**合同编号：XXXXXXX**

**四姑娘山双桥沟口都四山地轨道配套服务精品酒店房屋租赁合同（模板）**

**甲方（出租方）**

名称：

统一社会信用代码：

法定代表人：

联系电话：

通讯地址：

**乙方（承租方）**

名称：

统一社会信用代码：

法定代表人：

联系电话：

通讯地址：

本合同各方经平等自愿协商，根据《中华人民共和国民法典》及相关法规，就乙方租赁甲方房屋事宜，签订本合同以共同遵守。

### **租赁房屋**

* 1. **定义**
     1. 租赁房屋：纳入租赁房屋范围内的房屋、场地及设施，不包括不属于租赁房屋范围内的场地及设施。
     2. 该建筑：租赁房屋所处的整栋建筑或整块区域，包含非出租区域。
     3. 非出租区域：不属于租赁房屋的场地、区域、设施等；如无特别说明，该区域由出租方自行使用、处置。
  2. **租赁房屋一般信息**

甲方租赁给乙方的房屋为：一是小金县四姑娘山猫鼻梁旅游基础设施建设项目形成的房屋资产，建筑物高4层，总建筑面积为 2705.57 平方米；二是小金县四姑娘山镇产业项目沙坝村集体经济巩固提升项目形成的房屋资产，建筑物高3层，总建筑面积593.64平方米；三是上述两项房屋资产相关总平、景观及附属配套设施。（上述房屋资产总建筑面积为3299.21平方米）

* 1. **双方确认**：乙方不要求对租赁房屋面积进行测量，不得因测量面积与上述描述不符要求调整租金。
  2. **装修情况**

甲方在完成房屋硬装（包括按设计情况需改造的原墙体、门窗、墙面抹灰的拆除；新建墙体、门窗、二次结构、墙面、地面、天棚装饰、室内固定装饰、强电工程、给排水工程、消防工程、通风防排烟、空调、地暖）后，经甲乙双方验收签字确认后，甲方将房屋交付乙方，并自交付之日起计算租金。

### **租赁用途**

* 1. 乙方租赁房屋仅限于：酒店及餐饮经营。
  2. 未经甲方同意，乙方不得将租赁房屋用于上述经营范围之外的项目。
  3. 甲方将房屋交付乙方后，经甲方同意乙方可自行负责对房屋进行装修、改造以符合用途需要，甲方协助乙方办理按约定用途使用的各项运营手续。

### 租赁期限

租赁期限：20年，自甲方正式将房屋交付乙方之日起算。该期限起始日下称为“起租日”，结束日称为“租赁期届满日”。租赁期满或合同解除、终止时，甲方有权收回租赁房屋及所属设施，乙方应按甲方要求如期交还。

### **租金**

* 1. 租金标准
     1. 起租期：自甲方将租赁房屋交付乙方之日起算，且不晚于2025年5月1日。
     2. 租金标准：免租期结束以后，按如下租金标准

首年至第5年租金170万元，第6至10年租金上涨5%，第11至20年租金再上涨5%，即：

第1年（含）至第5年（含），每年170万元（￥壹佰柒拾万元整）；

第6年（含）至第10年（含），每年178.5万元（￥壹佰柒拾捌万伍仟元整）；

第11年（含）至第20年（含），每年 187.425 万元（￥壹佰捌拾柒万肆仟贰佰伍拾元整）；

上述租金均为含税金额。

* 1. 定金
     1. 定金标准：人民币（大写）100万元（￥壹佰万元整）。
     2. 甲方正式向乙方交付房屋，并收到乙方第一次租金后，向乙方全额无息返还定金。或经甲乙双方同意，定金直接转为乙方租金，抵扣第一期应付租金和押金。
  2. 押金：自甲方正式将房屋交付乙方之日，乙方于7日内向甲方支付押金75万元（￥柒拾伍万元整），本合同到期或解除后，甲方有权使用押金对乙方使用房屋时造成的非正常使用导致的损坏进行维修，剩余部分无息返还乙方。
  3. 付款方式

4.3.1 定金在本合同签订7日内一次性付清。

4.3.2 租金前两年每季度一付，后续每半年一付。第一次支付时间为甲方向乙方正式交付房屋后7日内，后续每次租金支付时间均为已付租金到期后7日内。

### 发票

甲方应向乙方提供正规足额增值税专用发票；因此产生的税负由甲方自行承担。乙方发票信息要求如下：

名称：

纳税人识别号：

地址、电话：

开户行及账号：

### 甲方指定收款账号

户名：

账号：

开户行：

甲方未授权任何员工、第三方收款；付款方未向指定账号付款导致损失的，甲方不承担任何责任。

### **其他费用**

除非本合同另有约定或甲方同意，租赁期限内因乙方使用租赁房屋而发生的费用由乙方自行承担，包括但不限于：供暖费、空调费、水电燃气费用、通信费、上网费用等。

### 甲方的权利义务

* 1. 甲方收到定金后根据实际验收情况将房屋交付乙方使用。双方对房屋具体情况验收，形成《租赁房屋移交清单》，由双方签字盖章确认后，视为交付完成。《租赁房屋移交清单》作为本合同附件。
  2. 本合同签订之日30日内，甲方应当将出租房屋的产权证书原件复印件或国资监管部门批复文件、甲方与产权相关所有人签署的租赁合同（副本或与原件一致的复印件）交由乙方核对。
  3. 本合同生效后，若发生与甲方保证与承若不一致的，租期应当顺延，甲方应当积极协调，确保出租房屋与其保证与承诺一致。
  4. 租赁期满或合同依法解除、终止时，甲方有权按约定收回房屋，乙方应按照甲方要求如期交还。
  5. 乙方接收房屋后对其进行装修等费用与甲方无关，本协议租赁期届满后，甲方收回房屋时，乙方除可以移除部分自行处理外，其它形成附合的装饰装修按现状交付给甲方，甲方不支付装修等相关费用。
  6. 在装饰装修、运营期间乙方需到相关部门办理相关手续时，甲方将予以配合和协助。

### 乙方的权利义务

9.1. 乙方在承租期内应合法及按约定使用房屋。

9.2. 乙方提供的改造和装修方案应当符合消防、城管等相关部门的规定，并应书面报呈相关单位（部门）批准。在装修施工中应严格遵守相关部门的要求，不得改变房屋主体结构。

9.3. 乙方的经营行为应自觉接受政府各职能部门的监管，不得利用上述房屋从事非法经营及任何违法犯罪活动。

9.4. 按本合同约定支付租金及其他相关费用。

9.5. 租期届满或合同终止、解除时，乙方可自行处理房屋内的设施设备以及未形成附合的部分，其它形成附合的装饰装修按现状交付给甲方。

9.6. 未经甲方同意，乙方不得将承租的房屋转租他人或变相转租，改变经营用途，如乙方违反相关规定，甲方有权将全额扣除乙方已缴部分租金，解除合同并收回房屋使用权。

9.7. 租赁期间，乙方负责房屋及所属设施（不包含主体结构部分）的日常修缮及维护。

9.8. 租赁期间，乙方应加强安全意识，非因房屋主体结构等本身原因所发生安全责任事故，由乙方承担。乙方应常态化开展检查房屋及所属设施是否存在安全、消防隐患，若存在安全、消防隐患的，应及时排除安全、消防隐患并告知甲方知晓。在租赁期限范围内，该房屋及所属设施、设备出现安全问题引发相关财产损失和人身损害的，由乙方承担由此导致的所有责任。乙方应严格遵守各级有关单位的生态环境保护和水土保持法律法规及要求，在租赁期限范围内，因乙方生产经营造成的生态环境保护和水土保持违法违规问题，由乙方承担由此导致的所有责任。

9.9. 租赁期间，乙方可变更经营人为乙方控股的公司，或与其他公司签署联合经营合同。

双方确认：租赁房屋按现状交付给乙方，甲方不承担租赁期限内的租赁房屋维修、保养等责任，乙方自行承担维修保养责任并承担费用。

### 合同的变更与解除

* 1. 甲方解除

乙方有下列违约情况之一的，甲方有权解除合同，并可按照本合同约定追究乙方的违约责任：

（1）未按约定期限交付租金，逾期超过30天的。

（2）乙方对房屋实施装修违反本协议约定。

（3）在租赁期内，未经甲方书面认可或同意，擅自改变租赁房屋的结构或经营项目，经甲方书面通知，在限定的时间内仍未整改的。

（4）乙方利用租赁房屋从事非法经营或其他违法犯罪活动的。

（5）未经甲方书面同意进行转租的。

（6）超过本协议约定的经营范围经营的。

（7）法律、法规、规章规定及本协议约定的其它情形。

* 1. 乙方解除

若因甲方违约，或者发生违反甲方保证与承诺的，乙方有权选择解除本合同，并可按照本合同约定追究甲方的违约责任：

（1）甲方对出租房屋不享有使用权的，或者有其他第三方主张权利，影响乙方经营的；

（2）出租房屋不可获得适当的土地使用权或适当的规划、施工及所有类似的批准和许可的；

（3）出租房屋非因乙方原因被设置任何权利负担、被查封，或被征收、征用或被拆迁的，影响乙方经营的；

（4）甲方单方面强行解除合同，收回房屋的；

（5）甲方未能在2025年5月1日前将房屋交付乙方使用。

* 1. 双方均可解除

（1）甲、乙双方协商一致，书面变更或解除本合同。

（2）因不可抗力因素致使房屋及其附属设施严重受损，致使本合同不能继续履行的。

10.4. 本协议若提前解除或终止的，按照以下方式处理：

若因甲方原因，乙方选择解除本合同的，甲方应立即退还乙方的押金并按照以下方式处理：

（1）租金据实予以核算，甲方向乙方退还已交剩余租金；

（2）乙方对出租房屋范围内形成的固定资产或不能移除的附合物，经甲乙双方共同委托第三方机构评估审定后（服务费由甲乙双方均摊），甲方按照评估值予以补偿。

若因乙方原因，甲方选择解除本合同的，按照以下方式处理：

（1）除本合同约定的已交租金不退还情况外，租金据实予以核算，甲方不向乙方退还已交剩余租金；

（2）乙方对出租房屋进行改善、或装饰装修、或新设他物形成的固定资产、硬件设施、装饰装修投入，未形成附合的，由乙方自行搬离；形成附合的，甲方不予以补偿。

### 其他违约责任

11.1. 乙方应按照本合同约定的日期如期足额交付租金，如乙方未经甲方同意逾期交付，每逾期一天，应向甲方支付应支付而未支付金额千分之五的违约金。

11.2. 乙方应在租赁期届满三日内或合同依法终止、解除时向甲方交还该房屋及所属设施，如乙方未经甲方同意逾期交还，每逾期一天，应向甲方支付年租金千分之五的违约金，逾期超过 30 日的，甲方有权要求乙方按年租金的10%支付违约金，违约金不足以弥补经济损失的，还应赔偿经济损失。

11.3 乙方给租赁房屋或所属设施造成损坏的，应将租赁物恢复原状并赔偿损失。

11.4 租赁期满或本合同依法终止、解除时，乙方交还甲方房屋应当保持房屋及设施、设备的完好状态，（相应设备按使用年限评估），不得留存物品或影响房屋的正常使用。对未经搬离的物品（含装修装饰物），视为乙方放弃所有权，甲方有权处置，由此产生的损失由乙方自行承担。本协议租赁期限届满后，对于形成附合的装饰、装修，无条件归甲方所有。

11.5. 乙方交还甲方房屋时，经甲方验收发现甲方房屋或设施设备有毁损的（自然损耗除外），甲方有权要求乙方给予修复或赔偿。若乙方拒绝修复或赔偿的，甲方有权向乙方继续追偿。

11.6. 乙方没有法律或合同依据解除本合同、退租的，乙方应按提前退租天数对应的租金向甲方支付违约金。

11.7. 若甲方交付的出租房屋不符合本合同约定，或者发生与甲方保证、承诺不一致的情况，影响乙方经营的，乙方有权选择自行整改，相应费用应当由甲方承担，乙方有权在支付租金时，先行扣除或是乙方可通知甲方进行整改，整改期间甲方应给予乙方租期顺延，期间租金按照90%收取。若甲方不进行整改，或者整改后仍然不符合要求的，乙方有权选择解除合同。

11.8. 甲、乙双方应遵守本合同各项约定，违约方应承担违约给对方造成的全部损失，包括但不限于：直接损失、间接损失、调查取证费用、诉讼费用、律师费用等。

本合同中的全部损失包括但不限于对守约方所造成的直接损失、可得利益损失、守约方支付给第三方的赔偿费用/违约金/罚款、调查取证费用/公证费/鉴定费用、诉讼仲裁费用、保全费用、律师费用、维权费用以及其他合理费用。

### 12.登记备案的约定

自本合同生效之日起30日内，甲、乙双方持本合同及有关证明文件向项目所在地房产管理部门办理申请登记备案。

### 13. 争议解决

甲乙双方应按本合同约定交纳税费及办理有关手续，未尽事宜双方按法律法规的规定办理。如发生争议双方协商解决，协商不成的双方通过房屋所在地人民法院诉讼解决纠纷。

### 14. 其他约定

14.1. 乙方承诺，非因甲方自身过错导致本合同终止或解除的，乙方因此受到的损失（含但不仅限于：乙方自身受到的直接损失；乙方向其他第三人作出的赔偿或承担的违约责任；乙方的可预期利润等）均由其自行承担，不得要求甲方给予任何赔偿或补偿。

14.2. 本合同自甲乙双方授权代表签字并盖章之日起成立，并在乙方依据本合同约定缴纳定金后生效。本合同一式肆份，甲方特执贰份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

14.3. 甲乙双方的通讯方式以合同首部载明的地址、电话为准，任何一方只要按照合同载明地址寄送与合同有关的通知即视为已送达。双方保证对所提供资料的真实、有效性负全部责任。任何一方的通讯方式如有变化，应立即通知对方，否则，由于一方联络方式变更而导致对方不能将有关通知送达变更方的，对方通知发出之日视为已通知变更方。

（以下无合同正文）

签订时间： 2024年10月28日

**甲方（盖章）：**

法定代表人或授权代表：

**乙方（盖章）：**

法定代表人或授权代表：

# **附件：租赁房屋平面示意图**

以下示意图仅作位置确定之用，非精确示意。

**出租方确认：**

**承租方确认：**