

“三变”投资入股协议

地点：_____

日期：____2020 年____月____日

甲方（公司）：贵州百里杜鹃花好月圆文化旅游投资有限公司

乙方（农户）：_____

丙方（村委会）：_____

为积极响应政府对农村的“三变”改革，规范“三变”改革入股操作，切实保障入股主体和经营主体权益，根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国农村土地承包法》、《中华人民共和国物权法》《农村土地承包经营权流转管理办法》等法律法规和国家有关政策规定，本着平等、互利、共赢、发展的原则，经甲、乙、丙三方共同协商，达成如下协议：

一、合作项目及合作方式

（一）乙方自愿并同意将其位于贵州省毕节市_____（县/区）_____（乡/镇）_____村的自有耕地、林地的承包经营权、宅基地的使用权等资源作为资本入股甲方共享民宿项目，丙方同意乙方利用该资源投资入股。资源情况具体如下（可另行合同附件补充说明）：

宅基地四至界限为：_____GPS 坐标为： 西_____，
南_____，东_____，北_____，
_____面积共 _____m²（含庭院）。

宅基地上房屋面积共 _____m²。

耕地四至界限为：GPS 坐标为 _____

_____ 面积共 _____m²。其中一亩土地用于投资入股，多余土地流转给甲方，流转费用按村集体土地流转标准执行。

林地四至界限为： _____

/_____
_____ 面积共 _____m²。

（二）由甲方统一招商吸引投资者对乙方原有宅基地房屋等进行投资改造。招商成功后，由甲方负责设计、改造、装修等，促使改造的房屋等达到民宿经营标准，并统一采购经营所需物品。乙、丙方不参与民宿改造及经营。

（三）股权结构为：甲方占股 80%，乙方占股 20%。利润按股权份额进行分配。

二、合作期限

本协议签订后甲方立即开展招商工作，招商时间不计入合作期限时间。合作期限从招商的投资者与甲方签订投资协议之日起算，合作期限为贰拾年。

三、权利与义务

（一）甲方：

- 1、为项目实施提供技术指导和服务。
- 2、对外招商吸引投资者进行投资。

- 3、开发民宿运营线上平台并独家运营。
- 4、与投资者共同拥有乙、丙方入股资源的 20 年独家经营权。
- 5、对民宿进行设计、改造、装修、布置并独家运营。
- 6、对共享农田独家运营。
- 7、如因改造需要，甲方有权将现有地面附着物拆除后重建。
- 8、甲方在民宿改造和运营管理过程中需要用工的，在同等条件下，优先录用乙方或当地农户。

（二）乙方：

- 1、可通过线上平台查阅自己所投入资源的收入情况。
- 2、协助甲方推进项目的顺利实施。
- 3、项目运营后，对自己所投入资源的民宿享有当日市价 5 折优惠，对甲方其他民宿享有当日市价 8 折优惠。
- 4、按协议享受收益。
- 5、参与甲方民宿管理服务培训，培训合格的，优先录用成为民宿管家。

（三）丙方：

- 1、负责组织和发动群众，组织好项目实施。
- 2、协调处理生产经营中出现的矛盾纠纷。
- 3、负责项目点的水、电、路、讯通畅。
- 4、争取上级政府“乡村振兴”资金，用于村庄环境整治。
- 5、负责保持项目点周边的村庄环境干净、整洁。

四、分红结算

1、民宿客房产生的收入，在扣除成本后（布草清洗、打扫卫生、一次性用品、维修基金、客房水电费等经营性成本），通过甲方开发的线上平台于客人离店后次日，自动转账到各受益方。各方可通过线上平台随时查看财务信息。

2、共享农田及林地产生的收益（收入减去成本）按本条第“1”约定方式自动转账到各受益方。

3、若合作期限内房屋毁损等情况发生，或其他方面需要换旧置新，则所产生的费用列入成本。待成本抵扣完后再向各方分红。

五、其他约定

（一）以土地、林地承包经营权入股的，未经主管部门批准，任何一方不得改变土地、林地用途。

（二）在本协议期内若国家征占项目资源，根据甲方（含投资者投资总额）在乙方资源上的投资总额分摊到 20 年经营期，除原有资产外，剩余未经营年限的投资赔偿给甲方及投资者，其计算公式为： $(\text{甲方及投资者的总投资额} \div 20) \times \text{剩余经营权年数}$ （不足一年的按一年计算），剩余赔偿归乙方所有。

（三）经营期限届满后，乙方土地上附着物、家具及电器归乙方所有。但投资者的个人生活用品、电器等除外。

（四）甲方根据改造后的客房数量，每间客房保底收入 500 元人民币/年给乙方，若乙方分红不足每间客房 500 元人民币/年，则由甲方补足，若乙方分红超出每间客房 500 元人民币/年，则据实支付。

六、协议的变更或解除

（一）如国家法律法规或政策发生重大调整，由三方共同协商对协议内容进行变更。

（二）甲方擅自改变乙方入股承包地（草地、林地、四荒地等）用途且未经乙方、丙方同意的，乙方、丙方有权要求终止协议。

（三）协议到期后，甲、乙、丙三方可协商终止协议，或者续签协议。

（四）协议解除或终止时，乙方和丙方入股的土地使用权、林权、四荒地、草地、水域、房屋等资产由乙方和丙方收回。

七、违约责任

（一）自三方签订协议之日起，如甲方一年内未引到投资者对乙方入股资源进行改造，乙、丙方有权单方解除协议，各方互不承担违约责任。

（二）因不可抗拒因素（如重大自然灾害等）导致协议无法履行的，由三方共同协商处理，若解除协议的，各方互不承担违约责任。

（三）如甲方已与投资者签订协议，而乙、丙方违约解除协议的，乙、丙方需按甲方与投资者签订的投资协议中约定的投资总额的 1.5 倍向甲方承担赔偿责任。

（四）发生协议纠纷可协商解决，也可以请求项目所在地的乡（镇）人民政府进行调解。经协商、调解达不成一致意见的，向项目所在地人民法院起诉。

（五）在纠纷调解或诉讼过程中，生产经营继续进行，任何一方不得以任何理由任何方式阻挠正常的生产经营活动。

八、协议的效力

（一）本协议自甲、乙、丙三方签字或加盖公章之日起生效。如本人未能到场，可由其直系亲属代签（直系亲属包括父母、子女、夫妻）。

（二）本协议未尽事宜，可经甲、乙、丙三方共同协商一致后签订补充协议。补充协议与本协议书具有同等效力。房屋、土地等测绘图纸作为本协议附件。

（三）本协议一式四份，甲、乙、丙三方各持一份，当地乡（镇、街道）政府留存一份。

以下无正文

甲方（公司）：贵州百里杜鹃花好月圆文化旅游投资有限公司

乙方（农户）：

丙方（村委会）_____

签订日期：2020 年 月 日