意后，协助乙方按规定和项目需要申请变更土地用途和相关规划，所有费用由乙方负责。且考虑到乙方投入成本过大，双方确定在土地性质、用途变更完成后,乙方成为甲方开发利用土地的优先合作方，具体甲方与乙方再按土地相关用途开发使用，乙方是优先合作方。若法律规定甲方必须进行招投标的，则必须将新中标人需合法补偿乙方投入作为招投标条件，且甲方应在重新招标前向乙方退回乙方保证金及多付的租金。

**六、违约责任**

1、本合同生效后,合同履行期间,任何一方违反本合同之以上约定,即视为违约。如甲方违约导致解除此合同,须退还乙方剩余租期的承包租金及承担乙方因此造成的经济损失。如乙方违约导致解除租赁合同或乙方未经审批在该地块范围内硬底化、违法搭建或发生其他违法用地行为的，在限期内未完成整改而受相关职能部门通报累计三次的，甲方不予退还乙方已缴纳的承包租金及乙方需承担甲方因此造成的经济损失（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、交通费等直接或间接或预期损失）,并且乙方在租地的一切不动产无偿归甲方所有。

2、合同期限届满的，本合同同时终止履行。

**七、争议的解决**

1、本合同在履行中如发生争议,甲、乙双方应协商解决,协商不成的,任何一方均可依法向湛江市霞山区人民法院提起诉讼,在诉讼期间,不影响本合同的执行。

2、本合同在履行过程中，如有未尽事宜，经甲、乙双方协商同意，在见证单位见证下签订书面补充条款，补充条款一式五份，甲、乙双方各执一份，霞山区农村集体资产资源交易中心、霞山区财务管理中心、友谊街道办各执一份，自甲、乙双方签字盖章之日起生效，补充条款与本合同具有同等法律效力。

3、本合同一式五份,甲、乙双方各执一份，霞山区农村集体资产资源交易中心、霞山区财务管理中心、友谊街道办各执一份，自甲、乙双方签字、盖章之日起生效。

甲方：（公章) 乙方：(公章)

甲方代表： 乙方代表：

见证单位（友谊街道办）：（公章）

见证单位代表：

见证单位（北月村委会）：（公章）

见证单位代表:

签约日期: 年 月 日