

房屋租赁合同

出租人：大理东方建筑安装有限责任公司（以下简称甲方）

统一社会信用代码证号：G10532901000304106

注册地地址：大理经济开发区西屏小区

承租人：云南云瑞酒店管理有限公司（以下简称乙方）

统一社会信用代码证号：9153011134368511XK

注册地址：云南省昆明市官渡区新亚洲体育城民俗广场

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律、法规，经双方平等协商，现就房屋租赁事宜达成如下条款，供双方共同恪守。

第一条、房屋概况：

合同租赁标的物位于大理市经济开发区满江片区大凤路南侧，占地面积 3936.42 平方米，为全新建筑共十五层，其中：地下一层。

第二条、租赁期限：

租赁期限为 15 年零 8 个月，其中免租期 8 个月，即 2015 年 12 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日为免租期，2016 年 8 月 1 日至 2031 年 7 月 31 日为计租期。

第三条、房屋用途：

甲方将全新建成的房屋按现状移交乙方后，由乙方自行按酒店用途装修后用于酒店经营。

第四条：租金的计付：

租赁开始日基础租金为每年 60 万元，次年开始逐年递增 4%；租金按年支付，第一年（2016 年 8 月 1 日至 2017 年 7 月 31 日）租金于 2016 年 8 月 1 日前一次性付清，以后年度租金于每次到期日 30 天前支付，（注：本合同下所称租金不含税费，租赁所涉及的所有税费由承租方承担。）

第四条：租赁定金：

签订本租赁合同时乙方支付甲方定金大写：陆拾万元整，定金作为第一年租金的抵扣。

第五条、乙方按年向甲方支付房屋折旧补偿费，详细条款双方另行协商约定。

第六条：租赁标的物交付标准：

交房标准及交房的明细情况见附件 1 及房屋移交记录。

第七条：房屋的修缮：

1. 房屋的日常保养维护：为保证房屋的正常使用所需的日常保养维护由乙方自行负责。
2. 房屋的改造：乙方因经营需要拟对建筑物进行改造时，需征得甲方同意，在不损坏租赁物结构的前提下依法进行，费用由乙方自行承担，甲方配合办理相关的行政许可事宜。如改造中房屋建筑面积发生了变化，例如：顶层加盖等，加盖前十年由乙方无偿使用，十年后按照同期租金单价及折旧补偿费单位标准计付租金及折旧补偿费。
3. 房屋交付标准之外的其它装修、满足经营需要所需的设备安装等事项由乙方自行负责，租赁期满乙方可限期拆走，否则无偿归甲方所有。
4. 租赁期届满，租赁物内的可动装饰物及家俱、家电、其它用品等归乙方所有，限合同期满 60 日内带走，否则，视为乙方放弃遗留物之所有权，归甲方无偿所有，由甲方自行处置。其它装修设施归甲方无偿所有。

第八条：双方的权利义务；

一、 甲方的权利义务：

- 1、 按本合同附件 1 的交房标准按期交房；
- 2、 配合乙方办理经营所需手续；
- 3、 对乙方提出的装修改装方案进行审定；
- 4、 按时收取租金；
- 5、 向乙方提供证明产权清晰的相关证照；

二、 乙方的权利义务：

享有租赁物及配套设施、设备、场地的使用权，承担相应的维护责任，自行安排使用租赁物；

提出装修改装方案并报甲方审定；

乙方可根据自己的需求设立安全保卫设施；

租赁期满，同等条件下乙方有优先租赁权；

乙方自行为其投资的设备财产投保，发生的财产损失事故与甲方无关；如由于乙方经营管理不当造了财产损失事故且波及到了租赁物的使用功能，由乙方承担赔偿责任；

按期足额交纳租金，并承担所有税费；

在租赁物内依法经营，不进行非法活动；

严格执行消防安全的有关规定，健全防火、防盗措施；

第九条、不可抗力：

如遇自然因素不可抗力，导致合同不能继续履行，双方互相免除责任。甲方按实际租赁期收取乙方租金，多收部份，由甲方退还乙方。

如遇政策性不可抗力，导致合同不能继续履行，双方按国家标准及相关政策各自直接向相关部门提出依法赔偿；

第十条、违约责任：

- 1、如因甲方租赁物手续问题影响乙方正常开业，甲方承担乙方进场装修所花费的一切费用（以乙方提供的原始票据为准）；并且，乙方有权单方面解除本合同，甲方应双倍返还乙方已支付的定金，并承担由此造成乙方的一切损失。如乙方无故单方面解除本合同，甲方不返还乙方已支付的定金，一切责任由乙方自行承担。
- 2、若因甲方的原因导致乙方不能使用本合同约定的租赁物，视为甲方违约，乙方有权单方面解除本合同，甲方应双倍返还乙方已支付的定金，并承担由此造成乙方的一切损失。
- 3、本合同签订后，任何一方均不能单方面解除租赁关系，否则违约方向守约方支付本合同未执行部分租金总额的 30%作为违约金，并赔偿给守约方造成的全部损失。
- 4、乙方有按期足额支付租金的义务，否则视为违约：逾期 30 日内每日按未付租金的 3‰向甲方支付违约金，逾期超过 30 日后，甲方有权单方终止合同，乙方所投入的装修、设施设备无偿归甲方所有，由此造成的一切损失由乙方承担。
- 5、由于任何一方原因造成合同不能继续履行视为违约，所有责任由该方承担，由违约方向守约方承担赔偿责任。

第十一条、合同修改

本合同未尽事宜，按相关法律法规的规定，经双方协商同意后，本合同可以修订或做出补充规定，合同修改文件构成本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等效力。

第十二条、纠纷解决方式

本合同项下发生纠纷，双方应友好协商解决，协商不成的，向建筑物所在地人民法院起诉。

第十三条、合同附件

附件1“交房标准”及交房记录；

房屋移交清单；

与产权相关的证件复印件；

双方有效的身份证明资料（营业执照、法定代表人身份证、法定代表人证明书、法人授权委托书等）。

第十四条、合同生效：

本合同一式一式四份，甲、乙双方各执二份，双方签订之日起生效。

甲方（签章）：大理东方建筑安装有限责任公司

法定代表人或授权代表人：

联系电话：



乙方（签章）：云南云瑞酒店管理有限公司

法定代表人或授权代表人：

联系电话：

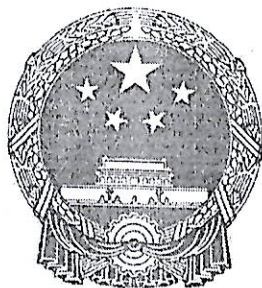
简国帅

0871-65188308

签约时间：2015年 12月 | 日

附件1“交房标准”

序号	项目名称	标准	备注
1	主楼 2—12 层房间	2—12 层每层按现状移交。	
2	主楼 13、14 层房间	13、14 层按照每层 5 个标准间，一个两室一厅套房，一个一室一厅套房，布局详见乙方提供的施工图为准	
3	整栋楼所有房间及公共卫生间冷热水水管及排水管	原设计卫生间配置排放到位，保留一层建施图设计的卫生间，主楼十三、十四层公共卫生间取消	
4	主楼电线要求	主线到每个房间的分配电箱，所有灯线到灯头及开关位置，插座线到建筑设计（电施图）所有插座位置，不安装开关插座面板。	
5	裙楼电线要求	每层主线到达每层的总配电箱，灯线到灯头及开关位置，插座线到每一个建筑设计（电施图）插座位置，不安装开关插座面板。	
6	化粪池	整栋楼排污管连接到化粪池，化粪池连接到市政排污管网	
7	隔油池	增设一个立方米的隔油池，出口连接到化粪池	
8	绿化及附属工程	达到规划验收标。另外甲方将北侧绿化进行整理，设置纵向停车位，西侧、南侧沿围墙内种植竹子，以屏蔽周边不良环境，西侧修通环形通道，以供大巴车进出后院停车场。	
9	建筑红线范围内的场地	按设计施工，室外靠大风路边的铁塔由双方共同配合办理拆改。	
10	消防工程	达到建筑工程消防验收合格。乙方进场装修前向消防主管部门申报相关材料，待装修结束后，以乙为主甲方配合一次性完成“建筑消防验收”和“经营场所开业前消防检查”，所涉及到的相关费用由甲乙双方各自承担。	
11	电梯	检验合格	
12	电力电气要求	按照电气原设计施工图完成、验收通电，发电机按设计安装完成，正常工作。	
13	给、排、热水	给、排、热水管网按图及房间设置施工，水泵房设备安装到位，使用正常	
14	大楼外立面	按照设计效果完。	
15	楼梯间、电梯间	楼梯间腻子粉抛光处理、地面铺设石材，栏杆安装完毕；电梯前室墙面地面为毛坯面。	
16	地下室及人防工程	地下室装修配置按原设计施工完毕，人防工程在不影响乙方正常经营情况下于 2016 年 8 月份前完成验收。	
17	工程项目、现场用水、用电绿化移交事项	甲方在工程竣工验收结束后移交乙方进行二期装修施工。同时将现场用水、用电进行移交。（备注：水、电用户名是否变更，根据使用情况再做商议。）	



营业执照

(副本) 1/3

注册号532901100012165

名称 大理东方建筑安装有限责任公司
类型 自然人出资有限责任公司
住所 云南省大理州大理经济开发区西屏路西屏小区商铺

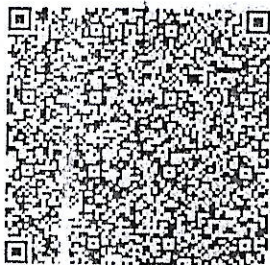
法定代表人 董玉彬

注册资本 2002万元整

成立日期 2006年2月27日

经营期限 2006年2月27日至2026年2月26日

经营范围 房屋建筑工程；土木工程；市政公用工程；装饰装璜工程。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）***



登记机关



0018564865

NO.



机构信用代码证

中国人民银行征信中心制
THE PEOPLE'S BANK OF CHINA CREDIT REFERENCE CENTRE

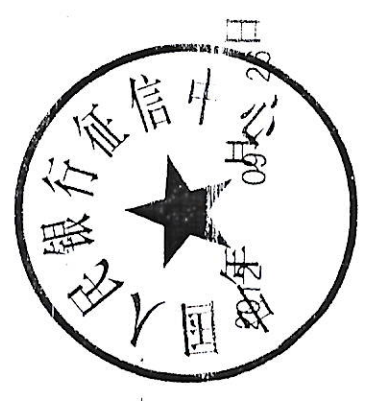
G 10532901000304106

代 码:

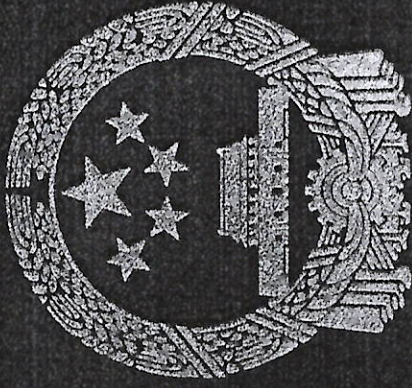
名 称:

地 址:

有 效 期: 截至2017年09月25日



二十



- 本证是土地登记的法律凭证，由土地权利人持有，登记的内容受法律保护。本证书经登记机关、县级以上人民政府和土地登记机关共同盖章有效。
- 土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须办理变更土地登记。
- 土地抵押必须按规定办理抵押登记。直接以本证作抵押的，抵押无效。
- 未经批准，不得改变土地用途。
- 本证应妥善保管，凡有遗失、损毁等情况，须按规定申请补发。
- 本证不得擅自涂改，擅自涂改的证书一律无效。
- 土地登记机关有权查验本证，持证人应按规定出示本证。

中华人民共和国国土资源部监制

中华人民共和国 国有土地使用证

大 国用 (2011) 第 00628 号

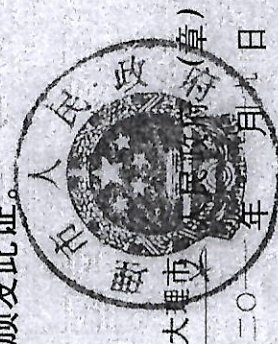
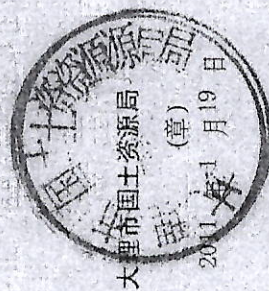
土地使用权人	大理东方建筑安装有限责任公司		
座 落	大理经济开发区满江片区大凤路南侧		
地 号	14-53-12	图 号	33.25-28.25
地类 (用途)	商务金融用地	取得价格	
使用权类型	出 让	终止日期	2050年8月13日
使用权面积	3936.41 M ²	其 独用面积	3936.41 M ²
		中 分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

编制者：黄 恋
检查者：王东晓

登 记 机 关

证书监制机关



地登记资料核定章

宗 地 图

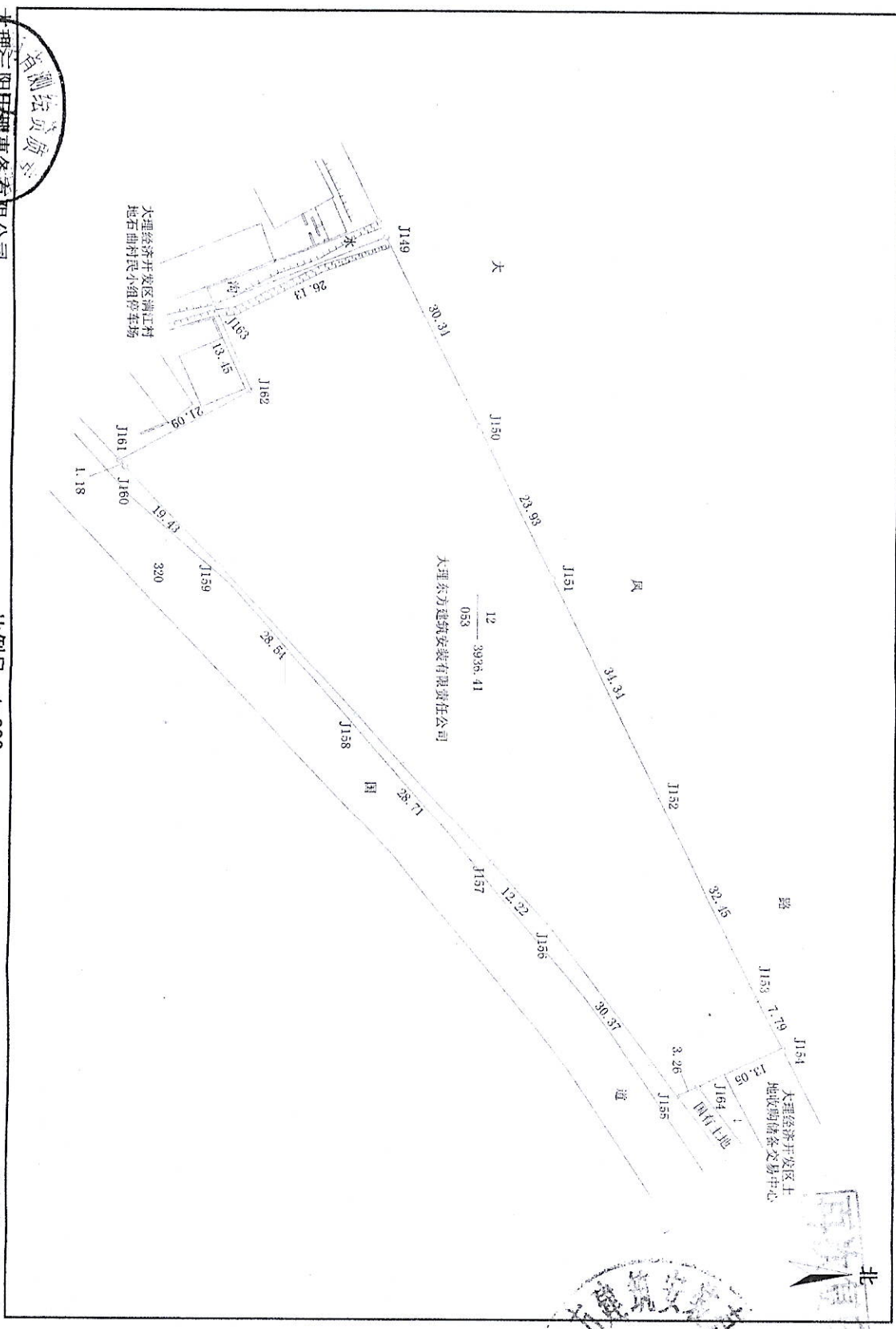
地区：满江地区
街区：14 街坊：53

大理东方建筑安装有限责任公司

宗地号：12

图幅号：33.00-28.25 33.25-28.25

地登记资料核定章



大理三阳房地产开发有限公司
2010年12月8日 33059

比例尺 1:600

编制者：黄 恋
检查者：王东晓