

轨道交通车站商业开发项目合同 (站厅层场地租赁)

项目名称：轨道交通5号线车站商业开发项目（站厅层）自动售货机标段一场地租赁

项目地点：轨道交通5号线车站站厅层内

甲方（出租人）：长沙市轨道交通五号线建设发展有限公司

乙方：长沙市轨道交通实业有限公司

丙方：长沙市轨道交通运营有限公司

丁方（承租人）：_____



第二条 租赁期限

租赁期限为 5 年，暂定自 / / 年 / / 月 / / 日起至 / / 年 / / 月 / / 日止。

第三条 租金、履约保证金及支付方式

3.1 租金及支付

租金（含税）： 元/年， 不递增 / 递增率为 1.5%，每 一 年递增一次。共计人民币（大写） （¥）。

租金按年收取。按照“先付费后使用”的原则，首期租金应于起租日前 30 日内，由丁方支付至甲方指定账户；丁方应在每个支付周期到期前 30 日内，向甲方支付下个周期的租金。

甲方收到当期全部租金 15 日内，向丁方开具与丁方所缴纳租金等额的增值税发票。

3.2 履约保证金返还

租赁期满或合同解除后，在丁方按合同约定退场并交还场地、缴清租赁期间全部应缴费用且在租赁期间无任何违约行为后 10 日内，甲方将履约保证金（不计利息）如数退还丁方。

3.3 物业管理费、水电费

本合同签订后 30 日内，丁方应就租赁场地的物业管理事宜与丙方另行签订《物业管理合同》、《供用电合同》、《供用水合同》并服从丙方的物业管理和供水供电管理，严格按合同约定缴纳物业管理费、水电费等相关费用。

3.4 其他费用

3.4.1 租赁期内，其他与场地承租、使用的相关费用，或与丁方经营相关的税、费等，由丁方承担并按照甲方或有关部门的要求按时如数缴纳。

3.4.2 依法或依有关部门规定需由甲方缴纳的相关的税费，由甲方缴纳。

第四条 场地交接

4.1 丙方负责将场地交付给丁方使用；丁方认可在本合同签订时已对场地现状有充分了解，并同意按本合同签订时的场地现状接收场地。

4.2 租赁期满或合同解除后，场地经丙方验收通过后，丙方方可向甲方办理场地交还手续。

4.3 丁方在交还场地时，不得擅自拆除租赁场地上的任何硬件建筑、构筑物（有丁方公司或营业机构标志性的硬件建筑、构筑物除外），不得拆除与租赁场地墙体或地面连成一体的附着物，不得拆除会对租赁场地结构和外观造成影响和破坏的装饰物。

第五条 合同各方的权利义务

5.1 甲方权利义务

5.1.1 甲方是本项目租赁场地的资产所有方，甲方授权乙方负责处理租赁场地的招商和经营管理事宜，甲方授权丙方负责租赁场地所在物业的物业管理。

5.1.2 甲方负责保证丁方承租前的租赁场地的通水通电。

5.1.3 甲方应保证场地的建筑结构和设备设施符合建筑、消防等方面的安全条件，不得危及人身安全。

5.1.4 甲方有权定期或不定期对租赁场地主要结构、附属设备设施进行查看，并负责因甲方原因造成损坏的维修保养。

5.1.5 因丁方原因对租赁场地及其所在位置的设施、设备造成损坏的，甲方有权从履约保证金中直接扣除予以补偿，丁方在收到甲方发出的扣除通知书后 15 日内将履约保证金予以补齐。

5.1.6 甲方应按照国家法律法规自行申报交纳和出租场地有关的税费。

5.1.7 丁方未按 4.2 款将其财产、设备、设施等物品搬离承租场地的，视为丁方放弃对该财产、设备设施等物品的所有权。甲方有权对上述财产、设备设施进行处置，并以处理上述财产、设备设施所得抵偿甲方为丁方处理上述物品而产生的费用，所得款项不足以抵偿甲方费用的，丁方还应向甲方补偿。

5.2 乙方权利义务

5.2.1 乙方应配合甲方行使与招商和租赁场地经营管理相关的事宜，也可在甲方授权委托的范围内，以自己或甲方名义向丁方主张、实施相关与租赁场地经营管理相关权利和事务。

5.2.2 如因轨道交通运营或政府部门要求等原因需要调整租赁面积或位置，乙方有权决定最终方案，最终方案与本合同相关租赁面积或位置约定不一致的，丁方予以认可并不视为违约。若丁方不予认可最终方案，经甲方、乙方、丙方协商一致，有权解除合同且不承担任何责任。

5.2.3 乙方有权对本项目租赁场地统一商业规划及设置、调整业态布局，丁方应充分理解并予以认可和配合。

5.2.4 乙方有权定期或不定期对丁方使用承租场地情况及其生产经营行为进行监督、检查，有权要求丁方及时整改检查过程中发现的安全隐患问题及违反本合同租赁用途的行为。本条约定不免除丁方依据合同和法律应承担的任何义务和责任，乙方不承担任何连带或担保责任。

5.3 丙方的权利义务

5.3.1 丙方负责本项目的物业管理、水电管理，丙方与丁方另行签订物业管理合同和水电管理合同。丁方应向甲方支付的租金中不包含物业管理费用和相关水电费用，该费用由丙方依据其与丁方签订的物业管理合同和水电管理合同向丁方直接收取。

5.3.2 如丙方发现丁方的设备设施遭受恶意损坏或存在其他安全隐患时，应立即制止并及时通知丁方，丁方追查相关责任主体和追究相关责任主体的责任时，丙方应给予必要的配合和协助。

5.3.3 丙方负责将租赁场地交付给丁方使用。

5.4 丁方的权利义务

5.4.1 丁方有权在租赁期间根据合同约定的用途合法使用租赁房屋场地，自主经营、自负盈亏。租赁期间，丁方应承担因其生产经营活动造成第三方人身伤害和（或）财产损失。

5.4.2 丁方不得利用租赁场地进行违法犯罪活动或损害公共利益、违反公序良俗、影响轨道交通公共形象或妨碍他人正常工作生活的活动；如丁方违反上述规定，则由此产生民事、行政或刑事责任应由丁方承担。

5.4.3 丁方不得擅自改变租赁场地用途、不得随意歇业或以各种方式（包括但不限于联营、合作、合伙、加盟等）将该场地的全部或部分转让、转租、分租或以其他方式交与他人使用或共同使用。

5.4.4 除事先征得甲方、乙方、丙方书面同意外，丁方不得将租赁场地的结构作任何拆改变动；不得擅自随意装饰装修；不得擅自将租赁场地内的固定装置或设备设施移动拆除；不得擅自租赁场地内安置、堆放、悬挂任何超出租赁场地承重限度的物件。丁方确认，在租赁期间丁方实施的上述行为给租赁场地造成损害的，即使丁方的行为已取得甲方、乙方、丙方书面同意，不因甲方、乙方、丙方的批准行为减轻或豁免丁方之责任，丁方仍应承担由此产生的全部损害赔偿义务。

5.4.5 丁方应遵守甲方、乙方、丙方制定的管理制度并承担相应的责任和义务，并无条件接受甲方、乙方、丙方的检查监督和整改意见。

5.4.6 丁方应严格遵守《中华人民共和国安全生产法》以及消防安全管理相关规定，认真做好承租场地消防安全、配备消防器材设施、治安防范等安全生产（经营）等。同时，丁方应妥善保管承租场地内的财产、设备设施等物品，如因丁方原因导致发生火灾或财物被盗的，丁方须承担由此造成的一切赔偿和损失。

5.4.7 因丁方原因（包括但不限于使用、管理、维修不当）造成租赁场地及其附属设备设施等损坏的，丁方应自行负责修缮并承担全部费用；由此造成财产或人身受到损害的，丁方还应承担由此造成的赔偿责任。

5.4.8 为规范职业健康安全防护管理工作，加强保护劳动者健康，加强企业安全生产管理，保证进场作业队伍在作业中减少安全事故的发生，在良好的环境下工作，保证安全生产的顺利进行。丁方必须遵照《中华人民共和国职业病防治法》《国家职业卫生标准管理办法》和《职业健康监护管理办法》以及《用人单位职业健康监护监督管理办法》等文件精神，对进场作业的员工建立健全职业健康监护制度，组织从事接触职业病危害作业的劳动者进行上岗前的职业健康检查，组织接触职业病危害的劳动者进行定期职业健康检查，保证监护工作的落实，并建立乙方员工或乙方聘用人员职业卫生个人档案。

第六条 关于广告的约定

6.1 未经甲方审批，丁方自行设置、不按规定设置广告标志、标识、标牌、横幅、宣传资料及相关设施设备，或发布不服从监管的广告片，甲方有权要求丁方立即撤除、移除、停止放置或禁止播出，同时按《长沙市轨道交通集团有限公司广告经营管理办法》有关规定对丁方进行处罚。

6.2 商铺类

6.2.1 门店外墙（面向地铁站厅或通道的墙面）只能进行店招（店招仅指品牌标识及 LOGO）设置，不得再设置包括 LED、灯箱、平面框架、视频等其他任何形式的广告位进行广告的宣传发布，店招装修方案须提前报经甲方书面审批同意后方可实施。

6.2.2 丁方需在店内设置广告的，可在店内对内进行设置，但设置媒体种类、设置点位以及发布内容须提前报经甲方书面审批同意后方可实施，广告发布后接受甲方的统一监管。

6.3 设备设施类

6.3.1 丁方的设备设施不能遮挡租赁场地内现有广告位置（包括但不限于灯箱、LED 屏、墙贴等）和消防设施设备。

6.3.2 丁方的设备设施表面（包括上方、正面、侧面和背面）除显示屏幕外不得以任何形式进行广告设置、展示和经营行为。

6.3.3 丁方的设备设施自带的显示屏幕仅允许播放自身所销售产品的广告；广告发布前须报经甲方审批同意，广告发布后接受甲方的统一监管。

第七条 关于食品安全的约定（如有）

7.1 丁方保证所提供的食品符合国家及地方相关法律、法规规定的食品卫生及安全标准。甲方、乙方、丙方有权对丁方所提供的食品进行监督检查，如发现丁方有任何违反食品卫生安全的行为和食品时，应及时予以制止，并根据法律、法规之规定向食品监督管理部门举报。

7.2 甲方仅出租场地给丁方，如发生食品卫生或安全等问题，与甲方、乙方、丙方无任何关系，甲方、乙方、丙方无需承担由此产生的任何经济、法律责任。

7.3 若甲方、乙方、丙方因丁方食品卫生或安全等问题遭受任何经济损失的（包括但不限于任何对第三方的赔偿、遭受有权部门的处罚等），丁方应向甲方、乙方、丙方承担赔偿责任。

第八条 合同解除

8.1 合同生效后，因甲方、乙方、丙方原因解除合同的，甲方应据实退还剩余租金、履约保证金。

8.2 丁方有下列情形之一的视为其严重违约，甲方、乙方、丙方有权解除本合同、强制收回出租场地、没收履约保证金、不予退还已交纳的租金，并有权进一步追究由此给甲方、乙方、丙方造成的损失：

8.2.1 将租赁场地整体或部分转租、转让或转借、无偿许可他人使用的；

8.2.2 未经甲方、乙方、丙方书面同意，擅自拆改租赁场地的结构或改变租赁场地用途的；

8.2.3 利用租赁场地进行违法犯罪活动或损害公共利益、违反公序良俗，影响甲方公共形象或妨碍他人正常工作生活的；

8.2.4 在一个租赁年度内出现 2 次或 2 次以上违约行为且整改不合格或拒不整改的；

8.2.5 丁方未能按照合同约定交纳租金和相关费用，且超过合同约定期限 15 日仍未能交纳的；

8.2.6 丁方有不服从广告管理或违反食品卫生安全的行为，情节严重的。

8.3 丁方提出解除合同且经甲方同意，丁方对租赁场地的装修无偿归甲方所有，甲方有权没收履约保证金、不予退还已交纳的租金，甲方有权要求丁方交纳违约金（违约金额度为因丁方提前解除合同造成甲方未能按合同约定收取租金总额的 20%），甲方有权进一步追究由此给甲方、乙方、丙方造成的损失。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力的定义

本合同中所述之不可抗力是指各方在订立本合同时不可预见，在合同履行过程中不可避免并不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、水灾、骚乱、暴动、战争等情形。

9.2 不可抗力的确认

不可抗力发生后，合同当事人应收集证明不可抗力发生及不可抗力造成损失的证据，并及时认真统计所造成的损失。合同当事人对是否属于不可抗力或其损失发生争议时，按本合同“争议解决”条款的约定处理。

9.3 不可抗力的通知

合同一方当事人遇到不可抗力事件，使其履行合同义务受到阻碍时，应立即通知合同其他当事人，书面说明不可抗力和受阻碍的详细情况，并在合理期限内提供必要的证明。

不可抗力持续发生的，合同一方当事人应及时向合同其他当事人提交中间报告，说明不可抗力和履行合同受阻的情况，并于不可抗力事件结束后 28 天内提交最终报告及有关资料。

9.4 不可抗力后果的承担

不可抗力引起的后果及造成的损失由合同当事人按照法律规定及合同约定各自承担。不可抗力发生前已完成的工作应当按照合同约定执行。

不可抗力发生后，合同当事人均应采取措施尽量避免和减少损失的扩大，任何一方当事人没有采取有效措施导致损失扩大的，应对扩大的损失承担责任。

因合同一方迟延履行合同义务，在迟延履行期间遭遇不可抗力的，不免除其违约责任。

第十条 合同生效及终止

10.1 本合同自各方法定代表人或其授权代表签字并加盖合同专用章生效。

10.2 合同各方履行合同全部义务，合同价款支付完毕，本合同即告终止。

10.3 合同的权利义务终止后，合同各方应遵循诚实信用原则，履行通知、协助等义务。

第十一条 争议解决

合同各方因履行本合同而发生的争议，应协商、调解解决。协商、调解不成的，确定按以下第（2）种方式处理：

- （1）提交长沙仲裁委员会仲裁；
- （2）依法向甲方所在地人民法院起诉。

第十二条 其他约定

12.1 合同各方特别约定事项（本条约定与本合同其他约定不一致时，以本条为准）：

第二条 租赁期限

租赁期限为 5 年，暂定自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止。

修改为：租赁期限为 5 年，实际租赁期限起算日期以该线路试运营之日的第二日开始计算。

12.2 本合同正本四份、副本八份，甲、乙、丙、丁方各持正本一份、副本二份。合同正本与副本具有同等效力，当合同副本与正本之间存有差异时，以合同正本为准。

(本页无正文)

甲方：(盖章)

乙方：(盖章)

法定代表人或其授权代表：

法定代表人或其授权代表：

地址：长沙市雨花区杜花路 166 号

地址：长沙市雨花区杜花路 166 号

邮编：/

邮编：/

电话：0731-86850306

电话：0731-86850306

传真：/

传真：/

开户银行：中国农业银行长沙人民路支行

开户银行：/

账号：1805 1901 0400 16294

账号：/

丙方：(盖章)

丁方：(盖章)

法定代表人或其授权代表：

法定代表人或其授权代表：

地址：长沙市雨花区杜花路 166 号

地址：/

邮编：/

邮编：/

电话：0731-86850306

电话：/

传真：/

传真：/

开户银行：/

开户银行：/

账号：/

账号：/

第二部分 合同附件

附件 1 成交确认书

贵重礼品。

(二) 丁方不得以任何名义为甲方及其工作人员报销应由甲方单位或个人支付的任何费用。

(三) 丁方不得以任何理由安排甲方工作人员参加超标准宴请、健身及娱乐活动。

(四) 丁方不得为甲方单位和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

(五) 丁方不得有违反法律、法规、廉洁从业规定的其他行为。

第四条 违约责任

(一) 甲方及其工作人员违反本合同第一、二条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理，调离其工作岗位；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给丁方造成经济损失的，应予以赔偿。

(二) 丁方及其工作人员违反本合同第一、三条，按管理权限，依据有关规定，给予党纪、政纪或组织处理；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿；情节严重的，甲方可以单方解除与丁方的合同，并给予丁方三年内不得对甲方组织建设的工程项目进行投标的处罚。

第五条 双方约定：本合同由双方或双方上级单位的纪检监察机关负责监督执行。由甲方或甲方上级单位的纪检监察机关约请丁方或丁方上级单位纪检监察机关对本合同执行情况进行检查；提出在本合同约定范围内的裁定意见。

第六条 本合同有效期为甲丁双方签署之日起至主合同完全履行完毕之日止。

第七条 本合同作为主合同的附件，与主合同具有同等的法律效力，经合同双方签署立即生效。

甲方单位：_____（盖章）

丁方单位：_____（盖章）

法定代表人或授权代表：_____（签字）

法定代表人或授权代表：_____（签字）

时间：

时间：

《监理单位关键岗位人员配备管理办法》（湘建建[2015]57号）规定，并确保安全员专职负责所有员工的安全和治安保卫工作和有权按有关规定发布指令、有权采取保护性措施。

5、丁方应对各级管理人员、工程技术人员和具体操作人员进行技术培训和安全教育，使之熟知和遵守本工种的各项安全技术要求和操作规程，并定期进行安全技术考核，合格者方准上岗操作；对于从事电气、起重、建筑登高架设作业、锅炉、压力容器、焊接、机动车船艇驾驶、爆破、潜水、瓦斯检验等特殊工种的人员，应经过专业培训并获得《安全操作合格证》后，方准持证上岗。

6、丁方应按相关规程规范在项目现场设置安全保护和防护设施（含消防设施）、配备劳动保护用品，做好设施的日常维护和定期检查，安全员应对维护和检查情况记录、签字。

7、丁方应做好所有施工机具设备和高空作业设备的日常维护和定期检查，确保设备经常处于完好状态，安全员应对维护和检查情况记录、签字。

8、丁方应按相关规程规范做好爆炸物、有毒有害物的处置或处理，不得将任何种类的爆炸物、有毒有害物以给予、易货或以其他方式转让给其他人。

9、丁方应定期排查事故隐患，发现一般事故隐患应当立即排除；发现重大事故隐患应当及时报告安全生产监督管理部门或者其他负有安全生产监督管理职责的部门，并制定治理方案予以排除。

10、丁方应积极配合接受甲方的安全监督检查，及时整改管辖范围内的问题和安全隐患，确保安全生产。

11、丁方应履行法律、法规规定的其他安全生产责任和义务。

三、违约责任

在主合同执行过程中，因丁方原因发生安全事故，由此产生的一切行政、经济、法律责任由丁方承担。

四、协议的生效和终止

本协议由双方法定代表人或其授权代表签字并加盖公章后生效，主合同履行完毕后失效。

(本页无正文)

甲方：(盖章)

丁方：(盖章)

法定代表人或其授权代表：(签字)

法定代表人或其授权代表：(签字)

时间：

时间：

附件 4 图纸



附件5 租金统计表（如有）

|