湟中区上新庄镇黑城村乡村振兴示范村项目 及村集体资产租赁合同

出租方（甲方）：西宁市湟中区上新庄镇黑城村股份经济合作社

承租方（乙方）：委托青海省产权交易市场拍卖或竞价后确定承租方

受西宁市湟中区上新庄镇黑城村股份经济合作社委托，对其所拥有的湟中区上新庄镇黑城村乡村振兴示范村项目及村集体资产（项目编号：）经营权出租实行网络竞价（或拍卖）处置，挂牌价为450万元，最终以 万元成交。双方本着诚实信用原则，根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，签订本《合同》。

第一条 租赁地点及范围

甲方将所属的湟中区上新庄镇黑城村乡村振兴示范村项目及村集体资产整体出租给乙方使用，用于乡村文化旅游产品的展示经营、销售管理等（具体租赁内容和设备设施见附件一）。

第二条 租赁期限

租赁期限：壹拾伍年。自2024年5月1日至2039年4月30日终止。网络竞价（或拍卖）成交之日起至2024年4月30日为试运营和市场培育期，试运营和市场培育期不计入租

赁期，不计算租赁费用。

第三条 租金、保证金支付方式

1. 合同总价为竞价（或拍卖）成交价 万元。本合同签订之前，乙方以转账方式一次性向甲方缴纳履约保证金：壹拾万元整（¥：100000.00元）。合同期满，经甲方验收确认租赁物无损坏，设备设施均能够正常使用，且确认与第三方无经济纠纷后退还乙方。

2. 乙方竞拍取得承租权三日内签订本合同，签订本合同后七日内由青海省产权交易市场（或乙方）以转账方式一次性缴清当年租金：壹拾万元整（¥：100000.00元）。每年租金计算时间为当年5月1日至下一年度4月30日。次年租金应在每年4月30日前十日内以转账方式一次性缴清（租赁期内年租金数额见《年租金额一览表》）。

年租金数额一览表

序号	租赁年限	每年租赁费金额	备注
1	2024年5月1日-2027年4月30日	10万元+（竞拍或拍卖溢价部分/15）	
2	2027年5月1日-2030年4月30日	20万元+（竞拍或拍卖溢价部分/15）	
3	2030年5月1日-2033年4月30日	30万元+（竞拍或拍卖溢价部分/15）	
4	2033年5月1日-2036年4月30日	40万元+（竞拍或拍卖溢价部分/15）	
5	2036年5月1日-2039年4月30日	50万元+（竞拍或拍卖溢价部分/15）	
合计		成交价：450万元+竞拍或拍卖溢价	

注：如以底价成交，溢价部分为零。

第四条 关于保证金的约定事项

1. 合同期满，经甲方验收确认租赁物无任何损坏，设备设施均能够正常使用，且确认与第三方无纠纷后退还乙方。（不含利息）。

2. 乙方在租赁期内，如因租赁物发生水电暖、排水以及房屋等问题需要维修（不维修将会影响到村庄给水、排水正常使用和租赁物使用寿命），经甲方通知，乙方未及时进行维修，甲方有权从履约保证金中代扣并进行维修。

3. 履约保证金因乙方原因被扣除的，乙方应在收到甲方通知后7日内补缴至壹拾万元整。

第五条 保险

乙方依照保险法负责购买：公共责任险、雇主责任险等相关保险，以防发生意外事故。

第六条 甲方权利义务

1. 甲方有权按合同约定及时收缴租金，在乙方不主动交款的情况下，方式不限于电话通知、书面通知、律师函、法院诉讼等方式进行租金催缴。

2. 甲方有权对乙方的经营管理和租赁资产及配套设施设备使用情况进行监督及管理。

3. 除有明确约定外，甲方不得干涉乙方正常的经营活动。

4. 试运营和市场培育期期间甲方有义务协调上新庄镇（项目建设单位）对已有房屋、设备设施进行维修，期满后甲方不再承担任何修缮、维修责任。

5. 甲方在本合同签订后3日内向乙方移交本合同项下的所有标的物，同时为乙方提供场地及相关配套设施，保障乙方正常经营使用。各标的物经营业态和经营内容、范围在本合同中不做限制，经营范围和内容如与原使用定位和用途不一致需要发生变化，需征得甲方同意。

6. 未经甲方同意乙方不得对房屋建筑物、路面及设施等进行改造，如需改造和装饰乙方需将维修改造方案报甲方同意后方可进行，改造和装修不得改变院墙、大门的外立面建筑和装饰风格。维修改造产生的费用由乙方自理，合同期满后乙方不得以此为由延长租赁期限或主张相关费用。

7. 租赁期满，乙方对租赁物已形成的不可拆除添附（装饰装修、改造部分等）不得拆除，并移交甲方。对未经甲方同意留存物品，甲方有权处置。

8. 乙方经营发生的水费，由甲方承担。甲方不向乙方收取固态垃圾及物业管理费用。餐厨垃圾和建筑垃圾由乙方处理并承担费用。

9. 村集体现有停车场由甲方统一管理，消费和旅游人员车辆甲方不得收费。

10. 甲方提供现有房屋以及设施，因乙方经营出租需要增设设备和改造装修，由乙方自行投入。

第七条 乙方权利义务

1. 乙方应严格履行本合同约定的租赁期限、租金标准、租赁场地等合同的全部条款，自愿接受甲方对乙方经营行为的监督管理。

2. 乙方未经甲方同意，不得将标的物整体转让、转租给第三方。

3. 乙方竞拍前已充分了解和认可湟中区上新庄镇黑城村乡村振兴示范村项目及村集体资产（标的物）的现状及瑕疵、短板，不得对现状及存在的瑕疵和短板提出异议。

4. 乙方需向黑城村村民提供月薪不低于 2500 元、不少于 10 个的就业岗位（安保、保洁、服务员）。

5. 乙方承担租赁期内发生的电费、暖气费、餐厨垃圾、建筑垃圾清运及处理等相关费用，因此产生的纠纷由乙方承担全部责任。

6. 乙方如因经营需要须扩大经营规模、增设经营内容或扩充经营区域（包括用地需求），由乙方根据政策和相关规定进行申报，甲方积极配合，租赁费用另行协商。

7. 租赁期内，1 号公厕、2 号公厕由乙方进行管理，电费和取暖费由乙方承担。乙方需制定和完善卫生、经营管理、安全生产等各项规章制度，并配备相应的管理人员，负责“三包”区域内环境卫生、设施维护、经营秩序、安全生产等日常管理并承担管理责任。

8. 租赁期内，乙方需承担租赁范围内人员、房屋及设施设备等的安全责任（包括但不限于消防安全、人员安全、设施设备安全等）。乙方经营不得占道经营。

9. 租赁期内，乙方必须严格执行疫情防控要求。创城、创卫等重大活动，应积极配合，服从整体工作安排。

10. 租赁期内，乙方负责租赁标的物房屋建筑物、路面及设施设备等基础设施日常维护维修工作，确保租赁标的物内各项设施设备安全运行和正常使用。如需大面积维修改造的，根据甲方同意的维修改造方案和清单，乙方需严格按内容、质量等要求按期完成。

11. 租赁期内，乙方经营餐饮必须对排水增设隔油设备、对排油烟增设净化和降噪设备。

12. 如因乙方经营需要分租并向商户收取租赁费，各分租商户必须遵守国家各项法律法规，按规定办理工商、税务、食品卫生、环保以及消防等相关手续，合法经营，照章纳税和缴费，如因分租发生的各类纠纷由乙方承担管理责任，与甲方无关。

13. 乙方与经营商户所签的合同必须报至甲方经营部登记。乙方与各商户签订经营合同时，不得向商户收取转让费，必须约定“非经乙方同意，不得擅自将所经营的商铺再次转让或转租他人的情形，否则解除合同”，由此产生的一切后果由乙方承担。

14. 乙方在经营期间与分租经营户或其他主体产生的所有经济纠纷及法律纠纷由乙方自行处理及承担相应责任，甲方不承担任何责任。

15. 租赁期内，若甲方提出对租赁标的物进行改造提升，乙方应积极配合。

16. 合同期满或提前解除、终止合同时，乙方不得以维修、装修等理由向甲方主张赔偿或补偿。

第八条 合同的变更

本合同履行期间，因不可抗力或政府政策性调整，导致合同无法继续履行的或合同内容发生变更的，双方应签订补充协议，与本协议有同等效力。

第九条 合同的解除

乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同：

1. 乙方逾期支付租金超过三十日的，甲方有权解除合同，乙方还应承担拖欠期限的违约金。

2. 乙方在承租期内，未经甲方同意整体转让、转租的，一经发现甲方有权解除合同，履约保证金不予退还。

3. 乙方在承租期内，发生重大安全事故，甲方有权解除合同，同时乙方还应承担相应法律责任和违约责任，履约保证金不予退还。

4. 乙方在承租期内，利用承租房屋存放危险品、从事违法活动、对公共利益造成损害的、并造成恶劣影响的，按照相关法律执行。甲方有权解除合同，履约保证金不予退还。

5. 乙方自本合同签订之日起至2027年4月30日，进行的投入不得低于200万元（不含租金），如通过甲方或第三方评估，低于200万元，甲方有权终止本合同。

6. 承租期内解除合同，乙方没有向甲方提出补偿乙方已发生投入和预期收益的权利。期间发生的债务债权均由乙方承担，甲方不承担任何责任。

第十条 合同的终止

1. 本合同租赁期满后，租赁合同终止。乙方应向甲方返还租赁物（见《湟中区上新庄镇黑城村乡村振兴示范村项目及村集体租赁资产清单（本合同范围内租赁资产）》），甲方根据合同约定的条款，向乙方退还履约保证金。

2. 乙方投资的可移动资产由乙方搬离，其他资产不得进行拆除。

第十一条 其他违约责任

1. 乙方认可甲方提供的场地具备用水、用电条件，租赁期内发生停水、停电时，均由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。

2. 乙方未按约定投保致使甲方相应的损失无法得到赔偿的，乙方应承担赔偿责任。

3. 乙方拖欠租金的，每拖欠一日按照合同总金额的千分之五向甲方支付违约金。

4. 乙方在承租期限内未履行或未完全履行相应的义务，使经营场所在消防安全、人员安全、设施设备安全等方面未能达到国家标准的，导致承租范围内标的物无法继续正常经营的，责任由乙方负责。

5. 乙方违反疫情防控政策或出现影响社会稳定的事件，按国家相关规定和法律执行。

6. 乙方在收到甲方通知7日内未能按时补缴履约保证金，每拖欠一日按照履约保证金的千分之五向甲方支付违约金。

7. 租赁期满、合同解除或合同提前终止的，乙方应于租赁期满或合同终止后十日内将租赁的场地及甲方提供的配

套设施（含电器、家具等）以良好、适租的状态交还甲方。乙方不得以任何理由拒绝或拖延，否则甲方有权采取必要措施予以收回，并按照逾期天数，每日按履约保证金 5%的比例向甲方支付违约金。

第十二条 免责条款

1. 因不可抗力或其他不可归责于双方的原因，使部分场地无法使用或租用时，甲方应减收相应的租金。如果场地全部无法使用的，本合同自动解除，双方互不承担违约责任。

2. 因疫情防控要求导致市场暂停营业的，除政府统一要求减免租金政策外，租金不予减免。

3. 因不可抗力或政策原因而解除合同的，甲方退还乙方保证金并返还本合同期内剩余时间的租金（以月计，超过十五日不足一月者视为一月，不足十五日的按半月计算），本合同不再履行。

第十三条 其他约定的事项：

1. 签订本合同时，甲乙双方根据《设备设施清单》同时签订《资产移交协议》。本合同未尽事宜，由甲乙双方协商解决，协商后达成一致意见的签订补充协议，补充该协议与本合同具有同等的法律效力。

2. 湟中区上新庄镇黑城村乡村振兴示范村项目及村集体资产承租权由乙方竞拍取得，竞拍过程中的《竞拍公告》、《竞拍人须知》、《成交确认书》等均是本合同的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第十四条 争议解决方式

本合同项下发生的争议，由双方协商解决，协商解决不成的，可交由甲方所在地人民法院诉讼解决。

第十五条 本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同一式六份，甲乙双方各执两份，行政主管部门及市机关事务管理局各执一份。

第十六条 双方对合同内容的变更或补充应采用书面形式，并由双方签字盖章作为合同附件，附件与本合同具有同等的法律效力。

附件：1. 湟中区上新庄镇黑城村乡村振兴示范村项目及村集体租赁资产清单（本合同范围内租赁资产）。

2. 设备设施清单

甲方（签章）

乙方（签章）

法定代表（授权人）

法定代表（授权人）

时间：年 月 日

时间：年 月 日

湟中区上新庄镇黑城村乡村振兴示范村项目及村集体租赁资产清单

（本合同范围内租赁资产）

序号	租赁标的物	数量	单位	建筑面积	装修情况	备注
1	1号民宿	院	4	369.76 m ²	已装修	4栋带篱笆小院（独立），家具家电齐全。
2	2号民宿	院	1	140 m ²	已装修	建筑1栋，带院，带绿化，家具家电齐全。
3	3号民宿	院	1	160 m ²	已装修	建筑1栋，带院，家具家电齐全。
4	4号民宿	院	1	158.4 m ²	已装修	建筑1栋，带院，带绿化，家具家电齐全。
5	5号民宿	座	1	142 m ²	已装修	建筑2栋，带院，带绿化，家具家电齐全。
6	餐饮接待中心	院	1	347.98 m ²	已装修	建筑2栋，带院，带绿化，设备设施齐全。
7	民俗文化馆	院	1	433.1 m ²	已装修	建筑3栋，带院，带绿化。老旧陈列物品若干。
8	商铺	间	39	468 m ²	外部已装修	
9	1号公厕	座	1	102.83 m ²	已装修	由乙方代管。设备齐全。
10	2号公厕	座	1	24 m ²	已装修	由乙方代管。设备齐全
合 计				2346.75		

设备设施清单

1号民宿 4院（此表面积为实地测量，测量面积为外径）

面积：长：6.8米 X 宽：3.2米=21.76平方米 X17间=369.92平方米

设备	抽烟机：1台 灶台1个 冰箱1个 消毒柜1个 沙发4个 茶几4个 电视机4个 电视柜4台 双人床4张 单人床4张 衣柜4个 床上用品4套 窗帘4个 燃气灶：1台 壁挂锅炉：1台
----	---

备注：测量面积为外径。共：15项

2号民宿

面积：长：14米 X 宽：10米= 140平方米

设备	床：4张 床头柜：6个 沙发：1组 茶几：1台 电视柜：1组 餐桌：1套 茶桌：1套 马桶：1个 洗手台：1个 冰箱：1台 拖把池：1个 抽烟机：1台 燃气灶：1台 壁挂锅炉：1台 橱柜：1组 洗衣机：0台 供桌：0套
----	---

备注：测量面积为外径，包括暖廊。共：15项。

3号民宿

面积：长：20米 X 宽8米=160平方米	
设备	床：3张 床头柜：4个 沙发：1组 茶几：1 台 电视柜：1组 餐桌：1套 茶桌：1套 马桶： 1个 洗手台：1个 冰箱：1台 拖把池：1个 抽烟机：1 台 燃气灶：1台 壁挂炉：1台 橱柜：1组 洗衣机： 1台 供桌：1套
备注：测量面积为外径，包括暖廊。共：17项。	

4号民宿

面积：长：19.2米 X 宽8米=158.4平方米	
设备	床：3张 床头柜：5个 沙发：1组 茶几：1 台 电视柜：1组 餐桌：1套 茶桌：1套 马桶： 1个 洗手台：1个 冰箱：1台 抽烟机：1台 燃气灶：1台 壁挂炉：1台 橱柜：1组 洗衣机： 1台 供桌：1套 拖把池：0个
备注：测量面积为外径。共：16项	

5号民宿

面积：长：17.4米 X 宽 8.2米=142.68平方米	
设备	北房：床：3张 床头柜：5个 沙发：1组 茶几： 1台 电视柜：1组 餐桌：1套 茶桌：1套 马桶： 1个 洗手台：1个 冰箱：1台 抽烟机：1台 燃气灶： 1台 壁挂锅炉：1台 橱柜：1组 洗衣机：0台 东房：面积：长：9米 X 宽 5米=45平方米 供桌：1套 床：2张 床头柜：4个
备注：测量面积为外径,包括暖廊。共：16项	

6 餐饮接待点

南房:面积：长：17.4米 X 宽 7.2米= 125.28平方米	
设备	餐桌：5套 麻将桌 2套
备注：测量面积为外径。共：2项。	
西房，面积：长：15米 X 宽 7.2米= 108平方米。 北房，面积：长：15.5米 X 宽 7.4米= 114.7平方米。	

设备	<p>餐桌：5套 麻将桌2套</p> <p>工作台：大3个，小1个 消毒柜：1个 洗菜盆：1个</p> <p>蒸饭柜：1个 储藏柜：1个 传菜车：1个 蒸盘：6个</p>
备注：测量面积为外径，共：9项。	

7 村史馆（新）

面积：长：34.5米 X 宽 7.8米=269.1平方米	
设备	监控1套
备注：测量面积为外径，包括暖廊。共：1项。	
<p>村史馆（旧）南房，面积：长：9米 X 宽 6米=54平方米</p> <p>西房，面积：长：22米 X 宽 5米=110平方米</p>	
设备	老旧农具若干
备注：测量面积为外径。	