

河源市图书馆“读享咖啡吧”场地租赁合同

合同编号：_____

依据法律：《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国食品安全法》《公共场所卫生管理条例》等相关法律法规，甲乙双方本着平等自愿、公平诚信、合法合规的原则，就乙方承租甲方场地经营文创轻餐饮事宜，订立本合同，以资共同信守。

出租方（以下简称甲方）：河源市图书馆

统一社会信用代码：_____

地址：_____

联系方式：_____

承租方（以下简称乙方）：_____

统一社会信用代码：_____

地址：_____

联系方式：_____

法定代表人/授权代表人：_____

第一条 租赁标的及权属承诺

1.1 租赁场地位于市图书馆二楼东侧自休区，实测租赁面积约 136 平方米，场地附属设施包含现有水电接口、基础装

修、固定操作台、配套桌椅等（甲乙双方签约当日签署《场地及附属设施交付清单》，作为本合同附件，明确设施状态、数量、完好度，是场地交付、退场核验的唯一依据）。

1.2 甲方承诺：本租赁场地为甲方合法管理使用的国有公共文化场地，权属清晰、无抵押、无查封、无权属纠纷，具备合法出租条件，可用于本合同约定的合规经营活动。

1.3 租赁用途限定：乙方仅可在该场地内经营销售文旅文创产品、工艺美术品、文旅纪念品、咖啡及文创类轻餐饮，严禁经营产生油烟、明火、异味浓烈、高噪音、易燃易爆、违规低俗类项目及商品，严禁设置明火灶具、油炸、烧烤等油烟类食品加工项目。

1.4 转租分租限制：乙方不得转租、分租、转借、联营、挂靠第三方经营，不得以任何形式将场地经营权、使用权全部或部分转移给第三方，不得变更实际经营主体。一经发现，甲方有权单方解除合同、没收保证金、收回场地，乙方承担全部违约损失。

1.5 乙方经营活动必须契合图书馆公共文化属性，不得开展影响读者阅读、破坏场馆氛围、违反公序良俗及法律法规的经营行为。

第二条 租赁期限与续租约定

2.1 本合同租赁期限为三年，自 2027 年 1 月 1 日起至 2029 年 12 月 31 日止。

2.2 场地交付与进场：乙方已足额支付首期租金、押金及其他约定应付费用后，乙方与甲方协商进场时间与手续。乙方进场开展装修、布置、设备进场安装调试等工作，须遵守场地安全、消防管理要求，自行承担进场作业产生的一切风险与费用。若乙方逾期付款，则进场时间相应延后，租赁期限不予调整。因甲方原因逾期交付场地的，租赁期限相应顺延。

2.3 本合同租赁期满后，自动终止，甲方不再接受续租，乙方须按本合同约定完成场地清退交接，无条件退场，不得逾期占用场地。

第三条 租金、保证金及费用支付

3.1 租金标准：按月租金人民币_____元，年租金人民币_____元。自租赁第二年起，年度租金在上一年度租金基础上递增 5%，逐年递增。

3.2 支付方式：租金按月支付，乙方须在每月 10 日前足额缴纳当月租金至甲方指定对公账户，不得逾期、拖欠、抵扣。

3.3 履约保证金：金额为两个月租金合计金额，乙方须在本合同签约当日一次性足额支付至甲方指定账户。该保证金用于担保乙方履约、赔付违约损失、补缴欠费、修复场地损坏等。

3.4 保证金退还：租赁期满或合同合法终止，乙方结清全部租金、水电费、违约金、赔偿金等所有费用，完成场地交接、证照注销/变更、无任何违约及投诉纠纷的，甲方在 30 个

工作日内无息退还保证金；若乙方存在欠费、违约、场地损坏、纠纷未结等情形，甲方有权从保证金中直接抵扣，不足部分向乙方追偿。

3.5 水电费：水电分别从甲方的水电总表中分装计量，没有缴费账号，因此，由甲方按月根据实际产生的水费、电费，跟乙方核算费用。乙方每月 20 日前结清上月全部水电费用，甲方出具缴费凭证。

3.6 租金调整：租赁期内不调整租金；续租阶段，甲方可结合市物价水平、国有资产运营成本、市场行情等，与乙方协商调整租金标准，未达成一致的，按不续租处理。

3.7 逾期付款违约责任：乙方逾期支付租金、水电费等费用的，每逾期一日，按应付未付总金额的 0.5% 支付违约金（原 0.5% 标准依法下调，符合司法保护上限）；逾期超过 30 日的，甲方有权暂停乙方经营、停水停电整改；逾期超过 60 日的，甲方有权单方解除本合同、没收履约保证金、收回租赁场地，并追偿全部欠费及损失。

3.8 所有款项均以甲方对公账户收款为准，乙方私转、现金交付未取得甲方正规票据的，视为未缴费。

第四条 场地装修、改造与设施管理

4.1 乙方可在契合图书馆整体文化风格、不破坏主体结构、不影响公共秩序的前提下，对经营区域进行内部软装升级、布局优化。所有装修、改造、设备添置方案须提前 15 日书

面提交甲方审核，附效果图、施工图、安全检测说明，经甲方书面批复同意后方可施工，未经审批擅自施工视为违约。

4.2 乙方入场后须完成场地升级改造，购置合规桌椅、增设屏风间隔、软装、灯饰等配套设施，完成经营区域标准化布置，改造标准需满足食品安全、公共场所卫生、消防安全要求。

4.3 乙方必须在开业前取得餐饮服务食品安全量化分级B级及以上资质，完成食品经营备案、从业人员健康证办理、卫生消杀备案等全部合规手续，未达标不得开业经营。

4.4 场地维修责任：甲方负责场地主体结构（墙面、地面、屋顶、墙体开裂、主体水电主管路）的维修维护；因乙方经营使用、装修改造、人为损坏、保洁不到位等导致的设施设备损坏、管路堵塞、场地破损，全部维修费用由乙方承担，乙方须在甲方通知期限内完成修复。

4.5 租赁期满或合同终止后，乙方投入的固定装修、软装、增设的固定设施设备无偿归甲方所有，甲方无需向乙方支付任何补偿、残值费用，乙方不得拆除、损毁、索要赔偿。乙方自有可移动设备、商品物料由乙方按期自行清运。

第五条 双方权利与义务

5.1 甲方权利与义务

(1) 有权对乙方经营行为、食品安全、环境卫生、营业时间、产品品类、活动开展情况进行日常监督、巡查、考核，对

违规行为出具书面整改通知书，乙方须在 3 日内完成整改并书面反馈，逾期未整改视为违约。

(2) 负责交付合规的基础水电接口，保障场地主体结构安全，配合乙方正常合规经营所需的基础场地保障。

(3) 可通过图书馆导览图、公示栏等公开渠道标注咖啡吧经营位置，为乙方提供基础客流引导，不承诺固定客流量、不承担经营盈亏风险。

(4) 有权根据图书馆整体运营、公共文化活动、场馆改造等公共利益需要，临时调整场地使用、暂停乙方经营（提前 3 日书面通知），不视为甲方违约，可根据实际情况协商顺延租期，不承担经营损失赔偿。

(5) 严格遵守国有资产管理规定，规范收取租金、保证金，出具合法财政票据。

5.2 乙方权利与义务

(1) 严格恪守约定经营用途，合法自主经营，独立承担经营风险、盈亏、法律责任及全部运营成本。

(2) 严格遵守图书馆场馆管理制度，固定经营时间为 10:00—20:30，周一闭馆停业，法定节假日、图书馆临时闭馆期间同步停业，不得私自超时、违规营业。图书馆工作人员可凭有效工作证享受餐饮成本价优惠，乙方须无条件执行。

(3) 坚守文创文旅经营定位，主营本地文旅产品、工艺美术品、正版图书、文创纪念品、合规轻餐饮，每日轻餐饮品类

不少于 10 种；持续结合本地文旅 IP 开发文创产品、特色轻食饮品，主动助力本地文化传播推广。

(4) 严格执行《食品安全法》《公共场所卫生管理条例》，落实食品采购溯源、消杀保洁、从业人员持证上岗、食品留样、卫生公示等制度，定期开展卫生消杀，杜绝食品安全隐患。凡因食品质量、卫生问题、经营操作不当引发的投诉、纠纷、行政处罚、人身财产损害赔偿，全部责任由乙方独立承担，与甲方无关，若造成甲方声誉、财产损失的，乙方须全额赔偿。

(5) 履行公共文化服务义务，每季度至少配合甲方开展 1 次全民阅读、文创展览、文化沙龙、公益讲座等公共文化活动，活动策划、物料、执行、人员、安全保障等全部费用由乙方承担，活动方案须提前 7 日报甲方审核。

(6) 负责经营区域内消防安全、用电用水安全、人员安全、财产安全，配备合规消防器材，落实消防安全制度，严禁私拉乱接电线、违规用电用火，定期开展安全自查，承担全部安全主体责任。

(7) 维护图书馆公共形象，经营过程中不得产生噪音扰民、异味扩散、垃圾堆积、占道经营等问题，保持经营区域及周边公共区域整洁有序。

(8) 自行办理经营所需全部证照、备案手续，按时完成年检、合规检查，依法纳税、合规经营，主动接受市场监管、消

防、卫健等部门监督检查。

第六条 合同解除、终止与场地交接

6.1 乙方存在下列严重违约情形之一的，甲方有权单方解除本合同、没收履约保证金、无偿收回场地，同时乙方需赔偿甲方全部经济损失及声誉损失：

(1) 擅自改变场地经营用途、转租、分租、转借、挂靠第三方经营的；

(2) 累计 3 次未按甲方整改通知要求落实整改，违规经营的；

(3) 逾期支付租金、水电费等费用超过 60 日的；

(4) 因食品安全、卫生、消防问题被行政部门立案处罚、通报批评，严重影响图书馆公共声誉的；

(5) 经营假冒伪劣商品、违规售卖禁售品类，引发重大投诉、舆情事件的；

(6) 擅自改动场地主体结构、承重结构，拒不恢复原状的；

(7) 违反法律法规及本合同其他核心约定，情节严重的。

6.2 合同终止、解除后，乙方须在 15 日内完成自有商品、可移动设备、私人物品的全部清运，清理场地垃圾、恢复场地整洁原状（甲方书面同意保留的装修及设施除外）。

6.3 乙方逾期未完成清退交接的，视为乙方自愿放弃剩余物品所有权，甲方有权自行清理、处置场地内物品，产生的清

运、保管、处置费用由乙方承担，同时乙方需按日支付占用场地违约金。

6.4 乙方退场前须办结全部工商、税务、食品经营等备案及地址注销/变更手续，结清全部欠款、纠纷，否则甲方有权不予退还保证金，保留追偿权利。

第七条 不可抗力与情势变更

7.1 因地震、台风、洪水、疫情管控、政府征收征用、场馆整体改造、政策调整等不可抗力因素导致本合同无法继续履行的，双方互不承担违约责任，据实结算租金及费用，剩余款项无息退还，可协商解除合同或顺延租期。

7.2 因公共文化事业规划调整、国有资产统筹管理等客观情势变更，甲方需提前收回场地的，甲方提前30日书面通知乙方，双方协商解除合同，甲方无息退还剩余租金及保证金，不承担其他赔偿责任。

第八条 争议解决

8.1 本合同履行过程中发生的一切争议、纠纷，双方应首先友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

8.2 因一方违约导致守约方通过诉讼等方式维权的，违约方应承担守约方为此支出的诉讼费、保全费、保全担保费、律师费、差旅费等全部合理维权费用。

第九条 保密与合规承诺

9.1 双方应对本合同内容、合作细节、场馆内部信息、经营数据等予以保密，不得擅自对外泄露，涉密泄露造成损失的，需承担赔偿责任。

9.2 乙方承诺合法合规经营，严格遵守食品安全、消防、税务、市场监管等全部法律法规，若因乙方违法经营产生的一切处罚、赔偿、纠纷，均由乙方自行承担。

第十条 其他约定

10.1 本合同自双方签字、盖章之日起生效，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

10.2 本合同未尽事宜，双方可协商签订书面补充协议，补充协议、场地交付清单、整改细则等附件与本合同具有同等法律效力。

10.3 本合同所有通知、整改、答复文书，均以书面形式（含盖章扫描件、正式公文）送达有效，双方首部预留的地址及联系方式为法定送达地址。因送达地址不准确、拒收或未及时告知变更导致文书被退回的，文书退回之日视为送达之日。变更联系方式须提前3日书面告知对方。

10.4 本合同条款与现行法律法规相悖的，以法律法规为准，其余条款继续有效。

甲方（盖章）：河源市图书馆

乙方（盖章）：

法定代表人/授权代表人：

（签字）

法定代表人/授权代表人：

（签字）

日期：____年__月__日

日期：____年__月__日

附件：1. 《场地及附属设施交付核验清单》

2. 《经营合规及食品安全承诺书》

附件 1

河源市图书馆“读享咖啡吧”场地附属设施交付核验清单

设施技术规格、参数如下：

序号	货物名称	技术参数规格尺寸	单位	数量	备注
1	卧式顶盖式单门	1234 mm×670 mm×645 mm	台	1	
2	桌子	定制	张	10	
3	椅子	定制	张	30	
4	蛋糕柜	1.5 米直角式	台	1	
5	单通荷台上架不锈钢	定制	套	1	
6	右单星加板台不锈钢	定制	张	1	
7	左单星加板台不锈钢	定制	张	1	
8	家庭称	标配	台	1	
9	水吧台	定制	套	1	
10	黑板	90 mm×180 mm	个	1	

序号	货物名称	技术参数规格尺寸	单位	数量	备注
11	隔板一字原木	100 mm×14 mm	个	2	
		80 mm×14 mm	个	1	
		60 mm×14 mm	个	1	
		40 mm×14 mm	个	1	
12	复古蓝格子	标配	个	1	
13	大厅隔断	定制	项	1	
14	藏物柜	定制	个	2	
15	墙面艺术挂画装饰	定制	幅	9	
16	80*180CM用餐指示牌	定制	个	1	

经营合规及食品安全承诺书

承诺单位（乙方，咖啡吧经营承租方）：

统一社会信用代码：

经营地址：河源市图书馆二楼东侧自修区咖啡吧场地

作为河源市图书馆咖啡吧租赁项目经营单位，我方为严格遵守《中华人民共和国食品安全法》《餐饮服务食品安全操作规范》《公共场所卫生管理条例》及图书馆场馆管理制度，切实落实食品安全主体责任，保障公共场馆安全、阅览秩序及读者健康，现就合规经营、食品安全、场地管理事宜，郑重承诺如下：

一、资质合规承诺

我方保证证照齐全、合法有效，持有效《营业执照》《食品经营许可证》亮证经营，不超范围经营。配备专职食品安全管理人员，严格落实食品安全“日管控、周排查、月调度”制度。所有从业人员持有效健康证上岗，定期开展食品安全培训，杜绝带病上岗、无证上岗。

二、食品安全合规承诺

1.严格执行进货查验、索证索票、台账登记制度，所有食材、原料、饮品均从合法合规渠道采购，杜绝过期、变质、三无、不合格食品流入经营场地。

2.严格遵守图书馆经营要求，仅开展无油烟、无明火文创轻

餐饮经营，严禁煎、炸、炒等产生油烟、异味、噪音的加工项目，不使用明火灶具。

3.严格落实食品储存、加工、消毒、保洁规范，生熟分开、器具专用，落实防鼠、防蝇、防尘、防虫“四防”措施，按规定落实食品留样制度，全程符合食品安全国家标准。

4.规范使用食品添加剂，专柜存放、专人管理、登记使用，杜绝违规添加、超范围超限量使用。

三、场馆经营秩序承诺

1.严格按照合同约定经营范围经营，不转租、分租、挂靠经营、变更经营主体，不得擅自改造场地、私拉乱接电路、使用大功率违规电器。

2.严格控制经营噪音、气味、垃圾，不影响图书馆阅览环境与公共秩序，做到环境卫生干净整洁、垃圾日产日清，自觉接受甲方日常巡查、监督与整改要求。

3.明码标价、诚信经营，无哄抬物价、强制消费、占道经营等行为，自觉维护图书馆公共文化形象。严禁售卖烟酒、违禁商品及不适宜公共场馆的产品。

四、安全应急与责任承诺

1.我方承担本项目全部食品安全、消防安全、用工安全、经营安全主体责任。如发生食品安全事故、读者投诉、人身损害、行政处罚、舆情事件等，由我方独立承担全部赔偿责任、法律责任，与甲方无关，造成甲方损失的我方全额赔偿。（赔偿范围包

括但不限于甲方的直接损失、间接损失以及甲方为维权支出的诉讼费、仲裁费、律师费、保全费、公证费、鉴定费、差旅费等全部合理费用)

2.发生食品安全突发事件、安全隐患、投诉纠纷时,我方第一时间停止经营、封存问题产品,并立即向甲方及市场监管部门报告,绝不瞒报、漏报、迟报。

3.我方自愿接受甲方、市场监管部门及社会公众监督,对检查发现的问题按期整改到位。

五、违约后果承诺

我方确认,若违反本承诺书任意条款,视为严重违反租赁合同约定,甲方有权采取限期整改、暂停经营、没收履约保证金、单方解除合同、收回场地等措施,并有权要求我方承担违约责任及赔偿甲方因此遭受的全部损失,我方无任何异议。

本承诺书为《河源市图书馆咖啡吧场地租赁合同》有效附件,与合同正文具有同等法律效力。

承诺单位(盖章): _____

法定代表人/授权代表(签字): _____

食品安全管理员(签字): _____

日期: _____年____月____日