

准前，不得擅自改变使用用途。

3、乙方向甲方交纳3000元保证金，（可以收取不超过三个月月租金数额），甲方应在租凭期满或解除合同之日将保证金3000元无息退回乙方或抵偿租金。该费用从最后百分之十的装修款中抵扣。

第五条、相关条款

1、因租赁关系而产生的经营性税费（但不含街道房屋租赁税费）均由乙方承担。乙方于每月15日前将本月租金支付到甲方指定的银行帐户。乙方支付后以短信、电子邮件或电话的方式通知甲方，甲方应自收到通知之日起3日内确认回复。如遇国家法定节假日和休息日的顺延到节假日和休息日后上班的3天内支付及发出。

2、甲方确认并同意乙方将租金和相关费用汇入以下账户；

开户名：

开户银行： 工行口 农行口

帐号：

3、租赁期限10年（自收楼之日起算），租赁期从2016年11月30日起至2027年05月30日止（如因客观原因导致物业迟延交付的，租期相应顺延）。甲方不可撤销的授权乙方按照其开发商签订的《商品房买卖合同》中约定的交楼日期及条件办理验楼和收楼手续。

4、甲方同意乙方按星程连锁酒店标准对房屋进行装修，具体以乙方标准执行，甲方不干涉酒店装修与经营。但甲方可以行使建议与监督权。

5、免租期2016年11月30日至2017年5月30日，用于物业装修和试营业（自开发商正式办妥交楼手续并交付物业给乙方之日起算。甲方应按租赁合同的规定期限交纳装修费，逾期交纳装修费的免租期相应推迟。

6、租赁期限届满后，如甲方有意继续租赁该物业的，同等条件下乙方享有优先权。

7、租赁期间，双方承担费用：

(1)、甲方承担费用：

- a. 装修费按 70000 元/间标准向乙方支付，委托乙方进行装修。
- b. 装修费交纳时间：甲方于签订本合同 30 日内，交纳 40000 元，90 天内交纳 20000 元，余下的 10000 元在租金与保证金中抵扣。

(2)、租赁期间乙方需承担的费用：

- a. 如因乙方使用不当或其它非甲方原因导致物业或配套设施受损，乙方需承担修缮、保养责任，并承担所有费用。
 - b. 乙方使用承租物业进行商业活动产生的各项费用均由乙方缴纳（包括电话费、宽带费、有线电视使用费等）。
 - c. 在租赁期限内因租赁关系而产生的税费（但不含街道房屋租赁税等）均由乙方负责缴付。
 - d. 装修期及租赁期限内的物业管理费、公共能源费、水电费等相关费用由乙方承担，并按月缴纳给物管公司。
- 2、交付租赁物业时，甲方负责结清该物业交付前产生的所有相关费用。交付租赁物业前，若甲方、开发商、以及第三方之间因此产生争议，甲方承担由此产生的责任，与乙方无关。影响租赁物业经营的，甲方应向乙方赔偿全部损失。
- 3、租赁期间，乙方为更有利于经营，甲方同意乙方对租赁物业进行装修改造，但不得破坏房屋主体结构。

第六条、物业（房屋及附属设施）维护

- 1、经营租赁过程中因乙方使用不当或管理不当造成的意外损坏和丢失需要维修或重置的，费用由乙方承担。
- 2、物业租赁经营期间，发生重大被盗、火灾及人身伤害等事故，乙方应及时通知甲方，并负责先行处理，之后乙方有权向责任方依法追偿或要求甲方配合乙方向责任方追偿，甲方应积极配合乙方。

第七条、双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

- 1、甲方有权按本合同的约定收取租金。
- 2、甲方应按约定将租赁物业交付给乙方，并保证在整个租赁期内租赁资产产权清晰无使用纠纷，交付时附属资产能正常使用。
- 3、在租赁期内，与乙方核对确认没有客人预订或入住时，甲方有权检查物业及附属设施的保养和使用情况。
- 4、租赁物业租赁期满后，全套家私家电乙方按进场的家私家电清单配置归还给甲方，但甲方需承担所有家私家电的自然折旧。
- 5、甲方应保证其对租赁物业拥有合法有效的所有权，并保证在整个租赁期内乙方能按本合同的约定单独占有、使用和管理租赁物业，不受非法干涉、侵犯。因甲方原因而发生的租赁物业的产权、债务等各类纠纷，均由甲方负责处理，并确保乙方及客人不因此而遭受不利影响，否则应承担违约责任，并赔偿乙方及客人全部损失。
- 6、甲方保证不将本合同项下物业租赁给乙方之外的第三方，否则应承担因此而给乙方造成的全部损失。
- 7、因乙方重大过错导致租赁物业受到严重损坏导致合同无法继续履行的，甲方有权解除本合同并要求乙方赔偿因过错而所造成的损失。
- 8、租赁期内甲方处分租赁物业时，应当提前三十天书面通知乙方。本款所称“处分”包括但不限于出售、转让、赠送、继承、抵押等行为。但这些处分行为必须依法进行且不得损害乙方及其客人的利益，否则甲方应当赔偿乙方及其客人由此受到的全部损失。

（二）乙方的权利和义务

- 1、租赁物业仅用于经营出租使用，乙方有责任和义务对客人进行严格管理，以免客人利用租赁物业从事违法活动。
- 2、乙方应当妥善管理租赁物业，因乙方没有尽到管理义务而致使租赁物业毁损、灭失的，应依法承担赔偿责任。
- 3、经营期间乙方应该做到公开、透明，如实地向甲方汇报租赁物业的经营情况，随时依照合同约定接受甲方的监督、抽查。

4、在租赁经营期间，乙方有权使用合作单位的所有公共区域。

第八条、通知

1、本合同项下

甲方：通知按首页地址为送达地址。

乙方：广东溢高置业有限公司（星程连锁酒店）

地址：佛山市禅城区南庄镇陶博大道 25 号一座

固定电话：

2、本合同一方按照本合同约定向另一方送达的任何文件，回复及其它任何联系，必须用书面形式，且采用挂号 / 速递邮寄或直接送达的方式，送达本合同所列另一方地址或另一方书面通知更改后的地址。如以挂号 / 速递邮寄的方式且不能确定具体送达日期的，在投邮后（以寄出的邮戳日期为准）第七日将被视为已送达另一方，如以直接送达的方式送达，则以另一方签收时视为送达。

3、联络方式发生变更的，任何一方应及时书面通知对方。在被通知方收到有关通知之前，被通知方根据变更前的联络方式所做出的送达应视为有效送达。

4、双方之间的通知除书面形式外，电子邮件也视为书面通知，自发出之日起三日内视为送达。

第九条、房屋租赁交付及期满收回

1、甲乙双方签署本合同并甲方收楼精装修完毕后，应在双方约定交接钥匙的当日共同确认：

水表度数： 电表度数： 煤气表度数： （待抄表）。

2、乙方应于房屋租赁期满前 10 日内书面通知甲方于租赁期满次日前往租赁房屋验房，并做好水电表读数抄表、钥匙交接等工作，同时乙方需清缴租赁期内所产生的全部费用，甲方确认无误后，将乙方的押金退还乙方，同时乙方承诺将承租

房屋的装修部分及入墙入地附属设施赠送给甲方。

3、乙方交还甲方房屋应当保持房屋及入墙入地设施、设备的基本可使用状态（自然折旧损耗除外），不得留存杂物影响房屋的正常使用。

第十条、保密条款

本合同各方保证，除非依据有关法律、法规的规定应向有关政府主管部门办理有关批准、备案的手续；或为履行在本合同项下的义务或声明与保证须向第三人披露；或经本合同另一方事先书面同意，本合同任何一方对本合同项下之事务均负有保密义务（除已在公共渠道获得的信息外），否则保守秘密一方有权要求泄露秘密一方赔偿由此造成的经济损失。本条款不因本合同的终止而失效。

第十一条、甲方违约责任

1、甲方未经乙方同意擅自退租而解除合同的，除退还乙方已支付的诚信押金外，还应按照余下期限应收租金总额的 10%赔偿给乙方。

2、甲方如未按时办理装修及支付工程款手续，或其它原故导致未能按时交付房屋给乙方，则甲方无权收租金外每逾期交房一日，每日应向乙方支付月租金的 3%的违约金（如属开发商问题导致不属违约），总租期顺延，如超过 60 日仍未移交给乙方而导致影响乙方经营的，甲方应按该房屋总价的 10%赔付乙方损失。鉴于装修单位为乙方指定，如因装修单位原因影响装修进度导致甲方未能按时交付的，亦不属于违约，租期不予顺延且乙方应按合同约定支付租金。

3、甲方因房屋权属瑕疵等而导致本合同无效或其它原因而违反本合同约定，提前收回房屋的，除照价赔偿乙方原投入设备、设施外，应按照合同余下期限总租金的 10%向乙方支付违约金。

第十二条、乙方违约责任

1、在租赁期内，乙方未经甲方同意，擅自退租或恶意解除合同的，甲方有权没收乙方已支付的押金，乙方除须结清该物业的水、电及煤气费外，没收二个月押金并应按照合同余下期限应付总租金的 10%向甲方支付违约金。

2、乙方如逾期支付租金；每逾期一日，乙方须按未付租金金额的 1%向甲支付违约金。逾期超过 60 日的，甲方有权解除合同，乙方应按合同余下期限应付总租

金的 10% 甲方支付违约金。

3、租赁期满前，如乙方需将经营权转给其他第三方，需取得甲方同意，并确保其他第三方按照本协议的约定履行义务（但乙方聘请专业酒店管理公司对该项目进行经营管理的就不算是第三方）。如甲方不同意，则本租赁协议解除，甲方有权没收乙方已支付的押金，乙方应按照合同余下期限应付总租金的 10% 向甲方支付违约金。

4、租赁期满，乙方应如期交还该房屋。乙方未经甲方同意逾期归还，则每逾期一日除租金外还应向甲方按原月租金额的 3% 增加支付违约金。逾期超过 60 日的，甲方有权强制收回房屋，没收乙方已付的押金，且乙方还应向甲方承担房屋总价 10% 的违约金。

5、租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权终止合同，收回该房屋，同时没收乙方已支付的诚信押金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

(1) 未经甲方书面同意，拆改房屋结构或严重损坏房屋导致成危房的；

(2) 逾期二个月未交纳按约定应当由乙方交纳的管理处各项费用，已经给甲方造成严重损害的。

(3) 乙方将该公寓以抵押或变卖等非协议约定的方式损害甲方公寓产权的。

第十三条、不可抗力

1、由于不可抗力导致本合同不能按期履行的，各方不承担违约责任。本合同项下之“不可抗力”指以下事实：本合同各方不能预见、不能避免、不能克服的，且导致本合同不能履行的自然灾害、战争等。

2、如发生不可抗力事件，合同各方应当立即互相协商，以寻求公平的解决办法，以使不可抗力事件的影响减到最低程度；如因不可抗力而须解除本合同的，则各方应根据合同履行的具体情况，由各方友好协商解决并处理好善后事宜。

3、由于不可抗力导致本合同不能按期履行的，不可抗力因素消除后，双方顺延履行本合同。

第十四条、解决争议的方式

1、因履行本合同所发生的一切争议，双方应通过友好协商解决；协商不成时，任何一方均可向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

2、在诉讼过程中，除各方有争议且正在进行诉讼的部分外，对无争议的其他义务各方均应继续履行。

第十五条、合同生效

1、本合同经甲乙双方签字盖章后生效。本合同及附件一式两份，甲、乙双方各执壹份。

2、本合同生效后，甲乙双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件，附件与本合同具有同等的法律效力。

3、合同到期后，合同自然终止，如甲乙双方有意续约，应提前3个月协商，双方协商后，可按本合同条款，合同可自然顺延（租金另议）。

甲方（签名）：

法定代表人：

身份证号码：


委托代理人：

身份证号码：

地址：

电话：

乙方（盖章）：

法定代表人：

身份证号码：

委托代理人：王永周

身份证号码：

地址：

电话：18028196548

签署日期：2016年9月9日

签署日期：2016年11月8日