潍坊市高密中等专业学校校园超市租赁合同

甲方： 潍坊市高密中等专业学校 地址：高密市昌安大道以东和平路以南

乙方： 地址：

经公开拍卖，潍坊市高密中等专业学校校园超市承租权由乙方成交，根据拍卖前的约定，甲乙双方达成如下协议以期共同信守。

1. 承租时间：试营业一年，自2018年 月 \_\_\_日至2019年 月 日止。试用期结束，甲方对乙方服务执行情况进行考核，考核合格，继续营业至2021 年 月 日止。乙方考核不合格，立即终止合同并无条件撤出学校。

二、承租费：以拍卖成交价格为年承租费，共计人民币 元/年。租金一年一交，首年租金由乙方签订合同之日汇入甲方指定账户后方开始营业。水电费根据主管部门规定的价格按月按实收取，取暖费按学校单位平方米价格结算。

三、承租场所：经营场所在潍坊市高密中等专业学校院内，超市位于学校餐厅一楼东南角，建筑面积约218.45平方米。经营方必须在学校提供的营业房内营业，未经学校许可不得在经营场所范围之外从事任何经营活动，更不得对外营业，学校内不得搞促销宣传、张贴海报等活动。乙方经营超市所需其他设备由乙方自行购买，一切费用由乙方自理。乙方经甲方同意，可以进行装修装饰，但不得改变房屋结构，未经甲方同意，不得在租赁房屋内增建设施。

四、风险抵押金：五万元。实行第三方专户代管，本合同签订之日，乙方应将风险抵押金一次性存入监管银行开设的风险抵押金专户。由甲方、乙方及银行签订《校园超市服务风险抵押金监管协议》。

五、经营模式：乙方自主经营、自负盈亏。甲方开设校园一卡通，超市予以联机，超市实行刷卡收费，不得进行任何形式的现金交易（超市卡机与食堂经营公司联用，乙方负责协调，具体业务问题由甲方和食堂经营公司协商）。

六、经营范围：学生学习用品、生活用品和食品。不得经营有害学生身心健康和有碍学校管理的食品和文化制品，包括但不限于烟酒、生鲜类、半成品食品、膨化食品、带壳干果、拉皮、散装食品。不得经营与食堂相同的食品，不允许进行食品加工并出售，不得改变经营性质。 经营方所进商品必需符合国家的有关质量要求和标准，并按要求及时索取相关证件。不得销售过期食品、假冒伪劣食品、“三无”食品。经营者应当按照保证食品安全的要求贮存食品，并定期检查库存，及时清理变质或者超过保质期的商品，保质期达到临界点2/3的时候，货物必须下架。

七、进货渠道：必须从手续齐全的正规厂家或超市配货，所有销售商品必须索证齐全，必须有食品流通许可证（或食品经营许可证）、检验合格报告等材料并做好存档、登记工作。

八、商品价格：所有商品明码标价（标注在商品的下方），商品价格不得高于我市同类超市价格。甲方将采取不定期的市场考察，若出现学校超市售货价格超过校外大型超市价格，学校将根据超出比例给予处罚，情节严重学校有权责令乙方停业整顿，每学期出现两次该类情况且学生意见较大学校有权终止合同，合同终止后乙方必须在3日内无条件撤出学校。

九、证件办理：乙方要按照国家要求办理相关证照，合法经营。**新办理的营业执照和食品经营许可证等证件的注册名称必须是成交单位的分公司，单位负责人必须是成交单位总公司的法定代表人。**乙方定期对工人进行查体并办理健康证。

十、营业时间：早晨：6:20-7:00；中午：11:30-12:10；下午： 5:30 - 6:10。

乙方必须按校方要求的经营时间进行营业，其他时间，不得对学生开放，不得扰乱正常的教育教学秩序。

十一、双方职责：

（一）甲方权利与义务：

1、甲方要成立管理委员会，随时对超市经营的物品进行检查，发现问题及时向乙方反馈，并督促乙方及时整改。

2、甲方每月对乙方服务执行情况进行考核，若连续两个月综合满意率低于70%，甲方有权提前终止合同或扣减风险抵押金。

3、甲方负责将水电通到超市内，负责房屋维修。

4、乙方经营期间，甲方不得再在校内开设其他超市或零售店。

（二）乙方权利与义务：

1、**乙方必须无条件接受甲方有关环境卫生、食品卫生、安全要求、经营品种、经营时间、服务态度以及商品价格等方面的监督和管理，独立承担法律责任，不得挂靠、转租、转包。**

2、乙方要服从本地卫生防疫部门和市场监督管理局的监督和管理，严格执行国家有关食品卫生安全管理要求，遵守上级教育部门有关规定。

3、超市所用工人由乙方自行雇佣，一切工资待遇、福利待遇、保险等由乙方自行承担。

4、乙方要加强所雇工人的教育与管理，必须严格遵守学校的各项规章制度和法律法规，雇佣工人发生一切安全事故，由乙方自行负责，甲方不承担任何责任，若工人发生违法乱纪给学校声誉造成影响，甲方有权单方解除合同，乙方所交租赁费和风险抵押金视为惩罚性违约金，一概不予退还。

5、乙方不得超出范围经营或出售规定之外的商品，乙方售货价格不得高于高密市其他超市同等商品价格，若因价格或质量问题，造成甲方师生意见较大，甲方有权单方解除合同，乙方所交租赁费和风险抵押金视为惩罚性违约金，一概不予退还。

6、乙方经营的货品必须保证质量，若发生因食用乙方经营的食品或使用生活学习用品，造成食物中毒或身体不良反应，乙方承担全部责任。甲方有权单方解除合同，乙方所交租赁费和风险抵押金视为惩罚性违约金，一概不予退还。情节严重的由司法机关追究乙方经济和法律责任。

7、乙方不得容留甲方学生在超市内逗留玩耍，更不得容留学生过夜。否则，甲方有权单方解除合同，乙方所交租赁费和风险抵押金视为惩罚性违约金，一概不予退还。

8、乙方每月月底按照有关部门规定的价格，根据使用情况向甲方交纳水电费。

9、乙方经营过程中发生的一切费用及债务，由乙方承担。并且自行解决在经营期发生的涉及公安、工商、税务、卫生、安全责任、停业整顿、罚款等情况。解决不及时或给甲方造成声誉影响，甲方有权终止合同，并追究其相关责任。

10、超市内部和周围的清洁卫生、安全工作等由乙方自行负责。超市内部设施摆放、线路铺设、消防设施配备要符合消防安全要求。乙方可自行安装监控视频。

11、乙方每周日上午集中进货一次，大宗商品可以用车辆运输，其余时间进货须经学校同意，但车辆不得进入。

十二、合同解除和终止

1、合同到期自然终止，双方不再续签合同。

 2、因上级政策变动或不可抗力等因素致使本合同难以履行的，甲方有权单方解除合同。

 3、合同期内因学校改造等原因须要合同被迫终止的，学校不承担任何补偿责任，但对可预知的因素，学校将预先通知经营单位做好准备。

4、自合同到期或者依法解除之日起，乙方必须在3日内为甲方腾出房屋，将自行购置的设备、货品无条件地全部运出校外。乙方逾期不腾退房屋，甲方有权在本合同约定的见证人或者当地公安机关的工作人员在场的情形下，自行聘用开锁人员和搬家公司，开启门锁并将乙方货品和设施等搬运至别处，因此发生的开锁费、搬运费和报关费等一切费用全部由乙方承担。甲方可从风险抵押金中扣除。

乙方在搬运设施设备和货品过程中要爱护甲方设施。如有损坏按价赔偿。

5、合同终止或者依法解除后，乙方不得以任何理由让甲方协助处理库存物资和设备及人员的安置等问题。

十三、合同生效

1、本合同中记载的地址为甲乙双方邮寄与本合同有关的法律文书的送达地址。本合同中的代理人和手机为甲乙双方邮寄与本合同有关的法律文书的有效代收人和联系方式。甲乙双方对上述地址、联系人和联系方式如有变更，应在变更后3日内书面通知对方。否则后果自负。

2、本合同自甲乙双方签字、盖章之日起生效。合同履行过程中发生争议，双方先协商解决，协商不成可由校园超市所在地司法机关依法解决。本合同一式两份，双方各执一份为凭。

甲方（签章）： 乙方（签章）：

授权代表人（签字）： 授权代表人（签字）：

手机： 手机：

签约日期： 年 月 日 签约日期： 年 月 日

见证人（签字）：