合同条款

甲方（出租方）：闽西职业技术学院

乙方（承租方）：[承租方名称]

乙方授权管理人：

被授权人身份证号：

被授权人联系电话：

乙方需要租赁甲方的房屋（乙方签订本合同，已实地查看并完全了解租赁房屋现状），事先已经获得且研究过本合同条款，并参加由中介机构以法定程序举办的公开竞价招租，取得相关房屋的租赁权，为明确双方具体的权利义务，本着自愿、平等原则，经双方协商后，达成如下协议。

## 第一条 租赁标的及用途

1.1 甲方将位于闽西职业技术学院校本部学生食堂南面平房及东侧附属楼一层租赁给乙方使用，租赁面积合计约761.93平方米。

1.2 租赁用途为店面，经营业态主体为超市。超市面积不得低于 300平方米，且内部不得二次分割转租、转借或用于其他用途。

1.3 乙方须确保租赁房屋内同一经营品类的项目同时不超过三家。

## 第二条 禁止经营项目

2.1 所有店面不得经营以下项目：

（1）餐饮（轻餐饮如饮品、茶吧、糕点等除外）；

（2）快递、教育培训；

（3）售卖（含代售、代放、租借）：

* 蔬菜、预制菜及禁止经营餐饮项目的食材（如小吃食材、火锅食材）及各种调味品，烟（含电子烟）、酒；
* 煤油炉、酒精炉、液化气炉、液化气热水器、蜡烛等明火器具，电取暖机、电热毯等电热器具，电炉、锅、电热锅、电炒锅、蒸蛋器、电饭煲、烤箱、微波炉等炊具，电热棒、热得快、功率超过900瓦的电吹风机、热水壶、加湿器、泡脚桶及其他学生宿舍内明令禁止使用的物品；
* 管制刀具、麻将、麻将桌；

（5）网吧、酒吧、桌球、游戏厅及影响学生学习、身心健康、学校治安的项目；

（6）洗车、易燃易爆、明火作业以及可能影响周边的有噪音污染、油烟污染的项目；

（7）国家和政府部门禁止经营或禁止在校内经营的其他项目。

## 第三条 租赁期限

3.1 租赁期限为三年，自 20年月日 起至 20年月日 止。

## 第四条 费用约定

4.1 履约保证金

中标承租方需在签订合同前向甲方缴纳履约保证金人民币贰拾万元整（¥200,000.00）。合同履行完毕后，若承租方无违约行为且结清所有款项的，甲方将一次性无息退还该保证金。否则甲方有权不予退还履约保证金。

4.2 押金（押六付一）

中标承租方需在签订合同前支付六个月租金金额的押金，之后按月缴纳租金。

4.3 租金缴纳

（1）每月租金为\_\_\_\_\_\_

（2）中标承租方享有装修宽限期一个月（即合同签订生效后第一个月免收租金）。

（3）租金不递增，按月缴纳。每年按9个月收取租金（每年 2月、7月和8月不收取租金）。

（4）中标承租方需在每月10日前足额缴纳当月租金至甲方指定账户。

4.4 其他费用

（1）物业费：按学校相关收费标准计收（每年2月、7月和8月不收取物业费）。

（2）水电费：按表收取，费用据实缴纳。

（3）乙方需在收到甲方开具的缴费通知单据后的五个工作日内一次性缴清。

（4）乙方缴纳费用时采用刷卡、存现或转账至甲方指定账户的方式，并按费用类别分项缴纳。甲方指定账户信息如下：

开户行：农行银行龙岩新罗曹溪支行

户名：闽西职业技术学院

账号：13-711401040001463

若甲方账户信息变动，将另行通知乙方。

## 第五条 经营约定

5.1 超市经营要求

（1）超市必须在房屋移交之日起40天内开展正常营业。

（2）超市面积不得低于300平方米，且内部不得二次分割转租、转借或用于其他用途。

（3）超市的疏散通道、标识标志、消防报警、灭火设备等消防安全设计应合理，相应物资的配备费用由乙方自理。

5.2 经营规范

（1）乙方需在每个项目经营前办理完整政府监管部门要求的证照、手续，证件名称不得包含学校名称。

（2）乙方需将相关证照、手续材料复印件提交甲方备案。

（3）乙方需制定火灾防控制度、食品安全事故追溯制度（保留完整的采购记录及供应商资质证明），并配备消防灭火器、自动灭火系统等设备，确保安全责任落实。

（4）乙方需遵守国家法律、政策和学校管理规定，做到合法、文明经营，照章纳税（费），并做好防盗、防火工作。

5.3 垃圾处理

乙方应按照《福建省教育厅 福建省发展和改革委员会关于印发<福建省绿色学校创建实施方案>的通知》（闽教发〔2020〕22号）及其他相关规定，做好垃圾的分类、袋装及清运工作。垃圾应集中投放至指定地点，确保校园环境整洁。

5.4 乙方每日停业时间不得晚于23:00，甲方临时调整营业时间的除外。

## 第六条 广告设置管理

6.1广告审批：乙方未经甲方书面同意，不得在校内悬挂横幅、张贴海报、散发传单或以其他形式发布广告。

6.2禁止不正当竞争：乙方不得虚假宣传、恶意低价倾销、诋毁同行。

6.3广告拆除：甲方因重大活动、管理需要要求乙方拆除广告的，乙方须在 24 小时内无条件执行，费用自理。

## 第七条 双方的其他权利和义务

7.1 甲方权利与义务

* 甲方有权通知乙方参加工作会议，听取学生代表及职能部门的意见，并要求乙方落实整改措施。
* 甲方保障乙方正常的供水、供电（供水电部门停电或特殊情况例外），以确保乙方能正常营业。若发生停水、停电，甲方应提前告知乙方，但临时停水停电的情形除外。
* 甲方对乙方经营的卫生、质量、价格、服务态度等方面有检查监督权力，甲方本着有利于提高服务质量和充分尊重合作经营者权益的原则，根据学校管理有关制度加强管理，乙方应服从甲方职能部门管理。若收到师生关于物价、食品安全卫生等投诉，经查实，甲方有权下发整改通知书并视情形处以罚金。
* 甲方不定期安排检查工作，乙方应全权配合，并对检查中发现的问题及时整改（包括工程改造、设备更新、设备维修），整改中有涉及费用的由乙方承担。未在期限内完成整改的视为违约，甲方有权下发整改通知书并视情形处以罚金。
* 甲方为乙方正常经营所配备的车辆和人员进出校园提供便利，乙方须无条件配合甲方关于车辆、人员进出的管理。

7.2 乙方权利与义务

* 乙方承诺在收到甲方工作会议通知后，由法定代表人或经书面授权的管理人员亲自到场参会，听取学生代表及职能部门意见并落实整改措施。若乙方累计两次未履行亲自参会义务，视为违约。甲方有权采取相应措施，包括但不限于下发整改通知书、处以罚金。
* 乙方需积极配合甲方及相关部门的检查和指导，对不符合规定的行为及时整改。
* 因校园基础设施改造、工程施工或不可归责于学校的电力系统故障（含线路老化、短路等）等客观原因，导致自动贩售机连续停止运营超过24小时的，乙方同意该等经营中断属于合同履行中的商业风险范畴，承诺不就此主张租金减免、经营损失索赔及其他违约责任

## 第八条 违约责任

8.1 乙方有以下行为之一的，甲方有权进行违约处罚，直至解除合同、收回房屋，并不予退还履约保证金：

（1）超市未在房屋移交之日起40天内合法合规营业；

（2）未按时缴纳费用达15日或经催缴后仍未缴清；

（3）擅自装修、改造或未按方案施工；

（4）在租赁房屋内从事违法活动或禁止行为；

（5）未办理完整证件、手续即开展营业活动；

（6）开展合同约定范围以外的经营活动；

（7）发生安全责任事故或食品安全事故；

（8）违反精神文明建设、社会治安综合治理等规定；

（9）未按要求做好垃圾的分类、袋装及清运工作，导致校园环境受到污染；

（10）拒不配合甲方及相关部门的检查和整改要求；

（11）累计两次未履行亲自参加甲方工作会议的义务；

（12）未按甲方要求设置或拆除广告；

（13）乙方人员及车辆违反甲方校园安全管理规范，导致甲方损失。

## 第九条 合同的终止及处理

9.1 因不可抗力导致合同无法继续履行的，双方互不承担责任，乙方退还房屋，甲方退还履约保证金及多预交的租金。

9.2 合同期满或提前解除时，乙方需在约定时间移交房屋，结清费用。未按时移交的，履约保证金不予退还。

9.3 乙方遗留物品视为抛弃物，甲方有权自行处置，处置费用由乙方承担。

9.4 乙方不得损坏房屋内外的固定设施，装修装饰归甲方所有，可移动设施设备可自行拆除。

## 第八条 特别约定

8.1 甲方仅与乙方存在合同关系，乙方法人及授权管理人之外的人员向甲方主张权利时，甲方有权不予受理。

8.2 因甲方原因导致乙方不能经营的，甲方按实际停业天数减免租金，但不延长合同期限。

8.3 若遇甲方主管部门要求收回房屋，合同自乙方收到通知之日起30日内解除（主管部门要求期限低于30日的，按要求期限解除）。此种情况下，甲方不承担任何赔偿或补偿责任。

8.4 乙方提前解除合同需提前六个月书面告知甲方，履约保证金不予退还。合同到期或解除后，乙方未如期退场的，甲方按每日1000元标准收取占用费，并有权强制乙方退场。

8.5 合同终止或解约后，乙方不得向甲方提出装修装饰或其他补偿要求。

## 第九条 争议解决

9.1因本合同产生的一切争议或未尽事宜，由双方协商解决并签订补充合同。协商不成的，提交甲方所在地人民法院诉讼解决。

## 第十条 合同生效

10.1本合同自双方盖章签字后生效，一式六份，甲方持四份，乙方持两份，均具有同等法律效力。

甲方（盖章）：闽西职业技术学院

法定代表人（或授权代表签章）

签订日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

乙方（盖章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人（或授权代表签章）

签订日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日