

湖南天岳幕阜山旅游开发股份有限公司

2024 年度幕阜宾馆场地租赁合同书

甲方（出租方）：湖南天岳幕阜山旅游开发股份有限公司

乙方（承租方）：



为规范天岳幕阜山景区的经营秩序，加强景区经营管理，提升景区服务质量，确保幕阜宾馆经营有序运行。根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，经甲乙双方平等协商，签订本合同。

一、租赁范围

本合同定义的幕阜宾馆租赁范围为：

1. 住宿部分：含幕阜宾馆、房车营地、哆咪屋、天岳超市，不含青红民宿。
2. 餐饮部分：幕阜宾馆餐饮（含夜宵）。

二、经营种类

住宿、餐饮、会务、夜宵、土特产、旅游商品和旅游纪念品等。

三、合同期限

自 2024 年 3 月 1 日至 2024 年 12 月 30 日止。

四、人员编制及工资待遇

1. 乙方需组合 2 名公司正式员工，整个项目组合参与经营人员在合同期内不得要求更换岗位，项目内正式员工须遵



守公司考勤考核制度，每月打卡考勤不得少于 22 个工作日，若有违反，按照公司“电网”等管理制度执行。

2. 公司不承担乙方团队合同期内的工资、绩效、综治奖、文明奖、交通补助、通讯补助、加班工资、司龄工资、津贴和五险两金的个人部分等，只承担本项目 2 名正式员工的工会福利、体检费、医保铺底、餐补和五险两金公司缴纳部分。

3. 除本项目正式员工外，项目经营若需补充人员由乙方自行负责，和公司不形成劳务或劳动关系，乙方应按照国家相关法律法规和所雇佣人员签订劳务合同，签订期限不得超过合同期限。乙方负责所雇佣人员的薪酬及管理。

4. 若公司管理人员成为乙方或其合作人，租赁期内保留该管理人员职级，停止履行原职责，如无严重违反合同协议，合同到期后职级不变。

四、租金及其他权益和付款时间

1. 乙方应按时在合同期内向公司共交纳租金人民币元（小写：¥_____元），分摊到每月为：（单位：万元）

月份	占全年比例	上缴金额	月份	占全年比例	上缴金额
1 月	0%		7 月	27%	
2 月	0%		8 月	30%	
3 月	1%		9 月	10%	
4 月	1%		10 月	15%	
5 月	5%		11 月	1%	
6 月	10%		12 月	0%	

2. 乙方在签订本合同书后，每个月 20-25 日期间与公司



计划财务部办理月缴收益金结算事宜，于 2024 年 12 月 20 日前结清 2024 年度经营租金。

3. 每月 20 日，员工的工资按公司同档次、同期标准的总额缴纳，由公司代发。

4. 合同期内乙方免费向甲方提供人民币 120000 元的食宿额度用于甲方营销活动和员工加班等需要，甲方和乙方结算以通知单为准。

六、履约保证金交纳时间

乙方在签订本合同之日起 5 个工作日内，一次性向甲方交纳履约保证金 300000 元，用于保证乙方在经营期内合规、合法、文明经营，履约保证金在乙方经营期内不计算利息，合同期内如乙方无违法、违约、不文明经营等行为，则甲方于乙方如期移交场地后 15 个工作日内全额无息退还履约保证金。

七、水电费及其他税费

1、租赁期间的水、电费由乙方按月向甲方缴纳，电费缴费标准按发布《国网湖南省电力有限公司代理购电工商业用户电价表》执行，电价收费标准调整时，甲方有权相应调整收费标准。租赁期间乙方可使用幕阜宾馆现有供水系统供水，若乙方要对现有供水系统进行改造，费用由乙方承担。如因维修和突发事故、自然灾害等造成停电停水，甲方不承担责任。

2、乙方因自身经营发生的所有相关费用及所有税费，包括但不限于电话、网络、电视收视、煤气、办证、换证、



年检、保险、卫生防疫、装修改造、维修费等费用均由乙方自行承担，房产租赁税由甲方承担。

3、乙方须无条件服从甲方有关部门关于安全生产、消防等方面的工作安排，按照要求无瑕疵全面做好各项工作并确保达标。如不执行，甲方将请专人实施，费用由乙方承担。

八、租赁物的交付与返还

1、合同签订且乙方向甲方交清履约保证金后，甲方将租赁物交付给乙方使用，乙方同意按甲方交付租赁物的现状承租。

2、乙方在签订本合同前已到租赁物现场查看，对租赁物现状及瑕疵完全了解并接受。租赁物交付后，乙方不得以租赁物瑕疵、不能正常使用等理由要求甲方赔偿或减免租金，或拒交拖欠甲方租金。

3、合同期满双方不再续约或者因其他原因提前解除合同（包括租赁期内双方协商一致解除合同以及一方依法或依约解除合同等），乙方应在合同期满或终止日之次日起7内将租赁物清扫干净，物品清场搬迁完毕，将租赁物关门落锁交还甲方。乙方不能以任何理由拒绝退场。

4、乙方交还租赁物时应经甲方验收认可并办理交接手续，返还的租赁物需符合正常使用后的性状。

5、乙方未在上述期限内清空场地并及时交还租赁物的，每逾期1日应按日租金的2倍向甲方支付场地占用费，逾期达10日以上的，甲方并有权不退还乙方履约保证金；同时，甲方有权不经催告直接收回租赁物并将乙方添置的设施设



备或经营的各类商品、物件进行提存。因提存而发生的费用由乙方承担。如乙方在合同期满或提前解除后仍继续经营的，甲方可以采取包括停水、停电、落锁、拆墙等在内的一切必要措施予以制止，乙方不得因此而向甲方主张任何损害赔偿。乙方还应承担逾期归还给甲方造成的损失（包括也不限于直接损失和误工费、交通费、律师费、调查费、诉讼费、执行费等合理支出）。

九、租赁物的维修：

1、租赁期间由乙方负责租赁物的维修。乙方对租赁物（包括附属设施设备）有保管责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的安全隐患。

2、乙方负责租赁物装饰维修（包括墙壁、天花板、地面、门窗、开关插座、水龙头维修更换等）、排水系统疏通、供水系统维护、表内的水管、幕阜宾馆变压器至用电设备之间的线路维护以及无线网络、监控等的配备维护。

3、除地震、台风、洪水、战争等不可抗力因素外，如租赁物（包括附属设施设备）有毁损的，乙方应负责维修，所有维修费用全部由乙方承担。如乙方拒不维修或拒不承担赔偿责任的，甲方可代为维修，费用由乙方承担并赔偿甲方经济损失（包括也不限于直接损失和误工费、交通费、律师费、调查费、诉讼费、执行费等合理支出）。

4、乙方在维修和使用租赁物过程中出现的安全事故，由乙方自行承担，甲方概不负责。

十、租赁物的改造和装饰装修：



1、乙方可依法依规对租赁物进行改造和装饰装修，必须提前向甲方提出改造方案、施工图纸、预算清单和书面申请，得到甲方书面同意后方可实施；施工完成后60日内向甲方提供对租赁场所改造装修的竣工图纸和结算书备案。上述装饰装修和改造费用均由乙方自行承担。

2、在装饰装修和改造过程中出现的安全事故，由乙方自行承担，甲方概不负责。

3、如乙方未履行本条第1款约定程序进行装饰装修和改造的，乙方应在甲方发出通知7日内，恢复原状。如乙方在通知期限内拒绝或迟延履行上述义务，甲方有权在未通知乙方的情况之下，拆除未经同意的装饰装修和改造部分，由此引起的费用和损失由乙方承担，且无论何种情形导致合同终止，甲方对乙方的装饰装修和改造的投入均不作任何补偿。

4、如乙方已履行本条第2款约定程序进行装饰装修和改造的，租赁期满或因乙方违约导致租赁合同提前解除的，甲方对乙方不予补偿，乙方在租赁期间改造、装修及添置的资产等全部投入，无法转移或转移、拆除影响其使用价值的，一并无偿移交给甲方，乙方不得进行恶意破坏或拆除。

十一、双方权利和义务

除本合同其他条款约定的权利义务外，双方还有以下权利义务：

1. 乙方必须严格遵守国家政策、法律、法规和甲方的管理制度，文明经营，礼貌待客，搞好优质服务，严禁强买强卖，严禁和游客发生争吵或打斗事件，否则，如因乙方行为



造成游客实质有效性投诉时，由乙方承担一切责任和投诉的相关费用，同时，甲方根据情节每次对乙方处以 500 元到 2000 元的违约金。若因乙方违法经营原因，受到行政执法、行业监管部门正式处罚，或造成影响景区及甲方声誉的，由乙方承担全部责任，甲方有权单方面解除本合同，没收履约保证金，乙方投入按第十条第 4 款无偿移交甲方。

2. 乙方需在租赁场地准备不少于价值 1000 元的基本药物和医疗用品，设置医疗服务点，为游客提供基本常用药品与应急医疗保障。

3. 乙方所经营商品和服务必须明码标价并保证其质量安全，若出现群体食物中毒等影响恶劣公共卫生事件，除由乙方承担一切责任外，甲方有权按乙方违约解除本合同。

4. 甲方负责按景区规章制度对乙方及项目经营进行规范管理，乙方及关联人员不得违反甲方相关管理规定。

5. 甲方对租赁资产拥有所有权，合同期满以后，乙方必须按附件《盘底表》按时将甲方移交给乙方的资产全部交还甲方，否则照价赔偿。对甲方现有库存商品、低值易耗品按原有进价转让给乙方（酒水除外）。天岳超市自行添置的资产由乙方与原承包者协商处理。

6. 乙方按本合同约定的经营范围合法、自主经营、自负盈亏；乙方经营所需设施设备耗材等均由乙方负责添置或购买；乙方经营所需广告招牌由乙方承担设计和制作安装费用，制作前须将制作方案报甲方同意。

7. 乙方不得在本合同约定的经营场所外和超经营范围



经营，不得改变项目建筑物的主体结构，不得擅自搭建附属建筑物和可移动棚架，未经甲方同意不得擅自搭棚支伞和设置任何形式的户外广告，如有违反，甲方每发现一次将对乙方处以 1000 元的违约金并拆除所搭设施。

8. 乙方逾期未办理月缴收益金结算，每逾期1个工作日甲方对乙方处以500元/日的违约金。乙方应按合同约定应缴纳包括但不限于租金、水电费、人员工资等费用，逾期未缴纳自公司发起月催缴单3个工作日起，每逾期1日缴纳执行标的5%的滞纳金。

9. 乙方须接受市场监管、税务、环保、文旅、林业、公安、消防、自然资源等职能部门监督管理，并承担因经营产生的各种费用。

10. 乙方应认真落实各项安全生产制度，做好防火防盗等安全措施，负责乙方工作人员和消费者的人身及财产安全，如因乙方原因造成伤害或损失，乙方必须承担全部责任。

11. 乙方须遵守甲方管理制度并按甲方规定着装。乙方的工作人员必须办理出入证，持证进出景区，应统一着装，维护甲方规范服务形象。

12. 乙方应负责经营范围内周边区域的环境卫生，有义务全力支持甲方完成文明景区检查、景区安全检查、4A 景区复核、5A 景区创建等迎检工作，如乙方拒不支持配合，则甲方将按乙方违约并解除本合同。

13. 合同期内，乙方以宾馆名义争取政策性资金，甲方给予配合。



14. 本合同到期后，甲方不接受乙方在经营期内的任何添置物品和库存商品。合同期内乙方添置的因经营所需资产在责任期届满时无法转移或转移、拆除影响其使用价值的，在移交时一并无偿移交甲方，不得进行恶意破坏或拆除，否则扣除履约保证金。

15、乙方不得以租赁物的无形和有形资产从事担保抵押、贷款、出资等融资活动。

16、乙方应对租赁场地及相关财产向保险公司投保（特别是财产基本险和财产综合险），保费由乙方自负。乙方经营期间所造成的损失（包括自然灾害、火灾、财物被盗损失等），由乙方自负，导致甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿。

十二、特别约定条款

1. 若本合同期内因政府行为进行招商或市场监管、税务、环保、文旅、林业、公安、消防、自然资源等职能部门要求乙方停止经营，甲方有权解除合同，不算甲方违约，甲方将根据实际经营月份核减乙方上缴承包金比例（见本合同第四条第1款有关月度缴纳租金比例表）。

2. 甲方对景区内的其他任何经营项目拥有绝对的规划和建设权利，包括对景区内的旅游线路设计；摆渡车经过线路、停靠地点和停靠方式；绿化规划建设、路面改造、帐篷营地、树屋和餐饮点等同质项目开发、景点建设拥有充分的自主权，乙方不得以前述任何理由要求甲方减免上交租金或



提前解除本合同。

3. 因本项目位于国家AAAA级旅游景区内，乙方必须保证本项目合法开业经营，每天可正常接待游客，如因乙方原因停止营业，甲方对乙方处以3000元/天的违约金；如因冰冻导致游客无法进入本项目营业场所消费，乙方也必须在停业期间每天安排值班人员值守。

4. 因本项目位于收取门票的旅游景区内，乙方不得以游客是前往本项目经营场所消费而要求免收门票。甲方在合同期内可按30元/张出售不超过1000张景区大门票给乙方用于幕阜宾馆营销，每次最少购买100张，不退不换。

5. 如因自然灾害（不包括因冰冻雨雪等天气原因导致游客无法进入本项目营业场所消费）等不可抗力原因导致本项目停业15个自然日以上，甲方按本合同第四条第1款有关月度缴纳租金比例表核减乙方应上交的租金。

6. 甲方在景区内从事保安保洁水电等工作的员工（含劳务派遣和劳务外包）的早、中、晚餐由乙方提供，甲方按500元/月/人的标准支付给乙方。若岳阳城投集团餐补调整后，双方可协商调整本餐补标准。

7. 甲方可在尽量不影响乙方正常经营的前提下，如果甲方支付费用对幕阜宾馆餐厅等进行装修装饰，乙方须全力支持配合。

8. 按甲方团队价格购买套票且在乙方人均餐饮消费达到40元以上的团队游客，可免费乘坐索道下行。本合同签订以后，甲方在景区内投资新建的其它餐饮场所也可享受



此优惠政策，乙方不得干涉。

9. 2024年10月7日后若甲方需对项目进行提质改造，乙方需无条件配合。

十三、违约责任

1. 若乙方要求提前解除本合同，乙方须向甲方缴纳已经租赁经营期间的租金（见本合同第四条的月份缴纳租金表），乙方向甲方所交履约保证金 300000 元不予退回乙方。乙方在租赁期间改造、装修及添置的资产等全部投入，无法转移或转移、拆除影响其使用价值的，一并无偿移交给甲方，乙方不得进行恶意破坏或拆除。

2. 若甲方无正当理由要求提前解除本合同，租金结算至合同解除之日止（见本合同第四条的月份缴纳租金表），并退还乙方所交履约保证金 300000 元，同时甲方对乙方装修改造投入损失给予适当补偿，如协商不成由双方共同委托岳阳国资委库中第三方评估机构认定乙方装修改造损失，除此之外，乙方不得向甲方要求其他任何赔偿。如乙方未按照本合同第十条第 1 款约定提供施工相关资料，甲方有权不予认定乙方的损失。

3. 乙方未按本合同约定缴纳履约保证金或租金或水电费的，每逾期一日，按未缴金额的千分之五向甲方支付滞纳金，若逾期达 7 日以上时，甲方视同乙方根本违约，甲方有权解除本合同。

4. 租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权提前解除合同并收回租赁物，履约保证金不退，乙方投入的装修



改造无偿移交甲方所有：

4.1 未经甲方书面同意，转租租赁物、转让承租权，且在甲方限定期限内不纠正违约行为的；

4.2 未经甲方书面同意，对租赁物进行装饰装修和/或改扩建，且在甲方限定期限内不纠正违约行为的；

4.3 损坏租赁物，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

4.4 未经甲方书面同意，改变本合同约定的租赁用途，且在甲方限定期限内未纠正违约行为的；

4.5 利用承租场地存放危险物品或进行违法活动的；

4.6 拖欠租金或履约保证金，或未按约定交纳其他费用，经甲方催告后仍未缴纳的；

4.7 违反甲方场地租赁管理制度，寻衅滋事、打架斗殴、扰乱经营管理秩序的；

4.8 连续停业关门10天以上的或甲方连续两月接到对甲方造成恶劣影响的投诉超过3次或租赁期限内累计接到有效投诉超过10次的；

4.9 因乙方原因导致较大安全责任事故的；

4.10 存在违反其他约定的行为经甲方通知整改后乙方拒绝整改或无法整改，或者造成甲方直接经济损失超过5000元的。

4.11 其他严重影响本合同目的实现的情形。

十四、其他条款

1. 本合同未尽事宜须以书面形式另行确定。

2. 本合同履行过程中若发生争议，双方协商解决，协商



不成时，任何一方均可向平江县人民法院提起诉讼。

3. 本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，自双方签字盖章后生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章、签名手印）：

甲方代表（签字）：

2024年3月1日

