承租经营合同

合同编码:

甲方：厦门高新技术创业中心有限公司
统一社会信用代码：91350200260067404X
联系地址：厦门火炬高新区创业园诚业楼一楼 101 室
法定代表人：　　电话：　　传真：
联系人：　　联系电话：

乙方：
统一社会信用代码：
联系地址：
法定代表人：　　电话：　　传真：
联系人：　　联系电话：　　电子邮箱：

甲乙双方就乙方承租甲方位于____的房屋（以下简称“租赁房屋”或“食堂”），为园区企业员工提供餐饮服务，为园区企业员工提供餐饮服务，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国食品安全法》等相关法律法规以及厦门市的相关规定，甲乙双方就有关事宜，友好协商达成以下合同条款：

第一条　食堂情况及经营目标

1、食堂地点和面积：位于____，建筑面积为____㎡（含公摊）。

2、本合同签订前乙方已对租赁房屋进行实地踏勘，对房屋（含部分设施设备）现状有充分的了解，对存在的瑕疵及可能存在的瑕疵已有充分的认识，乙方不得以不完全了解租赁房屋情况（包括但不限于房屋使用性质、位置、构造、设施、噪音、采光以及使用该租赁房屋时乙方规划的业态能否通过相关部门的批准、能否取得相关证照等）为由提出异议，更不得以此为由拖延或拒绝履行本合同义务。

3、乙方应在房屋现状（含部分设施设备）的基础上，自行补充餐具、电器及厨具设备等，以满足食堂经营需求。

4、乙方作为食堂的经营单位，应为园区企业员工提供安全可靠、干净卫生、美味可口、价格适中的餐饮服务，并处理好园区企业及员工对乙方及其工作人员的服务态度、食品质量、卫生、价格等方面的投诉。

5、乙方提供法定工作日中餐；另视情况和需要，可提供早、晚餐、夜宵、聚餐和宴席等服务。

6、乙方作为食堂的经营单位通过合法的经营和服务，获取适当的经济利益。

第二条　租赁期限

1、租赁期限自 2026 年 12 月 1 日起至 2031 年 11 月 30 日止，其中　年　月　日至　年　月　日止为装修期。乙方应于 2026 年 12 月 1 日起正式向园区供餐。

2、装修期内免租金，乙方仍应按时足额缴纳物业管理费、公共维修金、水电费（含公摊）等费用。

3、如乙方拟于租赁期限届满后继续租用租赁房屋，原则上应于租赁期限届满之前 90 日向甲方书面提出，经甲方同意后，由双方签订补充协议或重新签订租赁合同。其中乙方通过公开招租方式承租本合同项下房屋的，只能向甲方提出一次续租申请，续租期届满后乙方可再次参与公开竞租，同等条件下优先竞得。

第三条　房屋租金

1、租赁房屋的租金按照本合同第一条确定的建筑面积　平方米计算。

2、租金标准：

自 2026 年 12 月 1 日起至 2031 年 11 月 30 日止，租金单价（含税）：　元/㎡·月。每月含税租金为（大写）人民币　（¥　），每月不含税租金为（大写）人民币　（¥　）。

3、合同含税租金总金额为（大写）人民币　（¥　），不含税租金总金额为（大写）人民币　（¥　），增值税额为（大写）人民币　（¥　），增值税税率　%。

4、若遇国家税率调整，合同含税总金额不变，按实际调整后的税率为准调整不含税金额；具体以实际开票金额为准。

第四条　租金支付

1、甲方按自然季度向乙方收取租金。乙方应当于本合同签订之日起 5 日内支付给甲方　年　月　日至　年　月　日的租金，共计（大写）人民币　（¥　）。此后，乙方每次应当于每个季度的最后一天前支付甲方下一个季度的租金。

2、甲方收到乙方交付的每期房租或其他相关费用后，应提供合法有效发票或收据给乙方。

3、除非特别说明，否则，甲方有权将从乙方收到的任何款项冲抵任何应由乙方支付的到期款项。

4、甲方收款账户：

（1）开户银行：

（2）账户名称：

（3）账号：

5、乙方开票信息：

（1）企业名称：

（2）纳税人识别号：

（3）地址：【】、电话：【】、邮箱：【】

（4）开户行：

（5）账号：

（6）纳税人类别：□一般纳税人□小规模纳税人

（7）开票类型：□增值税专用发票、□增值税普通发票

第五条　租赁保证金

1、乙方应于本合同签订之日起5日内向甲方支付租赁保证金（按月租金标准的6倍计算），共计（大写）人民币　　（¥　　）。

2、本合同（□是□非）续约合同，乙方已缴纳的租赁保证金（大写）人民币　　（¥　　）自动转为本合同租赁保证金，且应再补交租赁保证金（大写）人民币　　（¥　　）。

3、租赁保证金主要用于抵扣乙方违约情形产生的逾期违约金、逾期应付款及食品安全卫生事件的预赔，抵扣顺序由甲方自行决定，并有权要求乙方对租赁保证金进行补足。如租赁保证金不足以处理前述事项，则甲方有权继续向乙方追偿。

4、租赁期满或合同终止或解除时，乙方应当严格按照本合同第八条的规定进行租赁房屋的移交，甲方于乙方交回房屋并结清相关费用后一个月内将剩余租赁保证金（不计利息）退还乙方；但若乙方未及时办理移交房屋并结清相关费用或存在本合同约定之没收租赁保证金情形的，甲方有权不退还租赁保证金，并有权对乙方的违约行为进行追索。

第六条　物业管理及物业管理费用

1、乙方同意由甲方或甲方委托的物业管理服务公司提供物业管理服务并签订《物业服务合同》，接受甲方或甲方委托的物业管理服务公司的管理，且对相关物业管理费、公共维修基金收费标准无异议。

2、乙方承担缴纳物业管理费、公共维修金等义务。

3、若甲方为乙方垫付上述相关费用，应将相应账单/通知发送乙方，乙方收到前述账单/通知之日起3日内未提出异议的视为乙方认可账单金额，且乙方必须在收到甲方通知之日起5日内将甲方垫付费用支付给甲方，否则按乙方违约处理。

第七条　水、电费及其它费用

1、本合同约定的租金未包含物业管理费、公共维修金、乙方应缴纳的电费、水费（含公摊部分，下同）及其他相关费用。

2、物业管理费、公共维修金、电费、水费及水电保证金（或有）等相关费用由甲方或甲方委托的物业管理服务公司收取，具体按《物业服务合同》执行。

3、若甲方为乙方垫付上述相关费用，应将相应账单/通知发送乙方，乙方收到前述账单/通知之日起3日内未提出异议的视为乙方认可账单金额，且乙方必须在收到甲

方通知之日起5日内将甲方垫付费用支付给甲方，否则按乙方违约处理。

第八条　租赁房屋的移交

1、甲乙双方于本合同生效之日起3个工作日内完成租赁房屋的移交；移交时应由双方在移交清单（含设施设备和物品等）上共同签字或盖章确认。

2、甲方应于本合同约定期限内通知乙方办理租赁房屋的移交，无正当理由，乙方拒不办理移交或拒不签署移交清单的，视为甲方通知当日即向乙方交付租赁房屋，乙方应按本合同约定履行包括支付租金在内的各项义务。

3、租赁期满或提前解除的，乙方应于租赁期满之日前或合同解除之日前腾退移交房屋，若乙方预期无法按时移交应提前5日向甲方提交书面申请，经甲方同意后确定移交日期。乙方应于腾退前自行清理租赁场所内属于乙方的财产、恢复房屋原状等。若乙方逾期腾退的，原则上按最近一月含税租金标准的1.3倍计付房屋占有使用费直至乙方实际腾退之日；且甲方有权予以停水、停电，所造成的一切损失均由乙方自行承担。

4、乙方应自行承担房屋恢复原状的费用，经甲方同意的，可予以保留装修、设施，但乙方不得就保留部分的装饰装修、设施提出任何要求、主张、补偿或索赔；因乙方原因导致租赁房屋、设施设备和物品毁损的，乙方应予恢复原状或赔偿恢复原状的费用。

5、甲方依据本合同约定单方面解除或提前终止合同的，乙方无权要求甲方赔偿任何装修费用或就房屋内的装饰装修、设施、设备向甲方提出任何要求、主张、补偿或索赔。

6、乙方逾期仍未返还腾退房屋的，甲方有权自行收回房屋，届时乙方未搬离的任何物品视为乙方遗弃物，甲方有权自行处置房屋内的物品或就房屋内的物品拍卖、变卖所得的价款优先受偿（优先受偿范围包括欠付的违约金、赔偿金、占有使用费、租金、诉讼费、律师费、公证费、保管费等），乙方不得提出任何异议，同时甲方无需向乙方作出任何赔偿或补偿，因处理或存放乙方上述物品而产生的费用由乙方承担。甲方恢复房屋原状的相应费用亦由乙方承担。

7、租赁期满或合同解除之日起，在不存在合同约定的予以没收租赁保证金的情况下，若乙方三个月内仍未办理退房结算的，甲方有权将乙方缴纳的租赁保证金抵扣违约金、占有使用费、乙方欠缴的租金及水电物业等费用；如乙方超过一年未前来办理退房结算，甲方有权不退还其抵扣相关费用后的租赁保证金余额。

8、合同解除或终止时，乙方投入的场地装修费和相关设施设备购置费不得要求甲方补偿，乙方应按甲方要求无条件办理退租手续。退租移交时，乙方应确保房屋及甲方交付的设备设施可正常使用，如有损坏灭失，乙方应承担修复或赔偿责任。

第九条　经营要求和场地使用管理

1、乙方承诺在租赁经营期间不得使用明火，包括但不限于使用和存储液化气、天然气和醇化油等，一经发现，甲方有权立即解除合同并没收全部租赁保证金。

2、租赁房屋仅限作为食堂经营及食堂运营商配套管理用房，不得作为其他用途，

如发现作为其他用途，甲方有权立即解除合同并没收全部租赁保证金。

3、乙方应合理审慎地使用租赁房屋，因乙方原因导致租赁房屋毁损的，乙方应予恢复原状或赔偿；造成公用部分毁损的，适用本条约定。

4、若按法律、法规、规章等规定应报环保等行政部门审批的，乙方应经过环评审批后方可建设投产，且建设项目中防治污染的措施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用，产生的废水废气等污染物应经处理达标后方可排放。

5、乙方承担租赁房屋范围内日常保洁、房屋设施的维护、保养、安全生产及防火安全等工作，并接受甲方的检查、监督和指导，对存在的安全隐患应及时整改，未及时整改或整改后仍存有安全隐患的，甲方有权单方解除本合同且不承担任何违约责任。

6、乙方在租赁期间享有本合同租赁房屋的单独使用权，此项权利并不包括租赁房屋的建筑用地、空地、绿地、建筑外墙、楼房主体结构、楼顶等公用部位和公用设施。

7、乙方在租赁期间有权与甲方及租赁房屋的其他承租方共同使用该房屋的公用走廊、楼梯、通道、门厅、电梯厅、货梯厅、公用道路及供水系统、排水系统、供电系统、消防保安系统、电梯、货梯、卸货平台、货场等，但不允许擅自分割使用或阻挠他人使用。

8、乙方承诺在食堂营业（包括试营业）之前办理齐全《食品经营许可证》和《餐饮服务许可证》，并根据有关职能部门要求办理相关经营手续方可对外营业。因乙方经营项目需要办理行政许可的，由乙方自行办理，并承担相关费用。相关审批（含消防审批）手续由乙方自行协调并取得相应审批同意文件，若因相关手续无法获批，由此引起的一切损失（包括但不限于应付租金、改造恢复费用等）均由乙方承担。

9、乙方对租赁范围区域内负有消防安全主体责任，应严格落实相关消防安全制度，保障消防疏散通道畅通，确保租赁区域消防安全。

10、乙方应具备满足园区用餐需求的能力，甲方有权对乙方的经营能力进行考核，未能满足园区用餐需求的，甲方有权立即解除合同。

11、甲方配备基础厨房设备，具体以实际交接为准。乙方负责承担甲方配备的食堂设施设备日常使用过程中的维修维护责任。承租经营期间，乙方应在承租范围内根据自身经营情况进行装修和购置厨房设备等，以满足食堂经营需求；如乙方需更新、替换或淘汰甲方配备的原有设备，应事先书面告知甲方，并经甲方书面同意后方可实施。乙方自行添置的购置厨房设备等及装修设施等应提交清单给甲方备案。乙方的装修及相关设施设备补充应符合消防要求，方可对外正式经营。

12、乙方负责保管、维护原有配置的消防器材，应确保正常完好和随时可用。如厨房等处按有关规定需要增加消防器材，则由乙方自行添置。

13、未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变建筑结构和对外出借由甲方提供的设备物品，否则乙方必须根据甲方要求恢复原样、返还设备物品并赔偿由此给甲方造成

的损失。

第十条　房屋装修

1、乙方应于装修之前向甲方或甲方委托的物业服务企业提交装修方案（其中包括设备重量、装修材料、用水用电容量、给排水管等），经甲方或甲方委托的物业服务企业书面同意后方能进行装修。若按法律、法规、规章等规定应报建设、消防等政府部门审批的，乙方应经过相关部门审批并将该等审批结果另行报备甲方后方可组织施工。

2、如基于特殊供水、供电回路数及容量、天然气、雨/污水排水、通讯等特殊配套需求，确需对租赁房屋及公共设施进行改造的，乙方应先征得甲方书面同意，改造费用及产生的一切责任均由乙方自行承担。

3、乙方装修前应按规定到物业服务企业办理相关手续后方可进场施工，乙方应督导其施工单位接受甲方或甲方委托的物业服务企业的管理，做到文明施工、安全施工。

4、若涉及建筑结构、设备设施和外墙外貌、屋顶使用或改动的，乙方应先征得甲方书面同意。空调室外机应按甲方指定位置安装。乙方装修时不得损坏、改变租赁房屋的主体结构，不得损坏、拆除原有的通讯、电气接口等设施。未经甲方书面同意，乙方擅自实施影响建筑结构的装潢、装修或安装行为，乙方应在甲方或物业管理服务公司要求的限期内整改；若乙方在实施前述行为过程中造成租赁房屋（包括设备设施）损毁，影响租赁房屋安全的，乙方应负责进行修复并承担相应费用，并对由此给甲方造成的经济损失承担赔偿责任。

5、租赁房屋交付后，乙方实际占有租赁房屋，如出现需要修缮、维护的情形（除建筑质量问题外），乙方应及时向甲方汇报并提交修缮方案，经甲方同意后由乙方组织实施并承担相应费用。若因乙方原因造成修缮、维护不及时，导致他人人身、财产受到损害的，相关赔偿责任应由乙方全部承担。

6、若租赁房屋出现建筑质量问题（原房屋土建、消防系统、给排水系统等）的，由甲方负责维修，乙方应提供必要的协助和配合。但若因乙方或乙方工作人员原因（故意或过失）造成建筑质量问题，则由乙方负责修复或赔偿。

7、甲方或甲方委托的物业管理服务公司对乙方装修方案所作的审查，并不减轻或免除乙方相关法律、法规、规范性文件规定及本合同约定所应承担的向政府主管部门报请批准的义务。

第十一条 租赁房屋的修缮

1、乙方对于该房屋内的由乙方进行的改建，加固、装修部分以及自行添置的设备、设施，负有维修、保养责任，即乙方修缮范围。如乙方需要甲方提供该维修、保养服务时，乙方须承担该维修、保养的费用。在乙方修缮范围外，甲方负责对租赁房屋的土建、消防系统、给排水系统、排污系统、供电系统等进行保养和修缮。

2、甲方计划对其负有维修、保养职责的租赁房屋及其设备、设施等进行维修或保养

时，应提前 5 日通知乙方，乙方应提供必要的协助和配合。因乙方阻挠甲方进行维修、保养而产生的后果，由乙方自行承担。甲方在进行维修、保养时，应将其对乙方的影响尽可能地限制在合理范围内。

3、乙方（包括其雇员）的行为造成租赁房屋及其设备、设施故障或损害的，乙方须立即负责修复或予以赔偿，乙方拒绝修复或无力修复的由甲方负责修复，但乙方须承担由此产生的所有修复费用。

第十二条　供餐时间和结算方式

1、一般情况，午餐 11 点至 13 点；特殊情况，甲方或园区企业提前通知，乙方要积极配合，满足用户需要。乙方未按时提供餐饮服务或断餐超过 15 分钟，而导致甲方及园区企业员工受到较大影响的（不可抗力除外），甲方有权要求乙方支付违约金 2000 元/次。

2、用餐可以现金、餐卡、微信、支付宝等支付方式结算。

3、乙方若配置餐卡，每天应有专人办理购卡、换卡、挂失、解挂、充值、退费、故障处理等事项。

第十三条　饭菜价格和品种质量

1、乙方要严格控制成本，合理饭菜定价。甲方将不定期审核乙方的饭菜价格，且有权要求乙方提供定价依据，并在乙方盈利前提下要求乙方调整定价。园区企业因定价提出异议或投诉，经调查属实的，甲方有权要求乙方调整定价。

2、乙方出售饭菜必须明码标价。乙方可根据物价水平对菜肴价格进行适当调整，但是各类菜肴价格不得超过本市快餐行业的平均价格水平。

3、乙方要保证饭菜的质量和份量。

4、乙方供餐服务，要注意花色丰富、品种多样、搭配合理。午餐、晚餐主食以米饭为主，同时搭配面食面点；早餐以中式早点品种为主。

5、乙方通过调配更换厨师、调整风味特色、变换每日菜品等方法，切实保证饭菜口味变化、花样更新。

6、经甲方抽检不符合本条相关约定的，甲方有权要求乙方支付违约金 2000 元/次。

第十四条　食品安全卫生和环境保护

1、乙方要严格按照国家食品安全卫生等法律和省市等有关方面的规定要求，对食堂的各个环节进行控制和管理，确保提供安全卫生和质量合格的供餐服务。

2、乙方所有食堂工作人员必须持《健康证》上岗，并且每年按食品卫生安全法等规定的项目进行体检（费用由乙方承担）。工作人员上岗前，或每年体检和《健康证》年审后，乙方应及时提交《健康证》给甲方确认备案。如果拖延提供超过一个月或甲方发现工作人员未办理《健康证》，甲方有权要求乙方支付违约金 2000 元/次，且乙方应及时整改。

3、乙方负责食堂的卫生许可证办理和年审工作，并将有效的卫生许可证和营业执照（或复印件）悬挂在食堂明显位置。

4、乙方采购的食品原材料等应符合工商和卫生管理部门规定的标准。甲方有权要求乙方提供食品原材料等的来源依据（原始发票、进货单据、残留农药检测报告等），并作相应的跟踪查询。如果甲方认为食品原材料来源不可靠，乙方必须根据甲方要求进行更换。

5、乙方应严格按照食品安全卫生规定进行加工和操作。甲方可随时抽查乙方食品、器皿和厨房卫生等情况，若发现不合格之处或就餐人员投诉后经甲方核实，甲方有权要求乙方支付违约金 2000 元/次，并要求限期整改。

6、严禁使用有害人身健康的原材料（未经检验检疫合格的肉类，不合格或过期/变质/腐败的原材料或调料，地沟油、大米等）。必要时，甲方可委托疾病控制或检验检疫部门对原材料进行抽检，乙方应予以配合。违者一经发现，甲方有权立即解除合同并没收房屋租赁保证金，并根据已造成的危害情况向乙方追索相应赔偿，危害人身安全可追究其法律责任。

7、乙方应严格按食品留样备查规定，对所有食品菜品实行 48 小时封存留样。经查实乙方因食品质量、卫生等问题，造成消费者食物中毒、食源性疾病等重大安全事故，甲方有权无条件立即解除本合同，乙方缴纳的租赁保证金不予退还，并要求乙方承担相应的法律责任和全部的经济责任。

8、乙方在政府、有关执法部门检查中，因存在食品卫生、质量问题被通报，或被新闻媒体曝光，损害了园区声誉，甲方有权无条件立即解除本合同，乙方缴纳的租赁保证金不予退还，并要求乙方承担相应的法律责任和全部的经济责任。

9、乙方应严格遵守国家的环保法律、法规，妥善处理油烟废气、油污废水等，保证达标后排放；剩饭剩菜等厨余垃圾要妥善收集处理，及时运出园区；隔油沉淀池要每天清理并冲洗，保证没有明显异味；油烟管道须按法规规定定期清洗，并做好清洗记录。

10、乙方承担食堂的保洁工作，接受甲方检查并按甲方要求随时清洁打扫。

11、乙方须同甲方签订《食品安全卫生管理目标责任书》和《企业安全生产管理协议书》，租赁期内乙方对食堂安全、消防、环保和食品安全卫生等负完全责任，并接受甲方或甲方委托的物业服务企业的监督和指导。

第十五条　食堂工作纪律

1、乙方人员要遵守园区的各项规章制度，佩戴识别标志、统一着装上岗。

2、乙方人员要规范礼貌服务，遇就餐人员无理取闹，应及时通知甲方或有关部门处理。

3、供餐时间，乙方要随时注意饭、菜、汤及餐具的补给，避免出现断餐情况，并

且随时擦拭餐桌，保证人走桌净。

4、乙方利用本食堂兼做外销业务时，不得影响园区内员工用餐，否则甲方有权制止乙方的外销业务。

5、乙方节假日减少供餐次数或全体放假休息，应事先上报计划给甲方，并服从甲方根据企业加班值班及用餐人员情况进行的调整，确定后提前张贴公布。

6、若乙方工作人员在园区有违规违法行为，乙方承担连带责任。

7、甲方或甲方委托的物业服务企业检查食堂工作时，乙方应予以充分配合。

8、乙方应按中标方案，切实做好各种突发事件应急处理预案，保障正常供餐服务。

9、如遇重大或紧急突发事件，乙方及其工作人员必须在第一时间报告相关部门和甲方，共同应急处置、做好善后工作。

第十六条　租赁房屋的转租与转让

1、未经甲方书面同意，乙方不得将租赁房屋全部或部分转租、转借，否则甲方有权没收租赁保证金、单方解除本合同并收回租赁房屋，甲方不予任何补偿。乙方将租赁房屋的全部或部分使用权与他人合作、合资、联营（含承包经营）等行为均视为转租。

2、乙方确认放弃对该租赁房屋的优先购买权。

3、甲方转让该租赁房屋所有权后，甲方在本合同项下的权利义务概括转让给该租赁房屋的受让人，甲方在该等转让前通知乙方。乙方应按甲方通知，向该租赁房屋的受让人支付本合同项下约定的所有费用。本合同的各项约定，对乙方和该租赁房屋的受让人仍然具有约束力，除非乙方与该租赁房屋的受让人另行达成协议。

4、租赁期限内，在不影响乙方依据本合同所享有权利前提下，甲方有权以该租赁房屋设定抵押，且无须提前通知乙方。

第十七条　违约责任

1、合同一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

2、乙方未能按本合同约定期限缴纳租金、物业管理费、公共维修金、水电费等，每逾期一日，应按其应付未付金额的千分之一向甲方或甲方委托的物业服务企业支付逾期付款违约金。逾期达 30 日的，甲方或甲方委托的物业服务企业即给予停水、停电，所造成的一切损失均由乙方自行承担。

3、**甲方将按照本合同附件 4《食堂承租经营考核表》，按季度对乙方的食品安全卫生情况进行考核。若乙方未能达标，经甲方书面通知拒不整改或整改后仍不达标的，甲方有权立即解除合同。租赁期限内考核累计 2 次不合格，除按合同处罚条款执行外，且甲方有权解除合同。乙方自行承担合同解除的所有损失。**

4、甲方根据本合同约定之解除条件行使解除权的，仍可根据本合同的约定要求乙方

承担违约责任；乙方应按照本合同第八条的规定将租赁房屋移交给甲方。在租赁期限内，符合下列情形之一的，甲方可提前解除本合同：

（1）乙方未按本合同约定交足租赁保证金；

（2）乙方逾期缴纳租金超过 30 日的；

（3）乙方逾期缴纳物业管理费、公共维修金、水电费、水电保证金（或有）等费用超过 30 日的；

（4）乙方利用租赁房屋从事非法活动的；

（5）乙方未经甲方书面同意将租赁房屋部分或全部转租、转借第三方使用的；

（6）乙方擅自改变租赁房屋用途或**经营考核无法达到合同附件 4 标准且经甲方通知整改仍不达标的**；

（7）乙方管理不善发生重大安全事故的；

（8）乙方企业注册地址、税务登记地址未按时迁入或提前迁出租赁房屋的；

（9）乙方存在其它严重违约行为的。

5、因甲方过错原因违反本合同约定或者租赁房屋本身存在固有的严重质量问题导致乙方无法正常经营的或甲方逾期 30 日未移交租赁房屋的，乙方有权行使解除权，甲方已收取的租赁保证金、租金等应退还乙方。

6、非因本合同约定之解除合同条件，任何一方提前解除合同的，原则上应提前一个月向对方提出书面申请，并按合同解除时合同未履行部分的租赁期限应计租金的十分之一赔偿对方；给对方造成损失的，还应当承担赔偿责任。

7、一方因违反本合同约定给对方造成损失的应赔偿对方全部损失，赔偿范围包括但不限于守约方因主张权利所发生的诉讼费、律师费、评估费、鉴定费、保全费及相关保函费及其他合理费用等。

第十八条　不可抗力

1、不可抗力是指不能预见、无法避免且不能克服的自然灾害事件及其他意外事件。

2、不可抗力及其他意外事故造成甲方或乙方损失的，经有关机关确认，双方互相免除责任。

在不可抗力事件发生后，不能继续履行合同的一方应立即将不可抗力的情况通知对方，并在 30 天内提出不能履行合同的理由的有效证明文档。按照不可抗力对履行合同的影响程度，由双方协商决定是否变更或解除合同。

3、租赁房屋因不可抗力而灭失的，本合同自然终止，甲方不负违约责任。

第十九条　入内检查权

1、乙方在租赁使用租赁房屋期间，甲方和有关管理部门（如消防、环保、商事登记机关等）有权进入房屋进行定期检查或必要时的不定期抽查以检查乙方的消防、安全、污染以及本合同租赁房屋设施的使用情况。甲方对租赁房屋的安全检查并不减轻或免除乙方的责任，也不代表甲方需承担任何责任。

2、甲方或物业管理服务公司在提前通知并与乙方沟通确认时间地点后，有权进入该租赁物业进行检查、维修、保养，或从事与卫生、防盗，消防、救护或其它物业管理需要相关的行为。

3、遇紧急事件（如发生火警，水泄漏、天然气泄漏等；或设备、设施等故障必须立即处理以避免产生严重危害后果）时，甲方或甲方委托的物业管理服务公司无须事先通知乙方，即可进入该租赁房屋。但甲方应采取合理、谨慎的措施。

第二十条 安全管理责任

1、租赁房屋内严禁违规存放化学危险品、易燃易爆品、爆炸物等，乙方存放的商品（或物品）由乙方负责安全保管，并自行承担安全风险。

2、乙方不得在租赁房屋内违规使用明火，保证疏散通道和安全出口畅通，保证生产经营安全。乙方应采取必要措施，确保进入乙方所承租房屋人员的人身安全及财产安全。进入乙方所承租房屋的人员在乙方承租的房屋内人身或财产受到损害的，乙方承担责任，与甲方无涉。乙方应对其员工进行充分的安全管理培训与技能培训。乙方员工人身或财产受到损害的，乙方承担责任，与甲方无涉。同时，乙方应自行采取必要措施．确保其财产安全；若因盗窃、抢劫等致乙方受损，该等损失由乙方自行承担，与甲方无涉。

3、乙方在本合同到期或提前终止、解除后不按期腾退并归还租赁房屋的，在此期间所发生的一切安全事故（包括但不限于人身伤害与财产损失），均由乙方自行承担一切经济和法律责任。

4、因乙方违反本合同相关约定或超出租赁范围内使用甲方权属范围内房屋而造成的事故及损失，由乙方承担责任。

5、甲方或甲方委托的物业管理服务公司有权随时进入该房屋，对乙方是否存在违规用火，私拉电线、留宿人员等安全隐患行为进行检查。若有安全隐患行为的，甲方或甲方委托的物业管理服务公司有权要求乙方进行整改。因乙方违反安全生产的相关规定造成安全生产事故的，因此产生的全部法律责任均由乙方承担。

6、甲方或物业管理服务公司受甲方委托承接安全管理和秩序维护业务的，乙方必须服从甲方或甲方委托的物业管理服务公司的管理。甲方或甲方委托的物业管理服务公司出具的整改通知作为乙方发生安全隐患行为的证据，乙方应按要求进行整改，否则应按本合同的相应约定承担责任。

第二十一条 通知

1、本合同项下的通知、主张、要求、诉讼（仲裁）的法律文书或其它联系可按照本合同首部所载的联系方式（联系地址、联系人、联系电话、电子邮箱）进行交付和送达。甲乙双方确认：电子邮件、微信、短信等属于书面形式范畴，双方可通过合同首部所载的电子邮箱、联系人微信/短信向对方发送包括但不限于电子发票、《缴费通

知书》等信息。

2、本合同项下的通知、主张、要求、诉讼（仲裁）的法律文书或其它联系均应采取书面形式方为有效。以面呈递送，当日即为送达日；以传真、微信/短信、电子邮件送达的，一经发出即视为送达；以邮寄送达的，于投寄之日起第五日即视为送达。

3、甲方可采取留置送达的方式送达乙方，即甲方在乙方租赁场所（即本合同租赁房屋地点）外张贴通知或文件，张贴之日即为送达。

4、若任何一方变更联系方式的，应提前十日以书面形式通知对方，否则一方按原联系方式向对方发出的书面文件仍视为送达。因变更一方怠于通知造成的一切不利后果，均由该方承担。

第二十二条　争议解决

因本合同的履行而产生争议的，应由甲、乙双方通过友好协商解决；协商不成的，任何一方均可向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

第二十三条 生效条件

本合同自下列条件全部成就之日起生效：

1、合同经甲、乙双方签字盖章；

2、乙方已依约缴纳（☑首期租金☑租赁保证金☐水电保证金☐首期物业管理费及公维金）。

第二十四条　附件

1、本合同附件以及双方在本合同履行过程中签订的包含但不限于具有法律约束力的补充合同均为本合同附件。

2、甲方的招租文件及乙方的竞租文件、本合同所有附件均为本合同的重要组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第二十五条　附则

本合同壹式肆份，双方各持贰份，具有同等法律效力。

附件 1：《企业安全生产管理协议书》

附件 2：《企业基本情况调查表》

附件 3：《食品安全卫生管理目标责任书》

附件 4：《食堂承租经营考核表》

附件 5：《廉洁承诺书》

（以下无正文）

甲　　方：厦门高新技术创业中心有限公司　　**乙　　方：**

法定代表人：	法定代表人：
授权代表：	授权代表：
签约地点：厦门市湖里区创新创业园	签约时间：　　年　　月　　日

附 件 1

企业安全生产管理协议书

根据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》等法律、法规规定，为加强安全管理工作，确保双方的生命财产安全及公共安全，明确双方的责任及义务，认真贯彻执行“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，经甲乙双方共同协商，特签订本协议，共同遵照执行。

一、甲乙双方在《承租经营合同》签订前，甲方向乙方提供房屋设计类别、荷载、消防验收证明、用途等资料或数据。乙方应考察现场，充分评估房屋建筑、结构、消防设施等是否满足乙方安全生产需要，甲方按现状移交，双方签订移交清单，乙方需注明房屋是否满足其安全生产条件，不满足安全生产条件的，双方不得移交。移交后，视为乙方认可房屋满足其安全生产需要，乙方不得超设计范围使用房屋。

二、乙方应按规定办理安全生产相关手续，并按照国家有关安全、消防、环保等法律法规要求进行改造及提升，不得破坏房屋主体建筑及结构安全，完工后必须经过消防、环保等部门验收合格才能使用；因未办理相关手续产生的后续问题由乙方全部负责，因此造成的一切损失及费用，均由乙方承担。乙方在生产过程中发现所租赁房产无法满足生产安全要求时，应向甲方申请解除租赁合同并提供相关说明及材料，经甲方同意后，可解除《承租经营合同》，双方互不追究违约责任，甲方不赔偿乙方已投入的装修及其他费用，乙方按照《承租经营合同》相关条款办理租赁房屋的移交。

三、乙方应具备有关法律、行政法规和国家标准或行业标准规定的安全生产条件，不具备安全生产条件的，不得在园区内从事生产经营活动。因乙方不具备安全生产条件，且经甲方两次以上通知要求限期整改未整改完成的，甲方有权解除合同，乙方的责任按《承租经营合同》的约定处理。

四、在同一作业区内，若有两个以上生产经营单位进行生产经营活动的，可能危及安全生产的，由甲方或甲方委托的物业单位监督该作业区域内的生产经营单位签订安全生产管理协议，明确各自的安全职责和应采取的安全措施，并指定专职安全生产管理人员进行安全检查与协调。乙方应按甲方要求签订《物业安全管理协议》，并主动告知甲方、相邻方生产经营中的可能存在的危险源等。不服从管理或隐瞒不告知危险源的，由此产生的安全责任由乙方负责。

五、甲方或甲方委托的园区物业管理单位有权对乙方在本协议项下的安全生产活动进行日常监督及管理。

六、乙方应向甲方提供企业基本信息表（见附件），所填内容必须真实有效，相关变动需书面告知甲方。

七、乙方及乙方的主要负责人是租赁范围内的安全生产责任主体及第一责任单位，必须全面负

责承租范围内的安全管理、消防管理、环境保护工作，并承诺遵守以下安全管理、消防管理、环境保护等法律、法规的要求：

（一）安全管理方面

（1）建立、健全并落实本单位全员安全生产责任制，加强安全生产标准化建设。

（2）组织制定本单位安全生产规章制度和操作规程。

（3）组织制定并实施本单位的安全教育和培训计划。

（4）组织建设并实施安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防工作机制，检查本单位的安全生产工作，及时消除安全生产事故隐患。

（5）组织制定并实施本单位的生产安全事故应急预案。

（6）及时、如实向有关各方报告生产安全事故。

（7）按照国家有关规定，设置安全管理机构或配备安全管理人员（专职或兼职）。

（8）主要负责人和安全生产管理人员，须具备与所从事的生产经营活动相适应的安全生产知识和管理能力，接受培训，做到持证上岗。针对自身的生产经营特点加强从业人员安全生产、特种设备安全使用的日常教育和培训，满足规定的学时，考核合格，提高职工安全防范意识。对新入岗、换岗人员或“新材料、新技术、新工艺”及使用新设备的从业人员应开展专门的安全生产教育和培训。特种作业人员必须按照国家有关规定经专门的安全作业培训，取得相应资格，持证上岗。

（9）应在有较大危险的生产场所和有关设备、设施上设置明显安全警示标志。

（10）安全设备的设计、制造、安装、使用、检测、维修、改造和报废，应符合国家相关标准。定期对安全设备进行维护、保养、并定期检测，保证正常运转。

（11）生产经营单位生产过程中有涉及使用燃气等可燃气体的，应当安装可燃气体报警装置，并保障其正常使用。

（12）生产经营场所应当设符合紧急疏散要求、标志明显、保持畅通的出口、疏通通道。禁止占用、锁闭、封堵生产经营场所的出口、疏散通道。

（13）不得使用国家明令淘汰、禁止使用的危及生产安全的工艺品、设备等物品。

（14）正在使用的特种设备应当经检验、检测、验收合格，从事特种设备作业人员应当具备相应的资格，并按规定进行年检和复审。

（15）定期组织安全生产检查工作。对检查中发现的安全问题，应当立即处理；不能处理的，应当及时向甲方或甲方委托的园区物业管理单位报告并采取措施确保安全。同时应当将每次的检查处理情况及时记录在案。

（16）应加强日常安全监督及施工管理，防毒气、防触电、防溺水、防高空坠落等，在施工过程中应遵守国家有关安全生产法律、法规及相关安全生产规章制度和安全操作规程，正确佩戴和使用劳动保护用品并采取必要的安全防护措施，合理设置安全防护围挡，做到文明施工；负责现场施

工安全的监督和管理并承担所有后果。由于乙方原因造成事故，甲方或甲方委托的园区物业管理单位不负任何责任，如甲方或甲方委托的园区物业管理单位对外承担责任，有权向乙方追偿。

（17）按照国家有关规定为从业人员提供符合国家标准或者行业标准的劳动保护用品，并监督、教育从业人员按照使用规则佩戴、使用。

（18）针对自身的生产经营特点制定生产安全事故应急救援预案。按物业管理单位要求参加应急演练。

（二）消防管理方面

（1）严格遵守与消防相关的法律、法规规定及消防主管部门的各项消防管理规定。

（2）建立消防安全责任制，制定消防安全制度和消防安全操作规程，加强从业人员消防安全教育和培训，提高员工“四个能力”，即检查火灾隐患能力、组织扑救初起火灾能力、组织人员疏散逃生能力、消防宣传教育培训能力。指定专人作为消防安全管理人。

（3）按照国家标准、行业标准配置消防栓、消防箱等消防设施及灭火器材，设置消防安全标志及应急照明灯，并按法规规范要求定期组织检验、维修，确保完好有效。同时应当将每次的检查、维修情况及时记录在案。

（4）加强日常消防安全管理工作，严禁在楼道等消防通道堆放任何物品，保障消防通道、安全出口畅通。

（5）严格落实执行消防安全检查制度，做到日常检查与重点检查相结合，发现火险隐患应当及时处理，并采取切实有效的临时措施消除。

（6）严禁生产、仓库、经营和住宿等场所设置在同一建筑物内的三合一现象存在。同时在未经甲方书面同意的情形下不得擅自拆除、搭盖任何建筑。

（7）遵守用电安全的规定，消除安全隐患，设置安全用电警示标志。严禁违反规定私自接、拉电线和随意加大负荷或改变保险装置，对电线老化、超负荷用电事宜应当及时上报供电部门进行整改、维修。

（8）严禁违规用火、用气和存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品。

（三）环境保护方面

（1）应保证生产及研发符合环保要求，在排污、排气、噪音及使用放射性、腐蚀性物质等方面达到国家标准的规定，工业卫生控制指标符合相关法律、法规要求。

（2）生产过程中产生工业固废处置应按相关环保安全要求处理，其中产生危险固废应按危险废物相关规定做好收集、储存并委托有资质单位进行无害化处理。

（3）在生产经营过程中产生生活垃圾按市政环保要求分类处理。

八、乙方应自觉接受并配合安全生产监督管理部门及甲方或甲方委托的园区物业管理单位的监督检查，对检查提出的问题（事故隐患）及时进行整改，并形成材料报甲方备案。如乙方存在严

重违反本协议安全义务的行为，甲方或甲方委托的园区物业管理单位有权要求乙方立即停止相关行为，直至乙方整改完毕。

九、乙方在租赁范围内发现有任何可能危及人身和财产的情况发生时，应当迅速采取有效措施，组织抢救抢险，防止事故扩大并及时向甲方及其代理方报告。

十、乙方应当依法承担管理责任，落实管理工作。在租赁范围内发生责任事故造成包括但不限于人员伤亡、他人财产损失、火灾事故等事件的，乙方应当承担全部法律责任，情节严重的将移交司法机关追究有关人员的法律责任。同时由此给甲方及其代理方造成其他损失的（如名誉损失等），乙方应当承担赔偿责任。

十一、租赁期限内，如乙方违反本协议任一条款规定，且在甲方要求书面整改通知书规定的期限内未整改到位的，甲方有权解除双方签订的承租经营合同、没收保证金并追究相应违约责任。

十二、本协议系房产租赁的安全管理专项协议，与《承租经营合同》具有同等法律效力。

十三、其他

1、本协议一式肆份，甲乙双方各执贰份，并具有同等效力。

2、本协议有效期为自《承租经营合同》签订之日起至租赁房屋实际腾退之日止。

3、本协议未尽事项以法律法规及相关标准为准。

（以下无正文）

甲方：厦门高新技术创业中心有限公司　　乙方：

代表（签字）：　　代表（签字）：

签订地点：厦门市湖里区创新创业园　　签订日期：　年　月　日

附 件 2

企业基本情况调查表

企业名称			
行业类别		经营范围	
劳动定员		安全管理机构	
建筑面积		生产工艺（附设备清单）	
是否制定安全管理制度		消防设施设置情况	
是否使用危险化学品		是否使用特种设备	
是否有特种作业人员		特种作业人员是否取证	
使用的原、辅材料及储存量		成品储存量	
安全标准化有效期		应急预案备案日期	
主要负责人取证日期		管理人员取证日期	
企业负责人/电话		安全管理人员/电话	
危险有害因素识别（检查人员填写）		应急能力	
企业安全员签字		企业负责人签字	

附件3

食品安全卫生管理目标责任书

为了认真贯彻执行“安全第一，预防为主”的管理方针，进一步加强园区食堂食品安全管理，明确责任主体，落实管理责任，预防集体性食物中毒事故发生，保护园区员工身体健康和生命安全，特签订本责任书。

一、切实提高认识，打消侥幸心理，认真抓好食堂管理

1、本着对自己职业前途、生命负责，对园区员工健康负责的态度，高度重视食堂安全工作。饮食卫生是食堂安全的重中之重，稍有不慎，极易造成群体性事故。

2、要常怀警惧之心，彻底打消侥幸心理。要通过学习培训、案例警示等有效方式，切实提高有关食堂人员的基本素质，彻底消除侥幸心理，以“如临深渊，如履薄冰”的心态，尽职尽责，关注细节。严格规范，完善程序，确保不出事。

二、把好“五关”，确保不出责任事故

一是依法经营关。食堂要取得《餐饮服务许可证》，工作人员要有《健康证》，持证上岗。没有证的一律不准上岗，有证的要看证件是否有效，已经过期失效的抓紧补办。

二是索证索票关。要严格索取供应商的有效许可证、索取供应商品的检验检疫证，或者相关的检验报告单。要看供货商证件是否有效，是否齐全，所供物品是否在营业许可证范围之内，所留的复印件是否加盖单位红章。凡是食堂内所需的每一种商品都需有对应的票证。

三是进货关。所有食品的厂商、厂址、生产日期、保质期，有一项不合格的也不能进。特别是预包装食品，散装食用油、肉类需更加注意。进货需看有没有霉烂、变质，尽量不进、不吃青豆、芸豆等易出问题的菜。要严防地沟油、问题猪肉流入食堂。

四是存放关。要生熟分开，避免交叉感染。库存物品要常检查，及时清理变质、霉变、过期食品和原料。库房环境要整洁、通风通气。除霉、防霉、防尘、防投毒措施要确保有效。

五是加工关。蔬菜要择净洗净，去腐烂杂质、泥土。冻肉、冻鱼等冻品要泡透、完全化冻，要煮熟、炸透。饭菜做好存放时要生熟容器分开，做好防蝇、防尘措施。餐具消毒提倡蒸汽消毒，要定期、彻底。饭菜留样要及时、规范、足量、专柜存放，提倡使用保鲜盒，名称、时间、责任人要标志清楚。

三、健全制度、明确责任

一是要建立食堂管理人员、工作人员的学习培训制度。要建立安全管理人员、操作人员的每周例会、日常学习培训制度。

二是建立食堂管理目标制度。对照规范，每日组织巡查，检查结果记录在案，明确责任人和整改时限。建立日检、周汇总、月汇报的制度，对整改不到位的，按事故前置原则，严格责任追究。

三是建立健全各项制度，装框并上墙。

四是建立严格责任追究制度。签订食品安全责任状，明确职责、责任到人，谁出问题谁负责，坚决杜绝推诿扯皮的现象发生。

对不履行或不正确履行食品安全职责等失职行为，造成食堂发生食品安全事故的，各责任主体、有关责任人员，将按有关规定分别承担相应的行政责任。

本责任书一式四份，管理方及责任方各执两份，自签订之日起正式生效。

管理方：厦门高新技术创业中心有限公司

管理方代表（签字）：

责任方：

责任方代表（签字）：

责任方 24 小时联系电话：

签订地点：厦门市湖里区创新创业园　　签订日期：　年　月　日

附件4：

食堂承租经营考核表

项目	具体内容和要求	标准分（分）	扣分（分）	得分（分）	备注说明
重大事项	造成重大食品安全事故（件）	无			发生重大事项，考核不合格。
	重大安全生产事故	无			
菜品及价格（20 分）	出售饭菜必须明码标价。各类菜肴价格不得超过本市快餐行业的平均价格水平。	5			
	保证饭菜的质量和份量。	5			
	供餐服务花色丰富、品种多样、搭配合理。	5			
	饭菜口味阶段性有变化、花样更新。	5			
食品安全卫生（55 分）	严格按照国家食品安全卫生等法律和省市等有关方面的规定要求，确保提供安全卫生和质量合格的供餐服务。	10			
	所有食堂工作人员持《健康证》上岗，并且每年按食品卫生安全法等规定的项目进行体检。工作人员上岗前，或每年体检和《健康证》年审后，须及时提交《健康证》给甲方确认备案。	10			
	负责承包经营食堂的卫生许可证办理和年审工作，并将有效的卫生许可证和营业执照（或复印件）悬挂在食堂明显位置。	5			
	采购的食品原材料等应符合工商和卫生管理部门规定的标准。食品原材料等必须要有来源依据（原始发票、进货单据、残留农药检测报告等）。	10			
	严禁使用有害人身健康的原材料（未经检验检疫合格的肉类，不合格或过期/变质/腐败的原材料或调料，地沟油等），发现一次考核不合格。	10			
	严格按照食品安全卫生规定进行加工和	5			

	操作。配合园区管理方随时抽查食堂食品、器皿和厨房卫生等情况。				
	严格按食品留样备查规定，对所有食品菜品实行 48 小时封存留样。	5			
安全生产及用餐环境（25 分）	未按时提供餐饮服务或断餐超过 15 分钟，而导致管理方或园区企业员工用餐受到较大影响的(不可抗力除外)。	5			
	因食品安全、卫生和质量问题，遭到就餐人员投诉后经核实，确有不合格现象的，每发现一次扣 2 分。	6			
	严格遵守国家的环保法律、法规，妥善处理油烟废气、油污废水等，保证达标后排放。剩饭剩菜等厨余垃圾要妥善收集处理，并及时运出园区。	5			
	承担承包经营场所的保洁工作，随时擦拭餐桌，保证人走桌净。接受园区管理方随时清洁打扫要求。	5			
	隔油沉淀池要每天清理并冲洗，保证没有明显异味。	4			
合计		100			

备注：XX 分以下（含 XX 分）视为考核不合格、不达标，如发生重大食品安全卫生或其它安全生产事故，考核为 0 分。

考核成绩满分 100 分，本次扣分为　　分，考核得分为　　分。

附件 5：

廉洁承诺书

为促进廉洁自律有关规定的落实，打击贿赂、以权谋私等违法犯罪行为，保证各项经营活动健康有序开展，维护员工职业操守，提高合作效率，本单位在与厦门高新技术创业中心有限公司（以下简称“贵司”）开展业务活动中承诺：

一、自觉遵守国家法律、法规，按照《中国共产党纪律处分条例》《中华人民共和国反不正当竞争法》《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》以及有关要求进行各项业务活动。

二、不向贵司的工作人员及其亲属馈赠礼金、礼品（含有价证券）；不向贵司的工作人员提供任何应由其个人支付报酬的劳务（如：建、修住宅等）和其它服务；不为贵司的工作人员安排可能影响公正执行公务的任何活动（如：旅游、高消费宴请、娱乐等）；不为贵司的工作人员支付应由其个人支付的任何赞助费、宣传费、咨询费、劳务费等；不为贵司的工作人员报销任何名义的个人消费凭证；不为贵司的工作人员安排违反社会公德的活动；不为贵司的工作人员提供经商、办企业、消费提供特殊便利或优惠等。

三、不在工程建设的决算审核工作中弄虚作假、高估冒算。

四、发现贵司的工作人员有受贿行为或索贿要求、徇私舞弊、滥用职权时，将予以举报并提供证据。举报电话：0592-3923131 ；举报邮箱：qli@xmibi.com；举报信件：厦门高新技术创业中心有限公司，党办收。

五、自觉接受监督，本单位及员工若有违反本承诺书（包括但不限于本承诺书所列举禁止项目），致使贵司工作人员受到纪检监察部门党纪、政纪处分，自处分确定之日起三日内，本单位自愿支付贵公司贰万元人民币违约金，同时贵司拥有立即解除合同的权利；致使贵司工作人员受到司法机关刑事追究（判处拘役或有期徒刑以上刑罚处罚），自判决生效之日起三日内，本单位自愿支付贵公司伍万元人民币违约金，同时贵司拥有立即解除合同的权利。

特此承诺。

单位名称（盖章）：

法人代表签字：

联系电话：

日期：