附件二： **四川外国语大学**

**2023年6月（总第30期）门面招租文件**

 **一、招租项目**

**（一）招租门面简况:** 见附件一

**（二）招租方式：**公开竞租

**（三）成交原则：**综合评分高分成交原则

**二、竞租安排**

**（一）竞租人条件：**具备相应独立民事行为能力的法人或自然人。

参竞人为法人的，注册资金需达到：50万元及以上。

1. **集中现场踏勘 2023年 6月 23日 上午10:00--10:30 （参竞人也可自行前往踏勘）**

进出校门出示“招租公告” ；联系人及联系方式（见附件一）

**（三）报名：（报名文件格式见《**四川外国语大学2023年6月（总第30期）门面招租报名资料**》）**

 1.报名时间：**2023年6月25日00：00--26日24：00**

（**非报名时间段内到达邮箱的，视为无效报名。**）

2.报名方式：报名时间内将报名资料扫描件发送邮箱（zcc@sisu.edu.cn）。

3.报名资料包含：

（1）法人报名： 营业执照、法定代表人身份证明；非法定代表人办理的，还需提供经法定代表人签字并加盖法人印章的授权委托书、代理人身份证明。

自然人报名：身份证明；非本人办理的，还需提供经本人签字的授权委托书、代理人身份证明。

（2）招租文件购买费和竞租保证金缴纳凭证。

**（四）招租文件购买费和竞租保证金**

1.**招租文件购买费：**100元/门面/人

 2.**竞租保证金：**5000元//门面/人

竞租人报名时须缴纳招租文件购买费、竞租保证金，竞租人无论是否参竞，招租文件购买费均不予退还，竞租保证金退还事宜详见招租文件。

招租文件购买费和竞租保证金**转账人必须为竞租人本人，否则报名无效。**

**收款银行基本账户信息如下表：**

|  |
| --- |
| **银行一般账户** |
| **账户户名** | **四川外国语大学** |
| **开户银行** | **民生银行重庆沙坪坝支行** |
| **银行账号** | **9902001760577096** |
| **银行行号** | **305653011076** |

**转账备注：报名人名称202306xx门面招租文件购买费**

 **报名人名称202306xx门面竞租保证金**

**（文件购买费和竞租保证金分开单独转账）**

**所有转款须于2023年6月25日00：00--26日24：00** **期间到账，否则报名无效。**

**（五）竞租文件递交时间地点（递交文件时，需出示身份证明原件）**

**时间：2023年6月28日 上午8：30--9:00**

**（超过截止时间递交的竞租文件不再接收）**

**地点：**重庆市沙坪坝区壮志路33号四川外国语大学资产管理处3-10开标室

**（六）现场评审时间地点**

**时间：2023年6月28日 上午9:00**

**地点：**重庆市沙坪坝区壮志路33号四川外国语大学资产管理处3-10开标室

**（七）成交结果公示：**成交结果将在现场评审结束后五个工作日内公示于四川外国语大学校园网，公示时间为三个工作日。

**（八）竞租人特别须知**

  **1. 对于本招租公告中没有涉及或澄清的有关问题，以招租方提供的招租文件内容为准。**

 **2. 参与竞租的人须严格遵守学校关于疫情防控的有关规定，每个竞租人只允许一人参与现场竞租。**

**（九）咨询电话**：023-65385166

 **监督电话：**023-65385224

**三、竞租要求**

 **竞租人必须满足以下要求并遵守相关规定：**

（一）具有良好的商业信誉、商业道德。

 （二）遵守有关法律法规，并且服从学校的统一管理。**不得将门面整体或部分转租给第三人。**

 （三）独立承担经营活动中所产生的债权、债务，独立承担工商、物价、税收、卫生、安全等方面的相关责任。

（四）**必须取得合法经营资格后方可经营**，营业前自行办理好工商、税务、文化、卫生等从业所必须具备的相关手续，并将相关证件的复印件交学校国有资产出租、出借工作领导小组查验、备案。**药店等特殊经营须取得合格资质证后方可开业经营。**

（五）**经营范围必须符合学校的有关规定，且征得学校同意**。禁止经营录像、电游、网吧、卡拉OK、按摩、洗脚城、棋牌等项目；未经学校同意，不得加工、经营自制食品。

（六）必须保管和维护好租赁区域的门面及设施，未经学校许可，不得擅自拆除、扩建和改造门面及设施，因私自改建、扩建所造成的经济损失由承租人负责。设施的日常维修(主体结构维修除外)，由学校国有资产出租、出借工作领导小组负责组织安排，其维修费用由承租人承担。

（七）承租人可对租赁区域进行经营活动所必需的装修，装修费用自行承担。但装修必须符合消防要求，不得破坏门面外观和主体结构，装修方案须经学校二级管理部门审核后，由国有资产出租、出借工作小组书面批准后方可实施，否则由此造成的一切后果和损失由承租人负责。租赁期满后或因承租人责任导致退租的，承租人应根据租赁合同的约定交还租赁门面。

（八）承租人应正确、合理使用其承租的门面及其附属设施，如因使用不当造成门面及设施损坏的，应立即负责修复或给予经济赔偿。

 （九）户外招牌、广告等必须符合城管、规划、文化等部门的有关规定，并按学校统一规范进行设置，书面报请学校国有资产出租、出借工作领导小组审定后实施。

（十）承租人必须遵守学校水电管理办法，严禁私拉乱接。水电费按学校能源管理规定，由学校水电管理部门按表据实收取。

（十一）成交后，成交人须按照相关规定使用学校通用收费系统。

（十二）门面设施及清洁卫生实行门前三包，承租人应按学校规定缴纳物业管理费。

**四、竞租须知**

 （一）**竞租人应认真阅读招租文件的所有内容，必须认可本招租文件的所有条款，并提交相关证件或证明材料；不符合文件要求的竞租文件将被取消竞租资格。**

 （二）竞租人应全面了解相关门面的市场行情，充分评估投资风险，谨慎考虑后再确认参与竞租。

（三）竞租人在投递竞租文件时，经营范围必须符合招租文件要求；经营范围一旦确定，未经学校批准不得变更，否则视为违约。

（四）竞租人必须在报名前向学校交纳报名资料费及竞租文件评审费和竞租保证金。若成交者不与学校签订租赁合同，则不退还竞租保证金。未成交者在学校与成交人签订合同后内，无息退还竞租保证金。成交人向学校缴纳三个月租金的金额作为履约保证金后，再将其竞租保证金不计息如数退还。参加本项目竞租的一切费用均由竞租人自理。

**购买了招租文件而不参加竞租的竞租人，须在现场评审前一日上午10：00前以书面形式通知招租单位，竞租保证金可如数退还**（但招租文件购买费不予退还）。**发生以下情况之一者，竞租保证金将不予退还。**

**1.竞租人在竞租结束后，拟成交人不按规定的时间或拒绝按成交状态签订合同（即不按成交时规定的门面位置、门面主体结构、门面面积、租赁期限、租金价格等签订合同）；**

**2.竞租人在竞租结束后，对竞租文件作实质性修改；**

**3.竞租人提供了虚假文件后被核实的；**

**4.报名后，未按时提出不参竞申请，又不参与现场竞租的；**

 **5.竞租人竞租文件内容有与国家现行法律法规相违背的内容，或附有招租人无法接受的条件。**

 （五）拟成交人须在确定成交后十五个工作日内签订租赁合同，如十五个工作日内未与学校签订合同，则视为自动放弃签订合同的权利，学校可另行确定成交人。

 （六）签订合同前须向学校缴纳履约保证金、租金、物业费等相关费用。履约保证金不计利息，合同到期后，如无违约情形将如数退还。

 （七）全年租金和物业费按10个月计收，按“先交费再使用”的原则，租金每年交纳一次；水费、电费等其他费用按学校规定据实收取。

 **（八）竞租人成交后，门面/场地承租期间有转租，或拖欠租金达30日以上的，或因违约或违法被要求整改达两次（含）以上的，或出现不予退还保证金的情况，但又强行要求退还保证金的等严重违反竞租文件或租赁合同行为的，一律不得再次参与学校的门面/场地出租等类似项目。**

##  五、竞租文件要求

（一）竞租文件由竞租人提交的文件和竞租人所作的一切有效补充、修改和承诺等文件组成。

竞租人提交的文件基本格式参见竞租文件附件，竞租人也可在基本格式基础上做适当调整。未规定格式的由竞租人自定格式。

（二）竞租材料要求

**1、竞租文件：壹式叁份，壹正贰副（需装订成册，制定目录，标明页码，否则评审小组可以不予评审）。**

**①竞租函（见附件1）。**

**②竞价表（见附件2）及评分细则要求的资料。**

**③无重大违法记录声明（附件3）。**

**④身份证复印件（受托人办理的需附委托人身份证复印件和受托人身份证复印件）。**

 竞租文件必须写明拟竞租门面地址及拟经营范围，竞租文件内容应字迹工整、表述清楚，无涂改；

**受委托参加竞租的人员，必须出具委托人本人签署的委托书（见附件4）**、委托人的身份证原件及复印件、受委托人身份证原件及复印件；

2、本竞租项目竞租以人民币竞租。竞租仅对门面租金进行竞租，不包含物业费、水电费等费用；

3、竞租文件语言：简体中文；

**4、竞租文件的每一页须签字或加盖企业公章或由竞租人授权代表签名。**

 **（三）竞租文件的递交**

 **竞租文件应密封，封口处应签名或加盖竞租单位公章，并注明竞租人姓名或竞租单位名称、参竞门面/项目。**

（四）竞租现场将对身份证、营业执照和要求的其他资质证明文件等原件进行审核。**请各竞租人务必带上相关资料原件参加竞租。**

（五）竞租有效期：竞租文件及有关承诺文件有效期为竞租开始时间起60天。

（六）竞租人参与人员

每个门面/项目仅限1人参与现场竞租：竞租人本人（法定代表人）或持有授权委托书得授权代表。

  **六、竞租流程**

（一）竞租人签到，未按时签到者取消竞租资格。

（二）评审主持人宣布有关事宜。

（三）启封合格的竞租文件，对未按规定密封的竞租文件和不符合要求的竞租文件不予启封。

（四）启封竞租文件，宣读、登记竞租人在竞租文件上承诺的竞价及相关内容。

（五）竞租人退场。

 （六）评审小组评审。

##  七、竞租程序

 （一）每个门面或项目竞租人应不少于3人，方可进行现场竞租；若竞租人少于3人，则终止招租程序。

 招租人组织的竞租按竞租文件规定的时间和地点进行。竞租人须由本人（法定代表人）或授权代表参加并签到。

1. 竞租方式：集中公开竞租。

**（三）竞价共1次：竞价不得低于底价，竞价增幅以1元为单位；否则将视为无效竞租。**

在竞租过程中竞租的任何一方不得向他人透露与竞租有关的价格或其他信息。

（四）竞价后，如招租文件有实质性变动的，招租小组须以书面形式通知所有参加竞价的竞租人。所有竞租人根据招租文件或其补充文件在规定的时间里提出有关书面建议及做出相关的书面承诺。招租小组在此基础上公平选拟成交人。

（五）所有竞租人在竞价时做出的所有书面承诺须由本人或授权代表签字。

 **八、评审办法**

（一）评审原则

1.公开、公平、公正原则；

2.成交原则：**综合评分最高分成交原则；最高分相同则以账户余额高者成交。**

1. **评分细则**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **评审因素** | **评分标准** | **最高****得分** |
| **竞价得分** | 租金单价底价，30分；较底价增加1-10%，每增加1元得1分；较底价增加11-20%，每增加1元得0.3分；较底价增加21%及以上，每增加10元得0.1分。（例如：底价100元/㎡/月，竞价100元/㎡/月，得分30分；竞价105元/㎡/月，得分30+1x5=35分；竞价115元/㎡/月，得分30+10x1+5x0.3=41.5分；竞价125元/㎡/月，得分30+10x1+10x0.3+5/10x0.1=43.05分） | **/** |
| **账户余额**（以2022年11月25日-2023年5月24日间（含）的最高余额为准，必须提供有银行鲜章或真实合法有效的红色电子章的余额查询单）（竞租人需用红色标注最高余额，否则余额查询单最后一项视为最高余额）（账户余额查询单截止日为2023年5月24日，且该截止日账户余额金额不得低于竞价门面年租金的两倍，否则该项得分为0分） | 20万元，5分；每增加3万元，增加1分（低于20万元，不得分） | 30 |
| **营业经验及业绩** | 1. 营业经验（5分:1年1分）：提供合同或营业执照复印件（原件备查）
2. 业绩5分：（1）合同履行期间无任何违约违规行为的4分，如疫情期间完全配合支持出租人工作安排、无拖欠租金、占道经营、出售过期变质商品等情况；（2）使用出租人通用收费系统的1分（业绩内容需由出租人或出租单位签字/盖章证明）
 | 10 |
| **管理经营方案** | 包含但不限于以下内容：1. 制定完备的业务流程及操作规范，确保各环节密切配合，协调作业，符合业务流程及操作规范的要求（0-4分）；

2.处理投诉信息和解决投诉问题的能力（0-3分）；3.现经营场所安置有监控设施的1分 （业绩内容需由出租人或出租单位签字/盖章证明）；4.竞租文件规范性（0-2分）。 | 10 |

**竞租人为个体工商户的，余额可以营业执照登记的经营者账户余额为准。如竞租人以同一账户余额竞租多个门面/场地的，每个门面/场地账户余额为账户余额总数除以门面/场地数的等份金额）。**

3.竞价即租赁价的原则：按成交者竞租的价格确定该门面的租赁价格；

4.保密的原则：门面招租的相关信息及资料不准以任何形式传递给招租小组成员以外的其他人员；

5.集体决定的原则：拟成交人由招租小组集体决定，所形成的招租结果，须由招租小组成员签字确认。

（二）评审依据

评审的依据为竞租文件（含有效的补充文件），招租小组判断竞租文件对招租文件的响应仅基于竞租文件本身而不靠外部证据。

1. **出现下列情况之一，评审小组可以不予评审：**

**1.竞租文件制作、装订或密封不符合要求的；**

**2.竞租文件未按规定格式和要求填写，或内容不全或字迹模糊，辨认不清而影响评审小组评审的；**

**3.参与现场竞租者，未持有有效身份证明文件（身份证原件、授权委托书等）；**

**4.竞租文件没有按照要求签字或盖章的。**

**（四）出现下列情况之一者作为无效竞租处理：**

**1.竞价或注册资金等不符合评分标准最低(最高)需求的；**

**2.未按竞租文件要求交足竞租保证金的；**

**3.经营项目不符合学校要求的；**

**4.未按招租文件要求提供必要有效证明文件或提供了虚假文件的；**

**5.竞租人竞租文件内容有与国家现行法律法规相违背的内容，或附有招租人无法接受的条件。**

 **九、成交通知及合同签订**

## （一）成交通知

1、门面招租拟成交结果将在四川外国语大学校园网公示。公示期满无异议后，学校将以书面形式发出《成交通知书》；《成交通知书》一经发出即发生法律效力；

2、《成交通知书》将作为签订协议的依据；

**3、签订合同时，根据学校整体规划的需要，招租人有权提出出租门面全部或局部调整。**

（二）签订合同

1、资格复审

1.1资格复审的对象是门面招租项目排序第一的拟成交人，即意向授予合同的竞租人；

1.2资格复审的内容是对排序第一的拟成交候选人的履约能力、资格信誉以及招租人认为有必要了解的其它问题作进一步的考查。

 2、资格复审的方式：

 2.1 对资格复审对象进一步询问；

 2.2 对资格复审对象进行实地考察；

2.3 资格复审对象必须如实回答和接受招租人的询问和考察，并提供所需的有关资料。

 3、招租人有变更的权力：在向拟成交人授予成交通知书时，招租人有权在竞租文件确定的范围内变更非实质性内容；

4、招租人有接受和拒绝任何或所有竞租人的权力：为维护国家利益和公众利益，招租人在授予合同之前仍有选择或拒绝任何或所有竞租人成交的权力；

5、成交人按招租人指定时间、地点与招租人签订门面租赁合同（合同范本见附件5）；**成交人和招租人权利义务以最终签订合同内容确定的权利义务为准。**

6、门面招租文件、成交人的竞租文件及有效承诺文件等，均为签订合同的依据；

7、如拟成交人放弃成交项目或在签订合同时擅自改变成交状态的，将取消其成交资格。

 **十、招租文件说明**

（一）学校所作的一切有效的书面通知、修改及补充，都是招租文件不可分割的部分。本次招租项目所有补遗文件（如果有）一律在四川外国语大学校园网上发布。

（二）门面招租文件的解释

招租文件的解释权归四川外国语大学国有资产出租、出借工作小组。

竞租人如对门面招租文件有疑问，必须在**报名开始前一日上午11：00**前以书面形式向我校提出，我校可视具体情况做出处理或答复。如竞租人未在规定时间内提出疑问，视为完全理解并同意本招租文件所有内容。一经进入竞租程序，即视为竞租人已详细阅读全部文件资料，完全理解招租文件所有条款内容并同意放弃对这方面有不明白及误解的权利。

附件：

1.竞租函

2.竞价表

3.无重大违法记录声明

4.授权委托书

5.法定代表人身份证明

6.四川外国语大学门面/场地租赁合同范本

 四川外国语大学国有资产出租出借工作组

 2023年6月16日

附件1：

**竞 租 函**

四川外国语大学：

我（单位）对学校招租文件进行了认真阅读，愿意参加本项目竞租，欲竞租

（门面地址）用于经营 （经营范围），由我本人（或授权下述签字人 全权代表我单位）参加此次竞租。

我（单位）愿意遵守下列条款并慎重声明：

1.接受招租文件中的各项规定和要求，愿意按学校要求的时间提交竞租材料，并参加竞租；

2.本竞租函是在我方完全接受学校招租文件所有条款及所有解析后提交的，无论成交与否，我方对学校的评审结果均予以接受；

3.如果成交，我方保证在收到学校的成交通知书后，按照规定的时间期限，交纳租金及其他有关费用并签订合同；

4.如果成交，我方郑重承诺：严格遵守国家的法律法规和学校的有关管理规定，做到合法、文明经营；

5.除非另外达成协议并生效，学校的招租文件、成交通知书和本竞租函将构成约束我们双方的合同；

6.我方完全理解学校在招租文件中表达的真实意思，我方已现场踏勘，对拟竞租门面现场及周边情况已完全了解，无任何疑虑。

 竞租人： （签字或盖章）

 法定代表人： （签章）

 法人授权代表： （签字）

 联系电话：

 年 月

附件2：

**竞价表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **门 面（项目） 名 称** | **竞 价****（写明金额单位）** | **拟经营范围** |
|  |  |  |

填写说明：

1.该表是确定成交人的重要依据，请慎重填写；

2.经营范围必须符合学校规定；

3.**竞价共1次：竞价不得低于底价，竞价增幅以1元为单位；否则将视为无效竞租；**

竞租人（签字或盖章）：

 法定代表人（签章）：

 年 月 日

附件3：

## 无重大违法记录声明

竞租门面/场地地址：

致四川外国语大学：

 （竞租人 ）郑重声明，我方参加本项目竞租活动前三年内无重大违法活动记录。

我方对此声明负全部法律责任。

 特此声明。

竞租人盖章或签字：

 法人授权代表（签字）：

 联系电话：

年 月 日

## 附件4：

 **授权委托书（格式）**

竞租门面地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_（竞租人）特授权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（被授权人姓名及身份证号码）代表我全权办理对上述项目的竞租、签约等具体工作，并签署全部有关的文件、协议及合同。

我对被授权人的签名负全部责任。

在撤消授权的书面通知以前，本授权书一直有效。被授权人签署的所有文件（在授权书有效期内签署的）不因授权的撤消而失效。

被授权人签名： 授权人（竞租人）签名或盖章：

 年 月 日

附件5：

 法定代表人身份证明

兹证明 （身份证号： ）系 （公司）法定代表人，职务为 ！

特此证明

 证明人（公司盖章）：

 年 月 日

附件6：

**NO：**

**四川外国语大学**

**门 面 / 场 地 租 赁 合 同**

（范本）

标的物地址：

经营 范围：

租赁 期限：

租金 金额：

承 租 人：

 **年 月 日**

 四川外国语大学门面/场地租赁合同

**本合同当事人如下：**

**出 租 方：**

**法定地址：**

 **法定代表人： 职务：**

 **电 话：**

**承 租 方： （以下简称乙方）**

**法定地址：**

**法定代表人： 职务：**

**电 话： 传真：**

第一条 合同背景、目的及用途

1.1 甲方自愿将 对外租赁。

1.2 乙方自愿承租 。

1.2 为了明确双方的权利义务，在平等自愿、友好协商基础上，以《中华人民共和国合同法民法典》及其他相关法律、法规为依据，双方协商一致，特签订本合同，以资信守；

1.3 用途： 。

1.4 乙方承诺不得经营危险易爆品、歌舞厅、电子游戏室、网吧、食品加工等影响学校正常的教学秩序和校园环境的项目。如果乙方经营食品加工，造成食品安全责任事故，乙方应承担全部责任。

 第二条 租赁标的物

2.1 本合同项下租赁标的物为 。

2.2 租赁面积为 平方米；如对租赁面积有异议，以实际测量为准；

租赁面积如有差异，租金、物业管理费及其他以该面积为计价依据的相关费用按比例作相应

调整；前期差异金额，在随后的支付周期中，予以冲抵。甲乙双方签订补充协议予以确认。

 第三条 租赁期限

3.1 租赁期限：自 年 月 日起至 年 月 日止。

 第四条 租金、保证金及支付方式

4.1租金及支付方式

4.1.1：租金按年缴纳，租金： 元/月（ 元/平方米/月），共计 元/年（按10个月/年计收）（大写： 年 ）。

4.1.2 租金支付时间及方式：乙方在合同签订前需全额将一年的租金直接交至甲方计划财务处。若合同期限为1年以上，下一年度的租金乙方应在合同当年期满30日前直接交至甲方计划财务处：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 缴纳时间 |  缴纳金额 | 租金期间 | 转账备注 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**如需转账，必须由合同承租人本人(公司)账户转出。**

**租金逾期未缴纳的，甲方可采取停止供应水、电、气等措施要求乙方交纳租金。**

4.2保证金

4.2.1 合同签订前，乙方向甲方缴纳履约保证金，金额为： 元（大写： ）；合同履行过程中，乙方如因有违约行为应向甲方支付违约金的，甲方可直接从履约保证金中扣除其应支付的违约金金额；租赁期满，履约保证金除抵扣应由乙方承担的租金、水电费用等费用以及乙方应承担的违约赔偿责任外，剩余部分应不计利息予以返还乙方。

 第五条 税费承担

5.1 在租赁期限内，甲乙双方各自根据相关法律法规的规定，承担应由各自交纳的税费。

5.2 乙方承担自己用水、用电、用气、物业管理费等费用，其中用水、用电、用气的费用应按照租赁标的物内单独的计量表读数计算。水、电、气的损耗部分按乙方使用量占总表比例计算并承担。

 5.2.1 物业费：含物业管理费、垃圾清理费、清洁卫生费等，为  **1.20** /元/平方米/月。乙方在合同签订前需全额缴纳一年物业费，共计元 （大写： ）（按10个月/年计收）。如合同期限为一年以上，下一年度的物业管理费与租金同时缴纳。

 5.2.2 水电气费具体执行标准：

 水费： 4.50 元/吨（东区）， 6.00 元/吨（西区），按表实际数量计算，按月收取（ ）按年收取（）；

 电费：  **1.31** 元/度，按表实际数量计算，按月收取（ ）按年收取（）。

 5.2.3 合同签订前，乙方向甲方预交：电费共计/元（大写： ）。

5.3 凡由乙方经营产生的费用，应由乙方交纳；甲方代乙方向有关部门交纳的费用，乙方应在收到甲方交费通知后十个工作日内支付。

5.4 乙方应保存并向甲方出示相关缴费凭据；若遇政策性调价，乙方应遵照新价格执行。

 第六条 租赁标的物交付

6.1 交付标准

甲方按租赁标的物现状交付，乙方在签订本合同前已经充分考察了租赁标的物现状及周边环境，同意按租赁标的物现状接房。

6.2 检验和交付

6.2 .1甲乙双方签订合同后，甲方应在合同租期起始日前将租赁标的物交付乙方。乙方在接到甲方标的物交接通知后，应积极与甲方进行交接，乙方应向甲方书面确认已接受租赁标的物（见附件）。

6.2.2 租赁标的物交付前发生的水费、电费、气费及其他费用应由甲方支付的费用，由甲方承担；交付后由乙方承担。水表、电表、气表等的底数在租赁标的物交付乙方时双方签字确认。

第七条 租赁标的物返还

7.1 租赁期满或合同终止时返还的租赁标的物应符合随时适租或适用的状态。

乙方应在租赁期满或合同终止后五日内，将租赁标的物交还甲方；租赁标的物应符合下列条件：

7.1.1 租赁标的物应完好无损（因自然属性或正确合理使用而导致的损耗除外），乙方对租赁标的物的整个装修按10.2.12约定处理。

7.1.2 租赁标的物内的水、电、消防等设备设施（包括甲方移交给乙方的以及乙方在承租期间对这些设备设施的增添部份）交还给甲方且可正常使用。

7.1.3 在合同期内，涉及租赁标的物合法新增的不动产部分无偿归甲方所有。

7.1.4 乙方应在交还前将以租赁标的物为基础办理的各项证照注销，以使标的物达到甲方可自由支配状态。

 第八条 招牌和广告

8.1 乙方在租赁期内，经甲方同意，乙方可在租赁标的物适当地方，根据统一的整体规划设置经营所需的招牌；乙方可在广告、招牌上标注乙方经营所需文字或标识；乙方广告、招牌内容仅限于本合同经营项目的广告宣传，不得宣传与本合同经营项目无关的内容。

8.2 本条所述招牌必须符合法律法规有关规定及本合同约定的主要用途。乙方不得将所设置的广告位对外出租、出借、出让，仅限于乙方内部使用。按政策法律规定应支付的广告、招牌等费用由乙方承担。

8.3 未经对方书面许可，任何一方不能将另一方已注册的标识或文字用于经营活动。

第九条 甲方的权利义务

9.1 权利

 9.1.1 按时足额收取保证金、租金、物业费、水电气费等有关费用。

 9.1.2 乙方经营影响到学校正常教育教学秩序和校园环境、公共社会环境、建筑环境时进行书面告知、制止、提出限期改正，在乙方不改正的情况下有权终止合同、停止租赁（且不承担任何赔偿和补偿责任）；乙方对由此给甲方造成的损失负全部赔偿责任。

 9.1.3 乙方装修方案必须经甲方审核同意后方可实施，甲方对乙方的装修过程进行监督。

 9.1.4 从维护学校正常教育教学秩序和公共环境角度出发，在合同规定范围内核准或变更乙方的经营项目。

 9.1.5 对公共安全和公共卫生进行检查和督促。

 9.1.6 乙方拖欠水电气费时，在催缴无果的情况下，甲方有权停水停电停气，所造成的损失由乙方承担，同时甲方可追究乙方的违约责任。

 9.1.7甲方可以向第三方对租赁标的物进行抵押或设立其他担保权益，但该抵押或担保权益不得影响乙方按照本合同使用租赁标的物的权利。

9.2 义务

9.2.1 在租赁期限内，甲方必须对租赁标的物享有合法的处置权。

9.2.2 甲方应确保合同期内租赁标的物的许可使用范围，适合本合同约定的乙方用途。

9.2.3乙方若有需要，甲方需协助乙方向有关部门申请电话、网络、闭路电视及卫星系统等的安装，费用由乙方承担。乙方若需安装校园收费一卡通和闭路电视设施，则按学校的相关文件执行。

9.2.4 甲方应协助乙方办理广告、电信、工商执照等许可，相关费用由乙方承担。甲方应为乙方的申请提供应由甲方提供的相关文件、图纸和其他资料。

 9.2.5甲方按现有条件提供消防系统的接入端口，消防总控由甲方统一管理。

9.2.6甲方不得无故中断乙方正常经营所需的水、电、气等供应，除非上述供应因市政部门行为或不可抗力事件或乙方不按时向甲方支付代缴的水、电、气费经催缴无果而因故中断。

9.2.7 如确有不可预见的征用或征收事件发生，则甲方应自收到征用或征收机构书面通知之日起五个工作日内，将该通知书面转达乙方，共同协商处理有关事宜。如被征用，租金按实际租赁期限支付。

9.2.8 如合同用途为自动售货机的，合同期间，甲方不得同意第三方在合同标的物所属校区内经营类似或相同的自动售货机营运项目。

甲方为乙方自动售货机营运提供以下标准电源：220V.10A、三线标准插座。

 第十条 乙方的权利义务

10.1 权利

10.1.1 在法律和合同规定的范围内有自主经营、自主管理的权利。

10.1.2 在正常情况下，享有甲方水电供应的权利。

10.1.3 与甲方协商同意的其他内容。

10.1.4 为确保经营场所环境安全，可自费安装安防监控摄像头。

10.2 义务

10.2.1 按时足额缴纳保证金、租金、物业费、水电气费等有关费用。

10.2.2 乙方使用租赁标的物仅为从事本合同约定的用途，未经甲方同意并获得相关许可，乙方不得用于与本合同无关的事项。

10.2.3 乙方必须持证经营，乙方营业前必须保证自己具有相应资质并已办理与自己经营活动有关的所有执照和证件，并将所有证照备案于甲方。

10.2.4 合理使用所承租的标的物，标的物（主体结构维修除外）及其水电线路等设施设备修缮及费用由乙方承担。

10.2.5 乙方添置的动产及设施设备由乙方负责维护、维修义务。

10.2.6 负责租赁标的物周围卫生保洁，确保优良公共环境。

10.2.7 不得擅自将标的物整体或部分转租给第三人。

10.2.8 合同期间乙方若有注册地址、联系方式、法定代表人或主要负责人等重要事项发生变更，应于变更后十日内书面通知甲方。若未能按时通知所导致的一切责任由乙方承担。

10.2.9 乙方在租赁期内必须遵守物业管理的相关管理条款；严禁在校园内骑摩托车、助力车从事送外卖(餐饮类)行为的。

10.2.10 乙方应接受学校制定的相关租赁经营性管理规定的管理。

10.2.11 乙方应服从学校总体管理和安排。

10.2.12 乙方如需改变标的物内部结构、装修或安装对租赁标的物结构有影响的设备的，其设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后方可施工。租赁期满后或因乙方责任导致合同提前终止的，除双方另有约定外，甲方有权选择以下权利中的一种：

10.2.12.1 依附于租赁标的物的装修归甲方所有。

10.2.12.2 要求乙方恢复租赁租赁标的物原状。

 10.2.12.3 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

 10.2.13 乙方应依法经营、维护学校正常教学秩序，并对经营场所的人身、财产安全负全部责任。

 乙方应遵守有关租赁标的物使用的法定或约定要求，因不当使用租赁标的物而导致人身损害、财产损失的，相关责任由乙方承担；租赁期间，若乙方违反国家法律或合同约定经营而发生的一切事故及债务，由此产生的经济与法律责任由乙方承担，与甲方无关。

 第十一条 合同的变更、终止及解除

11.1 合同生效后，即具有法律约束力，任何一方不得随意变更或解除合同，需要变更或解除时，应双方协商一致，达成书面协议。

11.2 本合同将在下列情况发生时终止：

11.2.1 租赁期限届满；

11.2.2 租赁期限未满但经双方协商达成终止合同的一致意见。

11.2.3 一方违约达到解除条件，另一方书面通知解除合同时。

11.2.4 因不可抗力或政府政策、法规变化、甲方整体规划（改造）导致本合同无法继续履行。

第十二条 违约责任

12.1甲方的违约责任

12.1.1 甲方逾期交付标的物的，每逾期一日按合同租金总金额的0.5％向乙方支付违约金。逾期30日以上的，乙方有权解除合同，乙方若解除合同，甲方应向乙方退还租金，同时向乙方支付合同租金总金额5%作为违约金。

12.1.2 甲方交付的租赁标的物不符合合同约定严重影响乙方使用，乙方可以解除合同。

12.1.3因甲方原因致使乙方不能持续正常营业的，乙方可以解除合同，可要求甲方退还剩余租期租金。

12.1.4甲方无故要求提前解除合同、停止租赁的，必须提前一个月书面通知乙方；乙方所进行的装修甲方按合同剩余租期占合同租赁期间的比例折价补偿；并以履约保证金为基础按未履行合同时间占合同租赁期间的比例向乙方支付违约赔偿金，最低不得少于一个月租金金额。

12.2 乙方的违约责任

12.2.1 乙方逾期缴租金及各项费用，每逾期一日按合同租金总金额的0.5％向甲方支付违约金，或以双方同意的其他方式对甲方进行补偿。

12.2.2 乙方不得占道经营，若发生占道经营的情况，应向甲方支付违约金200元/次。

12.2.3 乙方须保持经营场所及周边场所的环境卫生、美观整洁，否则，甲方可代乙方保持但由此产生的费用须有乙方承担；如果严重影响到甲方校容校貌，甲方可不经乙方同意，随时直接拆除影响校容校貌的设施、设备，拆除费用由乙方承担。

12.2.4 乙方由于个人原因，要求提前解除合同、停止租赁的，必须提前一个月书面通知甲方；按照未履行合同时间占合同租赁时间比例扣取履约保证金作为违约赔偿金，最低不得少于一个月租金金额。

12.2.5 合同终止或租赁期满后，如果乙方逾期将租赁标的物内外归其处置的物品搬走，

则应按本合同约定的相应租金的双倍缴纳占用期间的费用，甲方有权变卖上述物品，抵减实际所欠费用，余款无息退还乙方，不足部分还可要求乙方赔偿；乙方超过十日未作处理的，甲方有权视为乙方放弃物品所有权，可自由处置物品，由此造成的损失，由乙方承担。

 交还标的物时，应保持标的物内外整洁，否则，甲方代为处理，由此产生的相关费用乙方承担。

 12.2.6 乙方有以下违约行为之一的，甲方可以立即终止乙方的租赁资格，并解除租赁合同，乙方应向甲方支付合同租金总金额的20%作为违约金，并承担由其违约行为造成的全部经济损失和法律责任：

12.2.6.1不按照本合同约定的时间和金额向甲方缴纳租金超过三十日。

12.2.6.2乙方欠交各项费用（不含租金）达三十日或欠交金额（不含租金）达两万元；

12.2.6.3 利用租赁标的物存放危险物品或从事违法活动，一经查实，乙方自行承担全部经济及法律责任。

12.2.6.4 因乙方原因出现任何安全事故，造成人身、财产损失以及不良社会影响的。

12.2.6.5 擅自拆改、变动或损坏租赁标的物主体结构。

12.2.6.6 损坏承租租赁标的物，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；乱搭乱建，在甲方提出的合理期限内仍未整改的。

12.2.6.7 乙方私自更改水电线路，或使用违规电器，造成安全隐患的。

12.2.6.8 乙方擅自将所承租租赁物进行整体转租或部分转租的。

12.2.6.9 乙方擅自更改或增加经营项目的或者经营本合同承诺不得经营的项目的。

12.2.6.10 乙方占道经营超过三次的。

12.2.6.11 乙方经营活动中有销售伪劣假冒产品、过期商品等行为的。

12.2.6.12 乙方有严重违反法律法规规定或学校统一管理或社会治安行为的。

乙方如有以上任何一种违约行为，此后学校所有门面/场地若续租或招租，**乙方将不具有续租或竞租资格，也不得以他人的名义续租或竞租**。

在认定乙方是否有违约时，乙方之雇员或乙方同意的使用人之任何过失或违约行为即构成乙方本身之过失或违约行为。

12.3 除本条已约定的违约条款外，若一方有其他违约行为，违约方应向守约方赔偿相应损失。

12.4 **门面/场地承租期间有转租，或拖欠租金达30日以上，或因违法违规原因被要求整改达2次（含）以上等严重违反租赁合同行为的，一律不得再次参与学校的门面/场地出租等类似项目。**

 **第十三条 重大事故预防及处理**

13.1 乙方必须加强安全防患意识，防止各种安全责任事故发生。

 乙方不得使用摩托车（含人力助力车）等在甲方校园内送货、载人。乙方在甲方的活动应遵循甲方相关规定，不得违反。

13.2 乙方在对租赁标的进行装修和经营活动中必须严格按照国家安全规范设立安全设施，装修和设立安全设施方案必须经职能部门批准同意并检查验收合格。

13.3 乙方在租赁期间内必须进行对其经营活动及场所投保公众责任险，对经营场所的人身、财产损害负有全部责任。

13.4 乙方在租赁期间由于安全事故或其他原因造成人身、财产损失、学校公共财产损坏的，必须负全部责任。

第十四条 免责条件

14.1 因**不可抗力（系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”）、政府政策、法规变化、政府合法行为或甲方整体规划（改造）**致使本合同不能继续履行造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

14.2 因上述原因而终止合同的，租金及免收租金按照实际使用时间和比例计算，多退少补。

第十五条 争议的解决

15. 1 在合同履行过程中发生争议，双方应友好协商解决，该协商应在任何一方向另一方发出开始协商的通知后立即开始。如果在一方向另一方发出该通知之日起三十天内协商不成，任何一方均可向沙坪坝区人民法院提请诉讼。

第十六条 通知和联系

16.1 甲方确认下列通讯地址及联系方式是乙方办理本合同项下法律事务向甲方履行通知义务的唯一通讯地址及联系方式：

 通讯地址：

 邮政编码： 电 话：

 联系人： 电子邮箱：

 传真：

 16.2乙方确认下列通讯地址及联系方式是甲方办理本合同项下法律事务向乙方履行通知义务的唯一通讯地址及联系方式：

 通讯地址：

 邮政编码： 电 话：

 联系人： 电子邮箱：

 传真：

16.3 甲、乙方按上述通讯地址和联系方式向对方指定的联系人履行了通知义务，视为双方向对方履行了通知义务。如乙方需变更通讯地址或联系方式，需提前7日通知甲方。

1. 其它

17.1 本合同未尽事宜双方协商解决，或签订补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

17.2 本合同所需采取的通知形式为书面形式，签收即为送达。本合同使用货币币制，如未作特别说明均为人民币。

17.3 本合同自双方法定代表人签字和加盖公章之日起生效。

17.4 本合同一式伍份，甲方肆份，乙方壹份，均具同等法律效力。

（以下无正文）

甲方： 乙方：

法定代表人： 法定代表人：

经办人： 经办人：

联系方式： 联系方式：

签订地点： 签订地点：四川外国语大学

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

附件：

 **租赁标的物交付确认书**

**合同 编号**：   

**承 租 人：**  

标的物地址：

租赁 期限：

**一、租赁标的物：**

**二、标的物交付状态：**

**三、交付时间：**

**四、**1.水表现数：

 2.电表现数：

1. 燃气表现数：

**五、设 施 、设 备 清 单**

　　1. 燃气管道 [ ] 煤气罐 [ ]

　　2. 暖气管道 [ ]

 4. 热水管道 [ ]

　　5. 燃气热水器 [ ] 　型号：

　　　 电热水器 [ ] 　　型号：

 6. 空调 [ ]　　型号及数量：

　　7. 家具 [ ]　　型号及数量：

　　8. 电器 [ ]　　型号及数量：

　　9. 装修状况：

　　10. 其它设施、设备：

**交付人：**   **接收人：**

年 月 日 年 月 日