# 

# 租 赁 合 同

甲 方：龙岩人才和大数据发展集团有限公司

企业代码： 91350800MA2XUGFY1U

地 址：龙岩市新罗区西陂街道298号兴业大厦13楼

联系人： 联系电话：

乙 方：

企业代码：

地 址：

联系人： 联系电话：

合同签订地点： 龙岩市新罗区

根据公开招租编号为 （龙岩市科创园人才公寓酒店及配套商业项目）的公开招租结果，龙岩人才和大数据发展集团有限公司为项目租赁单位（甲方）， 为项目承租人（乙方）。现根据《龙岩人才和大数据发展集团有限公司关于龙岩市科创园人才公寓酒店及配套商业项目公开招租方案》及相关法律法规，经甲乙双方友好协商，就以下事项达成一致并签订本合同:

**一、租赁范围及面积、用途：**

甲方将座落于龙岩市科创园人才公寓酒店及配套商业项目（下称租赁物，租赁物包括甲方提供的房地产、设施设备等资产)出租给乙方作为酒店及配套商业项目经营使用，出租场所为：龙岩市科创园2号楼、连接体一的三、四、五层，项目总建筑面积约21493.35㎡（不含地下层)，具体租赁范围及用途为：

（一）2号楼一层建筑面积约1644.15㎡，用途：酒店；

（二）2号楼二层建筑面积约949.98㎡，用途：酒店；

（三）2号楼三层建筑面积约1738.18㎡，用途：酒店及配套商业；

（四）2号楼四层建筑面积约1719.69㎡，用途：酒店及配套商业；

（五）2号楼五层建筑面积约1290.00㎡，用途：酒店及配套商业；

（六）2号楼六层至七层每层建筑面积约1253.10㎡，合计面积约2506.20㎡，用途：酒店及配套商业；

（七）2号楼八层至十三层每层建筑面积约1253.10㎡，合计面积约7518.60㎡，用途：酒店；

（八）十四层至十五层每层建筑面积约1111.86㎡，合计积约2223.72㎡，用途：酒店。

（九）连接体一三层建筑面积约874.98㎡，用途：酒店及配套商业；

（十）连接体一四层建筑面积约874.96㎡，用途：酒店及配套商业；

（十一）连接体一五层建筑面积约152.89㎡，用途：酒店及配套商业。

**二、租赁年限**

租赁期限为：15年，即从龙岩市科创园人才公寓酒店及配套商业项目经相关部门验收通过，取得验收报告并将租赁物移交至乙方之日起计算（具体时间以实际时间进行推算），若甲方租赁物交付后，因甲方施工质量未按交付标准完成的，影响乙方装修进度并导致其开业时间延迟的，甲方应根据乙方所受影响的时间顺延租赁期限。

**三、租金、履约保证金及支付方式**

（一）租金

乙方租赁范围承租：

第一年（即 年 月 日至 年 月 日）为装修优惠期，按 元/㎡/月计算，年租金为 元；

第二年 (即 年 月 日至 年 月 日）为经营扶持期，按 元/㎡/月计算，年租金为 元；

第三年至第五年(即 年 月 日至 年 月 日）按 元/㎡/月计算，年租金为 元；

第六年至第十年(即 年 月 日至 年 月 日）按 元/㎡/月计算，年租金为 元；

第十一年至第十五年(即 年 月 日至 年 月 日）按 元/㎡/月计算，年租金为 元。

注：租赁物的面积（建筑面积）按第三方专业测绘机构出具测绘报告的面积为准，实际交付后若租赁物的面积（建筑面积)与本合同约定面积（建筑面积）有增减，均不调整租金，租金标准仍按前款约定执行。

（二）履约保证金

乙方在合同签订前应向甲方缴纳履约保证金600万元，该履约保证金包含三项：

1.用于酒店及配套商业装修履约保证金450万元，待乙方与甲方签订本合同后，乙方在15个工作日内向甲方出具一份1年期价值450万元的保函后，由甲方一次性不计息退还乙方，承租人须在保函期间内实施装修工程。

2.用于确保乙方与根据中国饭店协会《2022中国酒店集团及品牌发展报告》2022年中国前50家酒店集团中任一酒店集团或其全资、控股酒店管理公司签订委托运营管理的履约保证金 90万元，待乙方提供相关委托运营管理合同，且经甲方确认后10个工作日内，由甲方一次性不计息退还乙方。

3.用于确保租赁合同正常履行所需的房屋履约保证金60万元，此履约保证金在合同期满或协商解除合同时，在乙方无违约前提下，且甲、乙双方的债权、债务及相关费用结清后10个工作日内，由甲方一次性不计息退还乙方。

（三）支付方式

乙方每月15日前交清当月租金，乙方须在规定日期前将应付的租金直接汇入甲方指定的银行账户，甲方收到乙方支付当月足额租金款项后开具正式税务租赁发票给乙方。

**四、租赁期内租赁房屋和配套设施的安装、使用、维修保养及所需费用的分摊**

（一）本次租赁范围由甲方完成房屋外部装修，内部对酒店客房有简单隔墙，其余以现状毛坯房交付标准，经相关部门验收通过后交乙方二次装修并管理使用，在租赁期限内乙方负责租赁范围的房屋及设备设施的装修、维修、保养，并承担所需费用。

（二）甲方在租赁范围内提供的设施设备在双方交接时，由甲方进行财产登记造册后移交乙方，并且经双方核对、审验、签字后制成物品交接清单，该清单经双方审核后盖章确认。

（三）乙方承担在租赁范围内的全部自行增加的设备采购、安装及维护费用。乙方设备的联动调试及通过相应主管部门验收由乙方负责实施并承担费用，甲方给予配合。

（四）供水、供电等在承租期间酒店及配套商业项目附属设施所产生的水费及电费均由乙方自行承担，由甲方代收代缴，乙方须向甲方缴交5万元水电押金，待本合同解除后10个工作日内，水电押金由甲方一次性不计息退还乙方，乙方须根据水电实际使用情况按月支付给甲方水电费用，并对逾期交纳所产生的不利后果承担责任。

（五）通讯：包括电话、宽带及有线电视等，由乙方自行负责安装。

（六）中央空调：主机的位置及主机房的位置由甲方提供。主机及开户缴费、各楼层（含地下室）的风管、水管、风机盘管及其他设备等由乙方负责配置。空调系统运行、维护费用也由乙方承担。

（七）电梯：酒店及配套商业项目使用的所有电梯由甲方负责采购、安装，乙方负责管理并承担运行及维护费用（设备质保期内的费用除外，但因乙方原因造成的不在质保范围内的维修费用由乙方承担）。

（八）整幢龙岩市科创园人才公寓酒店及配套商业项目共用的消防、变压器、高压柜、低压柜及各用电源、水泵房主设备由甲方购置，管理、维修、保养费用乙方按用量或面积比例与其他用户分摊。

（九）乙方应根据经营需要，经甲方书面认可后自行添置相关污水处理、油烟处理、噪音防护设施，确保达标排放，相关的一切费用由乙方负责。租赁期满后或甲方依法依约解除本合同时，此部分设施无偿移交给甲方并归甲方所有。

（十）乙方负责龙岩市科创园人才公寓酒店及配套商业项目（龙岩市科创园2号楼及裙楼1）整幢楼房的屋面夜景灯光设备的采购、安装、维护及电费等。

（十一）其他费用：乙方在承租期内负责承租范围所有通信及环境卫生、绿化、经营税费以及政府相关部门或居委会收取的卫生费、垃圾清运费及其他一切税费。

**五、税费**

承租费收入应负担的税金由甲方承担，承租期间产生的其他一切税收及费用（包括不限于维护费、卫生费、消防和因使用发包物所产生的各项费用等）由乙方承担。

**六、甲乙双方权利和义务**

（一）乙方在签订租赁合同后应向行业主管部门进行营业报批，同时根据龙岩市科创园人才公寓酒店及配套商业项目附属设施移交现状进行装修设计及二装、二消的报批申请，期间发生的相关费用由乙方承担，甲方予以配合。

（二）甲方可以对酒店及配套商业项目的财产和各种设备使用情况进行察查，并且察查时应不影响乙方正常经营。

（三）甲方按规定向有关部门办理房屋租赁备案手续。

（四）乙方承租之后必须遵守国家、地方政府的有关法律法规及管理部门规定的各项管理规章制度，依法取得营业执照及相关营业许可证后方能开始营业，营业期间乙方不得从事任何违法犯罪活动，提供吸毒场所，赌博场所，色情场所等；不得经营影响龙岩市科创园整体办公环境的KTV、酒吧、洗浴中心等业态。

（五）乙方在合同期限内必须做好防范措施，保护承租酒店及配套商业项目的房屋及其设备设施的完好无损。

（六）乙方负责酒店及配套商业项目分系统的消防系统、空调系统、电梯系统、配电系统、供水系统等设备的使用运行和维修保养、年检等工作。在租赁期间，租赁物及其范围内的财产由乙方负责维修与保养。乙方应当做到按时保养，定时检查，及时修缮；乙方应合理使用酒店及配套商业项目的各种设备，不得超负荷运行，确保酒店及配套商业项目的所有设备完好无损，以保证其正常使用和运行。乙方必须对所有其管理的设备建立档案，制订操作规程、日常维护规程，并报甲方备案。对设备维修保养如实进行登记。从承租之日起及每年年初乙方必须向甲方提供年度、季度维修保养计划，对甲方所有的设备，必须与原主要设备厂商或与具有相应资质的服务机构签订有偿维保及年检合同，所有设备的维保年检都要由原产厂商或具有相应资质的机构来完成。乙方对主要设备进行大修、中保及更换重要零部件时都必领有甲方技术人员在场监督，而且须提前15天书面报告甲方（但遇突发故障必须抢修或应急维修时，乙方可在紧急维修后的24小时内向采购单位报告)，主要设备更换的零部件要尽可能到原设备厂商购买。

龙岩市科创园人才公寓酒店及配套商业项目共用的设施设备由酒店及配套商业项目与其他用户按用量或面积比例分摊管理、维修、保养等费用。

（七）乙方在承租期内，应对各种设备的操作管理人员进行技术岗位培训及安全知识培训，保证操作人员持证上岗，同时负有安全操作的责任。

（八）在承租期内，乙方不得将甲方所有的房屋和财产设备对外提供担保（包括抵押、质押等）；未经甲方书面同意，不得分租、转租、转借或发包；未经甲方书面同意，不得改变、新增租赁业态用途。

（九）在承租期内，未经甲方同意，乙方不得随意转让经营龙岩市科创园人才公寓酒店及配套商业项目公司的股权。

（十）甲方提供的设备在承租期内因各种原因需要更换，应经甲方书面同意，更换费用由乙方负责，更换后的设备在租赁期满后或本合同依法解除后无偿归甲方所有。若未经甲方书面同意，乙方擅自更换采购单位提供的设备设施，应按照市场价格全额赔偿甲方，并赔偿因此给甲方造成的相关损失。

（十一）乙方须承诺龙岩高层次人才项目孵化产业园工程经相关部门验收通过，取得验收报告并将租赁物移交至乙方之日起3个月内完成相关二装、二消的设计报批工作，并进驻装修，且须在租赁物移交至承租人之日起1年内须完成二装、二消。

（十二）所有采购单位要求须经甲方书面同意的事项，在乙方上报甲方时，甲方须在10个工作日作出答复。

（十三）乙方须承诺在甲方将租赁物移交至乙方之日起1年内正式开始营业。

**七、高层次人才入住优惠政策**

为更好地聚焦龙岩市委市政府人才强市战略，做好人才引进开发及高层次人才项目孵化工作，乙方同意入住龙岩市科创园人才公寓酒店的福建省A类及以上人才予以免费，B、C类人才予以5折，D、E、F类人才予以7折酒店住宿的优惠政策。

**八、租赁合同的解除**

租赁期内。乙方有下列情形之一的，除本合同另有约定外，甲方还有权单方解除合同，收回租赁物，并没收合同履约保证金，甲方不再给予乙方所投入装修、装饰及设施设备及其它损失的补偿，乙方须予以配合，乙方拒不配合或拖延交付租赁物1个月以上的，甲方有权单方面采取措施收回租赁物，同时乙方对甲方造成的损失，乙方根据实际情况须予以赔偿甲方。

（一）乙方未经甲方书面同意，擅自将租赁物全部或部分转租、转让、转借、发包他人的，或擅自将甲方财产用于抵押或其他方式担保的；

（二）乙方未经甲方书面同意，擅自改变、新增租赁物业态用途的；

（三）乙方拖欠全部或部分租金及其它应支付的款项连续达60天的;

（四）因乙方原因导致酒店运营期未满提前退出的；

（五）乙方擅自改变改变酒店及配套商业项目内部的建筑结构，及在建筑物上随意添附，且经甲方书面提出整改要求后未整改的；

（六）未经甲方书面同意，合同期内乙方对外转让经营酒店及配套商业公司股权的；

（七）乙方未根据约定在甲方将租赁物移交至乙方之日起1年内正式开始营业。

**九、合同届满**

（一）甲、乙双方在本合同届满后，如甲方继续出租时，在同等条件下且乙方未违反本合同的前提下，乙方有优先租赁权，双方另订租赁合同。

（二）乙方在租赁期届满或因违约被甲方单方解除合同后，租赁范围内的所有不动产及固定装修归甲方所有。不动产主要包括：门、家具、地板、墙体及悬挂装置、吊顶、强弱电线路及设施、水管、各类管线、灯具、中央空调主机及管道、锅炉、消防、通讯、智能系统、厨房固定设备、卫生洁具等。乙方所购置的动产归乙方所有。届时双方应立即派员组成工作小组，办理财产清点交接，乙方不配合，甲方可单方进行清点。乙方所有的动产必须在租期满之日或被解除合同后15天内搬离；15天内未搬离的，遗留的财物视为乙方放弃财产所有权，该财产视为废弃物，甲方有权任意处置，乙方还应承担甲方组织人员进行清理所需费用。乙方逾期未搬离，乙方除应按原租赁合同约定的租金标准向甲方支付场地占用费外，造成甲方损失的，还应赔偿甲方损失。

（三）酒店及配套商业项目内乙方使用的各种设备、设施，在租赁期满后或甲方依法依约解除合同后，乙方应清除污垢，完好交回甲方（完好标准为：外观无破损，并能正常连续运转48小时以上无故障且运转的技术指标、产能能够基本达到使用要求)。否则，乙方应修复后交回甲方。

**十、其他事项**

（一）在租赁期间，乙方为租赁物的消防、安全第一责任人，承担承租范围内的安全责任、安全事故赔偿责任及购置消防、安全设施、设备及其维修保养的各项费用。甲方有权定期或不定期对乙方消防、安全设施、设备进行检查，发现问题提出整改意见，乙方应及时予以整改。

（二）在承租期间，乙方必须合法经营，按章纳税，对外独立享有权利、承担义务，经营所需一切税费由乙方承担。

（三）乙方在租赁期间，酒店及配套商业的广告由乙方独立运营，但设立的广告位须符合城市规划，广告内容需书面报甲方审核通过方可实施。

（四）在乙方装修期间和租赁期限内，乙方应该对酒店及配套商业项目财产（含租赁物及乙方投入的设施设备)及人身保险足额投保，费用由乙方负责。相应保单需在甲方备案一份。

（五）乙方在本合同期限内，如果发生法人变更、分立、合并或注销时，应提前10个工作日书面告知甲方，经甲方书面同意后才能办理。

（六）若酒店及配套商业项目达到通过消防验收标准而因与项目一同验收的其他用户无法达到消防验收标准导致酒店及配套商业项目无法通过消防验收并致使延迟开业时，甲方应根据酒店及配套商业项目所受影响时间相应顺延租赁期限。

（七）在租赁期间内，乙方是酒店及配套商业房屋的实际管理人，房屋内发生的所有安全事故由乙方承担，包括但不限于高空抛物、水电燃气使用不当、在房屋内任何人员所受的人身伤害等，甲方不承担任何责任。

**十一、违约责任**

（一）本合同生效后，甲、乙双方任何一方不得无故提前终止合同。一方无法定或者合同约定的情形，单方要求提前解除合同的，应提前3个月书面通知对方并应征得对方同意，按实际租期结算租金，并视为违约，违约方应向守约方支付违约金，违约金相当于乙方支付给甲方的履约保证金金额；如甲方根本性违约导致乙方无法经营酒店及配套商业项目的，甲方向乙方支付相当于乙方实际缴存在甲方的履约保证金余额的违约金，并补偿乙方投入的装修、装饰、设施设备损失（按评估价值计算）；如乙方违约达到本合同第八条约定的合同解除条件的，按本合同第八条约定执行。

（二）甲、乙双方任何一方未按本合同约定的时间逾期60天内支付所应支付的款项，违约方除如数支付所有款项外，每逾期一日，还应按应付未付金额万分之五的逾期付款违约金。逾期天数达60天以上，按本合同第八条办理。

（三）甲、乙双方任何一方未对本合同约定责任范围内的财产、设备、设施进行维修保养，导致影响正常使用的，对方发现后应及时通知责任方进行维修保养，责任方应在得到通知后2天内进行修复保养；超过2天未进行维修的，对方有权进行维修，除所需费用由责任方承担外，并向对方支付相当于所需维修费20％款项的违约金。

甲方提供的租赁物（含房屋、设施、设备）在保修期内出现故障时，由乙方直接与负有保修责任的第三方（下称保修方）联系由其进行保修，甲方将有关的保修单、保修合同复印一份给乙方；因保修方未尽到保修责任而给乙方造成的损失，由保修方承担，甲方不承担（但甲方应协助代乙方向保修方追偿）；若乙方认为保修方未尽到保修责任的，且届时保修方在甲方有预留保修金的，乙方可要求甲方暂扣保修金直至双方结算清楚。

（四）乙方在租赁期间内不得随意改变酒店及配套商业项目内部的建筑结构，及在建筑物上随意添附，如需改变建筑结构、添附必须以书面形式报告甲方，经甲方书面同意后方可改变、添附。乙方未经甲方同意擅自变更、添附，甲方有权责令拆除恢复原样，并由乙方承担拆除和恢复原样所需费用，同时因此导致安全事故的责任时由乙方负责，造成甲方的损失，乙方须予以赔偿。

（五）乙方在合同到期或接到甲方依法依约提前终止合同或解除合同通知的15天内，乙方必须将所租场地按约定清理完毕，交回甲方，逾期遗留的财物视为乙方废弃物，由甲方任意处置，并承担由甲方组织人员进行清理所需费用。

（六）租赁期届满或甲方依法依约解除合同后，乙方应在10天内将损坏的设备、设施恢复，超过10天，由甲方雇请他人修复，所需费用由乙方负担。

（七）在租赁期间，由于乙方责任造成消防安全及其它责任事故的，导致毁损租赁物的，乙方应恢复原样并赔偿由此给甲方所造成的全部报失，同时还应承担违约责任，向甲方支付相当于事故给甲方造成损失额的百分之十金额的违约金。

（八）在租赁期间，乙方如未及时交缴经营税费及政府有关部门或居委会收取的有关费用，导致甲方承担责任的，乙方应在3天内，如数支付甲方所垫付的款项，超过3天未付，则应按日承担甲方所垫费用总额千分之五的逾期付款违约金，直至按拖欠租金有关条款处理。

（九）租赁期满双方未达成续租合意并签订续租合同，或者甲方依照本合同约定解除合同的，乙方应按照本合同约定清理场地、修复设备外，还应当在期满后20日内将租赁物交还给甲方。未依约交还甲方的，双方不因此建立不定期租赁关系，且甲方有权向乙方收取当年度租金标准200%的占用费（若在免租期解除合同的，则占用费按照最近的收费年度的租金标准计算）。

（十）甲方未按本合同约定退回履约保证金的，除退回保证金外，还应从逾期之日起按日承担未退回保证金总额万分之五的逾期退款违约金。

**十二、免责条件**

甲乙双方任何一方由于不可抗力的原因，使合同无法履行或无法完全履行时，遇不可抗力的一方应及时将不可抗力的情况书面告知对方，按不可抗力对合同的影响程度，由双方协商是否解除合同或者全部、部分免除合同约定义务，或者延期履行合同以及其他解决办法。

**十三、其他约定**

（一）关于二次装修的约定

1.租赁物按实际现状交付，租赁物装修由乙方自行委托设计并施工，所需费用由乙方承担。乙方装修队伍必须具有国家规定的相应资质等级，必须配备专业的现场安全管理人员进行现场安全管理，杜绝安全事故，乙方对整个装修施工过程中现场的人员和财产的安全负全部责任。乙方在装修施工前，必须提供至少二套完整的经相关部门审批通过的纸质及电子版装修设计方案、图纸给甲方，经甲方书面确认同意后，甲方留存一套，乙方按同意后的施工图进行施工。相关装修的报批及验收手续由乙方负责，甲方给予配合。租赁合同到期后或本租赁合同依法解除时，乙方应尽量保证所有装修的完好，装修、装饰中不可移动部分（包括范围见第九条）无偿移交归属甲方。

2.二次装修时不得改变大楼的建筑结构、安全结构，不能改变大楼外观主体墙面，除已有的对外通道外，不得擅自对外开门损坏大楼主体形象。

（二）关于宣传广告或指示牌的约定

乙方方如需在龙岩市科创园设立广告牌、指示牌等需符合龙岩市科创园整体规划，且经甲方书面同意后方可实施，若广告牌有产生额外经济效益，须甲、乙双方另行协商。

（三）物业管理的约定

酒店及配套商业项目租赁范围内保安、保洁等物业工作由乙方负责并承担费用。

（四）关于城市建设的约定

在租赁期间内，如城市建设需要拆迁本租赁场所时，乙方应无条件服从，龙岩市科创园人才公寓酒店及配套商业项目主体建筑、土地征用补偿归甲方所有，属乙方投入部分具体以政府相关机构评估金额按折旧比例给予补偿。乙方添置的可动资产归乙方处置。

（五）关于租赁物无法交付的约定

1.承租期间，如因甲方原因，致使合同无法继续履行的，甲方给予乙方一定的补偿金，具体以甲方委托的第三方评估机构评估金额给予补偿。

2.如因甲方原因造成龙岩市科创园人才公寓酒店及配套商业项目无法交付至乙方使用或导致乙方无法办理相关经营证照的，合同解除，甲方无息退还合同履约保证金，并给予一定补偿，具体补偿金额届时由双方协商一致，形成书面协议处理。

（六）关于龙岩市科创园人才公寓酒店及配套商业项目装修标准及加盟品牌的约定

1.龙岩市科创园人才公寓酒店及配套商业项目整体装修及设备配置标准应参照四星级酒店标准(GB/T14308-2010)，符合龙岩市科创园设计理念，装修设计方案须经采购单位备案。乙方在完成营业报批、二装、二消等相关报批，取得施工许可证后方可进场按图施工，施工费用（包括但不限于装修费、安全措施费、设备费等各项相关费用）由乙方自行承担。

2.酒店加盟品牌的约定：乙方必须加盟根据中国饭店协会《2022中国酒店集团及品牌发展报告》2022年中国前50家酒店集团规模排名，获得其中任一酒店集团或其全资、控股酒店管理公司品牌授权并成为实质性连锁酒店。

（七）有关事项通知方式的约定

在合同履行过程中，需要通知有关事项时，甲方按下列方式之一通知乙方，即使乙方不签收或未收到通知，均视为乙方已收到通知。

1.甲方将通知按乙方在龙岩市新罗区设立独立法人资格公司地址邮寄（含特快专递）给乙方；

2.甲方将通知张贴于租赁物门面。

**十四、其他事项**

(一)本合同未尽事宜，由双方协商订立补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

（二）本合同未尽事宜或甲乙双方发生争议，应协商解决，协商不成，任何一方起诉均由租赁物所在地的人民法院管辖。

**十五、生效**

本合同一式柒份，甲方肆份，乙方贰份，送招租代理机构备案壹份。本合同自甲乙双方签字、盖章之日起生效。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人： 法定代表人：

签订时间： 年 月 日