

西南医科大学文件

西南医大校〔2016〕71号

关于印发《西南医科大学营业性门面租赁 管理办法》的通知

各单位、各部门：

经学校校长办公会审定，制定了《西南医科大学营业性门面租赁管理办法》，现予印发，请认真贯彻落实。

特此通知。

附件：

- 西南医科大学营业性门面租赁管理办法
- 营业性门面租赁合同

西南医科大学

2016年5月30日

附件1:

西南医科大学营业性门面租赁管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步加强学校营业性门面租赁管理,规范营业性门面租赁管理工作程序,保障学校国有资产保值增值,同时有序地监督管理部门和承租人严格遵守国家法律法规和学校的相关规定,保障租赁合同的顺利履行,根据《事业单位国有资产管理暂行办法》、《城市房屋租赁管理办法》、《泸州市城市房屋租赁条例》和《西南医科大学国有资产管理办法》等相关法规的规定,结合学校的实际,特制订本管理办法。

第二章 营业性门面出租

第二条 营业性门面的范围

营业性门面规划原则是在学校建立服务功能较为完善、规模适度、竞争有序、便利师生、与学校校园文化建设协调的服务体系。其范围是指学校或个人从事商业、服务业、交通运输业、科技经营等营利性经营业务活动及为经营业务活动服务使用,并经国有资产管理处和资产经营有限责任公司(以下简称“资产公司”)确认、校长办公会批准的非教学科研以盈利出租为目的,并有相应产权登记注册的公有房屋。

第三条 招租方式

- (一) 公开竞拍。
- (二) 竞争性谈判。

第四条 房租定价

我校营业性门面租金原则上以市场调查确定的租金标准为基础价，通过协商谈判、竞拍等方式确定出租价格。

第五条 营业性租金收取方式

承租人缴纳租金实行预付方式，先缴纳租金后使用营业性门面。一般按季度收取，承租人在当季度末向学校计财处缴纳下季度租金。

第三章 营业性门面管理

第六条 营业性门面承租人条件

- (一) 明理守法，具有完全民事行为能力。
- (二) 没有个人行为或经营行为的不良记录。
- (三) 经营项目符合国家法律的相关规定及学校的要求。
- (四) 能够确保安全使用营业性门面。
- (五) 信守合同，能够保证如约缴纳租金。

第七条 合同期限

- (一) 所有营业性门面租期为两年。
- (二) 合同一年一签。
- (三) 合同到期自动终止，不再有法律约束效力。

第八条 承租、续租、终止承租程序

（一）承租

1. 申请：承租人向资产公司提出申请。
2. 审批：由资产公司向学校主管领导报批。
3. 承租人提供有关证件（工商营业执照、法人身份证、授权委托书及授权代表身份证）。
4. 参与发包竞争。
5. 接受本《营业性门面租赁合同》条款内容。
6. 缴纳相当于三个月租金为保证金，并不计息。
7. 由法定代表人、主要负责人或持有上述人员合法授权书的人签订合同。

（二）合同的终止或解除

1. 在合同期内或一个租期结束后，任何一方拟终止合同，须提前一个月书面通知对方；
2. 合同终止后承租人需腾空所租门面，在五个工作日内办理完门面验收等相关退房手续后，将租房钥匙交给资产公司，办理保证金退款手续；
3. 如出现利用租赁营业性门面从事违法、违规、损害学校利益，拖欠房租，擅自改变经营项目或用途，擅自改变门面结构和功能，违反租赁合同相关规定致使合同无法正常履行等行为，学校有权终止或解除租赁合同，并由责任人承担相应的法律后果；
4. 承租人承租期间如有门面或门面设施损坏、拖欠门面租

金、转租、联租等违约行为，校方有权在其缴纳的保证金中进行扣除，并有权按照租赁合同的有关规定解除或终止合同。

第九条 合同管理

(一) 合同经双方同意签定后，由甲方代表报有关部门审核，加盖合同专用章后生效。

(二) 合同一式伍份：学校四份，承租人一份。

第十条 税费承担

营业性门面租金涉及税金及附加，承租期间如遇国家政策性税率调整，增加或减少的税金部分由学校承担。

第四章 管理人员职责

第十一条 学校国有资产管理处负责制定相关管理政策，资产公司按学校相关规定负责学校营业性门面的招租及管理工作。

营业性门面管理人员要积极主动开展工作，定期检查营业性门面安全状况和环境状况，发现问题及时处理或汇报；修订和填报《营业性门面租赁合同》；按时足额督促收取门面租金。

计划财务处负责收取营业性门面租金，并对租金收入进行统一管理。

纪委·监察处对单位营业性门面的招租实施全过程监督。

审计处对单位营业性门面的收入和使用情况加强审计监督。

第十二条 学校应保障承租人门面的水、电正常使用。

第十三条 资产公司加强协调，及时与市工商行政管理和校

内有关管理部门联系，协调各类问题。

第十四条 资产公司与承租人签订安全消防责任书、社会治安责任书和门前“三包”责任书。

第十五条 遵守国家法律、法规和学校各项规定，做好信息传递和宣传教育工作，给承租方提供快捷服务。按照国家、地方以及学校相关管理法规、规定实施管理。

第五章 承租人义务和责任

第十六条 承租人义务和责任

（一）任何单位和个人在校园内开办的各类营业性门面，其经营范围均须报资产公司审批。资产公司根据学校师生学习生活需求整体考虑校内商业网点布局。

（二）门面经营者必须依法经营，遵守国家法律法规及学校的规章制度，出售符合规定的物品，服从管理，接受资产公司、国有资产管理处、保卫处、宣传部及上级卫生、防疫、消防、安全等有关行业部门的检查和监督。

（三）校内各类门面不得出售、出租、出借非法出版物和国家禁止发行的文化制品；不得出售“三无”和假冒伪劣产品、腐烂变质食品、有毒有害物品；以及学校禁止的其他物品。

（四）门面经营者严格按照工商经营许可范围合法经营，严禁超范围经营，一经查处，资产公司将协调政府相关行业主管部门严肃查处。

（五）门面经营者严格按照资产公司划定经营范围（黄线）有序经营、经营货品摆放整齐有序，食品不得直接放置在地。

（六）门面出售的商品必须明码标价，不得缺斤少两。

（七）门面经营范围为食品的，开业前必须办理好食品流通许可证、从业人员健康证，售卖食品必须符合食品安全规定的强制要求，同步做好各类原材料采购的索证索票等相关工作。

（八）营业性门面责任人要加强对从业人员教育和管理，努力提高服务意识、服务态度、服务技能、服务水平、服务质量，养成良好的个人卫生习惯、个人行为品德，保证从业人员服务热情周到，杜绝与师生及其他工作人员发生争执、骂人、打架等矛盾事件发生。

（九）建立卫生清扫制度。每天对店内外环境卫生、设备卫生进行清理打扫，保证门面内外环境卫生整洁、干净，卫生无死角。并做好防鼠、防蝇、防蟑螂、防污染工作。

（十）未经学校许可，经营者不得擅自改变门面的结构和设施，不得私拉乱接电源，不得擅自在校园内设立广告牌和悬挂广告标语。门面经营者对学校配置的设施设备有维护的义务，发现问题应及时维护报修，非正常损坏的，经营者应照价赔偿。

（十一）门面经营者应树立安全意识，注意防火、防盗和安全用电的意识。因经营者自身原因造成的火灾或被盗，由经营者自身承担责任，给他人造成损失的，由经营者负责赔偿。

（十二）资产公司将采取定期和不定期的检查，组织师生对

门面的经营范围、商品价格、安全、卫生和服务态度等方面进行评议。校园门面被师生投诉查实的，给予通报批评，责令其整改，限期改正；造成不良后果的，追究赔偿损失，停业整顿；仍无改进的，将终止承包合同。如触犯国家法律、法规将移送公安、司法部门处理。

（十三）违反以上各条的，资产公司视其情况对门面经营者处以教育、停业整顿乃至终止合同的处理。涉及安全责任的，由学校相关部门调查处理。触犯国家法律、法规的，移送公安、司法部门处理。

第六章 附则

第十七条 本办法遇有国家行政主管部门相关政策调整，按调整政策执行。

第十八条 本办法由国有资产管理处、资产公司、保卫处负责解释，经学校发布之日起施行，原学校相关管理文件废止。

第十九条 营业性门面租赁合同标准文本见附件。

附件2:

营业性门面租赁合同

甲方（出租方）： 法定代表人：
单位地址：

乙方（承租方）： 身份证号：
家庭住址：

依据《中华人民共和国合同法》及相关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就学校营业性门面租赁的有关事宜达成协议如下：

第一条 门面基本情况

甲方将其拥有位于西南医科大学_____路
号门面_____间面积共_____平方米出租给乙方作经营使
用。

第二条 租赁期限及用途

1. 本合同租赁期限为二年，每年一签。自_____年___月
日起至_____年___月___日止。合同到期自动终止，不再具
有法律效力。

2. 乙方向甲方承诺，租赁该门面房仅作为_____

_____使用。

第三条 租金及支付方式

1. 该门面每月租金为_____元（大写_____仟_____佰_____元整）。租金总额为_____元（大写_____万_____仟_____佰_____拾_____元整）（含租用税）。

2. 租金支付方式：承租人缴纳租金实行预付方式，先缴纳租金后使用门面，一般按季度收取。签订合同时乙方向甲方一次性支付半年租金。

3. 在租赁期内，因使用租赁门面房所产生的水费、电费（含公摊部分）、卫生费、物业管理费等费用由乙方自行承担。

4. 为保证合同的履行，乙方于本合同签订之日向甲方支付履约保证金1500元（壹千伍百元整）。租赁期满，若乙方无违约行为，本保证金由甲方不计利息全额退还乙方（凭保证金收据退款）。

第四条 甲方的权利与义务

1. 甲方应在合同成立并生效之日将上述门面钥匙交付乙方。

2. 甲方保证出租给乙方的门面能够从事合法合理的商业经营。

3. 租赁期满，甲方应提前一个月通知乙方，乙方未续租的，甲方有权收回门面，乙方应在租赁期满后，在五个工作日内办理完门面验收等相关手续后，将租房钥匙交给管理部门，办理履约

保证金退款手续。

第五条 乙方的权利与义务

1. 乙方按照本合同约定使用门面，不承担门面自然损耗的赔偿责任。

2. 乙方在不破坏门面房屋主体结构的基础上，经甲方同意，可根据营业需要对上述门面进行装修。

3. 乙方经营过程中所产生的费用、税收、债务等均由乙方自行承担。

4. 乙方不得利用租赁门面从事非法经营及任何违法犯罪活动。

5. 按本协议第三条约定支付租金。

6. 乙方须遵守以下管理规章

(1) 为维护正常经营秩序和保障经营者的正当权益，乙方从业人员应自觉遵守相关管理部门的管理制度，自行办理经营项目相关许可证，并服从管理和接受监督检查。

(2) 租用期间，乙方经甲方同意进行的装饰装修，在合同期满后，甲方对乙方的所有投入(含剩余货物)及装修费用不作任何补偿，乙方如要拆除装饰装修，须将门面恢复原状，否则按损坏门面处理。乙方不得有其它损坏门面和设施的行为。若该租赁门面主体及卷帘门、水电设施等附属设施需要维修时，其维修费用由乙方承担。

(3) 为确保消防安全，乙方应严格遵守国家水、电管理规定。

若经营期间水、电需要扩容，乙方须提出书面申请，经甲方同意和电力部门批准，方可实施，所产生的一切费用由乙方自行承担。

(4) 乙方在经营期间，不得超出规定的经营地域，出现任意搭棚、增摊、占道等行为。若因上述违规行为导致被行政处罚，则由乙方自行承担被处罚后果；若因该行政处罚对甲方产生不利影响，则由乙方承担相应的违约赔偿责任。

(5) 乙方应自觉遵守治安管理法律法规，做好门前三包，保持良好的经营环境，并与资产经营有限责任公司签订安全、消防、社会治安、门前三包责任书。

(6) 租赁期间，乙方未经甲方同意，不得将门面租给第三方，或改变用途。租用期间因乙方原因中途退房，甲方不予退还剩余房租与保证金。

第六条 续租

租赁期满，甲方有权收回出租门面，乙方应如期交还。

乙方如要求续租，且甲方有意继续出租，则乙方在同等条件下有优先租赁权，但必须在租赁期满前的一个月向甲方提出书面申请，经甲方同意后，重新签订租赁合同。

第七条 合同的变更和解除

1. 乙方有下列情况之一的，甲方有权解除合同：

(1) 未按约定期限交付租金，超过 30 天以上的。

(2) 在租赁期内，未经甲方书面同意或认可，擅自改变租赁门面的结构或改变合同规定的租赁用途，经甲方书面通知，在限

定的时间内仍未修复或改正的。

(3) 在租赁期内，未经甲方书面认可或同意，擅自转租、转借承租门面的。

(4) 利用租赁门面从事非法经营及违法犯罪活动的。

2. 甲方有下列情形之一的，乙方有权解除合同：

(1) 约定的租赁期间开始后，甲方不交付或者延迟交付租赁门面 30 天以上的。

(2) 乙方承租期间，如第三方向甲方主张该租赁门面所有权或门面范围内的土地使用权，致使乙方无法正常营业超过 20 天的。

(3) 租赁门面在主体结构存在缺陷，危及安全的。

3. 在租赁期限内，有下列情况之一的，双方均可变更或解除合同，并且相互不承担违约责任。

(1) 甲、乙双方协商一致，书面变更或解除本合同。

(2) 在租赁期间，乙方承租的门面房被征收、征用或被拆迁的。

(3) 因地震、台风、洪水、战争等不可抗力因素导致该门面及其附属设施损坏，造成本合同在客观上不能继续履行的。

第八条 违约责任及赔偿

1. 出现本合同第七条第 1 项、第 2 项 (1)(2) 规定的情况，非违约方有权解除合同，并有权要求违约方按当年租金的 5% 支付违约金，违约金不足以弥补经济损失的，还应赔偿对方的经济

损失。

2. 乙方应如期交付租金，如乙方未经甲方同意逾期交付，每天应按租金的 1% 向甲方付滞纳金，并应及时如数补交租金。

3. 租赁期间，若乙方违反第五条第 6 项的各项规章，甲方将书面警告，并限期整改，在规定期限内没有整改或整改不到位的，甲方将采取停水、停电等措施强制执行，并按以下办法追究乙方违约责任：

(1) 若乙方擅自超出规定的经营地域，出现任意搭棚、增摊、占道等行为，按每次每平方米 100 元计算方式支付违约金。

(2) 乙方违反安全用水、用电规定，擅自加大水、电容量或私自牵线搭火的，造成的一切损坏、损失费用均由乙方承担，并每次向甲方支付 300-500 元违约金。

(3) 租赁期间，乙方造成的门面和设施损坏，概由乙方承担一切责任和赔偿全部经济损失。

(4) 擅自改变合同规定的租赁用途，按第七条规定解除合同。

4. 租赁期满，乙方应如期交还该门面，如逾期交还，甲方有权要求乙方按当年租金的 5% 支付违约金，违约金不足以弥补经济损失的，还应赔偿经济损失，并且甲方有权采取停水、停电等措施强制乙方搬离，由此造成的后果由乙方负责。

第九条 其他约定

1. 本合同未尽事宜，甲、乙双方可以以补充协议的方式另行约定，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2. 本合同在履行中如发生争议,双方协商解决,协商不成时,任何一方均可向法院提起诉讼。合同期内所有因乙方原因产生的法律责任由乙方承担,与甲方无关。

3. 本合同自甲乙双方签字或盖章之日起成立并生效。

本合同一式五份,甲方四份,乙方一份,具有同等法律效力。

甲方:

乙方:

法定代表人:

法定代表人:

经办人:

经办人:

年 月 日

年 月 日

抄送: 校领导。

西南医科大学校长办公室

2016年5月30日印发
