**长沙地铁4号线车站商业开发项目（站厅层）便利店租赁合同**

项 目 名 称：长沙地铁4号线车站商业开发项目（站厅层）便利店租赁合同

项 目 地 点：长沙地铁4号线车站站厅层内

合 同 编 号：

甲 方：长沙市轨道交通四号线建设发展有限公司

乙 方：

签 订 日 期： 年 月 日

甲方：长沙市轨道交通四号线建设发展有限公司

乙方：

鉴于长沙市长沙地铁车站由甲方投资、建设、运营，甲方拥有长沙地铁车站站厅层项目的经营权, 乙方在充分理解长沙地铁4号线站厅层站内经营项目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，自愿参与长沙地铁4号线站厅层便利店项目公开挂牌交易竞买并依法获得成交,根据挂牌结果以及《中华人民共和国合同法》等法律法规规定,甲、乙双方本着平等自愿、诚实信用的原则，就长沙地铁4号线站厅层便利店项目场地租赁事宜签订本合同，以资双方共同遵守。

1. **项目概况**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 站名 | 便利店（㎡） | 序号 | 站名 | 便利店（㎡） |
| 1 | 罐子岭站 | 17.02 | 10 | 湖南大学站 | 27.14 |
| 2 | 月亮岛西站 | 46.88 | 11 | 碧沙湖站 | 17.6 |
| 3 | 湘江新城站 | 16.39 | 12 | 砂子塘站 | 25.3 |
| 4 | 汉王陵公园站 | 36.57 | 13 | 赤岗岭站 | 16.65 |
| 5 | 福元大桥西站 | 15.11 | 14 | 粟塘站 | 15.13 |
| 6 | 观沙岭站 | 13.57 | 15 | 平阳站 | 18.24 |
| 7 | 六沟垅站 | 45.65 | 16 | 杜家坪站 | 37.5 |
| 8 | 望月湖站 | 27.32 | 合计 | 396.49㎡ | |
| 9 | 湖南师大站 | 20.42 |

项目规划用途：休闲食品及为乘客服务型的零售业态。

**第二条 租赁期限**

租赁期限为10年，从\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_年\_\_月\_\_日止(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）。

**第三条 租赁费用**

1、合同履约担保金

本合同的履约担保金为租赁合同租金总额的10%，总额为：人民币（大写） （￥ ）。

2、租金

地铁4号线站厅层便利店的租金为每五年递增一次，递增率为5%（参照2015、2016、2017年CPI增长幅度之和5%测算），租金为一年一付（实际租金起算日期以该线路试运营之日的第二日开始计算）。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **年限** | **租金小写（元）** | 租金大写 |
| **第一年** |  |  |
| **第二年** |  |  |
| **第三年** |  |  |
| **第四年** |  |  |
| **第五年** |  |  |
| **第六年** |  |  |
| **第七年** |  |  |
| **第八年** |  |  |
| **第九年** |  |  |
| **第十年** |  |  |
| **合计** |  |  |

3、物业管理费及电费

租赁场地的物业管理费及电费自租赁场地交付给乙方之日起由乙方承担，相关的收费标准和交费方式、期限，依据租赁场地所在站点物业管理机构的规定执行。

4、发票

乙方向甲方支付合同履约担保金，甲方在收到合同履约担保金后十五个工作日内向乙方出具与已支付履约担保金等额的收据，不需向乙方出具增值税发票；在乙方交纳租金后，甲方须在十五个工作日内开具与乙方所缴纳租金等额的增值税发票给予乙方；物业管理费和电费的发票，由乙方自行与收取上述款项的单位和机构协商处理。

**第四条 费用的支付**

1、乙方应在拍卖完成，现场签订“成交确认书”后的10个工作日内，向甲方支付合同履约担保金。

2、租赁期限届满，在乙方交清了全部应付的租金、物业管理费及因承租所产生的一切费用，且无违约应向甲方支付违约金情形的，甲方在10个工作日内将合同履约担保金无息退还给乙方。

3、乙方应在本合同签订后，地铁4号线试运营开始前一个月（以甲方的通知为准），按本合同第三条第2项中租金列表的标准，将第一个租赁年度的租金支付至甲方指定的银行账号；此后在每一租赁年度届满前一个月内，乙方应将下一租赁年度的租金支付至甲方指定的银行账号。

开户人： 长沙市轨道交通四号线建设发展有限公司

开户行： 建设银行长沙赤岭路支行

开户账号：43001536061052502324

**第五条 甲方的权利和义务**

1、负责或委托物业公司对乙方的租赁场地进行整体管理。

2、负责按合同约定收取有关费用。

3、负责对乙方在租赁期间的装修改造进行监督管理，并参与竣工验收。

4、提供给乙方可合法经营的物业及项目建设过程中有关设计、图件等资料。

5、负责项目建设与轨道交通站点建设的对接协调。

6、协助乙方处理其经营活动中涉及轨道交通建设、运营和管理单位，以及轨道交通政府主管部门的关系。

7、甲方应当按照约定将场地交付乙方，并在租赁期间保持其符合约定的用途，并负责对甲方提供场地设备的维护。

8、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（位置），甲方有权决定最终方案，最终方案与本合同相关租赁面积（位置）约定不一致的，乙方予以认可并不视为甲方的违约。若乙方不予认可最终方案，则甲方有权解除合同并不向乙方承担任何责任。

**第六条 乙方的权利和义务**

1、经营活动须服从甲方和轨道建设、运营单位以及租赁场地物业管理机构的整体管理。

2、负责按合同约定支付场地租赁费。

3、对站点便利店场地的业态定位、商业布局、施工建设等有关事宜，须在取得甲方审批同意后方可进行。

4、乙方须在接收租赁场地后 日内向甲方提供设备进场的工作计划表，按甲方确认的工作计划予以实施，否则，因乙方违反工作计划表之计划造成的责任和后果均由乙方承担。

5、负责对便利店场地的商业报建及消防报审工作。

6、在租赁期内不得改变项目规划的功能用途。

7、在租赁期内因市场需要，在不影响项目主体结构的前提下进行装修改造，须经甲方书面同意后方可进行。

8、在租赁期内不得随意歇停业及项目经营权整体转让。

9、乙方在其经营期内须依法经营，违法经营、损害经营场所造成的一切后果，由乙方独自承担相应民事、法律责任。

10、负责从接收租赁物业之日起，至租赁期满之日止物业的管理及所经营便利店内设施设备的安全、运行、维护、更新等。

11、关于广告的约定：

11.1 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长沙市轨道交通广告有限公司书面审批同意后方可实施。

11.2 乙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长沙市轨道交通广告有限公司书面审批同意后方可实施，广告发布后接受长沙市轨道交通广告有限公司的统一监管。

11.3 未经报审通过自行设置、不按规定设置或发布不服从监管的广告内容，长沙市轨道交通广告有限公司将有权禁止播出或立即取缔违规广告，同时按《长沙市轨道交通集团有限公司广告经营管理办法》有关规定对乙方进行处罚。

12、乙方须认真做好租赁标的物的消防安全、治安防范等安全生产（经营）工作，应遵守消防安全管理规定，配备灭火器等消防器械设施等。妥善保管在租赁标的物内存放的财物，如发生火灾或有财物被盗的，乙方承担全部责任，造成甲方财产损失的，乙方还须赔偿甲方因此而遭受的损失。乙方应无条件接受甲方或轨道建设、运营部门、租赁场地物业管理机构的检查监督和整改意见。

13、负责在租赁期满时，将项目物业以该时的状态无偿移交至甲方。

**第七条 廉洁条款**

1、 严禁甲方人员以任何方式明、暗示乙方请吃、请喝、收受乙方礼金、礼品或接受乙方提供的其他私人便利或利益。严禁乙方以任何方式向甲方人员提供私人便利、行贿或进行非正常商务宴请。

2、 如果出现乙方在履约过程进行私下请吃、向甲方人员提供私人便利、行贿等一切非正常的经济活动，一经查实，甲方有权单方终止上述行为所涉及的相关合同，保留追究法律责任的权利；如果乙方事后主动积极向甲方陈述事实，或有证据显示以上行为为甲方人员施压的不得已行为，则乙方仍保留与上述行为相关的合同的权利和义务。

3、敬请乙方在工作过程中，将甲方人员明示或暗示要求宴请、招待，或索取礼金、礼品、礼卷、其它利益，或故意刁难、显失公平现象，向长沙市轨道交通集团有限公司监察部门进行举报。

**第八条 违约责任及其他**

1、甲、乙双方严格按照约定履行本合同的义务；若乙方违约，则甲方有权解除本合同收回项目经营权并不予退还合同履约担保金，其仍不足以弥补甲方损失的乙方还应补足。

2、乙方未按照约定支付租金的，每逾期一天，须向甲方支付年租金的0.5‰作为违约金。若延迟超过3个月，则甲方有权解除本合同，并不予退还合同履约担保金。

3、乙方在其经营期内未经甲方同意，擅自改变项目功能用途、进行大型装修改造、随意歇停业、随意转让等情况，甲方有权解除本合同、收回场地租赁权，解除合同时甲方不予退还合同履约担保金，乙方行为造成甲方损失，合同履约担保金不足以补偿甲方损失的，乙方应予补足。

4、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。乙方必须遵照《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，并建立员工职业卫生个人档案。

5、本合同未尽事宜，由甲、乙双方协商解决；若协商未果，任何一方均可向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

6、本合同一式壹拾壹份，甲方执柒份，乙方执肆份，具有同等法律效力。

7、本合同自双方法定代表人或者授权代表签字并加盖公章之日起生效。

**甲方（签章）：**　　　 **乙方（签章）：**

**法定代表人　　　　　　　　　 法定代表人**

**（委托代理人）：　　　　　　　　（委托代理人）：**

年 月 日签于湖南省长沙市