

合同编号：

贵阳轨道交通 2 号线二期 便民用房使用权租赁合同

出租人：贵阳市宏源永盛轨道交通二号线二期工程建设管理有限公司

承租人：

2021 年 x 月 x 日

出租人（全称）：贵阳市宏源永盛轨道交通二号线二期工程建设
管理有限公司

法定代表人：王靖涛

出租人证照名称：营业执照

出租人纳税人识别号/统一社会信用代码：91520115MA6E4U0713

地址：贵州省贵阳市观山湖区诚信路腾祥迈德国际一期 A2 栋 402 室

承租人（全称）：

法定代表人：

承租人证照名称：

承租人纳税人识别号/统一社会信用代码：

地址：

贵阳轨道交通2号线由出租人投资、建设、运营，出租人拥有贵阳轨道交通2号线二期便民用房资源，承租人在充分理解轨道交通2号线二期便民用房为城市轨道交通的衍生资源，具有地下公共等特殊经营环境的前提下，自愿参加公开挂牌交易竞买并依法获得成交。根据《中华人民共和国民法典》等法律法规规定，双方本着平等自愿、诚实信用的原则，就2号线二期车站便民用房租赁事宜签订本合同，以便双方共同遵守。

第一条 术语定义

1.1 定义

除非另有说明或约定，本合同中下述用语具有以下特定的含义：

本合同	指出租人与承租人之间签订的《贵阳轨道交通2号线二期便民用房使用权租赁合同》及附件，以及日后可能签订的任何补充修改协议和附件，上述每一文件均被视为本合同。
出租人	贵阳市宏源永盛轨道交通二号线二期工程建设管理有限公司。
承租人	指本次出租标的的承租主体。即在本合同约定的范围内对贵阳轨道交通2号线二期5个便民用房进行开发经营的主体。
项目管理部(公司)	指承租人在正式运营前根据中国相关法律，在出租人所在地，专为经营管理本合同项下便民用房而组建的项目管理部门或成立的一家分公司或一家全资子公司。
出租标的	贵阳轨道交通2号线二期工程便民用房使用权。
便民用房	指轨道交通车站站厅层非付费区的可用于开展经营活动的封闭空间。贵阳轨道交通2号线二期便民用房含5站，共5个铺面。
租赁面积	即便民用房结构内侧围合的闭合曲线的面积。
交付日	出租人向承租人交付标的物之日。
经营准备期	是指承租人用于对便民用房进行装修，相关报批手续办理及筹备的时间。
起租日	经营准备期满后的次日为各便民用房的起租日。
租赁年度	自起租日开始计算满一年为一个完整的租赁年度。
年度租金	指在出租标的的租赁期限内，承租人无论是否存在对外商业经营行为或实际经营收入情况如何，均须按照租赁年度向出租人支付的租金。
商业合同	指承租人利用便民用房进行商业资源开发经营而签订的合同。
适用法律	指所有的中华人民共和国法律、行政法规、地方性法规、自治条例、单行条例、部门规章、地方政府规章及其它具有约束力的强制性规范性文件

	(包括国家、地方和行业的技术标准、规范和要求)。在本合同中,“适用法律”不应包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律。
政府部门	指中华人民共和国政府及其下属部门,包括对便民用房具有行政管理权的各级政府及其下属部门。
工作日	指除中华人民共和国法定节假日、双休日以外的公历日。
批准	指承租人为履行本合同需从政府部门或出租人(按需要而定)获得的许可、执照、同意、批准、批核或备案。
第三方	在本合同中特指适用法律和本合同约定,受承租人委托履行承租人在本合同项下的某一部分义务的设计机构、制造商、供应商、代理公司或经营商户等,但该委托行为任何时候均不能视为对便民用房开发经营的转让和变更,也不能减轻或免除承租人在本合同项下的任何责任和义务。
不可抗力	<p>(1) 不可抗力指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况,包括因战争、敌对行动(无论是否宣战)、入侵、外敌行为、军事政变、恐怖主义、动乱、空中飞行物坠落、14级(含)以上的台风或其他非双方责任或原因造成的罢工、停工、爆炸、火灾、水灾等。</p> <p>(2) 政府部门、地铁管理部门发出收回便民用房、改变用途、禁止进入、征用等通知,而造成的撤销、搬迁、基建维修或经营方式、经营范围调整等任何一种情况。</p> <p>(3) 政府部门在重大活动、重大事件、突发事件(反恐、应急演练等)而采取的临时措施行为或其他任何事件发生时的征用或统一调度。</p> <p>(4) 政府部门没收、征收、征用导致的租赁期提前终止。</p> <p>(5) 政府部门或地铁管理部门因运营、安全需要等要求进行结构改造、业种调整等。</p>

1.2 其它特定术语和释义

在本合同中,除非上下文另有约定:

1.2.1 “人民币”指中华人民共和国法定货币。

1.2.2 本合同中提到的条款和附件均为本合同的条款和附件。

1.2.3 所指的日（天）、星期、月份和年均指公历的日、星期、月份和年。

1.2.4 若要求支付之日为非工作日，则应视要求支付之日为下一个工作日。

1.2.5 所指的合同在任何情况下均包括对该合同及时所作的补充、修改、合并、更替或替代。

1.2.6 表示单数的词语亦包括该词语的复数，反之亦然。

1.2.7 条款标题仅作为参考，不应用于本合同的解释。

1.2.8 凡提及任何一项适用法律应解释为包括对该项适用法律及时做出的修改、综合、补充或替代。

1.2.9 除非另有表述，时间均指北京时间。

1.2.10 所指的“维修”应始终解释为包括便民用房设施故障修理及材料的更新和更换；“维护”应始终解释为包括便民用房设施的清洁、材料更换和简易修复，除非上下文另有约定。

第二条 声明和保证

2.1 出租人和承租人在此共同声明和保证：

2.1.1 双方是根据中华人民共和国法律合法成立、有效存续的法人，具有完全的民事行为能力和民事权利能力，有权签订本合同，并能以自身名义行使及履行其在本合同项下的权利和义务。

2.1.2 双方签署和履行本合同是自身的真实意思表示，并已经取

得所需的合法授权，各方在本合同中的各项义务均为合法、有效，不存在任何法律上的瑕疵。

2.1.3 双方在签署和履行本合同过程中提供的全部文件、报表、资料及信息是真实、准确、完整和有效的，未隐瞒任何可能影响本合同履行的相关信息，也未提供虚假的资料或信息。

2.1.4 本合同是出租人、承租人双方约定的行使权利和义务的依据，也是出租人按照本合同对承租人在合同约定期限的经营行为实施监督和收取租金等的依据。

2.1.5 本合同并不限制或以其他方式影响出租人行使其法定权利。

2.2 承租人单独保证并声明：

2.2.1 已拥有法律、法规要求的商业经营资格并能合法提供商业经营服务，在贵阳轨道交通2号线便民用房租赁经营项目竞价、签署和履行本合同过程中所提交、出示的一切证明、承诺、文件、报表、资料及信息是真实、准确、完整和有效的，未隐瞒可能影响本合同履行的任何信息，也未向出租人提供虚假的资料或信息，否则出租人有权追究其违约责任并单方终止本合同。

2.2.2 遵守贵阳市城市轨道交通的相关管理规定及物业管理规定。

2.2.3 承租人充分理解贵阳市地铁工程的复杂性和重要性，出租人在地铁交通组织的施工和修复工程及带来的人员清查或疏散等各

种常规突发意外情况，承租人应予以服从和理解，并应予以积极配合，不得将上述行为和情况作为要求出租人进行赔付主张的理由。

2.2.4 承租人在本项目招租过程中，已经响应了出租人招租条件，出具了在租赁期内，若承租人无故终止任意一份租赁合同或未履行任一租赁合同项下约定的权利和义务，贵阳宏源恒盛轨道交通二号线一期项目投资有限公司、贵阳市宏源永盛轨道交通二号线二期工程建设管理有限公司均有权终止与承租人签订的租赁合同，因此造成的损失由承租人自行承担的承诺（具体详见附件1）。

2.3 不转租

承租人不得对出租标的进行转租。

2.4 不涉权

2.4.1 本合同不构成双方之间的合营、合资、联营、合伙关系。

2.4.2 本合同不造成或不构成对经营范围内其他项目的租赁，或给予承租人本合同约定的经营内容以外的对经营范围内任何其他项目享有利益、权利或独占。

2.5 地铁运营优先

2.5.1 承租人明确知晓并同意在实施本合同项下的任何条款时优先考虑经营线路的安全高效。出租人保留因政府政策变化、地铁建设运营需要永久或临时（视需要而定）终止、调整或删减部分已移交承租人经营的便民用房的权利，承租人应无条件服从并按出租人书面指定的时间内提供相应的场地给出租人使用。

2.5.2 承租人明确知晓并同意便民用房的经营须配合经营线路的客运服务，避免与经营线路内的任何系统产生冲突、干扰或对乘客造成滋扰等消极影响，并按出租人提出的合理要求进行及时、积极、高效解决。

2.5.3 承租人明确知晓并同意鉴于地铁的特殊性和公益性，出租人有权根据实际情况对经营线路开展必要的检查、维护、修复、建设、应急疏散、演习、甚至中断经营线路或车站运营，因此给承租人的经营带来影响时，承租人不得据此向出租人提出租金调整、租赁期限延长及其它索赔要求。

第三条 出租标的范围、现状及清单

3.1 出租标的范围

贵阳轨道交通2号线贵钢站、富源北路站、森林公园站、小碧站、中兴路站5个车站的5个便民用房。便民用房建筑面积约60.77平方米，各便民用房建筑面积即为租赁面积。

3.2 现状

便民用房按现状出租，现场已完成天、地、墙装修，设置防盗卷帘及防火卷帘，预留供电、通风、排烟条件，除中兴路站外，均在铺内预留了供水接入条件。承租人应根据轨道公司相关规范进行装修，风格必须与车站站厅整体风格相符，施工材料符合国家消防和质量安全规范要求；承租人自行承担达到经营条件所需的其余未尽工程、装饰装修，相关设施设备的维护、维修及更新工作和费用。各便民用房

现状参考附件 2: 《贵阳轨道交通 2 号线便民用房设置情况统计表》
(下称: 《预留措施表》)。

3.3 出租标的清单如下:

序号	站点	便民用房数量	建筑面积 (m ²)
1	贵钢站	1	12.64
2	富源北路站	1	4.6
3	森林公园站	1	17.64
4	小碧站	1	15.2
5	中兴路站	1	10.69
合计		5	60.77

3.4 建筑面积为便民用房结构内侧围合的封闭曲线面积。最终面积以实际交付为准(双方有异议时,以异议方委托的具有相关资质的第三方测绘单位实测数据为准),便民用房总建筑面积误差在正负 5%(含 5%)以内,租金不予调整;便民用房总建筑面积增减 5%以上的,按实际面积计租,并按增减比例调整租金。

3.5 承租人签约前已自行前往出租标的现场实地查勘,对出租标的状况进行了充分了解,自愿按出租标的现状和本合同的约定承租和使用。

第四条 租赁期限、交付、经营准备期及开业日

4.1 租赁期限

4.1.1 本次招租项目租赁期限为 3 年,租赁期限自便民用房起租日起开始计算。

4.1.2. 由于不确定因素导致便民用房无法正常交付的,双方可根据事实情况另行确定该便民用房的交付日期,该便民用房的租赁期

限、计租时间相应顺延，租金按照租赁年度租金收取。

4.1.3. 自合同生效日起半年内仍未能交付的，该便民用房双方对应的相关权利义务不产生，预付的该便民用房租金予以冲抵其他便民用房的应付租金（不计利息），如若承租人仍有意愿承租本合同生效日起半年内未能交付的便民用房，则与承租人另行协商处理。

4.2 交付

4.2.1 本合同生效后，出租人与承租人按照《预留措施表》进行交付，如交付时的现状与《预留措施表》存在差异的，以移交时的现状为准。

4.2.2 出租人向承租人发出《贵阳轨道交通2号线便民用房交付通知书》，双方办理场地移交手续，并以通知书载明的交付日期为该便民用房交付日。经营准备期、租赁期限以《贵阳轨道交通2号线便民用房交付通知书》内载明的交付日为计算依据。

4.2.3 承租人应当按出租人的通知要求接收便民用房，并由双方办理便民用房书面交接手续，承租人无故不按期办理的，出租人有权解除本合同，所收履约保证金不予退回。双方办理完便民用房交接手续后，便民用房由承租人进行接管，便民用房内的日常卫生、安全等运营维护、秩序维护由承租人负责，出租人有监督、指导及要求整改权力。

4.3 经营准备期为自交付日起开始计满3个月。经营准备期内不计算租金，但须按规定缴纳经营准备期内的水费、电费、公共设施管

理费等承租人使用而产生的一切费用。

第五条 履约保证金担保及支付

5.1 履约保证金为成交首年租金的 50%（以元为单位取整），金额共计人民币 ¥ ____元整（大写：____元整）。履约保证金收取形式为通过网银转账等方式支付至出租人指定账户，出租人向承租人开具履约保证金收据。

5.2 在下列条件全部满足后 20 个工作日内，出租人将履约保证金的余额（不含按本合同约定出租人有权扣除的金额）无息退回给承租人：

5.2.1 租赁终止（含合同约定的租赁期限届满、非因承租人违约导致的合同解除及租赁终止，下同）。

5.2.2 承租人已付清租金及与合同约定的各项费用。

5.2.3 承租人已将便民用房及原移交与承租人的附属设施设备完好、整洁地交还出租人。

5.2.4 承租人向出租人书面提出履约保证金返还申请（附承租人收款账户）。

5.3 出现下列情形之一的，出租人有权不返还承租人的履约保证金的余额：

5.3.1 合同没有到期，承租人单方解除、终止合同的。

5.3.2 承租人出现违反相关法律、法规和合同约定等情形。

5.3.3 承租人在商业经营过程中，借用或使用出租人名义开展商

业经营或其它任何活动。

5.3.4 承租人超出合同约定的经营范围开展商业活动或其他活动的。

5.4 经营准备期、租赁期限内，若承租人存在违约、违法或其他损害出租人利益的行为，则出租人有权从履约保证金中扣除承租人应付的违约金、赔偿金、租金、水电费、公共设施管理费等。履约保证金不足以抵补上述费用的，承租人应另行赔偿或支付完毕。经营准备期、租赁期限内，如履约保证金被抵作租金、违约金或赔偿金等的，承租人应在七个工作日内补足履约保证金。

5.5 承租人逾期未补足履约保证金的，每逾期 1 天，按未补足履约保证金金额的 5‰（千分之五）支付违约金；逾期 7 天，除扣除全部已缴纳的履约保证金作为违约金外，并赔偿出租人直接或间接的经济损失，同时出租人有权解除本合同。

5.6 承租人将履约保证金支付到如下账号：

单位名称：贵阳宏源永盛轨道交通二号线二期工程建设管理有限公司

开户行：中国工商银行股份有限公司市政府广场支行

账号：2402 0705 1910 0071 161

第六条 租金及支付方式

6.1 租金

6.1.1 经营准备期满后的次日为该便民用房的起租日，承租人无论是否存在对外商业经营行为，租金按起租日起算。如实际投入使用

日早于起租日的，租金仍按起租日起算。租金以挂牌成交价平均分为3笔，按租赁年度每年收取1笔。

6.1.2 本项目便民用房3年租期租金（即本合同租金）总额为：人民币为：¥__万元（大写：__元整）（含税，开具增值税发票）。

6.1.3 租金按照本项目成交金额执行，各便民用房年度租金支付比例、年度租金如下表：

序号	站点	便民用房数量	建筑面积 (m ²)	价值占比	第一年度	第二年度	第三年度	总租金
1	贵钢站	1	12.64	19.53%				
2	富源北路站	1	4.6	6.23%				
3	森林公园站	1	17.64	35.39%				
4	小碧站	1	15.2	16.77%				
5	中兴路站	1	10.69	22.08%				
合计		5	60.77	100%				

6.2 租金收取方式

6.2.1 采取预收方式，每个便民用房每年收取一次。

6.2.2 第一年度租金的收取：本合同生效之日起15个工作日内，承租人须将便民用房第一年度租金人民币¥__万元（大写：__元整）转账至出租人指定账户。

6.2.3 第二租赁年度及后续租金的收取：承租人须在该便民用房的第二租赁年度开始前30日内将第二租赁年度租金转账至出租人指定账户，后续各年度租金的收取以此类推。

6.3 租金的计算方式

该便民用房年度租金=挂牌成交价÷3×该便民用房的价值占比

6.4 出租人收取租金的账号信息为：

单位名称：贵阳宏源永盛轨道交通二号线二期工程建设管理有限公司

开户行：中国工商银行股份有限公司市政府广场支行

账号：2402 0705 1910 0071 161

第七条 发票及税费

7.1 租金由承租人支付至出租人指定账户，出租人在收到承租人缴纳的年度租金后向承租人开具合法等额的增值税发票。

7.2 根据现行的税法及相关法规规定对出租人征收的与本合同有关的一切税费均由出租人负担。根据现行的税法及相关法规规定对承租人征收的与本合同有关的一切税费均由承租人负担。

第八条 安全制度

8.1 从交付日起，承租人是便民用房的安全责任人，应确保便民用房符合地下公共交通空间的运营安全需要，采取必要措施，防止安全事故的发生。当出租人认为承租人的行为有可能影响轨道运营安全或正常管理秩序的，有权要求承租人限时整改，承租人应当无条件服从出租人的合理要求。使用便民用房期间所发生的安全事故责任由承租人自行承担，因出租人原因引起的除外。发生安全事故时，承租人须立即向出租人及区域安全生产行政管理部门及时汇报事故情况，并积极采取抢救措施防止事故的恶化，尽最大限度减少相关损失。

8.2 承租人必须建立和完善安全责任制度，建立安全生产保证体系，保障便民用房安全、稳定的运营和服务，防止责任事故发生；所

有设施及工作均不得对运营服务造成影响。

8.3 承租人要加强商业设施的安全检查，及时消除安全隐患。

8.4 除承租人根据适用法律和本合同约定采取安全保障措施外，在便民用房自交付日起，如承租人发现任何危害经营线路安全运营的任何行为，或任何可能影响经营线路安全的隐患，或发生影响便民用房运营、安全、质量的重大事项，承租人应及时向出租人进行报告。

8.5 便民用房的消防安全

承租人在便民用房所有规划、装修、经营、改造等活动的方案必须符合相关法律、法规、规范及出租人的要求，承租人自行承担相关费用。

8.6 政府部门的安全巡查

政府行政管理部门在巡查过程中发现便民用房存在安全隐患必须整改的，承租人必须按照其要求进行整改，直至达到符合规范要求的标准。如政府部门对此进行处罚的，由承租人承担责任。如出租人因此受到政府部门的处罚，有权向承租人追偿并追究其违约责任。

8.7 出租人的安全巡查

出租人有权随时对便民用房进行安全巡查，如发现承租人未严格遵守法律、法规及出租人有关规定，出租人有权发出《整改通知书》，承租人必须在限期内完成整改，达到安全规范要求。

8.8 因承租人引发的一切安全责任事故后果由承租人自行承担。

第九条 保险

9.1 保险的基本情况

9.1.1 在本合同有效期内，承租人须自费购买国家法律法规要求的相关保险和公共责任险。

9.1.2 出租人有权要求承租人将出租人列为被保险人和受益人。

9.2 保险的特别约定

9.2.1 承租人应在获准在中华人民共和国经营保险业务的、具有良好信誉的保险商处保持完全有效的保险。

9.2.2 承租人应遵守对其适用的保险单的条款及条件，并应遵循与保险商订立的索赔管理程序。该索赔管理程序应符合或者优于同类项目的合理的和惯常使用的条款。

9.2.3 承租人未能按本合同约定投保或获得保险证明，不得减轻或以其他方式影响承租人依本合同应承担的义务和责任。

9.2.4 当任何保险单项下的任何索赔事项发生时，承租人应通知出租人并及时向出租人提供其合理要求的有关保险单项下索赔的任何信息，按照法律及合同等应支付出租人的索赔款按照保险法规定及时支付出租人。

9.2.5 根据本合同投保的所有保险，对于任何责任范围的取消、终止、期满或中止和(或)保险的任何重大改变或保险额的任何减少，或责任限制的任何减少，承租人应促使保险商在此类取消、终止、期满、中止、改变或减少生效之前通知出租人。

第十条 出租人的权利和义务

10.1 按合同约定将出租标的及其附属设施交付给承租人使用。

10.2 有权按合同约定收取租金及其他费用。

10.3 出租人有义务协助承租人办理相关行政审批手续。

10.4 出租人有权对承租人进行安全生产监督。

10.5 便民用房因非承租人、非第三方的原因而使便民用房自身出现结构安全问题需大修时，由出租人委托的相应施工方或供应商根据相关法律法规规定和合同承担质量责任，出租人有义务联系该施工方或供应商承担保修维修责任，承租人不得因此向出租人提出营业损失、营业场地占用、人员加班费或任何形式的补偿或赔偿责任。

10.6 出租人因维修保养与便民用房相关的共用部位、共用设施设备而需要停水、停电、停止共用设施设备使用且事先已告知承租人的，承租人有义务配合，且出租人无须承担补偿或赔偿责任。

10.7 如发生紧急事故（包括但不限于火灾、水淹、爆炸、水管爆裂、电力故障、人员抢救等）或协助政府部门执行公务时，出租人可在事先无通知的情况下进入便民用房。因此造成承租人财产损失的，双方协商处理，协商不成的按照法律规定处理。

10.8 便民用房内需开展经过出租人同意的公益性活动或政府要求执行的相关活动时，出租人应提前通知承租人，承租人需提供活动场所及便利。

10.9 合同期内，如因政府相关职能部门发出的阶段性收回便民用房、改变便民用房用途、便民用房征用、便民用房禁入等通知，而

造成的便民用房阶段性停业，出租人应及时通知承租人。出租人不向承租人收取停业期间的租金，不承担因停业造成的损失。

10.10 出租人有权对本合同的履行情况进行监督和检查，承租人应确保其提供必要的协助和支持。

10.11 在租赁期限期满前 6 个月内，出租人有权进行重新招租的各项准备工作，包括向未来的承租人展示便民用房以及对便民用房进行合理和必要的检查和维修等，承租人应予以配合。

10.12 出租人有权委托管理人对贵阳市轨道交通 2 号线项目附属资源开发经营全过程管理。具体管理事项由出租人、承租人与管理人另行约定。

第十一条 承租人的权利和义务

11.1 承租人有权在租赁期间按照合同约定的用途合法使用便民用房，自主经营、自负盈亏。

11.2 承租人营业时间必须满足地铁运营相关要求。

11.3 承租人应在正式营业前依法完善相关手续（包括但不限于消防、营业执照、经营许可等相关法定手续），保证具有合法的经营资格，并向出租人提供相应手续备案。

11.4 通信资源的接入及使用

出租人原则上不提供通信信息网络资源，承租人如需接入电信运营商(中国移动、中国联通、中国电信)的网络，则由承租人向电信运营商申请接入，所产生的费用由承租人与电信运营商自行协商处理。

11.5 业态

11.5.1 车站便民用房仅限用于便利店、面包(不得现场烘焙)、预包装食品、饮品(带盖)、洗衣(不得现场洗涤)、咨询服务业态,其他零售及服务业态须预先报承租人同意。

11.5.2 不得经营采用煎、炸、炒、烤、煮、蒸进行现场制作,或易燃、易爆、发出异响、异味及轨道交通相关管理文件禁止的会污染经营环境或有损车站形象的业态。

11.5.3 承租人应在本合同生效后 30 天内向出租人提交车站便民用房的业态规划方案,原则上承租人应按提报给出租人的业态规划方案实施。

11.6 装修

11.6.1 承租人须自行负责便民用房的装修,在装修须按照出租人的相关管理规定办理装修审批手续、组织现场施工,所产生的费用由承租人自行承担。

11.6.2 装修限制

- (1) 便民用房装修风格必须与车站站厅整体风格相符。
- (2) 装修不得影响车站正常运营及车站原有装修效果。
- (3) 不得损坏原有承重结构及重要设备设施。
- (4) 安装的设备、设施和安置的其他物品不得超出租赁合同所规定范围。
- (5) 装修使用的材料,应符合国家或行业相关规范、规定要求。

11.6.3 施工管理

(1) 施工作业区域不得超出租赁范围，并做好封闭隔离，避免粉尘、噪音进入车站。

(2) 施工期间承租方做好相关警示（摆放标示标牌等），避免产生安全隐患，影响车站正常运营。

(3) 如承租人违反出租人的相关管理规定，出租人有权要求承租人进行整改或终止便民用房装修工程。

(4) 未经批准，严禁擅自更改已备案的装修施工方案，私装、改装用电、用水设施，最大用电量不得超过额定用电负荷。

11.7 物业管理

11.7.1 便民用房的管理须严格按照出租人发布的商业运营有关规定执行。

11.7.2 自便民用房交付给承租人之日起，承租人负责租赁范围内发生的入驻商户、消费者等包括不限于涉及管理、纠纷、人身伤害等事宜，因承租人原因导致的任何第三人财产损失或人身伤亡及入驻商户、消费者投诉等事件，由承租人承担全部责任并妥善处理，如因承租人未能妥善处理或不处理，出租人有权介入处理，因此所产生的费用和给出租人造成的损失由承租人承担。

11.7.3 承租人须负责便民用房设施及设备维护、维修、保养。

(1) 自各便民用房交付给承租人之日起，承租人应负责便民用房相关设施设备(含出租人配置)的维护保养工作及承担相应的费用，

保证处于正常的可使用和安全的状态，同时承租人应合理使用和维护设施设备始终处于良好状态。

(2) 如因承租人维护区域的设施设备故障，而引起出租人负责管理的维护区域设备故障的，出租人有权进入承租人负责维护的区域进行相关设施设备维修保养，承租人不得因此向出租人提出营业损失等任何形式的补偿或赔偿。

11.7.4 租赁期满，承租人拆除其增设的设施设备时，不得损坏主体结构和原有重要设施设备。

11.7.5 在便民用房毗邻区域，遇到意外及突发事件时（例如火灾、水淹、水管爆裂、电线短路等），出租人和承租人应积极配合施救，在区分责任后由责任方承担责任和赔偿直接经济损失。

11.7.6 出租人或物业公司人员需要通过承租人物业管理区域进行日常巡查、保养维护或紧急抢修等作业，承租人须积极配合。

11.8 水电及其他费用

11.8.1 便民用房在合同期间所涉及的包括但不限于公共设施管理费、水电费等费用的缴纳由承租人与相关责任方另行协商处理。

11.8.2 承租人自行承担因经营需要办理水电扩容的责任和费用。

11.8.3 承租人因自身经营需要办理相关手续，所产生的费用和责任由承租人自行承担。

11.8.4 承租人未按期缴纳、缴清水电费、公共设施管理费等相

关费用的，因此所造成的后果由承租人自行承担。

11.9 承租人应在正式经营前根据中国相关法律，在出租人所在地，专为经营管理本合同项下便民用房组建一个项目管理部门或成立的一家分公司或一家全资子公司(以下简称“项目管理部(公司)”)。

11.9.1 承租人在本合同项下的所有权利、义务和责任不因项目管理部门(公司)的设立而转移，合同的权利义务、款项支付与结算均由承租人承担。

11.9.2 承租人在履行合同期间，需为项目管理部(公司)组建完善的、富有专业经验的经营团队负责本合同中规定的相关工作，并将组织架构、人员配置和人员名单等书面报出租人备案。承租人应确保项目管理部(公司)保持充足数量的人员负责日常经营工作。承租人应对其派出的项目管理部(公司)管理人员的人身安全负全部责任。

11.10 承租人负责便民用房的投资、设计、规划、装修、管理、经营、维修、和维护商业资源，包括但不限于。

11.10.1 承担便民用房的所有成本及开支，包括但不限于便民用房的装修、设备设施的购置、品牌招租、清洁维护、安全保卫、向相关政府部门缴纳税金、工商管理费、治安费等各类费用和 risk。

11.10.2 对便民用房内商业资源建立相关资料并定期进行收集、归类和整理，保持商业资源处于良好经营的状态，根据出租人的要求将商业资源经营情况汇总至出租人备案留档。

11.10.3 承租人在引进入驻商户时签订的商业合同期限不得超

过承租人与出租人签订的本合同租赁期限；承租人向入驻商户收取租金的终止日期，不得超过本合同所注明租赁期限的终止日期。

11.10.4 承租人或入驻商户因经营需要，需在本项目便民用房内开展展览、宣传等活动前，应按相关规定完善审批手续后方可执行。

11.10.5 承租人应对便民用房的从业人员进行相应的培训，特殊作业人员应持证上岗。

11.11 承租人不得在便民用房内开展与自身经营内容无关的广告活动。

11.12 承租人铺位的招牌、告示、标志牌等的设置应符合《中华人民共和国国家通用语言文字法》及其他相关法规、规章的规定。招牌、告示、标志牌等需要使用外国语言文字的，应当用规范汉字标注。

11.13 严格遵守《贵州省城市市容和环境卫生管理条例》和《贵阳市“门前三包”责任制管理规定》等有关规定，负责租赁区域内及“门前三包”范围内的环境卫生、市容秩序、治理工作并承担相关费用，并按政府及有关部门的规定交纳卫生费、垃圾清运费等费用。

11.14 承租人必须在规定时间段内运送营业用具、货物、设备、装置或大件物品进出公共场地，仅能使用指定的设备及路线运送上述物件。

11.15 严格遵守《中华人民共和国食品卫生法》、《消费者权益保护法》等有关国家法律、法规或政府主管部门的相关规定，按要求悬挂营业执照、卫生许可证、健康证等，做到亮证经营，明码标价。

不得销售有毒有害、质量不合格的产品，不得销售秽污不洁、过期变质、假冒伪劣的食品。

11.16 自便民用房交付给承租人之日起，承租人自行承担使用便民用房及自身经营行为所产生的责任与后果，如承租人的行为违反法律、法规或政府主管部门的相关规定，或对出租人或第三人造成损害的，承租人应承担相关责任与费用。

11.17 当承租人出现下列事项时应及时告知出租人：

11.17.1 承租人（含项目管理部（公司））总经理、副总经理、财务总监等高级管理人员确定或发生人员变更。

11.17.2 承租人的股东或股权结构发生重大变化。

11.17.3 承租人董事会、监事会做出的有关本合同项目下便民用房经营业务的决议。

11.17.4 承租人签署可能对便民用房经营有重大影响的合同或意向书。

11.17.5 其他可能对便民用房经营有重大影响的事项。

11.18 在工程保修期外的便民用房质量问题，由承租人自行处理并自行承担相关费用。

11.19 如因轨道交通运营、轨道各线网运营及其他不可抗力等原因需要增加或者减少便民用房建筑面积，出租人有权决定使用分配方案，承租人须无条件接受（包括但不限于拆除便民用房）。

11.20 电子支付系统

11.20.1 承租人应在本合同范围内的经营活动（包括入驻商户的经营活动）中开通、使用出租人或其合作方的贵阳市交通一卡通或应用（APP）支付方式，并设置及安装贵阳市交通一卡通或应用（APP）终端机具，对相关工作提供必要的便利条件且不收取费用，具体以出租人或提供该项服务的第三方与承租人另行约定为准。在安装使用其他非现金支付及数字人民币（DC/EP）收单方式时应事前提交技术或安全方案并通过出租人组织的方案审查及有关测试，以书面方式取得出租人同意后方可实施。

11.20.2 承租人在贵州省内自营或与他人合作经营的项目（包括但不限于商场、超市等商业场地内）中，优先开通和使用出租人的贵阳市交通一卡通或应用（APP）支付方式，并允许和鼓励出租人设置及安装贵阳市交通一卡通或应用（APP）终端机具，同时对相关工作提供必要的便利条件且不收取费用。

11.21 由出租人投资建设完成且交付给承租人使用的设施设备，维保合同约定或国家规定的质保范围以外的维修、维护、大修、设备更换等工作及其费用均由承租人承担。

11.22 承租人须无条件接受出租人委托的管理人对本项目的全过程管理。具体管理事项由出租人、承租人与管理人另行约定。

第十二条 违约责任

12.1 除因客观原因获得出租人书面许可外，承租人逾期缴纳本合同项下租金及各项其他费用，须按所欠费用 0.2‰每日的标准向出

租人支付违约金，从逾期付款之日起计至承租人按本合同约定金额缴纳完租金及各项其他费用之日止。逾期时间达到 30 天的，出租人有权解除合同并要求承租人清缴已欠违约金且支付本合同总租金的 3% 作为违约金（逾期之日从承租人未按合同约定时限履行完相应支付义务的第二日起计算）。

12.2 承租人在租赁期间有违反本合同相关条款的，出租人有权按本合同约定向承租人下发《整改通知书》，要求其在规定的时间内完成整改，因整改造成的一切损失由承租人自行承担。如在出租人发出的《整改通知书》规定的期限内未按要求整改完成的，按照城市轨道交通相关管理办法进行处理。

12.3 有下列情形之一的，出租人有权提前解除合同，不返还承租人预付租金等一切缴付费用，并有权要求承租人支付本合同租金的 3% 作为违约金，同时收回承租人租赁场地，出租人不予支付任何费用，并有权就承租人所造成的损失要求赔偿。

12.3.1 承租人因严重违反国家有关法律、法规、政策，而被国家行政机关处罚或责令停业。

12.3.2 在签署和履行本合同过程中隐瞒可能影响本合同履行的任何信息，向出租人提供虚假的资料或信息的。

12.3.3 承租人擅自改变便民用房承重和主体结构，或未经出租人书面同意，擅自改变附属设施和设备的。

12.3.4 在便民用房内，擅自超出或变更租赁场地的经营范围的，

经出租人书面通知限期整改而拒不改正的。

12.3.5 承租人因管理不善，发生重大质量、安全事故或承租人与商户发生纠纷对出租人轨道交通运营或名誉造成影响的事件或行为的。

12.3.6 承租人在租赁期间违反本合同条款或相关规定，承租人拒不整改的。

12.3.7 承租人有严重违反本合同及合同附件约定的其他行为。

12.4 不中断合同履行

除非本合同终止，针对本合同的任何违约责任的追究及责任承担，均不影响本合同之继续履行。

第十三条 免责条款

13.1 不可抗力

13.1.1 如果一方在履行本合同时直接受到某一不可抗力事件的影响、延迟或阻碍，该方应在不可抗力事件发生后的 10 天内通知另一方并提供有关的详细信息。

13.1.2 对不可抗力事件造成的未履行或延迟履行义务，任何一方均不承担责任。受不可抗力事件影响的一方须采取适当措施以减少或消除不可抗力的影响，并尽快恢复履行受不可抗力事件影响的义务。

13.1.3 因不可抗力导致便民用房不能使用或合同目的不能实现的，本合同可以解除，终止租赁。因不可抗力导致的租赁终止的，承

租人对便民用房的装修无条件归出租人所有，出租人无须对承租人进行任何补偿或赔偿。

13.2 出租人因政府及相关部门强制规定、政策变化等因素，禁止便民用房经营的，本合同自动终止，给双方均造成损失的，双方互不承担违约责任。

13.3 非出租人原因导致的，包括以下事件在内的各类事件而引致的任何后果，出租人不向承租人及其雇员、访客及授权人承担任何赔偿及其他法律责任：

13.3.1 便民用房内发生火灾、水淹、漏水或触电而引致的后果。

13.3.2 便民用房内失窃及遭受破坏。

13.3.3 其他出租人合理管辖范围外发生的事件引起的损害。

第十四条 合同的变更、解除与终止

14.1 本合同的变更、补充，须经双方协商一致后，签署书面补充协议，方能生效。

14.2 合同的解除与终止

14.2.1 双方应诚实、全面、充分履行本合同，无法定理由或本合同约定单方解除之理由，任何一方均不得擅自提前终止本合同。

14.2.2 提前解除合同，应以书面形式向对方发出解除合同的通知。

14.2.3 合同解除后，不影响双方在合同中约定的费用结算、清理和损害赔偿条款的效力。

14.2.4 正常终止

本合同约定的租赁期限届满，出租人授予承租人的便民用房使用权终止。承租人应当将便民用房完好、无偿返还给出租人，出租人无须为此向承租人承担任何形式的补偿责任。

14.2.5 提前终止

(1) 租赁期限内，如双方协商一致均同意提前终止本合同的，可提前终止本合同。便民用房使用权终止后，承租人应按本合同返还条款执行，出租人无须为此向承租人承担任何形式的补偿责任。

(2) 承租人因自身原因要提前终止合同，须提前 6 个月书面通知出租人，经出租人书面同意后方可解除合同，承租人单方解除合同的，出租人除扣除承租人的履约保证金，有权不退还承租人已交纳的租金，同时，有权要求承租人赔偿出租人的损失并要求承租人支付相应的违约金。

(3) 出租人因自身的原因要求提前终止本合同的情形下，出租人只无息退回当期已经提前收取的租金。

14.2.6 违约终止

如承租人违反本合同约定，导致本合同被终止的，出租人除有权追究承租人违约赔偿责任外，还有权发出通知终止本合同，出租人已经收取的租金不退还承租人。此外，承租人须向出租人赔偿因此给出租人造成的经济损失。便民用房使用权终止后，承租人不得再签订第三方商业合同或其它合同，并应按本合同有关返还的约定条款执行，

将便民用房及相关的文件等无偿移交或返还给出租人，出租人无须为此向承租人承担任何形式的补偿责任。

14.2.7 因不可抗力导致的租赁期限提前终止

因不可抗力导致便民用房不能使用或合同目的不能实现的，本合同可以解除，终止租赁。因不可抗力导致租赁终止的，承租人对便民用房的装修无条件归出租人所有，出租人无须对承租人进行任何补偿或赔偿。

14.2.8 因征收、征用导致的租赁期限提前终止

(1) 除本合同另有约定外，如果全部或部分轨道线路内设施被任何政府部门没收、征收、征用，或被中止、收回全部或部分便民用房使用权。出租人有权向承租人发出终止通知。

(2) 出租人向承租人发出终止通知之日即为提前终止日。便民用房使用权终止后，承租人应按本合同约定的返还条款将便民用房返还出租人，出租人无须为此向承租人承担任何形式的补偿责任。

14.2.9 终止的一般后果

(1) 除非适用法律或本合同约定，或双方另有约定，在本合同终止日之前，双方应继续享有和履行本合同下的权利和义务。

(2) 本合同终止后，除本合同其他部分已经约定或双方另行约定的除外，双方在本合同项下不再有进一步的义务，但本合同到期或终止之前发生的而在本合同到期或终止之日尚未支付或返还的付款或赔偿义务除外。

(3) 本合同的终止不影响本合同中争议解决条款和任何在本合同终止后仍然有效的其它条款。

第十五条 返还

15.1 合同终止后，除合同另有约定外，承租人对便民用房的固定装修和对便民用房正常经营所配属的所有用电、给排水、照明、通风、空调、出入口等设施设备的使用权归出租人，承租人应无偿、在不影响其正常使用的前提下交还出租人。

15.2 任何合法情况下本合同解除或终止的，承租人应在接到出租人通知后 20 个工作日内完成全面清理退场，并将便民用房及其重要设施设备在不影响其正常使用的前提下交还出租人。如承租人逾期未能清理退场的，视为承租人放弃便民用房场内外的物品所有权，出租人有权自行处理承租人未清理退场的所有财物。

15.3 在清场之前，承租人必须结清所有本合同下尚未清缴的款项。

15.4 承租人在清场过程中，需要按出租人要求设置专门的围挡，不得以任何借口，妨碍出租人在便民用房内进行招租活动。

15.5 承租人如在返还过程中对出租人或任何一方造成损害和损失，承租人应承担所有赔偿责任。出租人有权在履约保证金中扣除对出租人造成的实际损失的赔偿，如果履约保证金不足抵扣，承租人必须足额赔偿出租人。

15.6 保险及第三方保证的转让

15.6.1 所有涉及便民用房的保险单、暂保单和保险单批单等应全部无偿转让给出租人或其指定机构，双方另有约定的除外。

15.6.2 在返还时，承租人有义务将所有第三方、制造商和供应商提供的尚未期满的担保及保证在可转让的范围内分别无偿转让给出租人，并促成供应商以过去同样或更优惠的价格供应设备，在返还时，出租人有权选择是否接受合同延续和承担由此发生的一切责任。

15.7 技术转让

承租人应在返还日将其运营和维护便民用房的所有技术和经验无偿转让给出租人，并确保其合法性。

15.8 合同的转让

如出租人需要，承租人应将其签订的、于返还时仍有效的所有合同转让给出租人。

15.9 返还的特殊约定

对由于出租人进行接管的便民用房不符合本合同返还条款要求或给出租人造成损失的，承租人应向出租人承担赔偿责任。

15.10 返还日前便民用房的结构及相关设施设备损失、损坏的风险均由承租人承担。

第十六条 其他

16.1 保密：任何一方或其代理人获得的所有资料 and 文件（不论是财务、技术或其他方面），如果尚未公布或公开的，未经另一方事先书面同意均不得向第三人透露或公开，各方应保证其代理人不泄露

本合同或本合同取代的任何合同的任何条款，不泄露在谈判过程中获取的另一方的保密资料。

16.1.1 但是以下情况除外：

(1) 按照适用法律，或政府部门、司法机关的要求，或为审计或财务报表中的披露目的而进行披露的信息。

(2) 本合同项下明确允许的披露。

16.1.2 本合同任何一方违反本合同约定的保密义务的，均须负违约责任，如造成另一方损失的还需向对方承担损害赔偿责任。

16.2 争议解决

凡因本合同引起或与本合同有关的争议，首先由双方友好协商解决，如协商不成，任何一方可向出租人所在地的人民法院提起诉讼。

16.3 双方的书面通知文件采用以下方式送达：直接送达、邮寄、电子邮件。双方优先采用直接送达的方式，在不能采取直接送达时可使用邮寄或电子邮件的方式（电子邮件发送成功即视为送达）。双方在本合同所留地址和电子邮箱作为各方的收件地址和电子邮箱，如有变更，变更方应在3个工作日内书面通知对方，否则变更方应承担通知无法送达的责任。出租人向承租人送达的书面通知文件，承租人应及时签收，承租人拒绝签收的，出租人可采取在便民用房门口张贴通知或在贵阳市主要报刊上刊登通知的方式即视为送达该通知。出租人的邮寄凭证、张贴通知或刊登通知的报刊作为承租人收悉的证据，该通知自寄出、张贴在便民用房门口或在报纸上刊登之后第3天视为送

达。

16.4 本合同未尽事项，由双方协商解决，并签订补充协议进一步明确各方的权利义务。

16.5 本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同一式__份，其中正本__份，副本__份，正副本具有同等效力，出租人__正__副，承租人__正__副。

16.6 本合同共计__份附件，是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等效力。自本合同生效之日起，双方之前就便民用房的租赁签署的意向书及其他任何口头或书面合同、承诺与本合同不一致或相冲突之处，以本合同约定为准；因便民用房所产生的一切事宜和争议以本合同为准。

附件:

附件 1: 承诺书

附件 2: 贵阳轨道交通 2 号线便民用房设置情况统计表

附件 3: 承租人营业执照等复印件

附件 5: 贵阳轨道交通车站商业资源安全协议