

餐厅租赁合同



甲方（出租人）：

乙方（承租人）：

根据《中华人民共和国民法典》、《行政单位国有资产管理暂行办法》、《事业单位国有资产管理暂行办法》、《黑龙江省行政事业单位国有资产经营使用管理办法》和《黑龙江省省级行政事业单位国有资产处置审批办法》的规定，对登记在甲方名下的国有资产(以下简称租赁物)通过公开竞价方式进行了招租，乙方获得承租权。为明确双方的权利义务，经双方协商一致，达成如下协议。

一、租赁物状况

1、甲方出租给乙方的租赁物位于七台河市桃山区幸福路456号，该租赁物为：停灵综合楼-1层至2层，建筑面积894.5m²。

上述租赁物系国有资产，登记在甲方名下，经依法批准租赁给乙方使用。

2、乙方在参加招租前对本合同第一条约定甲方出租的租赁物的数量、质量、性质、用途等情况进行了全面深入地了解，乙方完全认可现状，同意以现状租赁，不得在取得承租权后以上述原因提出任何异议。

二、租赁物使用

1. 服务内容：



此出租房屋只能由乙方依法自主办理相关经营手续，依法用于承租人给治丧群众提供餐食服务及日常管理，包括：

1.1 餐食供应（不允许经销殡葬用品、开办超市、休息娱乐等项目）。

1.2 餐食内食品安全及卫生管理。

1.3 餐厅内各类设备、设施管理。

1.4 其他与餐食供应管理及餐厅管理相关的业务。

1.5 保障经营区域的消防安全，进行隐患整改。

1.6 经营区域：所在层为-1层至2层（附照片）。

2. 相关说明：

合同签订前，乙方须按年租金5%向甲方缴纳履约保证金，经营期间无违约违规行为，合同期满后全额无息返还。

3. 服务要求：

3.1 基本餐食必须根据有关部门相关管理规范进行经营管理。

3.2 饭菜应实行明码标价。

3.3 乙方须做到定价合理，菜价稳定，保障供应。

3.4 乙方所需伙食原材料自行采购，并做好原材料台账。

3.5 乙方不得超出范围经营，不得擅自调整经营类型。

3.6 供应饭菜质量符合相关要求，价格及供餐时间要符合相关要求。

3.7 合同终止时，移交甲方提供的房屋、设备、设施，验收完好率需达到甲方验收要求。

3.8 对合理有效投诉的响应时间不得超过 12 小时，一个月内 3 次被投诉将进行停业整顿。

3.9 采购溯源，乙方采购的大宗食品原材料需执行出入库管理，建立索证索标档案，以备材料溯源。

3.10 乙方必须作到依法依规经营，同时也要遵守甲方制定的各种规章制度等。

4. 甲方的权利和义务：

下文中如无明确规定，均按照此定义执行。

4.1 甲方有权对乙方的消防安全进行检查，对乙方的经营活动进行监督管理，提出改进要求，但一切安全生产责任均由乙方负责和承担。甲方不负责拦截和清退外来餐饮推销人员。

4.2 甲方正常提供餐厅内营业场所正常的水、电、暖供应。

4.3 甲方在殡仪中心院内不得再批准其他对外餐饮经营业务（职工内部食堂除外）。

5. 乙方的权利和义务：

5.1 乙方要严格遵守《中华人民共和国食品安全法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产法》、《餐饮服务食品安全操作规范》和甲方管理有关规定，并签定《食品安全承诺书》，增强服务意识，提高服务质量，保证食品安全，提高优质餐饮服务。

5.2 乙方应在甲方允许的范围内依法经营，在营业前向甲方提供完整的餐厅经营改造方案，交由甲方审定。按照甲乙双方的协商意见调整，形成最终的餐厅经营改造方案，并严格执行。未经甲方同意，乙方不能私自改造。

5.3 乙方根据经营需要进行装修改建项目，必须符合监督管理部门以及消防部门监管要求，不损坏建筑结构、不影响餐厅美观、达到环保标准，装修改建费用由乙方承担。合同期限届满或者解除后，乙

方应当将租赁物恢复原状或者甲方同意不拆除无偿归甲方所有，并在本合同约定期限内交还给甲方。乙方在租赁期限内进行的装修和装饰应当符合正常经营使用的状态，乙方所做的改建、装修、装饰无须复原，并无偿交给甲方。乙方经批准修建的临时性建筑物、构筑物不在移交期限内恢复原状，无偿归甲方所有。

5.4 未经甲方书面同意，乙方不得私自改变房屋建筑结构，不得私接乱拉电线、电源、开关、插座等。不得私自改动供热和供水等设施。乙方需要安装设备、电器时，要事先向甲方提出申请，由甲方审查同意后方可安装，费用由乙方承担。乙方须使用符合国家标准的燃气、灶具及器具。

5.5 乙方承担承包区域内的水、电、供暖等费用。水费按七台河市非居民生活用水标准6.5元/立方米收费（实时根据七台河市非居民生活用水标准调整）。电费按每度0.8元计费（如国家电费出现上调或下降，电费重新核算，小数部分按上限取整）。供暖费以每年燃料采购价格进行成本核算的价格为标准收取费用（如供暖方式改为电取暖，供暖费按照实际用电量每月缴纳）。排放污水收费标准，每月收取固定费用200元。垃圾清理收费标准，每月收取固定费用300元。乙方负责餐厅日常维修暖气、上下水管、门窗框（玻璃）、窗台维修等除主体框架外的所有维修和更换义务。

5.6 在乙方经营期间，乙方使用设备期间发生的维修费用由乙方自理。

5.7 乙方在经营过程中自觉接受市场监督管理部门、消防部门、甲方职能部门的管理、检查、监督，如因乙方的原因，使甲方被市场监督管理、消防等部门处罚，乙方应承担全部责任。

5.8 乙方应牢固树立食品安全责任意识，遵守《中华人民共和国食品安全法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产法》、《餐饮服务食品安全操作规范》和甲方有关管理规定，在人员培训、健康检查、场地设置、食品加工制作过程等方面符合安全规范要求，彻底保证就餐者的食品安全和消防安全，因乙方原因引发食品安全和消防安全事故的，由乙方承担法律责任和经济责任。

5.9 乙方要加强从业人员的教育管理，严格遵守国家法律法规，禁止发生勾结殡葬中介、纸花寿衣店等损害群众利益和甲方秩序行为，杜绝违法乱纪现象发生，树立良好的餐饮服务形象，自觉维护甲方的声誉。

5.10 乙方管理人员应具有食品安全知识、管理能力强，严格遵守合同约定，并设有专职的食品安全员，派出合格从业人员。

5.11 为确保食品安全，乙方要具有完整的专业技能教育培训方案和完备的食品安全教育培训机制，要加强食品安全和安全生产教育。乙方从业人员必须持有健康证，所有人员必须经考试合格后持证上岗，严禁患有痢疾、伤寒、病毒性肝炎、肺结核、化脓性或渗出性皮肤病等疾病的从业人员进入餐厅。

5.12 乙方严禁“三无”食品、过期食品、劣质食品、无检疫肉及肉质品、国家禁止使用的食品添加剂等原料进入餐厅，严禁提供腐烂、变质的食品，保证销售的食品符合国家食品安全标准。

5.13 乙方每年应购买公众责任险及全体员工的人身意外伤害保险，并且依法用工缴纳工伤等各种险种，所有员工均与乙方建立劳动或者雇佣关系，均与甲方无关。

5.14 乙方要确保餐厅内外卫生整洁，做到无垃圾、无蚊蝇、无老鼠。经营期间餐厅产生的垃圾须倾倒在甲方指定的地点，不得随意乱

倒，如有违反，按照有关规定进行处理。乙方要积极维护就餐环境，保证排风排烟系统畅通，及时排走食品加工中产生的油烟及蒸汽，及时疏通餐厅内部下水管道。

5.15 乙方要确保就餐者安全，在经营场所配备安全保障设施（足量的灭火器、灭火毯等灭火设备及自动灭火装置），安全使用能源，消除各种安全隐患。如发生安全责任事故，应承担全部责任。

5.16 乙方餐厅从业人员在工作期间穿戴工作服、工作帽、口罩，工作服要美观、整洁、统一，具有良好的员工个人形象和整体形象，符合殡葬行业穿戴要求。

5.17 乙方必须严格遵守餐厅操作规程，合理设置消毒间、更衣间、原料库、配菜间、制作间、备餐间等场所和设施，做到卫生整洁，符合食堂安全标准要求。

5.18 合同期内，乙方自负盈亏、自行负责经营区域内聘任人员的工资、保险等一切费用，乙方工作人员发生人员伤亡及意外事件等一切风险和责任均由乙方负全部责任，与甲方无关，甲乙双方只是租赁合同关系。

5.19 乙方经营区域的餐具以及洗消、卫生保洁、各类垃圾的清运由乙方负责，乙方负责经营区域内的政府要求缴纳的其他费用。

5.20 乙方在合同期内与其他法人、自然人发生的一切债权、债务、法律纠纷由乙方承担，甲方不承担任何责任。

5.21 本合同期满终止后，乙方应保证甲方的全部房屋、设施、设备等财产完好移交甲方。

5.22 合同到期或者解除后，乙方必须在合同期限届满后10日内将甲方允许的物品从场地搬走。超过15日，视为乙方放弃权利，遗留资产归甲方所有，甲方自行处置，造成损失由乙方自行承担。

5.23 乙方承担政府有关执法部门的行政处罚款。

6. 违约责任

6.1 乙方有下列情形之一，每发生一次乙方向甲方支付 500-2000 元罚款：

6.1.1 存在消防隐患整改不及时；

6.1.2 经营区域内外环境卫生不达标，不按规定处理各类垃圾；

6.1.3 不接受甲方的管理与监督；

6.1.4 未在加工区域加工食品；

6.1.5 改动经营区域原建筑结构；

6.1.6 乙方被政府有关执法部门行政处罚；

6.1.7 乙方因不当经营行为被媒体曝光；

6.1.8 对合理有效投诉的响应时间超过12 小时，一个月内被投诉 3 次以上。

6.2. 乙方有下列情形之一，甲方有权解除合同：

6.2.1 未履行招标公告中及合同中的承诺，违反合同约定，没有按时缴纳租金及其他费用；

6.2.2 擅自停业、停餐或将委托经营区域整体或局部转包他人；

6.2.3 出售变质过期食品造成食品安全事故及重大安全事故产生不良影响；

6.2.4 借用资质参与投标。

6.3 其他约定

6.3.1 如因国家、省、市及主管部门政策的改变（如取消守灵等）或不可抗力等原因甲方认为需要解除或者终止合同，甲方按照实际剩余天数返还租金，乙方投入的一切损失及风险均自行承担，双方互不承担责任。

6.3.2 如因国家、省、市及主管部门政策的改变（如发生疫情等）或不可抗力等原因甲方认为需要中断经营，甲方按照实际中断天数返还日租金（如国家、省、市有相关政策按照政策执行）。

6.3.3 乙方若有违反合同约定，造成甲方经济损失的，双倍赔偿甲方经济损失。

三、租赁期限

1、甲方出租给乙方租赁物的租赁期限为3年，自 年 月 日开始至 年 月 日为止。

四、租金及其他费用支付方式

1、租赁期限内年租金为人民币 元(大写 元)。租金总额为人民币 元（大写 元）。

2、租金以人民币支付，上打租，一年一交，合同签订之日预交第一年租金，之后每年按此日期提前5个工作日上交租金；

3、水、电费及供暖费以人民币支付，一月一交，按实际发生费用，每月5日前上交上月费用。

4、排放污水费、垃圾清理费，上打租，一年一交，合同签订之日预交第一年费用，之后每年按此日期提前5个工作日上交费用。

五、租赁物交付

1、具体签订合同及资产移交时间等以实际原承包者（原承租人）腾出房子时间为准。

2、原承租人投入的冷库等设备设施，乙方（新承租人）需与原承租人自行协商转让价格，甲方不负责。

六、合同变更、解除与终止

1、甲方经依法批准并与乙方协商一致，可以变更、解除或终止本合同。

2、在本合同履行期限内，当地政府或者有关部门需要对租赁物中的房屋、土地进行征收或者使用时，本合同终止。甲方应当将履约保证金和剩余期限的租金退还给乙方，甲方不承担任何违约责任。

3、乙方不按本合同约定的用途使用租赁物的，甲方有权通知乙方限期整改，乙方未按甲方要求进行整改，甲方可以单方解除本合同。

4、本合同约定可以解除合同的，按本合同约定解除合同。违约解除合同时，违约方应当承担违约责任。

5、乙方使用租赁物从事违法活动或者损害公共利益活动的，甲方有权解除本合同，乙方从事上述活动给甲方造成损失的，应当双倍赔偿甲方损失。

七、其他事项

1、本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致，并经依法批准，可订立补充协议。本合同补充协议及附件均为本合同不可分割的一部分，具有同等效力。

2、甲乙双方在签署本合同时，对出租屋的实际状况和本合同约定的全部内容清楚明白，并承诺严格按本合同约定履行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同约定主张权利。

3、甲乙双方就履行本合同发生纠纷，应通过协商解决；协商不成，依法应当向桃山区人民法院提起诉讼解决纠纷。

4、本合同自双方签字、盖章并经依法批准之日起生效。

5、本合同一式四份，甲乙双方各二份（可根据需要另增加）。

甲方：

乙方：

法定代表人：

法定代表人：

年 月 日

年 月 日