
长沙经济技术开发区黄兴大道及其片区改造 PPP 项目 便民服务中心三方租赁合同

甲方 1: 中煤三建(长沙)市政项目建设管理有限公司(出租方)

甲方 2: 长沙经济技术开发区集团有限公司(出租方) (甲方 1
和甲方 2 合称为甲方)

乙方: _____ (承租方)

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规约定,经甲方 1、甲方 2、乙方三方协商,就长沙经济技术开发区黄兴大道及其片区改造 PPP 项目便民服务中心经营租赁事宜,在三方遵循平等、自愿、公平、诚信的原则下,达成如下条款:

一、便民服务中心概况

1、项目地点:位于长沙经济技术开发区红树坡路以北、中轴路以东。

2、项目规模:项目包含 12 层酒店、4 层商业裙楼、负一层地下停车场。总占地面积 12537.77 平方米、总建筑面积 27009 平方米、建筑高度 44.9 米、停车位 142 个,便民服务中心设计均为纯毛坯设计。

3、项目现状:由甲方 1 负责便民服务中心项目主体建设和室外装修(室内为毛坯设计)、部分公共设施设备安装等部分,根据长沙经济技术开发区管理委员会自然资源和规划建设局(以下简称建设局)认可的图纸及长沙经济技术开发区管理委员会(以下简称管委会)批准的方案实施,并现状交付。

4、本项目整体打包出租给乙方。

二、甲方 1、甲方 2、乙方三方关系

根据《PPP 合同》及其相关补充协议,中煤三建(长沙)市政项目建设管理有限公司即甲方 1 经营权至 2034 年 4 月 29 日止,合同租赁期限 20 年,已超出甲方 1 经营权期限。自 2034 年 4 月

30 日起，出租方权利义务由长沙经济技术开发区集团有限公司即甲方 2 全权承接。

三、交付时间及状况

1、甲方 1 同意将上述便民服务中心在本协议签订后 15 个工作日内交付乙方。甲方 1、甲方 2、乙方三方对便民服务中心进行书面实体验收、电气、设备设施验收、管线等进行现场交接，形成书面交接文件。交接前存在问题由甲方 1 负责修复，交接后除工程主体结构缺陷问题由甲方 1 负责维修外，其他问题均由乙方自费负责维修。

2、乙方在签订本合同前，已经现场踏勘并认可经营租赁物现状，符合承租需要，同时已经到相关部门进行认真地咨询、了解，知悉其经营手续和相关情况。乙方应自行申请并承诺办理好相关营业执照及资质审批手续，甲方 1 提供协助。本合同签订后，非出租方原因造成乙方不能使用租赁物进行经营的，不影响本合同的效力。

四、租赁承包期限

1、承包期限：本项目合同签订后并办理移交手续之日起，开始计算经营租赁费，租赁期限 20 年。自合同签订日至 2034 年 4 月 29 日，甲方 1 为出租方的责任主体，自 2034 年 4 月 30 日起，甲方 2 为出租方责任主体。

2、本项目免租期 18 个月，先付后用，按照合同期前三年每年免租 6 个月，交上半年租金，免下半年租金形式进行免租。

3、经营租赁期满或非因出租方原因导致本合同解除/终止后，出租方有权无偿收回该项目，乙方应如期返还。

五、经营租赁费及合同履约保证金（具体金额以成交额计算）

1、经营租赁费：第一年至第五年经营租赁费 352.27 万元/年（包含年租金 290.07 万元/年、增值税按年租金的 9% 计算即 26.11 万元/年、房产税按年租金的 12% 计算即 34.8 万元/年、土地使

用税按 6 元/m²/年计算即 1.29 万元/年。上述增值税、房产税及土地使用税的税率随国家税法政策调整而调整，同时年租金相应予以调整，经营租赁费总额保持不变。后述年度租金及相关税费的计算、调整方式同上。)，第六年至第十年经营租赁费按第五年经营租赁费标准增长 5%即 369.88 万元/年，第十一年至第十五年经营租赁费按第十年经营租赁费标准增长 5%即 388.38 万元/年，第十六年至第二十年经营租赁费按第十五年经营租赁费标准增长 5%即 407.80 万元/年。上述经营租赁费包含租金、增值税、房产税及土地使用税等，在合同起租日至 2034 年 4 月 29 日期间，房产税和土地使用税由甲方 1 代收后交由甲方 2 申报缴纳。

2、经营租赁费的支付。本项目合同签订后并办理移交手续之日起，为第一次支付时间，于 180 个自然天到期后，进行下半年费用支付，采用先付后用的原则。给付方式为银行转账。逾期支付的，除补交经营租赁费外，乙方还需另按欠交经营租赁费的每日万分之五支付违约金，直至乙方向出租方付清所欠全部经营租赁费及应付违约金为止。

3、出租方收到乙方支付的经营租赁费后，应当向乙方提供符合财务规定的票据。

4、本合同生效前，乙方应以银行转账方式支付 100 万元给甲方 1 或银行保函的形式开具 100 万元的履约保函给甲方 1 作为合同履约保证金；2034 年 4 月 30 日后，乙方应以银行转账方式支付 100 万元给甲方 2 或银行保函的形式开具 100 万元的履约保函给甲方 2 作为合同履约保证金。若乙方提供的是履约保函，保函仅限银行开具的、无条件见索即付的独立保函，触发违约条件无需法院判决书即可向保函开具银行申请支付。

5、如采用履约保函形式的，履约保函有效期为 1 年，在履

约保函有效期到期前 15 天内，乙方须重新出具下一年度履约保函(保函要求及金额同上)，依此类推，保证履约保函在合同期内始终有效，否则乙方应在履约保函有效期到期前 15 天以银行转账方式支付 100 万元给甲方作为履约保证金。如都没有做到则需另按当年度年经营租赁费总额的每日万分之五向甲方支付违约金。

6、履约保证金或履约保函主要用于对设施设备造成损坏的赔偿、合同违约、安全事故、期满未能及时检修移交等风险给予出租方造成的损失，乙方应付的赔偿金和违约金等，甲方有权直接从履约保证金中扣除，履约保证金不足抵扣部分仍由乙方补足。履约保证金被抵扣后，乙方应该在收到甲方书面通知后 5 日内，补足履约保证金。

7、乙方在经营租赁期满或依照本合同约定提前退出时，出租方将收取的履约保证金除用以抵充应由乙方承担的费用外，剩余部分在经营租赁期满或乙方依照本合同约定提前退出后 30 日内归还乙方，不计利息。

六、项目装修及要求

1、乙方可在经营场地范围内因乙方经营需要进行装修、改造，但须在事前取得出租方书面同意，且不得破坏主体结构。装修过程中造成损坏，乙方应负责修复改造实施过程中与政府相关管理部门的对接工作及审批手续由乙方负责，出租方配合提供协助支持。乙方应积极配合应保证甲方 1（即中煤三建（长沙）市政项目建设管理有限公司）顺利完成项目移交。

2、与项目装修有关的一切风险、纠纷及债权、债务均由乙方自行承担，由此给出租方造成损失的，由乙方承担（包括但不限于损失赔偿金、诉讼费、保全费、执行费、差旅费、鉴定费、评估费及律师费等）。

3、乙方装修单位必须符合承揽装修工程的资质要求，装修改造设计方案需出租方书面同意，设计图纸由乙方按程序进行报

建审批，乙方对装修的安全负全面责任。

4、乙方装修时应当遵守相关法律法规。乙方装修时应按规定自行办理报建和规划许可手续等。若乙方对该租赁物业作出的改动、扩建或拆除等装修行为，因违反政府法规，被政府有关部门要求恢复原状或作出行政处罚时，不论事先是否已获得出租方同意，均由乙方承担责任，出租方因此所受的任何损失由乙方全额赔偿。

前述出租方的审查同意行为，不免除乙方应承担的责任，并不导致甲方因此对乙方装修造成的损害承担责任。甲方未对装修方案提出异议的，不视为出租方认可乙方装修后对承租物功能和用途的更改。

七、经营租赁约定

1、项目运营期间出租方与乙方的员工之间不存在劳动关系，乙方员工的工资、福利、奖金、社保、医保、工伤待遇和保险、失业保险、生育保险、公积金等一切《劳动合同法》等相关法律法规所规定的劳动者所享有的权利、福利全部由乙方承担和履行。乙方应严格按照《劳动法》和《劳动合同法》等规定用工，签定劳动合同，承担乙方员工人身意外保险。运营期间发生的一切安全责任事故、财产损失及造成第三者伤害责任的，均由乙方承担相应的责任，出租方不承担任何费用和责任。

2、乙方在运营期间，承担所有的安全、消防、人防、环保、资金等全部风险。

3、未经出租方书面同意，乙方不得将本项目的经营租赁权转包给其他单位。

八、资产权属与管理

1、本项目实行所有权和管理权、经营权、使用权分离，保持土地、建筑主体、设施设备国有资产性质。乙方不得以经营租赁项目为名进行抵押、融资、贷款、担保等，使用过程中要加强设施设备维护和完善。

2、出租方与乙方应建立交接清单制度，出租方、乙方移交资产时应履行移交手续；PPP 项目运营期满前的 30 天内，甲方 1 和甲方 2 可以就项目情况进行清理，双方确认无问题后应于 2034 年 4 月 29 日签署书面的移交文件，PPP 项目运营期满且双方签署正式的移交文件后视为甲方 1 正式退出，本合同项下关于出租方的权利义务由甲方 2 承接。

3、经营租赁期满或合同终止后，出租方、乙方对照移交清单进行清点，并对各自投入的资产进行分割，乙方可对自行投入的可移动家具、电器、智能信息化管理系统等可移动设施设备进行搬离，室内装修、固定安装设施、固定家具、水电、天燃气和弱电等不得拆除，无偿归于出租方。

4、经营权承包期满或合同终止后，若出租方需要，出租方有权对乙方自行投入的家具、电器、智能信息化管理系统等可移动设施设备以合理的市场折旧价格进行回收。若乙方未作相关处理，则视为乙方自动放弃所有权。

九、绩效考核

1、出租方有权按照管委会及长沙县相关政府方的管理考核标准对乙方进行考核，可以定期和不定期考核，同时有权要求乙方在限期内整改。（考核指标表详见附件一）

2、如管委会或政府相关部门对乙方考核不达标，绩效考核时不达标造成严重后果的，所有的处罚和罚款，由乙方承担，同时出租方有权按照处罚额的 20%给予乙方加计处罚。

十、其他约定

1、乙方承担经营租赁期内设施设备的维修保养及因维修保养产生的全部费用（在质保期内，甲方 1 投入的设施设备除外），并使之处于良好状态，经营租赁期内因乙方管理使用不善造成设施设备损坏的，由乙方承担维修或赔偿责任。乙方不及时履行或拒不履行该义务的，出租方可自行或委托第三方维修，费用由乙方承担。由此造成第三人人身、财产损害的，由乙方承担全部责

任。

2、乙方在经营租赁期间，必须依法经营，并遵守国家、省、市、区有关经营服务的法律法规、规章制度的要求。乙方在经营权承包及运营期间，对外所产生的一切法律关系、社会纠纷和法律后果，均由乙方自行承担，出租方不承担任何责任。

3、乙方需独立承担经营租赁期间经营所需的一切费用开支，按时支付经营权承包期间所发生的水、电、燃气、通讯、垃圾处理、物业等费用。

4、乙方需做好经营权承包期间的安全防范措施，预防各种事故的发生，如发生包括意外在内的安全事故，损害赔偿等责任由乙方承担全部责任，出租方不承担任何责任。

5、乙方应在合同期满或合同终止、解除后三十日内向出租方返还租赁物，并交清水电气等各项费用。乙方在返还租赁物时，对经出租方书面同意已形成附合的装饰装修物不得拆除，无偿归甲方；对未经出租方同意擅自添加的装饰装修物，经出租方要求拆除的，应由乙方负责拆除。拆除若造成房屋损毁的，乙方负责恢复原状。乙方逾期不移除或拆除的物业内物品，视为遗弃物，出租方有权处理，因处理所产生的费用由乙方承担。逾期返还的，乙方应按逾期天数乘以合同约定日租金的 2 倍标准向出租方支付违约金直至乙方交还物业之日止。

6、经营租赁期内，乙方不得擅自变更经营项目，不得将经营租赁权转让给任意第三方，也不得以出借、合用、委托经营等任何形式将租赁物交由任意第三方使用。如确因经营需要部分转租的，需事先征得出租方的书面同意。乙方部分转租的，对于第三方使用租赁物给出租方造成的损害，由乙方向出租方承担连带赔偿责任。

7、出租方有权对乙方的运营、维护全过程实施监管，并进行绩效考核。

8、乙方应严格按照国家、省、市、区的相关管理规定，依

法自主运营、自负盈亏，自觉接受相关部门的行业管理和监督。

9、乙方不得利用上述场地从事生产、销售、经营有关国家规定的违禁品；不得从事任何违法活动，否则一切后果由乙方负责。如乙方在经营过程中有违法行为，出租方有权终止本合同，收回经营权承包权，造成的一切后果及损失由乙方自行承担。

10、本合同签订后，乙方与出租方签订《安全协议》（详见附件二），在本合同履行期间，乙方经营场所要符合消防安全、食品安全、生产安全等相关要求，落实安全生产设施设备和措施，承担安全生产的主体责任。乙方在运营期间所发生的一切事故，由乙方负责，出租方不承担任何责任。

11、在 2034 年 4 月 29 日即甲方 1 经营权到期前，提前 3 月，乙方应对本项目设备设施进行检查维修，积极配合甲方 1 经营权的移交。

12、乙方如需在租赁物业区域设置广告、招牌、灯箱、布幔等，须事先取得相关职能部门批准同意并报出租方备案，方可设计、制作、安装，否则出租方有权自行拆除，拆除费用由乙方承担。同时，乙方设置的广告牌或招牌应当定期维护，因广告牌或招牌出现倒塌、倾斜、坠落等，一切责任由乙方承担。

13、甲方 1 应无条件配合甲方 2 对于项目的清理移交工作，并在甲方 2 承接出租方权利义务期间，甲方 1 也应无条件协助和支持甲方 2 工作。

十一、合同的终止或解除

1、在经营租赁期内有以下情形之一的，本合同终止，三方互不承担责任：

（1）经营租赁项目因城市建设需要被依法列入征收、动迁、收储范围；

（2）经营租赁项目非因乙方原因毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

（3）遭遇不可抗力（战事、自然灾害、疫情等）导致项目

无法正常运行。

2、有下列情形之一的，出租方有权终止或解除本合同、没收乙方履约保证金或提取乙方履约银行保函，且乙方不得撤离所购置的设施设备，乙方所购置的设施设备及添附无偿归出租方所有：

- (1) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的。
- (2) 乙方逾期未足额支付经营租赁费超过 1 个月的。
- (3) 乙方擅自将承包经营权项目转让给任意第三方经营的。
- (4) 乙方所欠各项费用（水电气费等费用）达 3 个月以上的。
- (5) 乙方利用承包项目进行非法经营或从事其他违法活动的。

(6) 未经出租方书面同意，擅自对租赁物业进行改造、装修的，或装修、使用、维修不符合本合同约定要求和禁止性约定的，或者发生违反物业管理规定的行为，经出租方或物业管理公司提出异议后拒不改正的。

(7) 发生重大安全事故且造成较大社会影响、严重影响项目运营及不服从管理的相关情形、严重损害出租方利益的。

- (8) 严重违反本合同及附件约定的其他义务。

如出租方因前述原因解除本合同的，则本合同自解除通知书送达之日起即解除。

3、出租方项目未按期交付给乙方超过 30 天的，经乙方督促后仍不改正的，则乙方有权终止或解除本合同并撤离所购置的设施设备。

十二、违约责任

1、经营租赁期间，乙方因使用不当或不及时履行对项目的维修、养护责任，致使造成出租方财产损失、出租方及他人人身伤害的，乙方应承担赔偿责任。

2、乙方未征得出租方书面同意或者超出出租方书面同意的范围和要求增设附属设施的，出租方有权要求乙方恢复房屋原状或赔偿损失。

3、乙方在合同履行期间无正当理由终止合同的，出租方有权没收乙方履约保证金或提取乙方履约银行保函，并要求乙方赔偿其全部损失（包括但不限于出租方给予的免租期内的租金、损失赔偿金、诉讼费、保全费、执行费、差旅费、鉴定费、评估费及律师费等）。乙方不得撤离所购置的设施设备及前期完成的所有成果，乙方所购置的设施设备无偿归出租方所有。

4、出租方在合同履行期间无正当理由终止合同的，应向乙方退还当年剩余租赁费，无息退还履约保证金，并支付年租金的20%作为出租方的违约金。

5、乙方应购买适用于本项目并覆盖整个租赁期的人员、财产相关保险，并向出租方备案。若因乙方未购买保险导致赔付，乙方应承担全部责任。

十三、通知和送达

1、甲方 1、甲方 2、乙方三方同意采取包括但不限于书面、电话、传真、短信、电子邮件、网络及邮寄等任一方式通知对方，以上形式发出即视为送达。

甲方 1 收件地址：

电话/传真：

电子邮件：

甲方 2 收件地址：

电话/传真：

电子邮件：

乙方收件地址：

电话/传真：

电子邮件：

三方任何一方变更以上内容，应当在变更之日起三天内书面通知另两方，否则，由变更方承担不利之法律后果。如未送达变更通知的，一切通知均以本合同确定的联系地址为准。

2、本合同送达条款适用于各方非诉时各类通知、合同等及

就该合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

十四、争议解决

1、甲方 1、甲方 2、乙方三方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，向项目所在地的人民法院提起诉讼。

2、乙方违约，出租方为解决争议所支出的所有费用包括诉讼费、保全费、担保费、律师费、鉴定费、执行费等由乙方承担。

十五、合同生效

1、本合同正本一式壹拾贰份，甲方 1、甲方 2、乙方三方各执肆份，自甲方 1、甲方 2、乙方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

2、本合同未尽事宜，甲方 1、甲方 2、乙方三方经协商一致后可另行签订补充协议。补充协议、合同附件均系本合同必要组成部分，与本合同具有同等法律效力。补充协议与本合同约定不一致的，以补充协议为准。

相关附件：

附件一：安全协议

附件二：考核指标表

（以下无正文）

(签字页)

甲方 1 (盖章): 中煤三建(长沙)市政项目建设管理有限公司

法定代表人或授权代理人: _____

合同签订日期: 年 月 日

甲方 2 (盖章): 长沙经济技术开发区集团有限公司

法定代表人或授权代理人: _____

合同签订日期: 年 月 日

乙方 (盖章): _____

法定代表人或授权代理人: _____

合同签订日期: 年 月 日

附件一

考核指标表

一级指标	二级指标	三级指标	考核依据及标准	得分
管 理 (15分)	管 理 机 制 (15)	人 员 配 备 情 况 (2分)	乙方应成立专业的运维部门,配备专业运维人员,未成立相关专业运维部门,每发现 1 次扣 0.3 分。	
			所涉及专业设施未由专业专人维护, 每发现 1 次扣 0.1 分。	
			人员安排架构不能满足整个项目正常运维, 出现管理缺失现象, 每发现 1 次扣 0.1 分。	
		档案 管 理 情 况 (2 分)	应加强规范档案资料管理制度的建立,如发现工程竣工验收档案、日常管理档案、项目资料与管理 档案等不齐全的现象, 每发现 1 次扣 0.2 分。	
			应及时、完整地向城建档案馆移送项目资料, 资料未及时或未移送的, 每发现 1 次扣 0.2 分。	
			应需如实记录台账, 如有虚假, 每发现 1 次扣 0.1 分。	
		运 维 管 理 情 况 (2 分)	项目运营维护管理责任到人,应严格执行操作规程及保养规范,并做好运行、检查及维修记录,如 出现推卸责任等问题, 每发现 1 次扣 0.1 分;	
		财 务 管 理 (9 分)	及时提供真实、准确、完整的各项财务数据,不符合前述要求的每发现一次扣 1 分;积极配合申报 上级各类专项资金,不积极配合的每次扣 1 分。	
产 出 (80分)	项目运营 (60 分)	建筑 (16 分)	建筑物使用过程中表面破损及缺陷要及时采取措施进行修缮,对影响形象的每 1 次扣 0.1 分,出现 建筑物使用性能问题, 每发现 1 次扣 0.2 分	
			应及时解决建筑防火、防潮、防雷击、防锈蚀等方面存在的缺陷,未及时维修的,每发现 1 次扣 0.1 分,若造成安全事故,每发现 1 次扣 0.5 分	
		市 政 和 管 沟 (20 分)	路面出现坑槽、裂缝、涌包、沉陷、松散、翻浆等各种病害,如未及时修复,每发现 1 次扣 0.1 分。	
			道路出现不清洁、不平整等现象, 导致影响整体项目的运营, 每发现 1 次扣 0.1 分。	
			出现管沟漏水、漏电等现象, 未及时维修的每发现 1 次扣 0.1 分。	
			排污、排水管道畅通,无堵塞、积水、外溢现象;达不到要求, 每发现 1 次扣 0.1 分;	

一级指标	二级指标	三级指标	考核依据及标准	得分
		绿化 (10 分)	植物的养护需及时到位。植物养护按实施机构提出的绿化养护细则进行养护，未执行到位，每发现 1 次扣 0.1 分。	
		停车场 (6 分)	停车场有专人 24 小时值守，全程监控，停车场内车辆按规定有序停放，场内干净、卫生；达不到要求，每发现 1 次扣 0.1 分。	
		设备 (8 分)	设备维护需及时到位，并定期维修管理，如出现设备缺失使用性能问题，而未及时维护或更换，每发现 1 次扣 0.1 分。	
	项目维护 (20 分)	公共秩序 (5 分)	主入口 24 小时值班看守，监控室有专人值守，配置专业安保人员，并定期进行巡检；达不到要求，每发现 1 次扣 0.1 分；	
		保洁服务 (5 分)	公共部分保洁服务按照实施机构提供的保洁服务细则要求执行；达不到要求，每发现 1 次扣 0.1 分。	
		物业管理 (5 分)	按《湖南省物业管理条例》、《长沙市物业管理精细化服务标准(试行)》等要求进行物业管理；达不到要求，每发现 1 次扣 0.1 分。	
		安全管理 (5 分)	应建立安全管理体系，设置专职安全员，并执行有效。未有效执行，每发现 1 次扣 0.1 分；行政主管部门或业主单位在日常巡查中，如发现安全问题且在规定时间内未整改到位，每发生一次扣 0.1 分；发生安全主管部门认定的事故的，一般事故扣 1 分/起；较大事故扣 2 分/起；重大或特大事故扣 10 分/起。	
效果 (5 分)	利益相关者满意度 (5 分)	数字化城管满意度 (3 分)	数字化城管案件的处置须按时按质按量完成，数字化案件处置不当 1 次扣 0.1 分； 每年做一数字数字化城管满意度调查，满意度需在 80%以上，以 80%为基准每降低 2%扣 0.1 分。	
		群众满意度 (2 分)	每年做一次群众意见调查，调查满意度需在 80%以上，以 80%为基准每降低 2%扣 0.1 分。	
备注：出租方定期考核后应下达书面限期整改通知书，乙方在限期内完成整改，则免除扣分。				

附件二

安全协议

甲方 1: 中煤三建(长沙)市政项目建设管理有限公司(出租方)

甲方 2: 长沙经济技术开发区集团有限公司(出租方)

(甲方 1 和甲方 2 合称为甲方)

乙方: _____ (承租方)

鉴于乙方与甲方 1、甲方 2 已经签订《长沙经济技术开发区黄兴大道及其片区改造 PPP 项目便民服务中心三方租赁合同》。三方根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国安全生产法》等法律、法规及相关司法解释的规定,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,就租赁物业的安全管理责任有关事宜协商一致,共同达成如下协议:

1. 乙方基本情况

资质证书号码:

有效期:

营业执照号码:

有效期:

2. 责任范围:乙方所承担的经营生产中的所有安全责任,包括但不限于人身财产安全、施工设施安全、消防安全、环境安全、食品安全等。

3. 责任期:自《长沙经济技术开发区黄兴大道及其片区改造 PPP 项目便民服务中心三方租赁合同》生效之日起至乙方租赁期结束,且项目成功移交至甲方,人员撤离现场时止。

4. 甲方权利义务

甲方 1 作为出租方权利义务至 2034 年 4 月 29 日止,自 2034 年 4 月 30 日起,出租方权利义务由即甲方 2 全权承接。

4.1 负责向乙方进行施工前安全技术总交底和施工过程中的安全监督检查。

4.2 对乙方落实安全管理责任进行监督、检查,当发现安全

隐患、问题时，有权督促乙方及时整改到位。

4.3 负责对特种作业人员的资格进行审查，发现无证人员上岗的，应及时予以制止。

4.4 若专业分包合同中明确由乙方自备的，甲方应对乙方采购的防护用品的材质、使用情况进行监督。

4.5 对违反安全生产标准和规章制度的行为进行纠正，必要时进行内部经济处罚或要求乙方停工整改。

4.6 负责向乙方收取安全风险抵押金，待责任期满考核后按规定返还乙方。

4.7 当乙方经甲方书面同意将租赁物业转租或分租时，甲方对乙方的权利、义务及于次承租人。因承租人承租期间发生安全责任的，乙方承担连带责任。

5. 乙方权利和义务

5.1 遵守工程建设安全生产有关管理规定，严格按安全标准进行施工，并随时接受行业、监理单位等安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。由于乙方安全措施不力造成事故的责任和因此而发生的费用，由乙方承担。遵守施工现场安全生产管理制度和劳动纪律。服从甲方的安全生产监督，因乙方安全管理发生生产安全事故的，由乙方承担全部责任，甲方有权就事故造成的损失，向乙方索赔。

5.2 人员进场，必须及时如实向甲方填报进场人员的姓名、性别、年龄、工种、本工种工龄、家庭住址、身份证号、职业健康和教育培训情况等；严禁雇佣童工、未成年工、不适宜从事有关工种的作业人员及身份不明的人员（如违法犯罪人员）。

5.3 施工、操作人员在施工前，必须接受入场安全、文明施工教育和施工前的安全技术交底，并建立安全教育培训档案；未经安全教育培训及安全考核不合格的人员不得安排上岗。特种作业人员必须取得《职业资格证书》和《特种作业操作证》，无证人员严禁安排上岗操作。

5.4 负责本单位从业人员的安全生产、文明施工管理，组织实施施工、操作人员入场前、定期和经常性的安全、文明施工教育培训；保证操作人员具备必要的安全生产知识、熟悉有关的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和紧急情况下的应急避险措施，并督促施工人员自觉遵守安全生产的各项规章制度。应当书面告知作业人员危险岗位的操作规程、违章操作的危害和职业健康危害。

5.5 落实甲方安全技术交底和安全技术措施的要求，并针对分项工程和作业环境实际，对有关安全施工的技术要求向作业班组、作业人员作出详细说明，并由双方签字确认。指导、督促作业人员严格按照安全技术要求和操作规程作业。严禁违规安排操作人员带病上岗和疲劳作业。

5.6 负责为本单位从业人员提供必要的劳动保护用品（如手套、工作服、胶鞋等）和劳动防护用品（若分包合同约定由乙方自备），督促施工、操作人员正确使用劳动防护用品，及时制止违章行为。

5.7 向甲方申报自带机具的规格、型号、数量、安全状况等并负责安全使用，严禁机具“带病”运转。

5.8 接受甲方的安全监督检查，对检查提出的问题和隐患，及时整改，不得以任何理由拒绝整改或设置障碍。

5.9 有权拒绝甲方的违章指挥和强令冒险作业；发现甲方的违章指挥和强令冒险作业直接危及人身安全的紧急情况时，有权停止作业或者在采取可能的应急措施后撤离作业场所。

5.10 做好所使用的职工宿舍、食堂的安全管理，宿舍、食堂建筑必须符合安全要求，不得私自接设电热水器、电炉、自制电热毯、电风扇等；不得私自容留外来人员住宿；不得采购不符合卫生要求的原料或半成品，不得供应变质食品。

5.11 接受甲方比照内部管理规定，对违反安全生产管理规定行为的处罚，并承担由此产生的经济损失。

5.12 负责为本单位从事危险作业的人员办理意外伤害、保险，支付保险费。

5.13 对本单位施工、操作人员所发生的生产安全事故，乙方应立即报告甲方和有关部门，按照国家有关法律、行政法规对事故进行调查处理，并承担相应的民事责任和经济损失。

5.14 乙方全面负责租赁物业的安全管理工作，应遵守法律及国家规定的所有安全标准，建立、健全和完善安全使用、维护、管理制度及安全运行保障体系，自主开展各项安全管理活动，但不得损害甲方合法权益。

5.15 乙方应合法依规使用租赁物业、合法依规经营。不得利用租赁物业进行非法活动或存放危险物品，影响公共安全。否则，因此造成的一切后果和责任均由乙方自行承担。

5.16 乙方应尽到防火、防盗的安全管理责任。要定期对租赁物业的水、电、暖、天然气等设施进行检查。未尽到基本的管理、注意义务，没有对租赁物业妥善保管，或发现隐患未及时进行维修、处理，而造成的财产损失及人身损害的，均由乙方承担，并向甲方承担因此造成的租赁物业主体结构损坏的赔偿责任。

5.17 经甲方书面同意后，乙方将租赁物业转租或分租的，乙方负有管理、积极督促次承租人保证租赁物业使用安全的义务。对于次承租人未尽安全责任而造成的财产损失及人身损害，乙方需与次承租人承担连带责任，对造成租赁物业主体结构损坏的，乙方需与次承租人对甲方承担连带赔偿责任。乙方未尽本协议约定义务的，对租赁物业租赁区域内发生的一切安全事故承担全部责任及一切不利后果。

5.18 乙方应加强治安管理，防范盗抢、人身伤害等事件的发生，禁止打架斗殴等违法犯罪行为，防止社会治安问题发生。在租赁期内，乙方应自行保管租赁物业内的财产、设备设施，发生损毁或被偷盗的，相关责任由乙方自行承担。

5.19 乙方应定期对租赁物业进行安全检查、安全培训、应

急演练，及时发现、整改安全隐患及问题，确保租赁物业的安全使用，防止安全责任事故的发生。乙方应针对自然灾害、重特大事故、环境公害及人为破坏等事件等各类可能发生的事故和所有危险源，制定应急预案和现场处置方案，明确事前、事中、事后的各个过程中相关部门和有关人员的职责、设立相应的组织、提供相应的指挥和设备等保障体系，并保证在出现重大意外事件时其保障体系能够正常启动。

5.20 在租赁期内，乙方应加强管理，确保租赁物业和人身安全，如因非甲方原因造成安全事故和经济纠纷，其责任和后果均由乙方自行承担。同时，乙方对其工作人员及进入租赁物业区域的人员，要宣传好各项安全事项、并自行管理到位。

5.21 乙方不得擅自改变租赁物业的用途，应当按照《长沙经济技术开发区黄兴大道及其片区改造 PPP 项目便民服务中心三方租赁合同》的约定用途使用租赁物业。

5.22 乙方需对租赁物业进行装修或重大修缮的，应事先经甲方同意，并不得擅自变动租赁物业建筑主体和承重结构。根据法律及政策规定，装修事项须事先经行政机关审批或事后备案的，乙方应按要求报批或报备。

5.23 乙方在装修期间，应加强现场管理和安全管理，规范作业，如造成安全事故、人员伤亡及经济纠纷等，其相应责任、后果均由乙方自行承担，与甲方无关。

6. 其他

6.1 本协议书作为《长沙经济技术开发区黄兴大道及其片区改造 PPP 项目便民服务中心三方租赁合同》的附件。

6.2 本协议签订时间： 年 月 日

6.3 本协议签订地点：

6.4 本合同正本一式壹拾贰份，甲方 1、甲方 2、乙方各执肆份，自甲方 1、甲方 2、乙方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

6.5 本协议未尽事宜，将由甲方 1、甲方 2、乙方另行签订《补充协议》，《补充协议》与本协议具有同等效力。

甲方 1（盖章）：中煤三建（长沙）市政项目建设管理有限公司

法定代表人或授权代理人：_____

合同签订日期： 年 月 日

甲方 2（盖章）：长沙经济技术开发集团有限公司

法定代表人或授权代理人：_____

合同签订日期： 年 月 日

乙方（盖章）：_____

法定代表人或授权代理人：_____

合同签订日期： 年 月 日