

租 赁 合 同



合同编号: _____

合同名称: _____



签约日期：_____年____月____日

土地使用权及地上附着物租赁合同



出租方：云南省烟草公司普洱市公司镇沅县分公司（以下简称甲方）

承租方：_____（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方将土地使用权及地上附着物出租给乙方使用，乙方承租甲方土地使用权及地上附着物事宜，为明确双方权利义务，经协商一致，订立本合同。

1 甲方所出租的土地使用权及地上附着物符合国家对租赁土地使用权及地上附着物的有关规定。

2 土地使用权及地上附着物的情况：_____

2.1 甲方出租给乙方资产：_____。

3 租赁期限、用途

3.1 该土地使用权及地上附着物租赁期共 60 个月，自 2026 年 月 日起至 20 年 月 日止

3.2 乙方向甲方保证，租赁该土地使用权及地上附着物仅作为住宿、商服经营、仓储等合法生产经营活动使用。



4 租金及支付方式:

4.1 该土地使用权及地上附着物每年租金为: _____元,
五年租金总额为 _____元(大写: _____)。

4.2 土地使用权及地上附着物租金支付方式如下: 按年缴费,
先交后用, 转账支付; 首次缴费于合同生效之日起 5 天内缴纳。

4.3 水电费计算和支付方式: 乙方自负。

4.4 乙方在合同签订之日交纳 5% 租赁保证金共计 _____元,
在合同履行完毕且无乙方违约情况下无息退还乙方此保证金余额。

5 土地使用权及地上附着物修缮与使用

5.1 在租赁期内, 乙方应保证出租土地使用权及地上附着物的使用安全, 该土地使用权及地上附着物及所属设施的维修责任由乙方负责。

5.2 乙方应合理使用其所承租的土地使用权及地上附着物及其附属设施。如因使用不当造成土地使用权及地上附着物及设施损坏的, 乙方应立即负责修复或赔偿损失



乙方如改变土地使用权及地上附着物的内部结构、装修或设置对土地使用权及地上附着物结构有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均应事先征得甲方的同意后方可施工，否则视为乙方违约，违约责任按本合同第 12 条的规定执行。租赁期满后或因乙方责任导致退租的，依附于土地使用权及地上附着物的装修归甲方所有或甲方有权选择以下权利中的一种：

5.2.1 要求乙方恢复至租赁开始之日的原状；

5.2.2 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

6 土地使用权及地上附着物的转让与转租

未经甲方书面同意，乙方不得进行整体转租或其它导致承租土地使用权及地上附着物使用权发生变化的行为，否则视为乙方违约，违约责任按本合同第12条的规定执行。

7 合同的变更、解除与终止

7.1 双方可以协商变更、解除或终止本合同；

7.2 本合同约定的解除情形出现；

7.3 租赁期满合同自然终止；

7.4 国家法律法规或政策调整导致合同无法履行的，合同终止；



7.5 因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。

8 土地使用权及地上附着物交付及收回

8.1 甲方在合同生效 10 日内按现状交付土地使用权及地上附着物给乙方，双方已确认所出租的土地使用权及地上附着物本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态。

8.2 土地使用权及地上附着物装修费用与甲方无关。

8.3 本合同终止后，乙方应在当日向甲方交还土地使用权及地上附着物并保持土地使用权及地上附着物及设施、设备的完好和正常使用状态，否则甲方有权扣除乙方保证金的相应款项。

8.4 本合同终止后，如乙方在 10 日内仍未将土地使用权及地上附着物交还甲方，则视为乙方已抛弃在土地使用权及地上附着物留存的所有物品，甲方可安排人员进行清理，由此造成的损失由乙方自行承担。

9 甲方的权利与义务

9.1 甲方保证出租的土地使用权及地上附着物权属清晰，没有任何纠纷争议。

9.2 按照合同约定按时向乙方移交租赁土地使用权及地上附着物。



9.3 协助乙方协调水、电供应。

9.4 除合同约定的费用外，甲方不得要求乙方支付其他任何费用。

9.5 租赁期间，甲方如将房产所有权转让给第三方，应提前 6 个月书面通知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买权，甲方不遵守本条款约定的，该转让行为无效。房产所有权转让给第三方后，该第三方即成为本合同的当然甲方，享有原甲方的权利和承担原甲方的义务。

9.6 租赁期间，甲方如对土地使用权及地上附着物设立抵押权，须提前 6 个月书面告知乙方，乙方有权决定是否继续承租。如乙方在 10 日内没有答复，则视为乙方不认可甲方对土地使用权及地上附着物设立抵押权的行为。甲方坚持对土地使用权及地上附着物设立抵押权的，乙方可选择终止本合同，无需承担违约责任，租金计算至终止本合同通知书到达甲方的次日。

9.7 甲方设立其它他项权利，应征得乙方同意，并应提前 3 个月书面告知乙方，否则该行为无效。

9.8 甲方协助提供乙方办理营业执照等经营手续所需要的土地使用权及地上附着物所有权证复印件、租赁合同证明。

10 乙方的权利义务

10.1 按期足额交纳土地使用权及地上附着物租金，有权拒绝支付合同约定以外的其他费用。



10.2 在租赁期间，依法开展经营活动。

10.3 乙方有权根据自身经营使用的需要对地上附着物进行修缮、装饰、装修，甲方单方面提前解除合同或非因乙方原因致使乙方无法使用土地使用权及地上附着物的，甲方应承担违约责任，并赔偿乙方支付的房租差价、搬运费用、装修费用等经济损失。

10.4 租赁期间，乙方将土地使用权及地上附着物分租、转租给下属单位、第三方使用的，管理责任由乙方全权负责。

10.5 租赁期间，如乙方需要退租，需提前 3 个月书面通知甲方，双方协商租金结算事宜。

10.6 租赁期满，乙方需续租，应提前按照甲方实施的租赁方式主动参与。

10.7 租赁期满，在同等条件下乙方有优先承租权。

10.8 租赁期间，造成的自然损坏，或人为损坏，或屋面漏水等，影响乙方正常经营事由的，乙方有权自行修缮，维修费由乙方承担。

10.9 租赁期间，乙方自行保障正常使用和商住之需要。

10.10 乙方的一切活动均不得使用、出现云南省烟草公司普洱市公司或与烟草有关的名称、字样，也不能采用口头方式误导消费者误以为甲方为烟草公司的相关企业，不得侵害云南省烟草公司普洱市公司名誉权和知识产权。违反上述规定的，应当承担相应法律责任，并赔偿由此给云南省烟草公司普洱市公司造成的一切损失，包括但不限于直接经济损失、间接经济损失、名称权和名誉权等无



形财产损失、诉讼费、律师费。

11 甲方违约责任

甲方有如下违约情形的，乙方有权终止合同，甲方应向乙方支付本合同租金总额 10%的违约金：

11.1 合同生效后未按合同约定的时间向乙方提供土地使用权及地上附着物；

11.2 甲方未经乙方同意收取合同约定之外的其他费用。

12 乙方违约责任

12.1 租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权终止合同，收回该土地使用权及地上附着物，没收乙方租赁保证金，乙方应向甲方支付本合同租金总额 10%的违约金。若乙方违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿甲方全部损失。

12.1.1 乙方出现第五条、第六条约定情形的；

12.1.2 乙方擅自改变本合同规定的租赁用途或利用该土地使用权及地上附着物进行违法活动的；



12.1.3 损坏承租土地使用权及地上附着物，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

12.1.4 逾期未交纳应当向甲方或有关部门交纳的各项费用；

12.2 在租赁期内，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的，乙方保证金不予退还并应按合同总租金 10% 的标准向甲方支付违约金。

12.3 乙方应自觉交纳租金和各项费用，乙方逾期不交的，甲方可直接断水断电，直至乙方补齐租金和各项费用。

12.4 租赁期满或本协议终止的，乙方应如期交还该土地使用权及地上附着物。乙方逾期交还的，则每逾期一日，应向甲方支付 200 元/日的违约赔偿金，逾期 10 日的，甲方可断水断电，并有权自行清理，造成的损失由乙方自担。

12.5 乙方违约导致合同终止或解除的，乙方必须结清费用，否则乙方保证金不予退还。

12.6 违约方应承担与本协议有关的费用、支出、违约金、赔偿金、罚款、资金占用利息、行政处罚以及守约方为主张权利所支付的律师代理费（按诉讼标的金额的 5% 计算）、诉讼费、执行费、保全费、因保全产生的担保费、公告费、公证费、评估费、拍卖佣金等费用。



13. 免责条件

13.1 因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲乙双方互不承担责任。

13.2 因国家建设需要拆除或改造已租赁的土地使用权及地上附着物，给甲乙双方造成损失的，互不承担责任。

13.3 因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

13.4 不可抗力系指“任何一方由于国家法律法规调整，遭受不可预见、无法避免的水灾、火灾、地震、海啸、雷击、战争、禁运、骚乱等情形，以致发生履约延迟事件或者无法履行合同全部或部分条款的，遭受不可抗力一方应及时将遭受不可抗力的情况以适当方式通知另一方，并应于不可抗力消除后 15 个工作日内向另一方提供发生不可抗力事件的书面证明文件。发生不可抗力事项的，双方协商处理合同履行事宜。”。

14 争议解决

本合同适用中华人民共和国法律法规，双方所发生的任何争议，应协商解决，协商不成的，任何一方均可向合同签订地有管辖权的



人民法院提起诉讼解决。在进行诉讼审理期间，除提交诉讼审理的事项外，合同仍应继续履行。

15 通知、联络及送达

15.1 双方重要事项及有关事项的通知、联络均采用书面文字形式。

15.2 本合同各方所填写的地址、传真号、电子邮箱地址是各方确定的通信地址、传真号、电子邮箱地址，任何书面通知在通过邮政特快专递发往该通信地址五日后即视为已经送达；在通过传真机发往该传真号当日即视为已经送达；在通过确定的电子邮件信箱发往对方确定的电子邮件信箱当日即视为已经送达。

15.3 任何一方变更既定的通信地址、传真号、电子邮箱地址，必须书面通知对方，并得到对方的收悉确认，否则该变更不生效。

15.4 甲乙双方就合同发生纠纷时相关文件和法律文书送达时的送达地址及法律后果作如下约定：

15.4.1 甲方确认其有效的送达地址为镇沅县县城绿海路2号烟草专卖局办公室。

15.4.2 乙方确认其有效的送达地址为_____。

15.4.3 双方该送达地址适用范围包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同



时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

15.4.4 任何一方需要变更送达地址时必须书面通知对方，并得到对方的收悉确认。在仲裁及民事诉讼程序时当事人地址变更时应当向仲裁机构、法院履行送达地址变更通知义务。

任何一方未按前述方式履行通知义务，双方所确认的送达地址仍视为有效送达地址，因当事人提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时依程序告知对方和法院、当事人或指定的接收人拒绝签收等原因，导致法律文书未能被当事人实际接收的，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；履行送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址。对于上述当事人在合同中明确约定的送达地址，法院进行送达时可直接邮寄送达，即使当事人未能收到法院邮寄送达的文书，由于其在合同中的约定，也应当视为送达。

15.4.5 纠纷进入仲裁、民事诉讼程序后，如当事人应诉并直接向仲裁机构、法院提交送达地址确认书，该确认地址与诉前确认的送达地址不一致的，以向仲裁机构、法院提交确认的送达地址为准（该送达地址适用上述15.4条款规定的送达方式及送达的法律后果）。



16 其他约定事项

(自行补充)

17 其它

17.1 除非本合同另有约定或双方协商达成一致，任何一方不得单方面变更、中止、解除、终止本合同。

17.2 未尽事宜，双方协商一致后签订书面补充协议。

17.3 本合同一式陆份，其中甲方执肆份，乙方执贰份，自双方法定代表人或授权委托人签字并加盖公章或合同专用章后生效，至合同履行完毕时终止。

17.4 本合同签订地点：镇沅县县城绿海路 2 号。

合同签署页



项 目	甲方	乙方
签 章	云南省烟草公司普洱市公司镇沅县分公司	
法定代表人		
法定代表人或 授权委托人 (签字)		
开户银行		
银行账号		
纳税人识别号		
联系电话		
地址		
邮编		
联系人		
传真		
签订时间	年 月 日	年 月 日