龙 岩 学 院

食

堂

小

超

市

租

赁

合

同

编号：［2024］

**食堂小超市租赁合同**

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》和商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 ，面积约 ㎡。经营范围为： 。

1. **租赁期限：**即自 年 月 日至 年 月 日为止。
2. **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，寒假要缴租金）；乙方应在上一个季度最后一个月的15日前缴交下一个季度租金。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缴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》前向甲方缴纳履约保证金（履约保证金

为四个月的中标租金） 人民币 （¥00.00） 和第一期租金 人民币 （¥00.00）。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。

**五、关于店铺租赁期间的费用**

店铺的经营所发生的一切费用（水电费、卫生费、物业费、消防、有线电视、网络等）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、食品卫生管理**

（一）出售的食品必须为定型包装产品，包装袋上必须标明厂名、厂址、出厂日期、保质期等相关信息，并提供经营产品生产厂家的营业执照和食品加工生产许可证复印件。建立并执行食品进货制度查验及记录制度，查验记录保存期不少于一年。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。

（二）经营场所内严禁出售现煮现卖的自制食品（含可加热冷藏食物的自助美食机）。

（三）各项商品必须做到摆放整齐美观，做到食品与非食品分开摆放。

（四）从业人员必须遵纪守法，身体健康，无传染病，凭健康证上岗。

（五）凡出现食品安全事故的，乙方应承担由此产生的一切经济损失和法律责任。

**七、安全责任**

1. 乙方是店铺卫生、治安安全、消防安全等第一责任人，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；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。

**八、违约责任**

1. **甲方违约责任：**

**1.**在本合同租赁期限内，甲方因不可抗力（自然灾害、政府行为、疫情等）、上级部门有关规定或学校发展需要导致本合同无法继续履行的，双方终止合同，乙方在收到甲方通知后3天内将店铺退还给甲方，甲方退还乙方履约保证金（无息）及已缴纳未使用的租金（无息），双方互不承担责任。

2. 乙方应充分认识校园经营的特殊性及风险，因疫情等不可抗拒因素导致无法正常开学而产生的损失由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。

**（二） 乙方违约责任：**

**1．有下列情形之一的，乙方自愿接受甲方处罚，每次处罚人民币500元。**

（1）出售“三无”食品、过期食品、变质食品、自制食品、烟、酒等学校禁售物品；

（2）销售假冒伪劣商品、易燃易爆商品、非法音像制品者；

（3）因经营、管理不善引发治安案件；

（4）违反学校消防安全有关规定，存在火灾隐患的；

（5）接到师生三次以上(含三次)投诉属实的；

（6）未经资产公司同意擅自在店铺区域投放广告。

**2. 有下列情形之一者，终止合同，取消其经营资格，没收履约保证金:**

（1）不具有合法营业执照、食品流通许可证、从业人员健康证；

（2）在经营场所内，从事违法、违纪活动者(情节严重者，送司法部门处理)；

（3）发生严重食品安全事故或火灾事故的；

（4）未经甲方书面同意，乙方私自改变承租经营场所的结构、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）擅自扩大经营范围，擅自对承租场所进行转租、分包、分租或转让、转包的；

（7）在店铺内放置各种冷藏和瞬间加热的自助美食机；

（8）承租人逾期交纳租金、水电费超过15天以上；

（9）不服从学校管理，破坏校园安定稳定，对学校造成负面影响。

**（三）承包期限内，乙方提前解约终止经营的，甲方有权根据实际情况处置：**

1.乙方中标后经营时间未满一年提出终止合同的，在未违反合同条款及学校管理规定前提下，经甲乙双方协商一致，交清租金、水电费、罚金等费用后方可办理合同终止手续，履约保证金不予退还。

2.乙方中标后经营时间满一年未满两年提出终止合同的，在未违反合同条款及学校管理规定前提下，经甲乙双方协商一致，交清租金、水电费、罚金等费用后方可办理合同终止手续，履约保证金退还一半。

3.乙方中标后经营时间满两年未满三年，提出终止合同，在未违反合同条款及学校管理规定前提下，经甲乙双方协商一致，交清租金、水电费、罚金等费用后方可办理终止手续，履约保证金全部退还。

**（四）承租期满或中途退租，乙方未及时做好资产处置，甲方有权单方做如下处理：**

1. 乙方中途退租或租赁期满依法终止合同，由甲乙双方现场验收，经甲方书面确认乙方结清租金、水电费、罚金等费用后视为完成移交。乙方应在甲方规定移交期限内将资产拉走，逾期未处理的，甲方有权单方面进行处置，由此产生的费用和损失由乙方承担，甲方不补偿乙方，乙方不得以此对抗下轮的承租方，损害其利益。

2.乙方在中途退租或租赁期满依法终止合同时，未交清租金、水电费、罚金等费用的，甲方有权扣押并单方面处置乙方的资产，没收履约保证金，由此造成的损失由乙方负责。

**九、相关要求及说明**

（一）承租人自行负责办理经营所需的营业执照等相关证件,承租人为自然人的，营业执照上的经营者或法定代表人须为承租人本人，经营场所为承租店铺地址；承租人为企业法人的，须按承租店铺地址注册办理分公司，且均应在租赁合同签订后15日内向龙岩市龙岩学院资产经营公司提供营业执照及相关经营许可证等证件副本或正本复印件(加盖公章)。

（二）乙方必须严格遵守合同约定，接受并配合上级有关部门对食品卫生安全、经营范围等方面的检查、监督，并为检查提供便利条件。

（三）乙方因商业经营需要进行广告宣传，必须先经校方审批同意后才能实行，各种促销宣传广告只能张贴在经营场所范围；未经校方书面同意，不得随意在店铺的公共地方张贴广告，悬挂标志或文字。

（四）乙方的车辆如需进入学校，必须办理车辆出入证,进出学校大门必须接受门卫检査；承租人及店铺相关人员必须遵守学校治安管理规定。

（五）乙方是本店铺卫生、安全、消防安全等第一责任人，必须按有关规定做好治安、消防、卫生、防疫等工作，服从相关职能部门的管理。

（六）所售货物价格必须按市场价来设定，不得高于周边同类商店商品价格，不得随意涨价，不得有损害消费者权益行为。确因市场原因价格变动、应报龙岩学院资产经营有限公司核定并备案。

（七）乙方在租赁期若需对本次招租店面进行改造及二次装修，需将改造及二次装修方案报校方审定后方可执行。改造及二次装修不得破坏房屋原有结构，费用由承租方自理（**广告牌的制作要求按照学校要求统一材质、规格进行制作，费用由承租方自理**）。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。租赁期间的店铺内日常维修费用由乙方负责。

**（八）**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。

**（九）**商铺经营业态仅针对此次招租，不意味着成交的商铺在学校享有业态经营的唯一权，校方有权根据实际需要对商铺业态进行调整或在学校任何地方布局开设同业态商铺。

**（十）**营业时间按照学校作息时间，具体时间为6:30-23:00，如有调整，须服从学校安排。

**十、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）**乙方未按时将店铺移交给甲方的，履约保证金不予退还。

**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

1. 甲方：龙岩市新罗区东肖北路1号龙岩学院资产经营有限公

司

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，一式肆份，甲方持叁份、乙方持壹份，均具有同等效力。

 （以下无正文）

甲方： 乙方：

（盖章） （签章）

 法定代表人或授权代表（签章）

 身份证号码：

法定代表人：（签章） 联系电话：

日期： 日期：