开封技师学院服务用房租赁协议

甲方：开封技师学院（以下简称甲方）

乙方： （以下简称乙方）

为更好地为教职工和学生提供生活服务，根据《中华人民共和国民法典》的规定，甲、乙双方本着平等、自愿、诚实信任及互惠互利的原则，经双方充分协商签订本协议。

**第一条** **租赁物**

甲方将位于开封市第五大街与职教路交叉口开封技师学院校内学生宿舍楼二（乙）附属用房一层西半部分 332 平方米房屋租赁给乙方经营超市用。

**第二条 产权所有**

1、甲方对移交给乙方的所有租赁物拥有产权，且产权无争议。

2、在本协议履行期间：

（1）甲方不得擅自处理移交清单所列租赁物的产权方面的权益。

（2）乙方不得将承租的所有房屋、物件、设施及附着物进行产权方面的交易、抵押和其他任何形式的担保。

**第三条 租赁期限**

租赁期限：双方约定租赁期限为叁年，自 年 月 日起至 年 月 日终止。

**第四条 租赁费用及其他费用的计算及支付**

1、租金：每年租赁费人民币 元整整（税后）。

2、本协议签订前，乙方须交齐第一年度租赁费。

3、乙方须于 年 月 日前一次性向甲方提前交齐第二年度租赁费；于 年 月 日前一次性向甲方提前交齐第三年度租赁费。

**第五条 履约保证金及装修押金的缴纳、补足及退还**

1、装修押金为拾万元整（100000.00元整），由乙方在协议签订前交纳，装修结束,乙方装修及现场垃圾清运完毕，并经甲方组织验收合格。如果乙方装修期间有破坏房屋情形，并影响到房屋主体结构安全的，甲方有权要求乙方按照《中华人民共和国建筑法》的要求加以修复且由乙方承担修复产生的费用，否则甲方有权扣除全额装修押金。

2、装修工期为15天，装修期间乙方应做好施工期间的安全管理工作，因装修期间产生的安全事故责任由乙方完全承担，乙方在装修期间不得营业。

2、装修结束，乙方装修押金拾万元整（100000.00元整）转为履约保证金拾万元整（100000.00元整）,不计利息。

协议期满并办理完所有移交手续，并且乙方已付清甲方所有款项，不存在遗留问题后30日内甲方将履约保证金全额（不计利息）退还给乙方。

**第六条 经营范围**

乙方经营范围为： 超市 。

未经甲方书面同意，乙方不得改变租赁物的上述用途。严禁超范围经营，严禁非乙方经营。

**第七条 租赁物的交付与收回**

1、协议生效后，甲、乙双方进行租赁物交付，移交租赁物清单作为本协议的附件。办理租赁物交接手续，双方授权的代表人应签字确认。

2、本协议期满后，乙方交还甲方租赁物及附着物须经甲方验收合格，标准为租赁物完好无损，能够保证租赁物的安全正常运行。如检查验收发现租赁物损毁，乙方需修复或赔偿。要依据租赁物清单在约定时间内完成移交，并结清应由乙方承担的一切费用与债务及责任。

3、根据《开封市市级行政事业单位国有资产对外有偿使用管理暂行办法》和《开封市财政局关于进一步加强市级行政事业单位国有资产对外有偿使用管理的通知》[汴财资〔2013〕88号]文。本协议期满后甲方需重新进行超市拍卖。乙方需按照甲方要求按时撤场，不得延误，如因未及时撤场影响后续正常经营的，按照2000元/天扣除违约金.

**第八条 租赁期间的税费**

乙方因经营业务等产生的相关税费和其他费用由乙方自行承担。

**第九条 水、电等费用**

甲方为乙方提供水源、电源，水费电费标准按学校规定执行，在经营期间所使用的水、电等各项费用由乙方负担。乙方使用的水、电费按水、电表计量，每月查抄一次，每学期（半年）缴纳一次，不得拖欠。拒不缴纳或拖欠租金、水电费，或者租赁期满延迟交付时，甲方有权停水断电，造成的损失由乙方自行承担。

**第十条** 乙方自主经营，自负盈亏，经营所需的所有设施设备购置费用及装修费用全部由乙方承担。经营期间所有设备、设施改造和维修费用由乙方承担。

**第十一条** 乙方装修和改造方案及门面装饰装修方案，须经甲方书面批准，方案不得破坏出租房屋主体外貌、内部结构、外部环境和符合消防安全要求、开封市城建管理部门及甲方要求为原则，须符合基建装修工程施工规范、材料环保标准、消防设计等相关标准要求，不得影响房屋使用安全，不得影响用电、用水等安全。达不到消防要求或对房屋结构造成损害的，乙方承担相应责任和经济损失。

**第十二条**  协议租赁期满，所有乙方出资进行的装修及添置的房屋附属设施均归甲方所有，甲方不给乙方任何补偿。如果乙方造成损坏，修复费用由乙方承担。

**第十三条** 乙方经营的物品必须进货来源清楚，产品合格，确保安全。价格标准应符合开封市市场价格标准。甲方有权监督乙方，甲方发现乙方违规，可以向乙方送达整改通知，乙方需在接到整改通知三日内整改价格标准并在门前公告调价信息。如拒不整改，甲方有权解除合同，取消乙方的租赁权并对此不付任何法律责任。

**第十四条 租赁物的使用和管理**

1、甲方移交的租赁物双方确认质量合格。在乙方经营期间，甲方对租赁物的安全性拥有监督权。

2、乙方应当正确使用、利用租赁的房屋（含屋面）、装置、设施和物品，并对所租赁的房屋、装置、设施和物品负有日常维护、维修的责任，维护维修所产生的费用全部由乙方承担。因乙方的原因致使租赁的房屋、设施损毁、灭失，乙方应立即负责维修或重新添置，或按原租赁物的重置完全价值承担赔偿责任。

3、影响房屋主体结构安全的部分，含承重梁、墙体、立柱、楼梯、楼板及楼房主体结构的所有部分，乙方不得擅自改变其状态。因施工不当造成的一切损失及维修恢复费用全部由乙方负责。

4、乙方不得擅自改动供电设备、不得超负荷使用电器设备，在征得甲方同意后，可增加电容量，但费用由乙方负担。否则，由此给甲方造成的损失，由乙方负全部责任。

5、乙方营业所必要的消防器材、消防设施的购置与安装，以及消防许可证等手续均由乙方自行负责办理，所需费用全部由乙方承担。

**第十五条 添置物的使用和管理**

1、乙方在承租过程中，应保证租赁房屋资产的保值、增值。为保证租赁房屋的资产保值、增值和持续盈利能力而进行的改造、装修及设备设施添置所发生的费用由乙方承担。

2、协议期内，乙方因经营需要更新报损甲方投资购置的设备、设施等物品时，乙方书面申请经甲方同意后，可以更新，但该物品的处置权归甲方。租赁期进行的装修、更新的设备、设施等物品的采购及安装费用由乙方支付，协议期满后装修及添置的房屋附属物的所有权无偿归甲方所有。

3、乙方添置的设备、设施应符合国家相关安全标准和国家及省、市环保要求。如因添置物发生的安全事故，由乙方承担全部责任。

**第十六条 甲方的权利和义务**

1、甲方为乙方提供经营所需的房屋、水源、电源。在经营期间内不为乙方添置任何设备、设施（含低值设备）。

2、协议期内甲方有权对乙方一切租赁经营活动依据本协议和国家法律法规要求进行全方位监督、检查和指导，甲方发现乙方存在违规或达不到政策要求时，可以向乙方送达整改通知，乙方必须无条件服从。乙方需在接到整改通知后按整改通知要求进行整改。

3、甲方保证向乙方提供正常经营环境，除履约保证金、租金、水费、电费外不得收取其他费用。

4、甲方配合乙方处理需甲方出面协助解决的有关问题。

**第十七条 乙方的权利和义务**

1、乙方经甲方相关部门同意后，可在校内设立或悬挂本企业的图标等企业文化宣传标志。

2、承租期内，乙方必须依法经营，税费自理，自负盈亏，自行承担经营中的各种风险和责任，自觉接受政府执法部门和甲方的职能部门的监督、检查和业务指导。乙方须自行办理工商、税务等政府部门规定办理的经营所需的各种证件,其所需费用由乙方自行承担。因未办理相关证照所产生的一切法律后果，均由乙方承担。

3、乙方不得随意在室内进行改造装修，若需装修改造，必须书面报经甲方同意方可实施。

4、特殊情况乙方应做好储水和临时停电应急措施。

5、乙方应加强安全管理，避免出现安全事故。电源使用要遵守国家安全用电要求，要定期检查电路，确保用电安全。在经营期间若出现安全事故，由乙方承担全部责任。

6、乙方聘用人员必须符合有关规定，应做到所需证件齐全严格执行各项有关劳动保险的法律法规，独立承担劳动部门有关的检查费用和责任，禁止非法用工。

7、乙方必须做到文明经营，服务周到，举止文雅，整洁干净。

8、乙方应保证室内外卫生保洁区环境卫生良好，经营场所地面无纸屑、杂物、尘土、通道无堆积包装纸箱；墙壁干净，靠墙四周无垃圾杂物、玻璃明亮；货架及商品保持清洁，无灰尘、污迹。经营场所外实行“门前三包”，垃圾桶摆放整齐、桶面干净；三包区域内无明显垃圾、无积水。并自觉接受甲方监督。

9、乙方无条件配合甲方进行的各项检查，一次不配合从乙方履约保证金中扣除壹仟元整（1000.00元整）。

10、乙方在承租期内应严格遵守学校安全保卫、环境管理等各项规章制度，违反一次从乙方履约保证金中扣除壹仟元整（1000.00元整）。造成后果的，乙方除应承担相关法律责任外，还应承担因此给甲方和第三方人造成的一切损失。

11、乙方所售商品及服务必须明码标价且悬挂于显眼位置，定价要合理、公道,并不得高于校外市场价，无条件接受校方和学校师生的监督。

12、乙方不得以各种理由向学生摊销或强行推销任何商品及服务。

13、甲方开学期间乙方不能正常营业给甲方师生生活造成影响的，每天扣除履约保证金壹仟元整（1000.00元整）（设备损坏抢修7个日历日内免除）。

14、乙方应加强聘用人员的管理。发现一例乙方聘用员工之间或聘用员工与校内人员打架斗殴的，扣除乙方违约金壹仟元整（1000.00元整）。

15、乙方在校内检查中发现卫生不合格，甲方可以向乙方送达整改通知，乙方必须无条件服从。乙方需在接到整改通知后按整改通知要求进行整改。

16、承租期内发生的因经营管理不善导致的火灾、水灾、人身伤害等各类安全和消防事故所造成的一切损失和法律责任由乙方完全承担。

17、乙方因违反各项国家安全管理规定给学校及师生造成损失，乙方应负相关法律责任及全部经济责任。

**第十八条 协议的变更**

协议订立后，甲乙双方必须认真履行，任何一方不得擅自变更协议。但在协议履行过程中，如发生重大政府行为或其他严重影响经营的事项，双方可协商变更协议。

**第十九条 协议的解除、终止**

1、租赁期间，甲方有以下行为之一的，乙方有权解除协议：

（1）出租的房屋不符合建筑结构安全规定，可能危害乙方人员及公共安全的；

（2）在租赁期间，因甲方出租物产权原因引起乙方与第三方发生争议，严重影响租赁物使用的；

（3）在租赁期间，甲方收取约定范围之外费用的；

2、租赁期间，乙方有以下行为之一的，甲方有权解除协议：

（1）未经甲方同意拆改房屋主体结构或擅自自建建筑物的；

（2）未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用；

（3）在承租物范围内从事非法的业务经营或进行违法活动的；

（4）乙方存在擅自转租、分租等非乙方经营行为的；

（5）乙方违反本协议约定，未尽房屋维修责任致使房屋或设备严重损坏的；

（6）乙方严重违反治安管理条例，情节特别严重的；

（7）乙方出店经营、乱搭乱建的，甲方书面通知整改，整改期内乙方必须整改完毕，如果乙方不能按期整改的；

（8）提供网吧、游戏厅等娱乐性服务；

（9）向学生售卖烟、酒及有害身心健康的商品；

（10）出售易引起消防、安全隐患的商品和服务；

（11）经营严重影响校园环境卫生的商品和严重危害校园安全的商品；

#### （12）与食堂经营品种发生重复；

（13）因乙方不配合导致甲方受到上级通报或给甲方声誉或财产造成重大损失的；

（14）乙方超范围经营的，甲方书面通知整改， 3个日历日内乙方必须整改完毕，乙方不能按期整改的；

（15）甲方开学期间乙方不能正常营业超过15个日历日，给甲方师生学习生活造成影响的；

（16）乙方因违反各项国家管理规定给学校及师生造成损失的；

（17）协议执行期间，超过10个工作日不能补足履约保证金的；

（18）达不到消防要求或对房屋结构造成损害的。

3、甲乙双方也可以协商解除协议，协商解除协议必须双方同意并以书面形式签署。

4、协议解除通知书自送达到对方之日起生效。

**第二十条 甲方违约责任的处理**

1、因甲方原因导致协议在有效期内解除的，装修及乙方添置的房屋附属物等产权归甲方，双方共同委托评估机构对装修及乙方添置的房屋附属物等进行评估，评估费用由甲方承担，甲方按评估价格向乙方支付费用，同时甲方向乙方支付壹万元整（10000.00元整）违约金。

2、如甲方违约，乙方应书面通知甲方，甲方应在接到书面通知15日历天内采取措施履约，如果甲方15日历天内仍不能履约，乙方有权选择继续履行协议或终止协议并正式书面通知甲方，通知书自送达之日起生效。协议解除生效后15日历天内乙方搬离并向甲方交回租赁房屋及附属设施以及本协议约定的物品。协议终止生效日至搬离日（15日内）甲方不向乙方收取租赁费用。

**第二十一条 乙方违约责任的处理**

1、因乙方原因导致协议在有效期内解除的，装修装修及乙方添置的房屋附属物等产权无偿转移给甲方，甲方不给乙方任何补偿，如果乙方造成损坏，修复费用由乙方承担。拾万元整（100000.00元整）履约保证金作为违约金由甲方扣除。

2、乙方在协议有效期内违约，甲方应书面通知乙方，乙方应在接到书面通知15个日历天内采取措施履约，如果乙方15个日历天内仍不履约，甲方有权终止协议并正式书面通知乙方，协议终止通知书自送达之日起生效。乙方必须在协议终止生效15个日历天内搬离。双方约定协议终止生效后第16个日历天起视为乙方已经履约腾空，甲方有权进行断电断水并对房屋、房屋附属物及屋内物品进行处置，造成的一切损失由乙方全部承担，处置收益归甲方所有。

3、乙方必须在协议到期后5个日历天内向甲方交还房屋及相关资产设备，每拖延一天需向甲方缴纳房屋占用费壹仟元整（1000.00元整），并按实际使用时间支付租金。该费用由乙方和乙方法人 （身份证号码： ）共同承担并向甲方结清。乙方交还的设备必须完整无损，如有损坏或丢失，修复或赔偿费用由乙方承担。逾期不向甲方交回房屋，拾万元整（100000.00元整）履约保证金作为违约金由甲方扣除。

4、协议到期后15个日历天后，乙方扔拒不交还给甲方，甲方有权强行清理乙方个人物品，强行收回，除乙方个人物品外的所有设备、设施、装修及房屋附属物都归甲方所有，在强制收回时给乙方造成的损失由乙方全部承担。

**第二十二条 整改通知落实约定**

甲方每向乙方送达整改通知一次，甲方有权从乙方缴纳的履约保证金中扣除壹仟元整（1000.00元整）。同一整改事项甲方连续向乙方送达整改通知最小时间间隔不少于前一次通知中约定的天数。

**第二十三条** **免责条件**

1、因不可抗力造成的损失，甲乙双方互不承担责任。协议不延期。

2、因国家或各级地方政府的政策原因造成损失的，双方互不承担责任。由政府按政策规定给与补偿，政府没有补偿的双方不给与对方补偿。

3、因政策变化或者发生自然灾害等不可抗力因素导致协议在有效期内无法履行时，协议解除，甲乙双方均不承担违约责任。甲方应当如数退还剩余租金和履约保证金，乙方有权处置乙方出资添置的设备设施，双方不给与对方任何补偿。乙方应在不可抗力因素发生后15个日历天内向甲方交回房屋及协议清单内的甲方设备、设施、附属物，逾期不向甲方交回的视为因乙方原因导致协议在有效期内解除处理。

**第二十四条** 未尽事宜双方协商解决，形成补充协议，该补充协议与本协议具有同等法律效力。

**第二十五条** 本协议附件为协议的组成部分，具有同等法律效力。

**第二十六条** 因履行本协议发生的争议，由双方协商解决，协商不成时向甲方所在地人民法院提起诉讼。

**第二十七条** 本协议一式六份，甲方三份，乙方三份。经双方法定代表人或特别授权委托代理人签字并加盖公章后生效。

**第二十八条**  本协议使用的年、月、日均为公历。本协议的签订地是中国河南省开封市龙亭区。

甲方（公章）： 乙方（公章）：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

联系方式： 联系方式：

签订时间： 签订时间：