

租 赁 合 同

合同编号：

出租方（甲方）：云南小龙潭矿务局有限责任公司

住 所：云南省红河哈尼族彝族自治州开远市灵泉东路 179
号

法定代表人或授权代表：

联系电话：0873-7196126

承租方（乙方）：

住 所：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，甲方作为产权人与乙方在平等、自愿的基础上，就房屋租赁事宜达成如下合同，以资共同信守。

第一条：房屋基本情况

甲方将位于丽江市古城区象山西路 137 号（不动产权证：云（2022）古城区不动产权第 0006463 号）龙江花园酒店，宗地面积 10541.85 m²/房屋建筑面积 5930.03 m²及配套十亩土地古城区寨后片区 2-13 号块地、龙江花园酒店北侧，宗地面积 6660.88 m²。（不动产权证：云（2022）古城区不动产权第 0005910 号），包括全部建筑物、构筑物及附属设施出租给乙方使用。

上述资产的权属、现状等具体情况乙方已充分知晓并认可。

第二条：租赁用途

本合同项下房屋仅限依法用于合法商业用途及合法配套。

租赁期内乙方不得改变租赁用途。

乙方必须遵守国家法律法规，合法经营，经营活动需要经有关部门批准并获得相关行政许可证照；乙方承担所有的经营活动、社会活动的法定主体责任，按属地管辖原则自行报备并自觉接受监督。所需经营相关经营许可证等由乙方负责办理，若因乙方原因未能办理相关证照而进行经营，由此造成的后果由乙方自行承担，该后果不妨碍甲方按照本合同

的约定收取租金。

乙方需在租赁期内对上述闲置土地进行合理的开发利用。

1.新建建筑物的建设标准：按土地辖属政府规划要求，由乙方规划设计并经审批后的设计规划为标准；

2.审批流程：乙方经甲方同意，规建部门批准后，乙方按设计规划投建；

3.投建的新建筑物产权归属：投建的新建筑物产权归甲方所有，租赁协议期限内由乙方自行使用，租赁范围自动包括新建筑物，原租金不变。

4.建设工期要求：乙方应于起租后【6个月】内自费启动投建配套闲置10亩空地，并向甲方提交具体的开发规划与时间表，若乙方未能进行实质性开发，甲方有权在【提前30个日历日】通知后，收回该块闲置土地的使用权，租金不作调整。

第三条：租赁期限

一、本合同租赁期为10年，自【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日。免租期：10个月，采取首年减免6个月，第二年减免4个月的方式执行。

二、租赁期满，甲方有权收回房屋，届时甲方将依据相关法律法规或政策招租，乙方在同等条件下享有优先承租权。

三、本合同项下每连续12个月为一个租约年，每个租

约月按照 30 天计算。

第四条：租金及支付方式

一、按先交后租使用原则，首年租金于本合同生效之日起 5 个工作日内支付。该房屋首年租金原为¥_____元，（大写：人民币_____元整），在扣除__个月的装修免租期后，乙方实际支付¥_____元，（大写：人民币_____元整）。

二、乙方应于每年的____月____日前向甲方支付下一年度租金。

三、上述租金为含税、人民币，甲方收到乙方租金后 10 个工作日内，应为乙方开具合规属地房屋租金增值税专用发票。甲方不得在上述租金之外就租赁物的使用，擅自向乙方增收其他费用。

在合同履行过程中，若税务或政府其他部门变更关于房屋租赁发票的规定，则甲方（出租方）应提供符合当时新规定的房屋租赁发票。

四、乙方于本合同生效之日起 5 个工作日内向甲方交付 12 个月租金¥_____（大写：人民币_____元整）作为本合同项下的履约保证金。该保证金由甲方直接收取并保管。合同履行完毕，若乙方如约履行本合同的，甲方应于个工作日内退还（不计息）。若乙方出现本合同约定的需承担违约金责任或其他赔偿责任的情形，乙方未能依约按时支付的，甲方有权直接在履约保证金中扣除相应款项，不足部分，乙方应自甲方扣除之日起 10 个工作日予以补足。

发生履约保证金扣除事项的，经甲方通知，乙方应在甲方通知的规定时间内补齐履约保证金。

五、乙方在租赁期内使用的水、电、卫生、绿化、治安、有线电视、通讯、网络、供暖、垃圾清运、物业管理等费用（以下合称“使用费用”）均由乙方自行与收费单位或提供服务的第三方结算并按时足额支付。乙方不得以任何理由拖欠上述费用。如因乙方拖欠费用导致任何第三方（包括但不限于供水、供电公司等）向甲方主张权利或导致甲方受到行政处罚的，乙方应承担由此给甲方造成的一切损失（包括但不限于甲方被追索的款项、罚款、律师费、诉讼费等）。租赁期届满或合同提前终止时，乙方应在【5个工作日】内完成所有使用费用的结算，并向甲方提供相应的结清证明。

六、本合同项下的所有费用，甲方指定收款账户为：

户名：

开户行：

账号：

乙方须采取银行转账方式将相关费用支付至甲方收款账户，乙方以其他方式支付的，甲方视为未收到款项。

第五条：甲方保证与承诺

一、甲方保证对本合同项下租赁资产享有完整的、不受限制的所有权或处分权，并已提供真实有效的权属证明文件。如因权属瑕疵导致乙方无法正常使用的，甲方应承担由此给乙方造成的全部损失。甲方作为产权持有人，承诺在乙

方就配套闲置土地的开发利用申报相关政府审批、许可等手续时，提供必要的身份、权属证明等文件予以配合，以消除配套土地的闲置状态。

二、甲方承诺将及时提供一切必要文件并完成内部决策程序，以确保本合同顺利履行及在云南产权交易所完成法定的挂牌、签约流程。若因甲方原因（包括但不限于未能及时提供文件、授权或完成内部审批）导致合同无法履行、延迟履行或造成乙方损失的，由甲方承担全部责任。

第六条：租赁标的交付和修缮维护

一、在自乙方付清首年租金及履约保证金的前提下，自租期起始日之日起五个工作日内，甲乙双方进行标的移交，经双方交验并签署《标的移交清单》后视为交付完成，标的毁损灭失的风险由乙方承担。

二、乙方如需装修租赁标的的，装修方案应征得甲方书面同意，并由乙方按规定报有关部门批准。装修过程中不得损坏房屋结构，所需费用由乙方承担。租赁合同终止，装修及不可拆卸设施无偿归甲方所有。发生本合同约定的不可归责于甲方的提前终止或解除的情形，乙方进行的装修及不可拆卸设施无偿归甲方所有。租赁合同终止，除甲方根据本合同第九条第二款要求拆除的外，乙方进行的装修及不可拆卸设施无偿归甲方所有。

三、乙方承诺装修过程中不损坏房屋主体结构，不对周围环境、设施设备、建（构）筑物影响破坏，如有上述情况，

乙方负处理责任，并自行承担施工安全责任。

四、乙方使用期间，房屋及附属设施损坏或发生故障，由乙方负责修缮或赔偿，相关费用由乙方承担。

五、租赁期届满或合同提前终止时，乙方应在归还房屋前，自行负责对房屋进行清理打扫，使其恢复至干净、整洁的状态，并经甲方验收确认。如甲方要求乙方拆除其进行的装修、改建或增设的附属设施，乙方应负责无条件拆除，并恢复房屋原状。若乙方未能按本款约定履行义务，甲方有权自行或委托第三方进行处理，所产生的一切费用由乙方承担，甲方有权从履约保证金中直接扣除，不足部分，有权向乙方追偿。

六、因不可抗力原因，导致房屋重大损坏或造成损失的，双方互不承担责任。

第七条：相关费用的承担

一、租赁期内的水、电费按届时有效的市场价格计价，由乙方承担。

二、乙方自行承担因使用房屋所发生的燃气、有线电视、通讯、网络、供暖、排污、垃圾处理等依法依规应缴纳的费用。

三、乙方因装修和经营所发生的一切费用由乙方自行承担。

四、因履行本合同产生的各项税费，由双方依法各自承担；规定不明确的，由乙方承担。

第八条：转租与抵押

一、租赁期间，若乙方因经营需要将房屋转租、分租给乙方的实际控制人控股或实际控制的其他公司经营使用的，需经甲方书面同意，除上述情形之外乙方不得将租赁房屋转租、分租、承包等；

二、租赁期内，甲方抵押或转让房屋时，应提前 30 日书面通知乙方。

第九条：自行终止的条件

一、因不可抗力致使合同无法履行。合同终止日以不可抗力事故事件发生之日起为准；

二、租赁标的因国家需要征收、征用或拆除的，甲、乙双方应积极配合，服从国家建设需要。拆迁补偿按国家政策和有关部门的规定，应归甲方的补偿归属甲方，应归乙方的补偿归属乙方，合同终止日以政府部门下发征收、征用或拆除等决定之日为准；

以上自行终止的条件成立双方互不承担责任，双方依照实际租赁天数数据实结算。

三、甲方上级主管部门对租赁标的另有安排的，合同终止日以上级主管部门书面文件要求为准。乙方若有异议，自行通过诉讼解决。

第十条：违约责任

一、甲方不得干涉乙方正常的、符合本合同约定的经营活动。若因甲方无理由单方终止合同，或因违反第五条甲方

保证与承诺，导致合同无法履行给乙方造成损失的，甲方必须赔偿乙方的全部实际损失（包括但不限于乙方的装修损失、搬迁费等）并向乙方支付相当于【2-3】个月租金的违约金。

二、在租赁期内，乙方有下列行为之一，甲方有权终止本合同，收回房屋，并有权要求乙方支付违约金，违约金为本合同项下交纳的全部履约保证金。由此给甲方造成损失的，乙方还应承担赔偿责任。

（一）擅自改变房屋用途、改变房屋结构、损坏房屋结构及设备；

（二）乙方在租赁房屋内发生安全责任事故的；

（三）违反合同规定或利用承租房屋进行国家法律、法规所禁止的经营和活动并受到执法部门处罚的；

（四）拖欠单次租金达 30 天或水电等费用达 1 个月，且经甲方书面催告仍拒绝纠正的；

（五）未经甲方书面同意，乙方擅自将房屋部分或全部转与（包括但不限于转租、承包、让与、吸纳等情形）与非乙方的实际控制人控股或实际控制的第三方使用或经营的；

（六）未经甲方书面同意，利用甲方租赁物进行与非乙方的实际控制人控股或实际控制的第三方工商注册登记；

（七）将甲方租赁物实施抵押、担保、转让的。

三、租赁期内乙方应按合同规定时间交纳租金，不得拖欠。如拖欠租金超过 15 天的，自应当交纳租金之日起，每

逾期一天，甲方按拖欠金额的 1%加收滞纳金。

四、租赁期临近届满，双方未能依法依规达成续租的，乙方必须于租赁期届满之日前搬离租赁房屋，并将租赁标的完好交还甲方，若乙方碍于搬离的，乙方占用期间的房屋占用费按照当时租金标准的三倍收取。

五、乙方在承租期间提前终止合同的，须提前 30 天书面通知甲方，并在 30 天届满时将房屋交还甲方，租金除按照实际交还房屋之日据实结算外，乙方还需按照当时的租金标准多交纳两个月房租作为违约金。

六、本合同约定下，在满足第九条第一、二款规定的情形时，乙方需在终止日当天交还房屋；如发生第九条第三款情形的，甲方应当提前 30 天通知乙方，乙方应在通知到期日交还房屋。在满足第十条第二款情形时，乙方需于甲方终止合同 10 日内交还房屋。逾期交房的，逾期天数内按照第十条第四款约定收取房屋占用费。

七、乙方法人主体资格在租赁期间终止的，甲方有权终止合同并收回房屋，租金按照实际租赁天数结算，从履约保证金中予以扣除，不足以扣除的，甲方有权向承继乙方债权债务的主体追偿。

八、本合同项下，发生乙方应当交还房屋的情形，但拒绝交还房屋的，甲方有权采取断水、断电、强制搬离等自救措施。

第十一条：其它约定事项

一、发生合同终止（含到期、提前等终止情形）、解除情形的，不可移动或不独立的装修及设施设备归甲方所有，乙方不得拆除，属于乙方添置的独立且可移动设施设备（如家具、家电、空调、电视等），在不损坏房屋结构、外观、使用功能的前提下，由乙方自行拆除处置。合同终止时，乙方应确保房屋、设备能正常使用，因乙方管理使用不当或者乙方原因造成房屋无法恢复原状或归属于甲方的装修、设施设备损坏丢失的，必须予以修复或者按评估价值赔偿。

二、乙方负责租赁资产的环境卫生、安全、消防、治安等管理；保证经营合法合规，符合城市管理及市容环保的规定和要求，并承担相关费用；不得利用租赁房屋从事违法活动。在租赁期内所承租的房屋发生的安全事故由乙方负责，给甲方造成经济损失，乙方应当赔偿，承担责任范围包括但不限于合同规定的内容。

三、乙方应自觉爱护和维护公共设施及环境卫生，门口招牌若本地政府有统一安装要求的，乙方应按政府要求统一尺寸安装。租赁区域的广告发布权归乙方所有；乙方发布广告应符合相关政府部门的要求，如需要报相关政府部门审批的，乙方应自行报相关部门审批，并自行承担相应责任。

四、合同签订时，乙方应向甲方提供营业执照复印件。同时，乙方的经营活动需要经有关部门批准并获得相关行政许可证照，承担所有经营活动、社会活动法定主体责任，按属地管辖原则自行报备并自觉接受监督。

5.本合同项下的往来函件，乙方指定的送达地址为：

收件人：

收件地址：

联系电话：

乙方若需变更送达地址，必须以书面方式通知甲方，否则原地址视为送达地址。

第十二条：争议解决方式

一、甲、乙双方履行本合同发生纠纷时，双方协商解决，协商不成的可以向租赁房屋所在地（即丽江市）有管辖权的人民法院提起诉讼；因此所产生的全部维护权利的费用（包括但不限于诉讼费、财产保全费、差旅费、律师费、执行费、评估费、拍卖费、公告费等）均由违约方承担。

二、本合同未尽事宜，一律按《中华人民共和国民法典》的有关规定，经双方共同协商作出书面补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

三、本合同自三方签字或盖章之日起生效，一式__份，甲方执四份；乙方执____份。

（以下无正文，为签字盖章页。）

出租方（盖章）

承租方（盖章）

法定代表人：

法定代表人：

经办人：

经办人：

身份证号码：

身份证号码：

电话：

电话：

签约地点：

签订时间： 年 月 日