

租赁协议

甲方：广州市增城区融媒体中心

统一社会信用代码：12440118MB2D194012

法定代表人：王戟

地址：广州市增城区荔城街荔乡路 81 号

乙方：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

甲乙双方本着平等互利、诚实信用、内部配套服务共赢原则，依托各自资源优势开展场内餐饮配套合作，现就配套场地共同使用、乙方自主运营餐饮配套事宜，经友好协商达成如下协议，以资共同遵守。

第一条 合作内容与方式

1.1 甲方提供自有位于广州市增城区荔城街荔乡路 81 号后广场配套临时服务用房（下称“配套使用场地”，面积 200 m²），可用于甲方内部员工配套餐饮服务。场地设施、基础水电附属设施详见附件《场地及设施设备移交清单》。

1.2 乙方全额自行提供全部食材、餐品、餐饮设备、从业人员，自主完成餐饮配套运营管理，全部经营成本、经营风险、法律责任由乙方独立承担，自主自负盈亏。甲方收取场地租金。

1.3 配套使用场地开展甲方内部员工及对外开放简餐、饮品配套经营；严禁经营重油烟烧烤、生鲜屠宰、仓储、棋牌等业态。未经甲方书面盖章同意，乙方不得改变配套经营用途，不得将场地使用权转

交、转借、交由第三方使用。

1.4 乙方经营活动应严格遵守临时建筑使用、环保、消防、食品安全各项管理规定。

第二条 合作期限

2.1 本配套经营合作期限 5 年：自 2026 年 月 日起至 2031 年 月 日止。

2.2 合作期满前 60 日，乙方有意继续场内配套合作的，须向甲方提交书面合作续期申请；双方协商一致后，于期满前 30 日另行签订配套补充协议。乙方未按期提交书面续期申请，视为自动放弃后续配套租赁资格，合作到期自动终止。

2.3 因案涉场地为临时建筑，若上级主管部门、规划、城管等单位要求场地限期关停、拆除，甲方可单方终止本合作，双方据实结算配套服务费，互不承担违约金。

第三条 租赁费用及支付方式

3.1 租赁费计取标准：按月度实际含税经营营业额 6%核算；当月核算金额不足 _ 元的，按保底 _ 元收取，二者取较高值。

3.2 营业额报送核查义务：每月 5 日前乙方须向甲方提交上月完整收银流水、经营台账、对账记录，配合甲方现场核查经营系统；若存在瞒报、少报经营收入，除补足差额租赁费外，按瞒报金额 2 倍支付违约金，甲方有权单方终止本配套合作。

3.3 支付时间：每月 10 日前，乙方将租赁费、当期实际产生水电费一并足额支付至甲方指定账户。

3.4 支付方式：仅限对公银行转账，不接受现金、私人微信、支付宝付款。

甲方指定收款账户：

开户行：中国工商银行广州增城夏街支行

开户名称：广州市增城区融媒体中心

开户账号：3602053109200190630

3.5 甲方足额收到对应款项、乙方完整提交经营对账资料后 5 个工作日内，开具合规增值税发票，发票项目标注“场地租赁费”。因乙方延迟交款、资料缺失导致开票延后的，甲方不承担责任。

3.6 水电费按月实地抄表核算，水费 5 元/立方米、电费 1 元/度，与租金同步结算缴纳；乙方逾期未缴纳水电费，甲方有权暂停场地水电供给，由此造成乙方经营损失全部由乙方自行承担。

第四条 甲方员工就餐优惠

4.1 乙方承诺甲方在册在职内部员工凭甲方出具员工证明就餐（甲方于每月 1 日前提供下月就餐员工姓名及手机号；当月新入职员工在入职当日通知到乙方），享受店内餐食饮品八折优惠；乙方单独建立员工优惠就餐台账，甲方有权不定期抽查核验。

4.2 优惠覆盖全部常规餐食、饮品，除以下产品可以不打折扣外——①乙方提前 3 日在店内显著位置公示的特价产品或特价试销的新品、②节日限定产品；③乙方展销的农副产品，乙方不得随意缩小优惠范围、变相抬价。

4.3 甲方按需向乙方提供员工名册用于身份核验，乙方不得利用员工优惠套取差价、限制内部员工正常就餐。

第五条 甲方权利与义务

5.1 甲方对本配套使用场地拥有合法内部配套使用权限；因案涉场地为临时建筑，如遇行政管控、拆除、关停，甲方提前 30 日书面告知乙方，双方据实结清费用，甲方无需承担经营损失赔偿。

5.2 本协议生效后 10 日内，甲方交付配套场地，交付时保障基

础水电管线、门窗等基础配套可正常使用，交付现状以双方签字确认的附件清单为准。

5.3 甲方有权对乙方食品安全、后厨环境卫生、油烟排放、消防设施、场内经营秩序、经营台账开展监督检查；检查发现违规隐患，向乙方出具书面整改通知，乙方须在指定期限内完成整改。

5.4 甲方仅开展合规监督管理，不干预乙方菜品定价、人员排班等正常内部配套经营活动。

5.5 场地主体结构、公共水电主管道因甲方配套设施管护原因损坏的，甲方负责维修，提前告知乙方并合理安排施工时段；因乙方私自改造、不当使用造成管线、设施损坏，全部维修费用由乙方承担。

5.6 因甲方整体规划、上级政策、临时建筑管控要求需提前终止配套合作的，甲方提前 30 日书面通知乙方，据实结算已产生相关费用，不承担乙方装修、经营预期损失。

5.7 为配合乙方办理工商营业执照、食品经营许可证(餐饮服务)等经营证照，甲方提供必需的证件或资料，包括但不限于以下证件的电子版（扫描件）及复印件（并盖具公章，可列明使用用途）：事业登记证（副本）、法定代表人身份证、房屋产权证（有证部分）、土地证及合作用房的权属证明。

自本协议签字且甲方提供齐全以上资料开始计起，20 天内，若乙方办理不到工商营业执照及食品经营许可证（餐饮服务），则本合作协议自然终止。

第六条 乙方的权利与义务

6.1 乙方须依法办理营业执照、食品经营许可证、从业人员健康证等全部餐饮经营法定证照，复印件提交甲方存档；无证、证照过期经营被监管部门处罚的，全部罚款、停业损失由乙方独立承担，甲方

有权终止本配套合作。

6.2 乙方仅享有本场地内部配套经营使用权，不享有租赁权、房屋占有处分权，不得将场地用于抵押、担保，不得对外转租、分租、转包。

6.3 乙方自行承担食材、设备、人工、耗材、垃圾清运、油烟清洗、全部税费等一切经营成本，自主承担用工工伤、劳动纠纷、消费者索赔、食品安全事故全部经济与法律责任，与甲方无关；若甲方因此被牵连赔偿、行政追责，有权向乙方全额追偿（包含律师费、行政罚款、赔偿款）。

6.4 严格遵守《食品安全法》，落实食材留样、餐具消杀、从业人员健康管理，承担全部食品安全事故赔偿、行政处罚责任。

6.5 保持场地内部及门前公共区域整洁，合规处置餐厨垃圾，油烟净化设备持续正常启用，超标排放产生环保处罚由乙方全责承担。

6.6 自行配齐消防器材，定期检修维护，配合甲方消防安全检查；违规用火用气引发火灾、人身财产损害，全部赔偿责任由乙方承担。

6.7 爱护场地墙体、门窗、水电、排污等原有配套设施；非自然老化产生人为破损、私自拆改损坏，乙方负责维修或照价赔偿。

6.8 乙方进场前自行投保足额食品安全责任险、公众责任险（保额不低于 50 万元），保险单提交甲方留存，未投保甲方可暂缓场地交付。

第七条 场地配套设施移交、装修与返还

7.1 场地交付当日，甲乙双方共同现场清点设施、登记水电底数，签署《场地及设施设备移交清单》作为本协议附件。

7.2 乙方如需进行店内隔断、排烟、装修改造，必须提前提交完整施工方案，经甲方书面同意后方可施工，全部施工费用、施工安全

责任由乙方承担；严禁破坏临时建筑主体、承重结构、公共水电排污主管线。

7.3 配套合作到期或提前终止时，乙方须3日内自行搬离可移动厨具、电器等自有设备；固定装修、墙面地砖、固定排烟管道、水电改造附着物无偿归甲方所有，甲方无需向乙方支付任何补偿。

7.4 场地返还时恢复交付初始状态（自然损耗除外），存在设施破损、墙体损毁、管线损坏的，乙方限期修复或按评估价赔偿。

7.5 为优化甲方服务用房的就餐环境，甲方原则上同意乙方计划对合作用房及配套区域进行适度优化，最终方案由双方确认执行。

第八条 退出机制

乙方连续两个月核算金额不足 元，按保底 元缴纳租金，则自发触动退出机制，乙方需按本协议第七条约定向甲方返还场地。

第九条 违约责任

9.1 乙方逾期支付租金、水电费，每逾期一日按欠付总金额0.5%计付违约金；逾期超过30日，甲方可单方终止配套合作，乙方3日内清空场地，逾期占用场地期间，按原月度租金2倍支付场地占用成本。

9.2 乙方擅自改变内部配套经营业态、将场地转交第三方使用，甲方有权立即终止本协议，乙方一次性支付违约金贰万元，并结清全部欠缴费用。

9.3 乙方瞒报、隐匿经营营业额，除补足配套综合服务费差额外，按瞒报金额2倍支付违约金；累计两次瞒报，甲方直接终止合作。

9.4 乙方发生食品安全事故、无证经营、油烟/消防重大违规拒不整改，甲方可立即终止配套合作，乙方支付违约金贰万元，同时承担全部第三方人身、财产赔偿；造成甲方名誉受损、行政追责的，另

行赔偿甲方全部实际损失。

9.5 乙方私自拆改临时建筑主体、公共管线，或收到甲方书面整改通知3次仍未整改到位，甲方有权终止合作并收取违约金贰万元。

9.6 任何一方无本协议约定合法事由单方提前终止配套合作，违约方向守约方支付违约金贰万元；乙方提前终止合作的，固定装修无偿归属甲方，不予补偿。

9.7 因乙方违约导致甲方产生律师费、诉讼费、场地修复费、行政罚款等全部开支，均由乙方全额承担。

9.8 因案涉场地为临时建筑，遇行政拆除、管控关停导致合作无法继续的，双方互不承担违约责任，据实结算费用。

第十条 合作变更、解除与终止

10.1 经双方协商一致，可书面变更、终止本配套合作，口头约定无效。

10.2 出现下列任一情形，甲方可单方书面通知终止本合作，通知送达当日合作关系解除：

- (1) 乙方逾期缴纳租金、水电费超过30日；
- (2) 两次及以上瞒报经营营业额；
- (3) 擅自变更经营用途、转交第三方使用；
- (4) 发生食品安全事故、无证经营、消防环保重大违规拒不整改；
- (5) 私自破坏临时建筑主体、公共管线；
- (6) 未按要求投保食品安全、公众责任险，逾期不予补缴；
- (7) 多次引发内部员工有效投诉且无法整改。

10.3 合作终止情形：合作期限届满未续期、双方协商一致解除、一方依约单方终止、临时建筑因政策/行政要求无法继续使用。

10.4 合作终止后 3 日内乙方完成场地清空返还；逾期未搬离物品视为乙方自愿放弃所有权，甲方有权自行清理，产生清运费由乙方承担。

第十一条 保密条款

双方对租赁费用标准、经营流水、内部员工优惠政策、临时建筑相关使用信息严格保密；未经对方书面同意不得向第三方泄露，保密义务在本合作终止后持续有效。

第十二条 争议解决

因本配套合作协议产生全部纠纷，双方先行友好协商；协商不成，任意一方可向广州市增城区人民法院提起诉讼，守约方维权产生律师费、诉讼费、保全费全部由违约方承担。

第十三条 其他约定

13.1 附件《场地及设施设备移交清单》为本协议不可分割部分，与正文具备同等法律效力。

13.2 未尽事宜双方签订书面补充协议，补充协议与本协议效力一致。

13.3 乙方进场前向甲方缴纳配套合作履约保证金____元（按保底 2 个月租金支付）；合作到期结清全部费用、场地完好返还后无息退还；乙方存在欠费、设施损坏、违约金情形，甲方可直接从保证金中抵扣。

13.5 本协议一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，双方法定代表人/授权代表签字并加盖公章之日生效。

13.6 双方确认文首地址为有效送达地址，任意一方变更通讯地址须提前 5 日书面告知，未告知导致文书无法送达的，视为有效送达。

第十四条 附件

以下附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力：

附件：《设施设备移交清单》

甲方（盖章）：_____

法定代表人/授权代表（签字）：_____

日期：_____ 年 _____ 月 _____ 日

乙方（盖章）：_____

法定代表人/授权代表（签字）：_____

日期：_____ 年 _____ 月 _____ 日