|  |
| --- |
| **合作合同** |
|  |
| 甲方 ：福州壹刻钟城市运营服务有限公司 |
| 住所：  |
| 通讯地址 ：  |
| 负责人： |
| 电话： |
| 乙方： |
| 通讯地址：  |
| 法定代表人： |
| 电话： |
| 依据《中华人民共和国民法典》等法律法规规定，甲乙双方经友好协商一致，就甲方提供场地给乙方【销售商品/提供服务】，乙方向甲方支付场地运营费事宜，订立本合同。 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **商 铺 号 【** |  | **】** |
| **经营品牌 【** |  | **】** |

#  专用条款

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 商铺位置 | 甲方将坐落于福州市鼓楼区东街68号的面积【100】平方米的商铺（以下简称“商铺”）提供给乙方使用。 |
| 2 | 商铺用途 | 商铺只作为【悠茶小驿茶馆】业态经营之用，以茶饮类餐饮为主。 |
| 3  | 经营期限 | 商铺经营期限为【三】年，自 年 月 日起至 年 月 日止。 |
| 4 | 优惠期 | 无。 |
| 5 | 合作模式 | 1. 甲方按现状交付商铺，包括设备、设施。乙方按照己方需求自行配备商铺运营所需的设施、设备、人员等，所有费用乙方自行承担。
2. 甲方提供商铺并对商铺运营管理进行监督、检查，乙方负责运营商铺，并负责商铺运营相关装修、维护修缮、卫生、安全、消防、人工等全部费用。
3. 运营期间甲方统一收银，甲方根据乙方营业额收取运营费：

月保底分成以乙方于福州海峡纵横资产租赁交易电子竞价平台成交价为准（1）若月实际经营收入低于月保底分成 元，甲方收取月保底分成作为甲方合作收益，若半年的实际经营收入未达到成交价的600%，则半年内不足部分由乙方于三日内补足。（2）若月实际经营收入为月保底分成至月保底分成的300%（包括月保底分成的300%），即 元至 元，甲方收取月中标价作为甲方合作收益。（3）若月实际经营收入为月保底分成的300%至月保底分成的700%（包括月保底分成的700%），即 元至 元，甲方收取月保底分成及月保底分成的300%至月保底分成的700%部分的10%作为甲方合作收益。（4）若月实际经营收入为月保底分成的700%至月保底分成的1400%（包括月保底分成的1400%），即 元至 元，甲方收取月保底分成、月保底分成的300%至月保底分成的700%部分的10%及月保底分成的700%至月保底分成的1400%部分的8%作为甲方合作收益。（5）若月实际经营收入为月保底分成的1400%以上，即 元至 元，甲方收取月保底分成、月保底分成的300%至月保底分成的700%部分的10%、月保底分成的700%至月保底分成的1400%部分的8%及月保底分成的1400%以上部分的5%作为甲方合作收益。 |
| 6 | 履约保证金 | 本合同签订当天，乙方向甲方支付履约保证金人民币【43000】元。 |

# 通用条款

# 第一条 定义

|  |
| --- |
| 除另有说明外，下列用语在本合同及附件中使用时具有如下的含义： |
| 1.1 | 本合同 | 指甲方和乙方订立的本合作合同、所有附件及双方就修订本合作合同而做出的任何书面补充协议。 |
| 1.2 | 该商铺 | 指甲方根据本合同第一部分专用条款第 1 条的约定向乙方提供的经营的商铺。 |
| 1.3 | 营业额 | 指乙方在该商铺内从事的任何经营活动或利用该商铺，直接或间接收取的所有现金、支票、营业款与赊账款，以及其他任何形式的收益，且不扣除任何税款和费用。若有价格优惠，营业额按优惠后的商品价格乘以商品数量计算。 |
| 1.4 | 保证金 | 指乙方依据本合同第一部分专用条款第6条约定向甲方交付的履约保证金，该保证金不作为乙方预付的运营、宣传推广费等费用，仅作为乙方履行本合同义务的保证。 |
| 1.5 | 书面形式 | 指信件、信函、传真等可以有形表现所载内容的形式。 |

# 第二条 商铺现状

2.1商铺位置

该商铺的具体位置在本合同附件1（商铺位置示意图）中以红色予以标注，该红色标注只作位置确定及方便鉴别之用。

2.2商铺状况

乙方确认在签署本合同之前，已经充分了解商铺的状况及现场查勘过商铺，对商铺现状情况，包括但不限于商铺产权情况、面积大小、楼层、结构、朝向、内部构造、水、电、通讯、空调、燃气的各个接口、布局和容量限定等，以及甲方提供的设备及设施和商铺可作用途，乙方对以上商铺现状均已充分了解、确认无误并完全同意接受。乙方认可商铺的现状（包括但不限于环境、历史或经营现状）并同意以现状承租商铺，接受并认为适用于乙方经营所需。

2.3公共区域

在经营期限内，乙方有权根据其正常经营需要使用的公共区域，包括但不限于楼梯、通道等，但甲方有权根据实际情况对公共部分的使用予以合理的临时限制。该商铺的外围、外立面及任何公共区域均不属于乙方的商铺范围，除经甲方书面同意外，乙方均不得在公共区域堆放、占用、弃置废弃物以及其他影响公共区域正常使用等行为。

# 第三条 商铺用途

3.1 乙方不得擅自改变第一部分专用条款第 2 条约定的商铺用途，否则乙方应当按照第二部分通用条款第 13.2.3 条约定承担违约责任。

3.2甲方应按照国家、福建省及福州市政府有关规定，及时申请和办理各种符合条件的营业证照，包括但不限于商铺营业执照、环保验收合格证（如需）、卫生许可证（如需）、食品安全许可证（如需）以及各种授权经营的证明和授权证书。

# 第四条 费用及支付方式

4.1合作收益

4.1.1第一部分专用条款第 5 条约定的合作收益均不包含乙方因经营活动而产生的政府税费及其他所有费用（如水、电、燃气、物业管理费等）。不满一个月的基本合作收益计算方式为：乙方在该月实际使用的天数乘以日基本营业额。日基本营业额为月保底分成除以当月天数。

4.1.2乙方依据本合同应支付的合作收益由甲方直接在结算对账时从代收乙方每月的营业额中扣除，次月5日前甲乙双方核对账单，经双方核对账单无误后，乙方提供增值税发票及付款申请材料，甲方核对无误后，10个工作日内与乙方进行结算。

4.1.3若扣减合作收益及其他费用后的应结营业款为负数的，即代收营业额不足以支付合作收益及其他费用的，乙方应参照第一部分第5条约定向甲方补足差额，每逾期一日，乙方应按差额的 5‰向甲方支付违约金。

4.2履约保证金

4.2.1若乙方未支付或未足额支付履约保证金，且经甲方书面催告后 5 日内仍未支付或未足额支付的，甲方有权书面通知乙方终止本合同。本合同因此而终止的，乙方应向甲方支付与履约保证金等额的违约金，即乙方已交的部分履约保证金不予退还，不足部分甲方有权向乙方追偿；若本合同终止时，乙方未交履约保证金的，甲方有权向乙方追偿全额履约保证金。

4.2.2本合同期满结束后，若乙方未发生本合同约定的违约行为，则甲方在下列条件全部达成后30日内向乙方无息退还履约保证金：

（1）乙方如期、如约将该商铺交还给甲方；

（2）乙方未发生任何第三方因乙方原因向甲方提出权利主张（包括但不限于消费者投诉或索赔等）；

（3）乙方已付清运营期间发生的全部合作收益及其他各项费用；

（4）若乙方以该商铺地址作为其注册地址，乙方已办妥该注册地址的注销/变更工商登记手续并向甲方提供有关证明文件。

4.2.3运营期间，如果乙方有欠缴合作收益或水电等费用或其他违反本合同的行为，甲方有权直接从履约保证金及/或应付营业款中扣除合作收益、水电等费用及乙方应承担的违约金等款项，乙方应在抵扣后 5 日内向甲方补足被扣除部分的履约保证金，若乙方未按期补足的，甲方有权终止合同，收回该商铺，并按4.2.1追究乙方责任。

4.3水电费及物业费

甲方为乙方安装独立的水表和电表，运营期间，甲方通过独立水表和电表核算乙方应支付的水费和电费。

# 第五条 商铺交付与验收

5.1商铺交付日

甲方应提前书面通知乙方该商铺的具体交付日期，乙方应在甲方书面通知的交付日期前或当日办理该商铺的验收交付手续。在办理该商铺的交接手续前，乙方应付清履约保证金及本合同规定的乙方应于该商铺交付之时或之前支付的所有款项，否则，甲方有权拒绝将该商铺交付给乙方，且不构成逾期交付。

5.2若乙方未根据甲方书面通知的交付日前来办理该商铺交付手续，则该商铺视为已在甲方书面通知的交付日交付给了乙方。

# 第六条 商铺装修

6.1乙方对该商铺进行内部装修、分隔、修建、安装设备或改建，必须：

6.1.1该商铺内（包括商铺之墙体及其外立面）之建筑、装修及有关机电工程，所有室内设计图、效果图、平面间隔、机械及电力需求，以及各装修物料之挑选，事先报甲方会审；

6.1.2获得必要的政府有关部门的批准、执照或许可证；

6.1.3保证该等内部装修、分隔、修建、安装设备或改进不得影响整个场地结构安全及其他商铺的正常经营活动。

6.2即使乙方对该商铺进行内部装修、分隔、修建、安装设备或改建的申请书，由甲方代为向政府有关部门提交，乙方仍须承担由此而引起的所有费用，且乙方须独自承担因政府有关部门拒绝、修改乙方装修工程申请书或因此而引起的延迟及损失的后果。

6.3乙方应按照甲方会审图纸的意见进行装修工程。但甲方对乙方的装修设计图纸、装修材料及规格说明的审核意见或批准，并不等同承担任何设计责任，亦不免除乙方在开始装修工程前自费及自行向所有有关主管部门申请批准已经由甲方核准之装修设计图纸及规格说明的责任。对乙方不遵守有关主管部门所制定的任何规定所引致的任何后果，甲方无须负任何责任。乙方应对在装修施工过程中或之后，给甲方或其他商户造成的任何直接或间接损害承担全部赔偿责任。

6.4在没有获得甲方书面认可或同意前，乙方不得进行任何形式的装修工程，包括但不限于：

6.4.1在该商铺内搭建、安装、拆除或改装任何固件、分隔物、建筑和设施；

6.4.2改装、增加或允许他人改装、增加电气设施、燃气设施、空调设备、下水管道、消防/火警监测或保安系统；

6.4.3安装或允许他人安装任何需要附加电气/燃气、市电布线/管道或不通过分表计量的电/燃气或其重量超过了地面的设计载重的设备、机器；

6.4.4在该商铺的门窗、天花板、墙面、横梁、地板、结构件、卫生设施、空调设备、消防/火警监测设备上装钉、插入或允许他人装钉、插入任何钉子、螺丝钉、金属钩、托架或类似物件；也不得损坏、损伤、钻入、划伤、毁损或允许他人损坏、损伤、钻入、划伤、毁损上述物品的表面；

6.4.5铺设或使用任何可能损坏或穿透地板的覆盖物。

6.5甲方有权就乙方对该商铺的装修、分隔、修建、安装设备或改建行为进行规范、管理，包括对乙方施工人员的进出、材料运输、施工时间、施工安全等事宜进行管理，以保障整体的运作安全及顺畅，避免因乙方的行为给其他商铺的使用人造成滋扰。乙方应服从甲方规范及管理，不得在营业时间之内进行装修施工。

6.6如乙方对该商铺做出任何修建，或安装任何附属物、装置、附加物，即使该等装修、改建或安装已得到甲方的同意，甲方仍可按照双方约定的商铺交还标准要求乙方在合同终止交还该商铺时，复原、移去或拆走该等改建、附属物、装置及附加物或其任何部分，且乙方应承担因此而产生的一切费用。

6.7运营期限内，甲方确因合理原因而需对该商铺进行改建、扩建或装修的，应提前30天书面通知乙方。

# 第七条 商铺修缮

7.1运营期内，乙方应正常使用并爱护该商铺内部的各项设施，包括但不限于地板、墙面、电梯、所有店面、门窗、玻璃、电气设施、燃气设施（如有）、给排水设施、消防设施、空调设施、线缆和管道等，并确保其处于正常租用的使用状态。因乙方或乙方的供应商、服务商、雇员、代理人等关联人员使用不当或不合理使用，该商铺及其内部的设施出现损坏或发生故障，乙方应负责及时维修或赔偿。

7.2运营期间，乙方如需对该商铺进行小范围修缮，必须向甲方提供书面申请获得批准后，方可进行。

7.3乙方对下列行为和事件引起的损失和损害，必须进行赔偿。该等赔偿包括但不限于任何修理、维修费用，以及任何其他人士因下述情形向甲方索赔或主张其权益而导致甲方支出的任何款项，和甲方因向乙方索赔所发生的一切开支和费用（含律师费）：

7.3.1因该商铺内任何电气装置、电器用具、电线等的故障、失修、危险而导致甲方及任何其他人或任何物品的损害；

7.3.2因乙方原因而导致该商铺水管通道、厕所、器具堵塞、损坏或停止运作而造成甲方及任何其他人或任何物品的损失；

7.3.3因乙方原因而导致火、烟雾在该商铺内扩散或任何来源的水、燃气在该商铺或其任何部分泄漏或满泄而造成甲方及任何其他人或任何物品的损害。

# 第八条 运营管理

8.1双方确认并同意，甲方制订的并向所有商户发出的管理规定、守则、指引等规章制度，包括但不限于《运营管理要求》（见附件2）、《装修施工手册》（如有）、《收银操作规则》（如有）等，构成本合同的一部分。甲方有权根据实际情况对管理规则进行修改与调整，若甲方制定的管理规则与本合同的相关约定不一致的，以本合同的相关约定为准执行。甲方以公告或送达乙方等方式对管理规则予以公布公示。

8.2乙方提供的商品或服务必须实行明码标价，商品或服务价格的制定及商品标识不得违反中华人民共和国、福建省及福州市人民政府的有关法律法规及规章的规定。

8.3乙方必须合法经营，不得做出对甲方商誉及名声有不良影响的行为。乙方必须遵守政府有关部门规定，不得销售假冒伪劣商品、违法违禁物品或进行其他违反法律法规及规章的行为，也不得允许、包庇、纵容顾客在该商铺内使用或食用违法违禁物品或从事违法活动，并保证甲方不因乙方在该商铺内销售的商品或提供的服务而受到任何第三方的投诉或索赔。

8.4如因乙方的商品质量或服务质量引起消费者直接向甲方提出修理、更换、退货或其他正当合理的要求时，甲方有权视具体情况，直接做出修理、更换、退货或其他合理的决定，有关费用由乙方承担。

8.5乙方不得在公共区域任何进出口、楼梯、平台、通道、大堂或其他公共地方铺设、安装、竖立、附加任何电线、电缆或其他物件，亦不得将货品或其他任何东西摆设或堆放在该商铺之外。

8.6乙方必须使用甲方提供的 POS 专用收银系统（下称“POS 系统”），在经营过程中，乙方应将该商铺内的每一笔交易在交易发生时如实、实时、全额通过甲方提供的 POS 系统进行结算，由甲方代为收取营业款项（包括现金和非现金收入）。乙方当日营业款自行核对无误后全额上交甲方，收取的现金及各类券、卡等当日营业结束后统一上交甲方，不得跨期上交。

8.7乙方需指派专人配合甲方信息管理部门进行 POS 系统的安装与调试，确保在商铺开业前 POS 系统能正常使用。如 POS 系统出现故障，乙方应积极配合甲方处理故障，不得以任何理由推诿、拒绝。乙方应保证 POS 系统的网络、电源正常运行。

8.8乙方不得以任何形式（包括但不限于现金、微信转账、支付宝、银行刷卡等方式）私自收取营业款、不得进行场外交易（包括但不限于在楼道、消防通道或其他与消费者约定的交易地点）等以任何方式隐瞒营业额或存在弄虚作假行为，并随时接受甲方的日常监督和必要的核查和消费者的举报。如乙方未遵守上述约定，若经消费者举报并经甲方查证属实的，乙方应给予消费者免单并自行承担由此造成的损失。

8.9合作期限内，若乙方出现（包括消费者举报）私收银行为的，出现一次甲方将罚没履约保证金，并按本合同第二部分第4.2.3条约定补足履约保证金；出现二次的，乙方应按前述约定承担违约责任外，甲方有权不经乙方同意立即终止本合同，并按本合同第二部分通用条款第 13.2.3 条约定追究乙方违约责任。

8.10合作期间，乙方不得更改商铺品牌、业态。

# 第九条 商铺转让和续签

9.1乙方不得转让、转租、委派或特许第三方经营和管理该商铺。

9.2本合同运营期限届满，乙方需继续经营该商铺的，应于运营期届满之日前3个月向甲方提出书面续签要求，同等条件下，甲方优先与乙方续签。

9.3若乙方未在本合同约定的时限内提出对该商铺续签，则甲方有权携同该商铺意向乙方在运营期结束前3个月内的所有合理时间内，预先通知乙方后视察该商铺，乙方不得阻挠，甲方的该等行为不得干扰乙方的正常经营活动。

# 第十条 保险

10.1乙方应当为该商铺运营期间可能遇到的风险购买保险，该等保险的险种应包括财产一切险及公众责任险，并在保险单中将甲方列为共同被保险人，且粘贴交叉责任条款。

10.2在甲方提出要求时，乙方应向甲方提供和出示前述保险保单及最后一次支付保险金的收据， 以及保险公司发出该等保单是全数缴足的及在各方面均有效及存在的证明。

10.3如因乙方原因，发生涉及甲方损失的保险事故，乙方从保险公司获得的赔款应当首先用于赔偿甲方的损失；如乙方从保险公司获得的赔款不足以赔偿甲方的损失，则差额部分由乙方赔偿予甲方。

# 第十一条 合同提前终止

11.1运营期限内，除本合同另有规定外，如出现下述情况亦可提前终止本合同：

11.2甲方因有特殊原因，经双方协商一致，可提前终止本合同，但应采取书面形式确定终止相关事宜。

11.3乙方因特殊原因需提前终止本合同的，应提前2个月向甲方书面提出申请，经甲方书面同意的，双方协商一致，可提前终止合同的。

11.4乙方违反本合同任何条款及其补充条款的约定，且经甲方提出后的 30 天内，乙方未予纠正的，甲方有权单方解除合同。

11.5在运营期间，政府决定征用该商铺所在土地而需拆除该商铺的。

11.6因不可抗力或意外事件，使本合同无法履行的。

11.7因提前终止本合同，使一方遭到损失的，有过错的一方应赔偿另一方的损失。

# 第十二条 商铺交还

12.1交还日期

12.1.1乙方应当于本合同约定的运营期限结束之日起5日内交还商铺。

12.1.2除运营期限届满本合同正常终止外，如甲方或乙方依据本合同或法律法规的规定单方面解除合同，或因不可抗力或意外事件等其他原因致使本合同提前终止的， 则乙方应当在合同提前解除或终止之日起5日内交还该商铺。无论何种原因，本合同解除或终止后，乙方不得再在该商铺从事任何商业活动， 并应在上述规定日期前交还该商铺。

12.2交还要求

12.2.1运营期限结束（无论基于何种原因），甲方有权要求乙方按下述方式之一交还该商铺：

（1）运营期限结束后（不论基于何种原因），乙方自费将该商铺内的所有动产（附属设施/设备除外）搬离该商铺，该商铺交还时的状况应当与乙方在运营期限结束前 1 个月内正常营业时的状况一致，商铺之装修及所有附属设施/设备属甲方所有，甲方无须给予乙方补偿，如因乙方原因导致商铺的装修或附属设施/设备遭到破坏，乙方应当赔偿甲方由此导致的损失。

（2）乙方自费将该商铺内的所有物品搬离该商铺，并将该商铺恢复至本合同约定的交付状态（正常使用导致的磨损除外）。

12.2.2如果该商铺交还时之状况不符合前项规定，甲方有权要求乙方采取一切措施或自行采取措施，使得该商铺之状况符合前项规定，由此而产生的一切费用和开支由乙方负担。

12.3交还、查验及接收

12.3.1运营期限结束（不论基于何种原因），双方应签署《商铺交还确认书》。

12.3.2交还后续事项

（1）运营期限结束（无论基于何种原因），如乙方以该商铺为地址注册了企业，则乙方必须在运营期限结束之日起10日内向工商部门申请办理该商铺注册地址或营业地址的工商注销或注册地址变更手续，并将回执证明提交甲方备案；否则，甲方有权向相关部门申请要求注销或变更，乙方不得以被注销或变更为由要求甲方任何赔偿或补偿。

（2）运营期限结束（无论基于何种原因），乙方应在运营期限结束之日起10日内办妥燃气如有、水电（如有）注销或变更手续、付清其应承担的燃气费、水费、电费等，并将上述注销或变更之证明提交甲方备案。若因乙方原因，由此造成甲方损失的， 乙方应负责赔偿，且甲方有权不退还乙方履约保证金。

12.4逾期交还的后果

12.4.1乙方逾期交还的，甲方有权选择采用下述方法之一收回该商铺，因此产生的费用由乙方承担：

（1）该商铺内的一切动产搬离该商铺，该商铺之装修及所有附属设施/设备属甲方所有，甲方无须给予乙方补偿。

（2）将该商铺内的一切动产搬离该商铺，并将该商铺内的一切装修、附属设备/ 设施拆除。

12.4.2乙方逾期交还商铺，除应当付清运营期间所有应付未付的合作收益、水电费等费用外，每逾期一日的，应按照每日【500】元标准向甲方支付逾期违约金。

12.5损坏赔偿

若乙方交还该商铺时，甲方发现该商铺建筑结构状况与甲方交付时的结构状况不同的，或建筑结构、消防系统及甲方提供的其他设施或设备有损坏的（使用期间的合理损耗除外），乙方应负责恢复原状或赔偿损失，并承担所有相关的费用；若在交还甲方后发现系乙方运营期间造成的上述损坏，甲方有权要求乙方恢复原状或赔偿损失。

# 第十三条 违约责任

13.1甲方违约责任

13.1.1在运营期限内，甲方逾期交付该商铺，每逾期交付一日则运营期限相应顺延一日。

13.1.2在运营期内，甲方有下列行为之一的，乙方有权单方面解除本合同，并要求甲方退还履约保证金：

（1）违反本合同的约定，致使乙方无法按本合同第一部分专用条款第 2 条约定的用途使用该商铺且运营期内无法继续使用该商铺的；

（2）甲方破产或进行清算程序，因重组或合并原因进行清算者除外；

（3）由于甲方原因，致使该商铺因法庭强制执行而被查封；

（4）法律法规或本合同其他条款允许乙方单方提前终止合同的其他情况。

13.1.3乙方依据前述约定单方解除合同的，应当提前 15 日书面通知甲方，要求甲方返还履约保证金，退还多收的预交款项（如有）。

13.2乙方违约责任

13.2.1在运营期限内，乙方逾期交付本合同约定的合作收益等费用之一或全部的，每逾期一日，应按逾期交付金额的 5‰支付违约金。

13.2.2运营期限内，乙方非因法律法规及本合同约定的情况，单方终止或解除本合同的，除按实际运营期间支付合作收益及水电等费用外，履约保证金不予退还，且乙方还应当向甲方支付相当于解除/终止前 3 个月合作收益总和的违约金；若前述违约金不足赔偿甲方损失的，乙方还应赔偿甲方实际损失。

13.2.3未经甲方书面同意，乙方擅自将该档口（窗口）转租、转借、转让第三方或以委托运营等形式将档口（窗口）转交第三方运营的，一经发现，甲方有权立即终止合同，收回该档口（窗口），乙方除按实际运营期间支付合作收益及水电费等费用外，履约保证金不予退还，且乙方还应当向甲方支付相当于响应所报月营业额十倍的违约金；若前述违约金不足赔偿甲方损失的，乙方还应赔偿甲方实际损失。

13.2.4除本合同另有约定外，在运营期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方终止本合同，收回该商铺， 乙方除按实际运营期间支付合作收益及水电费等费用外，履约保证金不予退还，且乙方还应当向甲方支付相当于解除/终止前 3 个月合作收益总和的违约金；若前述违约金不足赔偿甲方损失的，乙方还应赔偿甲方实际损失：

（1）乙方未根据甲方书面通知的交付日前来办理该商铺交付手续或办理了交付手续未如期开业，逾期达六十（60）日；

（2）乙方违反本合同及《运营管理要求》，经甲方催告后拒不整改，或在运营期内累计发生违规行为三次及以上的；

（3）未经甲方书面同意，擅自改变本合同规定的商铺用途；或利用该商铺进行违法违规违章活动的；

（4）乙方违反本合同及其补充条款的规定，不承担维修责任或支付维修费用，致使该商铺或设备严重损坏的；

（5）拖欠支付合作收益、水电费及其他费用之一或全部的达到三十（30）日；

（6）乙方破产或进行清算程序，但因重组或合并原因进行清算者除外；

（7）未经甲方书面同意，乙方中断、停止其经营活动或未按甲方公布的营业时间累计超过十次或出现其他严重情况的。

（8）私收银累计达到或超过2次的；

（9）法律、法规或本合同其他条款允许甲方单方面提前终止合同的其他情况。

13.2.5甲方依据前述约定单方终止合同的，乙方应当在5日内迁离并交回该商铺。

13.3由于乙方商品或服务引起消费者投诉或由于乙方处理不当或对消费者投诉不作为或引发安全事故等，经甲方核实后确实系乙方责任的，则视为乙方违约，甲方有权要求乙方及时纠正违法违规行为，消除影响，并视情节严重有权单方解除本合同并不予退还履约保证金。

13.4甲方接受乙方的合作收益不得被视作甲方放弃其向乙方追究乙方违反、不遵守、不履行本合同项下乙方须遵守及履行的协议、条文、规定及条件的权利。甲方一次或多次原谅、宽恕乙方违反或不履行其在本合同项下的任何义务，不得构成甲方放弃追究对乙方日后持续违反或不履行义务的依据，亦不得在任何方面减损或影响甲方追究乙方日后持续违反或不履行的义务的权利。

13.5在明确违约责任后，乙方在接到书面通知书起七天内支付违约金、赔偿金等，甲方有权直接从保证金及/或应付营业款中扣除违约金、赔偿金，不足部分，乙方应另行补足。

13.6若乙方发生违约行为时，尚在优惠期内（即运营不满3个月的），则前述违约条款中关于三个月合作收益和营业额的标准按照月保底分成计算。

# 第十四条 通知与送达

14.1通讯地址

14.1.1任何与本合同有关的，由本合同双方当事人发出的文件、通知及其他通讯往来，必须采取书面形式，并送达合同首部载明的通讯地址。双方确认，该通讯地址在本合同有效期内是有效通知地址。一方若指定其他地址或地址变更，须及时以书面形式通知另一方，怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果。

14.1.2双方确认，如发生与本合同相关的纠纷，合同首部载明的通讯地址将作为法律文书的送达地址，如因送达地址不准确，或者地址变更未及时履行书面告知义务，或者拒绝签收，导致法律文书未能被实际签收的，则邮件回执上注明的退回之日视为送达之日。

# 第十五条 其他

15.1与本合同有关税、费将由甲方和乙方各自按有关规定负担。

15.2除法律规定或经双方协议由甲方代扣代缴的以外，乙方须自行向政府有关部门支付因使用及经营该商铺而产生的一切政府税费。

15.3本合同的订立、效力、解释、履行及其争议的解决，均应适用中华人民共和国的法律并受其管辖。因履行本合同所产生的争议和纠纷，双方均应友好协商加以解决。协商未果，任何一方可依法提请至该商铺所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

15.4本合同构成甲方和乙方就有关本合同所涉事项的全部协议，并且取代有关本合同的所载的各事项先前的所有口头及书面协议。

15.5本合同附件所列明的内容为双方就本合同有关条款内容所作之补充、修正、解释及说明， 为双方所确认及同意，亦为本合同的组成部分。

15.6本合同条款的标题仅为方便参阅而设，不得用于解释合同条款。

15.7本合同条款经双方协商和谈判而达成，不构成任何一方的格式条款。

15.8若本合同条款中关于违约责任的约定存在冲突的，以标准较高的违约责任为准。

15.9本合同自双方加盖各自的公章之日起生效。

15.10本合同正本一式四份，甲方执贰份，乙方执贰份，各份具有同等法律效力。

# 【特别声明】双方声明其已阅读本合同的所有条款，并对本合同中各自的权利、义务、责任完全明白、充分理解，并愿按本合同规定严格执行。

*（以下无正文）*

**签署页**

|  |  |
| --- | --- |
| **甲方（盖章）** |   |
| **签字：** |

**乙方（盖章）**

**签字：**

**附件1：位置示意图**

**位置示意图**

****

**附件2：运营管理要求**

运营管理要求

1.乙方需按照《餐饮服务食品安全操作规范》《福建省民政厅、福建省市场监督管理局关于进一步强化养老服务领域食品安全管理的实施意见》要求进行食品安全管理，确保饮食卫生安全。

2.乙方应配备食品卫生管理人员。

3.乙方需保持场地的环境整洁，采取有效措施消除老鼠、蟑螂、苍蝇和其他有害昆虫及其滋生条件。

4.乙方食品加工、贮存、销售、陈列的各种防护设施、设备及其运送食品的工具，应当定期维护。冷藏、冷冻及保温设施应当定期清洗、除臭，温度指示装置应当定时校验，确保正常运转和使用。

5.乙方所采购的食品必须符合国家有关卫生标准和规定，米、油、面、肉制品、半成品、冷冻品等大宗食品原料采购基地必须向甲方报备（油、米必须是非转基因），并提供原料采购基地相关部门出具的经营许可等相关证明材料复印件，并由甲方核查确认。甲方可随时派工作人员到场检查并监督采购工作，若发现不符合《食品安全法》的相关规定，甲方有权对乙方进行追责。

6.乙方不得使用煤气罐进行烹饪加工。

7.食品必须烧熟煮透，菜肴当餐食用，食品加工至食用应在2小时以内完成，烹饪完毕至食用时间需超过2小时的，应在60 ℃以上保存。

8.乙方每餐次食品要按种类分别盛放于清洗消毒后的专用密闭容器内，在冷藏设备中冷藏存放48小时以上，每个品种的留样量不少于125 g，在盛放留样食品的容器上应标注留样食品名称、留样时间（月、日、时），应由专人管理留样食品、记录留样情况，记录内容包括留样食品名称、留样时间（月、日、时）、留样人员等。

9.乙方为自己生产经营活动中安全管理的主体，要遵循“安全第一，预防为主”的方针，自觉遵守国家有关安全生产的法律法规，做好安全生产管理工作。

10.乙方须建立食品安全管理及卫生质量管理规章制度，并按照国家行业相关标准执行及遵守甲方内部相关管理规章制度。制度及操作规范须张贴在醒目位置。

11.乙方应当依法做好从业人员的安全教育培训工作，增强员工的法制观念，提高员工的安全生产意识和自我保护的能力，督促员工自觉遵守安全制度。

12.乙方须做好定期和日常的安全检查，严格做好食品的安全和主副食品的采购工作，确保食品的安全，防止群发性事件、伤亡事故、火灾事故及其他事故的发生。

13.乙方不得随意改变食堂构筑物结构，经营期满后应房产按照约定条件将商铺以良好状态归还甲方，造成损坏的由乙方负责赔偿；

14.乙方要做好安全用电、防汛防台风、防中毒、防盗窃等工作。保持用电设施的完好，严禁乱接乱拉电线，确保消防安全通道畅通。

15.乙方负责对商铺的设备设施进行维护保养、安全使用，费用自理；乙方不得损毁、破坏、丢失甲方原有消防设施；乙方应自行配置、维护保养消防设施（消火栓、灭火器、自动报警装置、自动灭火装置等消防设施）。

16.乙方必须接受甲方、市场监督管理局、消防等部门的日常检查，对检查的问题必须在当周或有关部门要求的时限内进行整改到位。

17.在运营期内，乙方有下列行为之一的，甲方可直接从履约保证金中扣减 1000 元。（成交供应商应于扣减后五日内补足保证金）

（1）甲方对乙方发出的书面整改通知，未加整改或整改不力的；

（2）若乙方购买（或仓库中储存）过期、假冒以及无国家质量安全标识的食品、副食品、调料品进行加工后销售的；

1. 乙方被投诉或举报，未在3日内予以答复的；

（4）未按照规定做好每日留样的；

（5）上岗工作人员未持有效健康证的；

（6）工作人员进行食品加工操作前未按照标准进行洗手消毒的；

（7）生产操作区域存放私人物品的；

（8）食品及盛放食品器材直接放置在地面的；

（9）生、熟品操作台未明显区分，出现生熟交叉的；

（10）化学用品未用专用容器专门存放的；

（11）除因特殊情况外造成停餐或误餐的；

（12）档口（窗口）内吸烟的；

（13）将打火机、火柴及危险化学品等带进操作业间的；

（14）人员在食堂内居住的；

（15）堵塞安全通道的；