

亳州学院房屋经营租赁合同

出租方（以下简称甲方）：亳州学院

法定代表人：_____

承租方（以下简称乙方）：_____

(营业执照编号：_____ 或身份证号：_____)

法人代表：_____

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，为明确双方权利与义务，经协商一致，签订本合同。

第一条 租赁房屋状况

1.1 甲方同意将亳州学院所属_____（面积约_____平方米），依照本合同的条款和条件租赁给乙方使用。乙方同意依照本合同的条款和条件承租甲方的房屋。

1.2 乙方承租上述房屋受甲方监督和管理，作为乙方办公、营业、存放设备用房或进行其他合同经营范围内的活动；不得用于超市经营以外的项目，经营项目需要经过甲方审核同意，乙方依法依规，文明经营。

第二条 租赁期

乙方租用甲方门面房的租期为自____年__月__日至____
2026 年 7 月 20 日。

第三条 租金及履约保证金

3.1 甲、乙双方约定, 该房屋年租金为_____ .00 元 (大写人民币____元整), 不足一年的按天计算(一年按 365 天计算, 四舍五入)。合同总金额为 _____元 (大写人民币 _____元整)。

乙方须另向甲方支付履约保证金____.00 元 (合同年租金的 10%), 合同期满后, 无合同约定的不予退还履约保证金的情形, 一次性无息退还。

3.2 乙方须于通知的正式入驻时间前七日内将首年租金及履约保证金支付至甲方指定账户。

3.3 第二年、第三年的租金缴纳要求: 乙方于前一年承租期到期的两个月前 (每年的___月___日前) 缴清。乙方不能按时缴纳租金, 须向甲方缴纳违约金, 违约金额=年租金总额*0.5%*逾期天数, 违约金另缴。**逾期超过 30 天的**, 视为违约一次, 除需缴纳违约金外, 不退还履约保证金, 甲方有权单方终止合同, 按第七条中强制退出条款执行。

第四条 服务与监管

4.1 经营及用工

(1) 乙方在正式营业前, 须按国家对经营项目的有关规定办理相关证照以及消防、卫生、环保、安全等行政审批、验收手续, 否则造成的一切后果均由乙方承担, 且甲方有权单方面解除经营租赁合同, 收回租赁房屋并不退还租金和履约保证金。

(2) 房屋用途仅限于超市经营, 乙方不得转租、出借所承租

房屋或改变用途, 否则甲方有权单方面解除合同, 收回租赁房屋, 已缴纳租金及履约保证金不予退还。

(3) 乙方委派的项目负责人和驻校负责人必须为本单位正式职工, 须提供 2023 年 2 月以来连续缴纳的 3 个月社保证明 (社保管理单位出具) 及加盖中标单位公章的授权管理委托书给甲方备份。若变更项目负责人和驻校负责人, 必须提前报学校审核同意, 对拟更换的项目负责人和驻校负责人条件要求不变。

4.2 经营范围及管理

4.2.1 经营范围

(1) 不得经营“热得快”等违反学校消防管理规定的大功率电器用品。

(2) 不得经营非预包装食品或需现场制作、加工、分装、二次加热的食品。

(3) 水果类产品不得切碎块装盒售卖 (学生现场要求的除外)。

(4) 不得销售烟酒、槟榔等有害学生身体健康的产品, 不得经营图书报刊零售出租、文印、通信业务、娱乐项目及学校通知不可经营的其他项目。

一旦发现乙方有超范围经营行为, 记违约一次, 并缴违约金 2000 元。

4.2.2 经营管理

(1) 不得设置堂食等休闲区域, 不得放置加热、烘烤类电器设备, 如微波炉等。

(2) 乙方应严格按照《产品质量法》《食品卫生法》《消费者权益保护法》等法律规定，严把商品进货关，不得经营假冒、伪劣、过期、“三无”等商品，自觉接受学校及市场监管部门的监管。发现有违反法律法规的行为，记违约一次，须向甲方支付10000元违约金并按售价十倍赔偿给购买者。受到司法部门或行业主管部门处理的，参照本合同**第七条**相关约定处理。

(3) 学校有权查看和备份乙方进、销货台账及索证索票等相关材料。因出售的商品引发的安全事故（如食品中毒等）一切后果、经济赔偿及罚款等均由乙方承担，记违约一次。情节严重的除报有关部门给予处罚外，甲方有权单方面解除合同，收回租赁房屋，已缴纳的租金和履约保证金不予退还。

(4) 乙方项目负责人、驻校负责人和服务人员须服从学校管理，拒不配合的，每次须向甲方支付1000元违约金并限期整改，记违约一次，情节严重的，学院有权单方面终止合同，由承租人承担有关责任。

(5) 乙方员工须文明、礼貌服务，服装统一。有类似不文明、不礼貌、与师生发生冲突等情节的每次须缴纳违约金1000元，情节严重的，移交有关部门依法依规处理。

(6) 甲方有权要求乙方根据甲方校历和作息时间规定营业时间。

(7) 甲方有权在店内设置监督投诉电话，接受师生的投诉并开展调查。及时反馈消费者对乙方的意见和建议，沟通消费者与

经营者之间的关系，保证渠道畅通。

(8) 乙方应自觉遵守国家劳动法规，自主用工、合理用工，依法承担用工责任，工商、卫生、劳动纠纷等产生的责任和处罚费用均由乙方负责。

(9) 乙方在经营过程中，与甲方发生的一切经济往来，其手续必须由乙方亲自办理（不得委托办理）。

(10) 乙方须遵守学校的规章制度，服从甲方日常监管和检查（**甲方有权委托学校后勤与保卫处代为监管**），接受甲方在经营项目、环境卫生、质量价格、服务态度等方面的检查监督。甲方有权在后期管理中，补充或完善管理要求，乙方须无条件接受。

4.3 商品定价

(1) 经营的所有商品（含水果）价格不得高于同期本地大型连锁超市同样商品价格，否则以违约论处。

(2) 发现销售价格高于同期本地大型连锁超市同样商品价格的、**无价格标签的、实际收费高于标签价格的**，每次须向甲方支付 500 元违约金；接到价格或收费投诉，经查属实的，立即按要求调整价格，每次须向甲方支付 1000 元违约金，并按销售价格双倍返还消费者本人。累计每 5 次记违约一次。

4.4 收费要求

(1) 乙方根据需要增添安装校园一卡通设备，费用自理。乙方须使用学校统一安装的“校园一卡通”收费管理系统，超市营业额必须进入学校指定财务账户。学校负责统一安装的“校园

一卡通”收费管理系统的维护与维修。

(2) 乙方不得采用其他未经甲方允许的收费方式，发现一次，则须向甲方支付 10000 元违约金，并记违约一次。

(3) 乙方收费时应主动提供销售票据，不打印或拒不提供票据的，发现一次，则须向甲方支付 500 元的违约金。

(4) 乙方不得办理任何形式的充值、储值等预收费业务。

第五条 房屋基础设施、装修改造及修缮

5.1 基础设施要求

(1) 经营租赁期内，发生的水、电、通讯（网络）、垃圾清运、物业管理、门前三包等费用以及其他与经营相关的所有费用，均由乙方承担。若出租场所的水、电计量用表不是预付费计量表具，则由乙方负责更换为预付费计量表具，费用由乙方承担。乙方需按《经营租赁合同》的约定及时缴纳相关费用，否则产生的停水、停电等一切后果由乙方承担。

(2) 经营期内，房屋、设施、设备等（如内外墙乳胶漆脱落、地面瓷砖破损、渗漏维修、水路维修、电路维修）的日常维护、安全管理等工作及产生的费用由乙方承担。乙方须做好污水过滤等工作，同时防止下水道堵塞，如出现堵塞，由乙方负责排除并承担费用。

(3) 乙方使用房屋经营必须符合相关法律、法规要求，认真做好防火、防盗及有关安全工作，禁止在房屋内存放有毒、有害、易燃、易爆物品等。一经发现，视为违约一次，若出现事故，

给甲方造成损失的，乙方赔偿全部损失。由此造成甲方的房屋不能正常使用并导致《经营租赁合同》不能履约的，责任完全由乙方承担。

5.2 房屋装修、装潢及改造

(1) 乙方须保证甲方提供的资产完好，不得自行改变、处置，不得改变其使用功能。乙方可根据经营需要，经甲方许可后，自行适当投资添置可移动的设施设备，其产权归乙方所有。

(2) 乙方对房屋进行装修、装潢，需报经甲方书面同意后实施，但合同期满或因违规被终止合同的，其装修改造和不可移动的资产免费交由甲方，不得损毁，不予进行资产分割与补偿。

(3) 装修、装潢不得改动或者破坏房屋的主体结构，如有损坏或未经甲方同意擅自在房屋内外进行装修改造、安装、改变或改良等行为，视为违约一次，乙方须立即恢复原状。因此带来的装修费、搬运费以及给甲方或第三人造成的损失等由乙方承担。情况严重的，甲方有权单方面解除《房屋经营租赁合同》，收回租赁房屋并不退还租金和履约保证金。

(4) 所有与装修改造、安装、改变和改良有关的任何建筑工程应以妥善方式进行，保障第三人的人身和财产安全，不应干扰附近地区他人的经营业务，否则后果由乙方承担。

(5) 所有装修改造工程如危及原建筑物的安全或造成潜在危险的，应由乙方负责恢复原状并赔偿相应的经济损失。

5.3 房屋维修

(1) 房屋租赁期内，除非台风、地震等不可抗拒因素造成的房屋漏水、管道断裂等均由乙方负责维修，费用由乙方承担。

(2) 当房屋主体结构非乙方原因受到损坏（包括：台风、地震等造成房屋大面积漏水）影响乙方正常使用时，甲方应负责对租赁物进行维护、维修，费用由甲方承担，但乙方使用不当造成的维修费用由乙方自行承担。如以上事件发生后，甲方判断其破坏程度严重，甲方可以选择向乙方发出书面通知，提出终止乙方租用受损坏的租赁物，乙方应予以同意。在此种情况下，乙方应交纳合同终止前受损坏租赁物的租金及杂费。

(3) 因甲方出租的房屋大面积维修，如供水、供电等设施导致乙方无法正常经营的，因维修停业期间的租金按实际天数（一年按 365 天计算）退还乙方。

第六条 消防安全专项条款

乙方须遵守《中华人民共和国消防法》和《亳州学院消防安全管理规定》。此外，乙方还须遵守如下条款：

6.1 乙方合同约定期间自行负责其消防设施设备和消防器材的检测、维护、维修、更换等费用。

6.2 乙方还需承担下列消防责任：

(1) 主要负责人是该单位消防安全责任人，全面具体负责本单位的消防安全工作。必须指定一名兼职消防管理人员，把消防安全责任落到实处。

(2) 落实学校的消防安全管理规定，结合本单位实际制定

并落实本单位的消防安全制度和消防安全操作规程；

(3) 建立本单位的消防安全工作档案；

(4) 明确本单位消防安全专（兼）职人员，并由其负责本单位日常消防安全检查、教育、信息上报等工作；

(5) 组织本单位员工开展经常性的消防安全“四个能力”教育、培训及演练；

(6) 进行每日防火巡查，做好巡查记录，及时消除火灾隐患；

(7) 按规定配置消防设施、器材并确保其完好有效；

(8) 按规定设置安全疏散指示标志和应急照明设施，并保证疏散通道、安全出口畅通；

(9) 新建、扩建、改建及装饰装修等工程按规定向政府有关部门和消防设计审查验收主管部门申报，并将完整有效的资料报后勤与保卫处存档；

(10) 按照规定的程序与措施处置火灾事故，配合后勤与保卫处和消防救援机构开展火灾事故调查；

(11) 与监管单位签订亳州学院消防安全责任书，责任期限为合同约定期限。

(12) 违反消防安全规定未造成不良后果的，视具体情况给予定期整改或缴纳 200 元至 500 元违约金；造成不良影响的须缴纳违约金 1000 元并记违约一次；造成严重后果的乙方有权解除合同，不予退还乙方的履约保证金及已缴纳的租金，并保留追

索其他责任的权利。

第七条 合同期限、终止及退出

7.1 除本合同另有约定外，甲、乙双方不得在本合同有效期内提前终止本合同。

不论以下何种退出方式，乙方均应保证房屋，设施，相关设备的完好状态。

7.2 正常退出

7.2.1 合同到期自动终止，正常退出。

合同到期后，根据合同约定，双方结清相关费用，办理移交手续后，乙方退场，合同自动终止。

租赁期满乙方应如期交还该房屋。逾期归还的，每逾期一日乙方应向甲方支付原日租金两倍的房屋占用费用，还应承担因逾期归还给甲方造成的损失，甲方有权追究乙方的法律责任。

7.3 招租人提前解除合同

7.3.1 出现不可抗力（如地震、海啸、台风、洪水等自然灾害，如国家政策、法律、行政措施等政府行为），甲方可提前解除合同，未尽事宜双方协商解决，双方互不承担违约责任。其中，因学院建设需要拆除、改造房屋或房屋安等其他原因导致合同解除的，甲方应提前至少三个月通知承租人，甲方不承担违约责任，全额退还履约保证金，租金按照实际经营天数计算（一年按 365 天计算），多收的退还承租人。

7.3.2 强制退出

承租人在合同期间内出现下列情况之一，招租人有权单

方面解除合同，责令退场。

(1) 发生安全、卫生责任事故，造成重大影响，与承租人有关的。

(2) 引进的承租人违反社会管理综合治理规定，给学院造成重大不良影响的。

(3) 引进的承租人在合同期内履约违法而受到司法部门或行业主管部门处理的。

(4) “违约”累计达到 6 次的。

(5) 因服务质量存在问题等，引发群体事件影响恶劣的。

(6) 服务期间，出现转包、转租情况的。

(7) 不按时缴纳租金，达到解除合同要求的。

(8) 承租人从投标环节开始直至服务期内，发现有弄虚作假行为的。

强制退出的条件包括且不限于上述 8 条，凡强制退出的承租人须承担由此产生的一切经济损失及法律责任，须按合同总租金 15% 的标准向甲方支付违约金，并不退还履约保证金及已缴纳的租金，暂不予结算已经产生的经营营业额。

在招租人成功完成新的招标、新一轮承租人入驻之前，本项目承租人在接到强制退出通知七个日历天内退场（承租人服务人员离场，所有设施、设备均不得改变或拆除，招租人有权直接委托第三方服务人员接管承租人的设施、设备，第三方管理服务产生的费用、更换的设施设备和耗材费用从原承租人的经营营业额中扣除）。新一轮承租人确定、入场

之后，招租人与该项目原承租人按合同约定办理相关资产移交手续。

7.4 乙方提前退出

7.4.1 出现不可抗力（如地震、海啸、台风、洪水等自然灾害，如国家政策、法律、行政措施等政府行为），乙方可提前退出，未尽事宜双方协商解决，双方互不承担违约责任。

7.4.2 因其他特殊原因承租人无法继续经营，应提前至少三个月书面申请，经甲方研究批准，待甲方按程序完成下一轮出租的招标采购，办理相关移交手续后，终止合同。**承租人须按年租金的 25%的额度向甲方支付违约金，履约保证金不予退还，暂不予结算已经产生的经营营业额。**在过渡期内，承租人须无条件继续保证正常服务，履行合同义务，如发生违约行为，须另行缴纳违约金，直至按照甲方要求移交，否则，造成的一切后果由承租人承担，承租人双倍赔偿招租人损失。待招租人重新确定新的承租人，交接完成，新承租人正常经营后，据实结算原承租人的经营营业额、已经缴纳的租金，办理退场有关手续，合同解除。

7.4.3 承租人未经招租人同意中途擅自退租，单方面终止合同，不履行合同约定的服务，承租人须按合同总租金 15%的额度向招租人支付违约金，并不退还履约保证金及已缴纳的租金。若支付的违约金、履约保证金及已缴纳的租金不足弥补招租人损失的，承租人还应承担赔偿责任。

第八条 免责条件

8.1 由于不能预见且对其发生的后果不能避免且不能克服的不可抗力事件,致使任何一方不能按约定的条件履行本合同及其附件项下的有关义务时,该方应立即将有关情况通知对方,并应在15日内提供有关详情及本合同及其附件项下的有关义务不能履行或部分不能履行或需要延期履行的理由的有效证明文件,且甲,乙双方都不承担责任。按照有关不可抗力事件对履行该等义务的影响程度,由双方协商决定是否中止、或部分免除或延期履行该等义务。

8.2 因不可抗力事件而终止合同的,租金按照实际租赁期计算,不足整月按天计算,多退少补。

第九条 法律适用和争议解决

9.1 本合同的订立,效力,履行和解释及争议均适用中华人民共和国法律。

9.2 所有因本合同引起的或与本合同有关的任何争议将通过双方友好协商解决。若协商不成的,任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十条 合同生效及其他

10.1 本合同自双方签字盖章之日起生效。

10.2 本合同一式伍份,甲方执叁份乙方执贰份,具有同等法律效力。

10.3 如果本合同的任何条款在任何时候变成不合法、无效或不可强制执行而不从根本上影响本合同的效力时,本合同的其他

条款不受影响。

10.4 未经甲乙双方书面确认，任何一方不得自行变更或修改本合同；对于本合同未尽事宜，双方可签订补充协议。

10.5 未得到对方的书面许可，任何一方均不得以广告或在公共场合使用或摹仿对方的商业名称、商标、图案、服务标志、符号、代码、型号或缩写，任何一方均不得声称对对方的商业名称、商标、图案、服务标志、符号、代码、型号或缩写拥有所有权或使用权。

10.6 本合同的任何内容不应被视为或解释为双方之间具有合资、合伙、代理关系。

10.7 本合同替代此前双方所有关于本合同事项的口头或书面的纪要、备忘录、合同和协议等法律文件。

10.8 任何一方在收到对方的具体说明违约情况的书面通知后，如确认违约行为实际存在，则应在十日内对违约行为予以纠正并书面通知对方；因违约产生纠纷，双方协商解决，

10.9 (双方补充条款)

10.10 本合同双方通知地址及方式如下：

甲方：亳州学院

地址：安徽省亳州市经济开发区汤王大道 2266 号。

联系人：_____

电 话：_____

乙 方：_____

地 址：_____

联系人：_____

电 话：_____

电子邮件：_____

上述任何信息发生变更的，变更方应及时以书面形式通知另一方，未及时通知并影响本合同履行或造成损失的，应承担相应的责任。

甲方：_____ 亳州学院 _____

乙方 _____

法定代表人/负责人

法定代表人/负责人

或授权代表：_____

或授权代表：_____

____年__月__日

____年__月__日