**南通轨道交通1、2号线一期工程**

**便民用房出租项目（2024年第一期）**

**招租文件**

出 租 方：南通轨道资源开发有限公司

代理机构：中达工程管理咨询有限公司

日 期：2024年4月

**目录**

**[南通轨道交通1、2号线一期工程便民用房出租项目（2024年第一期）招租公告 1](#_Toc30481)**

[一、项目概况 1](#_Toc14418)

[二、出租标的基本情况 1](#_Toc2882)

[三、对承租方的要求 1](#_Toc393)

[四、租金价格及支付要求 1](#_Toc30686)

[五、交易保证金 2](#_Toc22030)

[六、招租流程 2](#_Toc19804)

[七、其它要求 3](#_Toc14197)

[八、竞选文件须提供材料 3](#_Toc10082)

[九、联系方式 4](#_Toc16863)

**[附件1：便民用房信息汇总表 5](#_Toc5317)**

**[附件2：便民用房落位图 7](#_Toc20846)**

**[附件3. 竞选须知 15](#_Toc26130)**

[一、竞选文件编制 15](#_Toc18490)

[二、交易保证金 15](#_Toc443)

[三、竞选文件递交要求 16](#_Toc13501)

[四、开标时间 16](#_Toc16089)

[五、评审规则 16](#_Toc12815)

[六、合同签订 16](#_Toc29438)

[七、经营相关要求 17](#_Toc13036)

[八、租金价格及支付要求 17](#_Toc13218)

[九、其它要求 18](#_Toc21998)

**[附件4：合同主要条款 19](#_Toc4080)**

**[附件5-1. 竞选文件格式（法人版） 58](#_Toc30100)**

**[附件5-2. 竞选文件格式（自然人版） 63](#_Toc2117)**

# 

# 南通轨道交通1、2号线一期工程便民用房出租项目（2024年第一期）招租公告

## **一、项目概况**

1. 出租方：南通轨道资源开发有限公司

2. 出租标的：南通轨道交通1、2号线一期工程便民用房（2024年第一期），共计便民用房21间，详见附件 1。

3. 交易方式：公开挂牌招租。只征集到一家符合条件的意向承租方时，按意向承租方报价出租；征集到两家或两家以上符合条件的意向承租方时，由出租方采取竞价方式确定承租方。

## **二、出租标的基本情况**

1. 坐落位置：标的位于南通轨道交通1、2号线一期工程车站，具体位置详见附件 1 和附件 2

2. 出租面积：详见附件 1

3. 出租用途：商业

4. 业态条件：详见附件 1

5. 附属设施：详见附件 1

6.（1）楼层：南通轨道交通1、2号线一期工程站厅层

（2）装修程度：详见附件 1

（3）目前租赁状态：详见附件 1，房产移交由出租方负责。

## **三、对承租方的要求**

1. 意向承租方须为具有完全民事行为能力的自然人或法人。

2. 意向承租方须提交盖章确认（法人）或签字按手印（自然人）的《承诺函》（详见附件 7）。

3. 意向承租方须信用良好，在“信用中国”平台中没有不良记录。

4. 意向承租方承租本标的后不得转租，不得用于非法金融业务，不得出现违反公序良俗的行为。

5. 不接受联合体报名。

## **四、租金价格及支付要求**

1、出租年限：3年，第一年的租金按年租金成交价的92%进行收取。

2、租金价格：详见附件1，意向承租方报价不得低于租金底价。

3、租金递增率：租金三年不递增。

4、租金支付方式：先付后用，按年付。全年租金计算：非闰年按365天计算，遇闰年则按366天计算。

5、履约保证金：首年成交金额的50%，缴纳形式为现金。

6、经营项目范围内的水、电等为有偿使用，其费用由承租方自行承担。

## **五、交易保证金**

金额为3000元/标的，意向承租方须在2024年4月23日15 时00分前交至指定账户（以到达账户时间为准，遇法定节假日顺延），**逾期将不能取得竞租资格**。

保证金交纳方式：竞选人若为企业法人，须采用现金或本票或保函或保险或担保或数字人民币或从企业基本账户以银行转账等形式交纳保证金；竞选人若为自然人，以个人的名义交纳保证金的形式为现金或本票或保函或保险或担保或数字人民币等。禁止第三方代缴保证金或以其他方式交纳。交纳保证金时须**备注“XX标的交易保证金”。**

**户名：南通轨道资源开发有限公司**

**账号：3206240011010000223177**

**开户银行：江苏南通农村商业银行股份有限公司**

交易保证金退还及其他要求详见附件3竞选须知。

## **六、招租流程**

1. 出租方通过南通市公共资源交易网（http://zfcg.nantong.gov.cn/）、南通轨道交通官网（https://www.ntrailway.com/）、中国招标投标公共服务平台（http://www.cebpubservice.com/?\_t=1531450543）发布招租信息，挂牌期限为2024年4月12日至2024年4月22日。信息不一致的，以南通市公共资源交易平台发布为准。

2. 意向承租方至出租方进行信息咨询、缴纳交易保证金（金额为3000元/标的）、递交竞选文件。

3. 挂牌期满后，意向承租方在规定的时间内递交竞选文件，出租方按照招租文件规定的要求进行组织开标。**竞选文件的编制要求地点等内容详见附件 4**。

3.1竞选文件递交起止时间：2024年4月23日14时30分至2024年4月23日15时00分（北京时间）。

3.2竞选文件递交地点：南通市崇川区崇川路158号18楼1816室。

3.3逾期送达的或者未送达指定地点的竞选文件，出租方不予受理。

4. 出租方向中选承租方发出中选通知书。

5. 承租方缴纳履约保证金、与出租方签订租赁合同（合同范本详见附件 3）、办理便民用房交接等。

## **七、其它要求**

1. 本次出租标的为分别出租。

**2. 经营业态：**

**2.1经营不得产生油烟、异味以及特殊气味。**

**2.2不得经营南通轨道交通已授权相关业务（自助售货机、充电宝、自助证件照拍照机），和平桥站、文峰站不得经营便利店业态和日料类轻餐业态；北大街站不得经营便利店业务；体育公园站不得经营饭团和便利店业务。**

**注：出租方保留判断经营业态是否符合南通轨道交通要求的权利，具体经由评标委员会决定。**

3. 经营范围：便民用房内部的使用权及便民用房门头的使用权。

4. 便民用房交付状态：现状交付，详见附件1便民用房信息汇总表。对于承租方提出的供电量增容、上/下水增设、排污排烟增设需求，出租方均无法满足，承租方不得提出异议。（详见附件1）

5. 意向承租方如被确定为承租方，出租方将向承租方发放中选通知书。自中选通知书发出之日起 7 日内，承租方须缴纳租赁押金（履约保证金）；自收到租赁押金（履约保证金）之日起30日内签订合同。承租方未按时足额缴纳租赁押金（履约保证金）或逾期不与出租方签订合同的，出租方有权取消其中选资格并没收交易保证金。

6. 承租方承租后签订合同时，需同时签订项目安全协议、项目廉政公约。

7. 承租方在对便民用房进行装修施工前，须按照出租方规定办理完成便民用房装修审批手续，在获得出租方批准后方可开始对便民用房进行装修施工。否则，出租方将按租赁合同约定追究承租方的违约责任（具体要求详见附件 4《合同主要条款》）。

## **八、竞选文件须提供材料**

**如意向承租方为法人则提交：** （详见附件 5-1竞选文件格式（法人版））

1. 授权委托书

2. 营业执照

3. 承诺书

4. 经营业态

5. 报价函

6. 交易保证金

**如意向承租方为自然人则提交：** （详见附件 5-2竞选文件格式（自然人版））

1. 授权委托书
2. 身份证复印件

3. 承诺书

4. 经营业态

5. 报价函

6. 交易保证金

## **九、联系方式**

出租方： 南通轨道资源开发有限公司

地址： 南通市崇川区崇川路158号18楼

联系人： 高女士

联系电话： 18252515562

代理单位： 中达工程管理咨询有限公司

联系人： 李先生

联系电话： 15151361032

附件：1. 便民用房信息汇总表

2. 便民用房落位图

3. 竞选须知

4. 合同主要条款

5-1. 竞选文件格式（法人版）

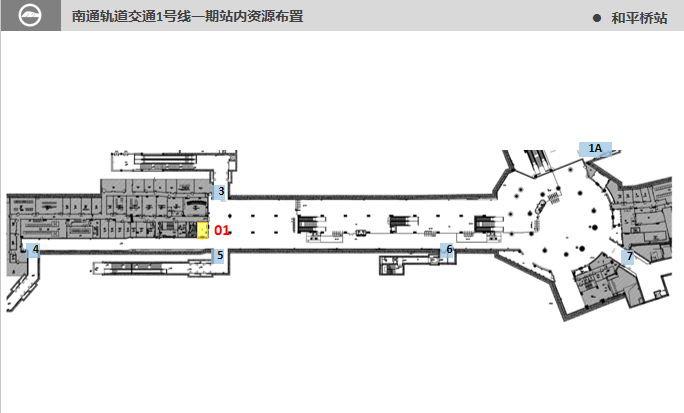
5-2. 竞选文件格式（自然人版）

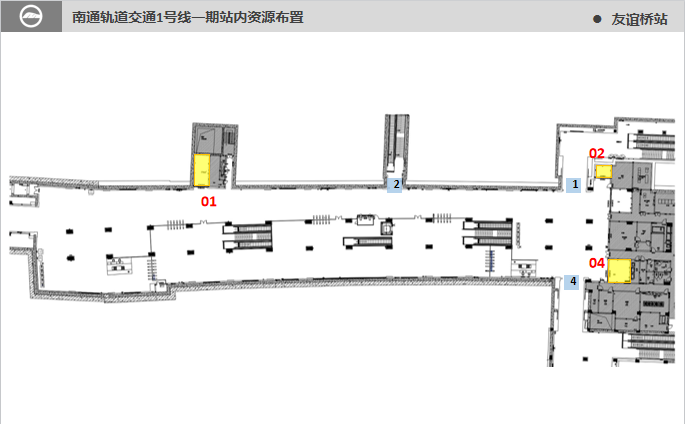
2024年4月12日

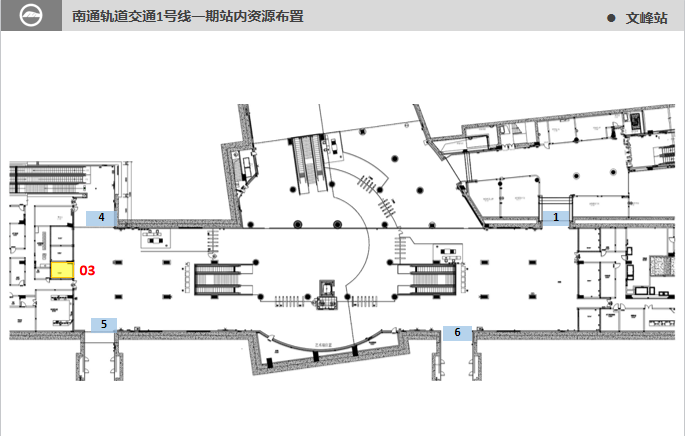
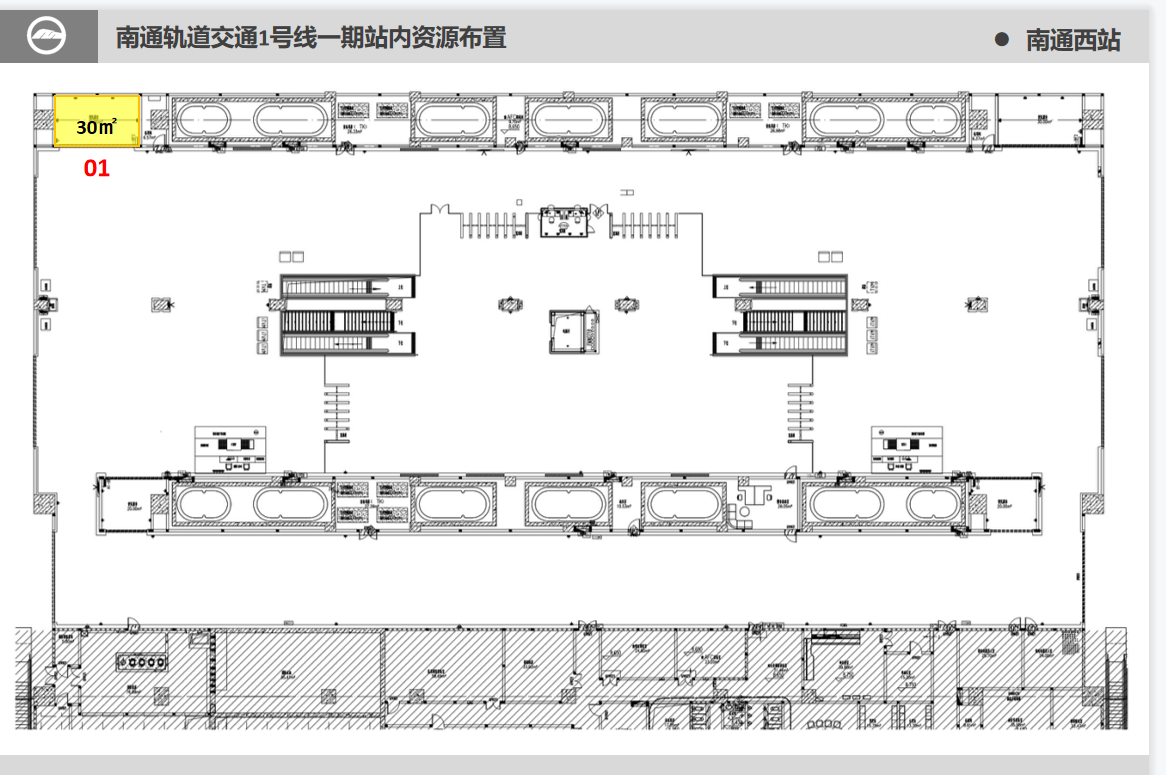
## 附件1：便民用房信息汇总表

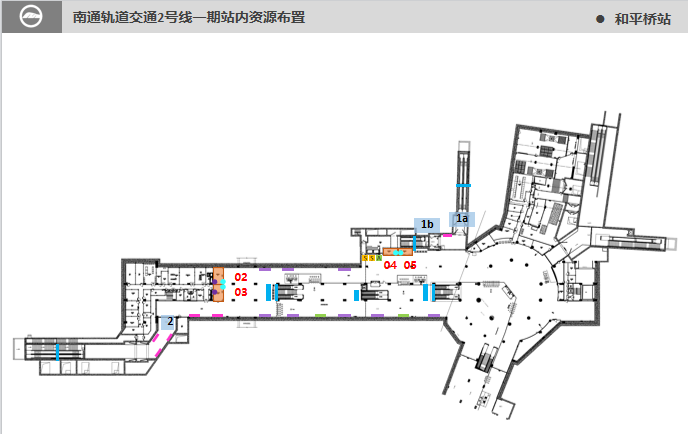
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **南通1、2号线一期站厅便民用房信息汇总表** | | | | | | | | | | | | |
| **序号** | **标的编号** | **线路** | **车站名** | **铺位号** | **面积（㎡）** | **首年租金底价（元/平/天）** | **出租年限** | **交易保证金** | **是否有上水** | **是否有下水** | **是否有电箱** | **是否有排油烟** |
| 1 | 标的1 | 1号线 | 和平桥 | 01 | 27.4 | 1.41 | 3年 | 3000元 | 无 | 无 | 有 | 无 |
| 2 | 标的2 | 友谊桥 | 01 | 27.04 | 1.55 | 3年 | 3000元 | 有 | 无 | 有 | 无 |
| 3 | 标的3 | 02 | 11.08 | 1.57 | 3年 | 3000元 | 有 | 无 | 有 | 无 |
| 4 | 标的4 | 04 | 28.92 | 1.57 | 3年 | 3000元 | 有 | 无 | 有 | 无 |
| 5 | 标的5 | 南通西站 | 01 | 30 | 1.38 | 3年 | 3000元 | 无 | 无 | 有 | 无 |
| 6 | 标的6 | 文峰 | 03 | 14.42 | 1.69 | 3年 | 3000元 | 有 | 无 | 有 | 无 |
| 7 | 标的7 | 2号线 | 和平桥 | 02 | 29.4 | 2.25 | 3年 | 3000元 | 有 | 无 | 有 | 无 |
| 8 | 标的8 | 03 | 29.24 | 2.25 | 3年 | 3000元 | 无 | 无 | 有 | 无 |
| 9 | 标的9 | 04 | 18.6 | 1.95 | 3年 | 3000元 | 有 | 无 | 有 | 无 |
| 10 | 标的10 | 05 | 17.98 | 2.05 | 3年 | 3000元 | 有 | 无 | 有 | 无 |
| 11 | 标的11 | 北大街 | 02 | 29.77 | 2.06 | 3年 | 3000元 | 有 | 无 | 有 | 无 |
| 12 | 标的12 | 03 | 16.65 | 2.15 | 3年 | 3000元 | 有 | 无 | 有 | 无 |
| 13 | 标的13 | 04 | 11.1 | 2.15 | 3年 | 3000元 | 有 | 无 | 有 | 无 |
| 14 | 标的14 | 05 | 14.25 | 2.17 | 3年 | 3000元 | 有 | 无 | 有 | 无 |
| 15 | 标的15 | 体育公园站 | 02 | 20.28 | 1.97 | 3年 | 3000元 | 无 | 无 | 有 | 无 |
| 16 | 标的16 | 04 | 28.8 | 1.87 | 3年 | 3000元 | 有 | 无 | 有 | 无 |
| 17 | 标的17 | 文峰 | 04 | 30.92 | 2.88 | 3年 | 3000元 | 有 | 有 | 有 | 无 |
| 18 | 标的18 | 05 | 30.36 | 3 | 3年 | 3000元 | 有 | 有 | 有 | 无 |
| 19 | 标的19 | 06 | 26.52 | 3 | 3年 | 3000元 | 无 | 无 | 有 | 无 |
| 20 | 标的20 | 先锋 | 01 | 29.36 | 1.33 | 3年 | 3000元 | 有 | 有 | 有 | 无 |
| 21 | 标的21 | 02 | 27.52 | 1.33 | 3年 | 3000元 | 无 | 无 | 有 | 无 |
| **备注** | | | | 1、以上租金价格不含水电费等其他费用，3年租金不递增。  2、便民用房交付状态为现状交付，各间便民用房的供电量、上/下水、排污排烟情况见上表，对于承租方提出的供电量增容、上/下水增设、排污排烟增设需求，出租方均无法满足，承租方不得提出异议。 | | | | | | | | |

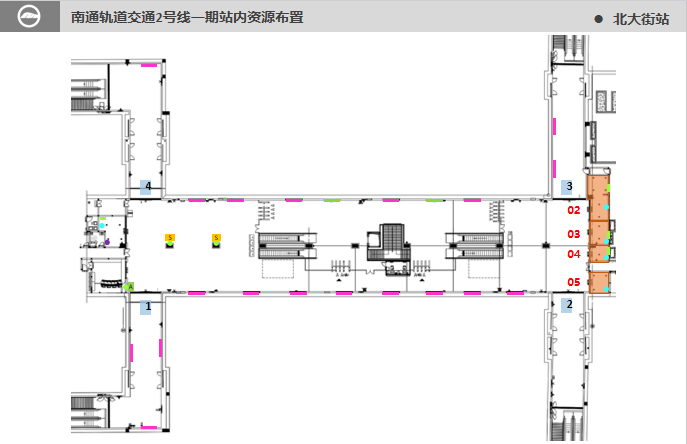
## 附件2：便民用房落位图

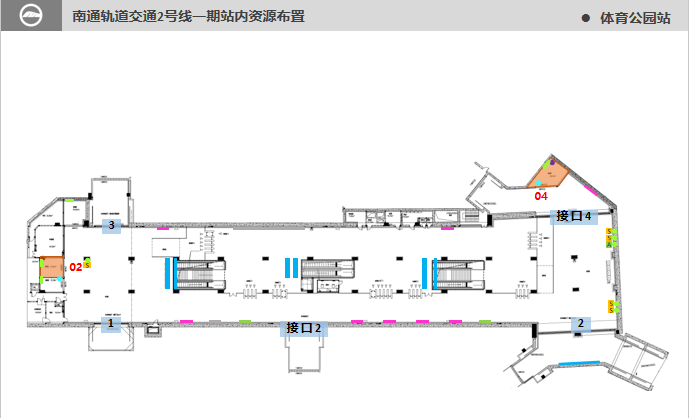


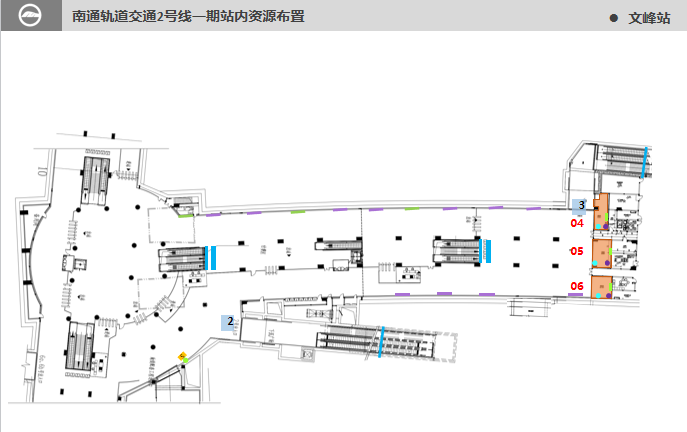


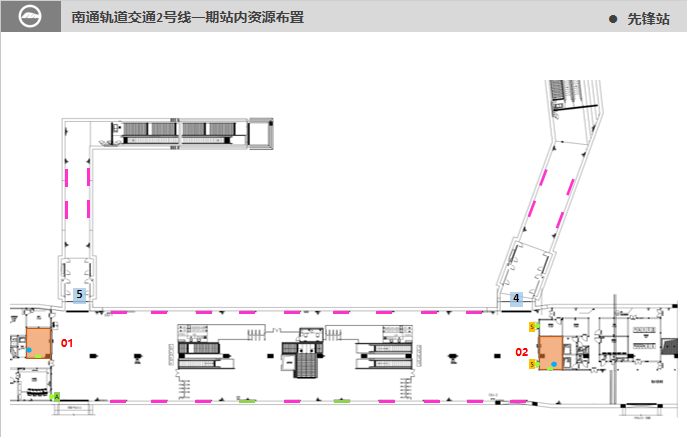












## 附件3：竞选须知

**竞选须知**

各意向承租方：

现就本次竞选有关事项通知如下：

**一、竞选文件编制**

（一）编制要求

1、**意向承租方无论参与几个标的，均须单独编制 1 份竞选文件。**如同一次开标时，意向承租方对同一标的提交两份及以上不同报价的竞选文件，则竞选文件无效。

2、竞选文件应用中文填写，字迹清楚、内容齐全、表达准确，不应有涂改增删。如有修改需在修改处加盖公司公章或自然人签名或由授权代理人签名。未按要求填写竞选文件的视为无效报价。

3、报价不得低于租金底价，否则出租方有权视为无效报价。

4、意向承租方为自然人的，竞选文件须由意向承租方本人或其授权代理人签字；意向承租方为法人的，竞选文件须由法定代表人或授权代理人签名并加盖公章。

5、竞选文件有效期从报价截止日起至租赁合同签署生效之日止。

（二）竞选文件密封与标记

1、对竞选文件未密封的，出租方将拒绝接受，视为无效竞选文件。

2、**竞选文件的文件袋上应依次写明：标的、意向承租方名称、联系人、联系电话、联系地址，**其内容应与竞选文件的各项内容对应一致。如果意向承租方未按规定写明上述信息或所写内容与竞选文件的内容不一致，出租方将不承担竞选文件错放或提前开封的责任，错放或提前开封的竞选文件将视为无效竞选文件，由此造成的一切经济后果由意向承租方承担。

**二、交易保证金**

交易保证金缴纳要求详见公告。

交易保证金的退还：未中选单位的交易保证金在成交公示期结束后予以退还，中选单位的交易保证金将自动转为履约保证金使用，交易保证金与履约保证金的差额部分由中选单位在规定时限内补足。除不可抗力情况外，中选人出现下列情形之一的，出租方有权取消其中选资格，并不予退还其交易保证金：

（1）放弃中选项目的；

（2）拒不按照招租文件的要求提交履约保证金的；

（3）不与出租方签订合同的，或者在签订合同时向出租方提出附加条件或者更改合同实质性内容的；

（4）中选人放弃中选或者因被投诉且已查实的，其交易保证金均不予退还。

**三、竞选文件递交要求**

1、意向承租方需由意向承租方本人、法定代表人或授权代理人携带个人有效身份证件在指定的时间和地点签到、递交竞选文件及参加开标。如意向承租方本人、法定代表人或授权代理人未能在本须知规定的时间出场并证明其身份，将视同其认可本次开标过程。

2、竞选文件一经递交，不再接受撤回、修改竞选文件。

3、递交截止时间之后提出递交的竞选文件，出租方将拒绝接受。逾时递交或未递交竞选文件将视为自动放弃竞租资格。

**四、开标时间**

同竞选文件递交截止时间。

**五、评审规则**

（一）评审原则

公开、公平、公正。

（二）竞选程序

资格审查→报价

**（三）竞价办法**

**1、采取竞价方式（价高者得的方式）确定承租方。**

**2、如同一标的最高报价出现两个或以上相同报价时，采取最高报价相同单位二次报价方式确定承租方，当场进行二次报价。如再次出现最高报价相同情况，按照上述方式，最高报价相同的单位进行再报价。**

（四）其他说明

出租方无需向意向承租方就评审过程、结果做任何解释。

**六、合同签订**

1. 意向承租方如被确定为承租方，出租方将向承租方发放中选通知书。承租方拒绝接收中选通知书，或因承租方原因（如报名表或竞选文件中的联系地址和邮寄地址错误、承租方更换地址而未提前通知出租方等）导致中选通知书无法寄出或到达承租方处的，出租方将视为承租方放弃中选资格，出租方有权取消其中选资格并没收交易保证金。

2.意向承租方如被确定为承租方，出租方将向承租方发放中选通知书。自中选通知书发出之日起 7 日内，承租方须缴纳租赁押金（履约保证金）；自收到租赁押金（履约保证金）之日起30日内签订合同。承租方未按时足额缴纳租赁押金（履约保证金）或逾期不与出租方签订合同的，出租方有权取消其中选资格并没收交易保证金。

3.承租方承租后签订合同时，需同时签订项目安全协议、项目廉政公约。

**七、经营相关要求**

（一）开业前准备

承租方自行负责开业经营所需的消防、市场监督、治安、环保、市政、卫生、食品安全、广告等涉及经营行政许可的相关证照，自行负责满足开业经营所需的法律、法规和相关行业规范所规定的各类审批事宜。

（二）经营管理

承租方从事经营活动，应当遵守《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《中华人民共和国产品质量法》等相关法律、行政法规、规章，遵循公平、诚实、守信的原则，经营范围不得包括，油漆、打火机充气、油等甲、乙类危险化学品以及使用明火和重油烟等餐饮类别。

（三）运营管理

承租方经营须遵守相关法律法规并配合城市轨道交通的运营管理制度，避免与城市轨道交通运营的任何其他系统造成冲突或对乘客造成滋扰。

（四）安全管理

承租方应建立和完善安全管理责任制度，建立安全管理保证体系，防止安全责任事故发生。必须积极做好所受让场地内的防火安全、安全生产、社会治安综合治理等各项工作，按国家、省、市有关法规、规范做好防范措施。

（五）装修改造

承租方在合同期间内对便民用房进行装修改造均由承租方自行负责与承担所有费用，装修改造不得破坏现有地面，且装修方案需报出租方书面审批，转让方在不影响城市轨道交通运营安全的前提下予以配合。承租方在对便民用房进行装修施工前，须按照出租方规定办理完成便民用房装修审批手续，在获得出租方批准后方可开始对便民用房进行装修施工。否则，出租方将按租赁合同约定追究承租方的违约责任。

**八、租金价格及支付要求**

1. 出租年限：3年，第一年的租金按年租金成交价的92%进行收取。

2. 租金价格：详见附件1，意向承租方报价不得低于租金底价。

3. 租金递增率：租金三年不递增。

4. 租金支付方式：先付后用，按年付。全年租金计算： 非闰年按365天计算，遇闰年则按366天计算。

5. 租赁押金（履约保证金）：首年成交金额的一半，缴纳形式为现金。自中选通知书发出之日起7日内，承租方须缴纳租赁押金（履约保证金）。承租方未按时足额缴纳租赁押金（履约保证金）的，出租方将视为承租方放弃中选资格，出租方有权取消其中选资格并没收交易保证金。

6. 经营项目范围内的水、电等为有偿使用，其费用由承租方自行承担。水、电等费用，按南通市供电、供水等管理部门统一的商业用水、用电收费标准计算费用。

**九、其它要求**

1. 承租方在对便民用房进行装修施工前，须按照出租方规定办理完成便民用房装修审批手续，在获得出租方批准后方可开始对便民用房进行装修施工。否则，出租方将按租赁合同约定追究承租方的违约责任（具体要求详见附件 4《合同主要条款》）。

2. 承租人在租赁期间未征得出租方同意不得转租或以合作承包等其它方式变相转租，不得用于非法金融业务，不得出现违反公序良俗的行为。

3. 本次出租标的涉及的其他事项详见《南通轨道交通1、2号线一期工程便民用房出租项目租赁合同》（以下简称合同书），意向承租方被确定为受让方后须完全接受上述《合同书》中对受让方的约束性条款并按上述协议书签订。

## 附件4：合同主要条款

**南通轨道交通1、2号线一期工程便民用房出租项目租赁合同**

编号：

甲方（出租方）： 南通轨道资源开发有限公司

乙方（承租方）：

XXXX年 X月X日

南通轨道交通1、2号线一期工程便民用房出租项目租赁合同

甲方（出租方）：南通轨道资源开发有限公司

乙方（承租方）:

乙方证照名称：

乙方证照号码：

**第一章 总则**

**第一条**

根据中华人民共和国相关法律法规的规定，乙方在充分理解城市轨道交通车站为特殊经营环境的前提下，甲乙双方经充分协商，签订本合同。

**第二章 租赁便民用房及经营范围**

**第二条**

经商定，甲方同意将南通市城市轨道交通 号线 便民用房，使用面积 平方米的场地租赁给乙方作为经营用房。便民用房面积以实际交付时的测量面积数据为准。租金以实际测量面积计算。便民用房基本状况见附件2：便民用房位置平面示意图。

**第三条**

乙方须是具有合法经营资格的组织，或具有完全民事行为能力的自然人，同时须向甲方提供有效的营业执照、身份证等与经营相关的证照资料复印件，乙方须提供以上证照原件供甲方核对。

**第四条**

乙方在上述便民用房内只限经营 类别，品牌为 ，主营品类为 。乙方各类证照须与实际经营相符，且不得经营包括油漆、打火机充气、油等甲、乙类危险化学品。租赁期内，未经甲方书面同意，乙方不得改变该便民用房的经营品牌及用途，否则甲方有权要求乙方限期纠正，逾期不改的，甲方有权终止合同。

**第三章 租赁期限**

**第五条**

甲方预计于 年 月 日完成便民用房交付。租赁期共计3年，租赁期自便民用房交付次日起算，自 年 月 日起至 年 月 日止。

**第六条**

双方特别确认，甲方有权根据便民用房的实际情况确定、调整交付日期，租赁期自实际交付日起顺延，甲方调整交付日期不构成违约。

**第七条**

本合同期满即为合同履行完毕。如乙方有继续经营意向，须在租赁期限届满的 90 日前向甲方提出书面申请，甲方有权自主决定是否接受乙方的续租请求。

**第四章 费用及支付方法**

**第八条**

乙方所租赁的便民用房，租金标准为人民币 元/天·平方米。第1年的租金按年租金成交价的92%进行收取，从第3个合同年（合同年起始日为租赁期起始日）开始，租金标准第1年递增一次，每次在上年基础上递增0% 。即：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 期数 | 租赁期  起始日 | 租赁期  截止日 | 天数 | 年递增率 | 含税价租  金（元） | 不含税价租金（元） | 税额（元） |
| 1 |  |  | 365 | 0% |  |  |  |
| 2 |  |  | 365 | 0% |  |  |  |
| 3 |  |  | 365 | 0% |  |  |  |
| 合计 |  |  | 1095 | / |  |  |  |

说明：合同租金总价为人民币 元（大写 ），以上合同价款为含税价，合同增值税税率为9%，其中不含增值税合同租金总价为人民币 元（大写 ）。上表年期、租赁期起始日、租赁期截止日暂定，根据实际交付时间为准。



在本合同执行过程中，若国家法律、法规有关于税种、税率调整的，按相关规定执行，但便民用房含税价租金不变。

**第十条**

乙方须接受甲方指定的物业公司管理，并承担相关费用。

**第十一条**

租金根据“先付后用”原则，按上述表格支付。乙方须在本合同签订后15日内向甲方缴付第一期租金人民币 元（大写 ）。乙方须在每个租赁期届满的45日前，预付下期租金。每次支付租金后，甲方应出具相应的票据。

**第十二条**

乙方须在本合同签订前向甲方缴付履约保证金 元（大写 ）。甲方在收到乙方支付的履约保证金后，开具符合财税要求的收据给乙方。如乙方在合同期内无任何违约违法行为，合同期满或协商终止后，履约保证金由甲方退还给乙方，乙方应当出具符合财税要求的收据。如乙方在合同期发生违约违法行为，甲方有权直接从履约保证金中扣除乙方应付的违约金和费用，乙方须在履约保证金扣除后接到甲方通知之日起 10 日内将其补足。履约保证金不足以支付违约金和费用的，乙方须在接到甲方通知后 10 日内另行支付。如双方协商提前终止本合同的，履约保证金按终止协议中相关条款执行。

**第十三条**

租赁范围的水、电等为有偿使用，其费用由乙方自行承担，甲方或其指定单位代收代缴。按南通轨道交通规定的商业收费标准计算费用，乙方按甲方指定时间内缴纳。本条款各项费用均以甲方或其指定单位出具的缴费账单为准，乙方应在甲方指定时间内向甲方或其指定单位支付上述费用。

**第十四条**

双方因签订和履行本合同而应当缴纳的税费，根据相关法律法规规定由双方各自依法承担。

**第十五条**

租金、履约保证金等费用收取账户信息如下（水、电费收取账户信息，甲方另行通知）：

户名：南通轨道资源开发有限公司

开户银行：江苏南通农村商业银行股份有限公司

银行账号：3206240011010000223177

**第五章 甲方权利和义务**

**第十六条**

甲方保证对该租赁便民用房有使用权和出租权。

**第十七条**

甲方应对乙方办理经营、设计、装修所需的或可能发生的环保、通讯、消防、卫生及其政府规定的申请报批手续给予必要的协助。

**第十八条**

甲方保留可不时制订、引进或修改、采用、废除任何其认为经营和维持便民用房所必要的一切管理规章制度的权利。

**第十九条**

对乙方在经营业态、安全管理、合法经营等合同执行方面有违反本合同约定，并且严重影响甲方、南通轨道交通形象和信誉的行为，甲方有权要求乙方限期整改，在合理整改期限内如乙方拒绝整改或怠于整改，甲方有权采取停止水、电供应等相关措施，直至终止合同。

**第二十条**

在租赁期内，甲方有权进入租赁便民用房内对物业及设备设施进行检查，甲方应提前 5 个工作日书面通知乙方，乙方应协助并配合甲方进入租赁便民用房内对物业及设备设施进行检查。如发现损坏或使用不当等情况，甲方立即告知乙方整改，乙方须在甲方规定的期限内完成整改，如遇特殊情况的，双方另行协商。否则甲方有权自行采取相应整改措施，所产生的费用由乙方承担。

**第二十一条**

在租赁期内，甲方有权进入租赁便民用房内进行用电、消防等相关的检查，但不得影响乙方的正常经营活动，乙方应当对甲方的检查予以配合。对于检查发现的问题，甲方有权采取相应措施，责令乙方进行整改，乙方应当立即整改。

**第二十二条**

如乙方因服务态度或商品质量问题被社会新闻等媒体曝光或造成不良影响的，甲方有权要求乙方停业整顿，乙方应承担因此给甲方造成的一切损失。

**第二十三条**

租赁便民用房所在地铁车站内的任何部分因电梯、自动扶梯、防火、保安设备、空气调节设备或其他设备的任何缺陷或故障，或因电力、自来水、电话等供应的失效、故障、暂停，或因有水、烟、火或任何其他物质泄漏，或因老鼠、白蚁、蟑螂、其他害虫的滋生，或因遭受爆炸、盗窃、抢劫，而对乙方或任何其他人员造成任何财产损失或破坏，甲方不必对乙方或任何其他人员负责。如上述情况是因甲方的过错直接引起的，甲方仅赔偿乙方因此而遭受的有形财产损毁而发生的直接经济损失。

**第二十四条**

甲方保留在租赁期内的任何时候，无需征得乙方的同意，变更、修缮、及临时封闭便民用房公共部位/区域或其部分包括走道、门户、窗户、电动装置、电缆电线、水管信道、电梯、自动楼梯、防火、保安设备、空气调节设备等结构的权利，同时亦保留更换便民用房公共部位/区域整体结构、布局及安排的权利。

**第二十五条**

如在任何时间内非因甲方的过错，该便民用房的水、电供应或空调服务停止供应或便民用房的任何公共设施停止运作，甲方不必为此而向乙方承担任何赔偿责任或减免乙方租金、物业管理费（如有）及其他费用。甲方向该便民用房提供的保安人员、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统（如有），不构成甲方对该便民用房或其内之财物的保安、保管责任。

甲方保留利用租赁便民用房的外墙（如果有）作任何用途的权利，但行使该权利时不能影响乙方正常经营。根据南通轨道交通运营的需要，甲方有权调整、改进、扩充、增加、减少或取消该便民用房的权利。乙方如果不同意甲方的决议，则双方的合同解除。甲方退回乙方已支付但还未执行的租金及履约保证金，除此外，甲方不作任何补偿或赔偿，且不承担任何违约责任。

**第六章 乙方权利和义务**

**第二十六条**

乙方保证接受并服从甲方的统一经营管理。

**第二十七条**

乙方在便民用房内从事经营活动时，应当遵守包括环境保护、卫生、防疫、文化、治安、消防管理在内的各项法律、法规、规定。

**第二十八条**

乙方自行负责便民用房内物品的安全保卫工作，并承担因此而产生的一切费用和责任。因乙方经营管理等原因，发生的消防、治安等安全问题，由乙方承担全部责任。因此造成甲方损失的，乙方应赔偿甲方损失。甲乙双方另行签署《南通轨道资源开发有限公司外单位作业（商业经营、广告传媒、物业管理）安全、消防、治安内保协议》。

**第二十九条**

乙方应加强经营管理，严格遵守《南通轨道交通便民用房日常经营管理规定》（附件7）等甲方制定的并不时修改的有关该便民用房管理的所有规章制度（包括日常管理规定、装修管理规定、商户手册等），并保证其经营行为不损害其他乙方、甲方及任何第三方的利益。如乙方管理不善，出现违反本合同、地铁运营规范或上述规章制度等要求的，给地铁安全、服务等造成严重不良社会影响的，甲方有权追究乙方相应的违约责任。

**第三十条**

乙方确认，甲方不承担该便民用房内乙方、乙方工作人员、乙方顾客和访客或其他乙方相关人员的人身、财产的安全义务。

**第三十一条**

乙方在任何时间都应自行对该便民用房或其内之财物负责，对其放置于该便民用房内的货物、设备、材料等，应自行采取保护措施，否则，因此导致乙方的损失或给甲方及第三方造成的损失由乙方承担。

**第三十二条**

乙方保证及时办齐经营相关的各类证照，并将复印件提交甲方备案。

**第三十三条**

乙方因经营所涉及的消防等所有相关报验手续由乙方自行办理并承担相关费用，甲方须予以帮助配合。

**第三十四条**

未经甲方书面同意，乙方不得改变或损坏该便民用房的建筑结构、外墙部分、门头以及甲方提供的任何设施设备（包括专用设施设备和共用设施设备）；乙方不得擅自改变该便民用房相关设施（包括但不限于楼道、通道、大门、走廊、设备用房）的设计用途，亦不得采用封堵或阻挡等任何方式妨碍其使用，否则，甲方有权要求乙方恢复原状或不影响甲方再次招商。对于设置于便民用房内或通过该便民用房的设施设备，乙方应当给予充分的注意和保护。

**第三十五条**

乙方保证在经营范围内正常合理使用该便民用房及其设施设备，不得放置任何超过该便民用房设计荷载的物品，不得采取任何可能导致甲方的保险赔偿额减少、取消或保险费用增加的行为，不得采取任何可能导致不合理缩短该便民用房及其所在建筑物、相关设施设备使 用期限的行为。因乙方原因导致该便民用房的水、电等供应中断或空调、电梯等设施设备停止运行的，乙方应当承担修复所需的一切费用，并赔偿因此给甲方及第三方所造成的一切损失。

**第三十六条**

乙方在该便民用房经营项目如包含餐饮类业态，须按甲方要求安装独立隔油池、油烟净化器、排油烟设备等，所排放的污水、油烟须经过处理后方可排入便民用房主管道，并须定期自行负责清理。

**第三十七条**

乙方保证不从事任何可能阻碍、影响相邻区域内甲方或其他乙方合法权利的行为，或其他不合理干涉、扰乱甲方或其他乙方正常经营的行为。如乙方经营产生特殊气味或者噪音干扰等，乙方应当采取有效的措施加以改正，因此造成的损失由乙方自行承担。

**第三十八条**

乙方对该便民用房内陈列或销售之商品或提供的服务负责，因乙方经营活动导致他人权益受到侵害或甲方权益受损的，乙方应承担相应的法律责任。

**第三十九条**

对于因乙方原因导致的水、烟等相关物质外泄或因乙方原因导致火灾、爆炸等危害公共安全事件或乙方有不良经营行为的，则乙方应赔偿因此给甲方及第三方造成的损失。本款内所述乙方的责任同样适用于乙方工作人员、乙方顾客和访客或其他与乙方相关人员，并由乙方承担连带赔偿责任。

**第四十条**

因第三方原因导致乙方商品、货物或其他财产发生损害，或导致乙方蒙受损失的，乙方自行向第三方索赔，甲方不承担任何责任。

**第四十一条**

租赁期内，未经甲方书面批准，乙方不得对该便民用房进行任何形式的转租、分租、转让、转借、调换、合作经营或联营，不得将该便民用房及设施对外实施抵押、质押等处分行为，否则视为严重违约。将便民用房转租的乙方将被纳入南通市国资委房屋租赁失信人员名单，不得参与南通市国资委监管企业房屋出租的竞租。

**第四十二条**

如乙方未经甲方书面批准的情况下通过转租、合作、对外承包经营等任何方式允许第三方在该便民用房内经营的，则因该第三方行为而导致甲方蒙受任何损失的，乙方承担连带赔偿责任。

**第四十三条**

乙方营业时间应在甲方指定的时间范围内，不得在非营业时间容留人员。未经甲方书面同意，营业时间不得超过城市轨道交通运营时间。甲方有权按情况需要经提前通知乙方后修改营业时间，乙方必须遵守，不得异议。未经甲方同意，不得推迟、提前及无故停止营业。

**第四十四条**

未经甲方书面同意，乙方不得变更经营品牌、经营项目或超范围经营。对于乙方提出的变更经营品牌、经营项目的申请，甲方有权根据便民用房整体形象、规划布局、物业条件等各种因素予以拒绝，乙方必须遵守，不得异议，否则甲方有权提前解除合同。

**第四十五条**

乙方保证其工作人员在该便民用房内遵守国家、地方及甲方有关的消防管理规定，包括但不限于：不使用易燃易爆、有毒有害材料，不堵塞或占用消防通道，不使用明火、危险品、易燃物、电加热器，执行公共区域禁止吸烟规定，配齐消防器具，组织工作人员消防培训，具备火灾等突发事件紧急疏散等处置能力。乙方应确保其工作人员、装修及安装人员执行前述保证内容，否则产生任何损失或责任均由乙方自行处理和承担。乙方必须接受甲方的消防等安全检查，对于消防安全检查中发现的问题，乙方必须按要求无条件整改。

**第四十六条**

双方特别明确，除非本合同另有特别明确约定，乙方不得以任何理由拒绝或拖延缴纳本合同项下租金、物业管理费（如有）或水、电等公用事业费或其他应当由乙方承担的费用。如涉及争议，乙方应按照本合同约定的争议解决办法依法处理。在按照争议解决办法处理期间，乙方应继续履行本合同项下各项缴费义务。

**第四十七条**

乙方同意，如乙方欠付租金、物业管理费（如有）等费用，在欠费期间，未经甲方书面批准，该便民用房内乙方商品、货物及设施设备不得转移出该便民用房。

**第四十八条**

乙方须允许甲方和甲方授权的人员在一切合理的时间进入该便民用房查看物业使用状况，如发现违章甲方可做出相应的处理决定。该处理决定对乙方有约束力，乙方必须严格执行，纠正违章的费用由乙方承担。

**第四十九条**

双方确认，甲方有权进入该便民用房进行维修、保养或其他与该便民用房相关事项，并采取一切相关的合理技术措施（但应尽量避免给乙方及其营业造成影响）。乙方不得因此向甲方提出营业损失、营业场地占用、人员加班费或任何形式的补偿或赔偿要求。

**第五十条**

乙方须在甲方对相关的管道、线路和设备进行检修、调试或对于故障及时采取补救措施时给予必要的协助。若因乙方对该便民用房进行装饰装修或因乙方的其他行为，导致甲方无法实施上述行为的，因此造成甲方及第三方的损失，由乙方承担损害赔偿责任。

**第五十一条**

由于不可抗力及非甲方原因等造成的乙方财产损失，由乙方自行承担。

**第五十二条**

乙方须于每个自然季度的首月 20 日前报送上一个季度的经营情况报告（内容包括但不限于经营收入、人员用工情况等），每年1月底前书面上报上一年度经营情况报告。甲方有权对乙方销售工作进行了解和监督，但不得干扰乙方正常的经营活动。

乙方不得侵犯第三人的知识产权和其他权利，因此产生的一切法律责任由乙方承担，甲方不承担任何责任。因此造成甲方损失的，乙方负责赔偿。

乙方同意对前述合同条款及在履行本合同过程中知悉的甲方商业秘密予以保密，除非应法律、法院判决或行政命令的要求，未经甲方书面许可，不向甲方及乙方以外任何第三方透露，但乙方律师及/或顾问不在此限。

**第七章 便民用房交付及进场装修**

**第五十三条**

在本合同签订时，乙方已对相关便民用房进行现场勘察，对于便民用房交付时的现状了解并予以认可。合同签订后甲方应及时将该便民用房及其附属设施交乙方使用，双方办理便民用房交接手续，届时该便民用房应达到的交付条件为：现状交付，双方在交付时签署包括物业交接表（附件6）在内的交付确认文件。乙方应在接到甲方通知后即时办理交接手续。若乙方在甲方通知交铺后 7 日内尚未办妥收铺手续，则甲方有权提前收回该便民用房、单方面解除本合同、重新招商并不退还履约保证金、租金、物业管理费（如有）等所有已交费用。

**第五十四条**

便民用房的装饰装修工程由乙方自行实施，相应费用由乙方承担。乙方在对该便民用房进行装饰装修（包括再次装修）前，应按照甲方规定办妥全部施工手续，提供该便民用房装修设计文件（包括装修图纸等资料）供甲方审查，在获得甲方书面批准后方可开始对该便民用房进行装饰装修。上述装修设计文件经甲方批准后，未经甲方书面同意，乙方不得擅自变更。

**第五十五条**

乙方对该便民用房的装饰装修须符合法律法规和消防相关要求，遵守甲方相关管理规章制度，不得破坏该便民用房主体结构和甲方已完成的公共区域装修。乙方承诺对装修设计文件自行承担全部责任，在装修过程中服从甲方及相关政府部门的管理和指挥，并按照甲方的规定缴纳装修相关收费，包括但不限于装修管理费、装修押金、垃圾清运费。如乙方对该便民用房进行装饰装修造成甲方或第三方损失，由乙方自行负责全部赔偿。乙方须在甲方指定时间范围内进行便民用房装修，不得影响邻铺正常营业。

**第五十六条**

乙方承租该便民用房期间不得遮挡火灾报警探测器、自动喷水系统喷头、消防排烟口、室内消火栓等消防设施，不得影响防火卷帘的启降。

**第五十七条**

乙方承租的该便民用房所有装修材料均应符合消防部门的要求。不得超负荷用电，电气线路应穿金属管敷设，不得私拉乱接。

**第五十八条**

经乙方装修后该便民用房的装潢、添附，在合同终止后，除经甲方同意外，其所有权归甲方所有。

**第五十九条**

乙方违反本合同约定的各项要求对该便民用房进行装饰装修的（包括但不限于未经甲方批准，乙方擅自变更装修设计方案的情形），甲方有权要求乙方改正。甲方按其对建筑物的妨碍或损害程度，有权做出下述决定：（1）立即停工；（2）即时整改；（3）停止水、电等供应；（4）没收履约保证金、收回该便民用房、终止合同。因此而发生的一切损失和费用均由乙方承担。

**第六十条**

乙方同意支付施工押金 元/铺（大写 ），并于施工开始前支付给甲方。装修完毕，经甲方检验合格，无息退还施工押金。

**第六十一条**

装饰装修期间水电费用，由乙方承担并支付给甲方，在退还施工押金时一并结清。

1. **招牌、广告及宣传**

**第六十二条**

乙方在该便民用房外组织各种宣传活动须先征得甲方的同意，报甲方备案，不得从事不正当竞争活动。

**第六十三条**

关于招牌和广告牌设置以及宣传事宜，乙方应当严格遵守甲方的管理规章制度，并缴纳相关费用。未经甲方同意，乙方不得在便民用房外或在其它公共部位张贴、张挂或展示任何广告、宣传标语、招牌、符号、装饰、灯饰或其他任何东西。店招及宣传画面内容所涉及的品牌仅限于本合同第四条约定的品牌并需经甲方审核后方可施工安装，不可出现任何其他品牌的宣传画面。乙方不得张贴、悬挂任何违法、违规、违禁的宣传广告、标语、画面、文字等。

**第六十四条**

如乙方违反法律规定或未经甲方的同意而设置招牌或广告牌等，或者乙方拒绝对出现毁损或渗漏现象的招牌、广告牌等予以维修或更换的，甲方有权直接予以拆除，并完成相关墙面等复原工作，因此而发生的拆除、复原等费用或造成损失均由乙方承担。

**第六十五条**

乙方同意，甲方为整体宣传便民用房的需要，可无偿使用其商标、商号、标识等。如乙方需使用甲方的名称、商标、商号、标识等，应事先取得甲方的书面同意。

**第九章 紧急状态、便民用房维修及物业管理**

**第六十六条**

租赁便民用房及其所在区域或其相邻的建筑发生火灾、爆炸、恐怖活动等危害公共安全的事件或发生重大的刑事犯罪行为等不可预测的突发性事件的情形，或存在发生上述危害公共安全的事件或突发性事件的潜在危险的情形等构成本合同项下所述紧急状态。

**第六十七条**

发生紧急状态时，甲方可以在不通知乙方的情况下，自行决定中断对该便民用房的水、电等供应或停止空调、电梯等设施设备的运行。但事后应当通过适当途径尽快通知乙方，并做出说明。

**第六十八条**

因紧急状态或者公用事业部门或者政府部门要求、命令而导致该便民用房的水、电等供应中断或空调、电梯等设施设备停止运行的，甲方不承担任何责任。

**第六十九条**

因处置紧急状态而造成该便民用房及相关设施设备受到损害或其他财产损失的（无论是因为甲方或相关政府部门工作人员的行为），其中属于乙方的财产，损失均由乙方自行承担。

**第七十条**

甲方将在租赁期内提供配电设备、电源、消防设备等设施，乙方应按照《南通轨道交通便民用房日常经营管理规定》中对设施设备使用相关要求执行。如因乙方使用原因，造成的故障，应由乙方维修并承担相关维修费用。

**第七十一条**

如在租赁期间违反《南通轨道交通便民用房日常经营管理规定》中相关条款的，甲方有权对乙方行为进行处罚，乙方在日常经营过程中，应接受甲方的监督管理，对于日常经营中存在的问题，乙方应积极予以整改。对于占道经营、环境卫生等问题，应立即整改。否则将开具整改通知单，并处以当年合同年租金 5‰的违约金（不超过 2000 元）。对于不能立即整改的问题：一经发现，由甲方开具整改通知单，给予一定的整改期限，并处以当年合同年租金 5‰的违约金（不超过5000元）。逾期未整改到位或未进行整改的，处以当年合同年租金 2%的违约金（不超过10000元），并再次开具整改通知单。拒不整改的，甲方有权无条件提前终止便民用房租赁合同，并追究相应违约责任。对于同一类问题，发现两次以上的，甲方有权无条件提前终止便民用房租赁合同，并追究相应违约责任。

**第七十二条**

安全事故（事件）处罚措施，乙方在便民用房经营过程中发生责任冒烟、火灾、伤人等安全事故（事件）时，甲方有权根据情节的严重性采取相关处罚措施。第一次发生责任冒烟、轻微伤人等事件，发放整改通知单，进行停业整顿，停业整顿不少于 7 日，并处以合同当年年租金 1%的违约金（不低于 2000 元），给甲方或任何第三方造成损失，将由乙方承担全部赔偿责任。第二次发生责任冒烟、轻微伤人等事件，发放整改通知单，进行停业整顿，停业整顿不少于 1 个月，并处以合同当年年租金4%的违约金（不低于10000元）。甲方有权提前终止合同，给甲方或任何第三方造成损失，将由乙方承担全部赔偿责任。发生责任火灾、重伤他人等安全事故，甲方有权提前终止合同，并追究相应违约责任，给甲方或任何第三方造成损失，将由乙方承担全部赔偿责任。同时列入招商黑名单，乙方不得参与南通地铁便民用房招商。如因乙方管理不善造成的一切安全事故，人员伤亡等；赔偿金额不包括在违约金范围内，乙方应另行承担相应的赔偿、法律责任、刑事责任等。

**第七十三条**

除乙方使用原因外，该便民用房因工程质量原因发生损坏的，甲方应予以维修。但是，甲方不因对该便民用房及其相关设施设备和水、电供应系统的维修行为，而向乙方做出任何形式的赔偿或补偿。甲方对该便民用房的维修责任范围只限于该便民用房的结构部分及交接时甲方提供的设备设施（以便民用房交付时双方签订的交付确认文件内容为准，本合同另有约定的除外）。此外，甲方亦应维修便民用房的公共部位/区域。乙方装修或增设的设施设备由乙方自行维修。

**第十章 便民用房交还**

**第七十四条**

本合同项下之租赁期限届满或本合同因任何原因而终止后 7 日内，乙方须将该便民用房完好交还甲方，并将便民用房恢复至甲方认可的状态，否则甲方有权在履约保证金中扣除因恢复便民用房而产生的损失，或向乙方追偿。该期限为本合同项下该便民用房之交还期。

**第七十五条**

交还期内，乙方应向甲方归还所有甲方向乙方提供的物业管理和工程资料（如有）的全部原件和复印件，并使该便民用房符合约定的装修交还状态，以及通过甲方的验收。

**第七十六条**

交还期内，乙方不得在该便民用房内从事任何经营行为。

**第七十七条**

交还期内，乙方无需支付租金和物业管理费（如有），但仍应当承担在此期间发生的水、电等各项费用及可能发生的迟延付款的违约责任。

**第七十八条**

除不可抗力因素外，交还期届满后乙方仍未能将符合前述约定交还条件的该便民用房交还甲方的，则自交还期届满之日的次日起，乙方应当按照合同终止时该便民用房租金标准的 200%向甲方支付便民用房使用费，并按照合同终止时该便民用房物业管理费（如有）标准支付 物业管理费（如有）及承担相关的水、电等费用，直至乙方按照 合同要求交还该便民用房为止。如因此造成甲方延迟向新租户交付该便民用房而需承担违约金、中介费等，以及造成甲方其它损失的，乙方均应全额赔偿，费用从履约保证金中扣减。不足部分，乙方须在收到甲方通知后 30 日内补足。

**第七十九条**

自交还期届满次日起，甲方有权采取对该便民用房停止水、电等供应、控制人员从便民用房进出、阻止乙方继续开业经营等强制措施。此种情况下，乙方所应承担的便民用房使用费、物业管理费（如有）及其它相关费用并不因此而得到减免。

**第八十条**

在乙方按约定向甲方交还本合同租赁范围内便民用房时，甲、乙双方应签署便民用房交还确认书。在双方签署了该确认书后，或虽未签署该确认书，但乙方已经实际撤离便民用房之后，乙方在便民用房内遗留的任何设施设备、物品等均视为乙方放弃一切权利，甲方有权自行处置（包括作为垃圾进行处理）。如甲方对乙方撤离后便民用房进行清理、整改或对有关设施设备进行维修、更换等使之符合前述约 定交还条件的，则因此而发生的费用支出均应由乙方承担，并且上述清理、维修期间（不超过 7 个工作日），乙方仍应按合同终止时便民用房租金标准的 200%支付清理、维修期间的便民用房使用费，以弥补甲方在此期间的损失，费用从履约保证金中扣减，不足部分，乙方须在收到甲方通知后 30 日内补足。

**第十一章 保险**

**第八十一条**

装修期间的保险。乙方应当在交付日起 5 个工作日内自费为承租便民用房在装修期间可能遇到的风险购买保险，该等保险的险种为 装修工程一切险及公众责任险，保险责任期间为开始装修之日起至开始营业之日止。如不购买，由乙方承担可能产生的相关后果。

**第八十二条**

营业期间的保险。乙方应当于开业的 30 日前自费为承租便民用房内自行增置的财产购买财产一切险以及公众责任险。保险的责任 期间从乙方开业日起至本合同所述的租期届满之日止。如不购买，由乙方承担可能产生的相关后果。

**第八十三条**

租赁期间，出租便民用房场地内属甲方的相关设备及其附属设施的投保由甲方负责。

1. **违约责任**

**第八十四条**

甲乙双方应全面履行本合同，不履行或不完全履行的，视为违约，应承担相应的违约责任并向另一方赔偿经济损失，该损失包括但不限于为实现权利而支出的调查取证费、公证费、鉴定费、诉讼费、保全费、律师费等合理费用。本合同未约定的，按照中华人民共和国有关法律法规处理。

**第八十五条**

乙方迟延缴纳本合同项下租金、物业管理费（如有）、水、电费用或其他应付费用的，则每迟延一日，甲方有权向乙方收取相当于欠费金额1‰（千分之一）的迟延履行违约金。乙方迟延缴纳上述费用超过 15 日，经甲方书面催告，乙方仍不缴纳的，甲方可以对该便民用房暂停部分或全部水、电供应或物业管理服务，直至乙方履行相关付款义务为止。甲方无需因此向乙方或第三方承担任何责任。甲方因此受到第三方索赔的，则甲方有权向乙方追偿损失。

**第八十六条**

有如下情形之一的，甲方有权解除合同：

1、乙方在合同签订之日起 15 日内未缴纳租金、物业管理费（如有）或履约保证金的；

2、自甲方通知乙方办理便民用房交接后 7 日内，乙方未办妥收铺手续的；

3、乙方在租赁期内，迟延缴纳租金、物业管理费（如有）或水、 电费用等超过 30 日的，或迟延缴纳租金、物业管理费（如有）或水、电费用等累计达 3 次以上（含 3 次）以上的；

4、租赁期内，甲方扣除乙方履约保证金后，乙方未按照合同约定及时补足的；

5、违反甲方各项管理制度并在甲方发出书面通知后 7 日内未予以纠正的；

6、乙方在租赁期内收到甲方开出的《整改通知单》达 3 次以上（含 3 次） 的；

7、乙方未经甲方书面同意，对该便民用房进行改造、装饰装修的；

8、乙方未经甲方书面同意，变更经营品牌、经营项目或超范围经营的；

9、乙方未经甲方书面同意，将该便民用房进行任何形式的转租、分租、转让、转借、调换、合作经营或联营，或将该便民用房及设施对外实施抵押、质押等处分行为的；

10、乙方从事的经营活动违反相关法律规定，被相关部门责令停业的；

11、乙方因服务态度或商品质量问题被社会新闻媒体曝光，情节严重的；

12、乙方在该便民用房内的经营活动或提供的商品或商品商标构成侵权，或被指侵权并已影响到甲方声誉及利益的；

13、乙方经营产生的特殊气味（包括油烟）或者噪音干扰等严重妨碍周边经营户和公共环境，经有关部门认定或具备法定资质机构测定后的；

14、该便民用房内或乙方之任何财物蒙受强制征收或查封的；

15、任何人士向法院申请对乙方进行清算且法院受理该等申请的；

16、乙方无论被强迫或自愿破产、被破产管理人接管、进入破产清算程序、进行清算的（经甲方批准为了重组、合并的目的除外）；

17、乙方擅自对便民用房的结构进行改造的；

18、乙方严重违反本合同其它约定或法律规定。

**第八十七条**

当发生本合同各条款中约定的甲方有权终止本合同的情况，且甲方决定终止本合同的，自甲方决定之日，本合同终止，或乙方提出提前终止本合同的，自甲方收到乙方要求终止合同的书面通知或申请，并予以书面同意后的第 30 日，本合同终止。乙方已经支付的履约保证金、已发生的租金、已发生的物业管理费（如有）不予退还，未发生的租金、未发生的物业管理费（如有）将予以无息退还（如租金发票已开具且无法退回税款的，乙方应同时按实承担已开具发票退票税金）。同时乙方应当按本合同约定将该便民用房恢复至相应状态。如乙方给甲方造成的损失金额超过上述扣缴金额，乙方还应赔偿不足的部分。

**第八十八条**

若乙方未经甲方书面同意而提前终止合同的，乙方已支付的履约保证金、租金、物业管理费（如有）均不予退还。

**第八十九条**

由于甲方整体经营规划的调整及需要，甲方有权单方面解除本合同，但应提前 30 日书面通知乙方，乙方在接到甲方通知后 15 日内予以清场。给乙方造成损失的，甲乙双方应协商处理，同时退还乙方的履约保证金，但甲方的补偿数额以不超过 2 个月租金为前提。

**第九十条**

经营期内，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。合同终止后，乙方应按本合同第 十 章的交还条款执行。在甲方因自身的原因要求提前终止本合同的情形下，甲方只退还当期已经提前收取的部分租金，即按照本期实际经营的天数计取当期实际发生的租金，与已预收的当期金额之间的差额部分，由甲方退回乙方。除此甲方无须为此向乙方承担任何形式的补偿责任。

甲方需退还给乙方的当期已提前收取的部分租金＝甲方已预收的当期租金\*【（当期自然天数－当期已实际经营天数）/当期自然天数】

**第九十一条**

在租赁期内由于不可抗力引致租赁的便民用房被损毁及不能正常使用时，如甲方未能在6个月内将该损毁修复，且影响乙方正常运营时，甲乙双方任何一方可向对方发出书面通知，要求终止本合同。在此情况下，本合同将告终止，甲方将履约保证金（无息）退还给乙方（在乙方无其他违约的情况下）。甲乙双方均不可向对方要求任何赔偿。

**第九十二条**

甲方按合同约定单方解除合同、合同自然终止或其他任何情况下的合同解除和终止后，乙方应立即交清全部合同约定费用及其他应交费用。

**第九十三条**

甲方按合同约定单方解除合同、合同自然终止或其他任何情况下的合同解除和终止后，乙方应在甲方要求的时间内无条件交还承租便民用房。交还的要求为：

1. 乙方须按甲方要求将便民用房的所有物品全部搬出，并做好保洁工作，不能搬出的物品经甲方同意后可以保留在原地，但甲方不做任何经济补偿；
2. 乙方应保证甲方的便民用房内的原有所有设备、设施等完好无损并能正常使用并连同钥匙一起交还甲方，如有任何损毁、损坏，应由乙方负责修复并承担相应费用；
3. 甲乙双方共同对《物业交接表》及清单进行确认，有争议时由有关鉴定机构审验并认定为正常使用时，甲方才接收该便民用房，由此导致的鉴定费用由乙方承担；
4. 乙方未在甲方规定的时间内及时进行修复、更换后交还该便民用房或补偿甲方损失的，在此期间乙方仍需按合同规定交纳租金和物业管理费等费用。本条所涉及的所有费用甲方按合同约定单方解除合同或合同自然终止后，无论如何甲方对乙方用于该便民用房的任何投资或装修等不予任何补偿或赔偿。

**第九十四条**

甲方按合同约定单方解除合同、合同自然终止或其他任何情况下的合同解除和终止后，乙方不能以员工安置、存在小租户等任何原因拒绝交接便民用房，须无条件交还甲方。如乙方未按甲方要求时间交还便民用房的，每逾期一日，乙方应当按照合同终止时该便民用房租金标准的 200%向甲方支付便民用房使用费，并按照合同终止时该便民用房物业管理费（如有）标准支付 物业管理费（如有）及承担相关的水、电等费用，直至乙方按照合同要求交还该便民用房为止；在甲方发出相关《交接通知书》后仍不改正时，除按上述约定给付迟延履行金外，乙方确认并同意甲方有权采取下列任一措施：

1. 甲方在拍摄录像记录现场情况的前提下或公证机构监督下有权自行开锁进入租赁便民用房，清理乙方留在该便民用房内的财物，逐一进行清点、登记，将清点后的财物另行存放，收回该便民用房，物品的保管费用由乙方承担，且在此期间物品发生的任何毁损、丢失甲方不承担任何责任。该便民用房内的装修及因装修、改造产生的添附物归甲方所有。甲方在现场记录的影像作为反映乙方当时在现场留存财物及数量的唯一证据，并以本合同约定的通讯地址为准通知乙方在规定的期限内取回，逾期不取回的财物由甲方自行处理；
2. 甲方实施了上述任何一种处理方式时，均不对乙方承担任何责任。如对乙方造成任何损失的，甲方均不作任何补偿或赔偿，且乙方不得以任何形式进行追偿。同时乙方仍要继续承担交纳拖欠的租金及其他应交费用的责任，并赔偿甲方所有直接、间接损失。

**第九十五条**

甲方按合同约定单方解除合同、合同自然终止或其他任何情况下的合同解除和终止后，甲方有权直接从履约保证金扣除下列费用：合同约定的违约金，损害赔偿金，乙方应支付的租金、物业管理费等所有合同约定乙方应给付的费用，利息和迟延履行金等一切费用。履约保证金不够扣除的，甲方仍有权进行追偿。

**第十三章 通知及送达**

**第九十六条**

甲方和乙方按以下列明的地址发送通知：

1、甲方地址：南通市崇川区崇川路158号地铁大厦1808室

收 件 人：南通轨道资源开发有限公司

邮政编码：226000

联系电话：0513-80813998

传 真：/

1. 乙方地址：

收 件 人：

邮政编码：

联系电话：

**第九十七条**

一方若指定其他地址或地址变更，须及时以书面形式通知另一方。怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果。

**第九十八条**

通知可以专人手递方式、特快专递方式及挂号信方式。以专人手递方式发出的，发至指定地址之日视为收悉日，以对方的签收文据为发送凭证。以特快专递方式发出的，以对方签收之日为收悉日，最迟不超过通知交予特快专递公司后第 7 日，以交寄记录作为发送凭证。以挂号信方式发出的，以对方签收日之日为收悉日，最迟不超过寄信后第 7 日，以寄信回执作为发送凭证。通知送达对方之日依据发送凭证记载时间确定。乙方确认，租赁期内，该便民用房也是乙方的有效通知地址。因此，甲方有权选择将本合同项下的通知张贴于该便民用房的门窗或墙面上，该等通知一经张贴即视为已经向乙方送达通知，乙方于通知张贴当日知悉通知内容。

**第十四章 不可抗力及征迁**

**第九十九条**

如该便民用房因不可抗力遭到严重损坏，导致乙方无法继续经营的，双方应当就是否继续履行本合同进行商议。如在不可抗力事件发生后 6个月 内乙方仍无法继续经营，且双方未达成一致意见的，则任何一方均有权终止本合同，双方互不承担违约责任。

**第一百条**

合同期内，如因政府部门、城市轨道交通管理部门收回租赁场地、改变场地用途、禁止进入、场地征用等原因而造成该便民用房撤销、搬迁、基建维修或经营方式调整的，甲方应及时通知乙方，乙方应无条件接受。若因此造成乙方停业的，则停业期间甲方不向乙方收取租金。若因此造成双方无法继续履行合同的，乙方应无条件服从甲方的安排，同时本合同自行终止，双方互不承担违约责任。

**第十五章 争议的解决**

**第一百零一条**

本合同履行过程中，双方如发生争议，应友好协商解决。如果经上述协商双方未能达成解决方案，双方同意提交给南通仲裁委员会仲裁解决。

**第十六章 其他**

**第一百零二条**

本合同未尽事宜由双方根据国家有关法律、法规的规定，共同协商订立补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

**第一百零三条**

本合同经双方签字及盖章之日起生效。

**第一百零四条**

本合同附件及招商相关材料构成合同的一部分，与本合同具有同等法律效力。

**第一百零五条**

本合同一式8份，甲方执4份，乙方执4份，具同等效力。

**附件：**

1.便民用房数量及面积清单

2.便民用房位置平面示意图

3.承诺函

4.《南通轨道资源开发有限公司外单位作业安全、消防、治安管理协议》

5.中选通知书

6.物业交接表

7.南通轨道交通便民用房日常经营管理规定

8.廉政合同

（本合同正文到此结束）

（本页无正文）

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签章）： 法定代表人或授权代理人（签章）：

经办人（签章）： 经办人（签章）：

|  |  |
| --- | --- |
| 时间：2024年 月 日 | 时间：2024年 月 日 |
| 单位地址：南通市崇川区崇川路158号地铁大厦1808室 | 地址： |
| 电话：0513-80813998 | 电话： |
| 邮编：226000 | 邮编： |
| 开户银行：江苏南通农村商业银行股份有限公司 | 开户银行： |
| 银行账号：3206240011010000223177 | 银行账号： |
| 税务登记号：/ | 税务登记号： |

合同附件1

**便民用房数量及面积清单**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 站点 | 站层 | 位置 | 个数 | 面积(㎡) |
| 1 |  | 站厅层 | 详见合同附件2 | 1 |  |
| 合计 | | | |  |  |
| 注：实际数据以现场测量为准。 | | | | | |

合同附件2

**便民用房位置平面示意图**

合同附件3

**承诺函**

南通轨道资源开发有限公司：

就贵司通过南通市公共资源交易网、南通轨道交通官网、中国招标投标公共服务平台发布的《南通轨道交通1、2号线一期工程便民用房出租项目》招租信息，我方已充分了解相关信息，并愿参与本次招租。现做出如下承诺：

一、我方已充分了解便民用房结构、出入口及设施设备等情况，并同意以现状交付。

二、我方承诺信用良好，没有租房不良记录（如：与贵司存在拒签合同或我方合同违约等，承租贵司便民用房时因我方原因曾发生安全事故，擅自更改房屋功能或拖欠租金、物业费、水电费等）。

三、我方承诺中选后装修方案报贵司审核同意，装修材料符合消防要求，并自行办理消防报验、证照等所有相关手续，装饰装修不破坏物业的外立面及物业内的设施设备。

四、我方承诺签订便民用房租赁合同后一个月内办齐经营所需的所有合法证照。如未办齐，我方同意贵司没收我方缴纳的投标信誉保证金、租金、物业费及履约保证金并收回承租便民用房。

如我方违反上述承诺，贵司有权要求我方承担违约责任，贵司亦有权要求我方赔偿贵司的实际损失。

承诺单位(盖章)：

承诺代表人：

日期：

合同附件4

**南通轨道资源开发有限公司**

**外单位作业安全、消防、治安管理协议**

甲方：南通轨道资源开发有限公司

乙方：

为了认真贯彻落实《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《江苏省安全生产条例》等相关安全生产的法律法规要求，创造安全的经营环境，甲乙双方自愿达成本协议，共同遵守执行。

**一、项目概况：**

项目名称：

项目地点：

项目负责人：

**二、安全目标：**

1.不发生生产安全死亡事故及重伤事故。

2.不发生由政府相关部门负责调查处理的火灾（爆炸）事故。

3.不发生中毒、污染事故。

4.不发生产生重大影响的社会安全事件和公共卫生事件。

**三、甲方安全责任和义务**

1、甲方应向乙方提供必要的技术或相关资料；

2、甲方应对乙方的安全生产工作统一协调、管理，定期进行安全检查并记录。

3、甲方负责督促乙方开展安全达标活动，及时传达和部署上级的有关安全生产精神和要求，加强安全生产的指导和协调。

4、甲方负责对乙方安全管理情况进行监督检查，对发现的不合格项甲方有权制止、责成其限期整改。因乙方的过失造成的经济损失由乙方承担。

**二、乙方安全责任和义务**

1、安全生产坚持“谁主管，谁负责”的原则，乙方必须履行甲方各项安全生产管理规章制度，对违反相关安全管理制度和规章，造成事件和不良事件的，乙方承担相应责任。

2、乙方应自觉遵守、执行国家有关安全生产的各项法律法规、规章及规范性文件，并严格遵守甲方有关安全生产的各项规章制度和管理，及时宣贯、落实甲方管理要求，加强自身安全生产管理，履行自身的安全义务。

3、乙方必须对乙方各岗位人员进行安全教育和安全培训，保证相关人员具备安全生产知识，熟悉安全生产规章制度和安全操作规程，掌握本岗位的安全操作技能，了解事故（事件）应急处理措施。

4、乙方应确保经营期间不出售或存放任何危险性、易燃易爆性、腐蚀性、毒性物品和所有管制物品；应确保经营期间不使用明火等同类性质的产品，不产生明烟、异味等干扰或有可能干扰地铁正常运营的因素。

5、乙方应应主动及时完成经营所需的工商登记、税务登记、食品卫生等证照，以及必要的环保、治安、消防等手续，严格执行政府职能部门有关商品质量、物价、安全、消防、卫生、环保等方面的法律、法规。

6、乙方须规范用工，遵从国家劳动人事法律法规，确保任何情况下不因其经济纠纷或与员工的任何纠纷，导致经营期间发生群体性事件，影响地铁的整体形象。

7、对于占用公共空间的乙方物品，甲方有权移去并对物品遗失概不负责，并有权向乙方收取因此产生的一切费用，若因乙方物品占用公共空间导致安全事故，相关责任及费用由乙方承担。

8、本项目及地铁车站内严禁吸烟，携带宠物。乙方发现顾客在本项目内有吸烟、携带宠物行为，须及时阻止。

9、乙方运送各类用具、货物、设备、装置或大件物品的时间须避开地铁运营高峰时段（以甲方指定的时间为准），仅可使用指定的设备及路线运送上述物件，不得妨碍交通、消防通道，不得影响地铁的正常运营。严禁擅自使用客用手扶电梯和残疾人电梯运送货物或大件物品。

10、甲方、地铁公安部门相关人员出示证件后有权进入本项目场地，对治安、消防、卫生及商品进行检查。乙方有责任配合工商、税务、公安等部门依法处理各种违法违纪事件。

11、乙方须定期对线路、设备使用情况进行检查，发现故障、隐患须立即排除。

12、乙方须保持本项目设施及其附属物，包括所有的卷帘门、电动装置、电线、水管等处于正常、良好、清洁及妥当的修缮状态；不得妨碍任何消防设备的正常操作，严禁占用或堵塞消防通道，保持消防区及楼梯通道和出口畅通无阻。

13、每日营业时间结束后，乙方及其员工须对本项目进行彻底检查，清除安全隐患，关闭不必要的用电设备，做好防火、防盗工作，检查无误后方可离开；乙方员工不允许在本项目内留宿，或利用其室内作住宿用途。

14、乙方须根据消防规范要求在本项目内配备合格的灭火器，并定期检查、更换，确保各种消防器材和装置处于良好状态。灭火器应放置于容易取用的地方并遵守地铁属地管理单位提出的管理规定。

15、乙方应维护本项目持续稳定经营的经营氛围与良好环境。严禁在本项目内起哄闹事，打架斗殴和聚赌等。

16、发生治安、火灾等突发案件或发现可疑对象，乙方须及时报告地铁车站、车站派出所和甲方。

17、乙方应认真学习《南通轨道资源开发有限公司安全管理办法》、《南通轨道资源开发有限公司外单位作业安全管理办法》，按甲方管理要求开展各项安全生产工作。

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方(公章)： | 乙方(公章): |
| 法定代表人： | 法定代表人： |
| 或委托代表人： | 或委托代表人： |
| 日期： 年 月 日 | 日期： 年 月 日 |

合同附件5

中选通知书

合同附件6

物业交接表

合同附件7

**南通轨道交通便民用房日常经营管理规定**

为确保南通轨道交通运营安全与秩序良好，维护城市轨道交通整体形象并营造城市轨道交通便民用房规范有序、持续稳定的经营环境，根据相关法律规定、《南通市轨道交通条例》、《南通市城市轨道交通1、2号线一期工程站厅便民用房租赁合同书》、《运营管理规范》的约定等，制订本管理规定。

**一、便民用房基本经营规范**

1、经营户应遵守政府相关法律法规及各项规定，严禁从事下列经营活动：

（1）销售假冒伪劣、“三无”、侵犯他人权利的商品；

（2）投机诈骗，走私贩私；

（3）欺行霸市，哄抬物价，强买强卖；

（4）掺杂使假，短斤缺两；

（5）出售法律法规禁止出售的食品；

（6）出售反动、暴力、荒诞、淫秽、有碍社会风化的书刊、图片、音像制品等；

（7）打卦、测字、算命及其他封建迷信活动；

（8）出售或存放任何危险性、易燃易爆性、腐蚀性、毒性物品和所有管制物品；

（9）城市轨道交通通道、站厅层、站台层、商业层便民用房不得使用明火等同类性质的产品，不得产生明烟、异味，便民用房内不得销售开口饮料；

（10）用作任何非法或不道德的用途。

2、遵守职业道德，树立顾客至上、信誉第一的经营观念，奉行文明经商，礼貌待客的经营作风，善待顾客，不让顾客吃亏、上当、受气。一旦遇到客户退货、换货等特殊情况，经营户应礼貌、文明接待，按照法律法规等规定双方协商解决。

3、严格遵守国家物价政策，合理定价、买卖公平，销售的商品须明码标价，做到一货一价，标价无误。

4、便民用房使用的衡量器具须准确，并定期或不定期由计量部门进行校验。

5、凡拾到顾客遗忘的钱物，应及时上缴南通轨道交通相关管理部门，不得隐瞒。

6、经营户须自行及时办理便民用房经营所需的工商登记、税务登记、食品卫生等证照，以及环保、治安、消防等手续，严格执行政府职能部门有关商品质量、物价、安全、消防、卫生、环保等方面的政策、法令和法规。

7、经营户须规范用工，遵从国家劳动人事法律法规，所有员工须持证上岗（个人健康证、上岗证等）。

8、经营户须确保任何情况下，不因其经济纠纷或与员工的任何纠纷，导致便民用房发生群体性事件，影响城市轨道交通便民用房的整体形象。

9、便民用房经营项目、经营品牌及经营品种须与租赁合同约定相一致。未经同意，不得超出租赁合同约定的经营范围或将便民用房用作非商业用途。

10、未经经营管理方同意，经营户不得转移、转让、转租、分租、特许他人使用租赁便民用房，不得利用租赁便民用房与第三方进行合作、承包、联营或其他方式的合作。

11、经营户拥有的使用权仅限于便民用房租赁范围内的地域和相应空间，严禁任何超出便民用房租赁范围的使用行为。经营范围及物品以不得超越便民用房卷帘门为标准，不可侵占公共空间。对于占用公共空间的物品，经营管理方有权移去并对物品遗失概不负责，并有权向经营户收取因此产生的一切费用。

12、便民用房营业时间应在经营管理方指定的时间范围内，不得擅自停业、延迟开业、中途闭铺、关灯及提前打烊等。

13、经营户若需在经营时间之外对商品进行盘点，须向经营管理方提出申请，得到批准后方可根据规定的时间进行盘点。

14、因城市轨道交通线路改造、城市轨道交通安全或城市轨道交通便民用房的整体调整等原因，需拆除或调整便民用房时，经营户须无条件服从，不得以任何理由拒绝配合。

15、便民用房及城市轨道交通车站内严禁吸烟，携带宠物。经营户若发现顾客在本便民用房内有吸烟、携带宠物行为，须及时阻止。

16、经营户或其员工不允许在便民用房内留宿，或利用其室内作住宿用途。

17、经营户不得制造或容许制造可能影响其它经营户之噪音、音乐、气味等滋扰。

18、除餐饮类业态便民用房外，经营户在便民用房内不得使用器具烹煮加热任何食物。

19、经营户经营项目如包含餐饮类业态，须安装独立隔油池、油烟净化器等，所排放的污水、油烟须经过处理后方可排入便民用房主管道，并须定期自行负责清理。

20、经营户须按照租赁合同规定购买相应保险。

21、经营户运送营业用具、货物、设备、装置或大件物品的时间须避开城市轨道交通运营高峰时段（以经营管理方指定的时间为准），仅可使用指定的设备及路线运送上述物件，不得妨碍交通、消防通道，不得影响城市轨道交通的正常运营。严禁擅自使用客用手扶电梯和残疾人电梯运送货物或大件物品。

22、经营管理方、城市轨道交通管理部门及城市轨道交通公安部门相关人员出示证件后有权进入经营户经营场地，对治安、消防、卫生及商品进行检查。经营户有责任配合工商、税务、公安等部门依法处理各种违法违纪事件。

**二、清洁卫生规范**

1、经营户须共同维护公共区域的清洁卫生，不得随地吐痰，乱丢果皮、瓜壳等杂物。

2、经营户须每日对便民用房内地面、墙壁、货架、商品、设备、店招、卷帘门等进行清洁，要求无尘、无杂物、无积水、无异味。

3、经营户应确保经营场所空气清新，及时清除或妥善处理散发异味、腥味等的物品。

4、从事食品、餐饮类的便民用房应符合卫生要求，自觉接受食品卫生等部门的监督和管理。

5、经营户须参加经营管理方定期安排的清扫活动。若有特殊任务，须服从南通轨道交通有关部门、经营管理方安排，及时清扫。经营户拒不履行环境卫生责任制，未做好保洁区内保洁工作的，经营管理方将责令其立即整改。逾期未做整改或整改不力的，经营管理方将采取代为整改措施，措施费用由责任者（经营户）承担。

**三、垃圾、废弃物处理规范**

1、便民用房的垃圾（含废弃物）以干、湿区分，分别袋装及桶装化，及时送至经营管理方指定的地点。便民用房废弃的包装箱应及时清理，不得随意占用公共空间。

2、严禁在便民用房、城市轨道交通车站内及城市轨道交通车站外随意堆积或倾倒垃圾。严禁在卫生间、城市轨道交通结构渗水沟等公共区域倾倒污水。

3、便民用房经营如产生油烟、雾气的，须自行加装防火油烟净化器和足够功率的排油烟设备，不得造成空气污染及消防系统报警。一旦发生消防系统报警，经营管理方有权立即停止该便民用房经营。设备应定期进行清洁维护保养，及时排除消防安全隐患，保证正常运行。

4、对于有下水管口的便民用房，经营户须在下水管口上自行安装过滤网，过滤网格间距须小于2mm。

5、对于有下水管口且需向下水管口排放含油污水的便民用房，经营户须在下水管口上自行安装隔油池。对于含油污水中的固体杂质，经营户须进行一次过滤。

6、对于有下水管口但未安装隔油池的便民用房，经营户严禁向下水管口倾倒含油污水。

7、对于无下水管口但车站内有总隔油设施的便民用房，经营户须将含油污水进行一次过滤后，收集于密封容器内，在经营管理方监督下将含油污水倾倒入总隔油池。

8、对于无下水管口且车站内无总隔油池的便民用房，经营户须收集含油污水于密闭容器内，清运至城市轨道交通站之外的合法地点处理。

9、隔油池应须定期清洁维护保养，保证正常运行，隔油池废弃物须日产日清。

10、隔油池、油烟净化器、排油烟风机设备须符合相关污水排放、油烟排放标准，上述设备须由正规厂家生产，经营户须提供设备的产品检测报告、合格证书等相关证明材料。

11、餐厨废弃物须由标有“餐厨废弃物”字样的密闭容器存放，日产日清，清除后的容器应及时清洗、消毒。

12、经营户应遵守《江苏省餐厨废弃物管理办法》等相关规定：

（1）对餐余废弃物设专人管理，建立处理档案并长期保存、备查（详细记录销售时间、种类、数量、收到单位、联系人姓名、电话、收货人签字等）；

（2）只能销售给具有资质的餐余废弃物和废弃油脂加工单位，不得销售给其它单位和个人，不得随意处置餐余废弃物；

（3）如有违反政府相关规定的，由经营户承担全部责任。

13、经营户在装修过程中应保持公共环境清洁，装修垃圾须袋装化，按照城市轨道交通经营管理方指定地点清理废弃物。

**四、宣传推广规范**

1、经营户如需安装店招，须向经营管理方提交书面申请及效果图，符合经营管理方的各项技术要求，在经营管理方指定区域安装，有关费用由经营户负担。

2、所有招牌（包括临时招牌、LED显示屏等电子显示屏）均须经过经营管理方书面批准，方可安装。所安装的招牌不能妨碍便民用房的出入口及妨碍视线。

3、未经经营管理方批准，经营户不得摆放、张贴任何招牌、宣传招贴纸及其他宣传物品于公共区域、铺门、橱窗或外墙上，不得在便民用房外及公共区域做出任何兜售行为及派发传单、广告、赠品及招工等。

4、宣传招贴不得出现类似“清场、清仓、甩卖”等用语。

5、对于便民用房内任何图案文字，经营管理方保留否决权。如确实设计制作低劣有碍美观，经营[管理](http://www.gongwen123.com/Article/zongjie/nianzhong/index.htm)方有权要求经营户更改或拆除。

6、未经经营管理方批准，经营户不得擅自举办任何形式的促销活动等，包括邀请名人莅临、邀请媒体宣传报道等。

7、经营户不得在便民用房内开展与本便民用房租赁合同约定经营范围无关的广告宣传。

8、经营户在便民用房内播放音乐须经过经营管理方同意，音量须调低至不影响其它便民用房及公共环境。音乐包括电视、音响系统及其它器材播放的音乐。

9、便民用房内闪灯应不致从铺外看到。

**五、装修、日常维护管理规范**

1、经营户在装饰装修便民用房时，须遵守《南通轨道交通便民用房装修管理规定》等规定，装修方案须经经营管理方等部门书面审核通过后方可施工。经营户须严格按照经营管理方批准的装修方案进行施工，不得擅自变更。装修结束后，须经经营管理方等部门验收合格后，方可开业经营。

2、未经经营管理方书面批准，经营户不得擅自改变便民用房原有结构、公共设施、消防设备，不得违章装修和私自设置附加装置。

3、便民用房装修用材，须符合消防管理部门以及国家相关标准、法规的要求。

4、便民用房所有电线须使用阻燃或耐火铜芯导线。敷设管线时须使用金属穿线管。

5、便民用房照明须使用冷光源灯具，严禁使用小太阳灯、碘钨灯或大于100W以上的灯具照明，照明灯具与货物之间应保持不少于0.5米的间距。店招光源须采用“白色冷光源”设计。

6、便民用房严禁私拉电线，严禁使用电加热器等大功率电器，严禁超负荷用电。

7、便民用房所有电器（包括接线板）须是经3C认证的产品，严禁使用“三无”产品。

8、便民用房接线板不得串接，接线板上不得使用大功率电器，接线板接驳的电器累计功率须小于等于2000w）。

9、经营户须定期对线路、设备使用情况进行检查，发现故障、隐患须立即排除。

10、经营户须保持便民用房内部的地板、墙壁、天花板、结构、其他设施及其附属物，包括所有的卷帘门、电动装置、电线、水管等处于正常、良好、清洁及妥当的修缮状态。

**六、消防及安全管理规范**

1、每日营业时间结束后，经营户及其员工须对便民用房进行彻底检查，清除安全隐患，关闭不必要的用电设备，做好防火、防盗工作，检查无误后方可关门落锁离开。

2、经营户应加强承租便民用房的治安保卫工作，自行妥善保管商品和钱物。便民用房内不得存放贵重物品及现金。

3、便民用房须根据消防规范要求配备合格的灭火器，并定期检查、更换，确保各种消防器材和装置处于良好状态。灭火器应放置于容易取用的地方。

4、经营户须严格遵守有关消防管理规定，不得妨碍任何消防设备的正常操作，严禁占用或堵塞消防通道，保持消防区及楼梯通道和出口畅通无阻。

5、经营户须加强对所有员工进行城市轨道交通管理规定宣传、安全教育培训和管理，积极参加由经营管理方组织的教育活动，增强消防安全意识。经营户及员工须掌握消防器材使用，熟知突发事件处理的相应流程，防止违反治安管理、安全管理行为发生。

6、友好处理经营户之间的关系，相互协商共同利用好现有物业条件，维护便民用房持续稳定经营的经营氛围与良好环境。严禁在便民用房内起哄闹事，打架斗殴和聚赌等。

7、发生治安、火灾等突发案件或发现可疑对象，经营户须及时报告城市轨道交通车站派出所和经营管理方。

8、经营户须服从城市轨道交通管理部门及公安部门的治安管理并依法缴纳相关治安管理费用。

9、经营户有义务维护顾客的人身、财产安全，并有义务提醒顾客注意保管好自己的财物。

**七、处罚办法**

（一）日常经营发现问题整改措施及处罚措施

经营户在日常经营过程中，应接受出租方的监督管理，对于日常经营中存在的问题，经营户应积极予以整改。

1、对于占道经营、环境卫生等问题，应立即整改。否则，对于占道经营物品予以暂扣，开具整改通知单，并处以当年合同年经营权费1‰的违约金。

2、对于不能立即整改的问题：

一经发现，由出租方、委托管理方、运营公司开具《整改通知单》，给予一定的整改期限，并处以当年合同年经营权费1‰的违约金。

逾期未整改到位或未进行整改的，处以当年合同年经营权费2%的违约金，并再次开具整改通知单。

拒不整改的，出租方有权无条件提前终止便民用房租赁合同，并追究相应违约责任。

3、同一类问题，发现两次以上的，出租方有权无条件提前终止便民用房租赁合同，并追究相应违约责任。

（二）安全事故（事件）处罚措施

经营户在便民用房经营过程中发生责任冒烟、火灾、伤人等安全事故（事件）时，出租方有权根据情节的严重性采取相关处罚措施。

1、发生责任冒烟、轻微伤人等事件

第一次，发放整改通知单，进行停业整顿，停业整顿不少于7日，并处以合同当年年经营权费1‰的违约金（不低于2000元），给出租方或任何第三方造成损失，将由经营户承担全部赔偿责任。

第二次，发放整改通知单，进行停业整顿，停业整顿不少于1个月，并处以合同当年经营权费4‰的违约金（不低于10000元）。出租方有权提前终止合同，给出租方或任何第三方造成损失，将由经营户承担全部赔偿责任。

2、发生责任火灾、重伤他人等安全事故

（1）出租方有权提前终止合同，并追究相应违约责任，给出租方或任何第三方造成损失，将由经营户承担全部赔偿责任。

（2）列入黑名单，经营户不得参与南通轨道交通便民用房招商或招租。

综上所述，如因乙方管理不善造成的一切安全事故，人员伤亡等；赔偿金额不包括在违约金范围内，乙方应另行承担相应的赔偿、法律责任、刑事责任等。

八、其它

本管理规定条款如与便民用房租赁合同有冲突时，以租赁合同为准。

合同附件8

**廉政合同**

根据国家法律、法规以及有关工程建设、廉政建设的规定，为做好工程建设中的党风廉政建设，保证工程建设高效优质，保证建设资金的安全和有效使用以及投资效益，南通轨道交通1、2号线一期工程便民用房出租项目的项目法人南通轨道资源开发有限公司(以下称甲方)与 （以下称乙方），特订立如下合同。

**第一条 甲乙双方的权利和义务**

（一）严格遵守党和国家有关法律法规及江苏省、南通市的有关规定，遵守南通轨道交通有限公司六不准则。

（二）严格执行南通轨道交通1、2号线一期工程便民用房出租项目的合同文件，自觉按合同办事。

（三）双方的业务活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则（除法律认定的商业秘密和合同文件另有规定之外），不得损害国家和集体利益，违反工程建设规章制度。

（四）建立健全廉政制度，开展廉政教育，设立廉政告示牌，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

（五）发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为，有及时提醒对方纠正的权利和义务。

（六）发现对方严重违反本合同义务条款的行为，有向其上级有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

**第二条 甲方的义务**

（一）甲方及其工作人员不得索要或接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由甲方或个人支付的费用等。

（二）甲方工作人员不得参加乙方安排的超标准宴请和娱乐活动；不得接受乙方提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

（三）甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

**第三条 乙方义务**

（一）乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

（二）乙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）乙方不得以任何理由安排甲方工作人员参加超标准宴请及娱乐活动。

（四）乙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。

**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；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

（二）乙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，甲方可以单方终止与乙方的合同，并给予乙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乙方或乙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** 本合同有效期为甲乙双方签署之日起至该工程项目竣工验收合格之日止。

**第七条** 本合同作为南通轨道交通1、2号线一期工程便民用房出租项目合同的附件，与主合同具有同等法律效力。经合同双方签署立即生效。

甲方：（盖章） 乙方：（盖章）

法定代表人 法定代表人

或其授权代理人： 或其授权代理人：

## 附件5-1. 竞选文件格式**（法人版）**

**一、授权委托书**

南通轨道资源开发有限公司：

本授权委托书声明：

本人（姓名） ，身份证号 ，系 （意向承租方名称）的法定代表人，现授权委托（姓名） 、（职务） 身份证号 ，为我公司授权代理人，以本公司的名义参加（项目名称） 竞价活动。

授权代理人在竞选文件递交、澄清、合同谈判及办理与本次招租活动有关的一切事务，我均予以承认。

特此委托。

意向承租方（公章）：

法定代表人（签字）：

授权代理人（签字）：

地址：

邮政编码：

开户银行：

银行帐号：

项目负责人姓名：

项目负责人身份证号：

项目负责人电话：

日期： 年 月 日

注：1、本委托书后需附法定代表人及授权代理人身份证复印件并加盖公章；

2、本委托书中授权代理人的签名笔迹是核对由其签发的文件有效性的依据。

**二、营业执照**

须提供营业执照复印件或扫描件。

**三、承诺书**

南通轨道资源开发有限公司：

我公司郑重承诺：

1. 我公司的竞租行为已经获得必要的内部决策批准、同意及授权，按照规定缴纳相应的交易保证金，相关资金均为合法所得。

2. 我公司已认真阅读出租方所有挂牌文件，完全同意并接受出租方《南通轨道交通1、2号线一期工程便民用房出租项目招租公告》（以下简称“招租公告”）及附件中对意向承租方提出的各项要求，自愿按照《招租公告》及附件中的要求合法参与竞租，如有违反，我公司愿意承担相应法律后果。

3. 我公司认可《合同主要条款》所有内容，不对单价或其它条款和条件做任何改变。

4. 我公司递交的全部报名材料均为真实材料，相关证明文件属实。

5. 在报名截止时间前，**我公司在“信用中国”平台中没有不良记录**，我公司及我公司法定代表人未被人民法院列入失信被执行人名单。

6. 我公司承诺租赁期内未经出租方书面批准，不对便民用房进行任何形式的转租、分租、转让、转借、调换、合作经营或联营，不将便民用房及设施对外实施抵押、质押等处分行为；**租赁期内不出现违反公序良俗的行为。**

7. 我公司承诺已知悉便民用房交付状态为现状交付，并已自行完成便民用房现场踏勘，知悉便民用房的供电量、上/下水、排污排烟等情况。

以上内容我公司已认真阅读，本公司如有违反承诺内容的行为，自愿依法接受取消报名资格、计入信用档案、取消承租资格、没收保证金等有关处理，愿意承担法律责任，给出租方造成损失的，依法承担赔偿责任。

意向承租方（公章）：

法定代表人或其授权代理人（签字）：

日期： 年 月 日

**四、经营业态**

南通轨道资源开发有限公司：

根据已公示的南通轨道交通1、2号线一期工程便民用房出租项目招租信息，我方经考察现场和认真研究上述招租公告及附件内容后，我方承认招租公告及附件的全部内容，并愿按招租公告及附件的要求参与本项目招租。

我方拟经营业态如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 站名 | 铺号 | 经营业态 |
| 例：友谊桥站 | 01 | 便利店 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

**注：1、营业业态中选后不得随意更换（出租方同意除外）。**

**2、经营业态：**

**21经营不得产生油烟、异味以及特殊气味。**

**2.2不得经营南通轨道交通已授权相关业务（自助售货机、充电宝、自助证件照拍照机），和平桥站、文峰站不得经营便利店业态和日料类轻餐业态；北大街站不得经营便利店业务；体育公园站不得经营饭团和便利店业务。**

**3、出租方保留判断经营业态是否符合南通轨道交通要求的权利，具体经由评标委员会决定。**

意向承租方（公章）：

法定代表人或其授权代理人（签字）：

日期： 年 月 日

**五、报价函**

南通轨道资源开发有限公司：

根据已公示的南通轨道交通1、2号线一期工程便民用房出租项目招租信息，我方经考察现场和认真研究上述招租公告及附件内容后，我方承认招租公告及附件的全部内容，并愿按招租公告及附件的要求进行本次报价。

我方同意承担我单位为本次报价所发生的一切费用。

我方报价如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 站名 | 铺号 | 经营业态 | 首年租金报价（元/天/平，小写报价保留小数点后两位） |
| 例：友谊桥站 | 01 | 便利店 | 1.80 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| …… |  |  |  |

备注：1、报价不得低于租金单价底价。

2、以上价格不含水电费等其它费用。

意向承租方（公章）：

法定代表人或其授权代理人（签字）：

日期： 年 月 日

**六、交易保证金**

若采用现金方式，此处填写“采用现金方式交纳保证金”；

若采用保函或保险或转账方式，此处须附保函或保险或转账回单复印件或扫描件。

## 附件5-2. 竞选文件格式**（自然人版）**

**一、授权委托书**

南通轨道资源开发有限公司：

本授权委托书声明：

本人（姓名） ，身份证号 ，联系方式 ，现授权委托（姓名） 身份证号 ，为本人授权代理人，以本人的名义参加（项目名称） 竞价活动。

授权代理人在竞选文件递交、澄清、合同谈判及办理与本次招租活动有关的一切事务，我均予以承认。

特此委托。

委托人（签字并加盖手印）：

授权代理人（签字并加盖手印）：

地址：

邮政编码：

开户银行：

银行帐号：

项目负责人姓名：

项目负责人身份证号：

项目负责人电话：

日期： 年 月 日

注：1、本委托书中授权代理人的签名笔迹是核对由其签发的文件有效性的依据；

2、若为自然人本人参加竞选，本授权委托书仍需提供，其中，“现授权委托（姓名） 身份证号 ”此处无需填写。

**二、身份证复印件**

须提供委托人及授权代理人身份证复印件或扫描件。

注：若为自然人本人参加竞选，仅需提供自然人本人身份证复印件或扫描件。

**三、承诺书**

南通轨道资源开发有限公司：

本人郑重承诺：

1. 本人的竞租行为已经获得必要的内部决策批准、同意及授权，按照规定缴纳相应的交易保证金，相关资金均为合法所得。

2. 本人已认真阅读出租方所有挂牌文件，完全同意并接受出租方《南通轨道交通1、2号线一期工程便民用房出租项目招租公告》（以下简称“招租公告”）及附件中对意向承租方提出的各项要求，自愿按照《招租公告》及附件中的要求合法参与竞租，如有违反，本人愿意承担相应法律后果。

3. 本人认可《合同主要条款》所有内容，不对单价或其它条款和条件做任何改变。

4. 本人递交的全部报名材料均为真实材料，相关证明文件属实。

5. 在报名截止时间前，**本人在“信用中国”平台中没有不良记录**，本人及本人法定代表人未被人民法院列入失信被执行人名单。

6. 本人承诺具有良好的财务状况和支付能力。

7. 本人承诺租赁期内未经出租方书面批准，不对便民用房进行任何形式的转租、分租、转让、转借、调换、合作经营或联营，不将便民用房及设施对外实施抵押、质押等处分行为；**租赁期内不出现违反公序良俗的行为。**

8. 本人承诺已知悉便民用房交付状态为现状交付，并已自行完成便民用房现场踏勘，知悉便民用房的供电量、上/下水、排污排烟等情况。

以上内容本人已认真阅读，本公司如有违反承诺内容的行为，自愿依法接受取消报名资格、计入信用档案、取消承租资格、没收保证金等有关处理，愿意承担法律责任，给出租方造成损失的，依法承担赔偿责任。

意向承租方本人或授权代理人（签字并加盖手印）：

日期： 年 月 日

**四、经营业态**

南通轨道资源开发有限公司：

根据已公示的南通轨道交通1、2号线一期工程便民用房出租项目招租信息，我方经考察现场和认真研究上述招租公告及附件内容后，我方承认招租公告及附件的全部内容，并愿按招租公告及附件的要求参与本项目招租。

我方拟经营业态如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 站名 | 铺号 | 经营业态 |
| 例：友谊桥站 | 01 | 便利店 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

**注：1、营业业态中选后不得随意更换（出租方同意除外）。**

**2、经营业态：**

**21经营不得产生油烟、异味以及特殊气味。**

**2.2不得经营南通轨道交通已授权相关业务（自助售货机、充电宝、自助证件照拍照机），和平桥站、文峰站不得经营便利店业态和日料类轻餐业态；北大街站不得经营便利店业务；体育公园站不得经营饭团和便利店业务。**

**3、出租方保留判断经营业态是否符合南通轨道交通要求的权利，具体经由评标委员会决定。**

意向承租方本人或授权代理人（签字并加盖手印）：

日期： 年 月 日

**五、报价函**

南通轨道资源开发有限公司：

根据已公示的南通轨道交通1、2号线一期工程便民用房出租项目招租信息，我方经考察现场和认真研究上述招租公告及附件内容后，我方承认招租公告及附件的全部内容，并愿按招租公告及附件的要求进行本次报价。

我方同意承担我单位为本次报价所发生的一切费用。

我方报价如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 站名 | 铺号 | 经营业态 | 首年租金报价（元/天/平，小写报价保留小数点后两位） |
| 例：友谊桥站 | 01 | 便利店 | 1.80 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| …… |  |  |  |

备注：1、报价不得低于租金单价底价。

2、以上价格不含水电费等其它费用。

意向承租方本人或授权代理人（签字并加盖手印）：

日期： 年 月 日

**六、交易保证金**

若采用现金方式，此处填写“采用现金方式交纳保证金”；

若采用保函或保险或转账方式，此处须附保函或保险或转账回单复印件或扫描件。