附件3：

**华南理工大学广州国际校区商业配套服务合同**

**（合同范本）**

第一条 合同当事人

物业提供（甲方）：华南理工大学

入驻方（乙方）：

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，并共同遵守。

第二条 甲方同意将坐落在 物业给乙方作 用途使用，建筑面积约 平方米。

第三条 甲乙双方协定的使用期限、管理费情况如下：

合同期限（使用期限）自 年 月 日起至 年 月 日止。如因国家政策变化、甲方建设规划变化或其他不可抗力原因，甲方有权随时终止合同，不承担违约或赔偿、补偿责任。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 使 用 期 限 | 月管理费金额（币种：人民币） 元 | |
| 小 写 | 大 写 |
|  |  |  |

甲方每年按12个月向乙方收取管理费，管理费按季度结算，由乙方在每季度第一个月的15日前按甲方提供的银行名称、帐户资料，以银行转账方式缴付当季度管理费给甲方。合同生效当季度管理费在合同生效后 15 日内支付，首次和最后一次的管理费，不够整季的按相应天数计算。甲方账户信息具体如下：

户名： 华南理工大学

账号： 中国建设银行股份有限公司广州天河高新区支行

开户行： 44050158050709666888

本合同所列管理费不包括网费及其他因乙方经营需要向第三方单位交纳的任何费用。

第四条 履约保证金

1.乙方于本合同签订之日起 15 日内以银行转账的方式向甲方交纳相当于六个月管理费的履约保证金，即人民币 元（大写人民 ）。逾期5个工作日内未足额支付的，本合同终止，乙方应向甲方支付六个月管理费的违约金。甲方确认收到乙方支付的履约保证金后向乙方提供相应金额的收据。

2.该履约保证金不是乙方预付的管理费，仅是乙方履行本合同义务的保证，是乙方承担违约责任或赔偿责任时的部分违约金或费用。合同期间，如果乙方有违反或者不履行本合同约定之行为，或给甲方造成损失或者损害，乙方应及时纠正该等行为，并赔偿给甲方造成的损失，支付违约金。在甲方发出要求乙方纠正该等行为并赔偿甲方损失的书面通知后5天内，乙方拒不纠正该行为并赔偿甲方损失的，甲方有权解除合同。由此给甲方造成的损失，甲方有权直接从乙方向其缴纳的履约保证金中抵扣（不影响甲方对乙方该等行为可行使的任何其他权利和补救方法），履约保证金不足以弥补损失的，甲方有权向乙方追偿。甲方应在抵扣行为发生后5日内书面告知乙方。

3.因乙方的商品、服务存在缺陷导致顾客投诉、索赔，经甲方确认属于乙方责任的，乙方应积极处理相关事宜，承担责任，进行赔偿。在乙方未积极处理相关事宜的情况下，甲方有权代乙方处理并进行赔偿，产生的费用从乙方缴纳的履约保证金中抵扣。履约保证金不足以弥补甲方为此支出的费用的，甲方有权向乙方追偿。甲方应在抵扣行为发生后5日内书面告知乙方。

4.乙方应在收到前款所述书面抵扣通知的10个工作日内把甲方扣除的部分履约保证金重新补足并存放于甲处。乙方逾期未补足履约保证金的，每逾期一日按照履约保证金总额的万分之三（ 元）向甲方支付违约金。乙方逾期3个月以上（含3个月）仍未补足履约保证金或支付违约金、赔偿金的，甲方有权解除合同并要求乙方按履约保证金总额（ 元）向甲方支付违约金，且剩余的履约保证金不予退还。履约保证金的数额不足以弥补甲方损失的，甲方仍有权追索。甲方应在使用期满或解除合同之后将履约保证金 退回乙方(该履约保证金不计利息)，返还履约保证金时，如有应扣除的款项，按扣除后的金额返还。乙方有使用期届满或合同解除之日以前，付清本合同所约定的乙方应承担的管理费以及其他各项费用的义务。乙方欠缴水电费等应向第三方交纳的费用，甲方有权从履约保证金中抵扣相应金额，并代为支付。

第五条 双方的主要职责：

1.甲乙双方应当履行《民法通则》《中华人民共和国合同法》等有关法律法规的规定和义务。

2.甲乙双方应当协助、配合有关部门做好配套服务、场地安全、食品卫生和消防安全、治安、计划生育及生产销售假冒伪劣商品的查处工作。

第六条 甲方的权利和义务：

1.依照合同约定将场地交付乙方使用。未按约定提供场地的，非因乙方原因造成的营业延期，合同期限顺延。

2.乙方拖欠管理费1个月以上（含1个月）的，或者欠缴各项费用达 3000 元(人民币)，或者利用该场地进行违法违章活动的,甲方有权解除合同，收回场地，要求乙方支付违约金（违约金的计算方式为履约保证金加3个月的管理费），并要求乙方赔偿损失。因乙方擅自改变场地结构、用途致使场地受到损失的，乙方须恢复原貌，如不能恢复原貌的，按第三方中介机构评估的损失予以赔偿，第三方评估机构由双方共同指定，评估费用由乙方承担；乙方如因拖欠管理费及其他各项费用致使甲方解除合同收回场地，乙方须在解除合同通知送达乙方后7日内按原状或经甲方同意的现状退还场地，并清还所欠管理费，未及时退还场地或清还费用的，每逾期一日，须按年管理费额的1%向甲方支付违约金。

3.使用期间，因上级部门政策原因或学校规划变动、建设等原因，导致本合同不能继续履行的，甲方有权解除合同，不需承担违约责任或对乙方进行赔偿、补偿，但应提前1个月告知乙方。乙方按照甲方要求以及本合同约定原状或经甲方同意的现状退还场地。

4.以下事由甲方免责：

（1）非甲方责任引发的灾害、盗抢等损失；

（2）因外界事故引发的水电等供应中断；

（3）因物业公司正常检修及故障抢修而引起的水电等供应中断；

（4）因乙方原因引发的消防安全事故的损失。

（5）因乙方未能履行义务导致合同终止带来的损失。

5.甲方的其他权利和义务：

（1）在合同期间，将本合同所指场地提供给乙方使用，保证场地在移交乙方时处于完好的可用状态之中。

（2）甲方有权按照合同条款定期向乙收取管理费。

（3）在使用期内，甲方不得将该场地出租（借）或以其他方式给第三方使用。

（4）甲方有权监督乙方的销售价格，对乙方的销售价格进行审定。

第七条 乙方的权利和义务：

1.依时交纳管理费。逾期交付管理费的，每逾期一日，乙方须按当年管理费额的1%向甲方支付违约金。

2.乙方应按甲方物业费、网络费等相关费用的标准及收费方式向甲方或相关部门自行交纳。如因乙方逾期交纳上述费用导致甲方被第三方追偿的，乙方应赔偿甲方遭受的损失。

3.乙方应严格遵守国家有关食品安全卫生和食品经营管理的有关法律法规，保证食品安全。乙方应当具备经营许可、安全卫生、从业人员健康证等相关证照。

4.签订本合同时，乙方已检查和认可甲方所提供的场地符合安全生产的要求，已知悉甲方所提供的场地所取得的证照。

5.经营期间，乙方提供的商品应为通过正规渠道进货并符合国家食品安全规定的合格产品和有效期内的产品。

6.经营期间，乙方不得使用燃气、煤气、石油气等直火类型加热用具。甲方有权进行消防安全检查。

7.经营期间，乙方必须严格遵守广州市餐饮垃圾统一收运的相关规定，并积极配合做好本校区环境卫生检查及管理工作。

8.使用期届满，应将使用场地按原状或甲方同意的现状交回甲方；如需继续使用场地，应提前90日以书面形式向甲方提出并与甲方协商，在征得甲方同意后，另行签订合同。

9.乙方的其它权利和义务：

（1）使用期间内，严格遵守国家有关法律法规，合法经营。

（2）负责使用场地、场地范围内的安全、防火、防盗、计生等工作。

（3）乙方不得随意改变原建筑物的状态，如需对房屋进行二次装修、改造、加建设施，装修方案应书面报告甲方，经确认同意后方可改动。如未经甲方同意，乙方对场地进行的翻、扩、改建及装修等影响甲方对该场地的使用，乙方负责恢复到原状，并承担由此带来的费用。

（4）乙方不得将该场地出租（借）或变相出租（借）给任何其它单位和个人,不得当作资产投资、入股、抵押，不得利用此场地从事违反法律和学校规定的活动。

（5）未经甲方书面同意，乙方不得改变场地的经营用途，否则甲方有权解除合同，要求乙方支付违约金（违约金的计算方式为履约保证金加3个月的管理费）并赔偿甲方损失。

（6）乙方必须由自己经营和管理，不得擅自改变经营项目，不得分包、转租、转让，不得与他人合作、联合经营。否则甲方有权解除合同，要求乙方支付违约金（违约金的计算方式为履约保证金加3个月的管理费）并赔偿甲方损失。

（7）合同解除或终止后，除本合同另有约定外，乙方应于合同解除或终止之日起3日内撤场，将场地清理干净，并于撤场之日起5日内移交甲方。每逾期1日，应按年管理费用总额的1%支付违约金。逾期超过5日的，视为乙方放弃场地内乙方财产的所有权，甲方有权自行处理场地内的乙方财产，所产生的费用由乙方承担。如乙方未将场地清理干净或场地及设备出现损坏，甲方可委托第三方进行清理或维修，产生的费用由乙方承担。

（8）签订本合同时，乙方已检查并认可甲方提供的安全生产条件符合相关安全生产要求。

（9）乙方在合同期间，应严格按照甲方允许的和营业执照规定的范围进行经营。

10.乙方接受为华南理工大学广州国际校区提供物业管理服务的物业公司的统一管理，物业公司有权对乙方乱挂晒、乱占道、乱堆放、乱张贴等影响学校秩序的行为进行监督和提出整改要求。

11.乙方应遵守学校及校区物业公司制定的关于安全卫生等方面的管理规定。

12.乙方在合同期间，如受到行政处罚、被要求停业整顿等强制措施，甲方有权解除合同，且履约保证金不予退回，同时乙方应赔偿甲方的损失。

13.乙方在经营过程中需文明经营，不得骚扰师生。

14.乙方承担经营店铺食品安全全部责任，如发生食品安全事件，造成人身伤害及财产损失等，所有的法律责任和经济赔偿责任都由乙方承担。

第八条 监督考核

1.甲方不定期对乙方日常经营进行监督考核，监督内容包括但不限于商品价格、顾客投诉、商品质量等问题。考核总分为100分，若考核分低于85分（不含85分），每低1分，从合同履约保证金中扣除500元作为违约金。若乙方发生食品安全事故，每次扣2000元履约保证金。乙方应在收到书面抵扣通知的10个工作日内把甲方扣除的部分履约保证金重新补足并存放于甲处。乙方逾期未补足履约保证金的，每逾期一日按照履约保证金总额的万分之三（ 元）向甲方支付违约金。考核甲方有权提出整改意见，如乙方拒不整改，甲方有权单方终止合同，履约保证金不予退还，同时甲方保留追究乙方违约责任的权利。具体考核内容如下：

（1）经营服务情况（20分）：乙方提供的产品种类和服务内容是否满足甲方遴选项目需求、满足顾客需求，以及顾客的服务体验评价。

（2）经营承诺履行情况（20分）：乙方是否按遴选文件承诺进行经营，承担相应的消防、食品安全、人身、物品等方面的安全责任，是否按本合同要求进行经营，是否有违约行为或侵权行为，是否被行政处罚。

（3）商品及服务定价情况（15分）：甲方考核乙方商品及服务售价，乙方商品售价不能高于遴选文件声明的价格，同时不能高于广州市区其他同类分店的商品和服务价格。

（4）商品质量（15分）：乙方须保证商品质量，提供的商品和服务必须符合国家有关产品质量和销售标准，不能销售过期商品、假冒伪劣商品、质次价高和质价不符的商品。

（5）投诉及解决情况（15分）：顾客的有效投诉乙方须妥善解决，甲方监督乙方的投诉率和解决率。

（6）经营的专业性（15分）：考核商品补充的及时性、冷藏物品是否保存良好、店铺环境、货架是否干净整洁等。

2.若乙方发生食品安全事故，则扣除乙方所有合同履约保证金，并解除合同。

第九条 其他约定

1.水电费等收费标准及收费方式：按甲方有关规定执行，由乙方向甲方自行交纳。

2.合同提前终止条款：

（1）本合同约定的场地只限于乙方自用，如出现改变用途、转租、与他人联合经营及违反本合同的其他行为，甲方有权立即终止合同，收回场地，并追究其有关责任。

（2）甲乙双方可以协商提前终止合同。

（3）乙方如发生组织机构变动、营业范围变动、注销或吊销营业执照，须在发生后十五天内书面通知甲方，甲方有权决定是否继续履行合同。如乙方不向甲方及时告知情况，甲方有权立即终止合同，收回场地。

3.乙方接收该场地，即视为认可该场地的安全使用、安全生产条件。

第十条 甲乙任何一方未能履行本合同条款或者违反有关法律、法规，经催告后在合理期限内仍未履行的，造成的损失由责任方承担。

第十一条 在使用期内，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，甲乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十二条 本合同附件为本合同之组成部分，具有同等法律效力。

第十三条 本合同一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，具有同等效力。

第十四条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，依法向甲方所在地人民法院起诉。

第十五条 本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。

第十六条 本合同如有未尽事宜，一律按照《中华人民共和国合同法》、相关法律法规及甲方规章制度的规定，经甲、乙双方共同平等协商，作出补充约定，补充约定与本合同具有同等效力。

其他补充事宜：

甲方（签章） ： 乙方（签章）：

甲方授权代表（签字）： 乙方授权代表（签字）：

日期： 日期：

地址： 地址：

联系电话： 联系电话：