江苏省连云港中医药高等职业技术学校

超市经营服务项目不动产租赁合同

甲方：江苏省连云港中医药高等职业技术学校

乙方：

根据《中华人民共和国民法典》及国家有关规定，遵循平等、自愿、诚信的原则，经甲、乙双方协商一致，订立本合同。

一、承包项目

甲方将江苏省连云港中医药高等职业技术学校校内的校园第一超市（丹参苑北侧 101 室），经营面积 354 平方米左右，交给乙方承包经营。

二、经营期限

本次招租超市服务经营服务期限为 2 年（不足二年按二年计），合同周期自承租通知书发出之日起至2026年的7月1日止（暂定7月1日，以校历为准，在放暑假前一天结束）。本标段超市寒暑假停业，开业时间及每日经营时限服从学校安排。乙方试用期满及服务满一年时甲方将对乙方进行考核，（考核将按照学校门面房项目考核表内容进行考核，见附件）如乙方服务期内考核不合格，甲方有权解除合同，乙方无条件服从和接受并按约定时间撤场。

三、承包费用的交付及履约保证金要求

1. 承包费用金额：乙方需缴纳两年租金共计人民币____元。（￥____元）（乙方自行承担承包经营期间产生的所有税费）。

2. 履约保证金：乙方需缴纳履约保证金人民币____元（履约保证金数额按照年承包费的10%计取），用于处理确因乙方原因造成且乙方不处理或不及时处理的有关问题、事故或各项损失、赔偿等。合同期满，在乙方与甲方办理验收等相关移交手续并正常退场，且甲方扣除应由乙方承担的相关处理费用后无息退还履约保证金。

3. 履约保证金和承包费以现金或转账的形式缴纳，**履约保证金在竞价结果公示后5个工作日内缴纳。**承包费按年，分两次缴纳，第一次承包费在签订合同后15个工作日内缴纳人民币_____元，逾期（超过15个工作日）未交视同放弃承包权，本合同自动解除，履约保证金不予退还。第二次缴纳剩余承包费人民币_____元，应在**2025年6月30日前缴纳完毕**，如未按时缴纳，每超过1天，扣除履约保证金的1%，如超过 15个日历日仍未缴纳的，履约保证金不予退还，甲方有权解除合同。乙方以现金或以**对公账户**银行转账形式交付甲方，甲方提供学校收据，甲方账号：连云港市财政局；开户行：中国邮政储蓄银行连云港市通灌路支行；账号：100458865300019999055001。承租期间概不退租或减租（经双方共同认可的不可抗力除外）。

4. 合同金额不含税，税费由乙方承担，与承包费同时缴纳。根据税务政策规定，2023年7月-2024年12月期间，增值税5%，附加税0.6%（税费减半为0.3%），印花税为1‰（税费减半为0.5‰），房产税12%（税费减半为6%），城镇土地使用税5元/平方（税费减半为2.5元/平方）。税率合计数为5%+0.3%+0.5‰+6%=11.35%。综上，计税方法：月租金*月数*11.35%+（2.5元*平方数/12）*月数。如有调整，根据税务相关规定执行。）

四、经营活动要求与经营范围

1.学校超市的经营活动必须符合国家有关法律法规和学校的各项规定，必须服从甲方管理，坚决贯彻执行甲方党政决策的要求。不得危害国家安全、泄漏国家机密、影响社会稳定及校园秩序，不得销售黄色淫秽、反动、封建迷信等制品，不得出售各类烟酒（含酒精饮料），不得违法违规进行经营活动，不得影响校园正常教学生活秩序，不得有碍校园环境观瞻。

2.经营范围必须体现学校教书育人职能要求，不能完全等同于营业执照规定或社会超市经营的范围。乙方所经营的所有商品以及价格必须以电子版形式报校总务处审批后在超市醒目位置公示，并在商品旁边的醒目位置张贴价格，乙方不得超出范围经营，不得擅自改变经营范围。确需改变经营范围的，乙方必须以书面形式报请甲方书面同意后方可实施。否则，甲方扣除履约保证金并有权解除合同，由此带来的一切责任和损失均由乙方承担。

3. 经营范围：生活用品、百货、学习、办公用品、预包装食品。不得经营馒头、生煎、包子、面条、烤肠、饺子等食品；不得经营非定型包装食品和需二次加工食品如：油炸食品、肉串、玉米、粽子、茶叶蛋等，不可经营水果（含鲜切果盘）；不可经营高盐、高糖、高脂食品及烟酒（含酒精饮料）；严禁销售“三无”产品、过期变质食品、假冒伪劣商品；不可经营违反学校消防、危化品管理的用品；不经营违反国家法律法规的商品；不经营其他不符合学校管理要求的商品；不得用于经营高污染、高噪音、扰民、危险品、黄赌毒等违法活

动）；乙方所经营的所有商品以及价格必须以电子版形式报校总务处审批后在超市醒目位置公示，并在商品旁边的醒目位置张贴价格。

五、甲方的权利与义务

1. 甲方对乙方的经营活动和各项工作进行指导、检查、监督和管理，以保证经营安全、稳定、有序运行，维护学校的教育教学秩序，创建和谐校园。

2. 甲方只提供现有的经营场所，不负责提供一切经营所需设备设施和物品，审批和督促乙方按响应文件所述的房屋装修装饰方案和外墙广告，合同期满甲方对乙方所做的装修装饰等不做任何补偿，装饰装修部分归甲方所有，乙方对此已确认。

3. 甲方采取定期和不定期检查的方式，对乙方经营服务期内经营各方面状况进行抽查或全面检查，发现有与本合同约定不一致的违约行为或问题，及时责令乙方限时整改并做出处理。整改不到位的，有权按次要求乙方承担 1000 元/次的惩罚性违约责任，从履约保证金中扣除，直至解除合同。

4. 甲方保证乙方经营所需用水、用电的正常供应（所用水电费用按国家有关规定计费标准执行，由乙方承担）。甲方负责安装智能水电表，并与一卡通相接，乙方需按要求使用智能水电表并缴纳智能水电表使用费 2000 元，水电费由乙方按实际使用量缴费。

5. 甲方对超市服务质量、价格等进行随机抽查，如发现同类同品牌同档次比社会上其他超市（以连云港市各大中专院校校内超市价格及连云港市区各超市的同期最低价格〈专项优惠活动推出的超市价格

除外〉为标准进行对比）价格高的业务，责令改正，每发现一次，扣除履约保证金1%并记录在案。

6.合同期满或终止，收验经营用房及附属设施，并根据乙方提供的水电结算清单、单据等相关履约完成证明，在扣除由乙方承担的费用后，甲方（职能部门按审批流程办理）按无息退还全部或部分履约保证金。

7.甲方安排总务处牵头，组织相关职能部门、教师代表、学生代表组成的超市经营管理及价格监控工作小组，负责对超市的经营服务进行监督管理及考核。

8.承包经营期内如遇国家及有关上级部门政策变化、不可抗力、学校规划调整等需终止合同的，甲方需提前30天通知乙方，乙方必须无条件配合。

六、乙方的权利与义务

1.乙方应爱护甲方提供的经营场所设备设施，不得改变房屋结构，不得在经营用房周边私搭乱建；超市门面装饰装修方案必须书面报甲方批准后，方可实施；人为原因造成的毁坏，由乙方负责修复或照价赔偿。

2.乙方必须严格遵守国家、地方及行业相关法律法规，必须严格遵守学校管理制度，及时贯彻执行学校党委会、校长办公会议定要求，必须服从学校及相关职能部门的管理，保证服务质量，控制超市价格，微利经营，让利于学生，遵循并执行为师生提供优质、精细、高效服务的要求；否则由乙方承担全部责任和损失。

3. 乙方经营期间须向甲方提交营业执照、务工人员登记表、有效期内健康证、消防安全承诺责任书等有关证件材料备案，并配备消防器材，接受甲方消防、治安管理检查，对检查中存在的问题要及时进行整改。

4. 乙方无条件接受甲方对环境卫生、服务态度、服务质量及价格等进行的监督、检查及处罚。乙方应严格按照甲方规定的营业时间营业；在经营过程中只能使用甲方的校园一卡通或甲方提供的其它支付方式进行结算；购物结算必须主动提供小票，以上如有违反，每发现一次承担人民币 500 元的惩罚性违约责任，由甲方从履约保证金中扣除。

5. 乙方必须在店内经营、独立经营、自负盈亏，不得转租、转包、分租、分包；不得私自在店外摆摊经营或推销商品。被发现一次承担人民币 500 元的惩罚性违约责任，由甲方从履约保证金中扣除。

6. 合同期满或甲方依据本合同条款解除合同后，乙方应在 5 日内清场搬离，每超过 1 天，扣除履约保证金的 10%，如超过 10 天仍未退场搬离的，视为放弃资产所有权，甲方有权清理处置，履约保证金不予退还。

7. 乙方应安全、卫生、文明服务，确保无责任事故的发生。一旦发生责任事故，乙方应及时处理，并承担由此产生的一切责任和损失。如发生以上责任事故导致甲方承担责任的，甲方有权要求乙方承担甲方的所有损失，并支付合同总价的 10%作为惩罚性违约金。

8. 从业人员须进行岗前培训，需持证上岗的应持证上岗，进入学

校后应统一着装，出入学校服从管理，不得在校内吵闹、聚众赌博、酗酒等。乙方应制定严格的用人制度，自主选用合格的从业人员。乙方所用人员与甲方无隶属关系，一切工伤、事故等事件（如承包经营期间给从业人员造成伤害或引起矛盾纠纷的），由乙方自行处理解决并承担相关责任和费用，与甲方无关。

9. 因乙方经营过程中给甲方造成网络舆情等不良社会影响的，乙方需承担相应法律责任，甲方有权终止合同，并不予退还履约保证金。

10. 乙方应做好经营场所及附属设施的管理工作，做好门前“三包”（卫生、秩序、设施），门前空场路面出现破损的应按甲方要求及时修复。因管理不善对师生造成人身伤害的，乙方需承担全部法律责任。

七、违约责任

1. 本合同试用期为 3 个月。试用期内，如乙方经营服务未达到甲方要求或不按甲方要求执行，经限期整改后仍达不到要求的，甲方有权解除本合同，并没收乙方履约保证金，乙方承担由此引起的一切责任和损失。因乙方原因导致无法履约的，除承担相应的经济赔偿外，不得参加下一轮竞拍。

2. 甲方对乙方经营服务实行过程考核，按甲方考核标准执行，乙方承担由此引起的一切责任和损失。

3. 乙方因违反合同约定承担违约责任的，违约金从乙方履约保证金中扣除，不足部分由乙方在一周内及时补齐。乙方违反合同约定的，甲方可解除合同。乙方因经营管理不善，造成严重亏损或因其他原因

无法继续经营的，可向甲方提出申请，甲方批准后予以终止合同，履约保证金不予退还；承包费用按照实际发生的天数计算，余款无息退还乙方。

八、其他约定

1.本合同壹式陆份，甲、乙双方各执叁份，签字并盖章后生效。

2.甲方招租文件、乙方竞拍相关文件与本合同具有同等效力。

3.甲乙双方因合同的解释或履行发生争议，由双方协商解决。协商不成，应依法向甲方所在地人民法院提起诉讼。

4、本合同如有未尽事宜，由甲、乙双方协商解决。

甲方：（盖章）	乙方：（盖章）
法定代表人 ：	法定代表人：
委托代理人：	委托代理人：
年　　月　　日	年　　月　　日

附件：

江苏省连云港中医药高等职业技术学校门面房项目考核表

项目名称：　　房间号：　　考核部门：

序号	考核内容	优秀	合格	不合格
1	按照要求提供服务人员，服从校方的管理，按时缴纳租金及各种税费			
2	资助品质兼优的贫困生、对学校重大活动提供有力支持			
3	文明经营，负责落实包干区域内的环境卫生			
4	做好安全、防火、防盗工作，无安全责任事故			
5	服务周到，遵守规范，态度良好，无投诉			
6	严格执行有关卫生、防疫规定及校方对卫生防疫做出的其他要求			
7	遇突发性或紧急工作任务，能及时到现场，并做到现场指挥、管理、落实			
8	按照相关规定证件上墙公示，工作人员均有健康证			
9	遵守招租文件及合同相关约定条款，规范经营，无超范围经营情况			
10	商品价格合理、明码标价、主动提供购物小票，学生无投诉			

注：有两项以上（含两项）不合格者，认定为该服务期内考核不合格

考核人：