龙 岩 学 院

店

铺

租

赁

合

同

编号：［2021］

**店铺租赁合同**

出租方（以下简称甲方）：龙岩市龙岩学院资产经营有限公司

承租方（以下简称乙方）：

根据《中华人民共和国合同法》和本间店铺招标文件的相关规定，为明确双方的权利义务，双方本着自愿、平等原则，经友好协商后，达成如下协议：

 **一、租赁店铺的地点、面积及经营范围**

甲方出租的店铺位于龙岩学院 ，实用面积约 ㎡。经营范围为： 。

1. **租赁期限：**租期为 年，即自 2020年 月 日至 年

月 日为止。

1. **租金及支付时间、方式**

（一）每月租期的租金标准：由乙方按中标价月租金人民币 整（ ￥ 元/月）租金标准向甲方支付。

（二）龙岩学院校内店铺租金每年按十个月上缴（每年7、8月份免缴纳租金）,凤凰隔店铺、曹溪店铺每年按十二个月上缴；乙方应在每月的10日前向甲方交清当月的租金，逾期10日未支付租金，承租方应支付滞纳金，日滞纳金按月租金的5%赔偿出租方。提前交纳的不受限制，但乙方提前交纳租金的不得被认为或推定为甲方认可或同意其继续租赁，也不得要求计息或减免租金；乙方在缴纳租金时可采用微信公众号缴交或转账方式到指定账户：

开户名称：龙岩学院
开户账号：13-710101040004902
开户行：农业银行龙岩新罗支行

甲方账户发生变动的另行通知。

1. 乙方可以凭有效的书面租金交纳证明材料在正常工作日到龙岩

学院资产经营有限公司办公室领取发票。

1. **履约保证金**

乙方应在签订《租赁合同》前向甲方交纳履约保证金（履约保证金

为四个月的中标租金）人民币 和第一个月租金 人民币 。履约保证金于本合同期限届满后，由乙方与甲方完成交接并经甲方确认后到龙岩学院资产经营有限公司办公室办理退款手续，甲方予以无息退还，本合同另有约定除外。乙方不得主张以履约保证金冲抵应支付的租金和其他费用以及应承担的赔偿损失。

1. **关于店铺租赁期间的税费**

店铺的办证、水电、卫生保洁、税收等一切费用均由乙方承担；其中

水电费按《龙岩学院后勤基建处水电管理规定的规章制度》执行。

乙方必须于次月10日前自行通过龙岩学院财务处微信公众号缴交水电费，到期还未缴费的商户将在“龙岩学院水电群”中通知催缴，若次月15日还未缴交的用户将给予停水停电处理。

**六、装修、改造及维修责任**

**（一）**乙方在租赁期内若需对本次招租店铺进行改造及二次装修，需将改造及二次装修方案以书面方式报甲方审定同意后方可执行。改造及二次装修不得破坏店铺原有结构，费用由乙方自行承担。店铺广告牌的制作须按照学校要求统一材质、规格进行制作，费用由乙方自理。合同期满后，其装修改造部分的产权无偿归甲方，乙方不得拆除以确保店铺的完整性。租赁期间的店铺日常维修费用由乙方负责。

**（二）**因乙方管理或者使用不善造成店铺及其配套设施的损失和维修费用，由乙方承担。

**七、安全责任**

1. 乙方是本店铺计生、卫生、安全、消防安全等第一责任人。乙方必须按所属地区的有关规定办理计生证等证件，服从相关职能部门的管理。
2. 乙方必须严格遵守国家相关消防安全管理规定，按规定配备消防安全器材；严禁堵塞疏散通道；场地内严禁使用液化气和明火；注意用电安全，严格安全规定进行操作，杜绝火灾隐患，以确保安全。

**（三）**乙方要做好门前三包（包卫生、包绿化、包秩序），同时对店铺经营区域内的安全情况负责,如在店铺范围内(包括门口区域)发生打架等安全事件,给予一次警告，二次严重警告，三次解除租赁合同且没收履约保证金，承租人还需负连带责任。

**（四）**乙方严禁出售无生产厂名、厂址、无保质期、无生产日期、无包装及过期的食品，经营场所内严禁出售现煮现卖的自制食品；严禁销售假冒伪劣商品、非法音像制品等违禁商品，一经发现，即解除租赁合同并没收履约保证金。若出现食品安全事故的，乙方还应承担由此产生的一切经济损失和法律责任。

**八、违约责任**

1. **甲方违约责任：**在本合同租赁期限内，甲方因不可抗力或上级部门有关决定导致本合同无法继续履行的，乙方应收到甲方通知后3天内将店铺退还给甲方，甲方应退还乙方履约保证金（无息）及已缴纳未使用的租金（无息）。
2. **乙方违约责任：乙方有下列情形之一的，甲方有权不征得乙方同意给予解除本合同，并由甲方收回本招标出租的店铺，对乙方中标本承租房产已投入的装修、经营设施、经营产品等一切资金，甲方均不补偿给乙方，同时对乙方已缴纳的租金、履约保证金，甲方也一概不予退还给乙方。**

**1.**在经营场所内,从事违法、违纪活动的(情节严重的,送司法部门处理)；

**2.**发生严重食品安全事故的；

**3.**违反所属地区计划生育相关规定的；

**4.**未经甲方书面同意，乙方私自改变承租经营场所的店铺结构、管线、电路，私接水电，造成重大安全事故；

**5.**拒不执行相关管理部门和甲方提出整改要求的；

**6.**乙方擅自扩大经营范围，擅自对承租店铺进行转租、分包、分租的；

**7.**乙方逾期交纳租金超过15天以上的。

**（三）承包期限内，乙方单方面终止经营的，甲方有权根据实际情况处置：**

 **1.**承租人经营不善单方面终止合同，应当提前30日书面通知甲方，一经核实即终止合同并没收履约保证金。

 **2.**承租人转让或转包店铺，一经发现即终止合同并没收履约保证金。

**（四）**承包期限内，乙方必须遵守甲方制定的《店铺管理规定》(详见附件 )，甲方有权根据店铺管理规定执行。

**九、合同终止的处理**

**（一）**本合同如提前终止、解除或届满时，经甲方同意，乙方须提前终止、解除或者届满之日 3日内将该店铺移交给甲方，移交时甲乙双方现场验收，经甲方书面确认后乙方交付钥匙、结清水电费、税收等费用后方完成移交。

**（二）**乙方应按上一条规定在移交之日前将属于乙方所有的物品、改造及二次装修可移动的部分搬离，逾期未处理的，视为乙方弃物，甲方有权做出处理，由此产生的费用由乙方承担。

**（三）**乙方未按时将租用店铺移交给甲方的，履约保证金不予退还。

**十、**店铺租赁经营期间的日常经营时间为：6：00-23：00。

**十一、**违约责任及争议方式、法院管辖

**（一）**在合同履行过程中，双方应本着诚实守信原则切实履行本合同，若一方违约，除承担上述违约责任外，还需向守约方承担为解决本合同争议而支出的诉讼费、律师费、公证鉴定费、调查取证费等一切费用。

**（二）**本合同的订立、效力、解释、履行及争议的解决均受中华人民共和国有关法律的保护和管辖。若在执行本合同过程中发生争议的，双方应协商解决。协商不成的，可以向龙岩市新罗区人民法院提起诉讼。

**十二、**法律文书送达地址及期限

**（一）**甲方：

乙方：

**（二）**送达期限以快递送到本合同约定的地址后2天内视为送达。

**十三、**本合同未尽事宜，双方可根据国家相关法律、法规的规定，共同作出补充协议，补充协议经双方盖章确认与本合同具有同等法律效力。

 **十四、**本合同自双方签名或盖章后生效，一式四份，甲方持三份、乙方持一份，均具有同等效力。

 （以下无正文）

甲方： 乙方：

 身份证号码：

法定代表人：（签章） 联系电话：