

重要合同条款

（一）轨道交通运营优先

1. 承租人应充分理解轨道交通运营的特殊性，如因轨道交通维护、运营需要永久或临时占用便民用房，承租人应无条件服从出租人的安排并按出租人书面要求提供相应的场地给出租人使用；如因此给承租人带来损失，由双方另行协商赔偿方案。

2. 承租人的经营行为不得对车站运营和管理造成干扰，或对乘客形成滋扰等负面影响，并须按照出租人提出的合理要求进行及时、积极、高效解决。

3. 鉴于轨道交通的特殊性和公益性，如车站开展必要的安全检查、检修及应急疏散、演习等活动对承租人的经营产生影响，若影响小于 24 小时的，承租人不得因此向出租人提出任何补偿或赔偿要求；若产生影响的时长超过 24 小时的，可协商延长相应的租期。

4. 鉴于便民用房是轨道交通车站的一部分，承租人应在便民用房配齐合理的消防设施设备，对现场消防安全负责，并按轨道公安要求安装监控或其他安保设备。

（二）交付

1. 便民用房按照一铺一交的原则开展交付工作，以现状作为交付标准。

2. 出租人向承租人发出交付通知书，双方按照交付通知

书载明的时间和地点办理交付手续，自交付之日开始计算经营准备期。

3. 如承租人无故不按要求办理交付手续，交付之日以交付通知书载明的时间为准；自交付通知书载明时间起 30 日，承租人仍未与出租人完善交付手续的，双方租赁合同自动解除且不退换已缴纳的履约保证金。

（三）安全及消防管理

1. 自移交之日，便民用房内的安全和消防管理责任由承租人全权承担；承租人按照相关规定做好便民用房内的安全生产工作并承担相应费用和责任。

2. 出租人及其管理人有权对便民用房的安全生产、经营行为开展监督和检查；承租人对检查提出的合理整改建议应积极采纳，并及时完成整改。

（四）相关经营手续的完善

1. 承租人自行完善其开展经营活动所需的相关行政审批手续办理，如未完善相关行政审批手续开展经营活动的，一切后果由承租人自行承担；如给出租人带来损失的，承租人应承担相应的经济赔偿。

2. 出租人应积极配合承租人开展相关行政审批手续办理，提供已完成的相关手续或证明材料。

3. 承租人明确知晓租赁标的物暂无可用于商业经营的相关行政许可证，明确知晓签订相关租赁合同可能存在的风险。

险，并自愿签订租赁合同，由此产生后果（包括但不限于该合同无效、解除或其他任何原因不能履行）由承租人承担，承租人不得向出租人主张任何补偿或赔偿责任。

（五）装修管理

1. 如承租人需对便民用房进行改造或二次装修，应按照国家轨道交通运营单位相关管理规定完善审批或备案手续后再组织现场实施；装修风格必须与车站站厅整体风格相融合，施工材料符合国家和轨道交通消防、质量、安全规范的相关要求。

2. 承租人自行承担达到其经营条件所需的装饰装修、改造、设施设备安装等费用。

（六）物业管理

1. 租赁期间承租人不需缴纳物业管理费用，但须积极配合车站物业管理单位做好物业管理工作。

2. 便民用房自交付给承租人后，如因承租人使用或维护不当引起结构或设施设备损坏，相关维修费用由承租人承担并应积极组织修复，不得对轨道交通运营产生妨碍；出租人已预留或安装的易耗品更新或维修费用由承租人承担，易耗品清单详见下表。

表五 易耗品清单

序号	名称
1	开关（照明、电源、通风设备、防盗卷帘）

2	电源插座
3	照明设备
4	管件、接头
5	通信端口
6	吊顶扣板

3. 出租人应对出租标的的结构及与车站共用的消防、供电、供水等除易耗品外的设施设备进行及时维护或维修，确保结构安全可靠、设施设备能正常使用，相关费用由出租人承担。

（七）承租人不得将便民用房进行转租，或用于担保、抵押等融资活动。

履约保证金的使用

（一）租赁期限内，若承租人存在违约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、租金或损失等，承租人应将不足部分和被扣除的履约保证金在扣除后 7 个工作日内予以补足。

（二）在下列条件同时满足后 15 个工作日内，出租人将履约担保的余额无息退回给承租人：

1. 租赁终止（含合同约定的租赁期限届满、非承租人违约导致的合同解除及租赁终止等）。
2. 承租人已付清租金及合同约定的各项费用。
3. 承租人已将租赁标的按照返还约定交还给出租人。

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）。

违约责任

出现下列情形之一，出租人有权单方解除合同，不承担任何违约、赔偿责任且不返还承租人的履约保证金：

（一）合同尚未到期，未经协商一致，承租人单方解除、终止合同的。

（二）承租人因严重违反国家有关法律、法规、政策，而被国家行政机关查封或关闭。

（三）承租人在商业经营过程中，未经出租人同意超出合同约定开展商业经营活动造成不良影响的。

（四）现场存在安全隐患且不按照出租人要求及时高效整改的。

（五）承租人的生产经营行为给轨道交通运营、维保、抢险等工作造成严重妨碍且不积极配合的。

（六）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。

（七）承租人擅自改变便民用房承重和主体结构，造成较大安全隐患而未采取及时有效的处理措施的。

（八）承租人在租赁期间严重违反租赁合同条款或物业管理规定且拒不整改。

（九）经查实，承租人将租赁标的进行转租或用于担保、

抵押等融资的。

合同终止及解除

（一）租赁期满终止合同

租赁期限届满，承租人将便民用房按照返还条款约定移交给出租人，并退还履约保证金，双方正常解除合同，不再另行签订解除协议。

（二）提前终止合同

1. 承租人因自身原因提前终止合同的，须提前至少 60 日书面征得出租人同意，双方协商并按照返还条款的约定将便民用房移交给出租人后，履约保证金不予以退还，承租人缴纳的剩余未使用租金在扣除相关费用（包括但不限于水电费、拆除、清理或修复产生的费用等）后将予以退还；无法弥补出租人全部损失的，出租人有权向承租人进行追偿。

2. 出租人因自身的原因需提前终止租赁合同的，出租人向承租人发出书面通知，通知载明之日即为合同终止日。出租人将未使用的租金和履约保证金予以退还。承租人须按通知要求将便民用房及时移交给出租人，因此给承租人产生的损失由双方另行协商处理。

3. 因不可抗力因素导致便民用房不能使用或合同目的不能实现的，承租出租双方均有权提出解除租赁合同，双方达成一致意见后可友好解除合同，除不退还已使用的租金外，双方互不承担违约责任。

（三）返还

1. 租赁合同正常履行的，租赁期最后一日为退场之日；租赁合同由双方协商一致解除的，退场之日以双方约定为准；单方解除租赁合同的，以有效法律文件或短信通知中载明的日期为退场之日。

2. 承租人须在双方约定的退场之日前完成便民用房内由其实施的设施设备拆除和垃圾清理，不便拆除且出租人愿意接收的设施设备经双方协商一致后可保留；承租人须对其使用损坏的、由出租人实施的结构和设施设备按照不低于原标准修复后方可返还给出租人。

3. 截止退场之日，若承租人未完成的拆除、清理或修复工作，由出租人自行组织完成且不对权属于承租人的相关设施设备有任何保存、维护义务，相关处理费用由承租人承担。

4. 按约定完成退场的，承租双方对现场设施设备进行共同检查、对水电表度数进行确认后双方签订移交表、完善书面移交手续；承租人未按合同、撤场通知、或其他约定完成退场的，由出租人对现场结构、设施设备、水电表度数进行拍照取证后自行开展清场工作。

5. 除承租人因自身原因提前终止合同的，完成清场后，出租人在扣除应收租金、应缴费用和现场清场及修复费用后15个工作日内，将未用完的租金和履约保证金无息按照原支付路径或双方约定方式退还给承租人。履约保证金和未使用

租金不够抵扣的，出租人保留对承租人的追偿权利。

文件送达方式

（一）双方的书面文件采用直接送达和邮寄两种方式，无论采用何种方式送达，均视为有效。书面文件须加盖公章。

（二）直接送达如拒绝签收的，将文件张贴在约定送达地址显眼位置出并拍照留存，视为在张贴日送达。

（三）邮寄送达如无人签收或拒绝签收的，以邮件物流信息显示的达到约定地址之日视为送达。