

# 租赁合同

出租方: 西安城墙景区园林绿化景观有限公司

承租方:

甲乙双方本着自愿, 平等, 诚实信用的原则, 经友好协商, 就乙方承租甲方房屋一事, 达成如下协议, 以兹共同遵守:

## 第一条 租赁标的物

1、甲方将西安城墙景区内 40 个场地点位租给乙方经营自动售卖机使用, 每年租金共计 72000 元。

### 2、租赁用途

甲方同意乙方将所承租的租赁标的物仅作为自动售卖零售经营使用。

### 3、转租及用途变更

未经甲方书面同意, 乙方不得将租赁标的物转租第三方或变更上述租赁用途, 若有转租及变更租赁用途行为发生, 则视为乙方根本违约, 甲方有权直接解除本合同。

乙方在本合同签订前已对租赁标的物现状、面积、地理位置等有充分的了解和认识, 对于租赁标的物是否能满足乙方经营业态以及未来经营业态是否能取得行政审批亦有清晰准确的判断, 交付后, 乙方不得以任何理由包括但不限于

租赁标的物现状、面积、地理位置等无法满足乙方经营业态或无法取得相关行政审批为由，要求解除合同或要求甲方承担违约及损害赔偿责任。

甲乙双方一致同意，甲方交付的租赁标的物不含消防及安全设施设备，租赁标的物的消防安全设施建设及政府主管部门的验收、审批等工作均由乙方负责。乙方不得以此为由向甲方主张减免租金、解除合同或要求甲方承担违约或损害赔偿责任。

## **第二条 租赁期限**

2.1 租赁期限 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日止。

### **2.2 续租**

租赁期限届满，如乙方需继续租赁，应在租赁期满前三个月向甲方提出书面申请，乙方享有在同等条件下的优先续租权；甲乙双方可根据届时的市场情况及相关的租赁条件进行协商，协商一致后甲乙双方应在租赁期满两个月前另行签订租赁合同。

如果甲乙双方未在本合同约定的期限内签订有关续租的租赁合同，甲方将进行重新招租。

## **第三条 租赁标的物交付及开业**

甲乙双方确认，租赁标的物自合同签订之日起已实际交付乙方正常使用，满足乙方经营条件。乙方应在租赁期限起始日或之前完成租赁标的物的消防及安全设施改造，保证租

赁标的物符合消防及安全管理规定，如乙方未履行上述义务，造成任何人身及财产损失，均由乙方自行承担，如因此造成甲方损失的，乙方承担全额损害赔偿责任（赔偿范围包括但不限于甲方为此支付的罚款、违约金、律师费、诉讼费）。

#### **第四条 租金标准及付款方式**

##### **4.1 租金标准**

2026年1月1日至2027年12月31日，40个点位每年租金共计72000元整。

##### **4.2 付款方式**

乙方应于本合同签订之日向甲方一次性缴清2026年租金72000元整（大写：柒万贰仟元整），及履约保证金20000元（大写：贰万元整）。

#### **第五条 物业及商业管理**

##### **5.1 证照备案**

乙方使用租赁标的物开展经营业务应从政府有关部门取得所有必要的执照、批文或许可证等，乙方在取得各项有效执照、批文或许可证后五日内应将相关执照、批文或许可证等的正副本复印件加盖公章提交给甲方，供甲方登记备案。如乙方违反本条约定给甲方造成损失的（该损失包括但不限于甲方为此支付的罚款、违约金、赔偿金、律师费等），均由乙方承担。执照、许可证及品牌使用授权证明到期换发新证，均需将最新证照复印件加盖公章后及时递交甲方。乙方

必须确保该执照、批文或许可证在租赁期限内完全有效，及在各方面均符合该执照、批文或许可证的规定；并且乙方必须确保在租赁场所的经营活动不能违反包括但不限于工商行政管理等有关部门的法律法规，不得对甲方或租赁标的物所在商业项目的商业信誉、名誉等造成不良影响。否则，乙方将承担因此所造成的一切责任，并赔偿由此给甲方造成的损失。

## 5.2 经营管理

### 5.2.1 合法经营

乙方不得使用租赁标的物从事任何违法活动，乙方在经营中必须遵守国家有关商品质量、物价、计量、消防等各项相关法律法规，同时乙方应积极主动地配合工商、质检、物价等国家相关行政部门的监督，检查。在检查中存在的问题，均由乙方承担；由于乙方违法、违规经营给甲方造成名誉及经济损失，乙方应对甲方进行赔偿。

## 5.3 标识管理

乙方不得在租赁标的物外张贴自有商号、广告或布告等。乙方未经甲方同意，不得以任何目的、任何形式使用甲方及甲方上级单位标志或文字。

## 第六条 陈述和保证

### 6.1 甲方的陈述和保证

甲方向乙方作如下陈述和保证：

6.1.1 甲方保证其有权将租赁标的出租给乙方，并且有权按本合同的约定向乙方收取租金及本合同约定的其它费用。

6.1.2 甲方保证租赁标的物的建筑质量以及甲方向乙方提供的设施设备均符合国家规范性标准要求。

6.1.3 在乙方违约情况下，甲方接受乙方支付的租金或其他款项时，不能视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。乙方支付的租金或其他款项不足本合同约定的应交款项时，甲方接受金额不足的租金或其他款项，均不能视为甲方同意乙方少付租金或其他款项，也不影响甲方追索欠租欠款的权利以及根据本合同及法律规定的其他权利。此外，甲方未能或延迟行使本合同项下的任何权利将不意味放弃该等权利。甲方的任何权利的放弃均以甲方签署的书面明确表示为准。

## 6.2 乙方的陈述和保证

乙方向甲方作如下陈述和保证：

6.2.1 乙方保证依法成立、存续，具备签署和履行本合同的主体资格。

6.2.2 乙方应当依法经营，依法纳税，独立承担相应的民事责任，必须严格遵守《中华人民共和国消费者权益保护法》，确保所销售产品商品或提供服务的质量，承担质量责任，不出售假冒伪劣商品，维护本项目整体商业形象，并自觉遵守国家法律、法规、政策。

6.2.3 乙方保证向甲方提供本合同项下的租赁所需要的一切相关资料、文件等真实有效。

6.2.4 乙方在本合同有效期间应遵守甲方及甲方指定的相关管理公司制订的守则、规章及各项管理规定。

6.2.5 乙方不得将租赁标的物及租赁标的物内甲方提供的任何设施设备转租、拍卖、转让、抵押或赠予或以其他任何形式提供给第三方。

6.2.6 乙方与任何第三方发生的债务关系或其违法经营所造成的法律后果不得影响甲方，如因此导致甲方损失，甲方有权要求乙方应承担损害赔偿赔偿责任。

6.2.7 乙方自行负责其运营人员的相关责任，乙方应按国家法律法规合法用工，承担相应的人员工资福利、工伤及社会保险等相关内容，甲方与乙方人员不形成任何劳动关系或雇佣关系，由于工资发放、加班费发放、社会保险缴纳及工伤等引起的一切有关纠纷均由乙方自行负责处理，因此导致甲方损失的或无论因何种原因导致甲方承担责任或代为支付的，乙方均应承担给甲方造成的全部损失及法律责任。

6.2.8 租赁期满前或本合同提前终止前的两个月内，乙方必须允许甲方偕同有意向租赁的任何租户或有关人士察看租赁场所，并允许甲方在其认为合适的承租标的物的任何部分展示租赁标的物招租说明，乙方不得遮盖或移除。

6.2.9 乙方对其经营所产生的油烟、噪音等涉及环境问

题的，必须要控制在国家或地方政府相关管理条例规定范围内，如违反上述规定造成罚款，由乙方自行承担。如因以上问题对甲方房产及临近经营造成损失，乙方负责赔偿。由于乙方责任发生火灾或其他事故的，乙方应对保险理赔的不足部份承担补充赔偿责任。

6.2.10 未经甲方事先书面同意，不得在该租赁标的物外部展示任何广告标识不得在该租赁标的物外进行任何促销活动或类似活动。；

### 6.3 其他特别条款

6.3.1 乙方不得在该区域内使用或存储液化石油气或其他罐装气体。

6.3.2 因清理该区域内某种特殊种类的垃圾废物而产生的费用须由乙方承担。

6.3.3 乙方须在合同期内根据甲方的要求自费维修保养、更新替换、清洁在该房屋内由乙方安装的设备、设施。

6.3.4 如果乙方需要改动甲方消防设施必须经甲方及甲方指定的管理公司书面同意，所发生的费用由乙方承担。

6.3.5 乙方的经营行为不得损害相邻关系。如果其经营行为违反法律、法规或政府主管部门的有关规定，或对甲方和第三方构成妨害的，甲方或甲方指定的管理公司有权责令乙方整改或停止营业，由此造成的损失(包括政府部门针对乙方行为的处罚)由乙方承担。

## **第七条 商号、商标和其他标识**

### **7.1 合法性**

乙方保证对其名称、商号、商标、标志以及经营的商品或服务的品牌享有合法权利。

7.2 使用在租赁期内，乙方不得侵犯任何第三方的专利权，商标权，著作权，名誉权，名称权等专属性权利和任何形式的知识产权。乙方使用商号、商标或其他标识等产生的对第三方的任何侵权责任，应由乙方自行承担。

乙方同意甲方有权无偿使用乙方的名称、商号、商标、标志以及乙方经营的商品或服务的品牌进行对外宣传；甲方因使用乙方名称、商号、商标、标志以及其经营的商品或服务的品牌而导致对第三方的任何侵权责任均由乙方承担。

### **7.3 更改**

在租赁期限内，乙方不得改变其商号或标识，如乙方擅自改变其商号或标识则视为乙方转租，甲方将直接解除本合同，并不退还已缴租金。

## **第八条 租赁标的物的返还**

### **8.1 期限**

当租赁期届满或本合同因其他原因提前终止，乙方应当在租赁期限届满当日或收到甲方书面通知返还期限内办理完毕有关租赁标的物的返还事宜。

### **8.2 返还**

除非经甲方同意，在本合同终止或本合同因其他原因提前终止时，乙方应在上述期限内，根据双方签署交接证明文件时租赁标的物的状态，拆除自行实施安装的全部室内装修和增加的设备设施，将租赁标的物可移动可搬离物品搬离后向甲方移交；否则，视为乙方自动放弃对其物品的所有权，甲方有权强行进入租赁标的物，单方面处理乙方留存在租赁标的物内的物品，拆除乙方室内装修和增加的设备设施，因此产生的费用及物品损毁、灭失的风险由乙方负责承担。

乙方在实施上述搬离行为时，不得移动和损坏甲方原有设备、设施、装置等，并使甲方原有设备、设施、装置等保持良好、清洁和可租状态；否则，甲方可指定的专业人员进行清洁、修理或更换，由此产生的费用由乙方承担。

对于甲方同意保留的设备设施或装饰，归甲方所有，且甲方并无需为此对乙方进行任何补偿。

乙方应向甲方交还租赁标的物的各个部分使用的钥匙，并且与甲方办理交接手续，签署移交确认证明文件。甲乙双方签署移交确认证明文件之日为租赁物返还日。如果乙方未能在本合同规定的期限或甲方通知期限内将租赁标的物返还甲方，甲方有权强行进入并收回；同时，自租赁期限届满之日，甲方有权就租赁标的物停止一切公共事业供应，包括但不限于水电气供应，如因此造成乙方任何损失，甲方不承担责任。甲方强行进入租赁标的物之日或搬离之日视为乙方

向甲方返还租赁标的物之日(以后到者为准)。

乙方拆迁搬离时所发生的一切费用由乙方自行承担，并且乙方的拆迁搬离，应及其所能不影响甲方及周边物业的正常经营、使用。

无论本合同是因违约或协商一致而解除还是因期满而终止，乙方都不得以其在甲方资产之外的固定资产或装饰装修投入为理由，要求冲减、抵扣房租或其它任何应付费用，不得要求甲方予以任何形式的补偿，更不得以此为理由拖延向甲方交还租赁房屋的时间。

## **第九条 不可抗力**

### **9.1 不可抗力的定义**

不可抗力是指任何不能预见、不能避免、不能克服的事件，包括洪水、台风、地震、战争或军事行动、内乱或民众动乱、恐怖主义行动、火灾、爆炸、罢工(甲、乙双方内部员工的罢工除外)等情况及类似的天灾人祸以及任何可能影响本合同履行的现行法律法规的更改。

### **9.2 不可抗力的应对**

本合同履行过程中如因不可抗力致使合同无法履行或迟延履行行的，双方可协商解决。遭遇不可抗力的一方应采取积极措施减轻不可抗力造成的损失。为采取积极措施造成损失扩大的，就扩大部分自行承担。

### **9.3 不可抗力的通知**

遭遇不可抗力的一方应在不可抗力发生之日起 24 小时内立即通知对方。未及时通知的，应就对方因此扩大的损失承担赔偿责任。

#### 9.4 不可抗力的证明

遭遇不可抗力的一方应自不可抗力发生之日起十日内取得不可抗力相关证明，并提交给对方。未取得上述证明的，视为未发生不可抗力。

#### 9.5 不可抗力的后果

不可抗力消失后，本合同具备继续履行条件的，应立即恢复履行；不具备继续履行条件的，双方应签订书面协议终止履行。

### **第十条 合同的终止**

鉴于租赁标的物的特殊性，租赁期限内因政策、政府规划、甲方上级单位决策等原因需要提前收回租赁标的物的，甲方有权随时解除合同，但应提前 15 日书面通知乙方，乙方应按本合同约定向甲方返还租赁标的物，乙方已缴纳但未实际产生部分的租金、保证金由甲方 30 日内无息退还至乙方，除此之外，甲方不承担任何违约或损害赔偿责任，乙方对此表示接受和同意。

#### 10.1 甲方解除合同

除本合同其他规定外，有下列情形之一的，甲方有权解除本合同，乙方须向甲方支付相当于解除事由发生的租赁期

限未履行部分的6个月租金标准的合同解除违约金。

(1) 乙方被采取查封，冻结，扣押等司法强制执行措施，或乙方发生破产，解散，和解，分立，重组，兼并等法人资格的变更或资产重大调整的，甲方有权解除本合同。

(2) 乙方未按期足额支付租金或其它任何应付费用逾期达三十日的。

(3) 未经甲方同意，乙方擅自改变租赁标的物用途，未按本合同约定的使用范围经营的。

(4) 乙方将租赁标的物转租、承包或以其他任何形式将租赁标的物提供给第三方。

(5) 乙方利用租赁场所违法经营的。

(6) 除正常使用折旧、报损外，乙方未对房屋及附属设备尽维修责任致使功能受损(包括但不限于房产或设施损坏或发生故障等)，经甲方督促仍不予修复。

(7) 乙方未经甲方同意而进行的不当装修或乙方擅自对租赁标物的建筑物结构、设施设备进行改造。

(8) 乙方不服从甲方或甲方指定的管理公司管理的，或严重违反本合同规定的义务。

(9) 乙方未按本合同约定与甲方指定的管理公司签订物业管理协议和商业运营管理协议的。

(10) 未经甲方书面同意在规定的营业时间内全部或局部停业、提前闭店或擅自停止租赁标的物营业累计达五日的。

甲方依据上述情形解除本合同时，应书面通知乙方。乙方应在接到通知后的 15 日内清理并交回租赁标的物，结算一切费用(租金算至乙方返还租赁标的物当日)，如上述违约金不能赔偿甲方所遭受的一切损失，乙方还应就超出部分承担损害赔偿责任。

## 10.2 合同终止或接触后的处理

10.2.1 合同终止或解除后，乙方有权收回其所有的一切经营设备、标识、带标识的物品；乙方于营业场所内、外设置的其拥有合法权利的图文标识，甲方不得以任何方式继续使用。

10.2.2 合同终止或解除后 7 个工作日内，乙方应将合同期间发生的和其它所拖欠应付甲方的费用全部付清。

10.2.3 无论合同因何种原因终止或解除，乙方均应在合同终止或解除后 20 日内或收到甲方通知后 7 日内完成营业执照注销手续或住所地设立租赁标的物之上的营业执照住所地变更手续，同时按照甲方书面通知时间或本合同约定时间腾交并交付租赁标的物，如逾期不搬离现场，甲方有权将已解除租赁关系的租赁标的物内乙方滞留物品视为废弃物处理，因此产生的费用由乙方全额承担。除此之外，每逾期交房一日，乙方还应承担相当于当期日租金的 5 倍作为违约金。

## 第十一条 违约责任

### 11.1 迟延支付租金或其他费用

乙方未能按本合同约定交付租金及相关费用等应当由

乙方承担的费用的，则自逾期之日起，每逾期 1 天，乙方应按应缴但未缴金额的千分之五 (5‰) 向甲方支付违约金直至其付清应缴金额止；同时，甲方或甲方指定的管理公司有权对租赁标的物暂停全部或部分能源供应或相关管理服务，直至乙方履行完毕相关付款义务为止。如乙方逾期付款达 30 日，甲方有权解除合同，并要求乙方按本合同第 10.1 条规定承担违约责任。

### 11.2 装修违约

未经甲方书面同意，乙方擅自对租赁标的的建筑物结构、设施设备进行改造，乙方应向甲方支付当期年固定租金 30% 的违约金，如上述违约金不能涵盖甲方实际损失，则乙方仍应就超出部分承担损害赔偿赔偿责任。

### 11.3 商业经营违约

11.3.1 未经甲方书面同意，乙方在规定的营业时间内全部或局部停业或提前闭店，或者乙方擅自停止租赁标的的内的营业，乙方应当就其违反上述规定期间向甲方每日支付当期每日固定租金十倍的违约金。累计达五日的，甲方有权解除合同。

11.3.2 如果乙方在租赁标的的内进行任何违法经营活动，给甲方形象造成负面影响，或因此被有关政府主管部门或司法机关处罚，并致使甲方同时受到处罚或承担赔偿责任，甲方有权立即终止或解除本合同，由此造成的损失，由乙方承担。

### 11.4 提前终止或解除合同

11.4.1 非因本合同约定情形，乙方擅自解除合同，甲方将扣除乙方已交的租金，且乙方须向甲方支付相当于解除事由发生的租赁年度内6个月租金标准的合同解除违约金。

11.4.2 非因本合同约定情形，甲方擅自解除合同的，甲方应返还乙方已交的未实际产生的租金(无息)，且甲方须向乙方支付相当于解除事由发生的租赁年度内6个月租金标准的合同解除违约金。

### 13.5 其他费用

如果因违约方未及时履行本合同约定义务而导致守约方采取必要的法律手段时，违约方还应承担守约方为此而支付的包括但不限于律师费、交通费等相关费用。

13.6 乙方同意，在下述情况下，甲方对所发生的损失没有责任(且除本合同另有约定或甲方另行书面同意外，本合同项下之租金及其他费用不得减免或中止支付)：

(1) 因对该房屋或其相邻房屋或商场进行维修、保养或因按本合同规定的程序对该房屋或其相邻房屋或商场进行装修、增建或改建，致使公用设施临时性停止使用，或导致该房屋的水、电、电话、传真或其他有关服务或供应临时性中断，从而使乙方或其相关人员发生损失的；

(2) 非因甲方过错导致乙方或其相关人员发生损失的；

(3) 任何时间该房屋内的非因甲方原因造成的人身损害或财产损失；

(4)若该房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生房屋所有权变动，导致本合同提前终止或无法履行，给乙方造成损失的。

## **第十二条 租赁房屋的消防安全**

1、乙方必须认真贯彻执行《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产法》落实省、市消防局和甲方所制定的各项消防安全制度、措施。

2、乙方法定代表人或其指定代表人作为承租房屋的消防直接责任人。

3、乙方必须积极做好所承租房屋的安全保卫、卫生、消防工作，按国家、省、市有关法律、法规做好防范措施，同时接受甲方的监督。

4、乙方承租房屋范围内发生的人身财产损害的由乙方承担赔偿责任，甲方不负任何责任。

5、乙方对其租赁范围内的安全负责。若发生第三者人身、财产伤害，乙方承担全部法律责任及民事经济赔偿责任。如因此使甲方受到损失，甲方有权向乙方追偿。

6、乙方须遵守甲方有关经营户、租赁户管理的一切规章制度。乙方有义务按期缴纳租金、管理费和水电及物业费。

7、租赁期间，乙方不得擅自将租赁物转租、转让、转借给任何第三方使用，乙方不得改变租赁物用途。

8、乙方不得将本协议的权利义务转让给第三人。

### 第十三条 合同争议的解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由当事人协商解决，协商不成时依法向租赁标的物所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

### 第十四条 通知及送达

14.1 一方负有在履行本合同过程中发生重要事项时(包括联系方式发生变更)及时通知另一方的告知义务。怠于通知的一方应承担因此而导致的对其不利的法律后果。

14.2 除非收到对方发出的书面变更通知，否则双方的有效联系方式如下：

甲方：西安城墙景区园林绿化景观有限公司

联系地址：西安市碑林区真爱粉巷里大厦5楼

电话：029-89622031

乙方：

联系地址：

电话：

#### 14.3 送达方式

14.3.1 如为当面交付，以当面签收日作为送达日，以对方签字作为发送凭证；

14.3.2 如以邮寄或特快专递方式送递，则为投递方邮局

加盖邮戳之第三日为送达日；

14.3.3 如为挂号信寄送，以寄出日之后第七日作为送达日，以交寄回执作为发送凭证；

14.3.4 该商铺亦为乙方有效的联系地址，甲方有权选择将基于本合同的通知张贴于该商铺的货柜或墙面上，该等通知一经张贴即视为已向乙方送达；

14.3.5 如以电子邮件形式发出，则为邮件首次进入收件方邮箱系统之日。

## 第十五条 附则

1、本合同经双方签字盖章后生效，未尽事宜，由双方协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

2、本合同一式肆份，甲方持叁份，乙方持一份，双方所持合同具有同等法律效力。

本合同附件与本合同具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表：

法定代表：

日期：

日期：