
房屋租赁合同

甲方：深圳大学

地址：

法定代表人：

乙方：

地址：

法定代表人：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等其他有关法律法规，依据项目招标所确定的基本内容，甲乙双方在平等自愿的基础上，经充分友好协商，就乙方经营甲方粤海校区丽湖校区采薇餐厅餐饮服务项目事宜，达成如下协议。

第一条 项目基本情况

甲方将位于深圳大学丽湖校区采薇餐厅（建筑面积共计 2770.6 平方米）的场地出租乙方经营，为全校师生提供餐饮服务。

第二条 经营范围

乙方仅能将此场地用作餐厅餐饮经营，不得用于其他经营。乙方的经营活动须按食品经营许可证核准范围进行，不得超范围经营。

第三条 场地及设备管理

（一）场地免租金。设施设备租赁、折旧费：学校提供的设备、厨具归深圳大学所有，免收租赁费及设施设备折旧费。承租方自进场开始承担维护责任，进场后产生设备的维护维修费用，需由承租方承

担。由承租方自行购置的可移动性设备、厨具等归承租方所有，退场时由承租方自行处置，但须提前向深圳大学报备。

（二）除双方另有约定外，乙方不得任意改变房屋用途，或给他方使用。

（三）严禁乙方擅自加建、扩建、拆建、拆改变动房屋，甲方有权要求乙方恢复原状并赔偿所遭受的损失，情节严重者甲方有权提前解除合同，收回该场所。由此造成的损失，由乙方负责赔偿。

（四）因乙方违规使用场地、设备或因管理、使用不善而造成房屋及其附属设施设备损坏的维修费用，由乙方承担并赔偿损失。

（五）严禁转租或分租场地，严禁擅自调整窗口经营类型，严禁在餐厅内随意另设摊档或占用食堂外围区域进行经营活动。

（六）甲方提供的设备、厨具归甲方所有，采取免租金，免收设施设备折旧费的方式，供乙方在本项目运营使用。但在经营过程中产生的设备维护维修费用，需由乙方承担。由乙方自行购置的小型可拆卸设备、厨具等归乙方所有，退场时由乙方自行处置，但须提前向甲方报备。

（七）甲方提供该项目所涉及的后厨主要设备、接水接电固定设备、用餐桌椅、监控设备等以现场验收情况为准，装修需包含明厨亮灶，监控需覆盖整个餐厅保证无死角，乙方不得以任何理由向甲方索要设备。

第四条 双方的权利义务

（一）甲方的权利义务

1. 甲方有权依据法律法规、规章制度、招租文件、承租方案、补充协议、承诺函等对乙方的承租经营活动实施监督和管理。

2. 根据学校规划和实际需要，甲方有权对乙方的经营活动进行指导、限制和调整，内容不限于乙方的经营方案、装修装饰、窗口品类、餐厅布局、餐具样式、员工衣饰等。

3. 甲方有权根据有关法律法规、规章制度，对乙方经营的服务、价格、质量、卫生、安全、防火、防毒、防鼠、防疫工作进行监督、检查和指导。

4. 甲方享有对防止固定资产流失的保护和对固定资产调配使用的监督权。

5. 甲方有权对乙方影响校园政治、文化、生活环境的经营项目提出撤销和整改的权利。

6. 甲方应保证房屋无产权纠纷，按时交付乙方使用。

7. 甲方负责对房屋的主体结构进行维护，对非因乙方过错导致的墙体开裂及渗漏水进行维修，乙方应予积极配合，不得阻挠施工。

8. 甲方应协助提供乙方办理食品经营许可证等证书所需要学校提供的文件。

9. 甲方应协助处理相关非乙方责任的突发、敏感、群体事件。

10. 甲方协助乙方办理工作用车和职员出入校园的手续。

（二）乙方的权利义务

1. 乙方对餐厅的运作具有独立经营管理权、人事调配权、财务分配权。乙方对其经营、管理行为产生的一切风险后果独立承担法律责任。

2. 为达到后续综合服务的功能，乙方有权对场地进行必要的装修，具体装修方案需报学校审核通过，未经批准实施的，甲方有权要求乙方按照原状恢复或向甲方交纳恢复原状所需费用。餐厅升级装修费用

由乙方承担，应不低于乙方在承租方案上承诺的金额，且装修费用至少 80%用于一楼中餐厅。合同终止或乙方中途退出后，装修无偿归深圳大学所有，乙方不得人为破坏。

3. 乙方有权根据法律、法规及相应的规定，制定食堂经营管理的各项规章制度。乙方应建立独立的财务、采购、仓管、物耗、人事等制度。乙方采购的材料符合国家食品卫生法的要求，禁止采购“无生产厂家”或“无生产日期和保质期”或“无合格证”的三无原材料。

4. 乙方应当遵守相关法律和深圳大学的规章制度，独立负责经营期间的工商营业法律手续与劳动人员的招聘、管理和调配工作。

5. 乙方在该场地的任何活动、事情或其他作为或不作为均不得违反或触犯中国的有关法律法规及有关政府部门下达的指令。若因此对甲方造成任何损失，乙方应向甲方承担赔偿责任及其他法律责任。

6. 乙方应尽最大努力及采取合法、合理的方式进行经营活动，维护丽湖校区独栋餐厅二层、三层的信誉和声誉。乙方有责任配合甲方做好食堂周边的公共卫生、设施、社会安全工作等。

7. 乙方应当配合甲方及政府有关部门对服务经营项目的监督检查，及时提供相关文件资料，并接受甲方及政府有关部门的有关意见并及时整改。

8. 乙方自行负责相关营业证件的办理，确保在约定时间内完成粤海校区丽湖校区采薇餐厅的开业工作。因乙方原因造成相关证件未能如期申办或续期，产生的一切后果由乙方负责，与甲方无关。

9. 乙方在经营过程中，由于食品安全、人员管理、环境漏洞等因素造成的健康、安全事件，产生的治疗、安抚费用等经济责任，由乙方承担，并承担相关的全部法律责任，消除社会影响。

10. 乙方在经营过程中，因食品质量、卫生、价格、服务等问题引起我校师生或其他第三人质疑、投诉，乙方应负责及时解释并妥善处理。

11. 乙方必须做好消防安全工作，落实消防安全制度，如发生火灾安全事故，乙方须承担相关的法律责任和经济责任。

12. 乙方应妥善使用和爱护场地，若出现非因乙方原因导致的维修问题，乙方应及时书面通知甲方并采取有效措施避免危害和损失的扩大。否则，由此造成人身及财产损失或损失扩大的，由乙方承担相应的赔偿责任。

13. 乙方应做好场地设备的管理和维修工作，合同期内设备的维修、维护费用由乙方承担，乙方可根据需要自费添置设备、设施，合同期满后，乙方所投资购置的可拆卸设备、设施等资产由乙方自行处理，添置的不可拆卸、不可移动的设备归甲方所有。甲方提供设备损坏后乙方进行更换的，视为替换赔偿，合同期结束后不得搬离餐厅。

14. 乙方对甲方的场地及相关固定资产不得擅自出租、转移抵押和另作他用。乙方不得将此服务项目以任何形式转包、分包。

15. 乙方按照餐厅的使用功能、流程布局进行内部装修及设施设备配置，一旦经市场监督管理局、卫生部门及消防部门认可后，不得随意变更房屋的使用功能及流程布局。

16. 乙方如需对房屋现有水电设施进行改造、升级、扩容，或加装空气调节系统的，需向甲方书面申报并获得批准后方可实施，由此产生的费用和责任由乙方承担。合同期满后，不得拆除以上设备设施。

17. 乙方须委托有资质的专业公司对水、电、抽排系统、下水道、排水沟和隔油池、厨房设备等进行定期检修、维护、保养及清洁，费用由乙方承担。维修保养合同报甲方备案。其中，水、电主线检修、抽排系统的疏通清洁每季度不少于 1 次。下水道保持每日通畅。隔油池清理每周不少于 1 次，因乙方疏通清理不力造成其他区域堵塞污染，自堵塞部位往上游追溯，由此产生的相关费用由乙方承担。厨房设备不得随意挪动位置，检修和清理每季度不少于 1 次。如乙方不按要求安排检修保养，甲方有权安排，所产生所有费用由乙方负责。

18. 乙方须在签订本合同后的 15 个工作日内到保险公司购买足额食品安全责任险（投保险种及投保金额按照招租时所提供的承诺书执行，且不低于 1000 万元人民币）。

19. 因乙方原因被政府相关行政监督部门查封，或导致甲方被政府部门罚款，由乙方承担相应经济和法律责任并消除社会影响。

20. 乙方需及时处理相关突发、敏感、群体事件。

21. 能够满足甲方的合理要求并提供相应的服务。

22. 全面履行招标文件、投标文件、承诺函及本合同要求。

23. 不接受分包转包的行为，不接承租后以分公司、子公司的名义提供服务。

第五条 人员配备和管理规定

（一）按省教育厅规定达标餐厅的标准，乙方员工总数应与所承包餐厅的经营规模相适（大众餐区员工总人数与就餐总人数至少按 1:30 进行配备，精品餐区至少按 1:8 进行配备）。乙方的所有从业人员须掌握食品卫生安全知识，持“两证”（身份证和健康证）齐全方能上岗，所有工作人员的信息资料需及时报甲方备案。

(二)乙方需以聘任制形式聘请与就餐人数相适应的专职管理员、采购员、厨师、面点师、营养师、质检员、财务人员、食品安全管理员等且应具备相应资质与技能。主管财务有助理会计师职称；配备1名高级厨师（或烹调师，下同。国家职业资格三级或以上）、1名西餐行政总厨（需有高级西式烹调师证书，有西餐厅工作经验）、1名高级西式面点师、1名高级中式面点师、2名中级中式厨师、1名中级厨师（具有西餐店厨师工作经验）、1名中级厨师（具有日本料理店厨师工作经验）、1名中级厨师（具有韩国料理店厨师工作经验）、1名中级厨师（具有泰国料理店厨师工作经验）。应当统计所有员工的信息，建立员工信息档案，并提交学校管理部门备案；若员工信息发生变动应当及时更新并上报学校管理部门。乙方在承租文件中计划配备的管理、技术骨干人员原则上不得擅自变动。在合同执行过程中，如乙方确实需要对上述人员进行更换，乙方需说明原因并进行申报，且新进或增加的人员需满足上述资质条件。

(三)乙方应保障员工的合法权益，按照国家、省、市的劳动法规给员工办理社会保险手续，落实各项法定劳动福利待遇，确保员工的权益不受侵犯。在经营过程中与员工发生的一切纠纷由乙方独立承担相应法律责任和经济责任，不得影响学校的正常教学和生活秩序。

(四)需自行负责解决餐厅员工的住宿及交通安全问题。

(五)如乙方相关人员对甲方正常教学及管理秩序造成严重影响，甲方有权采取包括但不限于警告、扣除保证金及终止合同等措施。

第六条 财务规定

(一) 履约保证金

人民币 150 万元，被确定为承租方的意向方交纳的招租保证金，

在联交所收到交易服务费后，依据《委托付款通知书》，在3个工作日内全部转至出租方账户作为履约保证金；未被确定为承租方的其他意向方凭深圳联交所出具的保证金收款凭证办理保证金退还手续，所交纳的保证金在办理退还保证金手续次日起3个工作日内原额返还；履约保证金在合同期满后无息退还。在服务期间，如最终承租方不按双方签订的合同规定履约，出租方有权扣除部分或没收其全部履约保证金，履约保证金不足以赔偿损失的，按实际损失赔偿。

（二）校园一卡通系统的使用和结算

1. 乙方必须通过甲方提供的校园卡系统与消费者进行交易，所涉卡机相关手续费由乙方自行承担。严禁现金交易，一经发现，将扣除10%的保证金以作处罚，并计入乙方年度考核评分。其他交易方式需通过学校批准。

2. 乙方通过每月与甲方结算获取刷卡消费款。乙方每月20日前与学校结算上月经营费用，在办理相关结算业务时，需将结款审批表送后勤保障部审核，扣除校园卡系统维护管理费、处罚金（如有）等费用后，在15个工作日内，将结算期内刷卡消费额的结余款项按时支付给乙方。

3. 乙方应规范财务管理，配备符合从业资质的财务人员，每月10日前向学校上交上月工作简报和财务报表。

4. 甲方向乙方提供校园卡刷卡机结算服务，按甲方规定的统一标准缴纳，并在每月刷卡消费额中扣除。

5. 乙方应按时缴纳水电费、燃气费、电话费和垃圾清运费等费用，价格按省市及学校的相关部门有关规定执行，并按照经营中实际使用量每月在刷卡消费额中扣除。

（三）第三方审计费

每年人民币 30 万元，乙方和甲方签订合同后五天内将该笔费用缴纳至出租方指定账户。本费用仅用于支付甲方招标采购针对本项目的审计费用，多还少补（无息）。审计单位由甲方招标确定，审计频率为每季度一次，审计内容为餐厅全面收支情况。

（四）限利经营

本项目为免场地租金的民生项目，乙方须实行限利经营：净利率控制在 6%（含）以内，毛利率控制在 35%（含）以内（以第三方审计结果为准，下同）。乙方每季度接受第三方财务审计，如果净利率及毛利率在要求范围内，乙方经营方案可不作调整；如果乙方本季度的净利率介乎 6%（不含）及 7%之间（不含）或毛利率介乎 35%（不含）及 38%之间（不含），乙方在下一经营季度中应通过限时特惠等方式控制利润，将净利率及毛利率控制在要求范围内；如果乙方本季度的净利率高于 7%（含）或毛利率高于 38%（含），乙方在下一经营季度中应下调部分菜品价格，将净利率及毛利率控制在要求范围内。同时，超出要求范围（即净利率高于 6%或毛利率高于 35%）的利润（取两者中较大数）纳入师生返利专项基金，由乙方制定回馈方案（如免费派发应节食物等）报出租方同意后，在下一个经营季度中实施。

（五）其他财务规定

1. 乙方须依法经营，遵守国家法律法规，凡涉及工商、税务、环保等费用问题，由乙方自行解决。乙方须按国家有关规定按税法缴税，如发生偷漏税行为，甲方不承担任何责任。

2. 乙方需保证财务透明，接受学校监督。

3. 乙方负责市场监督管理、卫生监督、教育行政业务部门和学校

等部门对餐厅的检查、评比评估和评审费。如因乙方原因造成被管理部门处罚，费用由乙方承担。在经营期间由于食品安全、人员管理、环境漏洞等因素造成的安全事件，产生的治疗、安抚等费用，由乙方承担。

4. 乙方承担市场监督管理局、卫生监督部门、甲方对餐具和食品等抽检和送检费用。

5. 合同期间，如发生政府有关部门征收与餐厅经营管理有关而本合同未列出项目的费用，由乙方按有关规定标准缴纳。

第七条 食品加工及销售责任

乙方应按照甲方的要求，根据就餐师生人数，每日按时、按点、足量向师生提供质优价廉的服务，切实落实以下要求：

（一）乙方需根据甲方需要设置供餐服务时间，营业时间从 6:30 开始，22:30 结束，具体供餐时间如下：

集中服务时间：

早餐 6:30-9:30

午餐 10:30-13:30

晚餐 16:30-19:00

夜宵 19:00-22:30

值班服务 6:30-22:30

值班服务时间餐厅至少保持一个窗口营业且用餐区域保持开放。供餐时间可依据实际运营情况调整，但需向学校相关管理部门申请调整，并提供实际依据。获批后需提前三天公示师生，在无大面积投诉情况下执行更改。

（二）饭菜质量要求：饭菜质量满足大多数就餐者的要求，符合现代科学营养搭配，中餐平衡南北方菜品数量，结合国际特色餐饮及厨师创意菜，保证菜式丰富、卫生、无异味，口味多元。

（三）主食、菜品种类要求：早餐：流质品种至少 5 个，中式米面主食类至少 15 个，风味咸菜类至少 3 个，西式主食类至少 15 个。午晚餐：中餐种类不少于 10 种，主食至少 5 个，主食和副食（菜）总量至少 50 个，西餐种类总共不得少于 15 种，其中主食包括扒类、焗饭、意面意粉、披萨饼、汉堡等、特色品种以供应需求确定。除了早、中、晚三餐外的其他供应时间主要以西点面包和蛋糕、西式小吃、甜品、沙拉等为主，每天品种不能少于 12 种，全天水果茶、咖啡、奶茶等供应不能少于 30 种。每周应有相应的菜谱，并建立适用的菜品反馈机制和退出机制，保证每月应有 10% 以上品种的销售末位菜品进行大幅度的改善或者更换。如乙方承租文件菜品种类方案优于以上要求，按乙方承租文件执行。

（四）各类餐式价格要求：

1. 一楼中餐大众伙食的午、晚餐高、中、低价菜式品种比例为 3: 5: 2 。其中，高价菜式价格原则上不高于 8（含）元，中等价位菜式价格原则上不高于 4（含）元，低价菜式价格原则上不高于 2 元（含）（低价菜中的 1 元菜品不少于 3 个，1.5 元菜品不少 2 个）。米每 50 克不高于 0.3 元，白粥、豆浆每份（200ml）不高于 0.2 元，水煮鸡蛋、煎蛋不高于 1 元。所有饭菜均应明码标价，菜品价格由承租方报学校批准，品质要求优于传统学生餐厅，适当提高服务定位；特色窗口的菜品价格由承租方报学校批准，优于传统学生餐厅，适当提高服务定位。其中，套餐价格应控制在周边市场价格的八成以内，最高价

不超过 20 元，窗口价格须按阶梯分布。每个窗口应至少包含 8-12 元套餐两种以上，5-7 元套餐一种以上。其中，粉面类最高价不超过 18 元，设置价格梯度，保证有不少于三种的 6 元及以下粉面供应；小炒类菜品最高价不超过 18 元，设置价格梯度，保证有不少于五种的 8 元及以下小炒供应。如乙方承租文件菜品价格方案优于以上要求，按乙方承租文件执行。

2. 二楼国际美食餐厅午、晚餐高、中、低价菜式品种比例为 3:5:2。国际美食的各类餐饮定价需报出租方审定同意后方可实施，总体价格不高于深圳市其他高校同类餐厅定价。

（五）中餐菜品份量要求：无汁无汤的菜不少于 180 克。带汁的菜不少于 200 克。带汤的菜不少于 220 克。其中净肉类菜品，猪肉类以 5 元单份为标准，要求每份不少于 80 克。肉菜搭配类菜品，猪肉类以 5 元单份为标准、牛肉类以 8 元单份为标准，要求保证每份净肉不少于 50 克。其余肉类以市场价比例核算。如乙方承租文件菜品份量方案优于以上要求，按乙方承租文件执行。

（六）乙方需保证饭菜价格不得高于深圳市同类院校平均水平，饭菜质量、数量不得低于深圳市同类大学平均水平。饭菜单价须由乙方核算后向学校书面申报核准后方能实施，乙方不得随意上涨菜价或通过减少菜品份量，减少肉类比例等方式进行变相涨价。如有必要价格调整，必须经学校组织相关部门联合召开的听证会论证后，确定是否调价。

（七）乙方需配合学校高水平、智慧化大学的建设，加强餐厅服务的国际化理念，配置中英对照标识，并购置相应餐具积极推进餐厅节俭用餐，推行光盘行动，窗口设置“半份半价”；一楼增设小炒窗

口团餐服务，满足师生聚餐需求（如设立 3-4 人、6-8 人团餐供餐模式）；西餐厅可承接学校的大型自助餐活动和接待国际访客，紧跟时代发展，植入智慧化建设理念（如 App 或小程序线上点餐服务、核价结算、数据统计、意见反馈等服务）。

（八）服务要求：餐厅需配备足量纸巾、牙签等基础服务用品，以及口罩、手套、消毒液、防护服、护目镜、测温设备、挡板等防疫物品。乙方应积极响应师生反馈意见，师生的当场建议或投诉，当场回复并解决；网上或书信的建议或投诉，24 小时内回复并解决，不断优化管理，定期制订员工服务的培训计划。餐厅员工应统一工衣、工帽、工牌佩戴防飞沫口罩和手套等隔离装备，做好卫生消毒工作，并在就餐区提供足量的符合相关行业卫生质量标准的餐巾纸，时刻保持就餐区的整洁卫生，为师生职工提供最优质服务。对受到投诉的员工应有相应的投诉反馈机制。

（九）乙方应配合传统节日气氛，主动承担餐厅的环境装饰及菜品设置工作，并按照学校的值班安排，对节假日、寒暑假留校师生提供膳食服务。

（十）本项目面向深圳大学师生及校内教职工提供服务，为保障对教职工的服务质量，午餐仅对教职工提供堂食和窗口服务，未经甲方许可，严禁乙方利用该资源对外经营，不得自行接受外单位的订餐工作。

（十一）学校部门或学院到餐厅举行会议活动或团体用餐时，乙方需按学校要求配合做好各类接待服务工作。

（十二）乙方需积极配合学校疫情、流行病防控管理需求，设置相应标识广告，提醒进入餐厅的师生佩戴口罩，保持取餐、就餐距离。

按需提供疫情防控所需口罩，树立餐厅疫情防控标杆形象。

（十三）乙方需每两月至少组织一次公开就餐满意度自评，就餐满意率应达到 85%以上。满意度测评结果将采取网络、公告栏等多种方式进行公示，公示期不少于 5 天。满意率低于 85%的，乙方须积极整改，整改仍未达要求，甲方有权提出更换项目经理。满意率低于 70%或连续两次低于 85%的，甲方有权终止双方合作，责令乙方限期退出。

（十四）乙方需配备餐厅及员工卫生培训内容、消防安全管理方案、节能环保方案、食品卫生方案、食品留样方案、餐具分类及洗消毒方案、餐余垃圾回收处理方案、餐厅应急保障预案（包括食物中毒应急预案、停水电煤气就餐应急预案、大型活动及公共事件饮食应急保障预案、投诉处理流程等）。

第八条 食品安全责任

（一）乙方员工应贯彻《食品安全法》、《深圳市餐饮业食品安全管理制度》以及其他相关规定，强化法律意识、食品安全意识、行业自律意识，确保全体师生饮食安全。

（二）乙方是食品安全管理责任人，餐厅负责人是食品安全管理的直接责任人，食品安全管理员对餐厅的食品安全工作负全面责任，餐厅经营管理过程中所引发的健康及危害生命健康的事故，人为及意外事故，一切责任由乙方负责。

（三）乙方应建立健全并严格落实各项食品安全管理制度。在许可管理、组织制度、人员卫生、场所环境、设施设备、采购贮存、加工操作、留样、餐具消毒、食品添加剂等方面按食品安全管理制度和

规范严格落实。

（四）乙方应建立内部食品安全组织机构，在每个餐厅配备专人负责食品安全管理工作。内部食品安全组织机构至少应配备以下四名专职食品安全管理人员：（1）食品安全管理员（2）厨房（质控）负责人（3）原料采购负责人（4）楼面（销售）负责人；乙方应与食品安全管理人员签订食品安全责任书，报甲方备案。在合同期内，未经甲方同意，乙方不得更换食品安全管理人员。

（五）乙方坚持落实以安全管理制度为基础的长效管理，始终将预防食物中毒、保障食品安全这根重中之重的主线贯穿于整个食品生产、经营的管理之中。

1. 严把食品采购关

（1）合同期内，乙方应从甲方核准的供应商名录中采购原材料。乙方所购入的原材料应有符合国家规定的生产标识、产品质量检验合格证书等。其中，肉制品必须实行定点采购，并提供定点采购供货商的营业执照、检验检疫合格证、许可证等。蔬菜、瓜果采购必须在具备检测条件的生产基地或正规市场采购并符合国家有关食品安全方面的规定。各种主食材料（米面等）、辅料、调味品及卫生消毒用品、消耗品等指定品牌和采购渠道，需提供产品的品牌和供货商的营业执照、许可证等证明材料，保证质量、杜绝使用三无产品、假冒伪劣产品及过期产品。如出现故意采购不良肉类（腐坏）、故意处理加工过期农副产品对外销售等情况，一经发现从重处罚并报司法机关依法处理，乙方负全部责任。

（2）乙方所有采购应依照法律法规与供货商签订供货合同，并及时向甲方提供合同副本或复印件备案。乙方应按照餐饮服务食品采

购相关规定坚持执行索证索票制度，所购物料必须具备相应证明材料，做好索证索票台账，建立档案。

2. 严把食品贮存销售关

(1) 食品贮存应当分类架，隔墙离地存放，定期检查，及时处理变质或超过保质期限的食品。用于保存的冷藏设备，必须贴有标志，生食品、半成品和熟食应分框密封存入。必须严格按规程操作，饭、菜熟透，不准向师生供应生冷、霉变食品、变质的饭菜，严防食物中毒事件发生，一旦出现中毒事件要追究当事人的责任。

(2) 食品在烹饪后至出售前，不得超过 2 小时。

(3) 餐厅剩余食品必须冷藏，冷藏时间不得超过 24 小时，在确认没有变质的情况下，必须经高温彻底加热后，方可继续出售，隔夜剩余饭菜一律不得出售。

(4) 餐厅必须建立 48 小时留样制，每个品种留样量不少于 125 克，并分别盛放于清洁消毒后的密封专用容器，注明时间，在冷藏条件下存放 48 小时以上。

3. 严把从业人员健康卫生关

(1) 乙方所有员工（包括钟点工、临时从业人员）必须持有效健康证明上岗操作，并按规定安排食品安全知识培训。

(2) 乙方所有员工须统一着装、操作规范。严格遵守关于食品加工操作相关制度。讲究个人卫生，便后洗手，经常剪指甲，勤洗衣服，工作期间必须穿工作服，戴卫生帽，戴口罩。

(3) 乙方须做好晨检工作。员工在出现咳嗽、发热等碍于食品卫生的病症时，应及时脱离工作岗位，待查明病因及治愈后，方可重新上岗。

(4) 乙方须做好餐具的回收、清洗消毒与保洁工作，做好餐厅、厨房以及各个操作间的环境卫生和饮食卫生。

(六) 乙方应建立食品安全应急预案。一旦发生食物中毒事故，应严格遵照相关规定，立即如实上报、保护现场，采取有效控制措施，并组织抢救工作，防止食物中毒事态扩大。积极配合上级主管部门、市场监督管理局、卫生检疫等有关部门进行食物中毒调查。

(七) 乙方应强化内部监控制度，经常性开展自查活动，不断健全和完善食品卫生安全管理的规章制度。

(八) 乙方应主动接受甲方和市场监管部门等上级部门的检查和指导。对查出的食品卫生安全隐患应及时整改到位。对整改意见在规定时间内未落实或违反合同规定的给予通报批评和相应处罚。对于发生食品卫生安全责任事故的，按照合同规定，乙方应承担相应的经济责任及法律责任，甲方有权解除合同。

第九条 生产安全责任及环境卫生

严格按照安全生产流程操作，确保餐厅人员和财物的安全。

(一) 按照国家消防安全标准安装和配置必要的、足量的、性能完好的消防设施设备。定期检查消防设施，确保完好无损。

(二) 设备使用应严格按照规定，定期对使用设施、设备、特别是电气设备的技术检查和维护保养工作。

(三) 对热制作、切配、洗消、调配、仓管等作业现场的安全管理，对有较大危险的作业现场必须有警示标志，并派专人进行跟踪督促检查。

(四) 严格执行清洁消毒规定，有消除“四害”和其他有害昆虫及其孳生条件的器具与设施，保持餐厅及周边环境卫生，达到卫生监

督部门有关《食品卫生信誉度》A级要求。

（五）乙方须依照《深圳市餐厨垃圾管理办法》的有关规定，与政府指定的有资质的回收公司签订清运协议，所产生的餐厨垃圾由该公司负责回收。并与深圳大学签订餐厅餐厨垃圾清运免责协议（附件1）。餐厅所产生的其他垃圾、废品由乙方负责及时处理，不得将垃圾堆放至餐厅外其他区域，否则，学校有权聘请其他单位进行清运，所产生费用由乙方承担，每次扣除1%的保证金以作处罚，同时将影响乙方的年度考核评分。

（六）乙方应定期清理餐厅垃圾和下水道，所产生的疏通费用由乙方自行承担。若因疏通不及时或油污未及时清理造成周边及下游下水道堵塞污染的，自堵塞部位往上游追溯，所有疏通清洁费用均由乙方承担。每次扣除1%的保证金以作处罚，同时将影响乙方的年度考核评分。

（七）乙方就项目食品安全责任险不得低于人民币1000万元。

第十条 违约条款、扣除保证金规定

（一）甲乙双方应全面履行本合同，任何一方未能按照本合同的约定履行自己的义务，应当承担违约责任。违约方应当赔偿守约方因此遭受的损失，包括但不限于守约方的直接经济损失、间接经济损失、守约方为追究违约责任所发生的律师费、差旅费、交通费等。

（二）乙方应具有甲方招租文件中要求的经营资质，如未能提供或存在虚假承诺情形，则甲方有权终止合同，并扣除全部履约保证金。

（三）合同期内，因甲方的上级部门或国家政策调整等原因，需提前终止合同，甲方应提早两个月以书面形式通知乙方，乙方完成应缴费后，应积极配合甲方做好退场工作，甲方把履约保证金返还乙方

（无息）。

（四）合同期内，乙方提出提前终止合同，属乙方违约，乙方应提早两个月以书面形式报告甲方，甲方在 15 个工作日内回复乙方，乙方赔偿由此所造成的损失。甲方所收履约保证金不退回给乙方。

（五）因乙方原因造成相关营业证件未能如期申办或续期，餐厅无法正常营业，产生的一切后果由乙方负责，甲方有权终止合同，并扣除全部履约保证金。

（六）乙方售卖过程没有留样或不按要求留样的，索证索票不齐全、台账不规范，不按规定对票证进行存档的，每项每例每发现一次扣除保证金 2000 元。

（七）若就餐人员在就餐过程中发现餐厅饭菜中有烟头、蚊、蝇、虫等异物，乙方要给予就餐人员不低于该菜品菜价 10 倍的补偿，并视情节轻重追加扣除保证金。

（八）乙方不按要求做好经营场所清洁卫生的，在甲方要求整改的限期内未整改完毕的，扣除保证金 1000 元/次。

（九）乙方若在餐厅内播放反动内容或黄色音像制品，一经查实，甲方扣除保证金 10000 元/次。情节严重的，向警方举报依法进行处理。同时，甲方有权终止合同，并扣除全部履约保证金。

（十）未经甲方允许，乙方收取现金或自行印制代用券的，每发现一次扣除保证金 5000 元。无故离线使用其他收款方式的，每机每次扣除保证金 200 元。

（十一）乙方经营的食物超出经营范围的，每项次扣除保证金 100000 元，且乙方须更正行为并恢复场地原状，否则，甲方有权终止合同，并扣除全部履约保证金。

（十二）乙方工作人员须持有健康证，并经卫生培训合格，如有违反，按每人次扣除保证金 1000 元/次。

（十三）乙方出现上述违约条款情况或其他违约行为的，除按上述条款处以扣除保证金外同时予以警告，以后再次发生类似问题的，按次加倍扣除保证金并处以严重警告，第二次发生类似问题则加记严重警告一次。

（十四）乙方须配合甲方的各项检查和整改要求，在限定期限内整改完毕。对于甲方指出的问题局部整改、或不能整改到位的、或同类问题重复违反的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿甲方因此遭受的一切损失。乙方承担提前终止合同的一切法律和经济责任。

第十一条 退出条款

（一）合作期内，承租方在经营过程中出现下列情况之一者，属违规行为。学校有权发出书面警告并要求限期整改，情节严重者，学校有权单方面解除合同，不承担违约责任，并扣除承租方保证金 200000 元。此外，承租方还应当赔偿学校因此遭受的损失，包括但不限于守约方的直接经济损失、间接经济损失、守约方为追究违约责任所发生的律师费、差旅费、交通费等：

1. 在年度服务单位满意度测评中成绩未达标者；
2. 在经营过程中，承租方随意上涨菜价或通过减少菜品份量，减少肉类比例等方式进行变相涨价；未经学校允许调整大众伙食菜式品种比例，有意减少低价菜品数量的；
3. 在经营过程中，如因食品卫生、服务态度、菜品质量等问题受到师生广泛投诉，未在 24 小时内回复并解决的；
4. 在接受学校各相关部门或学校委派第三方机构的监督过程中

发现问题的;

5. 在经营过程中, 未经学校允许, 随意改动房屋结构和设施位置、占用餐厅外围开展其他经营项目等情况的。

(二) 合作期内, 承租方在经营过程中出现下列严重情节之一者, 属违约行为, 学校有权终止双方合作, 责令承租方限期退出, 扣除承租方所有保证金, 并要求承租方赔偿学校因此遭受的损失, 包括但不限于守约方的直接经济损失、间接经济损失、守约方为追究违约责任所发生的律师费、差旅费、交通费等:

1. 在经营过程中存在转包、分包经营或挂靠经营行为的;
2. 在经营过程中未经学校同意, 擅自更换项目负责人的;
3. 就餐满意度自评率低于 70% 或连续两次低于 85% 的;
4. 因承租方责任, 导致在合同经营期限一年内未取得食品卫生监督量化分级管理 A 级资格的;
5. 发生师生食物中毒, 或安全生产责任事故, 且造成严重后果的;
6. 在经营过程中, 出现掺杂造假, 使用或销售 “三无” 产品, 超出经营范围经营等违规行为的;
7. 因食品价格、质量、卫生和服务等引发校内罢餐、静坐、游行等群发事件, 影响恶劣的;
8. 在经营过程中, 因使用通过非正规渠道采购的原材料且在日常供餐中发生食物中毒事件的, 乙方除按管理办法退出经营外, 还应承担相应的经济 and 法律责任;
9. 在接受有关执法部门检查中, 因存在食品卫生质量问题、安全问题被通报或被新闻媒体曝光, 严重损害影响学校声誉的;
10. 中途擅自停业或不按合同营业的;

11. 投标时以弄虚作假等欺诈手段获得准入资格，或经营情况发生变化不符合准入条件的；

12. 在经营过程中，因乙方过失导致一方或双方被行政处罚或其他违反法律法规导致严重后果的行为的；

13. 承租方与所雇佣员工发生劳资纠纷，经有关部门认定乙方承担主要责任，且在规定期限内不予整改的；

14. 发生辱骂、殴打学校管理人员或学生行为且情节严重的；

15. 重要事项不服从学校监督管理的；

16. 违反法律、行政法规规定的其他条件。

乙方如未能履行本合同约定的义务，甲方有权要求乙方限期整改，如乙方出现上述未列的违约情形时，参照上述违约条款执行。

第十二条 因合同期满不予续签、因乙方提出提前终止合同、因乙方违约被责令限期退场，因以上原因致使本合同需要终止或解除的，设施设备按照以下办法处置后，双方终止合同。

（一）属甲方投资提供给乙方使用的设备，按照本合同第三条规定处理。

（二）水电、消防等室内外固定装修全部归甲方所有，乙方不得人为破坏或损坏，乙方亦无权向甲方提出任何进行折旧或赔偿等经济补偿要求。乙方购置的厨房设备、餐具、台椅等可搬运资产（拆除会破坏场地的除外），归乙方处置。

（三）乙方前期投入的装修升级所有费用无权向甲方提出任何进行折旧或赔偿等经济补偿要求。

第十三条 如遇本合同约定或法定事由出现，致使本合同需终止或解除时，乙方应自事实发生或甲方通知后 3 日内与甲方办理结

清手续，交还所使用的经营场地、厨房基础设施设施（包括厨房设备、通风排烟设备、餐台椅等）及其它用房等。乙方在规定期限内未办理完成以上手续的，每延期一天扣除当天的刷卡营业额。退场后 15 个工作日内结算刷卡消费额。

第十四条 免责条款

本合同有效期内，发生下列情形之一，使本合同无法继续履行的，本合同即自动解除，双方互不承担责任：

（一）发生不可抗力事件（如台风、地震、水灾等）。

（二）政府决定征用、收回、拆除、改建、扩建、改造、装修租赁房屋的。

第十五条 履行合同双方的承诺

（一）甲方本着“真诚合作，服务师生”的宗旨，努力为乙方办好伙食创造必要条件，应积极支持和配合乙方开展经营活动。

1. 建立粤海校区幼儿园拆改建餐厅监管小组等组织，依章对乙方的工作进行监督与管理。

2. 甲方定期对乙方的物资采购、伙食质量、销售价格、食品卫生、安全生产、健康证等进行检查与不定期抽查，发现问题，应及时向乙方提出，并督促乙方限期整改。

3. 甲方定期听取师生对伙食工作的意见，及时反馈给乙方，并有责任配合乙方向师生做解释、教育、引导工作。

4. 甲方管理人员应秉公办事，努力为乙方工作排忧解难。在公务活动中，不得向乙方索要财物、宴请，不得刁难、阻挠乙方的正常经营活动。

5. 甲方在每月 20 日前（节假日顺延）按校园卡系统数据结清乙

方上月刷卡消费额并支付。

（二）乙方在经营活动中，坚持高校餐厅公益性、微利性、服务性的原则，努力为师生提供热情周到，价廉物美，质优卫生的膳食品种，全心全意为师生服务。

1. 乙方必须教育员工要尊重知识，尊重人才，诚恳待人，礼貌服务，做到服务育人，管理育人，在经营活动中，努力培育一流的企业团队。

2. 乙方必须坚持薄利、质优、卫生、安全的经营理念。经营活动中做到不掺杂做假。不销售无证食品及过期变质食品。不短斤欠两、以次充好等。在经营范围内，努力拓宽服务层面，增加花式品种，提高服务质量，为师生提供满意的服务。

3. 乙方要积极配合甲方做好校园内的环境保护工作。在校区内未经甲方授权许可不得乱占、乱放杂物、垃圾，自觉维护餐厅及周围的清洁卫生和绿化，自觉爱护校园内的各种公共设施。

4. 建立开放日制度，接受师生对整个餐饮供应流程的监管。自觉接受甲方师生员工的监督和考核，遵守《深圳大学食堂管理办法（试行）》。

5. 乙方应加强企业内部的人员管理及培训。每周至少 1 次在餐厅的明显位置接受师生的服务咨询。乙方要加强对餐厅工作人员的思想素质和业务素质的教育，使他们遵纪守法，严格遵守乙方以及深圳大学内各项规章制度。

6. 乙方依照法律法规保障员工合法权益，合同期内，如发生劳资纠纷、经济纠纷、安全责任等事故，应自行妥善处理并负全责，因处理不善影响餐厅的正常运行，波及学校稳定时，乙方应主动承担责任，

直至法律责任。

7. 乙方必须按照财务制度要求设立帐本，每月 10 日前把上月的工作简报、经营情况及财务报表报甲方。

8. 本合同签订之日起，乙方应认真学习了解国家及有关部门、高等学校和甲方的各项政策法规和管理制度，以确保依法经营。

（三）甲方招标文件提出的要求、条件、内容与乙方投标文件所承诺的所有内容具有同等的法律效力，双方均应遵守执行。

第十六条 合同的期限、变更与终止

（一）本合同自双方授权代表签字盖章之日起生效。

（二）合同服务期限为 XX 年 XX 月 XX 日至 XX 年 XX 月 XX 日。

（三）年限要求：承租合同签约生效期限为自合同签订之日起 5 年（1+2+2 模式，即：经营 1 年后进行考核，考核合格后可继续经营 2 年，以此类推至合同期满），本项目为长期服务类项目。租赁合同到期前三个月，甲方若决议仍对该物业进行对外出租，将按照新的出租事项报批，否则合同到期后出租物业将由我校依照合同约定收回。

（四）考核要求：乙方如果年度考核不能满足甲方要求，经甲方提出整改要求后，在规定期限内仍整改不达标，甲方有权单方面解除合同，乙方负完全责任。

（五）若发生以下任一情形，各方均有权向对方发出书面通知以提前终止本合同：（1）对方实质性违反本合同的约定，且自本方发出指出起违约的书面通知起三十日内未弥补此违约行为；或（2）对方破产，或已进入破产或其他类似性质的程序；或（3）对方决定解散或清算。

第十七条 适用法律及争议解决

本合同应受中华人民共和国法律解释和管辖，并不考虑法律冲突。

本合同执行过程中产生的任何争议，双方应当友好协商解决。协商不成的，可向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

第十八条 其他一般性条款

（一）未经双方书面同意，本合同不得修改。双方可对本合同的部分条款进行补充，签订书面合同。补充协议与本合同具有同等法律效力。

（二）招标文件、投标文件、招标书与投标单位的承诺及场地或设备等交接记录、确认书均为本合同之附件。所有附件均构成本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力，内容如有冲突，以本合同内容为准。

（三）未经双方事先书面同意，任一方不得转让其在本合同下的任何权利或义务。

（四）若本合同中部分条款因任何原因而被认定无效，此种无效条款并不影响其他条款的有效性，且此种无效条款应自始视为不存在。

（五）本合同未尽事宜双方协商解决。

（六）本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份。

（七）若该文本格式、内容同法律法规相抵触和未尽事宜，按有关法律法规的规定执行。

以下无正文，为签字盖章页

甲方（盖章）：深圳大学

单位地址：深圳市南山区南海大道 3688 号

法定代表人或授权代表人（签字）：

日期：

乙方（盖章）：

单位地址：

法定代表人或授权代表人（签字）：

日期：

深圳大学丽湖校区采薇餐厅餐厨垃圾清运免责协议

根据《深圳市人民政府第 109 号令》颁发的《深圳经济特区服务行业环境保护管理办法》和《深圳市人民政府第 243 号令》颁发的《深圳市餐厨垃圾管理办法》等相关规定，餐厨垃圾（包括厨余垃圾、泔水油、地沟油、老火油）须由市场监管部门认定的餐厨垃圾及废弃食用油脂清运企业进行回收，并签订清运协议。

乙方须配合相关部门的清运工作，如有违约行为导致城市管理部门发出警告、罚款或其他惩罚措施，一切责任由乙方承担。甲方不承担任何法律、经济及一切连带责任。

本协议自双方签字确认后生效。

甲方（盖章）：深圳大学

法定代表人或授权代表人（签字）：

日期：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表人（签字）：

日期：

深圳市房屋租赁安全管理

责 任 书

为贯彻执行《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》，进一步明确房屋租赁安全责任，加强出租房屋安全管理，保障人民群众生命财产安全，根据相关法律、法规规定，特制定本责任书：

一、本市行政区域内生产经营性用房（包括各类商品市场及其档口、柜台）、办公用房、住宅及其他房屋的出租人和承租人为出租屋安全责任人。

二、承租人利用出租房屋进行生产经营活动的，出租人应当要求其在开业前出示已办理消防手续的相关证明及工商业营业执照或者开业许可证书。

三、承租人应当按照法律、法规的规定和房屋租赁合同的约定，安全合理使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和使用性质；承租人发现出租房屋存在安全隐患的，应当立即通知出租人，并同时报告出租屋综合管理机构或者其他有关行政部门。

四、承租人不得擅自改变出租屋使用功能，利用出租屋从事旅馆业、餐饮、娱乐、网吧、作坊等经营性活动必须符合有关规定；

禁止利用出租屋从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；

禁止利用出租屋从事传销或者变相传销、无照经营、无证开办诊所、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；

禁止利用出租屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动；

禁止利用住宅出租屋生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品。

五、租赁双方应当协助和配合出租屋综合管理机构对出租房屋的安全检查和管理，如实提供相关材料和信息。

六、出租人或承租人未依法履行安全责任的，导致他人人身、财产受到损害的，受害人可以要求出租人或承租人依法承担相应的赔偿责任。

出租人：（签章）

承租人：（签章）

受委托人、管理人：（签章）

联系电话：

联系电话：

年 月 日