

茶港老干部生活服务中心

接待餐厅租赁协议

资产占有单位 茶港老干部生活服务中心

单位地址 武昌区水果湖东四路8号

主管部门 湖北省机关事务管理局

房屋租赁协议

出租方（甲方）：茶港老干部生活服务中心（以下简称甲方）

承租方（乙方）：_____（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》《湖北省行政事业单位国有资产使用管理办法》《湖北省行政事业单位国有资产监督管理条例》等有关规定，甲乙双方经平等协商，就房屋租赁事宜签订本协议。

一、租赁房屋地址及设施、设备情况

1.租赁房屋地址：湖北省武汉市武昌区东四路8号。房屋建筑面积：该餐厅使用面积共计1320.26平方米，同时，甲方提供该餐厅三楼、四楼使用面积138.11平方米的房屋给乙方作员工宿舍使用，上述房屋使用面积总计1458.37平方米。

2.现有装修及设施、设备情况：该餐厅主楼1层大厅（不含食品加工部酸奶操作、售卖间）至3层的房屋，共 间包房（ 桌）及1个大厅（ 桌）。甲方于2018年对该餐厅主楼进行了全面装修改造，水、电、燃气、暖气等管网匹配，各种生产服务设施设备及物品齐全（具体清单见附件，该附件作为甲方按照本协议约定交付乙方使用和乙方在本协议租赁期满交还该房屋时的验收依据）。上述房屋属甲方所有（或甲方依法使用，有权出租），甲方将其出租给乙方使用。

3.房屋租赁用途：乙方承租该房屋用于餐饮生产与服务。

乙方房屋用途应严格和招租文件保持一致，不得随意变更。乙方必须按照办理的营业执照中载明的经营范围合法使用该房屋、开展经营活动，不得自行扩大或变更经营范围。若改变经营范围，需书面征求甲方同意后进行。未经甲方书面同意，甲方有权要求乙方限期纠正，逾期不改的，甲方有权单方解除协议并追究乙方的违约责任。

4.按房屋现状承租：乙方确认甲方已告知房屋情况，且在公开竞价招租及本协议签署时已对房屋状况进行详细了解，同意按现状承租房屋。

二、租赁期限

1.租赁期限为2年（含装修期限），从2024年3月1日至2026年2月28日止，自计租起始日开始计算，至次年当月的前一天为第一个租约年届满日，以后每个租约年均按此计算，直至租赁期限届满。协议期间，若甲方食堂综合维修改造项目审批成功并实施，自项目启动、施工打围之日起，本租赁协议自动解除，双方互不赔偿，乙方须无条件配合甲方做好限期退场、资产清点、交接等工作。

2.本协议租赁期限届满，依据《湖北省行政事业单位国有资产使用管理办法》的相关规定，甲方不得续签协议，需对租赁房屋通过公开竞价招租的方式确定房屋承租人，乙方有意继续承租的，应参加公开竞价招租程序。

三、租金、保证金及其他费用

1.租金

协议期内，乙方交纳租金起租标准为每月每平方米 元，

每年租金为____元，2年交纳租金共计____元。经双方协商，乙方每半年向甲方交纳一次租金，实行先缴费后使用原则，交纳时间为每年3月10日、9月10日前，租金初次交纳时间为协议签订后十日内。

2. 保证金

乙方于本协议签订当日，应向甲方支付履约保证金人民币壹拾万元整(¥100000元)。保证金不计利息。协议期满或自动解除，甲方经验收确认房屋无毁损、固定资产无遗失，乙方如期将承租房屋完好交还甲方及付清租金及其他费用后，甲方将保证金退还乙方。否则甲方有权直接从保证金中扣取乙方所承担的费用包括而限于未交付租金、违约金或赔偿金等（不足部分由乙方另行赔偿）。

3. 其他费用

协议期内，水费按每吨____元交纳；电费按每度____元交纳；燃气费按市场价交纳；暖气费按供暖部门收费标准每平方米____元交纳，即乙方每个供暖季节应向甲方交纳暖气费____元；宽带及ITV费按每台每年____元交纳；垃圾清运费按每月每平方米____元交纳，即以接待餐厅总使用面积1458.37平方米计算，每月应交纳____元。如协议期内上述费用政策性调价，则按新标准予以调整交纳。同时，需支付1名安保人员工资每月____元、社保费每月____元。乙方须于每月10个工作日内以双方确认的抄表实际用量计价向甲方交纳其上月的水费、电费、燃气费及垃圾清运费等费用。乙方在协议期内管理使用接待餐厅所产生的工商、税务、消

防治安等相关手续及费用由乙方自理。暖气费、宽带及 ITV 费按相关部门收费周期向甲方交纳。

4.就餐卡消费款

乙方须于每月 10 个工作日内到甲方财务室核对、结算上月就餐卡消费费用，并及时提供正规发票作为甲方经费支出凭证。

在租赁期内，乙方若有下列情形之一，则甲方不予返还保证金，乙方应承担由此给甲方造成的一切损失：

- (1) 因违约被甲方依约或依法解除协议；
- (2) 未经甲方书面同意，擅自中途退租；
- (3) 乙方不承担维修责任或支付维修费用，致使房屋或设备严重损坏的；
- (4) 未经甲方同意，乙方私自对该房屋进行装修或改造的；
- (5) 乙方损坏房屋结构或设备的；
- (6) 乙方转租转借的；
- (7) 乙方使用租赁房屋地址办理工商注册的，未在租赁期满或本协议提前解除后的五日内将工商注册地址迁移，并办理完毕法律及政府规定的其他手续的；
- (8) 乙方发生严重事故或其他给甲方造成严重经济损失的行为。

四、交付房屋期限

乙方交付保证金及首期租金后，甲方于____个工作日内将房屋交付给乙方，房屋租赁期限从甲方向乙方交付房屋之日

起计算。

五、甲方责任（义务）

1.实行本协议约定的租赁期限、租金标准、租赁形式。
甲方应配合提供乙方办理装修许可、第一次消防验收合格证、租赁登记等事项所需要的材料。

2.甲方应保证租赁期内对乙方水电的供应。

3.“茶港食堂”的所有权、使用权、商标权及其注册权等权利均属甲方所有。

4.为乙方使用接待餐厅提供正常的行业用水、用气、用电（含空调、厨房设备等）的负荷量（相关增容改造费用由乙方自理，改造前需取得甲方书面认可）；负责乙方所用水、电、燃气等总计量表前端的管网、线路及设施的日常管理、维修和保养；协助供暖部门及乙方保障餐厅暖气的正常供应，负责接待餐厅供暖总阀前端的供暖管网及设备设施的检修与维护。

5.协议期间，甲方有权对乙方的餐饮质量、服务、安全及卫生等情况进行检查和监督，并提出合理的整改意见。

六、乙方责任（义务）

1.房屋用途为 餐饮生产与服务，在租赁期间内，乙方不得出现与该房屋用途不一致的行为，不得从事扰民的营业种类，且保证在出租房屋内不得从事违法活动或存放危险物品，因此产生的所有法律风险、经济责任及赔偿损失，均由乙方自行承担。

2.乙方自行办理登记注册税务手续及经营许可证，合法

运行管理，具备完全的独立核算、自负盈亏的管理自主权，协议期内应承担其管理使用接待餐厅所产生的一切经济费用 and 法律责任（本协议已约定由甲方承担的费用及责任除外）。

3.在接待餐厅服务保障方面，乙方要坚持全年无休开展餐饮接待服务，切实落实重点服务对象优先特惠制度（包房优先预订、红卡全单8折优惠、重要服务对象5折特惠、免费来料加工等），努力提供标准化、精细化、个性化餐饮接待服务。在包房预定上，非法定节假日期间，乙方中、晚餐均需预留3间包房（12座以上）供甲方服务对象使用，并分别于当日中午12:00、晚上18:00以后才能对外使用；法定节假日期间，除执行上述包房预留规定外，须首先满足茶港大院服务对象包房预定需求，剩余包房才可对外预订使用。在接待服务方面，乙方应加强服务人员业务技能、服务态度培训教育工作，在迎宾、领位、就餐、结算服务过程中，始终做到礼貌接待、热情服务，尽量满足服务对象需求。

4.乙方协议期内原则上不得对接待餐厅进行装修，如确需装修，须提前向甲方提供书面申请和装修方案，经甲方同意并由城市管理部门批准、自行办理相关手续后方可进行施工，相关费用由乙方全额承担，安全责任乙方自负。乙方在租赁期内对房屋进行的改造、装修等费用，租赁期限届满或者租赁协议提前解除，乙方不得要求甲方进行任何补偿，甲方不承担乙方改造、装修部分的任何补偿。

5.乙方应结合接待餐厅的实际情况及乙方企业管理制

度，建立健全接待餐厅的各项管理制度及操作规程，努力实现餐饮标准化、规范化、信息化服务管理。协议期间，乙方应不断丰富餐饮花样品种，提高餐饮服务品质，全力提供安全、便捷、优质的餐饮服务。乙方应服从甲方对服务质量、综治安全等方面的监管，注重食品卫生、消防安全和综治安全管理工作，做好生产服务区、员工宿舍区、公共区的安全管理。积极参加相关主管部门及甲方组织开展的各项安全培训及检查活动，对于相关单位及甲方提出的合理化意见及建议，乙方应积极听取、及时整改。甲乙双方共同做好院内环境卫生、车辆管理、安全保卫工作。

6.为确保乙方服务保障质量，甲方委托双方认可的权威公正的第三方调查单位，每季度对乙方菜肴品质、分量、价格以及食品卫生、服务态度、服务质量等方面开展满意度测评，测评对象主要为服务对象。乙方测评满意度必须达到80%（含）以上，同时，对于服务对象提出的合理化意见建议，乙方要积极落实整改。凡是测评满意度低于80%的，乙方要认真自查整改，甲方有权每次要求乙方支付违约金，具体违约金数额由甲方根据实际测评情况予以确定。

7.协议期间，乙方自行聘用劳动用工人员，并负责依法与其签署劳动协议并为其办理各种劳动保险及日常管理工作，不得与甲方发生人事（劳资）等任何劳动关系；如甲方因乙方劳动纠纷导致损失的，乙方应全额赔偿。乙方应加强员工教育管理，并负责员工的生产安全及人身安全。

8.接待餐厅的所有配套设施设备及附着在房屋上的财产

设施（如：厨房设备、油烟净化处理系统、餐厅家电家具、水电气及暖气管网、消防系统设施、照明设施、门窗、电梯、中央空调等）均配套提供给乙方使用，由乙方负责日常管理、使用及维修维护并承担相关费用。甲方提供给乙方使用的水、电、气等各种计量总表前端的线路及管网的管理、维护由甲方负责，费用由甲方承担。

9.乙方须妥善使用、维护、保管接待餐厅主楼1层至3层的各种现有设施、设备、物品、装饰品（如：名人字画、工艺石等）等，不得发生人为损坏及丢失。如有设备和物品损坏及丢失，乙方须按发生时的市场价格予以赔偿。

10.乙方对接待餐厅的安全管理工作负全责，须主动做好接待餐厅的防火、防盗、防破坏、防燃气中毒及食品安全等日常管理工作，配齐配全餐厅及宿舍区消防器材，严禁在餐厅、库房及员工宿舍内存放易燃、易爆和腐蚀、污染等有害物品。如甲方因乙方前述工作不到位导致损失的，乙方应全额赔偿。甲方根据工作需要开展的消防安全、食品卫生安全及建筑物安全等各项检查，乙方应积极主动配合。

11.乙方在租赁期间应依约及时交付租金、水电气暖费、物业管理费等费用；租赁期间，防火、防盗、“门前三包”、综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行有关部门规定并承担相关责任。乙方应注意水、电、气、暖的安全使用，经常检查，防范安全及消防事故发生。若在租赁期内发生责任事故造成损失的由乙方负责。

12.乙方不得以任何形式将承租的房屋整体或者部分转

租、分租或转借他人，否则，甲方有权立即单方解除协议，因此产生的所有法律风险、经济责任及赔偿损失，均由乙方自行承担，且甲方有权追究责任和损失。

13.租赁期间房屋的管理由乙方负责，对房屋结构出现的不安全因素，乙方应及时向甲方报告。若乙方发现房屋结构出现不安全因素未及时向甲方报告，其责任由乙方承担；因日常使用造成的房屋及设施设备有关问题由乙方负责，费用由乙方承担。

14.乙方在签订本协议时，须一并签订《综治安全管理责任书》，并作为本协议附件，均具有同等法律效力。

七、协议的变更、解除与终止

1.双方可以协商变更或终止协议。

2.房屋租赁期间，因政府文件、上级主管单位要求、本单位整体规划需要以及市政建设等公共利益要求，需对租赁房屋进行拆除改建、改造、升级装修、用于其他用途，或租赁房屋存在重大安全隐患，甲方需收回予以修复，以及其他政府行为导致本协议无法继续履行的，甲方有权单方解除本协议，提前收回租赁房屋。乙方应无条件服从，及时迁出，归还租赁物，甲方不另行给乙方安排房屋，不向乙方支付补偿费用，协议终止履行，乙方不得因此向甲方主张任何权利。

3.房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除协议，并要求乙方进行相应赔偿：

（1）转租、转借承租房屋或未经甲方书面同意擅自拆改变动房屋结构、现有装修以及改变租赁用途的。

(2) 拖欠或拒付甲方租金、水电气暖及垃圾清运费、宽带及 ITV 费等任何费用超过 1 个月。

(3) 损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。

(4) 第三方测评满意度低于 80% 的情况达到 3 次。

(5) 拖欠租金累计 3 个月以上的。

(6) 利用承租房屋存放危险品或进行违法活动的。

(7) 因乙方原因，发生食物中毒等食品安全事故或相关执法部门认定涉及食品安全问题；乙方承租区域内发生消防安全事故；乙方承租区域内发生刑事案件等违法事件。

4. 租赁期间，任何一方提出解除协议，需提前 3 个月书面通知对方，双方协商一致并报甲方主管部门批准后，可以解除协议。

5. 双方确认，除非本协议中有特别明确的约定，否则，乙方不得以任何理由拒绝支付本协议项下的租金、物业管理费或水、电、燃气、热力等能源费用或其他应当由乙方承担的费用。

6. 如双方在本协议履行中出现争议，则应当按照本协议项下争议解决办法予以处理。在按照争议解决办法处理期间，乙方仍应当继续履行本协议项下各项缴费义务。

八、房屋收回的验收

1. 房屋收回时双方共同参与，如对装修、器物等硬件设施、附属设施有异议的，应当场提出，协商解决。

2. 乙方应于协议终止之日或租赁期限届满之日起算 3 个

工作日内，迁离租赁物，并将承租房屋及设施设备完好交还甲方，并与甲方办理完毕房屋交接手续。

3.若本协议租赁用途为商用，自本条第2款所述房屋交还期届满之日的次日起，甲方有权采取对承租房屋停止水、电等能源供应，控制人员进入承租房屋等其他合法方式，因此造成的损失由乙方自行承担。此种情形下，乙方所应当承担的租金和物业管理费及相关能源费用并不因此而得到减免。

4.甲方对于乙方投入房屋的所有改造、装修、添置的设施设备不承担补偿、赔偿的责任。乙方在交付房屋前可自行处置所改造、装修、添置的设施设备，应及时清理并取走乙方所有的未形成附合部分的物品，但与房屋形成附合的装饰装修、添置物（如中央空调、地板、墙纸等）及房屋基础设施等乙方不得擅自拆除、处置，无偿归甲方所有。乙方不得损坏房屋结构及安全、确保消防安全，否则，如因此而产生的一切后果由乙方承担。同时乙方需做好房屋的清理、整洁，否则甲方将委托第三方进行清理、整洁，相关费用由乙方支付。如甲方因对乙方撤离后的房屋进行清理、整改或对有关设施设备进行维修、更换等使之符合交付要求的，则因此而发生的费用支出均应当由乙方承担，并且在上述清理期间，乙方应当按照约定租金标准承担承租房屋的租金，以弥补甲方在此期间的租金损失。

前述腾退期满后，甲方有权强行收回租赁物，未经甲方同意留存在房屋内物品将视为遗弃物，甲方有权处置，并不

因此负任何法律责任，处置费用由乙方承担。

九、甲方违约责任

1.甲方不按时交付房屋给乙方的，每逾期1日应向乙方支付本协议约定日租金等额的违约金。

2.甲方违反本协议约定提前收回房屋的，应按本协议年度租金总额的20%，向乙方支付违约金。

十、乙方违约责任

1.乙方不按时交付租金及水电费用、物业管理费用的，除应如数补交外，每逾期1日，还应按所欠费用总额的0.5%向甲方支付违约金。如因乙方未按时缴纳前述费用造成停水停电等后果，由乙方承担责任。

2.租赁期间，乙方有本协议第七条款行为之一的，甲方有权单方解除协议，收回该房屋，已收取的租金、保证金不予退还。乙方应按照本协议年度租金总额的20%向甲方支付违约金外，还应赔偿甲方因此遭受的全部损失。若乙方支付的租赁履约保证金不足抵扣前述费用的，乙方还应赔偿相应差额部分。

3.租赁期间，乙方中途擅自退租的，甲方已收取的租金不予退还。乙方除应按本协议年度租金总金额的20%向甲方支付违约金外，还应赔偿甲方因此导致的全部损失，同时，若支付的租赁履约保证金不足抵扣前述费用的，乙方还应赔偿相应差额部分。

4.租赁期满或者房屋租赁合同因任何事由解除，乙方逾期未迁离或未交还房屋的，乙方应按本协议月租金的3倍计

算租金标准向甲方支付房屋占用使用费，若因逾期交付房屋给甲方或他方造成损害的，还应承担相应的赔偿责任。

5.第三方测评满意度低于 80%的情况每发生 1 次，乙方按照年度租金的 1%向甲方支付违约金。

十一、免责条件

1.因不可抗力原因致使本协议不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

2.因国家政策、国家建设需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

3.因上述第 1、2 项原因而终止协议的，租金按照实际使用的天数计算，多退少补。

十二、本协议未尽事宜，双方另行协商解决。

十三、争议解决

由甲、乙双方协商或依法向房屋所在地人民法院起诉。

十四、文书送达

1.本协议约定的以下送达地址适用于本协议相关的各类通知、协议、文书的送达，包括但不限于协议履行期间的各类通知、协议等文件的送达，以及协议发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审和执行程序及其他程序中相关文件和法律文书的送达。

2.一方需要变更本协议确认的送达地址的，应及时通过邮寄方式（快递或 EMS）书面通知对方。一方在诉讼或仲裁期间，还应向法院、仲裁机构履行送达地址变更通知义务。

3.一方按本条第2项所述方式履行变更通知义务后，以其变更后的送达地址为有效送达地址，否则本协议确认的送达地址仍为有效地址。

4.因任何一方提供或确认的地址不准确、送达地址变更后未及时按上述方式履行通知义务或签收方故意不签收等非寄件人原因，导致协议、通知、函件、法律文书等各类文件未能被该方实际接受的，邮寄送达的，以文件退回之日为送达之日；邮寄的文件被他人代收的，代收人签收之日视为送达之日；直接送达的，以送达人在送达回证上记明情况之日为送达之日。

5.法院、仲裁机构可以直接邮寄送达本协议确认的送达地址。即使当事人未能收到法院邮寄送达的文书，由于本协议的约定，也视为送达。

十五、其他约定的事项

1.除法律法规规定外，甲、乙双方同意不向第三方透露本协议有关条款。

2.本协议未尽事宜，双方可根据国家有关法律法规的规定，协商签订补充协议，补充协议是本协议的补充，与本协议具有同等法律效力。

3.本协议某一条款或部分条款无效不影响其他条款的效力。

4.本协议附件构成协议的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

5.乙方是资产租赁期间的实际管理人。在资产范围内的

一切安全事故责任均由乙方承担，与甲方无关。

6.甲方保留对承租房屋所在项目和所在区域的命名权，甲方有权不时更改承租房屋所在项目和所在区域的名称、商号，而不需对乙方或其他任何方作出任何赔偿。

7.在乙方进场装修及租赁期限内的任何时候，甲方无需征得乙方的同意，有权变更、修缮及临时封闭承租房屋所在项目公共部位/区域或其他部分，包括走道、门户、窗户、电动装置、电缆电线、水管道、煤气管道、电梯、自动楼梯、防火、保安设备、空气调节设备等结构的权利，同时亦保留更换承租房屋所在项目公共部位/区域整体结构、布局及安排的权利。

8.甲方保留可不时制订、引进或修改、采用、废除任何其认为经营和维持承租房屋所在项目所必要的一切管理规章制度的权利。

9.本协议各条款的名称仅供参考，双方的权利、义务和责任均以协议内容为准。在对协议内容进行解释时，对条款的名称不应予以考虑。

10.本协议的谈判和签署是双方经过反复协商而一致确定的。如果协议中的条款存在含义模糊的情形，对该等条款的解释应当按照公平合理的原则进行。

11.除非另有明确说明，否则，本协议项下所述一致确定的。如果协议中的条款存在含义模糊的情形，对该等条件日历天为当天的零点至 24 点。

12.双方确认，甲方审批或审查乙方的各种报告、文件、

方案、资料、申请等无论如何不会在任何方面增加甲方的义务或责任，同时，也不会在任何方面减轻或免除乙方的义务或责任。

13.本协议规定的各种权利及补救措施之间及其与法律规定的和任何其他双方约定的权利或补救措施相互之间是兼容的，而不是互相排斥的。

14.本协议签署后，如因政府部门的要求，需对协议格式和内容作出适当调整方能完成本协议的备案手续的，则双方同意积极配合另行签署政府部门要求的格式协议（该协议的基本内容仍应当遵照本协议填写），以完成协议备案手续。但是，双方特别确认，上述备案协议仅作为办理报备手续之用，甲乙双方的权利义务责任均应当以本协议为准。

15.双方特别确认，乙方应按本协议约定支付租金及物业费费用。无论甲方是否取得承租房屋的不动产权证或租赁许可证或办理完毕本协议的登记备案手续等，乙方在本协议项下的缴费义务均不受影响。

16.乙方办理履约保证金及其他任何押金退还手续时，有义务提供相关收据或其他有效证明。如乙方无法提供有效证明，甲方有权拒绝退款。

17.本协议自甲乙双方签字盖章后生效，并报财政部门（资产管理机构）备案。本协议一式肆份，甲方、乙方各执贰份。

附件：茶港老干部生活服务中心接待餐厅生产服务设施设备
及物品清单

以下为签字页，无正文。

甲方(盖章): 茶港老干部生活服务中心	乙方(盖章):
法定代表人(签字或盖章):	法定代表人(签字或盖章):
授权代理人(签字或盖章):	代理人(签字或盖章):
单位地址: 武汉市水果湖东四路 8 号	单位地址:
邮政编码:	邮政编码:
联系电话: 027-87230241	联系电话:
传 真:	传 真:
统一社会信用代码: 12420000083823087N	纳税人识别号:
开户银行: 中国建设银行股份有限公司武汉东湖支行	开户银行:
帐 号: 42001165018050009370	帐 号:
签订时间: 年 月 日	签订时间: 年 月 日