



个人或单位法定代表人姓名:\_\_\_\_\_

身份证号或护照号或营业执照号码:\_\_\_\_\_

地址:\_\_\_\_\_

邮政编码:\_\_\_\_\_

委托代理人:\_\_\_\_\_, 联系电话:\_\_\_\_\_

委托代理人身份证号或护照号:\_\_\_\_\_

委托代理人地址:\_\_\_\_\_

委托代理人邮政编码:\_\_\_\_\_

甲、乙双方就下列房屋租赁达成如下协议:

### **第一条 房屋基本情况**

甲方拟出租房屋坐落于\_\_\_\_\_;  
位于\_\_\_\_\_层, 共\_\_\_\_\_套(间), 房屋编号:\_\_\_\_\_,  
房屋结构为\_\_\_\_\_, 建筑面积\_\_\_\_\_平方米;房屋所有权  
证号\_\_\_\_\_, 该房屋所占土地使用权以\_\_\_\_\_划拨  
(出让或划拨)方式取得;土地使用权证号为\_\_\_\_\_。

### **第二条 房屋用途**

乙方向甲方承诺, 租赁该房屋仅作为\_\_\_\_\_ 仅限校园师生超  
市经营 使用。

除双方另有约定外, 乙方不得任意改变房屋用途。

### **第三条 租赁期限**

租赁期限自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

最长租赁期限原则不得超过5年。超过5年的出租。出借事项,

由主管部门征求县财政局意见后，报县政府审批。

#### 第四条 押金

为保证合同的履行，乙方在订立合同的同时给甲方支付押金计人民币：\_\_\_\_\_（大写：\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整）。本合同终止后，经甲方查实乙方无相关欠缴费用或其他未履行事项后，押金退还乙方。

#### 第五条 租金

该出租房屋租金按\_\_\_\_\_（月、季或年）缴纳。

每\_\_\_\_\_（月、季或年）租金共计：

人民币\_\_\_\_\_（大写：\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_百\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整）。

或者是：\_\_\_\_\_。

租赁期间，如遇到国家有关政策调整，则按新政策规定调整租金标准；除此之外，须经双方协商同意，否则，出租方不得以任何理由调整租金。

#### 第六条 租金支付时间

租金按\_\_\_\_\_（月、季或年）预付。乙方应于本合同生效之日 10 日内、乙方使用房屋前，向甲方预付下\_\_\_\_\_（月、季或年）租金。以后，乙方于每\_\_\_\_\_（月、季或年）结束前 10 日内预缴下\_\_\_\_\_（月、季或年）的租金。

#### 第七条 交付房屋期限

甲方应于本合同约定的租赁期开始之日起，将房屋交付给乙方。

## 第八条 甲方对房屋产权的承诺

甲方保证该房屋交付后不得因产权纠纷而影响乙方正常使用房屋；除另有约定外，有关按揭、抵押债务或欠付税金、租金、水电费、物业管理费等事项，甲方应该在交付房屋前办妥或向乙方披露。房屋交付后如因上述情况而影响乙方使用房屋，乙方可以终止合同，并由甲方承担相应的责任。

## 第九条 维修养护责任

租赁期间，甲方对房屋及其附属设施每\_\_\_\_\_（季或年）检查一次，需修缮的，应进行修缮。检查、修缮时，甲方应提前告知乙方，乙方应积极协助，不得阻挠。

1. 因乙方经营操作、管理不当造成房屋墙体、地面、门窗、货架、收银系统、制冷、监控、防盗设备损坏，全部维修、更换费用由乙方承担；

2. 乙方新增、加装设备、装修改造全部由乙方出资；合同到期后，乙方增设装修、新增设备、不可移动设施无偿归甲方所有，乙方禁止拆卸、破坏墙体、地面、建筑结构；

3. 乙方全面承担经营期间消防安全、食品安全、门前三包、校内综合治理、安保值守责任，落实夜间值班制度，甲方拥有日常巡查、监督、处罚权；

4. 乙方须定期自行充换灭火器材，不得遮挡消防通道，店内玻璃内侧固定悬挂安全锤，保持消防设施完好有效。

5. 租赁期间，关于防火安全、门前三包、综合治理及安全保

卫等工作，乙方应当执行当地有关部门的规定并承担全部责任，甲方有监督检查的权利。

### **第十条 关于房屋装修和改变房屋结构的约定**

该房仅可做简易店内装饰，严禁改动任何建筑主体结构；地面统一使用防滑瓷砖、墙面白色乳胶漆、门头喷绘布，店内全部使用节能灯；

任何涉及墙体、管线、承重结构改动、大型装修施工，必须提前提交书面方案取得甲方盖章同意，所有费用乙方自行承担；未经许可擅自改造，甲方有权要求乙方限期恢复原状，并追究损失赔偿；

**第十一条** 乙方装修房屋不得改变房屋内部结构、不得损坏房屋设施，如需改变房屋的内部结构和设置或装修对房屋结构有影响的设施，需事先征得甲方书面同意，相关费用由乙方承担。未经甲方书面同意，乙方擅自改变房屋结构和设施的，甲方有权要求乙方恢复原状，由此造成的损失由乙方承担。

### **第十二条 关于房屋租赁期间的有关费用**

租赁期间，以下费用，除另有约定外，全部由乙方支付，并由乙方承担逾期付款的违约责任。如因乙方欠缴或逾期付款导致甲方承担责任的，甲方有权向乙方追缴。

1. 租赁房屋发生的水电费、燃气费、物业管理费、收视费、互联网费等；

2. 其他与房屋使用相关的税金或费用。

### **第十三条 租赁期满**

租赁期满后，本合同即终止，届时乙方须将房屋退还甲方，乙方进行的装修及投资建设的不可移动资产均无偿归甲方所有。

### **第十四条 超市经营硬性管理条款**

#### **1. 营业时间管控（严格执行）**

超市仅允许在学生非上课时段营业，标准时段：早 7:20—8:20、中午 11:20—12:50、下午 17:50—19:00、晚间 21:20—22:20；学校调整作息时，乙方同步调整营业时间，教学时段严禁开门经营，不得干扰教学秩序。

#### **2. 商品经营范围与禁售清单**

##### **（1）允许售卖品类**

瓶装饮用水、面包、牛奶、乳制品、合规饮料、学生考试文具、女性生活用品、床上用品、卫生纸等符合中小学校园食品标准商品；新增商品需书面上报甲方，校方研讨通过后方可上架。

##### **（2）永久禁售品类**

管制刀具、美工刀、剪刀等攻击性器具；高糖高盐高油食品；香烟、酒类、槟榔；国家明令禁止在校内销售的全部商品。

#### **3. 商品陈列标准**

所有商品正面朝外，价签统一置于商品左下方；中层商品直立摆放，下层商品后靠；商品顶端距货架顶部预留一掌宽度；横摆商品顶部与层板间距 $\leq$ 层板  $1/3$ ，内层商品与背板间距 $\leq$ 货架宽度  $1/3$ ；

(1) 分层陈列：上段轻小型高毛利商品、中段中高档差异化商品、下段大件重货低价快消品；

(2) 同类商品竖式陈列，功能关联商品组合陈列(鞋油 + 鞋刷、咖啡 + 方糖等)；

(3) 主通道宽度 $\geq 2$  米，副通道 $\geq 1.2$  米，最小通行通道不低于 0.9 米；店内通道保持畅通，不得堆放展台、广告牌堵塞人流。

#### 4. 标准化管理制度强制落地

乙方签订合同后 15 日内，建立完整管理制度并提交甲方备案，包含：部门职能架构、分时段岗位工作流程、统一服务礼仪标准、全维度安全应急预案（食品安全、现金防盗、设备故障、突发事件处置）。

#### 5. 岗位职责与人员管理

乙方必须设置完整岗位并落实岗位职责：超市负责人、人事财务、采购仓储、销售导购、收银、夜间值班岗，全部岗位职责上墙公示：

(1) 超市负责人：统筹经营、对接校方、管控财务、制定年度经营与安全方案；

(2) 人事财务部：人员招聘调配、月度工资发放、每日销售台账、月度财务报表定期报送甲方；

(3) 采购保管部：市场价格调研、商品采购入库、库存盘点、系统录入；每周提交校外商超价格市调报告；

(4) 销售主管：周业绩复盘、过期商品每日排查、月度员工考核、定期大盘点、月度经营总结；

(5) 导购员：仪容规范、查验保质期、及时补货、维护商品陈列；

(6) 收银员：班前对账、唱收唱付、在岗不离岗、严禁私拿货款，短款自行补齐；

(7) 夜间值班人员（男性为主）：每日闭店后两次安全巡查、清洁值班室；值班期间严禁吸烟、饮酒、留宿外人、开门睡觉，突发险情第一时间联系学校保卫处及公安。

## 6. 员工奖惩制度（实施方案第十四条，纳入合同约束）

### (1) 奖励条款

员工履职优秀、堪为楷模，超市内部通报表扬；

提出优化管理方案落地增效、险情处置挽回重大损失、举报偷盗损毁行为，经甲方核实，给予一次性现金奖励。

### (2) 违纪处罚标准

①轻度违规（迟到、不佩戴工牌、串岗闲聊、卫生脏乱、浪费水电、上班打瞌睡、服务态度恶劣等）：首次口头警告、二次书面警告扣 20 元、三次直接辞退；

②中度违规（拒不服从调度、私接危险电器、旷工、值班留宿外人、上班打牌下棋等）：每次记过扣 20 元，半年记过 3 次 / 一年记过 6 次予以辞退；

③严重违纪（盗窃、损毁财物损失 1000 元以上、泄露经营

商业秘密、店内打架斗殴)：立即辞退，员工及乙方共同赔偿全部损失，情节严重移交司法机关；

④员工违规造成学校、超市经济损失，乙方承担连带赔偿责任，并承担相应法律责任。

### **第十五条 因乙方责任终止合同**

乙方有下列情形之一的，甲方可单方终止合同并收回房屋，因此给乙方带来的损失，甲方不承担赔偿责任。乙方有下列情形之一的，给甲方带来的损失，甲方有权单方终止合同、立即收回场地，押金不予退还，乙方还需赔偿甲方全部经济损失。

1. 擅自将承租的房屋转租、转让、转借或调换使用的；
2. 擅自拆改承租房屋结构或改变超市经营用途；
3. 拖欠应付租金时间超过3个月的；
4. 利用承租房屋进行违法活动的；
5. 久付相关费用给甲方带来不利的；
6. 销售违禁商品、违规食品，发生食品安全事故、食物中毒；
7. 经营期内出现重大违法经营记录、被市场监管部门立案查处；
8. 商品价格高于校外商超、私自调价拒不整改；
9. 员工多次违规、超市管理混乱，经甲方书面整改通知拒不落实；
10. 利用场地从事赌博、斗殴、售卖管制器具、烟酒槟榔等违法违规经营活动；

11. 拒不配合甲方、市场监管、教育主管部门日常检查；

12. 半年内员工累计记过 3 次、一年内累计记过 6 次，管理整改无效；员工盗窃、损毁超市财物单次损失 1000 元以上。

## **第十六条 提前终止合同**

租赁期间，除出现本合同相关条款规定的情形外，任何一方提出终止合同，需提前 2 个月书面通知对方，经双方协商后签订终止合同书，在终止合同签订前，本合同仍有效。

如因国家建设、单位扩改建及不可抗力等因素，甲方必须提前终止合同时，应在合理的期限内书面通知乙方，并给予乙方必要的搬迁时间，乙方的经济损失甲方不予赔偿。

## **第十七条 违约责任**

(一) 甲方必须按约定将租赁房屋交付乙方使用，逾期交房的，乙方不支付逾期交房期间的租金，租金自甲方实际交房之日起据实计算。

(二) 乙方必须按约定时间交付租金，逾期交租的，每逾期 1 日，乙方应向甲方支付逾期租金的 0.5% 的违约金。

(三) 甲乙双方违反本合同的其他条款，按条款中的约定执行。条款中未约定的，给对方造成损失的，应承担赔偿责任，赔偿范围包括但不限于直接损失以及由此造成的诉讼费、保全费、保全担保费、律师费等。

**第十八条** 因不可抗力原因导致该房屋毁损和造成损失的，双方互不承担责任。

**第十九条** 本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行约定，并签订补充协议。补充协议内容与本合同不一致的，以本合同为准。本合同和补充协议中未规定的事项、遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

**第二十条** 本合同空格部分填写的文字或复印的文字经双方确认后与印刷文字具有同等效力。

**第二十一条** 乙方为境外组织或个人的，本合同应经该房屋所在地公证机关公证。

**第二十二条** 本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，甲、乙双方同意由海南仲裁委员会仲裁。

**第二十三条 特别约定**

行政类、事业类单位、社会团体(不含参照公务员制度管理的单位)出租房屋，房屋账面原值在100万元以下的国有资产使用事项，由主管部门审批后报县财政局备案；房屋账面原值在100万元以上的国有资产使用事项，由主管部门审核后报县财政局审批。根据以上审批权限，须有主管部门或乐东黎族自治县财政局同意房屋出租的批复文件。如无上述批复文件，造成本合同无效或未生效，给乙方造成损失的，甲方不承担赔偿责任。

上述批文须作为本合同附件，该附件为本合同不可缺少部分。

**第二十四条 合同生效**

本合同经双方签字盖章且所涉及的房屋出租事项经政府有关部门批准后生效。

## 第二十五条 登记备案的约定

自本合同签订之日起 15 日内，甲方应持本合同及有关证明文件 1 份送乐东县财政局登记备案。

**第二十六条** 本合同一式 6 份，甲、乙双方各执 3 份，均具有同等效力。

合同附件：1. 相关部门同意房屋出租的批复文件

2. 乙方营业执照或身价证复印件

3. 其他有关材料

甲方(签章)：

乙方(签章)：

甲方代理人(签章)：

乙方代理人(签章)：

甲方法定代表人(签章)：

乙方法定代表人(签章)：

二 0      年      月      日

