

合同编号：

加 油 站 资 产 租 赁 合 同

甲方（出租方）：

乙方（承租方）：

甲方（出租方）：

住所地：

负责人：

统一社会信用代码：

乙方（承租方）：

住所地：

法定代表人：

统一社会信用代码：

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规的规定，甲乙双方本着平等互利、诚实守信、等价有偿的原则，经协商一致，就乙方租赁甲方山东中油龙泉石油销售有限公司第二加油站、第三加油站事宜，达成如下合同条款。

1 租赁标的物

本租赁合同标的物（以下称“租赁物”）是位于山东省济南市市中区党家庄镇罗而村104国道罗而段济南监狱西100米的中国石油天然气股份有限公司山东济南销售分公司市中殷家林加油站（以下称“加油站”）的全部资产及经营权。

加油站主要资产如下：

1.1 加油站所占用的土地：面积为3575平方米，四至为：东至乡村道路，南至104国道，西北至党家庄罗而村委会集体土地；

1.2 加油站营业房及附属房：面积约259平方米；

1.3 罩棚：钢网架结构，面积约1130平方米；

1.4 加油机：8台双枪；

1.5 油罐：4具，均为30立方米；

1.6 其他辅助设施。

资产明细详见《租赁资产明细表》（附件1）和《加油站平面图》（附件2）。

2 租赁期限

租赁期限为5年，自甲、乙双方签署第4条约定的《资产交接确认书》（附件3）、《证照交接确认书》（附件4）之日起计算。起租日至2026年12月31日，

由甲方向乙方履行合同内相应的权利及义务，2027年1月1日起至5年期满租期结束，由山东泉涌置业有限公司、山东中油龙泉石油销售有限公司、向乙方履行合同内相应的权利及义务。

3 租金、履约保证金及支付

3.1 乙方向甲方支付的年租金为人民币***万元（大写*****元整）。本租金已经包含双方的利润、折旧和应当向当地政府有关部门缴纳的税费，并已充分考虑了物价、利率等各方面经济因素变动的影响，租期内双方均不得要求变更。

3.2 租金按年支付，实行先付后租原则。首期租金自本合同签订之日起5日内，由乙方支付至本合同第3.4条约定的收款账户，后续租金应于每期租期开始前15日支付。

3.3 乙方向甲方支付租期内总租赁费的20%作为履约保证金，自本合同签订之日起7日内，由乙方支付至本合同第3.4条约定账户，履约保证金不计利息。若发生履约保证金扣除情形的，乙方应于扣除后或接到甲方通知后30日内补足。

3.4 甲方同意乙方将除首期租金外的其余租金及履约保证金汇入甲方名下的以下账户，甲方对开户银行及账号的真实性、合法性、安全性负责。

甲方账户名称：***；

甲方账户账号：*****；

甲方开户银行：*****。

交易所账户名称：山东产权交易中心有限公司

交易所账户账号：817973001421007323

交易所开户银行：威海市商业银行济南历下支行

交易所开户行号：313451009690

4 加油站的交付

在乙方按照第3条约定支付租金及履约保证金之日起，甲方收到上述款项5日内，将本合同第1条约定的资产及甲方名下该加油站的成品油零售经营批准证书、危险化学品经营许可证等交付给乙方，双方签署《资产交接确认书》（附件3）、《证照交接确认书》（附件4）。乙方须将危险化学品经营许可证变更至其名下后，方可进行加油站相关施工改造；加油站营业执照、成品油零售经营批准证

书、危险化学品经营许可证全部办理或变更至乙方名下后，方可开展经营活动。

5 加油站的设施设备及人员

5.1 甲方交付时的加油站设施、设计符合国家现行加油站设计规范和消防安全法规的要求；加油站供水、供电满足加油站正常经营的需要；排污、排水符合城建、环保要求。

5.2 租赁期内，加油站的改建、扩建、改造及设备、设施的维修、保养、更新，由乙方负责，费用由乙方承担。

5.3 乙方拟对加油站进行改建、扩建、改造的，应提前 30 日向甲方提交详细的施工方案，并征得甲方的书面同意后，方可施工。

5.4 乙方租赁期满时的加油站设施、设计符合国家加油站设计规范和消防安全法规的要求；加油站供水、供电满足加油站正常经营的需要；排污、排水符合城建、环保要求。

5.5 甲方原加油站的员工借聘给乙方，双方另行签订《借聘协议》，约定双方的权利义务等内容；由乙方负责管理并支付相关薪酬，薪酬福利待遇原则上不低于中石油其他同等规模加油站的员工收入。

6 甲方权利及义务

6.1 甲方应按照本合同约定，每年向乙方开具合法合规的增值税专用发票，发票内容为场地租赁费、房屋租赁费、设备租赁费，金额分别为***元、***元、***元。当地税务局另有规定的，甲方与税务局确认后开具发票。

6.2 租赁期内，甲方有权检查乙方对租赁资产的使用情况，对乙方不当使用或可能造成资产损失的，可以要求乙方限期改正。

6.3 甲方有权审核乙方的加油站改造方案，检查监督乙方的改造工程施工。

6.4 甲方有权检查乙方的安全生产经营情况及乙方对借聘人员的管理情况，如发现存在安全风险、违法违规经营等风险或问题，有权要求乙方限期整改。

6.5 甲方有权利根据市场情况，在闲置场地增设 LNG、加气及光储充等新能源业务。如甲方开展自发电业务，乙方在同等条件下享有优先有偿使用权。

7 乙方权利及义务

7.1 乙方应按合同约定支付租金和履约保证金。

7.2 乙方负责办理或变更加油站营业执照、成品油零售经营批准证书、危险化学品经营许可证等相关证照，并承担相关费用。乙方须将危险化学品经营许可证变更至其名下后，方可进行加油站相关施工改造；加油站营业执照、零售经营批准证书、危险化学品经营许可证全部办理或变更至乙方名下，具备经营条件和资质后，乙方才可以开展经营活动。

7.3 乙方应正常使用、管理并维护租赁资产，因乙方的故意或过失造成租赁物损坏的，乙方应负责修理、更换，并承担相关费用。如果乙方需要改造加油站（包括改造加油站主体构造、油罐、加油机布局、双方标识等），应提前 30 日将改造方案交甲方审核，甲方审核通过后方可施工。

7.4 乙方应合法合规地开展经营活动，遵守政府相关部门的各项管理规定，承担经营过程中发生的各种税费、日常经营的水费及电费等。

7.5 乙方负责租赁期内加油站安全、环保、质量、计量、职业卫生、员工健康安全、周边关系协调等问题，负责承担和处理可能产生的一切责任。乙方接受甲方的检查监督，并按照甲方要求整改相关的风险及问题。

7.6 未经甲方书面同意，乙方不得将加油站转租给第三方。

7.7 原加油站人员由乙方借聘，相关人员费用由乙方承担。乙方应按照《劳动法》、《劳动合同法》等相关法律法规，合法合规的做好甲方借聘人员的管理。

7.8 甲方在该站办理甲方原有持卡客户退卡业务时，乙方应在宣传、场地等方面予以必要协助。

7.9 乙方租赁经营该站所产生的债权债务均由乙方自行负责承担，包括加油卡、购（售）油协议、资金借贷等一切对外经济往来，租赁期间以及租赁期满后，若乙方未妥善解决前述应由乙方承担的债权债务，给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方赔偿。

7.10 因国家法律法规或政策强制要求，需要更新设备、设施的，乙方可进行更新，并承担有关设备、设施的更新费用，更新的设备设施归乙方所有，原加油站替换的设备设施由甲方进行处理。

8 双方承诺

8.1 双方承诺有合法的权利并已得到必要的授权、批准及许可订立并履行本合同，包括但不限于履行本合同项下义务所需的内部及政府部门的批准、同意、许可等。

8.2 甲方承诺不干涉乙方的正常经营。

8.3 乙方承诺不以甲方名义开展经营活动，不在使用、经营租赁物或对外宣传等活动中使用或允许第三方使用甲方标识及相似标识。乙方承诺在承租的加油站开展非油品业务，在同等条件下优先从甲方采购非油商品。

8.4 乙方同意甲方在不影响乙方经营的情况下，在本加油站屋顶、罩棚顶、闲置空地上增上光伏发电、LNG 加气、加氢、充换电设备设施，并开展相关业务。该部分增设业务的经营权、所得收益均归甲方所有，乙方不得以此为由要求甲方降低租金。另外，在光伏发电业务中，若存在电力售卖等情形，在同等交易条件下，乙方享有优先购买权。

8.5 双方承诺不向任何第三方透露本合同内容。

9 租赁期满的处理

9.1 乙方在租赁期满之日将《资产交接确认书》（附件 3）中的租赁资产交还给甲方，并保证能够正常使用。乙方添置的其他资产、设备、设施，乙方可以自行处置，但不得影响甲方经营。对于不可拆除或拆除后可能影响加油站正常经营的，乙方无偿转让给甲方。双方签署新的《资产交接确认书》之日起 15 日内，甲方退还乙方剩余履约保证金的 1/3（无息）。

9.2 乙方在租赁期满之日将《证照交接确认书》（附件 4）中的证照手续交还给甲方，乙方应确保证照的合法有效，双方签署新的《证照交接确认书》。乙方协助甲方将证照手续变更至甲方或甲方指定单位名下。甲方完成证照变更之日起

15 日内，退还乙方剩余履约保证金的 1/3（无息）。

9.3 乙方在租赁期满之日前清除加油站场地和建筑物、附着物上所有带有乙方标志的物品，并妥善处理乙方发放的与该加油站相关的加油卡、加油协议等。

甲方验收确认之日起 15 日内，退还乙方剩余履约保证金的 1/3（无息）。

10 合同变更、解除及违约责任

10.1 甲乙双方协商一致，可以变更或解除本合同。

10.2 在租赁期内，如乙方取得加油站的所有权或甲方丧失加油站的出租权，则本合同自动终止。

10.3 乙方未按合同约定支付租金、履约保证金，每迟延一日，应按年租金的万分之五向甲方支付违约金，并继续按照约定履行合同；逾期超过 30 日的，甲方有权解除本合同，乙方应向甲方支付本合同总租金 30%的违约金。给甲方造成损失的，乙方还应赔偿甲方因此而遭受的一切损失。甲方有权从履约保证金中直接扣除违约金及损失赔偿金，不足部分由乙方另行赔偿。履约保证金扣除 3 日内，乙方须补足履约保证金。

10.4 乙方违反本合同第 5 条、第 6 条、第 7 条、第 8 条、第 9 条等约定的，每迟延一日，按年租金的万分之五向甲方支付违约金，并继续按照约定履行合同。甲方有权选择解除合同，乙方应向甲方支付合同总租金 30%的违约金。给甲方造成损失的，乙方还应赔偿甲方因此而遭受的一切损失。甲方有权从履约保证金中直接扣除违约金及损失赔偿金，不足部分由乙方另行赔偿。履约保证金扣除 3 日内，乙方须补足履约保证金。

10.5 任何一方违反本合同其他约定，每违约一日，违约方应当按照年租金的万分之五向守约方支付违约金，违约超过 90 日的，违约方应当向守约方支付合同总租金 30%的违约金，守约方有权解除合同或要求违约方继续按照约定履行合同，给守约方造成损失的，违约方还应赔偿守约方因此而遭受的一切损失。

11 不可抗力

11.1 如双方中任何一方遭遇法律规定的不可抗力事件，致使本合同的履行

受阻时，遇有上述不可抗力的一方应立即以书面形式通知对方，并应在 7 天内提供不可抗力详情及合同不能履行、部分不能履行或迟延履行理由之有效证明文件，由双方根据其对履行合同的影响程度，协商决定是否解除合同，或者部分免除履行合同的责任，或者延期履行合同。

11.2 政府部门作出的有关加油站改造、证照办理及移交、开具发票所涉及的任何具体行政行为，不属于本合同约定之不可抗力事件。如因该等具体行政行为导致无法按时或继续履行本合同约定义务，由违约方按照第 10 条约定承担违约责任。

12 争议解决

12.1 因本合同发生争议，双方应协商解决，协商不成的，向合同签订地的人民法院提起诉讼。

12.2 本合同由甲乙双方签订于山东省济南市市中区。

13 通知

13.1 甲、乙双方就履行本合同有关事宜相互通知的文件或其他资料，应以书面形式并按如下地址送达。

甲方地址：****

联系人：*** 电话：***

乙方地址：

联系人： 电话：

13.2 以上联系方式如有变更，须书面通知另一方，否则视为未变更。

14 合同效力及附件

14.1 本合同自双方盖章并签字之日起生效。

14.2 本合同共有 4 项_页附件，合同附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

14.3 本合同一式 6 份，双方各执 3 份，具有同等法律效力。

附件：1. 租赁资产明细表

2. 加油站平面图
3. 资产交接确认书
4. 证照交接确认书

(以下无正文)

甲方 (盖章):

法定代表人 (签字):

乙方 (盖章):

法定代表人 (签字):

签订日期: 年 月 日

