\*\*\*服务区\*\*\*项目租赁经营合同

出租方：湖南高速广通实业发展有限公司（以下简称甲方）

统一社会信用代码：91430000727955625F

住所地：长沙市开福区月湖街道鸭子铺路1号288房8室

法定代表人：刘浩

有效通讯地址：长沙经济技术开发区星沙东升路180号（湖南高速广通实业发展有限公司810房）

有效联系电话：0731-88702379

有效通信邮箱：HNguangtong@163.com

承租方：

统一社会信用代码：

住所地：

法定代表人：

有效通讯地址：

有效联系电话：

有效通信邮箱：

根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规的规定，甲、乙双方本着平等、互利、自愿的原则，经友好协商，就乙方租赁甲方\*\*\*\*\*\*\*服务区部分场地经营开展\*\*\*\*\*\*\*\*项目租赁经营事宜（项目成交编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_），签订本合同，以兹共同遵守。

**一、租赁经营项目位置、面积、经营范围**

1.租赁经营项目位置：

A.\*\*\*\*\*服务区，中心桩号K\*\*\*，服务区内的\*\*\*\*（详见附件9）；

2.租赁经营项目面积：

A.\*\*\*服务区AB区租赁经营使用面积共约\*\*\*平方米（其中：A区\*\*\*平方米，B区\*\*\*平方米；经营使用面积含配套使用场地等，详见附件9），最终使用面积以经甲方认可的实际测量面积数据为准，乙方如对经营面积有异议，应当在本合同签订后一个月内书面提出并提供异议依据，否则视为乙方确认甲方交付的经营面积无误；如乙方提交异议经甲方确认属实，本合同经营项目面积以双方确认面积为准，但租金标准不予调整。

3.租赁经营项目经营范围：乙方对该经营项目仅限于作“\*\*\*”经营项目经营之用途并享有在本服务区内该项目经营权，未经甲方书面同意，乙方不得变更营业地及从事经营范围外其他任何经营项目。乙方必须在甲方指定区域范围内经营合同约定的经营项目，不得占用甲方指定区域以外的任何其他区域，也不得干涉甲方在乙方经营范围以外的其他经营项目开发和甲方认可的第三方单位在服务区内的经营活动。乙方违反此条约定的，甲方有权解除本协议，乙方支付的履约金不予退还。

乙方的经营项目不具有排他性，即甲方有权在本服务区其他位置根据经营需要进行相同或相似经营项目的开发，乙方对此不得提出任何异议和干扰。

4.经营品牌：乙方在营业地内仅限于经营“\*\*\*”品牌并售卖该品牌产品，否则，甲方有权认定为乙方超品牌范围经营，一经查实，甲方有权解除本协议，乙方支付的履约金不予退还，乙方还应承担由此产生的责任及损失。属于渠道加盟店的，必须严格从加盟品牌方进货，不得私自调整进货渠道、以次充好。

**二、合同期限**

1.免租装修期：

乙方可享有不超过\*\*\*天的免租装修期。双方约定进场日期为\*\*\*\*年\*\*\*月\*\*\*日，乙方必须在\*\*\*年\*\*\*月\*\*\*日前做好进场准备工作，免租装修期自\*\*\*年\*\*\*月\*\*\*日起算，最晚不超过\*\*\*年\*\*\*月\*\*\*日。**若乙方未在中标后10天内（含本数）提交装修方案、未在装修方案审批完10天内（含本数）进场装修**，则自\*\*\*年\*\*\*月\*\*\*日开始计算乙方免租装修期。因甲方原因导致乙方延期进场的，免租装修期相应顺延。免租装修期内乙方无需支付租赁费，但乙方须按时支付公共物业管理费、水电费及其他应付费用（如本合同约定租赁费含其他费用，则对应费用无需支付）。因乙方自身原因未按本合同约定按时进场，逾期天数达10天的，甲方有权扣收乙方全部履约保证金，逾期天数达20天的，甲方有权单方解除本合同并取消乙方的本次成交。

经营期间内，乙方需要进行重新装修的，须向甲方书面申请，经甲方书面同意后方可进行重新装修，装修期间不免除租赁费和调整经营期，租赁费按合同约定支付（如乙方租赁费支付方式为本文第三条第1.1款第b项提成租赁费方式的，则**以评估价为基准**按\*\*元\*\*年标准支付装修期间租金，其他情形按照合同经营期间租赁费标准支付）。

原则上乙方必须在进场时进行装修，若因特殊原因（如正逢节假日、春运等时期，为保证司乘需求等情况，需获得甲方书面同意）乙方进行营业（实际产生交易即视为进行营业，下同）未进行装修的，乙方需书面向甲方申请并获得甲方书面同意；否则，视为乙方放弃免租装修期，本合同经营期限自乙方营业之日起计算。

乙方提前完成装修进行营业的，则按照合同约定的装修免租期执行，乙方须自营业之日起依照纯提成的方式支付营业之日起至租赁经营期限开始日前一日期间的租赁费，提成比例为乙方营业收入（含税）的 \*\* %。因乙方自身原因进场后未按本合同约定装修，逾期在10天内（含本数）的，则按照合同约定起租日期计算租赁费，逾期天数超10天的，甲方有权扣收乙方全部履约保证金，逾期天数达30天的，甲方有权单方解除本合同并取消乙方的本次成交。

若乙方未在免租装修期内完成装修的，自免租装修期终止之日起计租（如乙方租赁费支付方式为纯提成租赁费，则**以评估价为基准**按 \*\* 元/ \*\* 年标准支付超期装修期间租金，其他情形按照合同经营期间租赁费标准支付）。

1.2乙方装修施工应及时报请甲方现场管理人员验收，未经甲方验收通过的，乙方不得擅自进行营业，否则视为乙方根本性违约，甲方有权单方解除本合同并扣收乙方全部履约保证金。

1.3甲方提供的免租装修期是基于乙方在履行本合同过程中没有重大违约的前提下给予乙方的优惠。在合同期内，如因乙方原因导致本合同无法继续履行的或因乙方违约导致甲方单方解除本合同的或乙方擅自解除本合同的，则乙方不享受免租装修期的免租赁费及其他费用（如有）优惠，乙方应按本合同约定的费用标准向甲方补交该期间的全部租赁费（如乙方租赁费支付方式为提成租赁费，则按/元/年标准支付；其他情形按照合同经营期间租赁费标准支付）及其他费用（如有）。

2.租赁项目经营期限：租赁经营期限\*\*年，自\*\*\*年\*\*\*月\*\*\*日至\*\*\*年\*\*月\*\*\*日止。如因甲方原因直接导致乙方延期进场装修的，租赁经营期限相应顺延，按照实际开业时间起计算租赁费；因乙方自身原因未按本合同约定按时营业的，即已装修未营业（双方约定开业日期为不迟于\*\*\*年\*\*\*月\*\*\*日），如已装修未营业逾期在10天内（含本数）的，则按照合同约定起租日期计算租赁费，逾期天数达10天的，甲方有权扣收乙方全部履约保证金，逾期天数达30天的，甲方有权单方解除本合同并取消乙方的本次成交。

若经营租赁年限采取“3+2”年模式的，第一期自\*\*\*年\*\*\*月\*\*\*日起至\*\*\*年\*\*\*月\*\*\*日止，共3年；从固定期末年开始逐年考核，每年达到或高于考核指标的，再执行延长，合同一年一签。第二期合同每年到期前3个月开展综合考核评价。

**三、租赁费、集中收银、保证金、公共物业管理费及其他费用**

1.租赁费

1.1租赁费含公共运行费用，不含物业管理费，乙方向甲方交纳租赁费的方式为以下第 种方式：

A.固定租赁费：合同期间，第一年度乙方须向甲方支付租赁费（含税）总计为人民币（大写）/元整（小写）¥/元，税率/%，其中不含税价款/元，税款/元。第二年度开始在上一年度租赁费的基础上逐年递增/%（详见下表）。合同期限内合计固定租赁费为人民币（大写）/元整（小写）¥/元，税率/%，其中不含税价款/元，税款/元。每年固定租赁费采用按/（①年度预缴 ②半年度预缴 ③季度预缴 ④一次性全额预缴）方式于本合同签订后7个工作日内支付。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 租赁费计算时间 | 租赁费（元） | 年递增率% |
| ① 年 月 日至 年 月 日 | ￥ / 元 | 首年度 |
| ① 年 月 日至 年 月 日 | ￥ / 元 | % |
| ① 年 月 日至 年 月 日 | ￥ / 元 | % |
| 合 计 | ￥ / 元 | / |

B.提成租赁费：提成比例为乙方营业收入（含税）的 / %。采用甲方集中收银系统，经营收入到账时间为：T+1，即次日结算前日账款，按约定比例自动分账到指定账户（乙方指定对公分账户名： / 开户行： / 账号： / ），自动分账约定比例为：甲方 / %，乙方 / %。

C.保底营收提成额或实际营收提成额两者取其高：若合同期当年度（即合同期当年度开始之日至结束之日）实际营收提成额高于合同期当年度保底营收提成额，则以合同期当年度实际营收提成额作为年度租赁费；若合同期当年度实际营收提成额低于合同期当年度保底营收提成额，则以合同期当年度保底营收提成额作为年度租赁费。

a.\*\*\*服务区第一合同年度保底营收额（大写）\*\*\*\*元整（\*\*\*元/年），提成比例\*\*\*%，即保底租赁费（大写）\*\*\*整（\*\*\*元/年），税率\*\*\*%，其中不含税价款\*\*\*元，税款\*\*\*元。第二年度开始在上一年度保底营收的基础上逐年递增%，即合同年度保底营收=上个合同年度保底营收\*，年度保底租赁费相应递增%，依此类推（详见下表）。第一期合同期限内合计保底营收为人民币（大写）\*\*\*\*（小写）\*\*\*元；第一期合同期限内对应合计保底租赁费为人民币（大写）\*\*\*（小写）\*\*\*元，税率 \*\*\* %，其中不含税价款\*\*\*元，税款\*\*\*元。第二期合同期限内合计保底营收为人民币（大写）\*\*\*（小写）\*\*\*元；第二期合同期限内对应合计保底租赁费为人民币（大写）\*\*\*（小写）\*\*\*元，税率\*\*\*%，其中不含税价款\*\*\*元，税款\*\*\*元。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 第一期租赁费计算时间 | 年保底营收（元） | 年保底租赁费（元） | 年递增率% |
|  |  |  | 首年度 |
|  |  |  | 6% |
|  |  |  | 6% |
| 第一期合计 |  |  | / |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 第二期租赁费计算时间 | 年保底营收（元） | 年保底租赁费（元） | 年递增率% |
|  |  |  | 首年度 |
|  |  |  | 6% |
| 第二期合计 |  |  | / |

b.营收提成额的标准为乙方营业收入（含税）的%。采用甲方集中收银系统，营业收入到账时间为：T+1，即次日结算前日账款，按约定比例自动分账到指定账户（乙方指定对公分账户名：\*\*\*，开户行：\*\*\*，账号：\*\*\*），自动分账约定比例为：甲方\*\*\*%，乙方\*\*\*%。

1.2.双方按照月度保底营收提成额或实际营收提成额两者取其高的方式进行月度租金预结算，系统自动分账后的差额部分，由乙方在次月**10**日前支付至甲方合同指定账户。若乙方逾期支付的，则甲方有权对集中收银系统分账比例进行调整，对差额部分进行追缴。

1.3.每一年度结束后双方进行年度对账并清算，该期间实际营收总额与保底营收额进行比较，若实际营收总额大于或等于保底营收额时，以实际营收提成额（计算方式：实际营收提成额=实际营收总额\*提成比例）作为该期间租赁费，如实缴租赁费大于应缴租赁费，则多缴部分用于抵缴次年度租赁费；若乙方实际营收未达到年度保底营收的，乙方须在收到清算通知后的30天内将差额补缴至甲方指定账户。

D.其他方式： /

1.4.如乙方租赁费支付方式为A或C（乙方租赁费支付方式为提成租赁费的除外），租赁经营期限内如因道路改造、交通管制、服务区关停等特殊情况，导致乙方无法营业的（ 具体以集中收银系统无经营数据为准，未使用集中收银系统的以甲方书面确定时间为准），乙方需与甲方服务区现场管理机构联系，由甲方服务区现场管理机构核实属于非乙方原因导致乙方无法营业的，由甲方服务区现场管理机构及乙方签署中止计租确认表以及相关佐证材料（关停水印照片、施工或管制或关停通知）交甲方对乙方应交租金进行调整，调整方式为：

若采取A类，直接按影响时间免除相应租金，属单边无法营业的，减半免除相应租金；若采取C类，受影响期间按照纯提成方式收取租金即第三条1.1款b项中约定的提成比例，不再额外计收保底。无论采取A或C 收租模式，双向封闭无法正常营业时间超过10天的，按照受影响时间于当合同年度进行补足。

B类收租模式如遇道路双向封闭改造无法营业的情形（ 具体以集中收银系统无经营数据为准），时间超过10天的，按照受影响时间于当合同年度进行补足。

2.集中收银

2.1乙方须有偿使用甲方集中收银软件，费用全部由乙方承担。

2.2原则上乙方必须使用甲方集中收银软件，如乙方因加盟品牌方要求需使用非甲方集中收银软件的，必须报甲方书面同意后方可实施，且收银数据必须**通过接口每天实时传送至甲方**。乙方必须将全部营业收入进集中收银系统，按要求签署《对公专业结算分账服务申请书》，并配合提供开通集中收银账户所需的相关资料。分账接收方为湖南高速广通实业发展有限公司。甲方保留对乙方随时查账的权利及采取其他监督、检查措施核实乙方营业额的权利，乙方应履行相应的配合协助义务。乙方对其提供的资料及信息的真实性、准确性、完整性负责。

本合同约定须使用甲方集中收银系统进行收银，若合同期内乙方未按要求使用甲方集中收银系统进行收银（如串码销售、隐瞒收入、私下交易、现金补录不按时等行为），视为乙方违约。整个合同期限内，如发现乙方有此类违约行为，乙方须向甲方补偿未按要求录入集中收银系统营收，并承担相应处罚：**第一次乙方须向甲方支付违约金，违约金支付标准见2.2.1，第二次出现上述违约行为视为严重违约，甲方有权单方解除本合同并扣除全部履约保证金，并将乙方列入甲方商户管理黑名单，三年内禁止乙方参加甲方所有经营项目的招投标报名。**

2.2.1现金未录入、隐瞒收入、私下交易等故意跑（漏）单金额若少于10000元的，除应补录未录入金额外，乙方须向甲方支付违约金10000元；若现金未录入、隐瞒收入、私下交易等故意跑（漏）单金额多于10000元的，除应补录未录入金额外，乙方须按照未录入金额的2倍向甲方支付违约金。

2.2.2对于未经甲方同意的超范围经营，第一次乙方向甲方支付违约金5000元，第二次乙方向甲方支付违约金10000元，第三次出现则视为严重违约，甲方同样有权单方立即解除本合同并扣除全部履约保证金，并将乙方列入甲方商户管理黑名单，三年内禁止乙方参加甲方所有经营项目的招投标报名。

经甲方同意，乙方使用第三方收银系统的，如出现以上情况，视同收银违约，按照上述条款处罚。

乙方需要调整价格的，须向甲方备案，备案完成后由甲方通知收银系统方调整价格，乙方不得私自联系收银系统方调整价格。

3.监控

3.1乙方按照甲方要求采购并安装满足甲方要求的相关硬件设施、网络及监控等相关设备，开业前乙方必须按甲方参数标准。相关费用由乙方全部承担。乙方退场时所装监控设备无偿归甲方所有，乙方不得损坏，否则甲方有权从乙方履约保证金中扣除相关费用。

监控参数要求：

①品牌选定海康威视，其中收银区域监控要求型号为DS-2CD2T4ELXR-FA或DS-2CD2T46HYCZ-LJG；  
 ②硬盘录像机具有ehome上传功能，录像机双网口；  
 ③选择400w像素或以上全彩摄像机；

④外网宽带接入上行20M,下行100M；

⑤录像保存时间90天以上；

⑥安装覆盖全部经营区域（包括但不仅限于仓库、售卖区、收银区等区域）的高清摄像头，并接入甲方监控平台，视频保存时间不低于90天，相关费用由乙方承担。根据乙方经营区域及面积，不得少于\*\*\* 台/边。

4.保证金

4.1履约保证金

乙方须向甲方支付 \*\*\* 元履约保证金（大写：\*\*\*\*元整）以确保本合同的完全正当履行，履约保证金在合同有效期内不计息。合同签订后7个工作日内乙方须将履约保证金到支付位。

合同期内，乙方因违反本协议约定产生的拖欠应交款项、违约金、赔偿金、处罚罚款等，甲方均有权且无须经乙方同意，直接自履约保证金内予以抵扣，乙方须于抵扣后7个工作日内补足，逾期未补足的，甲方有权解除本合同，乙方剩余履约保证金不予退还，同时乙方须按本合同违约责任条款约定承担违约责任。

合同期内，在乙方无任何应交而未交款项或双方结清所有债权债务、违约金、损害赔偿及相关费用的前提下，双方办理完移交手续后30个工作日内甲方无息退还乙方支付的履约保证金余额（如有）。

乙方合同期内装修的，须经甲方批准获得开工令后方可实施；乙方装修期间给甲方或者第三人（含乙方员工）造成损失的，所造成的一切损失由乙方承担，甲方有权从乙方履约保证金中扣除，不足部分由乙方负责在甲方发出扣除通知后7个工作日内补足。

5.公共物业管理费

5.1物业管理是指服务区公共区域内的物业管理事项，乙方需单独缴纳。物业管理费包括公共区域的安保、清洁、绿化、公共水电及公共设备设施、零星工程维护维修、供排水系统、供配电系统、垃圾清运、化粪池清理等公共区域物业管理等费用。具体约定详见双方签订的《物业管理合同》（附件一）。

公共区域为服务区内除员工宿舍内、加油站营业厅及罩棚(油罐区)、商户经营场地(经营档口)、商户后厨(加工制作间)和商户经营仓库以外的区域。

5.2收费标准：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 服务区等级 | 项目分类 | 收费标准 |
| A、B类服务区 | 除汽修以外项目 | 35元/㎡/月 |
| 汽修 | 8元/㎡/月 |
| C、D类服务区 | 除汽修以外项目 | 20元/㎡/月 |
| 汽修 | 5元/㎡/月 |
| 招商面积以外存在仓库租赁需求的，依照15元/㎡/月标准收取 | | |

根据收费标准，本服务区属于\*\*\*\*\*\*\*类服务区，乙方每合同年度应缴纳公共物业管理费为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，税率为\_\_\_\_%,，其中不含税金额\_\_\_\_\_\_\_\_元，税款为\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。公共物业费缴纳时间与租金缴纳时间一致。公共物业费收取面积以合同第一款第2条租赁经营项目面积为准。

6.其他费用

6.1公共区域排污（含补偿、赔偿）、行政处罚以及其他突发应急事件等采取一事一议的方式，由甲方服务区管理委员会组织乙方及服务区内其他经营单位（不含加油站项目）共同商议比例进行分摊费用。

乙方自进场之日起，无论是否开展经营活动（包括改造装修期间）即应承担服务区公共区域排污（含补偿、赔偿）、行政处罚以及其他突发应急事件等分摊费用。

因乙方自身原因造成的排污（含补偿、赔偿）、行政处罚以及其他突发应急事件，由乙方自行负责。

6.2 水、电费

乙方经营场所（含操作间、营业间、宿舍、办公室、储藏间、杂物间及其他附属用房等）和员工宿舍产生的水、电费由乙方承担，以当地水电部门颁布的单价加上合理的损耗为单价标准进行结算，按实际使用量向甲方支付。乙方经营场所和员工宿舍必须统一安装独立的水表、电表。水电损耗分摊标准如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 服务区类型 | 用电损耗分摊比例 | 用水损耗分摊比例 | 备注 |
| AB类 | 8% | 0% |  |
| CD类 | 5% | 0% |  |

在合同期内，如遇水价、电价或其他收费项目费率、税率调整时，按调价文件规定或供水供电单位缴费单据价格执行。缴费时间按甲方向当地供水、供电部门缴费时间10日内向甲方支付水电费用。若乙方不按时缴付水电费达到十五日的，甲方有权采取停业整顿等行为以维护自身权益。

6.3宿舍管理费

经乙方现场确认，需使用宿舍\_\_\_\_\_间，收费标准500元/间/月，年度应缴费用为\_\_\_\_\_\_\_元，乙方按合同年度支付，每合同年度开始起10日内，由乙方直接向甲方支付当年度宿舍管理费。如乙方根据实际经营需要调整的须向甲方书面申请予以变更，原则上是每年调整一次。

**四、装修**

1.合同期内，乙方的一切装修行为均须获得甲方同意；甲方同意装修后，乙方须在施工前提供装修方案经甲方审查，乙方承诺装修施工不对租赁物主体结构造成任何不利影响，乙方自行承担因装修施工对租赁物主体结构造成的全部责任及损失。甲方书面认可后，乙方才可正式动工。乙方如需变更装修方案，需经甲方书面同意，且经甲方确认变更方案后，只能按照变更后的方案施工。如乙方未经甲方书面认可即进行装修施工，乙方有义务依据甲方要求将甲方不予认可的装修部分进行返工、重做、拆除，由此产生的全部费用、责任及损失由乙方自行承担。

2.乙方必须按开工令及甲方认可的方案实施装修项目，未与开工令及甲方认可的方案相符的，甲方有权勒令乙方整改，乙方拒不执行的，由甲方按要求组织整改，由此产生的费用全部由乙方负担，甲方有权从乙方履约保证金中扣除，不足部分由乙方负责在收到扣除通知后7个工作日内补足。

3.乙方装修完毕后，经甲方验收同意后方可投入经营。甲方验收同意，仅为甲方同意投入营业，并不表示甲方对乙方装修质量合格的确认。如发生装修质量问题，乙方应对其进行修复，并承担由此产生的全部相关费用；因装修不当导致第三人权益受到损害的，乙方应当尽快进行赔偿并协调处理完毕相关纠纷。因消防验收和给排水系统发生问题所产生的全部损失及责任由乙方承担。

4.乙方承诺门店按照服务区改造主题和商业定位要求制定装修标准及风格，并根据甲方及其行业管理部门的要求和标准进行形象建设、设备设施配置（含便民措施，如免费开水、应急药品等），由此产生的全部费用均由乙方予以承担；且不因此减免乙方对外承担经营者责任的义务。项目装修每平方米投资不得少于\*\*\*元，项目装修投入主要指实际经营区（不含厨房设施、设备，含监控设备、经营区域硬装），所有经营区域须同步装修。乙方完成装修并经甲方现场验收后应将装修所投入的金额及相关资料交由甲方审核，装修所投入的金额原则上以甲方审定的金额为准。如乙方对甲方审定的金额有异议，应在收到甲方审定结果后5个工作日内向甲方提出书面异议，由双方共同委托第三方评估机构对装修所投入的金额进行评估。逾期未提出异议的视为乙方认同甲方的审定结果。合同到期后，所形成的不动资产均无偿归甲方所有。

5.乙方在形象装修过程中出现的事故或纠纷，由乙方自行承担，与甲方无关。

**五、税务条款**

**1.**在合同期内，双方均应遵循税法要求、履行纳税义务，各自承担法定的税费（房产税按甲乙双方各自投入资本性支出金额各自计算承担）。合同期内因税收、税费承担引起的相关责任，由责任方自行承担。

2.增税发票开具

2.1乙方应将本合同所涉及的所有费用支付至甲方指定的以下账号：

账户名称： 湖南高速广通实业发展有限公司

开户银行： 中国建设银行远大路支行

账 号： 4300 1712 6610 5000 1025

2.2乙方增值税纳税人类型：B。

A：一般增值税纳税人；B：小规模增值税纳税人。

如因乙方中途纳税人类型变更（如由小规模纳税人变为一般纳税人）而导致所需增值税发票变化，须事先书面通知甲方，否则甲方有权不更改合同约定的开具发票类型。

2.3开具发票类型：C。

A、增值税专用发票；B、增值税普通发票；C、开票前双方议定

若乙方为小规模增值税纳税人，甲方不向乙方提供增值税专用发票；若乙方为一般增值税纳税人且需要甲方开具增值税专用发票的，乙方应向甲方提供真实、准确的开票资料，如果乙方的开票信息后续出现任何更改，须立刻书面通知甲方。如果因乙方的责任导致甲方开具增值税发票有误而给乙方造成损失的，甲方不负担任何责任。所有票据均在收到款项后开具。如遇国家税务政策调整，则按国家最新税务政策执行。合同期内因税收、税费承担引起的相关责任，由责任方自行承担。

**六、甲方的权利和义务**

1.甲方提供场地、相关公共设施和能源的使用权。

2.甲方有权按时足额向乙方收取租赁经营费、履约保证金及其他应收款项。

3.甲方有权改造、扩充、增加或减少服务区内经营场所的用途、数量或面积，以及有权合理使用服务区经营场所共用空间，乙方须无条件配合。

4.甲方有权依据国家有关法律、法规以及甲方管辖范围内的服务区统一实施的管理制度，对乙方的人员、物价、服务质量、消防、环境卫生、食品卫生、安全管理等方面实行指导、监督、检查和管理，维护服务区的合法权益和社会形象，乙方应积极配合。检查不达标（以附件13：经营项目季度评价表作为评分标准，得分低于85%视同不达标）的乙方应立即整改，同时合同期内第一次罚5000元，第二次罚10000元，达到三次则解除本合同，乙方应向甲方支付合同总租赁费的20%的违约金且所支付的履约保证金不予退还，同时乙方还应承担由此产生的全部责任及损失。

5.甲方负责服务区整体营销策划及执行相关的营销活动，免费提供营销活动的相关知识或培训,乙方应积极参与和配合甲方开展的营销活动。

6.发现乙方有损害甲方的财产、权益及服务区形象的行为时，甲方有权要求乙方限期改正和赔偿损失。因乙方违法、违规行为给甲方造成损失的，乙方应承担由此产生的所有责任以及给甲方造成的全部损失。

7.服务区（含办公和住宿场所）由甲方统一管理，乙方应无条件服从甲方对服务区（含办公和住宿场所）的统一安排，未经甲方允许，乙方不得擅自将生活区域（含办公和住宿场所）对外出租或作他用。

8.甲方有权但无义务对乙方聘请的员工进行统一岗前培训或定期培训，如甲方对乙方聘请的员工进行岗前培训或定期培训，乙方须无条件配合。

9.因不可抗力等其他事项造成实际销售折扣时，甲方有权以租赁费收入净额开具发票，如甲方已收取乙方预付租赁费且已开具发票，在发生销售退回时，乙方应配合甲方完成开具红字发票的相关手续。

10.合同期满或提前终止，乙方应按资产交付使用时的内容、状态、数量，如数、完好返还甲方并能正常使用。如有损坏的，由乙方负责维修完好并承担因此产生的全部费用，不能恢复原状的甲方有权要求由乙方按移交时的重置价值向甲方赔偿，甲方有权从乙方缴纳的履约保证金中直接扣除，不足部分另行追偿。

11.履约期满或经双方协商同意提前解除合同或因未能履行合同约定内容终止合同时，属于乙方可移动资产，由乙方自行处理；固定装修和非可移动资产尤其是**水电设备设施和门店软装在合同到期后归甲方所有，不得拆除**；否则，按乙方违约处理，甲方有权自行处理乙方遗留物品并不退还乙方所交履约保证金。

12.甲方或服务区管理方在服务区内适当的公共地方张贴管理规则及其他规定的通知及布告，即构成甲方或服务区管理方对乙方的有效通知，乙方应当遵守并执行。

13.因甲方经营规划调整或乙方经营超过6个月未能达到保底租金（保底+提成类型）或固定租金（固定租金类型）或评估价（纯提成类型）目标值，甲方有权解除本经营合同，且不扣除乙方履约保证金和收取违约金，但乙方须缴清经营期内所有租金。

**七、乙方的权利与义务**

1.乙方确认对甲方提供的经营租赁场所及其设施、设备、周边环境的现状均已全面知晓，不持任何异议。乙方自行承担租赁项目的经营风险及债权债务，自负盈亏。

2.乙方自行办理有关经营项目的二次消防验收、营业执照（仅限乙方分支机构，分支机构名称必须含对应高速服务区字样）、税务登记、资质、政府许可证、经营销售许可等经营资格手续并办理年审、承担相关税费，保证及时完成各项目对外营业所需的全部筹备工作，确保在合同期限内持续合法有效。在本合同终止或解除之日起十天内将上述经营证照、营业手续注销。如合同期内，乙方变更前述证照的，应于核准变更之日起三天内向甲方书面报备。甲方不对乙方就租赁场所可利用作乙方所进行的经营行为获得所需的经营许可或批准作出任何承诺及保证。

3.乙方所陈列或销售的商品或提供的服务，必须符合《中华人民共和国产品质量法》《中华人民共和国食品安全法》《中华人民共和国农产品质量安全法》及其他相关法律法规的要求，不得提供假冒伪劣、过期变质、有毒、有害商品（食品）等存在质量问题的产品，对经营销售的商品自觉建立质量保证体系，确保销售商品不损害消费者的利益。乙方对消费者的投诉应正确和勤勉地对待，对造成消费者权益损害的，须及时采取补救措施，积极维护甲乙双方及高速公路良好形象。对产生的顾客投诉、人身伤害、损失赔偿、罚款等一切后果和责任由乙方独立承担。

乙方应按照食品安全管理相关规定，实行食品及食品原料进货查验索证索票及台账管理制度，严格执行食品安全操作规范，加强食品加工、销售、保管全过程卫生安全管控，配置餐饮成品留样贮藏柜，做到每品按相关规定分隔留样，留样时间48小时以上。

4.乙方应按规范设置价格公示，实行明码标价、一物一签，并能提供有效发票。商品（服务）售价在执行甲方关于同城同质同价商品的相关规定的基础上，可在所在服务区方圆10公里范围内3-5家同业态商家同品类商品（服务）平均售价（以下简称“同城同质同价”）基础上上浮一定比例，最高不超过20%；否则，甲方有权要求乙方进行价格整改。同时，乙方须在显要位置设定同城同质同价陈列专柜（架），并提供商品名录由甲方核定。

同城同质同价商品（服务）数量要求：超市，10种及以上；中西餐，5种及以上；粉面、小吃、水果、甜饮品、中式包点/西式烘焙等，3种及以上；汽修，必须含加气、补胎、拆换轮胎项目。同城同质同价商品（服务）必须为消费者点单率较高产品（服务）。

若乙方需提价的，乙方须向甲方书面说明提价原因、提价证明材料（须含同业态商家同品类商品/服务现价标准）及提价后的商品清单（含收费标准）。在向甲方书面确认备案后方可执行。

5.遵守国家的法律法规、行业管理的有关规定，服从地方政府及有关部门的管理，服从甲方对乙方经营活动的指导、监督和管理，遵守甲方关于高速公路服务区的各项管理制度，主动协调各方关系，合法经营。甲方与乙方均为独立的合法经营主体，各负各税、各自履行税务登记和申报缴纳义务。

6.乙方若对责任区域内（含操作间、营业间、宿舍、办公室、储藏间、杂物间及其他附属用房等）存在问题的设备设施、环境卫生等整改不到位或拒绝整改，甲方可先行代为整改，由此产生的全部费用由甲方直接从乙方履约保证金中扣除。

7.乙方为顾客提供文明、优质服务，主动、自觉地维护服务区的文明窗口形象，承担违法违规、违约、顾客有理投诉等方面的全部经济责任和法律责任，并赔偿甲方由此受到的全部损失。乙方应根据甲方及其行业管理部门的要求和标准进行形象建设（含店面装饰装修）、设备设施配置（含便民措施，如免费开水、应急药品等），以及服务人员设置，且不因此减免乙方对外承担经营者责任的义务。

8.乙方不得以任何名义或形式将租赁经营的甲方财产转让、抵押或搬出服务区，不得擅自变换、减少或增加经营项目，不得擅自改动服务区所有标识、标牌及名称，不得擅自改变租赁经营范围内建筑物的结构、外观和用途，不得在过道、停车场、绿化带、公厕等堆放物品而影响服务项目的使用功能和消防安全。乙方应保持经营场所内部及外部区域清洁，采取一切必要步骤和预防措施以开展害虫预防工作，且不得在经营场所内制造或散播或泄露任何非正常的、有毒的或有害的气体或气味。乙方应负责将任何垃圾或废物清理至甲方或服务区管理方指定的地点。如果因此造成甲方或任何第三方财产损失或者人身损害的，乙方应承担全部责任。

9.乙方应加强安全防范工作，承担装修期间的一切安全责任和经营过程中发生的食品卫生、消防、治安及人员伤亡等一切安全责任，并承担因此给甲方造成的全部损失，并负责通过政府部门的消防、环保、防雷、卫生等检查、检测，承担全部费用。

10.按时足额向甲方支付租赁费、履约保证金、违约金及其他应付款项，乙方缴纳的履约保证金、租赁费及其他应缴纳的费用必须均从乙方的基本账户汇出，否则按照相应违约条款处理。

11.乙方应就自置财产购买财产保险，如租赁经营范围内出现因自然灾害、意外事件及安全责任事故而造成的损失由乙方承担全部责任。

12.因乙方责任导致甲方财产损失或第三方人身安全伤害或公共财产损失，乙方应承担由此产生的全部责任以及给甲方造成的全部损失。

13.乙方保证不因自己的原因致使第三方对服务区进行追索或主张权利（包括司法机关的强制执行）而导致服务区无法正常经营运作。由此造成的全部责任及给甲方造成的全部损失由乙方承担责任。

14.乙方不得将本合同约定的经营管理范围内的全部或部分场地、设施向任何单位、个人做抵押、质押、担保、转让、转租、分包，也不得将乙方在本合同项下的权利义务转让给第三方，否则涉及上述事宜而发生的纠纷，由乙方负责处理，由此而产生的法律责任全部由乙方承担。且甲方有权立即单方解除本合同，收回场地，乙方还应承担由此产生的责任及损失。

15.乙方如需在经营场所内进行宣传推广活动，须事先获得甲方同意，未经甲方同意，不得在经营场所及公共场所采取包括但不限于张贴宣传物等推广手段。

16.乙方必须依法经营，积极参加甲方组织的消防演练和培训，确保经营区域的消防安全，不得在其租赁的经营场所内安装或使用超出电表容量的任何用电设备或存储违禁、危险、易燃、易爆物品，否则，由此造成的全部责任及给甲方造成的全部损失由乙方承担。

17.乙方聘用的员工须考核合格后方能上岗。

18.乙方应按照甲方的经营标准，配置专门服务人员并体现甲方提供的企业形象标识，并统一着装（经甲方认可），其服装费用均由乙方全部自行承担。

19.乙方应响应甲方及服务区组织的统一营销活动，并承担产生的全部营销费用。

20.如服务区因“厕所革命”、垃圾分类等政策因素需要整改，乙方需无条件配合。

21.乙方负责经营区域内物业管理全部事项（含安保、卫生、消防、水、电费等），并承担全部责任及相关费用。

22.乙方自行保管经营场所内以及其他被许可存放乙方物品的库房、仓库、储物间内的所有财物。无论是否设置保安或安装电子防盗系统，甲方对此均不承担任何保安和保管责任。

23.因第三方原因导致乙方的商品或其他财产发生损害或导致乙方蒙受经济损失的，由乙方自行向第三方索赔，甲方不承担任何赔偿或补偿责任。如非甲方原因导致政府任何主管部门对经营场所提出任何整改要求或采取限制性措施，则乙方须予以配合和执行，由此遭受的任何损失（如有）全部由乙方自行承担。

24.因乙方原因给服务区内其他经营单位造成经济损失的，由乙方负责协调和赔偿，由此造成的全部责任及损失由乙方承担，甲方不承担任何责任。

25.乙方应按时维护、妥善保管和使用甲方交付的各类资产及配套设备设施，如有损坏应在10日内修复（费用全额由乙方承担）或等价赔偿。在甲方规定期限内，若乙方未及时履行上述事项，甲方可代为履行，由此产生的一切费用甲方有权直接从乙方履约保证金中扣除。

经营场所及公共设施限于乙方合法使用和管理，因不可抗力、他人及乙方自身原因造成资产（含改扩建部分）或公共设施无法正常工作（含水电中断），乙方应采取有效措施防止事态扩大，因上述原因造成的所有损失由乙方自行承担，甲方不予任何形式的补偿。

26.乙方根据经营需要可添置动产，但在本合同终止后，由乙方自行处理，甲方不承担任何处理或购买责任；乙方如需添置、修缮或改造不动产须书面向甲方申请，在经甲方书面同意后方可实施。如乙方在甲方书面答复三个工作日内未提出异议，视为乙方完全同意。资产添置、修缮或改造所产生的用工风险、法律责任均由乙方全部自行承担，甲方不承担任何责任。添置，修缮或改造所形成的不动产在本合同终止后无偿归甲方所有。

**八、乙方承诺**

乙方承诺发生以下情形的，由乙方自行解决，甲方不承担任何责任：

1.经营过程中发生设备设施损坏而造成乙方及他方人员伤害、财产损失的，由乙方承担所有责任和损失。

2.乙方经营范围内（含员工住宿）水电线路及设备的维护由乙方负责，因不可抗力原因导致停水停电产生的经营损失由乙方承担。

3.本合同期内，乙方在经营活动中与第三方产生的任何债权债务，由乙方全部负责。如因此牵涉到甲方的，乙方应主动解决，并赔偿给甲方带来的全部损失，甲方有权向乙方追偿因此产生的所有损失。

4.乙方承诺经营中的服务收费和商品销售价格明码标价，保证出售或提供符合质量要求的商品或服务，做到精准计量。若因违反规定所造成的影响及损失由乙方承担全部责任。

5.乙方自行对外发行的会员卡、预收的款项，由乙方承担全部经济法律责任，本合同终止前6个月内，乙方自行负责与客户清算完毕，并独立承担责任。

6.严格执行国家有关安全生产和环境保护等法律法规，切实履行好安全生产、环境保护职责，确保安全生产、爱护环境。若在施工建设、经营管理过程中发生一切安全事故及环境污染或对服务区周边农田水利排灌、群众生活等造成损害的情况，乙方承担由此引发的一切后果，但甲方应积极帮助协调处理。

7.乙方必须遵守和执行国家的法律、法规以及所在地地方政府和有关单位的规定，依法依规经营。因违法违规经营，所造成的损失、赔偿和罚款等一切后果全部由乙方承担。

8.因乙方原因造成对第三方侵权或其他经济损失由乙方自行负责。若因乙方处理不当给甲方造成损失，甲方有权在乙方履约保证金中扣留相应款项用以事件处理。如甲方对外偿付的，则向乙方进行追偿。

9.乙方必须按照《中华人民共和国劳动合同法》等相关法律的规定，应与其聘用的员工签订劳动合同，全面履行用人单位的义务，对所聘用的员工承担用人单位的全部责任，因此造成甲方的一切损失由乙方承担，包括但不限于甲方先行支出的对外赔偿费、行政罚款等。

10.乙方所陈列或销售的商品或提供的服务，应使用合法且享有合法使用权或获得充分授权之商品名称、商标、肖像、著作权、图案或专利权等。如果因乙方侵犯第三方前述任何权利的，由此产生的一切责任由乙方承担。如因此给甲方造成损失的，乙方承担全部赔偿责任。

**九、日常考核**

1.乙方同意在执行本合同规定的经营标准和要求的基础上（详见附件13），同时还应执行合同期间内甲方下发的其他考核标准，若合同约定高于标准的，按合同执行，若低于标准的，按标准执行。

2.乙方要严格按照甲方的相关规定，在本合同规定的范围内合法经营，严格按照合同履行义务。甲方属下服务区现场管理人员有权按照考核标准的有关规定，将不定时对乙方租赁经营项目、集中收银情况及“同城同质同价”执行情况进行检查。

3.如乙方有违反本合同规定的或未能达到甲方考核标准时，甲方有权书面通知乙方后从保证金中扣收相关款项。乙方现场管理人员必须在甲方的检查记录表中签字确认检查情况。如乙方现场管理人员拒绝签字，甲方附上照片且有甲方检查人员签名则视同乙方同意确认。

4.乙方应对甲方上级部门组织的“高速公路服务区管理暗访考核”做出响应，同时还应执行《交通运输部关于印发全国高速公路服务区服务质量等级评定办法（试行）的通知》《全国高速公路服务区服务质量等级评定记分细则》等行业管理标准，落实大型检查、行业管理部门组织的明察暗访考核、“国检”“服务区文明创建”等活动相关工作，并确保全部符合标准，保证考核达标。经营期间，若上级相关部门暗访标准出台有新的文件，按照最新文件执行。

**十、安全管理**

1.服务区属消防安全重点单位，乙方在经营场地从事经营活动时，应严格遵守国家、高速公路监管方及甲方有关安全、消防、卫生、环保、施工等方面管理规定，保证安全环保经营和施工。同时保证不影响或限制甲方正常经营。若有违反，乙方应及时整改，因此给甲方或第三方造成损失的，乙方还应承担由此产生的全部责任以及给甲方造成的全部损失。

2.乙方负责经营场地范围内的防火、防爆、防盗等安全管理工作，建立服务区安全管理工作制度，制定紧急突发事件的应急预案，全面落实安全工作责任。因乙方安全防范管理不当造成的财产损失、人身伤害等赔偿责任及政府职能部门的处罚等由乙方全部承担，与甲方无关。

3.乙方应允许甲方通过或在本经营场所内安装、使用和维修管道及线路。甲方有权在通知乙方后（紧急情况下除外）进入经营场所，以便进行安全检查、维修或处置。

4.如乙方经营管理场所发生违法违规行为、火情及其他意外事件，乙方应立即通知甲方。若乙方违反制度、违规操作等导致甲方被行政管理部门罚款或造成甲方其他损失，乙方应于甲方通知后5个工作日内，足额赔偿甲方。

5.如合同期内经营场所或公共设备设施出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应立即通知甲方并采取有效措施防止损失扩大，否则甲方对扩大的损失不承担任何责任。

**十一、合同变更、解除和终止**

1.出现下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同并将乙方列入甲方商户管理黑名单，三年内禁止乙方参加甲方所有经营项目的招标、招商及采购等活动，同时乙方无条件退出甲方经营场地：

1.1.合同履行期间，**乙方合同期限内累计出现二次因产品价格、质量、卫生、服务等问题引起省级及以上相关行业主管部门通报或批评或主流公众传媒曝光（点赞+关注大于10000条）造成负面舆情的；出现重大食品安全或产品质量问题的。**

1.2.乙方未按时缴纳租赁费类相关费用及其他经营费用，且甲方已书面催缴并明确缴款截止日期仍未缴纳的，则甲方有权立即停止乙方经营，**延期缴纳超过3个月的**甲方有权立即解除合同，并有权根据本合同第十二条第1款追究乙方违约责任。

1.3.乙方未按本合同约定按时足额向甲方支付或补足履约保证金，且逾期时间超过5天的，则甲方有权单方解除本合同。

1.4.未经甲方书面许可，乙方将本合同约定的经营管理范围内的全部或部分场地、设施向任何单位、个人做抵押、质押、担保、转让、转租、分包，或将乙方在本合同项下的权利义务转让给第三方，甲方有权立即单方解除本合同。

1.5.连续两次暗访考核结果低于总分85%的，第二次处以10000元的违约金处罚，且甲方有权单方解除本协议，乙方须在收到解除通知后3日内退还经营场地，逾期退还的，甲方有权采取一切必要手段将乙方清退，由此造成的损失由乙方自行承担。

1.6.除上述第1至5款外，乙方违反本合同其他任何条款且经书面催告后一个月内未能改正的，则甲方有权单方解除本合同，并有权根据本合同第十二条第5款追究乙方违约责任。

1.7.法律规定或本协议约定的可以解除的其他情形。

如乙方出现上述情形之一，甲方根据合同的约定单方解除合同，可采用特快专递（EMS)邮寄合同解除通知书的方式解除，自解除通知书到达时解除。甲方未选择解除本合同的，不代表甲方放弃依照本协议约定追究乙方相关违约责任的权利；甲方仍有依照本合同约定追究乙方相关违约责任的权利。

2.出现合同提前解除或合同期限届满时本合同自动终止，乙方须在合同期满之日起计3天内或合同解除后3天内，自行清理完毕与租赁经营有关的全部的债权债务并将自费投资购买的存货、办公用品等各项设备搬走，将经营场所清理干净交还甲方, 否则，乙方遗留物品视为废弃物，甲方有权自行或请第三方清理，由此产生的清理费用由乙方全部承担。建筑物无偿归甲方所有。

3.如果国家政策、法律、条例，或政府依法规划、征用等强制性措施或高速公路扩建、服务区升级改造等其他政策原因使服务区整体或乙方投资的经营项目单独被拆除，导致本合同无法继续履行时，本合同终止，双方各自承担相关费用和损失，互不追究对方任何责任，甲方按实际租赁经营时间计收租赁费、公共物业管理费、水电费、宿舍管理费等相关费用（如本合同约定租赁费含其他费用，则对应费用无需支付），如甲方获得政府对服务区整体或乙方投资经营项目的赔偿，则对应乙方投资的建筑物拆除所获得的赔偿归乙方所有。

4.遭遇不可抗力事件（不包括政策和市场变化），致使本合同完全无法执行，且无恢复的现实可能性，如乙方提出退出经营，则本合同终止，甲方按实际经营时间计收租赁费、公共物业管理费、水电费、宿舍管理费等相关费用（如本合同约定租赁费含其他费用，则对应费用无需支付）。如果不可抗力事件仅造成某个项目不能对外营业时，则仅终止该项目的租赁关系，其余项目的租赁关系继续有效，甲乙双方应协商调整租赁费数额。

5.除本合同另有明确约定外，对下列甲方无法控制的原因而给乙方及其他人员的财产及人身造成损害，甲方不承担任何责任：

5.1非甲方的原因(含突发性设施故障，包括但不限于空调、电力、煤气等)致使设备、设施停止使用时；

5.2由于乙方的原因造成任何设备、设施、服务管道受损、毁坏而中断使用或需中断使用进行维修时；

5.3由于乙方的原因导致供电的电流变化，火灾、漏水、漏电造成的损失；

5.4由于自然灾害，不可抗力以及服务区内、外不能归咎于甲方的原因，使乙方人身或财产蒙受损失时；

5.5由于乙方或服务区内其他人员的原因所造成乙方或第三者的人身伤害或财产损失；

5.6因政府及公共事业机构施工造成的影响；

5.7因乙方或任何其他第三方不遵守法规、不遵守本合同或不遵守管理规则而造成的任何损失、损坏或伤亡。

在任何上述情况下，乙方在本合同项下所应支付之租赁费、相关费用或其任何部分均亦不可减除或停止支付。

6.本合同因甲方原因解除后，甲方退还已收取的未使用期间的乙方租赁费，如租赁费已开具发票的，乙方应配合甲方完成开具红字发票的相关手续，否则甲方有权不予退还。

**十二、违约责任**

1.乙方未按时足额向甲方支付相关费用，包括但不限于租赁费、履约保证金、水电费、物业管理费、宿舍管理费等款项，每逾期一日，乙方应按未付金额的万分之五向甲方支付违约金（含税价），并支付甲方追讨上述款项过程中发生之甲方工作人员误工费、律师费、公证费、鉴定费及所有差旅费。月度预结应补交租赁费及年度清算应补交租赁费未在合同约定时间内支付的，乙方除须按上述标准支付违约金外，甲方有权扣除履约保证金不予退还。

2.双方应全面实际履行本合同，本合同未约定违约责任的情形下，任何一方违约应赔偿由此给对方造成的全部经济损失（包括但不限于差旅费、诉讼/仲裁费、取证费、公证费、鉴定费、律师费等）。

3.若由于乙方营业证照手续不全导致甲方受到行政部门处罚、产生经济损失或商誉损失，甲方有权没收履约保证金，履约保证金不足以抵偿甲方损失的，乙方还应就超出履约保证金金额部分的损失对甲方进行赔偿。

4.因甲方责任而导致合同解除的，甲方除赔偿乙方有关的合理和必要的配套设施投资实际损失外，须向乙方无息退还履约保证金余额。乙方须在合同解除之日起3天内，将经营场所打扫干净归还甲方，将自行投资配套的经营设施搬走，**水电设备设施和门店软装在合同到期后归甲方所有，不得拆除，如退场时被破坏，相关损失从乙方履约保证金中予以扣除**。否则，乙方遗留物品视为废弃物，甲方有权自行或请第三方清理，由此产生的清理费用由乙方全部承担。

5.经营期未届满，乙方申请提前终止合同的，须在最终退场日期前3个月书面报告甲方，经甲方书面同意的，双方可协商解除合同，不扣除履约保证金和收取违约金。因乙方未经甲方书面同意自行撤离（含擅自停止营业）或因甲方依照本合同第十一条第1款解除合同的，乙方所支付的履约保证金不予退还，同时乙方须向甲方支付3个月的租赁费（如乙方租赁费支付方式为提成租赁费或保底租赁费+提成租赁费两者取其高，则按解除之日起前12个月平均月租金\*3计算，实际经营期限不足一年的，按实际经营期间平均月租金\*3计算）作为违约金。乙方投资配套的经营设施(含土建)全部归甲方所有，乙方须自合同解除、终止之日起3天内无条件退出经营管理，将经营场地清理干净归还甲方**，水电设备设施和门店软装在合同到期后归甲方所有，不得拆除，如退场时被破坏，相关损失从乙方履约保证金中予以扣除**。否则，乙方遗留物品视为废弃物，甲方有权自行或请第三方清理，由此产生的清理费用由乙方承担。

6.经营期间，乙方不得无故歇业，原则上小吃、粉面类应保证每日8:30-22:00为正常营业时间，综合餐饮、甜饮品、咖啡等业态应保证每日9:30-22:00为正常营业时间，其余时间是否营业由乙方自行决定。超市类应保证24小时正常经营，对于车流量较少的服务区可采取规定时间之外的自动售货机形式解决。法定节假日等特殊情况应延长营业时间。如乙方未能按约定履约的，每发现一次向甲方缴纳处罚金1000元，合同期内出现三次该情况的，扣除全部履约保证金，并有权解除租赁合同。

7.因不可抗力因素而导致本合同不能继续履行的，甲乙双方各自承担损失和费用，责任互免；但不可抗力事件发生时受影响一方须尽快通知另一方，并采取必要措施避免损失进一步扩大，否则须对该扩大部分的损失承担赔偿责任。

如不可抗力排除后本合同继续履行的，乙方恢复经营、生产生活所需费用由乙方自行承担，乙方按合同约定应支付给甲方的租赁费不予减免。

8.乙方存在虚假宣传、欺瞒客户、宰客、违反行业相关监管制度等行为，被客户投诉或被甲方查实的，甲方有权扣除乙方履约保证金并单方提前解除合同，乙方须在收到解除函后立即停止乙方经营。

9.合同履行期间，乙方应确保其服务区经营项目暗访考核对应部分（具体上级部门暗访考核标准为准）得分在总分的85%（含）以上，考核未达到总分85%的，第一次予以警告，处以5000元的违约金处罚。乙方须在收到暗访考核结果后3日内支付对应罚款，逾期支付的，甲方有权自履约保证金中扣除相应金额，同时乙方须按逾期支付金额的万分之五/日标准向甲方支付滞纳金。乙方须于履约保证金扣除后10日内补足，逾期补足的按逾期支付金额的万分之五/日标准向甲方支付滞纳金。

10.合同履行期间，乙方因产品价格、质量、卫生、服务等问题引起省级以下相关行业主管部门通报或批评或主流公众传媒曝光（点赞+关注小于10000条）造成负面舆情的或被客户投诉并甲方核查为有效投诉的，一经查实，处罚1000元/次。

**十三、争议的解决**

因本合同所产生的任何争议，双方应友好协商解决；如协商不成，则交由租赁物所在地人民法院诉讼解决。

**十四、其他事项**

1.本合同签订之日起10日以内，双方应做好经营和管理场所及经营资产的移交工作，为确保交接工作有据可依，应按湖南高速广通实业发展有限公司制定的《高速公路服务区接管实施办法（试行）》要求办理交接工作和手续。

2．本合同期满之日起10天内，甲乙双方须办理资产的盘点及移交手续，乙方投资配套的经营设施（含土建装修等无法拆除、移动的资产，不含存货及办公设备）无偿归甲方所有。经甲方盘点如发现资产受损未维修维护的，乙方须及时维修或赔偿，否则甲方有权按该资产的重置或维修价值扣收相应的履约保证金，乙方不得有异议。

3．本合同经双方法定代表人（负责人）或授权代理人签字（或签章）及加盖公章（或合同专用章）后生效，附件为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

4. 本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

5. 双方确认双方之间系租赁合同法律关系，不是合伙、联营、合作法律关系，双方各自经营所负债务由各自承担，双方相互不提供担保。

6.本合同首部当事人通讯地址及有效通信邮箱适用于双方往来联系、书面文件送达和争议解决时法律文书送达，因首部联系方式和联系信息错误而无法直接送达的自交邮后第7日视为送达，若被退件的，自退件之日起视为送达。

7.甲方为管理需要下发的文件是对该合同的补充和延伸，乙方收到后3个工作日未提出书面异议，视为同意接受。

（以下无正文）

附件1：物业管理合同

附件2：安全管理协议

附件3：廉政合同

附件4：“对公专业结算分账服务”申请书

附件5：产品清单

附件6：租金催缴通知函

附件7：承诺函格式

附件8：扣除履约保证金通知书

附件9：经营项目平面图

附件10：乙方企业营业执照（盖公章）

附件11：担保书

附件12：结算人和结算账户授权委托书

附件13：经营项目季度商户评价表

(本页为签章页)

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人（或）： 法定代表人（或）：

委托代理人： 委托代理人：

签约地点：长沙市长沙县 签约时间： 年 月 日

附件1

**物业管理合同**

甲方：湖南高速广通实业发展有限公司

乙方：\*\*\*公司

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》以及国家、地方有关物业管理法律法规和政策的规定，以及甲乙双方签订《\*\*\*项目租赁经营合同》（下称“经营合同”），甲、乙双方在平等、自愿、协调一致的基础上，经友好协商一致，现就\*\*\*服务区门面\*\*\*项目的物业管理事宜达成如下协议：

**第一章 合同起止日期**

与《经营合同》约定的合同期限一致。

**第二章 甲乙双方权利和义务**

**1.甲方的权利和义务**

1.1 甲方享有对服务区公共区域、共用设备设施实施统一经营管理、物业管理的权利，对公共管理范围的场地、设备、设施、环境卫生、治安消防、经营秩序及各项经营活动等事务全权实施管理，维护服务区的正常运行。

1.2 依据有关的法律法规，制定和修改服务区的各项物业管理[规章制度](http://www.liuxue86.com/wenmi/guizhangzhidu/)。

1.3 尊重乙方自主经营的权利，不干涉乙方正常合法的经营活动。

1.4 有权采取各种有效措施制止违反国家法律、政策和《经营合同》、本合同之行为，包括但不限于批评、警告、要求乙方赔偿损失、停止服务、解除合同等措施。

1.5 甲方可委托专业物业管理公司从事部分物业管理工作。

**2. 乙方的权利和义务**

2.1 依法享有在《[经营合同](http://www.liuxue86.com/hetongfanben/maimai/shangpinfang/)》中约定经营范围内的依法自主经营权，服从甲方统一管理，自觉配合甲方组织的物业管理工作和促销等活动，维护服务区的整体形象。

2.2 自觉遵守服务区的各项规章制度、办法和规定，按时足额向甲方缴纳物业管理费及各种相关费用。

2.3 积极参加甲方组织的消防演练和培训，确保经营区域的消防安全，并承担相应的消防责任。

2.4 自觉接受甲方监督，配合甲方做好日常事务管理工作和宣传教育、文化工作。

2.5 对所属员工做好日常培训，提升服务水平，杜绝一切有损服务区形象的行为发生。

2.6 承担由乙[方及乙方人员行](http://tool.liuxue86.com/shiren_view_9bb79943ac9bb799/)为引起的一切法律责任。

**第三章 双方约定遵守的管理公约**

**1.经营秩序和经营行为的管理约定：**

1.1 乙方必须遵守国家的法律法规和服务区的各项管理规定。商品明码标价，证照齐全并公示。严禁经销假冒伪劣商品和违禁物品。

1.2 乙方承诺接受甲方管理人员的监督、检查，按《经营合同》约定的经营范围经营，不得扰乱服务区经营秩序。

1.3 乙方因商品质量问题与顾客发生的纠纷，需按《中华人民共和国产品质量法》《中华人民共和国消费者权益保护法》等有关规定进行协商解决，不得与顾客发生争吵、打架等行为，遇到纠纷时应主动妥善解决，协商不成应由甲方协调或与对方到政府相关部门处理。

1.4 乙方必须遵守《中华人民共和国产品质量法》《中华人民共和国消费者权益保护法》《中华人民共和国反不正当竞争法》等法律法规。做到文明经商、礼貌待客，严禁强买强卖、欺行霸市，维护服务区的整体信誉。

1.5 不得有使用大音量音响设备或高声叫卖、张贴、追逐、打闹等影响他人正常经营和玩弄损坏公共财物的行为。

1.6 乙方员工在上班岗位上不得有打牌、下棋、玩手机、睡觉、酗酒，以及赤膊等不文明行为。

1.7 经营场地以店铺门口为界，禁止在界外陈列、摆放商品展示，禁止任何占道行为。禁止任何占用公共区域、公共设施设备和改变使用功能的行为。

1.8 严格遵守规定营业[时间](http://www.liuxue86.com/shijian/)，按时开门营业。

1.9 乙方须遵守行业规定，严格维护全体物业使用人的共同利益，不得诋毁其他商户。

1.10乙方的通信方式及通讯地址等联系方式因申报内容不实或变化后未及时书面告知甲方而造成的一切损失由乙方自行负责。若由此给他人造成一切损失的应承担相应责任。

1.11乙方从业人员应按规定向甲方管理部门报备，营业期间内需佩戴统一的工号牌，无工号牌或佩戴他人工号牌不得从事经营活动事宜。

1.12遵守国家和甲方有关变更物业的规定，乙方不得私自转让、抵押、出租、转租、分租、调换商铺。

**2. 遵守甲方治安、综治、消防管理的各项规定**

乙方须与甲方签订安全生产管理协议，并按合同相关条款执行。

**3.对服务区机电设施设备的管理约定**

3.1 严禁动用送配电及照明设施，不得私自开关各电源、动力装置以避免造成损坏。

3.2 照明及其他设施严禁私自拆除、乱拉（接）、更改和增加用电负荷和线路，如确实因经营需要，须书面报甲方审核同意后方可实施。

3.3 店铺内所有经营资产、电器设备发生故障的，或提供给乙方（商户员工）的宿舍设备（如空调、洗衣机等）如果在使用过程中损坏的，由乙方自行组织人员维修，属房屋结构性问题的由甲方负责维修。

**4. 清洁卫生管理约定**

4.1 乙方应约束所属员工日常行为规范，禁止随地吐痰、乱扔瓜皮纸屑、乱倒污水、乱扔包装物及食品盒残渣等有损清洁卫生的行为。

4.2 自觉维护经营区域店内的环境卫生，依照规定定时对店铺门、灯箱、柱等处进行清洁大扫除，并自觉接受甲方的监督检查，对于甲方提出的卫生问题应在当日内整改。

**5. 对其他方面的管理规定**

5.1 乙方如需对商铺进行装修，开工前需获得甲方开具的开工令。装修时应做好防噪处理，并做好围闭，不得影响周边商铺经营和顾客通行。

5.2 乙方店面装修原则上不允许改变原有房屋结构，不允许搭建雨棚、板房等；商铺VI应与甲方的VI协调，做到不冲突、不喧宾夺主，门头招牌（灯箱）不允许超过店面经营范围。

5.3 因房屋、设施、设备等故障必须及时抢修，需乙方让出经营场地时，乙方须无条件配合。

5.4 不得擅自撕扯、涂污、毁损甲方设置的封条、通知、宣传、告示，不得损坏移动各种告示、警示牌、导向牌。

5.5 乙方依照规定，须按时向甲方缴纳各项应付费用，不得拖欠。

5.6 乙方所属员工、家属、来访客人违反本协议规定的，概由乙方负全部责任。

5.7为维护公共利益，发生煤气泄漏、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，应当按有关规定处理。

5.8其他有关物业管理规定与细则在本合同中未有约定的，按照服务区的各项物业管理[规章制度](http://www.liuxue86.com/wenmi/guizhangzhidu/)实施执行。

**第四章 其他**

1.因本合同所产生的任何争议，双方应友好协商解决；如协商不成，则交由租赁物所在地人民法院诉讼解决。

2.本合同是《\*\*\*项目租赁经营合同》的有效补充，如本合同与《\*\*\*项目租赁经营合同》有不一致之处，以本合同为准；本合同未尽事宜，按照《\*\*\*项目租赁经营合同》相关约定执行。

3.本合同经双方签字并加盖印章后生效，一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方：湖南高速广通实业发展有限公司 乙方：

法定代表人（或）： 法定代表人（或）：

授权代理人 授权代理人

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

附件2：

**安全管理协议**

甲方：湖南高速广通实业发展有限公司

乙方：\*\*\*公司

为了贯彻落实《中华人民共和国安全生产法》和《中华人民共和国消防法》，贯彻执行“安全第一，预防为主，综合治理”的安全工作方针，进一步落实“谁主管，谁负责”的安全管理原则。在保障人身和财产安全及甲乙双方的合法权益的前提下，明确双方各自的安全管理责任，经甲乙双方共同协商达成一致，签订本协议，并共同遵守执行。

**第一条、安全管理范围**

乙方在服务区内从事日常经营及其相关生活、工作等活动时的安全生产管理工作。

**第二条、甲方职责、权利**

1.甲方负有下列安全责任：

1.1严格执行国家有关安全生产的法律法规，及时向乙方传达上级单位有关服务区安全生产的文件精神和相关要求，并对落实情况进行监督检查。

1.2定期或不定期对乙方经营活动进行安全生产检查，监督乙方及时处理发现的各项安全隐患，发现乙方未能正确履行本协议规定的责任时，应及时向乙方发出整改通知书；整改通知书交予乙方工作人员或张贴于乙方在服务区内的经营场所时视为送达。

1.3涉及场所装修改造时，要求乙方在工程施工前要签订《施工安全管理协议》，完成安全技术交底工作。

1.4乙方在经营活动中发生安全生产事故，甲方有责任协助调查和统计上报。并按法规要求通知当地政府和公安部门，要求派人保护现场，

2.甲方享有下列权利：

2.1甲方有权进入乙方经营场所及服务区内的生活场所进行安全检查，对乙方员工的不安全行为及场所内发现的安全隐患有权要求乙方及时整改，乙方应及时将整改的结果告知甲方。

2.2甲方有权知道乙方对经营场所进行装修时，其装修的总体方案及相应的消防安全方案。

2.3甲方如发现乙方有从事非法生产经营活动时，有权向政府相关部门检举，且有权按照经营项目合同条款采取相应的处理措施，包括提前终止经营项目合同。

2.4甲方有权对服务区内所有的生产经营单位的安全管理工作进行相关的协调与督管。

2.5乙方管理范围内如发生法规所规定要求统计上报的安全生产事故，甲方有权立即通知当地政府和公安部门，要求派人保护现场，并有权要求乙方提供立即事故调查书面结论及处理意见。

**第三条、乙方职责、权利**

1、乙方根据经营项目合同条款规定在服务区进行生产经营活动，是其经营场所安全生产的责任主体，应负有下列安全责任：

1.1全面负责其承包经营场所范围内的生产安全工作，确保从事的生产经营活动在国家安全生产相关法律法规和条例规章规范的范围内进行，并承担因开展经营活动或施工发生的人身伤害、设备损坏事故所造成的相应责任。

1.2应依据国家相关法律法规的要求，取得必备的经营、使用及相关安全资质许可后，方可从事生产经营活动。并及时向甲方服务区提交有关经营证照、员工花名册以及特殊工种人员上岗证、特种设备相关资料的复印件等相关资料，要保证所提供资料真实、合法、有效。

1.3须设现场安全管理责任人，负责现场经营活动的安全生产管理，并协助甲方落实安全生产管理工作，及时、如实向甲方通报安全生产事故。

1.4乙方及其员工必须遵守服务区管理制度，并制定本单位安全生产管理制度和岗位操作规程，定期组织本单位人员进行安全教育、安全生产事故应急预案演练等安全培训教育工作。使全员具备本岗位的安全生产知识和技能，同时确保将场所内存在的危险有害因素进行安全标识及告知其员工。

1.5按照相关制度要求定期开展安全检查工作，同时配合甲方开展日常安全检查工作，及时消除各项安全隐患，对检查中发现的存在问题，必须按规定时限及要求完成整改。

1.6应落实岗位责任制，遵守甲方提出的各种合理要求、各项法规、制度，不得违章指挥，不得违章作业。

1.7乙方应确定承包经营场所防火责任人，并按法规规定在本单位经营场所内配备足够的消防设施，要维护消防设施设备的完好，对受损坏的设施设备应及时修复、恢复正常功能，确保消防通道及安全出口的畅通，且不在配电箱、消防栓、灭火器前面堆放物品阻塞设备设施的取用。与甲方共同做好服务区的“防火、防盗、防爆、防事故”四防工作。

1.8严禁在经营及生活场所进行私自隔间、隔楼等违章搭建，严禁“三合一”“多合一”等现象发生（“三合一”场所指员工集体宿舍与生产作业、物资存放的场所相通连的家庭作坊式的场所；“多合一”场所指集生产加工、储存、经营、生活住宿等为一体的场所）。

1.9乙方在服务区内进行装修、改造等施工工程或开展供电断路、临时用电等服务区制度规定需报备的工作时，要报备甲方并经同意方可实施，乙方要派专人负责现场监护。涉及施工改造等工程项目前要签订《施工安全管理协议》，并按规定要求做好相关工作。

1.10如乙方在经营场地经营餐饮类、汽修加水类项目等，要确保场所内用电用气符合国家相关安全法规、标准及服务区制度要求。有储存仓库的，原料储存仓库内严禁存放易燃易爆等危险化学品，对存放的物品应告知甲方所存放的物品的危险特性。

1.11如乙方经营的是餐饮类项目，乙方应从具有国家承认资质的燃料供应商处购买燃料，并且严格按照安全操作操作，做好防火措施。乙方应对所使用的各类液体燃料储罐、管路及相应设备、部件加强安全管理。在燃料储罐储存间做好严格的防火措施，配备必需的灭火器等防火设备；应安排专人进行防火巡查，工作完毕后应关闭火源、气源阀门。乙方应定期对所用炊事设备及部件进行维护保养，保证所用设备安全状况的良好，如出现由于设备保养不当而造成的安全事故，事故责任全部由乙方承担。

1.12乙方应做好日常用火、防火工作，每日在设备点火前应对设备进行详细的检查，确定设备部件状态正常后方可点火；乙方应配备足够的消防设施，定期进行员工消防知识培训和开展消防演练，对于由于乙方防火工作不到位而造成的火灾，所带来的损失全部由乙方承担。

1.13如乙方经营的是汽修、加水类项目，应按如下要求做好防范工作：

A、应依据安全生产相关法律法规的要求，其承包经营场所取得必备的经营、使用许可后，方可从事生产经营活动，不得超经营许可范围经营，不得维修危化品车辆。并及时向服务区提交有关经营证照、员工花名册、维修人员职业资格证（劳动社会保障部门核发）和相关维修人员从业资格证（交通部门核发）以及特殊工种人员上岗证、特种设备相关资料的复印件等相关资料，要保证所提供资料真实、合法、有效。

B、必须做好员工岗前以及三级安全教育，同时做好在岗期间的安全教育和培训工作，强化员工的安全生产、质量安全意识，不断提高员工的自我保护能力和维修技术能力，使员工具备本岗位的安全生产、质量安全知识和技能。

C、必须按要求建立安全生产档案和空气压缩机安全档案及生产设备档案。

D、必须加强特殊工种、特种设备（包括空气压缩机）的管理，并制定、完善相应的特殊工种、特种设备安全管理制度和操作规程。

1.14乙方享有参加甲方组织开展的安全会议、培训教育及事故应急救援预案演练等活动的权利。

**第四条、法律责任**

1、由于甲方或乙方责任造成对方或第三方的人身伤害、设备损坏等财产损失，由责任方承担相应责任，并赔偿对方或第三方因此造成的相应损失。

2、甲方不得要求乙方违反安全管理规定进行作业。

3、对乙方的经营活动、日常管理存在严重违章行为和较大安全隐患的情况，甲方有权要求乙方停业整顿，直至整改完毕，由此引起的全部责任及损失由乙方承担。

4、乙方未经甲方同意不得擅自动用甲方的设施设备，乙方使用甲方提供的设施设备、工器具等造成损坏的，应照价赔偿。

5、协议履行中，发现乙方提供的有关资质材料无效，由此造成的一切责任由乙方承担。因乙方未能履行安全责任，造成安全事故的，由乙方承担所有的法律责任，同时甲方有权提前终止经营合同并收回经营项目及场所，所造成的任何损失甲方不承担任何责任。给甲方造成人员伤亡和财产损失，甲方有权通过法律途径追索赔偿。

**第五条、其他约定**

本协议是《\*\*\*项目租赁经营合同》的有效补充，如本协议与《\*\*\*项目租赁经营合同》有不一致之处，以本协议为准；如出现本协议未尽事宜，则参照《\*\*\*项目租赁经营合同》相关约定执行。

**第六条**

本合同经双方签字并加盖印章后生效，一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方：湖南高速广通实业发展有限公司 乙方：

法定代表人（或）： 法定代表人（或）：

授权代理人 授权代理人

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

附件3

**廉 政 合 同**

甲方：湖南高速广通实业发展有限公司

乙方：\*\*\*\*公司

为规范双方经营往来活动，建立诚实守信的业务合作关系，推进廉政建设，维护双方合法权益，按照相关法律法规，经双方协商，就双方业务往来中的廉政事宜达成如下协议。

**第一条 甲乙双方共同的权利和义务**

1.对双方工作人员加强廉政教育，严格遵守党和国家有关法律法规及有关廉政规定。

2.严格执行经营合同约定，自觉按合同履行。

3.双方的业务活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则（商业秘密和合同文件另有规定的除外），不得损害国家和集体利益。

4.建立健全廉政制度，开展廉政教育，设立廉政公示牌，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

5.发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为，及时要求对方纠正，并向纪检监察机关如实举报的权利和义务。

6.发现对方严重违反本协议义务条款的行为，有向纪检监察部门或上级主管部门举报、给予处理并书面告知处理结果的权利。

**第二条 甲方的义务**

1.甲方及其工作人员不得以任何形式索要或接受乙方的红包礼金、礼品和有价证券、贵重物品，不得在乙方报销任何应由甲方及其工作人员支付的费用以及其他不廉洁的违规违纪行为。

2.甲方工作人员不得参加乙方安排的高消费宴请和娱乐等违规、违纪活动；不得接受乙方提供的通讯、交通工具和办公用品。

3.甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶、子女及其他亲属的工作安排以及出国出境、旅游等提供费用。

4.甲方及其工作人员不得以任何理由向乙方推荐物资供应单位、劳务分包单位，不得要求乙方购买合同规定以外的材料和设备。

**第三条 乙方的义务**

1.乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员馈赠礼金、礼品和有价证券，如果甲方纪检及相关部门调查有关廉洁违纪、违规等现象时，乙方及其所有工作人员必须无条件接受和配合。

2.乙方不得以任何名义为甲方及其工作人员报销应由甲方单位或个人支付的任何费用。

3.乙方不得以任何理由安排甲方工作人员参加高消费宴请及娱乐和其他违规、违纪活动。

4.乙方不得为甲方单位和个人购置或提供通讯、交通工具和办公用品等。

5.乙方不得为甲方工作人员及其配偶、子女或其他亲属的工作安排、升学、旅游及出国出境等提供费用。

6.乙方与甲方发生工作往来过程中，不得有弄虚作假、以次充好、违反廉洁相关制度及违纪、违规等行为，依法、守信、合规从事各项工作。

**第四条 违约责任**

1.甲方及其工作人员违反本协议，甲方应按照相关制度及法规给予相关处理，涉嫌犯罪的，移交司法机关追究法律责任。

2.乙方及其工作人员违反本协议，乙方应按照相关制度及法规给予相关处理，并将处理结果书面告知甲方，涉嫌犯罪的，移交司法机关追究法律责任。

3.甲方管理工作人员在日常工作或监督检查时，发现乙方及其工作人员在工作中对甲方工作人员有违纪、违规和不廉洁行为，经查实后，按经营合同违约条款进行责任追究。如连续发生违规、违纪现象三次（不含三次）以上的，甲方将解除双方所签订的经营合同，并不得进入甲方各类业务工作的招商、招标范围，解除合同造成的一切经济损失，由乙方负责承担，如给甲方造成经济损失的全部由乙方承担赔偿。

**第五条** 本协议作为双方签订的所有经营合同的组成部分，与经营合同具有同等法律效力，本协议由纪检监察机构负责监督。

**第六条** 本协议一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份。

**第七条** 本协议自双方签字并加盖印章之日起生效。

（以下无正文）

甲方：湖南高速广通实业发展有限公司 乙方：长沙火宫殿品牌连锁管理

有限公司

法定代表人（或）： 法定代表人（或）：

授权代理人 授权代理人

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

附件4

**“对公专业结算分账服务”申请书**

编号：

湖南星富通科技有限公司：

鉴于贵司与 湖南高速广通实业发展有限公司（下称“广通公司”）计划共同完成集中收银项目，我方申请使用“对公专业结算分账服务”：

**1.我方自愿使用“对公专业结算分账服务”，并已知悉并同意业务合作协议以及为实现统一支付平台产品及服务已经及/或将要签署的具体协议（包括但不限于业务合作协议附件、各类客户服务协议、系统使用协议、产品使用协议、业务协议以及其他相关的法律性文件及其不时修订）的全部内容，对全部条款的含义及相应的法律后果已全部通晓并充分理解，同意以签署本申请书的方式使用“对公专业结算分账服务”，我方承诺遵守业务合作协议及本申请书的全部要求。**

2.我方确保提供的所有证件、资料均合法、真实、准确、完整和有效。**因信息不完整、不真实或不及时等非归责于贵司的原因而产生的一切责任由我方承担。**

3.我方确保通过该平台所发生的营业资金具有真实交易背景，确保经营行为合法、合规。承诺在本申请书有效期内不存在任何违反有关支付结算、现金管理业务等相关法律法规和规章的行为或情形，不参与洗钱、套取现金、传销、逃避自身债务、刷单、违反国际金融制裁及任何其他违法违规行为。

**4.本申请书是我方的真实意思表示，我方确保与贵司进行业务往来并签约本申请书的经办人具有相应的权限。因我方无权与贵司进行业务往来或签署相关协议而产生的一切责任均由我方承担，包括但不限于全额赔偿贵行因此遭受的损失。**

5.我方同意并不可撤销地授权：按照国家相关规定采集并向金融信用信息基础数据库及其他依法成立的征信机构提供我方及我方经营者信息和包括信贷信息在内的信用信息（包含我方及我方经营者因未及时履行合同义务产生的不良信息）；在办理涉及我方的业务时，有权向金融信用信息基础数据库及其他依法成立的征信机构查询、打印、保存我方及我方经营者的信用信息，用于“对公专业结算分账服务”相关服务的提供。若涉及我方在广通公司的业务合作未获批准，本授权书及我方经营者信用报告等资料无须退回我方。

**6.我方同意按照全部有效交易金额比例的 20% 分给分账接收方，交易手续费由我方承担，与分账接收方无关。**

**分账接收方账户名称：湖南高速广通实业发展有限公司**

**分账接收方收款账号：4300 1712 6610 5000 1025**

**分账接收方开户行：建设银行（湖南）远大路支行**

**7.如有违反与广通公司签订的业务合作协议或本申请书承诺事项，我方同意贵司有权单方面停止任一及/或全部产品及服务，并解除“对公专业结算分账服务”签约关系。如因我方自身原因或因我方违背与广通公司签订的业务合作协议或本申请书承诺导致的损失，与贵司无关，由我方承担全部责任。**

8.我方同意广通公司有权按照司法机关要求执行查询、冻结、扣划操作，不对此提出异议。

9.我方同意自收到我方提交的本申请书并在平台或系统中确认之日起，我方及前述指定账户正式使用“对公专业结算分账服务”。本申请书所指的分账接收方为湖南高速广通实业发展有限公司。

10.该申请有效期：本申请书签署日期 年 月 日

商户名称：\*\*\*公司

结算人名称：\*\*\*公司

结算人卡号/账号：\*\*\*\*为准

法定代表人或授权代表（签字）：

公章（如有）：

附件5：产品清单（规格、重量、单价）

附件6

**租金催缴通知函**

（单位）：

按照我司与贵方于 年 月 日签订的《 》中的第 条款规定，贵方应于 年 月 日前向我司支付本期 款项（A.租金；B.提成额；C.水电费；D.工程款；E.其他），共计RMB 元。依据合同或协议中的支付规定，请贵方务必按时以现金电汇、转账、网银方式形式将应付金额汇至我司指定的银行账户（开户行： 账号： ）。

若贵方逾期支付或不付，我司将执行合同或协议中的违约条款，要求贵方支付违约金或扣收履约保证金。如有不详之处，请即与我司联系：

联系人：XXX 手机：XXXX

单位地址：湖南高速广通实业发展有限公司XXX服务区。

**特此通知！**

（盖章）

年 月 日

（单位）签收人： 签收日期：

附件7

**承 诺 函**

诚致：湖南高速广通实业发展有限公司

兹承诺\*\*\*服务区\*\*\*项目营业执照上的实际经营单位

是我单位专为履行《\*\*\*项目租赁经营合同》而设立的项目经营单位，我单位对该经营单位的行为及其所有债务承担无限连带责任。

承诺方：\*\*\*\*公司填签约单位名称（盖章）

法定代表人或负责人（签字）：

实际经营单位： （填该项目服务区营业执照上的实际经营单位）（盖章）

法定代表人或负责人（签字）：

年 月 日（填该项目服务区营业执照上的颁发日期）

附件8

**扣收履约保证金通知书**

（单位）：

依据你我双方于 年 月 日签订的《XX高速公路XX服务区XX项目租赁经营合同》，你方于 年 月 日出现了 违约行为，已严重违反了该合同第 条规定，按合同第 条约定，我司扣收你方履约保证金 元，请你方于 年 月 日至我司补足履约保证金，若超过上述时间，我司将按照合同约定追究你方违约责任。

特此通知！

联系人：XXX

联系电话：XXXXXX

（盖章）

年 月 日

附件9（经营项目平面图）

附件10：乙方企业营业执照

附件11

**担保书**

**湖南高速广通实业发展有限公司：**

本人 系\*\*\*\*\*\*\*法定代表人/股东（自然人）/主要负责人，性别： ，身份证号： ，联系电话： 。

鉴于\*\*\*\*\*\*与贵公司签订了《\*\*\*\*\*项目租赁经营合同》，本人在充分了解该合同内容的前提下自愿为\*\*\*\*履行该合同项下各项义务提供担保。

担保方式：不可撤销连带责任保证担保。

担保范围：合同项下应当承担的各项义务，包括但不限于应付租金、保证金、物业管理费、违约金、利息、诉讼费等各项费用。

担保期限：自《\*\*\*项目租赁经营合同》签订之日起至该合同履行期届满后五年内。

如因本担保书产生纠纷，应当向《\*\*\*\*项目租赁经营合同》约定的纠纷管辖法院提起诉讼。

担保人（签名并按手印） ：

年 月 日

附件12

**结算人和结算账户授权委托书**

致：湖南高速广通实业发展有限公司

本人 系\*\*\*\*的法定代表人，现授权我司法定代表人名下账户（户名： ，账号： ，开户行： ）为我司与贵司合作的\*\*\*\*\*\*服务（停车）区\*\*\*\*\*项目的唯一收款账号。我司已告知该账号持有人相关法律连带关系及责任。

基于以上委托，请贵司将该门店营业收入按期转入指定账号，因此项授权而产生的法律后果由我司负责，与贵司无关。

委托期限： 与合同租赁期限相同（以实际经营期为准）。

\*\*\*\*公司（盖章）

法定代表人（签字捺印后，默认以上条款成立）：

委托代理人（签字捺印后，默认以上条款成立）：

年 月 日

附：法定代表人及委托代理人身份证明（身份证正反面）

附件13

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **经营项目季度评价表** | | | | | | | | |
| 被考核服务区项目： 被考核商户： | | | | | | | | |
| **指标** | **检查项目** | **考评具体内容** | | | **扣分标准** | **分值** | **实际得分** | **考核或处理情况** |
| **共性**  **共性**  **共性** | **经营行为** | 1 | | 证照（营业执照、食品经营许可证、员工健康证、烟草经营许可证等）是否齐全，是否悬挂明显位置，悬挂是否整齐美观。 | 开业3个月未办好相关证照的扣4分，办好没悬挂出来扣2分，悬挂不整齐、不美观扣2分。 | 4 |  |  |
| 2 | | 经营合同约定以外及未经我方书面确认的经营范围的商品或服务。 | 不符合要求扣4分 | 4 |  |  |
| 3 | | 拖欠我方租金、物业费、水电费、宿舍管理费、仓库使用费及其他应缴费用，不及时补足合同履约保证金。 | 未及时缴纳相关费用扣5分，经催缴后仍无意缴费扣10分。 | 10 |  |  |
| 4 | | 项目超出合同约定的经营场所面积范围经营，占道经营。 | 违反扣2分，不配合管理扣2分。 | 4 |  |  |
| 5 | | 未得到我方同意，擅自对项目经营场所进行装修、装饰、改建，擅自更改经营场所电路、管道。 | 不符合要求扣3分。 | 3 |  |  |
| 6 | | 存在违规操作（如合同约定须使用甲方系统进行收银的，不使用甲方系统进行收银、串码销售、隐瞒收入或向甲方收银员行贿等），不配合服务区稽查收银、查看监控，未落实汽修协议签订（汽修项目）。不能按要求提供经营数据的。**不能提供正规有效发票的。** | 不符合要求扣4分 | 4 |  |  |
| **服务质量** | 7 | | 所售商品、服务或工时明码标价，**一货一签，**不得弄虚作假、以次充好或节假日高锋期任意抬价。所售商品符合标准，不出售假冒伪劣商品，不出售“三无”、过期、腐败或变质等商品。 | 不符合要求扣4分 | 4 |  |  |
| 8 | | 按规定公示投诉电话，不得遮挡电话。发生有效投诉。 | 不符合要求扣4分 | 4 |  |  |
| 9 | | 需公示营业时间，并按公示营业时间提供营业服务。未经服务区同意，擅自关门停业的，或者未按公示营业时间提供营业服务的不符合要求。 | 未公示营业时间扣2分，未按公示时间营业或擅自停业扣4分 | 4 |  |  |
| 10 | | 当班工作人员按规范要求穿着统一工作服、正确佩戴工牌、严禁穿拖鞋，男员工头发不得过耳，女员工不得披头散发等；餐饮从业人员按公司要求持有健康证、餐厅前台操作人员佩戴口罩；加水场上班加水工必须穿反光衣。 | 不符合要求的每一项扣2分，总分4分，扣完为止。 | 4 |  |  |
| 11 | | 项目营业人员使用礼貌用语，服务态度良好，主动热情、礼貌服务；**工作时间吸烟、吃槟榔及零食，在岗员工聚众聊天、玩手机等与工作无关的行为不符合要求；工作过程中有不文明、不卫生的行为不符合要求。** | 不符合要求扣4分 | 4 |  |  |
| **环境卫生** | 12 | | 门头LOGO形象展示良好，材质灯光符合要求，LOGO无损坏，发光正常。  店内外灯箱画符合季节要求，灯箱无损坏，发光正常。 | 不符合要求的每一项扣3分（总分15分，扣完为止） | 15 |  |  |
| 13 | | 餐饮商户在明显位置张贴文明用餐标志标牌，**食品安全管理制度、后厨作业制度、人员岗位职责、工作规范和流程等制度牌制作上墙，商户如销售酒类商品，需设置警醒提示标识；**便利店设置同城同价区域，并设置明示牌；汽修项目在现场张贴价格公示牌、十不准、投诉电话栏、人员公示栏；商户各项标志标牌（价格牌、POP广告牌，各项提示牌）完整无损坏、无破旧情况。 |  |  |
| 14 | | 零售商户店面货架和商品上无明显灰尘，商品陈列有序，丰满，无空置货架和区域；现场和票台无私人物品；  餐饮商户餐台用餐完毕后及时清理和清洁，无员工私人物品。餐厅桌椅下配备垃圾桶，垃圾桶配备垃圾袋，垃圾筒垃圾不超过2/3。 |  |  |
| 15 | | 经营场所内外干净整齐、无异味、无苍蝇，地面无烟头、纸屑、杂物、明显水迹和明显灰尘；  桌面、台面无杂物、灰尘、残留物，物品摆放有序；墙壁和天花板无蜘蛛网、污迹及乱张贴；外墙、灯箱等目视无明显浮沉、污迹等；  **柜台、货架、橱窗、收银台、地面、天花板、门窗等无破损、污渍。** |  |  |
| 16 | | 项目在营业时间给顾客提供舒适的消费环境，经营场所内照明充足、温度适宜（夏天使用空调设备，冬季室内温度不低于16℃，夏季室内温度不高于28℃）、音响店音量限值不超标等。**餐饮商户用餐区配备电视。**  店铺天花灯具、展柜灯具无损坏，发光正常。 |  |  |
| **安全生产** | 17 | | 按照消防安全标准在经营场所内配备足够消防器材及采取相应的消防安全措施，消防器材维护检查按要求落实**（灭火器、消防栓、消防水带、消防应急灯等）** | 不符合要求的每一项扣3分，总分12分，扣完为止） | 12 |  |  |
| 18 | | 按规定进行安全教育(包括新员工教育,员工经常教育、节假日临时工等)，消防培训，并留有记录；建立安全档案；定期召开安全会议；负责人参加服务区安全专题会议、培训和安全检查。 |  |  |
| 19 | | 落实各项目人员、设备安全防范措施，设置安全警示牌，不违反劳动纪律、不违章作业、不违章指挥。 |  |  |
| 20 | | 防火通道无堆放杂物，防火门处于关闭状态，公共场所不准堆放易燃易爆品。 |  |  |
| 21 | | 经营场所/操作间/宿舍电气线路、开关、插头、插座安装牢固、结构完整；无电线残旧、裸露；接触、接地良好；严禁乱接乱拉电线；严禁用花线作电源线。 |  |  |
| **配合度** | 22 | | 1. 积极配合公司开展促销、宣传推广活动； 2. 遇政策因素或不可抗力因素积极配合公司开展处理工作； 3. 积极配合公司其他管理事项；   4、存在问题整改率和及时性。 | 不符合要求扣4分 | 4 |  |  |
| **例外项** | 23 | | 奖励分或扣罚分 | 根据《商户管理办法》执行 |  |  |  |
| **共性小计** | | | | | | 80 |  |  |
| **个性**  **个性** | **经营行为** | 1 | | 餐饮商户建立食品进货台账，索取供应商票据和相关资质、证明，食品留样48小时，食品进货台账完整，台账保留两年。**食品、菜品展示设置防蝇罩，餐饮用具每日消毒并做好记录，**商户每日进行临期食品检查，对临期食品（7日内）及时下架。 | 不符合要求的扣4分 | 4 |  |  |
| 2 | | 汽修项目监控设备需运行良好，并保留三个月。维修服务需签订维修协议。公示岗位、价格、服务承诺等要求齐全，特种作业人员持证上岗,汽修厂必须有维修从业资格证。 |
| **后厨房和仓库** | 3 | | 餐饮商户后厨实行分区管理（粗加工区、洗涤消毒区、烹调制作区、配餐区），设备、工具和物件按服务区管理要求摆放整齐，私人物品按规定存放到私人物品柜内。 | 不符合要求的每一项扣3分，没有不符合项不扣分（总分12分，扣完为止） | 12 |  |  |
| 4 | | 后厨案板、刀具按生、熟、荤、素分区管理（提倡用颜色进行分区管理），冰箱、冷藏柜食材按生熟荤素分类存放，餐饮用具在清洗后能及时消毒，并贮存在保洁柜内。 |  |  |
| 5 | | 厨房加工用的设施、设备、工具洁净、完好，分类收拾摆放整齐。  隔油池及时清洗，每周清洗不低于3次，隔油池未及时清理造成服务区管道堵塞。  油烟机及时清洗，半臂之内区域每日清洗，专业油烟清洗每月清洗一次。 |  |  |
| 6 | | 零售商户仓库物资用货架存放，摆放有序，无易燃易爆物品存放在仓库，灯具使用防爆灯，货品和灯具保持安全距离。 |  |  |
| 7 | | 汽修、加水场地面（所属车场）干净，目视无明显的堆放杂物、垃圾、积水，所属范围内的沙井底部、排水沟定期清理确保无垃圾，加水后将水管盘旋放好。 |  |  |
| 8 | | 员工宿舍资产、设施完好；室内干净整洁、物品摆放整齐；无明显异味、无蜘蛛网；未使用大功率电器；未将插座摆放床铺上；员工自觉遵守宿舍纪律；汽修、加水项目禁止出现“二合一”、“三合一”现象。 |  |  |
| **安全生产** | 9 | | 安全操作规程公示上墙，员工严格遵守各项安全操作规程。  餐饮后厨地面使用防滑地砖或铺设防滑垫，后厨地面无油垢、餐饮收集桶带盖可密封；  地面、墙砖无损坏。 | 不符合要求的扣4分，没有不符合项不扣分 | 4 |  |  |
| 10 | | 汽修类：维修车辆做好“四步曲”：车轮固定、放警示筒、两门挂牌、铁凳支撑（拆胎等须做）；拆下的轮胎必须推入防爆架并做好防护措施才充气作业，轮胎按技术要求充气；空气压缩机严禁超压使用。安全阀、气压表工作正常、外观无异常，计量检定在有效期内（气压表半年、安全阀一年检定一次）。**有防止高压胎充气过程中钢圈飞出的安全控制措施。**  商户购物袋有无环保标志和安全声明。 |  |  |
| **个性小计** | | | | | | **20** |  |  |
| 一票否决 | | | 发生重大食品安全及安全生产事故；被省级以上媒体曝光或被集团及以上单位点名批评或主流公众传媒曝光（点赞+关注大于10000条），造成恶劣影响的。 | | 直接列为不及格商户 |  |  |  |
| **合计** | | | | | | **100** |  |  |
| 服务区考评人员签名： 被考评项目代表签名: | | | | | | | | |
| 考评时间： | | | | | | | | |