租赁合同

甲方（出租人）： 温州市龙湾中学

联系人：

联系方式：

乙方（承租人）： /（自然人）公民身份号码：

住所地：

联系人：

联系方式：

乙方于 2026 年 月 日通过 公开拍卖 方式取得坐落于温州市龙湾中学食堂一楼东北面面积约 60 平方米的校园超市 三年租赁权。甲乙双方经平等自愿协商，就有关租赁事宜签订本合同以共同遵守。

1.租赁标的情况

1.1 甲方同意将以下其拥有所有权的房产租赁给乙方，租赁标的情况如下：温州市龙湾中学食堂一楼东北面面积约 60 平方米

1.2 租赁用途：用于开设校园生活超市；

1.3 乙方确认，租赁房屋、场地以现状交付给乙方使用，若有需要其他设施设备或简易布置等，乙方自行购买并负责，但需要向甲方申请和告知。租赁标的的日常管理维护由乙方负责，因乙方使用与管理不当引起的维修由乙方承担。

1.4 乙方如需改造或者装修的，应在施工前将改造或装修设计方案及图纸提交甲方备案，并办理相关审批手续，经政府相关职能部门审批后方可按规定实施工程。改造、装修工程所发生的一切费用由乙方自行承担，工程实施过程中造成人身、财产等损害的，全部责任由乙方独立承担。若甲方因此被追责或遭受损失，有权向乙方全额追偿。乙方的装修应采取文明施工，并遵守相应的法律、法规，服从甲方日常管理，乙方在承租期间不得擅自改变房屋结构，不得拆除或破坏标的物内分隔墙体，不得改变房屋用途，否则一切责任及损失概由乙方承担，甲方有权随时单方解除本

合同。租赁期满或合同解除后，乙方所有的固定装修无偿归甲方所有，甲方不支付任何费用。

1.5 乙方不得在租赁场地内或周边搭建任何建（构）筑物、堆放其他物品，亦不得将租赁标的用于校园生活超市以外的任何用途。

1.6 甲方通知乙方进行租赁房屋移交，甲、乙双方现场验收完成并书面确认的当日，即视为甲方向乙方正式移交租赁标的。如乙方未按通知时间与甲方办理交付手续，则该书面通知中记载的日期视为正式交付日。

2.租赁费用及支付

2.1 乙方向甲方支付租金，双方确认租金计算及支付方式为：

（1）年租金为人民币（大写）_____（￥_____元），无递增。

（2）租金一年一付，先付后用，乙方已于签订合同前支付第一年租金，此后于上一年租期到期 7 日前向甲方支付下一年度的租金。

2.2 电费及其他费用

（1）乙方承租期间产生的电费、水费，由乙方承担。甲方按乙方实际用水、电量，根据当地自来水公司、电业局商业性用水、用电的收费标准计收，此两项费用合称水电费，由甲方每半年收取、代缴。若采用电度表计量方式进行结算的，乙方应当按照甲方的要求安装电度表，不得违反消防、安全管理规定；若无电度表的，按照自动售货机的最大功率×24 小时计算每日电耗。乙方应依照甲方发出的电费通知单确定的金额向甲方缴纳电费。如当地电业局、自来水公司的收费标准发生变化，那么甲方向乙方收取的费用也作相应调整。

（2）若租赁期内因乙方原因提前解约，乙方按照未履行租赁期与总租赁期的比例承担甲方支出的软件系统接口接入费用，应支付的软件系统接口接入费用=甲方支出的软件系统接口接入费用×（合同总租期-已履行租期）/总租期。

（3）因经营产生的生活垃圾清运等事务，由乙方负责处理，并依据相关要求做好垃圾分类。

（4）乙方在与甲方签订租赁合同后开始营业前，应购买全额度至少在 1000 万（含）元以上的食品安全责任险（应以乙方为投保人和被保险人），并取得《食品经营许

可证》，之后乙方应每年购买一次食品安全责任险，于上一年租期到期一个月前购买，并向甲方递交保函。保险期间内，乙方应确保保单持续有效，新保单的保险期间必须无缝衔接上一份保单，不得存在任何保障空档期。乙方未按约定购买或续保食品安全责任险的，或保单存在空档期的，每发生一次，甲方有权扣除履约保证金的 20%并责令乙方限期补正。逾期未补正的，甲方有权按本合同第 7.6 条解除合同。

2.3 履约保证金

（1）乙方应向甲方支付履约保证金。履约保证金金额为____元，共计人民币（大写）_____（￥_____元）。

（2）履约保证金于租赁期满，乙方全面履行合同、结清各项费用后无息退还。

（3）租赁期限内，如乙方未按约缴纳有关费用，甲方有权从履约保证金中扣除有关费用。乙方应当自收到甲方书面通知之日起一个月内补足履约保证金。

2.4 甲方指定收款账号

账户名：温州市龙湾中学

开户行：龙湾农商银行永昌支行

账号：201000132196226

2.5 甲乙双方每月结算一次商品销售金额，以甲方收款系统收入金额为准，乙方指定收款账号

账户名：

开户行：

账号：

3. 租赁期限

租赁期限为自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止，共___年。

4. 商品销售特别约定

4.1 校园超市所售商品品类限定为预包装面包、瓶装水、牛奶、生活用品等品类，商品以租赁合同附件清单为准，乙方需确保超市日均上货率须达 90%及以上（自动

售卖机货品限上架清单内货品，不强制上货率），且在租赁期间不得随意更换商品，如需调整商品种类或品牌，须提前【15】个工作日向甲方提出书面申请，经甲方论证且书面同意后方可每年在清单所列品类（共121种）20%范围内进行更换。出现市场断货的，由乙方提出申请，经甲方同意后方可更换商品。甲方有权每年在清单所列品类（共121种）20%范围内提出更换，乙方不得拒绝。

4.2 商品销售最高限价以甲方提供的各品类报价为准（以京东自营店对应商品单件询价结果为基准，下浮 20% 确定），具体见附件 1。租赁期内，最高限价原则上不得调整。乙方须在学校指定公示区域，清晰公示各商品最高限价，接受师生及学校相关部门监督；甲方有权随时对公示价格、实物价签及乙方销售系统记录价格进行抽查。乙方销售系统记录的价格、公示价格与实物价签标注价格须完全一致，不得存在任何差异。

5.租赁服务要求

5.1 乙方应指定一名负责人，负责日常管理工作，并承担联系沟通及协调经营中发生的问题。乙方营业人员的招聘，由乙方独立进行，但相关合同文件及社保缴纳材料应向甲方备案。该人员须报甲方审查合格后，方可上岗作业。招聘的人员应持有以下证件(证明)：身份证、健康证,当地政府另有规定按规定执行。营业人员在岗工作期间应遵守校方有关管理规定，提供优质服务。营业人员在下班后不得留宿店内，且学校不提供营业人　　。

5.2 乙方承诺其所售商品符合商标法、食品安全法等标准，如因乙方原因引发的一切纠纷及法律责任由乙方承担。

5.3 乙方自行负责超市的日常运营、补货、设备维护、环境卫生等，经营中应及时处理消费者的投诉，及时落实甲方提出的整改意见。

5.4 甲方有权将校园超市纳入日常安保、消防、卫生及食品安全监管范围。甲方有权对乙方的经营行为、商品价格、质量、保质期、卫生状况、服务态度等进行不定期、不事先通知的监督抽查，并记录在案，乙方应无条件配合。监督抽查不符合相关法律法规规定的，甲方有权在履约保证金中按次酌情扣除。

5.5 学校根据管理需要确[illegible]间，供应商必须在学校规定的时间内开放。

6.租赁期间的安全责任

6.1 乙方要按有关部门的要求认真做好综治、消防、安全生产等管理工作，配备必要的消防安全器材，接受甲方的检查和监督，租赁期间及到期场地腾空前所发生的综治、消防、安全生产等责任事故，概由乙方负责和承担一切责任，若因此造成甲方损失的，乙方应全额赔偿。

6.2 乙方入驻后，房屋租赁所须办理的一切审批许可登记领证手续如房屋装修、消防验收（通过消防验收所需消防设备、设施等需乙方自行购置）等各项审批手续及乙方业务经营所需达标的消防要求和验收等由乙方自行负责向有关部门了解和审批。甲方在现有条件下提供有关资料及配合协助。

7.违约责任及解除

7.1 乙方逾期支付租金、水电费的，应以逾期未付租金、电费 4 倍向甲方支付违约金，计算至付清之日为止。甲方有权从依照第 2.5 条约定应支付给乙方的结算款中直接扣除乙方应付的租金、水电费。

7.2 乙方承诺，若销售临期商品（保质期的后 1/3 为临期）或过期商品的，如是师生举报，乙方自愿向举报师生进行奖励，金额为 100 元/次；如是甲方巡查发现，则扣除履约保证金 300 元/次。若乙方拒不向举报师生履行的，甲方将在履约保证金中扣除相应金额代为履行。

7.3 乙方承诺，若出现销售价格高于本合同 4.2 条款所约定价格、商品存在质量问题、日均上货率未达 90%的、卫生环境不整洁的，如是师生举报，乙方向举报师生进行奖励，金额为 100 元/次；如是甲方巡查发现，则扣除履约保证金 300 元/次。若乙方拒不向举报师生履行的，甲方将在履约保证金中扣除相应金额代为履行。

7.4 乙方若出现商品上货率问题（一个月内被举报 3 次日均上货率未达 90%）、超出商品限定范围销售等行为的，甲方有权责令乙方立即停止违约行为，并扣除履约保证金 2000 元/次。

7.5 履约保证金被扣除后，乙方应当于一个月内及时补足。如乙方未能补足的，甲方有权从当月的结算款中予以扣除。

7.6乙方出现以下任一情形的，甲方有权解除合同，并不予返还履约保证金，该保证金视为对甲方的违约赔偿，不足以弥补甲方损失的，甲方有权继续追偿：

（1）乙方逾期支付租金、水电费等任一款项超过30日；

（2）乙方在校园内销售临期商品（保质期的后1/3为临期），每学期超过5（含）次的。

（3）乙方在校园内的商品销售价格高于本合同4.2条款所约定价格，每学期超过5（含）次的。

（4）乙方在校园内销售的商品出现质量问题，每学期超过5（含）次的。

（5）乙方若出现商品长期断货（连续断货超过5日）或每月断货品类超过5种或在校园内销售的商品超出本合同约定的限定范围，且甲方责令整改后3日内未改正的，每学期超过2（含）次的。

（6）乙方将租赁标的的经营权、运营权外包给第三方的。

（7）未经甲方书面同意，将租赁标的部分或全部转租给他人的。

（8）乙方在租赁标的内或周边搭建任何建（构）筑物、堆放其他物品，或将租赁场地用于校园生活超市以外的任何用途。

（9）自动售货机损坏或故障的，乙方未能在24小时内修复或更换的，视为一次维修逾期。任何1个月内，乙方累计发生维修逾期超过3次，或同一时间内有超过2台自动售货机因故障无法正常使用且持续超过24小时。

（10）乙方按照2.2条第4款要求购买的食品安全责任险在到期后未及时重新购买的。

（11）发生食品安全、消防安全等责任事故，对师生健康或校园秩序造成实质影响，包括但不限于导致师生就医、停课、媒体曝光等。

（12）擅自停业连续超过3日或累计超过7日。

（13）租赁标的因乙方原因被行政部门查处或处罚。

（14）经查实，通过虚假截图、篡改数据等方式规避价格监管。

（15）出现其他违约行为，甲方要求整改但在甲方通知后15日期限内仍未整改的。

7.7未经甲方同意，乙方提前退租的，甲方有权要求乙方支付合同总价20%的违约金。同时，甲方有权按照本合同第7.6条处理履约保证金。

7.8 因不可抗力（如国家政策调整等）或学校规划拆迁等原因导致合同无法继续履行的，双方可协商解除合同，乙方结清实际发生费用后，甲方退还剩余租金及履约保证金，双方互不追究违约责任。

7.9 租赁期限届满或合同解除后，乙方应在 7 日内腾空所有物品，并完成清洁卫生工作。如乙方逾期未腾空的，甲方有权自逾期腾空之日起按照本合同约定租金的200%向乙方收取标的占用费，逾期超过 5 日的，视为乙方放弃场地内物品的所有权，甲方有权将乙方的相关物品进行处置，所产生费用及损失由乙方承担，乙方拖欠的费用从处置款项中扣抵。处置款项在扣除相关费用后不足以覆盖相关费用（包含处置费、场地破损维修费等）的，甲方有权继续向乙方追偿。

8. 通知与送达

8.1 甲乙双方确认，本合同项下的一切通知均须以书面形式做出，并以专人送达、挂号信邮递、特快专递或双方同意的其他形式发送至本协议首部载明的通讯地址。

8.2 由专人送达的，通知方取得被通知方签收单即为送达；以挂号信邮递或特快专递形式寄送的，签收或拒绝签收（含因本协议载明的地址错误导致的无法投递的情况）之日即视为送达之日。

8.3 甲、乙双方应在本合同的签署栏中需如实提供联系地址及联系电话等（若联系地址未填写，则以身份证载明的住址或工商登记的住所地为准）。通知、文件通过亲自派送形式送达的，乙方工作人员应当立即签收并给予书面回执；如果乙方工作人员拒绝签收，则甲方可采取留置（无论租赁房屋是否有人）的方式送达，相应的留置照片或录像即可作为回执。

8.4 如一方地址、传真号码有变更，应在变更后的 3 日内书面通知对方，否则，他方按照合同中地址、传真号码送达的，仍视为有效送达，不利后果由未通知方自行承担。

9. 争议解决

9.1 本合同的签订、解释及与本合同有关的纠纷解决，均受中华人民共和国现行有效的法律约束。

9.2 因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由合同各方协商解决，也可由有关部门调解。协商或调解不成的，依法向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

9.3 因乙方违约导致甲方维权产生的费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费等）由乙方承担。

10. 附则

10.1 本合同未尽事宜，双方应另行协商并签订补充协议。本合同补充协议、附件同为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

10.2 本协议一式肆份，协议各方各执贰份。各份协议文本具有同等法律效力。

10.3 本协议经各方签字盖章后生效。

附：温州市龙湾中学校园超市货品清单

（以下无合同正文，为《租赁合同》签章页）

甲方（签字或盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

签署时间：　　年　　月　　日

乙方（签字或盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

签署时间：　　年　　月　　日