**兰考服务区**

**提升工程建设及租赁合同**

出租方（甲方）：

承 租 人（乙 方 ）：

为充分发挥王兰高速公路兰考服务区的功能，提升服务区的整体形象，更好地为过往司乘人员服务，根据《中华人民共和国民法典》以及河南省高速公路服务区相关的管理规定，甲方对兰考服务区的经营、物业管理、公共服务等项目(加油站、加气站、充电站除外)经营管理权进行拍卖，依照《中华人民共和国民法典》等有关法律规定，就甲方所属王兰高速公路兰考服务区的经营管理权、物业管理及公共服务的有关事宜，达成如下协议：

第一条 服务区地点、合同内容与经营方式

1、服务区位于 王兰 高速公路 兰考 段 K448+300 处，甲方将现有全部设施租给乙方从事餐饮（超市、加水）、住宿、汽修等 经营项目。乙方知悉并接受该标的物的权属状况。

2、乙方必须在本合同签订一年半内按照甲方的要求投资额不低于3000万元，对服务区进行升级改造，使兰考服务区至少达到河南省高速公路服务区分类标准中的“品质服务区”（以后简称品质服务区）。

3、在租赁期间，乙方依照法律法规的规定以及本合同的约定自主经营，自负盈亏，自担经营责任和风险，并依照劳动法律、法规的规定自主用工。

4、乙方应依法申办工商营业执照，税务登记及其他行政许可。如须增加或变更经营项目、范围，应事先经甲方书面同意，并依法办理变更登记手续，方可经营。乙方不得从事法律法规或政府所禁止、限制的经营活动；不得将甲方许可的经营项目和服务区财产转包、分包、承包、转租给他人，但是甲方出具书面同意意见的除外。未经甲方书面同意，不得擅自以甲方的名义从事任何经营活动。乙方的行为或者经甲方书面同意以甲方的名义从事的任何活动产生的一切法律责任由乙方承担，如果因此引起甲方被投诉、被起诉、被处罚等，视为乙方违约，乙方应当对甲方承担涉案金额20%的违约金，并承担甲方因此产生的全部法律责任及包括不限于律师费、诉讼费、赔偿金等费用损失。

**第二条 关于对服务区升级改造的特别约定**

1、鉴于乙方在参与竞买时已提供服务区提升改造初步设计方案，签订本合同后，乙方须按照品质服务区的标准和甲方的书面要求进一步优化完善升级改造方案，明确投资计划和实施进度，报送给甲方并经甲方书面认可。

2、乙方应当按照不低于品质服务区标准和甲方的书面要求，委托有资质的设计单位进行设计，并将设计图纸以及经审计部门审定的预算报送给甲方并经甲方书面同意批准才能开工，其中审计部门审定的预算不得低于3000万元。在甲方书面同意后5日内乙方必须将3000万元打入双方开设的共管账户作为对服务区进行升级改造的资金。如乙方未按照合同约定的时间打款，甲方有权解除合同，除包括履约保证金在内的已投资费用甲方均不予退还外，乙方还应对甲方承担投资预算金额3000万元20%的违约金并承担给甲方造成的各方面损失。

3、乙方必须按照经过甲方书面批准的设计图纸发包给具有施工资质的施工单位进行施工，施工合同及之后和施工单位签订的补充合同应当报送甲方备案。

4、甲方负责遴选监理单位，监理费由甲方承担。如果施工延期引起监理费提高，提高的监理费由乙方承担。

5、乙方必须在本合同签订一年半内将服务区提升改造工作完成，逾期，按照每日3万元的标准向甲方承担违约责任。甲方不必征得乙方同意即可自行或者选定他人按照审定的图纸和施工图实施剩余的升级改造工作，因此产生的费用由乙方承担。

6、升级改造工作完成之日10个工作日内，乙方应当通知甲方，由甲方组织验收同意，并由甲方对服务区的标准进行评定，如果达不到品质服务区评定，乙方应当立即整改，10日内不整改，甲方可以自行或者选定他人，直至达到品质服务区标准，整改费用由乙方承担。

7、达到品质服务区后，对乙方的工程竣工决算报告进行审定，如果审定的结果不足3000万元，不足的部分，应全额交付给甲方。

8、乙方投入的升级改造施工费用在本合同期限届满或者提前解除后，不予退还，归甲方所有。

9、因乙方对服务区提升改造施工必须在10个月内完成。在此期间内甲方给予乙方免租10个月，超出时间不再减免租金。

**第三条 资产的移交、改造、维修、维护与返还**

1、甲方将 兰考 服务区的餐饮（超市、加水）、住宿、汽修等 经营场所及相关后勤设施、职工宿舍和办公室等财产移交给乙方经营使用。乙方在经营使用上述资产期间，应承担维护、保管、维修职责，不得以任何形式将甲方的资产转让或抵押给他人。服务期满或本合同终止时，乙方应将上述资产完好地返给甲方，如有损坏乙方应予修复，不能修复应赔偿损失。甲方提供给乙方经营场所以实际交付的使用面积为准。

2、合同期满，乙方应将服务区财产及其附属设施在期满后 10 天内交付甲方，并确保服务区财产及其附属设施的完好性和适租性；

3、经营场所资产返还时，乙方应在合同期满 10 天内自行对经营场所进行清场，如逾期未清场时，视为乙方放弃经营场所内所有资产物品的所有权，甲方有权代为清场抛弃，由此产生的清场费用由乙方承担。

**第四条 配套设备的投入与验收**

1、乙方应当按照甲方要求的标准购置配套设备及相关物品。乙方应在本合同签订后1个月内完成配套设备及物品的购买和安装，甲方负责监督。

2、承包期满或甲方依照约定提前终止本合同时，乙方为经营场所配套的可移动设备、设施、物品，由乙方自行清理，所有权归乙方所有。

3、因国家规划、高速公路改扩建、政府征收或者上级有关部门的决定等原因导致甲方提前终止合同的，乙方应在接到甲方解除合同的书面通知后 10天 内将服务区财产及其附属设施移交甲方，并确保服务区财产及其附属设施的完好性和适租性；甲乙双方针对上述情况协商解决后续事宜。

**第五条 租赁期限**

租赁期限为 10年，即2023年9 月 日至 2033年9月 日止。

如因甲方对服务区进行改造或增加经营项目，影响服务区正常经营累计停业10日以上的，应按比例减免租金或延长合同经营期限。

**第六条 租赁费、公共费用的分摊和支付方式**

租赁费已经考虑到了乙方投入的对服务区进行升级改造的投入，在不退还升级改造费用的基础上，合同期内的租赁费总额为人民币 元整（￥ 元）。每年租赁费于 月 日前一次性支付。

乙方经营过程中用水用电，按表计算，其中水电费单价根据当地电力、物价部门核定的收费标准的由乙方缴纳；排污费按服务区用水情况由乙方承担。上述费用乙方应于收到甲方缴款通知单之日起 10 日内支付给甲方。

乙方应承担服务区内公共设施的维修维护责任和费用，并承担服务区的物业、保安、保洁、垃圾清运等费用。

合同到期后，新的承租人如有意向，甲方可以协调作价属于乙方资产的有使用价值的可移动资产转交给第三方使用。

**第七条 履约保证金**

合同签订后10 天 内乙方应向甲方缴纳 50 万元作为履约保证金，该履约保证金不计利息。在合同履约期间，乙方未违约的，甲方在租赁期满后一个月内应及时将履约保证金归返乙方；合同履约期间如果乙方存在违约行为的，甲方根据违约行为的严重程度，有权没收部分或全部的履约保证金。因违约造成履约保证金不足的，乙方应及时补充履约保证金。

**第八条 权利义务承接**

1、本合同签订后，乙方为履行本合同的需要新设立企业法人或在所承包经营的服务区设立分公司的，经甲方审查同意，本合同项下的权利义务可由该企业法人承担，乙方和该企业法人就履行的各项义务对甲方承担连带责任。

2、本合同签订后，经有权机构批准调整高速公路经营管理体制的，可以由新的机构取代甲方承接履行本合同项下的权利义务。

3、发生上述情形时，双方签订补充协议予以确认。

**第九条 双方的权利义务**

一、甲方的权利

1、依照法律法规和河南省高速公路管理条例等相关要求，制定或调整 王兰 高速管理服务区的相关管理制度、服务规范和检查制度。

2、对乙方的经营活动和本合同履行情况实施监督检查，随时查核乙方的经营行为；

3、依照本合同的约定，向乙方收取承包费、水电费及其他费用等各项费用；

4、对乙方执行高速公路管理的各项通知、要求的情况进行监督检查；

5、对乙方在迎接高速公路服务区检查的各项工作进行监督检查，有权要求乙方整改；

6、对服务区的停车位、标线等进行规划，将规划方案书面通知乙方并由专人现场监督、指挥标线的划定；

7、甲方设立服务区服务质量评价管理体系，按上级有关规定制定检查考核办法，对乙方的服务质量进行检查考核。如果乙方服务质量出现问题，经确认，视情节轻重给予相应的经济处罚，甲方从乙方服务质量保证金中扣除，扣除部分由乙方10日内补齐。乙方出现重大质量问题，甲方有权责令乙方停业整顿，其损失由乙方承担。

8、本合同中规定的其他权利。

二、甲方的义务

1、向乙方移交经营场所和资产的义务；

2、有偿向乙方提供经营用水、用电；

3、及时向乙方下达兰考服务区迎检布置的通知、要求，并对乙方完成情况进行验收；

4、负责高杆灯的维修、维护。

5、负责服务区与加油站、充电站、加气站公摊费用的协调。

6、甲方为乙方提供良好的周边经营环境，协调并处理服务区外围私搭乱建及影响服务区形象的事件。

7、本合同中规定的其他义务。

**三、乙方的权利**

1、有权接收租赁物、使用甲方出租的资产及经营场所；

2、有权依照本合同的约定，在高速公路管理部门要求的范围内自主经营。

3、租赁期满，若乙方无任何违约行为且甲方未采取招标投标拍卖等方式继续对外发包的，在同等条件下，乙方享有优先权；

4、本合同规定的其他权利。

**四、乙方的义务**

1、遵守法律、法规 和行业管理的有关规定，服从当地行政机关监督、管理，向社会公众提供文明优质服务，维护服务区的文明窗口形象；

2、接受甲方对乙方经营活动和履行情况的监督、检查，服从、执行甲方有关高速公路服务区管理制度、文明服务、安全管理规范、检查制度和ISO管理标准；

3、依照本合同的约定，乙方及时足额地向甲方支付租赁费、水电费及服务区公共费用等。服务区所有资产（加油站、加气站、充电站、广告墙、广告牌、通信机房除外)均由乙方负责维护保养，保证完好，并承担所需全部费用。

乙方负责服务区除加油站、加气站、充电站外所有经营、管理、物业、公共服务所需的一切费用。包含但不限于:服务区上下匝道、进场路、边沟、停车广场、公共卫生间、建筑物、经营区域等场所的保洁、清理及维护费用;服务区用电维修管理及费用(按照甲方要求的照明时间、数量);负责服务区绿地、植物的管养及费用;负责服务区正常运转所需物品的购置及费用;负责对服务区设施、设备、供水、供电、照明、通信、卫星电视接收、监控、排水、垃圾和消防系统、污水处理系统等进行维修维护、保养、清运、管理及相关费用;公共服务项目中指示标牌、免费WIFI、信息查询系统、免费开水、残疾人设施设备、免费休息区、母婴室等日常维护、保养及管理费用。如因使用、保养、管理不当造成损坏、丢失、损失或故障，所产生的费用均由乙方负责；

4、配合政府以及甲方完成重大活动或应对突发事件；

5、未经甲方书面同意，不得在经营场所内或者经营场所外擅自添附、搭建移动构筑物、建筑物或擅自使用服务区其他建筑物、构筑物和场地；甲方要求乙方拆除的，乙方必须无条件予以拆除恢复原状。

6、在租赁期间，乙方如有发生下列事项，应及时书面通知甲方：

（1）企业组织形式、注册资本、主要的高级管理人员等发生变更的，应在变更后 10 天内通知甲方；

（2）发生各类刑事、民事或行政处罚案件（包括乙方相关的各类涉诉案件）；发生安全事故或其他意外事故等；发生廉政、文明服务等被投诉事件；应在发生事件后的当天第一时间内电话通知甲方并在 3 天内及时书面报告；

（3）拟歇业、解散、申请破产、停业整顿、被调（撤）销营业执照 等情况时，应提前 30 天书面通知甲方。

7、按照甲方下达的高速公路管理的通知、要求规范服务区的经营管理；

8、按照甲方下达的兰考服务区迎检布置的通知、要求，进行迎检布置（制作宣传版面、条幅等）、接待工作，乙方承担全部费用；

9、按照甲方对服务区的停车位、标线等的规划方案，配合甲方完成停车位、标线等的划线；

10、按照《全省高速公路年度运营管理评价表》要求，保证高杆灯照明时间并承担全部费用；

11、按照本合同及《河南省高速公路服务区提质升级三年行动方案（2023-2025）》聘任服务区工作人员。

12、在租赁期内，服务区发生的一切人员及财产的安全事故均由乙方负责处理并承担全部责任。乙方将经营项目转包分包承包等各种形式引入的经营者产生的一切责任由乙方负责处理并不使甲方承担责任。乙方的债权债务由乙方承担。

如果因前述原因引起甲方被投诉、被起诉、被处罚等，视为乙方违约，乙方应当对甲方承担涉案金额20%的违约金，并承担甲方因此产生的全部法律责任及包括不限于律师费、诉讼费、赔偿金等费用损失。

**第十条 违约责任**

1、甲方未按合同约定的期限将租赁场所资产移交给乙方的，逾期时间在1个月内的，每逾期一日甲方向乙方支付壹仟元（1000元）违约金，总额不超过贰万元（20000元）；逾期超过1个月的，乙方有权单方解除合同，甲方应支付伍万元（50000元）违约金。

2、乙方未能按照上级主管部门要求购置配套设备及相关物品或没有按时购置安装的乙方应承担伍万元（50000元）违约金；未能按照甲方要求做好迎检的布置、接待工作的，乙方应承担每次壹万元（10000元）违约金；因乙方原因造成兰考服务区品质服务区被取消，乙方应承担伍万元（50000元）违约金；因乙方原因造成兰考服务区在全省高速公路年度运营管理评价位次倒退或者被通报批评，乙方应向甲方支付贰万元（20000元）违约金，甲方有权解除本合同并要求乙方赔偿损失；

乙方在提升改造完成1年内必须通过品质服务区，若未通过品质服务区验收，乙方承担5万元违约金。

3、乙方逾期支付租赁费用的，逾期时间在10天以内的，每逾期一天乙方按年租赁费的1%的标准向甲方支付违约金；逾期超过30天以上的，甲方有权解除本合同并要求乙方赔偿损失，履约保证金不予返还。

4、乙方不依法经营被有关机关予以行政处罚达3次以上，未按时执行甲方提出的整改，纠正意见一年内累计达3次以上，未履行本合同约定特殊情形通知义务的，以及一年内累计被顾客有理投诉10次以上经查属实的，甲方有权解除本合同，并要求乙方承担年租金额5%的违约金，尚未返还的履约保证金不予返还。因乙方原因被曝光投诉到公共媒体每次处以5000元罚款。

5、乙方擅自将经营项目或资产转包、分包、出租、抵押给他人，或在服务区公共场所搭建违章建筑的，以及故意损毁甲方发包的经营场所资产，乙方应承担当年租金额10%的违约金，同时甲方有权解除本合同，尚未返还的履约保证金不予返还。

6、甲方在巡查中发现其维护不及时的情况，可以督促乙方按时限要求进行整改，对与整改不到位、不及时的情形甲方可以直接对乙方处于1000元—5000元的经济处罚。

7、任何一方未按合同约定履行义务的，应向对方支付年租金5%的违约金。

8、甲方依照本合同的约定，决定解除本合同的，应书面通知乙方，乙方应自接到解除通知之日起10日内将经营场所资产等返给甲方，乙方如对甲方的解除通知有异议，可按合同争议处理。乙方未在上述期限内以及租赁期满未按时经营场所资产等返还给甲方，应按日向甲方支付违约金 1000 元。

**第十一条 不可抗力**

因不可抗力事件造成合同无法履行或迟延履行的，宣称发生不可抗力事件的一方应立即将情况通知对方，并在30日内向对方提供有关部门出具的发生不可抗力事件的有效证明文件，由甲乙双方根据不可抗力事件对合同履行的影响程度，协商处理，视情况免除或部分免除对方的违约责任。

**第十二条 争议解决**

本合同履行过程中发生的争议，甲乙双方应友好协商协解决，协商不成的，选择以下第 2 种方式解决：

1、开封市仲裁委员会仲裁。

2、出租场所所在地有管辖权人民法院诉讼。

**第十三条 附则**

1、本合同未尽事宜，双方协商同意后可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、本合同附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同正文具有同等法律效力。如有不一致之处，以形成时间在后的书面文件为准。

3、本合同双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章后生效。本合同一式 陆 份，双方各执 叁 份，具有同等的法律效力。

第十四条：附件

附件1：《河南省高速公路条例》

附件2: 《河南省高速公路服务区提质升级三年行动方案（2023-2025）》

附件3: 《全省高速公路年度运营管理评价表》

附件4: 《兰考服务区主要资产清单》

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人： 法定代表人（签字）：

（或授权代理人）： （或授权代理人）：