**曲江池南湖智能游船场地租赁协议**

甲方：曲江新区事业资产管理中心

乙方：

丙方：西安曲江文化旅游股份有限公司

曲江池遗址公园景区管理分公司

根据《中华人民共和国民法典》及国家有关法律、法规之规定，甲、乙、丙三方经友好协商，本着诚实守信、平等互利的原则，签订本合同，以资共同遵守。

**第一条 合作方式**

1.1 在本合同期内，甲方将位于曲江池南湖云阁码头（包含商亭），合同签订后允许乙方在阅江楼观景平台附近自建一座码头作为智能船舶停泊指挥中心，以上场地出租给乙方使用，场地面积为南湖湖面面积： 平方米。乙方在曲江池遗址公园南湖湖面经营游船项目，此项目仅作为向游客租赁智能船舶使用。

1.2 乙方应按本合同第1.1款约定的场地使用面积计算和支付履约保证金及租金。
  **第二条 租赁期限、项目内容及设施建设**

2.1 自2026年01月01日起至2030年12月31日止，共计五年。

2.2 船只投放
 乙方投放智能游船数量：≤30艘，船舶要确保九成新，并符合国家相关规范标准。同时乙方负责投放一艘智能无人清洁船（不包含在运营船只数量中）用于湖面清洁智慧运维技术展示，船只的证照年检日常维护保养由乙方负责，丙方负责水岸垃圾清理衔接。

2.3 南湖合作内容
 2.3.1改建现有云阁码头，增设满足现场船只运营使用的专用充电设施 ，安装船舶定位识别系统，升级防撞安全护舷。

 2.3.2在阅江楼观景平台东侧增设码头智能指挥中心，含船舶监控大屏系统，船舶集中调度平台，应急报警处置终端，水质监测系统。

2.4.北湖合作内容

改建提升现有下重阳广场东侧祓禊亭码头，并在该处放置1栋管理用房，作为水质监测指挥中心。

2.5产权归属

本合同终止时，所有固定资产设施（含改建码头、智能指挥中心、水质监测指挥中心，不包括装修、设备及智能船舶及配套设施）无偿移交甲方。

**第三条 进场准备期**

3.1 场地交付日以三方另行签订的交接清单日期为准，最晚不晚于2026年1月1 日。乙方应在交接清单约定的准备期内完成设施设置、具备开业条件。

3.1.1合同免租期3个月，自各场地交付之日起分别计算。

1. **标准要求**

鉴于本项目旨在打造曲江池智能游船项目，标准要求如下：

4.1技术专利要求

4.1.1乙方需提供所采购游船厂商持有的自主知识产权证明，包含至少5项与水面自动驾驶相关的国家发明专利（附专利证书复印件）。

4.1.2乙方所采购的智能游船，至少一款游船搭载的自动驾驶技术需获得国家行业管理部门颁发的产品型式认可证书。

4.1.3乙方所采购的游船须具备高精度自主避障系统，确保曲江池多类型船只混行的安全性，至少一款智能游船需采用毫米波雷达等避障技术，并提供至少 2项相关国家发明专利证明。

4.2 技术标准要求
 4.2.1 定位：支持GPS/北斗双频率卫星定位，支持RTK高精定位，开阔定位精度优于0.05m。
 4.2.2 控制：拥有“手动驾驶”、“远程遥控”和“智能驾驶”三种模式，可自主控制船只贴合直线、曲线运动，控制精度优于25cm；船体复杂分配不均衡时、出现水流风浪干扰时，可实现自适应控制，完成正常行驶、。
 4.2.3 管理平台：拥有管理端操作系统，可实现游船远程任务启动、远程实时监管，保证全程安

4.2.4.船只安全：要求船只浮力冗余＞30%；具备冗余控制单元、冗余通信单元、冗余定位单元、冗余供电模块；具备一键急停功能。
 4.2.5 船体安全 船体封闭式设计，配备自扶正功能。

4.3技术保障：

 4.3.1乙方所采购的智能游船产品需在西安市设立常驻技术团队，提供社保缴纳证明。

 4.3.2乙方需在2025年内于曲江新区设立独立法人公司，对于现场管理和应急预案提供专业的安全员支撑，承诺提供7×24小时应急故障响应。

 4.4 救生设施配置
 4.4.1 各码头需配备齐全灭火器、救生杆、救生绳、救生衣，并根据船舶数量配备船上救生衣（成人、儿童均需配备）确保上船游客必需穿戴救生衣。每艘船舶上应张贴安全标识、救援电话、投诉电话确保随时畅通。
 4.4.2 指挥中心在湖面有游船运行时不间断值守，应急响应时间≤3分钟。
 4.3.3 配备1艘快速救援艇（最高航速≥20km/h）。

**第五条 租金收取及支付方式**

5.1 租金从场地交付日起算，租金计算至租赁期限届满之日。如果租赁期届满或本合同因其他原因提前终止，乙方未在合同约定期限向甲方返还租赁标的物，则租金按照本合同约定的标准按照天数折算至乙方向甲方实际返还租赁标的物之日，该部分租金甲方可凭书面索赔通知要求履约保函的担保方支付款项。若履约保函的最高担保金额不足以覆盖该部分租金的，乙方应当补足。本条约定不影响乙方因逾期向甲方返还租赁标的物应承担的其他违约责任。但乙方已通知甲方接收租赁标的物而甲方迟延、拒绝接收所扩大的损失，由甲方自担责任。

5.2 租金交付。

5.2.1 本合同约定的租金采取保底租金或营收分成二者取高模式。

5.2.2 本合同第一年租期保底租金为 元（人民币 ），南湖湖面招租面积为： 平方米。合同期内每年根据第三方评估的市场公允价格进行调整。

5.2.3租金按半年度支付，先支付后使用方式。乙方应在场地交付日起7日内，以转账方式向甲方支付首期保底租金 元，交付日6个月内支付当年剩余租金 元。后每年租金缴纳时间和金额以此类推。

5.2.4营收分成为乙方智能游船水上项目营收的 %，不包括岸上经营业态。乙方应提供年度财务经营资料在每年度支付当年剩余租金时同保底最近进行比照，按取其高原则进行支付。

5.2.5 税票开具

甲方应在乙方支付费用之日起10个工作日内向乙方开具增值税专用发票。

5.3 乙方付款的具体账户以甲方在下一个租金缴纳前3个工作日以书面形式通知为准。

**第六条 履约保函**

6.1 乙方应在合同签订后 7 日历日内向甲方提供一份由【银行/金融机构名称】出具的、不可撤销的履约保函，最高担保金额为【相当于3个月租金】，用于担保乙方履行本合同项下违约金支付义务。

6.2 保函内容须符合以下要求：受益人为甲方；担保范围为乙方因违反本合同约定（包括但不限于迟延支付租金、提前解约、损坏租赁物等）产生的违约金、赔偿金及相关费用；保函有效期至少覆盖租赁期限及租赁终止后6个月；保函为见索即付性质，甲方无需证明乙方违约即可凭书面索赔通知要求担保方支付款项。

6.3 若保函有效期早于租赁期限届满，承租方应在保函到期前15日提供更新后的保函；若乙方未按约定提供或更新保函，甲方有权终止本合同并要求乙方承担相应违约责任。

6.4 乙方应自行承担开具及维持保函所产生的全部费用。

6.5 乙方未能按时提供保函或保函不符合本条约定，视为根本违约，甲方有权单方解除本合同，同时有权要求乙方赔偿由此造成的全部损失。

6.6合同履行届满，若乙方存在违约行为，甲方可根据乙方违约行为，凭书面索赔通知要求担保方支付款项。若乙方应承担的违约责任超过履约保函中的最高担保金额，乙方应予以补足。

6.7 因乙方提供的商品和服务等经营行为致使消费者和甲方的合法权益受到损害时，且乙方不积极主动妥善处理善后事宜，甲方有权要求担保方支付款项，对受害方进行经济赔偿。

6.8 乙方与其他方发生的债务、纠纷或经营行为不得影响甲丙方。否则，乙方须承担全部责任，赔偿由此给甲丙方造成的一切损失，甲方有权凭书面索赔通知要求担保方支付款项。若乙方应承担的违约责任超过履约保函中的最高担保金额，乙方应予以补足。

6.9 合同履行期间，乙方未经甲方书面同意擅自超范围经营或违反甲方、丙方对房产物业相关管理规定，视情节严重程度，甲方有权提前解除合同，凭书面索赔通知要求担保方支付款项。若乙方应承担的违约责任超过履约保函中的最高担保金额，乙方应予以补足。

**第七条 乙方经营品牌、经营项目、知识产权**

7.1 乙方在该房产内经营品牌为云阁码头、阅江楼智能船舶停泊指挥中心、祓禊亭水质监测指挥中心,经营品类为游船租赁及茶点、各类饮品、烟酒类、轻食、预包装产品等。未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变上述经营品牌、品类等。乙方承诺其营业执照、注册证书、授权经营证明、卫生许可证、员工健康证等合法有效，并自行承担法律责任。

7.2 乙方对其使用的品牌、商号及经营中涉及的商标、专利、著作权等应符合法律规定，不得侵犯他人的知识产权，并自行承担法律责任。

7.3 若乙方违反以上两款约定(包括提供虚假资料)，除自行承担相关法律责任外，甲方有权解除合同，凭书面索赔通知要求担保方支付履约保函中的最高担保金额。

**第八条 场地交付**

8.1 甲方按照本合同合作期限的起始日向乙方交付场地，场地的基本配套设施以交付时的现状为准。如因客观原因甲方不能按期向乙方交付场地的，双方同意按甲方实际交付的日期作为场地交付日，合同届满日按照以下项约定执行：

A、合同届满日期相应顺延。

B、合同届满日期不顺延（免租期相应顺延）。

甲方无需因上述情形向乙方承担违约或者赔偿责任。

8.2 若乙方在甲方交付场地后30日内未提出书面异议，则视为甲方按期按约完成场地交付。

8.3 若乙方未按本合同约定提供履约保函，属于乙方以自己的行为表示不履行合同，甲方有权解除合同，乙方已交纳的一切费用不予退还外，乙方还应当向甲方承担违约责任，赔偿甲方所造成的全部损失。

**第九条 进场施工**

9.1 乙方应在场地交付日前3个工作日内向丙方一次性交纳保证金人民币10000元(大写:壹万元整)。如乙方违反本合同关于进场施工之约定，丙方有权要求乙方承担违约责任，违约金的数额为乙方交纳的装修保证金，装修保证金的数额如无法弥补损失，乙方应当予以补足，相关费用由丙方归集上缴甲方。乙方未违反本合同第八条之约定，丙方在乙方开业后30日内无息退还乙方，同时乙方应向丙方返还装修保证金收据。

9.2 甲方及丙方有义务满足乙方进场施工的必要条件，包括不限于场地交付、满足码头施工前置条件、项目选址应具备水电接入条件等，并确保无任何第三方向乙方主张权力、阻碍乙方施工，若因非乙方原因造成进度滞后，本协议约定时间依次延长。

9.3 乙方在该场地的施工必须符合法律法规，按照国家相关规定办理施工手续（如按规定需要办理者），且须遵守丙方关于场地管理的各项制度，不得破坏该场地主体结构和甲方已完成的公共区域设施设备。乙方承诺对场地设计、材料自行承担全部责任。在施工过程中服从丙方行使甲方委托给丙方的管理事项的管理行为。如乙方施工造成任何一方或第三方人身、财产损失，包括因乙方使用不当对场地造成损害的，应由乙方自行承担全部责任。

9.4 乙方对该场地的施工及施工后的改动所涉及的消防设施设备、电气施工、给排水施工等，须择优选择具有相应资质的单位实施完成，费用及相关责任均由乙方自行承担。

9.5 甲方负责组织审核乙方《（品牌名）设计施工方案》，重点对涉及安全、意识形态、风格色调、布局等进行审核，乙方应严格按照经审核确认后方案实施装饰装修。过程中，乙方变更方案涉及安全、意识形态的，需经甲方批准，若擅自施工并造成负面影响的，甲方有权通知乙方改正并消除影响。

9.6 如果出现8.3款情形或乙方未能在装修期内完成装饰装修工程导致乙方未能在开业日开业经营的，装修期、开业日等期限均不予延长。在合理期限内，经两次催告仍无法正常营业，并可能停工、烂尾，视影响严重程度，甲方经综合研判后有权解除合同，乙方承担半年期租金的30%作为违约金，甲方凭书面索赔通知要求担保方支付款项。若乙方应承担的违约责任超过履约保函中的最高担保金额，乙方应予以补足。

9.7 本合同期限届满或者因任何原因导致提前解除(终止),乙方的全部设施设备、装饰物等由乙方自行拆除并恢复场地原状，拆除和恢复费用由乙方承担，甲方不予赔偿、补偿或折价。

9.8 进场准备期内产生的建筑垃圾由乙方负责依规处置并承担相关费用。乙方装修或增设的设施设备由乙方自行负责。期内产生的水电费由乙方自行承担，并缴纳至丙方。

9.9 因乙方施工造成甲丙方及其他任何人身损害或财产损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

**第十条 权利与义务**

**10.1 甲方权利与义务**

**10**.1.1 场地本体部位（地下基础、公共设施等）由甲方负责维修、养护和管理。

**10**.1.2 甲方应在乙方缴纳租金后向乙方开具租金发票。

**10**.1.3 甲方有权对乙方经营合规性及丙方管理行为进行监督。

**10**.1.4 甲方应在乙方经营过程中提供必要的协助，维护良好的营商环境。

**10**.1.5 因甲方过错(故意或过失)或违反本合同约定给乙方造成实际经济损失的，甲方应承担赔偿责任。

**10.2 乙方权利与义务**

**10**.2.1 乙方对该场地的环境、卫生、防疫、文化、治安、消防、安全等自负责任，并承担因此而产生的一切费用。

**10**.2.2 乙方不得阻碍、影响相邻区域内甲方或其他业主、经营人合法权利的行使。如果乙方的经营产生特殊气味(包括油烟)或者噪音干扰，乙方应当采取有效的措施加以防治，若严重影响周边商户和公共环境，经多次督促整改无果，甲方有权解除合同并且不承担任何违约赔偿责任。

**10**.2.3 因乙方原因导致环境污染或安全事故及治安、刑事案件，乙方应当对甲、丙双方及其他方因此而蒙受的损失给予赔偿，包括人身损害和财产损害。本条款内所述乙方包括乙方的工作人员、乙方的顾客、乙方的访客或其他与乙方相关的人员，并由乙方承担全部赔偿责任。

**10**.2.4 合同期内，乙方不得有转经营、转让、转借、抵押、侵权等行为，如经发现，甲方有权单方面解除合同，乙方承担半年期租金的30%作为违约金，甲方凭书面索赔通知要求担保方支付款项。若乙方应承担的违约责任超过履约保函中的最高担保金额，乙方应予以补足。同时甲方有权要求乙方立即搬离设置的设施设备。

**10**.2.4.1为满足智慧滨水发展平台多业态的打造，乙方有权在获得甲方同意情况下，选择本项目合作伙伴及合作运营单位，不视为对本协议**10**.2.4的违约。

**10**.2.5 因乙方过错(故意或过失)或违反本合同约定给甲丙方造成经济损失的，乙方应承担赔偿责任，同时甲方有权单方面解除合同，乙方承担半年期租金的30%作为违约金，甲方凭书面索赔通知要求担保方支付款项。若乙方应承担的违约责任超过履约保函中的最高担保金额，乙方应予以补足。

**10**.2.6 证照办理

**10**.2.6.1 乙方须向丙方备案项目方案、设计图、物料清单以及营业执照（公司或个体）、法人身份证原件及复印件、食药监卫生许可证（如涉及小规模餐饮）、船舶产品相关证照、救生证等相关证件，丙方应妥善保管。

**10**.2.6.2 经营证照及资料如需年检，乙方应在办理完毕7日内重新向丙方提供。如乙方虚假提供上述证件、资料，给甲丙方造成损失的,由乙方承担赔偿责任,甲方有权单方解除本合同，依据损失情况，凭书面索赔通知要求担保方支付款项。

**10**.2.7 经营范围

**10**.2.7.1 乙方须按照合同约定的经营项目及范围开展经营。如需增加或更换其他经营项目，需报甲方审批，经甲方审核通过后方可执行，未经审批擅自更换经营范围和项目的，视为违约，甲方有权单方解除本合同，要求乙方搬离设置的设施设备，并有权依据实际情况凭书面索赔通知要求担保方支付款项。

**10**.2.7.2 除本合同约定之外，乙方的营业执照记载的经营范围及任何理由均不得作为超出本合同规定的经营范围的依据。

**10**.2.8 服务质量

**10**.2.8.1 为确保公园景区经营整体形象，乙方需将聘用的管理人员向丙方报备。乙方负责经营期间工作人员统一着装、佩戴工卡等形象管理，并规范配置各类工具。

**10**.2.8.2 乙方在经营期内，须积极主动配合丙方做好各项管理工作，乙方须对工作人员做好培训教育工作，做到文明经营、微笑服务、强化服务意识、强化提高服务效能，避免投诉。如因乙方原因给甲、丙方造成重大影响的，甲方有权单方解除合同，并有权依据损失情况凭书面索赔通知要求担保方支付款项。

**10**.2.9 经营管理

**10**.2.9.1 乙方的经营须遵守国家、地方、行业相关法令法规,不得侵害他人的商标权、专利权、著作权、代理权、肖像权等合法权利。乙方有权按照合同约定经营场地，做好日常维护管理，保证品质，对场地内布局提升方案需报甲方审批。

**10**.2.9.2 根据公园提升改造及重大活动需要，乙方应无条件主动配合甲方各项整体工作部署，共同打造优质的经营和公共环境。

**10**.2.9.3 乙方应严格遵守丙方对公园制定的相关管理制度。接受丙方及上级部门的检查、监督，做到遵纪守法，规范经营并承担相关的法律和经济责任。

**10**.2.9.4 乙方需配合甲方做好必要、合理的设施设备及消费体验的提升改造工作。

**10**.2.9.5 乙方应积极配合相关社会事业方面的工作，如创卫工作、垃圾分类及品质提升工作等。

**10**.2.9.6 乙方应按照相关规范或要求，对设施设备进行维护保养、检修等，对经营区域内的损坏部分需在3日内修复，不得延误。

**10**.2.9.7 乙方须执行甲方制定的各项管理制度办法。

**10**.2.9.8 合作期结束，乙方按时撤场，且无拖欠费用、损坏设施设备等违约行为者，经甲方同意后乙方可解除履约保函；如有不按时撤场、拖欠费用、损坏设施设备或其他违约行为时，乙方应承担修复、赔偿损失等责任，且甲方有权凭书面索赔通知要求担保方支付履约保函中的最高担保金额。如最高担保金额不足以弥补甲方损失的，乙方需补足。

**10**.2.10 环境卫生

**10**.2.10.1 乙方自觉履行“门前三包”义务，遵守各项卫生管理要求。在经营过程中，应确保经营周边环境卫生，玻璃橱窗及店内展陈的整洁，若未按要求执行，且多次督促整改不到位者，按1000元/次收取违约金，甲方有权凭书面索赔通知要求担保方支付款项。

**10**.2.10.2 乙方按照规定统一填写灭火器、电梯年检、油烟管道清洗及食品安全台账等，若未按要求执行，且多次督促整改不到位者，按1000元/次收取违约金，甲方有权凭书面索赔通知要求担保方支付款项。

**10.3 丙方权利与义务**

**10**.3.1 丙方受甲方委托负责做好场地的日常管理，负责督促乙方整改相关问题，负责园区整体设施、环境、电力等方面的保障，营造良好的营商氛围。

**10**.3.2 丙方依据本合同，按时督促乙方缴纳租金等，协助甲方开具发票，退费及办税等相关事宜。

**10**.3.3 丙方有权对乙方的经营情况进行监督、管理。

**10**.3.4 丙方对发现问题或甲方反馈问题有权对乙方提出整改要求，如乙方未能在3日内达到整改要求，丙方有权下发书面整顿整改通知，并采取必要手段倒逼乙方积极整改，因此造成的一切损失由乙方承担。如限期内仍未整改完毕，丙方向甲方提出申请，解除本合同，同时甲方有权依据实际情况凭书面索赔通知要求担保方支付款项。

**10**.3.5 丙方要积极协助乙方开展好经营活动，做到“无事不扰、有事随叫随到”；指导乙方建立涉及安全、质量、服务品质、负面舆情等方面的应急预案，并督促落实，减小影响及损失。

**第十一条 其他权利义务**

11.1 乙方在园区内展示商号以及其他任何形式的广告、布告(包括实物、电子屏等各种形式)需提前向丙方申报，丙方对园区系统协调性进行审核，由乙方正常履行户外广告法定审批程序后方可实施。

11.2 乙方应按照国家法律、法规及其他相关规定，取得经营所需的证照、授权文件(详见附件二),并在签订本合同时向甲方提供上述证件复印件一套(加盖公章)。本合同履行期间内，乙方相关证照、授权文件更新的，应及时通知丙方，并在十日内向丙方提供新版复印件。

11.3 乙方必须保证证照、授权文件在合同期限内合法有效，由丙方负责日常监管。乙方如提供虚假或过期的证照、授权文件，或乙方丧失经营权，包括但不限于丧失经营资格、商品(或服务)的代理权、商标权(包括使用权)以及各种经营资质、资格等，由丙方核查并提请甲方解除本合同，甲方有权解除合同，乙方承担半年期租金的30%作为违约金，甲方凭书面索赔通知要求担保方支付款项。若乙方应承担的违约责任超过履约保函中的最高担保金额，乙方应予以补足。

11.4 如乙方因服务态度或商品质量问题被社会新闻媒体曝光，造成恶劣影响的，甲方有权要求乙方停业整顿，情节严重的甲方有权解除合同，乙方承担半年期租金的30%作为违约金，甲方凭书面索赔通知要求担保方支付款项。若乙方应承担的违约责任超过履约保函中的最高担保金额，乙方应予以补足。

11.5 乙方单方无故解除合同或擅自停止经营两日以上(视为乙方单方无故解除合同)或超范围经营的，丙方负责要求乙方及时整改，乙方未在要求的期限内整改的，甲方有权解除本合同，乙方承担半年期租金的30%作为违约金，甲方凭书面索赔通知要求担保方支付款项。若乙方应承担的违约责任超过履约保函中的最高担保金额，乙方应予以补足。

**第十二条 违约责任**

12.1 如果乙方无正当理由未按时开业的，除应按本合同约定支付租金费用外，每迟延开业一天还应向甲方支付相当于日租金标准的50%的逾期开业违约金，直至该场地正式开业经营之日为止。乙方逾期开业超过15日的，甲方有权解除本合同，乙方承担半年期租金的30%作为违约金，甲方凭书面索赔通知要求担保方支付款项。若乙方应承担的违约责任超过履约保函中的最高担保金额，乙方应予以补足。

12.2 在合同期限内，乙方迟延缴纳租金等，迟延付款行为累计超过2次(含本数),甲方有权解除合同，乙方承担半年期租金的30%作为违约金，甲方凭书面索赔通知要求担保方支付款项。若乙方应承担的违约责任超过履约保函中的最高担保金额，乙方应予以补足。

12.3 因甲丙方原因导致乙方无法继续使用该场地，则甲丙方应当在乙方发出书面文件后30日内作出相应改正的积极有效举措，直至完全改正；若经甲丙方改正，乙方仍无法继续使用该场地，在该期间内，乙方无须交纳租金，造成乙方损失的，由甲、丙方按照责任划分承担赔偿。

12.4 本合同因甲方违约而提前终止的，甲方应当无息返还本合同项下的乙方已经缴纳但尚未使用房产期间的租金，双方经友好协商开展赔偿事宜。

12.5 因乙方原因向甲方提出解除合同的，须提前90日书面通知甲方，经甲方同意后方可解除合同，乙方承担半年期租金的30%作为违约金，甲方凭书面索赔通知要求担保方支付款项。若乙方应承担的违约责任超过履约保函中的最高担保金额，乙方应予以补足。

12.6 若因乙方经营造成投诉及舆情等使甲方遭受严重不利影响的，甲方有权单方解除本合同，乙方承担半年期租金的30%作为违约金，甲方凭书面索赔通知要求担保方支付款项。若乙方应承担的违约责任超过履约保函中的最高担保金额，乙方应予以补足。

12.7 乙方的经营场所及经营活动所发生的负面事件被新闻媒体曝光，并造成恶劣影响的，甲方有权单方面解除合同，乙方承担半年期租金的30%作为违约金，甲方凭书面索赔通知要求担保方支付款项。若乙方应承担的违约责任超过履约保函中的最高担保金额，乙方应予以补足。

**第十三条 续期**

13.1 合同期限届满前，在满足业态及场地有偿使用评估价的前提下，经甲乙双方友好协商同意，乙方有场地使用的优先续租权。

13.2 乙方拟续租，应当在合同期限届满之日90日前提出申请，经甲方审核同意后，各方按照甲方新的合作政策及场地有偿使用评估价签署新的合同协议。逾期未表达续租意愿或未在合理时间内签署新的合作协议的，本合同到期自动终止。

**第十四条 不可抗力**

14.1 包括该场地因不可抗力（不可抗力是指不能预见、不能避免且不能克服的客观情况，包括自然灾害（如地震、洪水）、政府行为（如征收、禁令）、社会异常事件（如战争、罢工）等）使甲方丧失该场地的使用权，致使乙方无法继续使用该场地的情形。

14.2 因不可抗力原因导致乙方无法继续使用该房产的，甲乙双方应当在不可抗力发生15日内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90日内乙方既无法继续经营，甲乙双方也无法达成一致意见的，则任何一方均有权终止本合同。本合同因此而止的，甲乙双方互不承担违约责任。

**第十五条 保密条款**

15.1 甲乙丙三方应遵循诚实信用原则，保守在签订、履行合同过程中所知悉的合同对方的商业秘密(包括但不限于与之有关顾客个人信息、销售数据及报审信息等资料),未经对方同意，不得泄露、披露给其他方或者允许其他方使用，亦不得利用所知悉的合同对方的商业秘密直接或间接的为已方谋取利，如有违约将视情况进行赔偿。此种保密义务于本合同成立后及本合同解除或终止后永久有效。

**第十六条 争议解决**

16.1 因履行本合同产生争议，应当首先友好协商解决。协商不成，任何一方均有权向场地所在地有管辖权的人民法院起诉。

**第十七条 其他**

17.1 甲方保留在合同期内的任何时候，无需征得乙方同意，变更、修缮、及临时封闭公园公共部位/区域或其部分包括步道、电动装置、电缆电线、水管信道、防火、保安设备等结构的权利，同时亦保留变更公园公共部位/区域整体结构、布局及安排的权利。

17.2 除非另有明确说明，否则，本合同项下所述“日”或“天”均指日历天。每个日历天为当天的零点至24点。

17.3 基于本合同形成合作关系，不产生任何代理、联营或合伙等其他关系，甲方对乙方实际经营状况不承担任何责任。

17.4 乙丙双方就综合管理服务费与商圈服务费等另行自愿、友好、合规商议。

####  17.5 按照曲江新区相关资产管理制度办法，本合同租金市场公允价每年评估一次，甲乙双方应共同遵守评估结果，签订补充协议，按评估价执行。

####  17.6 本合同中下列名词的含义为：

紧急状态：是指造成或可能造成重大人身损害或财产损失的突发事件及意外事件：关系到公园公共安全或者危害社会公共利益，或者构成或可能引发重大安全事故，或者事件影响范围超过三家相邻商家。包括但不限于：重大刑事案件、社会治安案件或火警、漏电险情等。

17.7 在租赁期内，乙方使用该租赁物所实际发生的水、电、气、暖、通讯等乙方经营过程中产生的费用由乙方承担，同时将水电费归集至丙方。乙方应按丙方要求安装插卡式电表（甲方只提供电源接线位置，电线、电表、配电箱等其它设施设备均由乙方自行准备，并由乙方自行负责安装并确保用电安全）。

17.8 在租赁期内，乙方（涉及餐饮及现加工项目）须按国家标准安装油烟净化装置，不得违反《大气污染防治法》及相关法律法规。

17.9 乙方作为餐饮服务提供者应当依照法律、法规、食品安全标准及有关要求从事餐饮服务活动，对社会和公众负责，保证食品安全，接受社会监督，承担餐饮服务食品安全责任，乙方应当购买食品安全责任保险，因餐饮食品引起的责任纠纷由乙方自行承担。

**第十八条 合同的生效及其他**

18.1 本合同甲、乙、丙三方法定代表人（负责人）或授权代表签字（或盖章）并加盖公章或合同专用章之日起生效；

18.2 本合同的任何附件或补充协议为本合同的一部分，与本合同具有同等法律效力；

18.3 本合同一式捌份，甲方执叁份，乙方执壹份，丙方肆份具有同等法律效力。

附件一《场地使用项目总体规划及清单》

附件二《乙方相关证件复印件》

附件三《商品(服务)质量保证书》

附件四《食品安全责任书》

附件五《治安防范责任书》

附件六《卫生责任书》

甲方名称：曲江新区事业资产管理中心

法定代表人或授权代理人：(签字)

日期： 年 月 日

乙方名称：

法定代表人或授权代理人：(签字)

日期： 年 月 日

丙方名称： 西安曲江文化旅游股份有限公司

曲江池遗址公园景区管理分公司

法定代表人或授权代理人：(签字)

日期： 年 月 日

**附件一：场地使用项目总体规划及清单**

**场地经营项目总体规划应提供平面图，图中明确标注各经营点位。**

**项目清单应包括但不限于：每个经营点位名称、具体位置、占地面积、经营内容、设施设备数量及品类等。**

**附件二：乙方相关证件复印件**

1.证件提供要求：

(1)证件必须使用A4新复印纸复印，纸质应洁净、完好，禁止使用旧纸或废纸复印；

(2)证件必须真实、合法、有效，严禁伪造；

(3)证件复印必须清晰、易辨认，禁止提供传真件或模糊不清的证件；

(4)证件上必须加盖乙方红色公章；

(5)证件必须齐全，内容应完整、对应；

(6)各类证照内的相同项目(如：公司名称、企业类型、法定代表人、注册资本、注册地址、经营范围等)的内容必须一致；

(7)在合作期间证件若有失效或临近失效时，乙方有义务及时向甲方重新提供新的有效证件。

2.乙方需提供的证件目录：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **证件名称** | **说明** |
| 1 | 法人营业执照副本复印件 | 1、证照上应由乙方法定代表人或委托代理人签字注明的“与原件一致”字样；2、经营范围应包含与甲方合作的经营品类；3、税务登记证上应加盖有“增值税一般纳税人”印章；4、若已办理三证合一的企业，提供有统一社会信用代码的营业执照即可。 |
| 2 | 国税税务登记证副本复印件 |
| 3 | 企业组织机构代码证正本或副本复印件 |
| 4 | 增值税一般纳税人资格证书复印件 |  |
| 5 | 开户许可证 |  |
| 6 | 卫生许可证副本复印件 | 食品、保健食品、卫生用品、化妆品生产方提供 |
| 7 | 产品生产企业生产许可证复印件(“QS”质量安全认证) | 食品、化妆品等国家实行市场准入制度的产品生产方提供 |
| 8 | 产品生产企业卫生许可证副本/产品备案凭证(产地)/产品监督评价书(省/市)复印件 | 食品、保健食品、卫生用品、化妆品生产方提供 |
| 9 | 商品(品牌)经销/代理/销售授权书 |  |
| 10 | 商标注册证/商标受理通知书/商标使用许可合同/商标使用授权证明/商标核准变更(转让)通知书 |  |

**附件三：《商品(服务)质量保证书》**

**商品(服务)质量保证书**

为切实维护消费者的合法权益，根据国家有关法律、法规之规定，乙方对其销售的商品(服务)质量保证如下：

一、乙方保证其销售的所有商品(服务)是质量合格、符合国家有关的质量标准及有关法律、法规的规定，并且是有权经营的商品。

二、乙方向甲方提供备案的有关商品的证件、资料、授权代理销售(委托)书、商标注册证、商标使用许可合同或商标注册受理证明等证明文件是真实、合法、有效的。如有伪造、冒用他人证件、资料等违法情形的，乙方须承担一切法律责任并赔偿因此给甲方造成的一切损失。

三、乙方保证不销售假冒伪劣产品、国家明令禁止销售的商品以及侵犯他人商标权、专利权、独家代理权等合法权益的商品。乙方销售的商品(服务),其标识、商标、品名等应符合《产品质量法》、《商标法》、《专利法》等有关法律、法规的规定，并承诺如有违反上述规定，乙方自行承担一切责任，包括赔偿因此给甲方造成的一切损失。

四、各级政府职能部门对乙方销售的商品质量(服务)进行检查时，乙方应予以积极配合，按要求提供有关证件、资料并负担相关的检验(测)、鉴定等费用。



**附件四：《食品安全责任书》**

**食品安全责任书**

为切实保障广大消费者的人身健康和合法权益，依据《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》、《中华人民共和国食品安全法》、《国务院关于加强食品等产品安全监督管理特别规定》的规定，甲、乙、丙三方特签定本责任书。

一、乙方必须完善进货手续。进货渠道必须合法，必须从有正当经营手续且手续完备的经销商处进货。

二、乙方必须完善进销台帐的建立及登记。每次购进的食品种类、数量、价格必须如实登记。销售食品也应建立相应的台帐，并将进、销、存货台帐留存三个月以上备查。

三、乙方进购食品，必须向进货商索取相应的手续，进货商提供的各项手续(复印件),食品经营者应保存二年以上备查。

四、乙方在食品经营活动中，应根据消费者需要向消费者出具售货发票，并对销售食品进行日常清理，将清理情况登记造册备查。

五、乙方经营的食品必须随时接受丙方的检查，对存在重大质量问题的食品，必须立即下架停止销售。主动向丙方报告，并及时告知消费者，将售出的不合格食品召回一并交丙方处理。

六、乙方经营的食品必须符合保障人体健康和人身、财产安全的国家标准、行业标准；未制定国家标准、行业标准的，必须符合保障人体健康和人身、财产安全的要求。

七、乙方不得销售以下食品：

(一)没有食品检验合格证明的食品；

(二)没有中文标明的食品名称、生产厂名和厂址的食品；

(三)没有食品合格证明材料的食品；

(四)无厂名、厂址、生产日期、出厂日期、保质期的食品；

(五)过期、失效、变质食品；

(六)冒用他人厂名、厂址的食品；

(七)伪造或者冒用认证标志、名优标志等质量标志的食品；

(八)掺杂、掺假、以假充真、以次充好等不合格食品；

(九)注水、未经检疫合格、伪造检疫标记的畜禽食品。

八、乙方在进购食品中因不慎、疏忽购进不合格食品，一经发现，不得投放市场销售，应自觉退市。

九、乙方不得进销来源不明、不合法、票证不齐全的食品，凡擅自进销者，一切后果由乙方承担。

十、乙方必须严格执行不合格食品退市制度。如在进购食品中因疏忽购进不合格食品，由乙方自行退市。乙方隐匿不报，被丙方发现，丙方将责令乙方强制退市并依法进行处理。

十一、乙方不建立进、销台账，不执行自查、退市、召回制度的，丙方有权进行督促，责令限期改正或停业整顿，并依法进行查处。

十二、乙方不认真按本责任书履行义务，因销售不合格食品给消费者造成人身、财产损失的，必须承担相应的赔偿责任，并自觉接受丙方的检查处理，如因乙方原因导致媒体负面报道的，致使甲、丙双方声誉造成影响的，甲方有权单方面解除合同，且甲方将不返还乙方的一切款项（包括乙方已支付的租金、履约保证金等）。同时乙方应承担一年期房租金额30%作为违约金并承担全部赔偿责任。构成犯罪的，移送司法机关处理。

**附件五：《治安防范责任书》**

**治安防范责任书**

为明确公园各经营户的治安责任，加强公园内的治安管理，预防和减少各类治安、刑事案件的发生，保障公司财产与商户、顾客的人身安全，甲乙双方签订曲江池遗址公园《治安防范责任书》,其内容如下：

一、丙方为治安责任单位。

二、乙方在合同中约定的位置为其治安责任区。

三、乙方法定代表人全权负责责任区内的治安防范制度的组织实施，同时要确定一名安全保卫负责人，具体负责治安责任区的治安防范制度的落实，负责日常消防安全治理工作，随时对乙方的消防安全责任区进行自检，发现问题报告甲方及当地派出所。乙方安全保卫负责人的变更应及时通知甲方。

四、乙方必须严格遵照《西安市外来务工经商人员管理规定》招聘外地务工人员，对无有效证件(身份证等)的无证人员严禁聘用。

五、乙方对所辖区内的现金与贵重物品要加强管理，并按照要求配备保险柜、保险箱、要有专人负责管理，下班后要将保险柜乱码，经营户区域内严禁存放大量现金等贵重物品过夜。

六、对经营金银珠宝等贵重物品的经营户要严格按照中国人民银行与西安市政府主管部门治安保卫管理规定执行，并做好相关的治安防范工作。

七、乙方对所聘的员工要开展法制教育，普及法律知识，做好防范教育，治安防范工作应责任到人。

八、举办展览、展销活动时，要按要求制定保卫方案，举办大型活动要提前15天向公安机关和甲方提交申请，举办小型展览、展销活动须在展出前10天向公安派出所和甲方申报备案。

九、乙方的员工有义务保障顾客在消费时的财产安全，如发生意外应敢于同违法犯罪行为做斗争，确保自身和顾客安全，落实治安防范责任及制度，在本责任区内发生重大刑事案件或火灾事故的由公安机关与甲方予以经济处罚，构成犯罪的移交司法机关追究刑事责任。

十、乙方需无条件接受公安机关和丙方的监督、检查和指导。遵守公园安全保卫管理制度。

**附件六：《卫生责任书》**

**卫生责任书**

为了保证公园的环境卫生，根据西安市人民政府有关规定，甲乙丙三方签订《卫生责任书》(以下简称责任书),内容如下：

一、丙方为卫生责任单位。

二、乙方在合同中约定的位置为乙方的责任区。

三、乙方必须向丙方提交完整的卫生管理制度，并需丙方认可。

四、乙方的法定代表人全权负责乙方卫生区卫生管理制度的组织实施，同时要确定一名卫生负责人，具体负责卫生责任区的卫生管理制度的落实，负责日常卫生工作，随时对经营的卫生区进行自检，并做好保洁工作，乙方卫生责任人的变更应及时通知物业部或动维部。

五、乙方必须遵守国务院发布的《公共场所卫生管理条例》和卫生部发布的《公共场所卫生管理条例实施细则》以及西安市政府的其他有关规定。

六、乙方负责保持本责任区内部地面(含地毯、防滑垫等)、各类设施设备无明显污迹及垃圾堆放。

七、乙方保证设施设备、柜台、货架、办公室、更衣室等卫生状况良好，做到每日进行全面清洁，在做内部卫生清洁时应注意公共区域卫生的维护，不得污染其他商户和公共区域的卫生。

八、乙方负责责任区橱窗内外的卫生清洁，并保证橱窗内外的洁净明亮无污。

九、乙方清洁本责任区内卫生死角，保证无蚊蝇滋生地，定期灭虫、杀“四害”。

十、餐饮户上岗员工必须持有西安市主管卫生防疫站签发的“健康合格证”并按规定及时进行更换和新员工办证工作。

十一、经营餐饮食品的商户必须保证售卖区、操作间内无污染及虫蝇；隔油池、抽油烟槽等至少每日清洁一次；各种设施设备清洁无尘，消毒设备齐全，完好并符合卫生标准。

十二、凡按西安市有关规定必须持有卫生主管部门签发的“卫生许可证”的商户，必须将“卫生许可证”悬挂在本责任区的明显位置。乙方需无条件接受曲江池遗址公园所属地区的市容、卫生管理部门及丙方的监督、检查和指导。