|  |
| --- |
| **兰州大学榆中校区南区学生服务中心二、三楼房屋招租项目** |

**（项目编号：LZU-2025-005-HQ-CS）**

**招 租 文 件**

兰州大学后勤保障部

2025年5月

**第一章 招租公告**

兰州大学近期将对榆中校区南区学生服务中心二、三楼房屋进行招租，在此诚挚邀请有意参与且符合条件的竞租方积极参与。本次招租我们将严格按程序开展，请有意参加竞租的企业或个体经营户认真阅读招租文件，精心做好准备工作。

**一、项目基本情况**

1.项目名称：兰州大学榆中校区南区学生服务中心二、三楼房屋招租项目

2.项目编号： LZU-2025-005-HQ-CS

3.招租要求：具体内容详见招租文件第三章招租需求

4.合同履行期限：自合同签订之日起3年

**二、竞租方资格要求**

**1.竞租方须为依照国家法律法规规定成立并依法存续的企业或个体经营户。**

**2.竞租方须严格按照该文件的各项要求进行竞租，对该文件中的各项条款均严格对照执行。**

**3.资格条件**

（1）竞租方须为具有中华人民共和国境内注册的独立法人资格的企业或个体经营户，具备有效期内的营业执照；

（2）具备履行合同所必需的设备和专业技术能力；

（3）参加招租活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录；

（4）竞租方无任何行贿犯罪记录。

**三、响应报名及招租文件的获取**

**1．报名时间：2025年5月22日-2025年 5月26日下午17:00前；**

**2．获取招租文件时间：2025年5月22日-2025年 5月26日下午17:00前；**

获取方式：自行从兰州大学后勤保障部主页公告链接网址下载（[http://hq.lzu.edu.cn/）；](http://hq.lzu.edu.cn/%EF%BC%89%EF%BC%9B)

3．报名方式：请将兰州大学招租项目竞租（响应）报名登记表（扫描版+word版）、企业营业执照扫描件、法人代表身份证扫描件（正反面），授权代理人身份证扫描件（正反面）以压缩文件形式发送至邮箱：clcgk@lzu.edu.cn，邮件主题格式应为：竞租方名称+项目编号。

**四、响应文件提交及竞租**

**1.提交响应文件截止时间：2025 年5月27日下午14时40分(北京时间)；**

**2.竞租时间：2025年5月27日下午14:40(北京时间)；**

**3.竞租地点：兰州大学城关校区飞云楼013会议室。未按截止时间和指定地点递交竞租文件的招租方将不予受理。**

**五、****对本次招租提出询问，请按以下方式联系**

1.招租方联系方式：

招租方名称：兰州大学后勤保障部采供办公室

招租方地址：兰州大学城关校区飞云楼107办公室

联系人；王老师、黄老师

联系方式：0931-8912393、0931-8915050

2.项目联系人

商务中心：熊老师0931-5292206

1. **响应须知**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **条款名称** | **编列内容规定** |
| 1 | 评审办法 | ☑**最高价成交方式**：响应文件满足招租文件全部实质性要求，且响应报价最高的竞租方为成交候选人的评审方法。采用最高价成交方式时，除了算术修正外，不能对竞租方的竞租价格进行任何调整。 |
| 2 | 公告媒体 | 兰州大学后勤保障部主页 (http://hq.lzu.edu.cn) |
| 3 | 联合体响应 | ☑不接受 □接受 |
| 4 | 子公司响应 | ☑不接受 □接受 |
| 5 | 现场答辩 | ☑不要求 □要求 |
| 6 | 项目答疑会 | ☑不组织□组织：**1.联系人：/****2.联系电话：/** |
| 7 | 招租文件质疑期限 | 竞租方在获得或者应当获得招租文件之日起3日内。注：超过质疑时间的将不予受理。 |
| 8 | 签字盖章要求 | 竞租文件中凡是要求签字盖章的内容，竞租方在响应文件中相应位置均须签字盖章。 |
| 9 | 响应有效期 | 自响应文件提交截止时间起30日。 |
| 10 | 是否多轮响应报价 | ☑是，根据现场评审后提供最终报价□否，响应文件中报价为最终报价 |
| 11 | 履约保证金 | □不要求缴纳☑要求缴纳。缴纳须知：详见附件7第四条 |
| 12 | 响应文件份数 | **2份** |
| 13 | 装订及密封要求 | 1.响应文件的正本和副本分别装订，否则其响应将被拒绝。2.响应文件须严格密封，封口处加盖单位鲜章或授权代表签字。3.正本和副本一并密封，密封要求如下：(1)在封套上应写明以下内容，以便因响应文件迟到或其他原因宣布不能接收该响应文件时，得以原封退回。招租方名称：项目编号：项目名称：竞租单位名称：竞租方联系人及联系电话： 在 年 月 日 时（北京时间）前不得启封(3)如果封套未按照要求密封、加写标记并加盖印章，招租方对误投或过早启封概不负责。 |
| 14 | 入校方式 | 入校方式：微信关注“平安兰大”公众号，点击“师生服务—校园预约—实名认证—人员预约或车辆预约—预约人员须持身份证入校，并配合门卫进行身份核验”。 |
| 15 | 资格审查 | □资格预审☑资格后审。本项目竞租方的资格条件在评审时进行审查，竞租方应在响应文件中按招租文件的规定和要求附上所有的资格证明文件，并对其真实性负责。若提供的资格证明文件不全或不实，将导致其响应或成交资格被取消。 |

**第三章 招租需求**

**●一、招租内容**

本次招租的房屋位于兰州大学榆中校区，经营服务对象需长期稳定。此次房屋招租项目情况如下表所示：

榆中校区南区学生服务中心二、三楼房屋招租项目情况一览表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **标段** | **招租位置** | **套内建筑面积****（㎡）** | **租赁期限（年）** | **房屋租金底价****（元/㎡/月）** | **经营范围** |
| 一标段 | 榆中校区南区学生服务中心二楼207号房屋 | 20.17 | 3 | 172 | 详见第二条第四款 |
| 二标段 | 榆中校区南区学生服务中心二楼209号房屋 | 19.2 | 3 | 191 | 详见第二条第四款 |
| 三标段 | 榆中校区南区学生服务中心三楼301号房屋 | 42.89 | 3 | 56 | 详见第二条第四款 |
| 四标段 | 榆中校区南区学生服务中心三楼306号房屋 | 22.77 | 3 | 48 | 详见第二条第四款 |
| 五标段 | 榆中校区南区学生服务中心三楼307号房屋 | 22.96 | 3 | 54 | 详见第二条第四款 |
| 六标段 | 榆中校区南区学生服务中心三楼308号房屋 | 22.96 | 3 | 54 | 详见第二条第四款 |
| 七标段 | 榆中校区南区学生服务中心三楼309号房屋 | 20.43 | 3 | 54 | 详见第二条第四款 |
| 八标段 | 榆中校区南区学生服务中心三楼310号房屋 | 22.77 | 3 | 54 | 详见第二条第四款 |
| 九标段 | 榆中校区南区学生服务中心三楼311号房屋 | 20.43 | 3 | 54 | 详见第二条第四款 |
| 十标段 | 榆中校区南区学生服务中心三楼312号房屋 | 22.96 | 3 | 54 | 详见第二条第四款 |
| 十一标段 | 榆中校区南区学生服务中心三楼313号房屋 | 20.43 | 3 | 54 | 详见第二条第四款 |

**●二、竞租方要求**

**1.开始经营时间：**竞租方务必做好**2025年6月20日**正常营业的准备。

**2.报价要求：**竞租方须对房屋租金按（元/㎡/月）进行报价；竞租方首次提交的响应文件中的报价即视为最终报价。

**3.项目其他要求：**

3.1承租方须按通知及时与招租方签订《房屋租赁合同》，并在合同签订前缴纳房屋租金和履约保证金，否则招租方可以重新确定承租单位；

3.2房屋附属设施、设备交付时间及形式：招租方将“房屋附属设施、设备”清单交付给承租方，经双方交验签字（盖章）后视为交付完成；

3.3承租方必须严格遵守竞租时的承诺，按照招租文件的要求及营业执照规定的范围开展经营活动，未经招租方允许不得扩大、变更经营项目。否则，招租方有权立即终止《房屋租赁合同》，并保留追究承租方法律责任的权利；

3.4租赁期满招租方不改变该房屋的用途继续对外出租的，招租方将以公开招租的方式确定承租方。若原承租方在新一轮的公开招租中未成交，则必须在招租方规定的交接期限内无条件腾退，招租方不予任何方式的补偿；

3.5租赁期满后，承租方应于租赁期满之日起5日内返还该房屋及附属设施、设备，搬离属于承租方独立可移动设施设备及财物并保持场内建筑的完好状态，且不得向招租方提出任何补偿要求；逾期未搬离的，招租方有权自行处理，涉及相关费用在履约保证金中扣除，不足部分由承租方承担。自约定期限届满次日起，每逾期一天，承租方应按每天年租金的5‰向招租方支付违约金；

3.6租赁期内、交接期内和因逾期未返还期间，租赁房屋及附属设施设备范围内的消防、财产等问题均由承租方负责；

3.7租赁期内，承租方应对招租方投入的相关设备设施做好日常管理，定期进行维护保养，确保正常运转；承租方因使用不当造成设施设备损坏的，应按照原价赔偿或购置同样型号的设备设施予以更换；

3.8承租方在签订合同前需交纳履约保证金，履约保证金标准为3个月的租赁费，3个月的租赁费总金额低于10000元，按10000元缴纳。承租方出现违约情形时，招租方优先从承租方缴纳的履约保证金中扣除违约金，因扣除违约金致使履约保证金数额不足的，承租方应在3日内补足；若无违规行为，在承租方办理退场手续的10个工作日内，招租方将无息退还履约保证金给承租方；

3.9租金每年一付。每年按10个月支付租金。承租方应在接收房屋之前付清首期租金，并在之后相应的月份提前20日付清下一年租金，每延误1天，按年度租金的5‰向学校缴纳滞纳金。租金全部交入学校指定账户。

**4.经营范围：**生活服务类项目（餐饮、KTV、网吧、酒吧、电影院、烟酒店、彩票站等除外）、文体类。

**5.标段划分：**本次招租项目分为11个标段,竞租方可对本项目中的任意一个或多个标段进行竞租，本项目兼投兼中；竞租方若参与竞租视为同意本条款要求。

**注:以上●项为实质性要求，不得偏离。竞租方须填写承诺函并加盖公章（附件4），否则按无效竞租处理。**

**第四章 评审办法及成交原则**

**一、招租方式及成交原则**

**1.招租方式：**采用最高价成交方式。

**2.成交原则：**根据最高价成交方式公开竞价原则，竞价最高的竞租方为项目的承租方。

**3.成交候选人产生办法：**①响应文件满足招租文件全部实质性要求且响应报价最高的竞租方为排名第一的成交候选人。②响应报价相同且均为最高竞租价格时的，应再进行报价。

**二、关于废标**

1.竞租方资格条件不符合招租文件要求的，或者拒不按照要求对竞租文件进行澄清、说明或者补正的，评审委员会可以否决其竞租。

2.评审委员会将审查每一竞租文件是否对招租文件提出的所有实质性要求和条件作出响应。未能在实质上响应的竞租，将作废标处理。

3.竞租文件有下述情形之一的，属于重大偏差，视为未能对招租文件作出实质性响应，并按前条规定作废标处理：

（1）竞租文件没有竞租方授权代表签字和加盖公章。

（2）竞租文件载明的招租项目完成期限超过招租文件规定的期限。

（3）竞租文件附有招租方不能接受的条件。

（4）竞租保证金支（汇）票中单位名称与竞租文件中单位名称不符的。

（5）竞租报价低于招租文件所述底价的。

（6）竞租文件载明的经营范围不满足招租文件“第三条第3点”规定的。

（7）招租项目评审结束后，招租方按照招租文件要求对竞租方的资格进行审查，资格审查不通过的，作废标处理。

（8）不符合招租文件中规定的其他实质性要求。

**三、几点说明**

1.若发现竞租方有不正当竞争、恶意竞租等违规现象，招租方有权取消竞租方资格。

2.竞租方所报的授权代理人或法定代表人须按规定时间到达评审现场，以利于评委评审。

3.招租文件、竞租文件均为合同附件，具有同等法律效力，当合同内容与上述文件内容发生冲突时，以合同文本为准。

4.所有报价及承诺事项请加盖公司印章，所有竞租资料恕不退还。

5.竞租方自行承担所有参与竞租的有关费用。

6.法人授权委托书原件一份（需有企业法人签字并加盖公章）、法人或法人委托人身份证复印件一份（竞租时竞租方需带上身份证到现场备查）。

**第五章 响应文件格式**

**一、竞租文件递交（竞租文件内容包括但不限于下列部分）**

**1.价格部分：**

竞租报价表（附件1）。

**2.资格证明部分（资格性审查内容）：**

2.1法定代表人授权委托书（附件2）（需有法人签字，加盖公司公章）、法定代表人或被委托人身份证复印件；

2.2有效期内的营业执照；

2.3具备履行合同所必需的设备和专业技术能力承诺书（附件3）；

2.4竞租方参加招租活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（附件3）；

2.5竞租方无行贿犯罪申明（附件3）。

附件1：

**竞 租 报 价 表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **标段** | **招租位置** | **套内建筑面积****（㎡）** | **租赁期限（年）** | **房屋租金报价****（元/㎡/月）** | **备注** |
| 一标段 | 榆中校区南区学生服务中心二楼207号房屋 | 20.17 | 3 |  |  |
| 二标段 | 榆中校区南区学生服务中心二楼209号房屋 | 19.2 | 3 |  |  |
| 三标段 | 榆中校区南区学生服务中心三楼301号房屋 | 42.89 | 3 |  |  |
| 四标段 | 榆中校区南区学生服务中心三楼306号房屋 | 22.77 | 3 |  |  |
| 五标段 | 榆中校区南区学生服务中心三楼307号房屋 | 22.96 | 3 |  |  |
| 六标段 | 榆中校区南区学生服务中心三楼308号房屋 | 22.96 | 3 |  |  |
| 七标段 | 榆中校区南区学生服务中心三楼309号房屋 | 20.43 | 3 |  |  |
| 八标段 | 榆中校区南区学生服务中心三楼310号房屋 | 22.77 | 3 |  |  |
| 九标段 | 榆中校区南区学生服务中心三楼311号房屋 | 20.43 | 3 |  |  |
| 十标段 | 榆中校区南区学生服务中心三楼312号房屋 | 22.96 | 3 |  |  |
| 十一标段 | 榆中校区南区学生服务中心三楼313号房屋 | 20.43 | 3 |  |  |

注：此报价不含水、电、暖、网络和物业管理费等费用。

法定代表人（或授权代理人）签字：

竞租单位名称： （加盖公章）

时间： 年 月 日

附件2：

**法定代表人授权委托书**

致： （招租方）

本授权委托书声明：注册于 （公司地址）的 （公司名称）法定代表人 （姓名）代表本公司（单位）授权 （授权代理人的姓名）为公司的合法代理人，授权其在兰州大学 （项目编号）项目的招租活动中提交竞租文件及资质证明文件,并以本公司（单位）名义处理一切与该项目有关的事务。授权代理人无转委托权。

本授权委托书承诺：我公司（单位）对授权代理人的签名负全部责任，保证所提供的竞租文件及资质证明文件真实、合法、完整，并愿承担因竞租文件或资质证明文件的缺陷、授权代理人失误等所导致的全部经济损失及相应的法律责任。

本授权委托书于 年 月 日生效，有效期至 年 月 日，授权代理人在此授权期内签署的所有文件不因授权的撤消而失效。

特此声明。

竞租方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（公司全称，并加盖公章）

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（**签字**） 时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

授权代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（**签字**） 时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**法定代表人身份证明及授权代理人身份证明（身份证正反两面复印件）**

|  |
| --- |
| 授权代理人身份证复印件或扫描打印 |

|  |
| --- |
| 法定代表人身份证复印件或扫描打印 |

附件3：

**书面声明函**

致： （招租方）：

本单位愿就由招租方组织实施的兰州大学 （项目编号：LZU-2025-005-HQ-CS）招租活动进行竞租。并作以下郑重声明：

1、本单位具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

2、在参加本项目招租活动前三年内，我单位在经营活动中没有因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

3、本单位在经营活动中严格遵守中华人民共和国各项法律、法规，无任何行贿犯罪记录。

4、本单位在竞租文件中提交的所有材料（包括关于竞租资格的所有文件、证明材料、陈述）均是真实的、准确的。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

竞租单位名称：

法人或授权委托人签字：

竞租单位盖章：

日期：

附件4：

**兰州大学招租项目竞租（响应）**

**实质性响应承诺书**

致 ： （招租方）：

注册于 （公司地址）的 （公司名称）法定代表人 （姓名）代表本公司（单位）授权 （授权代理人的姓名）为公司的合法代理人，授权其在兰州大学 （项目名称）

 （项目编号）的招租活动中承诺：

完全响应招租文件中招租需求中标注“●”项关键技术指标。 我方保证上述信息真实、有效，并承担由此产生的一切法律责任和经济责任。 特此承诺！

竞租单位名称：

法人或授权委托人签字：

竞租单位盖章：

日期：

附件5：

**兰州大学招租项目竞租（响应）报名登记表**

一、竞租方报名须知

1.竞租方须严格遵守国家相关法律法规及招租文件的要求。

2.竞租方在接受招租邀约（公告）并办理报名后，无正当理由不按时提交响应文件（包括报名同一项目的多个标段，放弃其中部分标段的情形），并且在提交响应文件截止时间三个工作日前未以书面形式告知招租方（或招租代理机构）的，招租方将视其为恶意放弃，在竞租方库中予以记实。对产生重大影响的，将其列入不良记录名单，在一至三年内禁止参加兰州大学各类招租活动，并予以通报。

二、竞租方承诺

我公司已阅知并同意遵守以上须知要求，严正承诺遵守相关法律法规，遵守所报项目招租文件的规定，保证在竞租（响应）活动中不弄虚作假，不行贿、不给予或暗示给予学校招租工作相关人员任何不正当利益，并自觉抵制任何索贿行为；现委托经办人

前来报名，保证填报信息和材料的真实准确；如果我单位没有遵守上述要求和承诺，自愿接受相关处理。

|  |  |
| --- | --- |
| 所报项目名称 |  |
| 所报项目编号 |  | 所报标段 |  |
| 公司名称 |  |
| 法人代表 |  | 手机号码 |  | 身份证号 |  |
| 法人授权委托人 |  | 手机号码 |  | 身份证号 |  |

法人签字（须法人手签）：

法人授权委托人签字（须法人授权委托人手签）：

法人授权委托人身份证号：

竞租单位（盖章）

时间： 年 月 日

附件6：

|  |
| --- |
| **正本|副本** |

 **竞租（响应）文件封面格式**

项目名称：兰州大学榆中校区南区学生服务中心二、三楼房屋招租项目

项目编号：LZU-2025-005-HQ-CS

**竞租（响应）文件**

竞租单位名称： （加盖单位章）

竞租单位地址：

竞租单位电话：

年 月 日

|  |
| --- |
| **LZU-2025-005-HQ-CS 第 / 标段 公司名称：** |

响应文件书脊格式

附件7：

（说明：本合同作为合同的基本格式，不作为最终合同，甲方有权在签订合同时对合同的相关条款及内容作进一步的细化和修改。）

#  房屋租赁合同

甲方（招租方）：兰州大学

乙方（承租方）：

为保障双方的权、责、利,根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定,经甲乙双方平等协商,现就乙方租赁甲方房屋事宜达成如下协议,以期双方共同遵守执行。

**一、房屋信息**

1.详细地址： 榆中校区南区学生服务中心二楼、三楼房屋（具体详见第三章招租需求）

2.套内建筑面积：具体详见第三章招租需求

3.经营范围：生活服务类项目（餐饮、KTV、网吧、酒吧、电影院、烟酒店、彩票站等除外）、文体类。

合同期限为 3 年，自 \*\*\* 年 \*\*\* 月 \*\*\* 日起至\*\*\* 年 \*\*\* 月 \*\*\* 日止,租赁费每合同年度按**10**个月计收。

**二、乙方须知**

1.乙方须按通知及时与甲方签订《房屋租赁合同》，并在合同签订前缴纳房屋租金和履约保证金，否则甲方可以重新确定承租单位；

2.房屋附属设施、设备交付时间及形式：甲方将“房屋附属设施、设备”清单交付给乙方，经双方交验签字（盖章）后视为交付完成；

3.乙方必须严格遵守竞租时的承诺，按照招租文件的要求及营业执照规定的范围开展经营活动，未经甲方允许不得扩大、变更经营项目。否则，甲方有权立即终止《房屋租赁合同》，并保留追究经营单位法律责任的权利。

**三、租赁费及租赁期限**

1.乙方承租的房屋租赁费为 元/平方米/月，每年的租赁费为 元/平方米/月× 平方米×**10** 个月= 元（人民币大写 ）。三年租赁费合计 元（人民币大写 ）；乙方应在接收房屋之前付清首期租金，并在之后相应的月份提前20日付清下一年租金，每延误1天，按年度租金的5‰向甲方缴纳滞纳金。租金全部交入甲方指定账户。

**乙方将房屋租赁费汇入下述甲方指定的银行账户：**

户 名： 兰州大学

开户银行： 中国工商银行股份有限公司兰州天水路支行

账 号： 270 3002 4090 2641 3243

2.乙方签订《房屋租赁合同》后，必须按照合同约定提前预付下一期租金。

3.租赁费缴纳方式：乙方向甲方每年缴纳一次，每次缴纳一个合同年度的租赁费。第一个合同年度租赁费乙方应在合同生效后3日内一次性交纳，剩余合同年度的租赁费乙方于每年 月 日前完成缴纳。

4.租赁期内，乙方应对甲方投入的相关设备设施做好日常管理，定期进行维护保养，确保正常运转；乙方因使用不当造成设施设备损坏的，应按照原价赔偿或购置同样型号的设备设施予以更换。

5.租赁期内、交接期内和因逾期未返还期间，租赁房屋及附属设施设备范围内的消防、财产等问题均由乙方负责。

6.租赁期满甲方不改变该房屋的用途继续对外出租的，甲方将以公开招租的方式确定乙方。若原乙方在新一轮的公开招租中未成交，则必须在甲方规定的交接期限内无条件腾退，甲方不予任何方式的补偿。

7.租赁期满后，乙方应于租赁期满之日起5日内返还该房屋及附属设施、设备，搬离属于乙方独立可移动设施设备及财物并保持场内建筑的完好状态，且不得向甲方提出任何补偿要求；逾期未搬离的，甲方有权自行处理，涉及相关费用在履约保证金中扣除，不足部分由乙方承担。自约定期限届满次日起，每逾期一天，乙方应每天按年租金的5‰向甲方支付违约金。

**四、履约保证金**

本合同生效前，乙方须向甲方交纳履约保证金，履约保证金标准为3个月的租赁费，3个月的租赁费总金额低于10000元，按10000元缴纳。乙方出现违约情形时，甲方优先从乙方缴纳的履约保证金中扣除违约金，因扣除违约金致使履约保证金数额不足的，乙方应在接到通知后10日内补足；合同期满，乙方不存在违约情形且按时搬离并提供履约保证金缴费凭证的，甲方不计利息一次性将履约保证金退还乙方。

**乙方将履约保证金汇入甲方如下银行账户：**

户 名：兰州大学

开户银行：甘肃省兰州市工商银行天水路支行

账 号：270 30024 29200 05 5814

**五、水电暖、物业等费用**

乙方需按照按照甲方相关规定或物价局核定的标准缴纳承租期间发生的水、电、暖、网络、物业等运行费用（费用标准以甲方通知为准，如有调整按照调整后标准执行）。水表、电表的使用必须装有符合甲方要求的计量仪表。

**六、装修改造及设备投入**

1.乙方负责设备设施投入使用；乙方自接收房屋及附属设施时至归还期间，可根据房屋情况进行美化装修（原则上在寒、暑假期进行装修），为保证建筑物安全性以及保持与周围建筑风格统一协调，装修改造需严格执行兰州大学后勤保障部审批程序：

装修改造（包括上下水路改造，电路敷设等）由乙方向后勤保障部提交申请，同时提供店面软装设计和装修效果图（包括门头、招牌设计）、施工图，根据经营需要引进符合国家环保和节能及各类安全要求的装修材料进行店面软装修，所有费用自理；未征得后勤保障部同意，不得随意调整房屋布局、改动原房屋水、电、暖管线。

2.乙方在对所承租的房屋进行装修、装饰或添置设备时不得擅自拆除、破坏、移动、遮挡消防设备设施；不得占用经营场所内电房、泵房、消防设备等；严禁占道经营；严禁在通道内堆放其它物品；保证场地内出入口及通道畅通无阻；因乙方原因造成毁损灭失或发生故障的，由乙方负责修理、更换或按市场价赔偿，具体方式由甲方决定；乙方拒绝的，甲方有权自行维修或购置新物，费用从履约保证金中扣除，不足部分由乙方承担；情节严重的，甲方有权终止《房屋租赁合同》。

3.装修材料需符合国家环保和节能要求；乙方在承租期内应合理使用并爱护该房屋及其附属设施，因乙方保管不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修或承担赔偿责任。

4.合同期满、合同解除或终止，甲方有权收回全部出租房屋，对由乙方所出资的房屋装修、装饰及添附设备按以下办法处理：可移动的部分由乙方自行处理，不可移动的部分由甲方无偿取得，甲方不予经济补偿。

**七、经营管理及日常要求**

1.甲方依据《中华人民共和国消费者权益保护法》、招租文件、竞租文件、合同等法律法规实施监管；乙方必须服从甲方管理，并与甲方相关部门签订《引入社会企业安全责任书》（合同附件）。严格按照《劳动法》《消防法》《物业管理条例》等国家颁布的现行规范要求和安全操作规程操作各类设施设备，严格执行国家、地方及甲方有关消防、用电、安全管理等法律法规及相关制度；经营期间应做好经营场地的安全、卫生（门前实行三包）、防疫、防火、防盗、防水、防毒、秩序等工作，否则由此出现的一切问题由乙方负全责。

2.具体经营要求：

（1）乙方成交后应按照属地管理原则，办理营业执照；

（2）全天营业，如需停业需提前报批并征得甲方同意；

（3）所有原材料从正规渠道进货，严格采购索证、索票；做好进货验收，台帐记录；随时接受学校和市场监督管理部门的检查；

（4）销售的产品须明码标价，符合物价部门和学校相关规定；价格不高于周边的市场价格；

（5）乙方严禁超经营许可范围经营，严禁超承租场所范围经营；

（6）原材料贮存，隔墙离地不低于10厘米，并按先进先出的原则存放；储存场所严禁乱堆乱放，无积尘，无霉斑，无鼠迹，无苍蝇，无蟑螂，不存放有毒有害物品及私人用品；

（7）未经甲方书面同意，乙方不得以任何方式将本房屋的整体或部分对外出借、转租，不得以任何形式改变经营者，不得改变经营范围，若经营范围超出合同约定的，乙方须书面向甲方提出申请，待甲方审核通过后方可经营。

3.乙方法定代表人是安全、卫生管理第一责任人，对经营场所的安全、卫生管理负全面责任，包括消防安全、用电安全、食品卫生安全、卫生安全、员工的人身安全等。经营期间的有关风险责任由乙方全部承担。

4.乙方应接受并服从甲方的检查和监督，及时回应师生的意见和建议，发现问题及时纠正，应做到投诉回复率100％，师生对乙方服务的满意率90％以上。商铺设施、设备维修及时，完好率达到100%。日常消毒及食品安全卫生合格率达到100%。

5.乙方在经营期间，必须按照甲方要求，对配置的消防设备和灭火器进行定期检查并及时更换过期的灭火器，更换费用由乙方自行承担。

6.乙方在经营期间，严禁占用门口、走道等公共空间及消防通道，严禁拆除、破坏、移动、遮挡消防设备设施，严禁使用明火，严禁私拉乱接电线电器。上述行为一经发现，甲方将对其进行警告并要求即刻整改并处以1000-3000元罚金，累计警告三次，甲方有权解除合同责令其腾退。

7.乙方经营时间必须满足师生需求。在学校寒假、暑假及国家法定节假日期间配合学校工作，开业停业时间服从甲方及后勤保障部统一安排；经营期间，如出现师生反映商品价格、商品质量、服务态度、卫生、消防安全等方面存在问题，后勤保障部有权要求乙方整改。情况严重的后勤保障部可以单方面解除租赁合同，乙方必须无条件撤场，不能因人员成本、装修等前期资金投入而占用场地。

8.乙方必须遵守法律法规、行业规定和卫生规范标准的有关规定，合法经营。

9.乙方自主经营、自负盈亏，在经营过程中发生的一切债权和债务由乙方负责，乙方的人员由乙方负责管理并承担相关费用和责任（含工资、福利及人身伤亡事故赔偿等），甲方因此承担责任的，有权向乙方全额追偿；乙方必须遵守甲方的各项规章制度，乙方必须遵守甲方的各项规章制度并管理好所聘人员，对触犯法律法规、校纪校规和社会公德造成的一切损失，均由所聘人员及乙方承担相应的法律责任。

10.乙方在经营期间需严格执行国家的相关法律、法规，严格执行甲方的相关规定，乙方因开展经营活动产生的所有纠纷与甲方无关，甲方因此承担责任的，有权向乙方全额追偿。

11.合同期内若涉及不可抗力因素或学校规划调整，乙方必须无条件地服从甲方管理和安排，同时必须无条件交回房屋。

12.乙方负责对其工作人员就《员工手册》、业务技能、规章制度、投诉处理技巧、消防安全、应急措施等内容定期培训，确保工作人员提供的服务优质、高效。

13.从事入口食品工作的人员必须持有卫生主管部门核发的有效健康证明。

14.乙方必须保证商品的质量。不得出售假冒伪劣商品，如有此行为甲方有权追究乙方的责任。

15.承租期内，因乙方原因导致设施设备（包含但不限于上下水管堵塞、破损、跑冒滴漏）损坏的，由乙方承担维修及相关责任。

16.乙方员工必须恪守职业道德，严禁从事夸大宣传、误导消费者等不当的销售行为；乙方在所承租场地内进行广告宣传时，应至少提前3个工作日向甲方发出申请，待甲方审核通过后乙方再行实施。

17.合同期满、合同解除或终止，甲方有权收回全部出租房屋，对由乙方出资的房屋装修、装饰及添附设备按照以下办法处理：可移动的部分由乙方自行搬走，不可移动的部分由甲方无偿获得，甲方不予经济补偿。其中不可移动部分包含但不限于门、窗、墙、吊顶、地砖等。乙方不得对房屋及硬件装修部分进行损毁，如拆卸或搬迁造成损坏的，乙方需要立即修复或赔偿。

18.乙方应根据质量监督管理局及甲方要求，建立产品、服务可追溯系统。

19.委托经营期间，出现的食品安全、质量问题、员工人身安全、劳动纠纷等均由乙方承担责任。

20.安全通道、消防通道及营业场所前不得堆放货物、杂物，不得随意占用，必须保持畅通。

21.建立设施、设备安全操作规程，严格按照规范要求操作各类设施设备。

22.其他未尽事宜，以合同约定为主。

**八、违约责任**

1.租赁期限3年。乙方装修改造时间包含在合同期内。在合同期内，相关约定如下：

（1）有下列情形之一的，合同自动解除，双方互不承担责任：

①该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回；

②该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用；

③因自然原因导致该房屋毁损、灭失，或者被鉴定为危险房屋；

因上述原因而解除合同的，租金按照实际租赁时间计算，不足整月的，按天计算（300天/年），多退少补。

（2）甲方有下列情形之一的，乙方有权单方面解除合同或不签订合同：

①未按约定时间交付房屋，经乙方催告后20日内仍未交付；

②交付的房屋危及人身安全。

（3）乙方有下列情形之一的，甲方有权单方面解除合同：

①违反安全的经营行为，造成严重安全事故和舆情后果；

②违反消防安全管理规定，造成严重后果；

③不服从甲方监督管理，拒不整改安全隐患；

④未经甲方同意擅自改变该房屋用途、整体或部分转租该房屋给他人使用；

⑤擅自装修、装饰、拆动房屋或改变其主体结构；

⑥利用该房屋存放危险物品或有违法行为；

⑦逾期20日未支付应缴纳费用的。

2.乙方有违约情形的，按照本款约定处理，违约金由乙方先行缴纳，乙方逾期不缴纳的，甲方有权从履约保证金中扣除：

①仪容仪表不符合行业规定，每次承担违约金200元；在营业现场吸烟、饮酒，或酒后上岗的，每次承担违约金500元；乙方员工有侮辱、歧视消费者行为的，每次承担500至2000元的违约金；经营期间发生辱骂师生等现象的，每次承担违约金1000元；发生打架、斗殴，或私藏与经营业务无关的管制刀具的，每次承担违约金2000元。

②商品未明码标价或结算价高于标价的，每次每单品承担违约金500元；擅自变更价格的，每次扣除3000元；商品无生产厂商营业执照及质检报告的，每次每类货物承担违约金1000元；因乙方原因导致营业场所环境卫生不达标的，每次承担500至3000元的违约金；占用门口、走道等公共区域或消防通道，损坏消防设施或私拉乱接电线，商铺内住人做饭，卫生不达标的，每次承担违约金1000至3000元。

③管理部门日常监督检查出的问题，乙方未整改或整改后再次出现，每次承担违约金1000元；不接受甲方管理的，每次承担违约金1000元；串联其他商户或对抗甲方管理的，每次承担违约金2000元；对甲方的各项要求不落实、推诿的，视情节每次承担违约金500至2000元；严重的可直接解除合同；

④乙方逾期缴纳租赁费的，每日按照应缴费用的1%承担违约责任；不按时按标准缴纳水、电、暖、物业等费用，每次承担违约金500元；乙方私自接线接管并故意避开计量仪表的，每次承担违约金1000元；无正当理由/未经甲方同意擅自停业的，每次承担违约金1000元；乙方未在规定时限内处理师生投诉，或拒绝为师生提供合理的售后服务的，视情节每次承担500至1000元的违约金。

⑤擅自改变房屋结构或损坏房屋附属设备的，除修复外，视情节每次承担违约金2000至4000元；其他违反行业管理规定，或者甲方有关制度的，按照相关法律法规要求承担违约责任或视情节扣除5000元至全额履约保证金；乙方未按规定配备消防设备，或遮挡消防设备，或存在其他消防安全隐患的，每次承担500元至5000元的违约金，情节严重的，可直接解除合同；乙方的广告宣传或广告内容违法违规的，每次承担500元至5000元的违约金；合同期满，乙方恶意损毁房屋及硬件装修部分的，扣除全额履约保证金，甲方有权保留法律追究的权利。

⑥乙方虚构原价、虚假折扣的，除整改外，还应承担1000至10000元的违约金，情节严重的，可直接解除合同；乙方售卖商品超过质保期或发霉变质的，或售卖假冒伪劣商品、“三无”产品、侵犯知识产权的商品，每发现一次，视情节轻重承担2000至20000元的违约金；

⑦因乙方原因发生安全责任事故；不接受学校正常管理或政策的；其他违反法律禁止性规定的；乙方因违约等终止合同或双方未续约，应在接到退场通知后按期限交还场地，否则甲方有权扣除履约保证金，可采取强制措施。

⑧其他未尽情形，由甲方视违约情节，类比前述条款要求乙方承担相应的违约责任。

3.因消防、商品等事由被有关部门处罚的，罚款由乙方承担，因此给甲方造成损失或负面影响的，乙方还应向甲方承担违约责任。

4.甲方要求乙方缴纳违约金的通知应书面告知乙方，乙方逾期30日未交纳违约金的，甲方有权从履约保证金中扣除，合同终止乙方要求退还履约保证金的，在扣除违约金的基础上退还。

5.合同期满，乙方未按照甲方要求使房屋恢复原貌的，甲方有权扣除乙方全部履约保证金。

**九、合同的终止**

1.乙方有下列情形之一的，甲方除扣除乙方的全部履约保证金外，有权单方面解除本合同：

①乙方拒不履行合同约定且情节恶劣的；或逾期30日未足额缴纳相关费用，经甲方催告两次（含两次）后仍不缴纳的；乙方擅自转租、变卖、抵押、转让承租场地的。

②乙方售卖假冒伪劣商品、侵犯知识产权商品、“三无”商品以及质量有问题的商品，造成严重影响的;乙方利用承租房屋进行非法活动，或在该场所有损害公共利益行为的；乙方有坑蒙拐骗、未明码标价，情节严重的；或未按照环保或其他执法部门的要求进行整改的

③乙方擅自改变经营范围或变相改变经营范围，或有合同禁止的经营行为的；乙方擅自改变房屋结构或拆除、破坏、移动、遮挡消防、窗户等设备设施或其他设备的，情节严重的；乙方私自向顾客出售违反法律法规禁止的商品的

④乙方对抗甲方或甲方授权部门正常管理，造成恶劣影响的；因乙方原因导致发生重大安全责任事故的；乙方因违法行为被政府部门责令停业整顿、吊销营业执照或受到其他严重影响经营的行政处罚，且该处罚导致乙方无法继续履行本合同的

2.甲方依照前款规定解除合同的，甲方有权扣除乙方的全部履约保证金，乙方应自收到通知之日起15日内搬离。

3.合同终止，乙方逾期撤离的，乙方应向甲方支付逾期占用期间的原房屋使用费的2倍费用，且甲方不退还履约保证金。因乙方逾期占用场地造成甲方其他损失的，乙方还应按照甲方的实际损失予以赔偿。

4.合同期内乙方单方面解除合同的，应提前60日向甲方提交书面说明，但不得私自转让、转租；合同期内乙方单方面解除本合同的，承租期每减少一年，甲方扣除乙方33%的履约保证金，以此类推，不足一年的，按照实际月数计算。甲方同意乙方单方面解除合同的，乙方应自接通通知后15日内撤出设备，恢复房屋原状。

**十、特别约定**

1.合同解除或终止后，乙方交回的房屋，应符合正常使用后的状态；房屋明显不符合使用后的状态的，甲方有权要求乙方恢复原状、赔偿损失；乙方不履行相应义务的，甲方有权保留法律追究的权利。

2.依据合同约定解除、终止本合同的，乙方不得要求甲方赔偿或补偿其装修费、折旧费、人工费或向原商家支付的接收费等一切费用。一方违约导致对方受损失的，违约方除按照本合同约定承担违约责任外，还应承担对方的诉讼费、鉴定费、交通费、食宿费、律师代理费或代理人的劳务报酬等费用。

3.如因国家、政府、学校上级主管部门政策变更，需要提前收回场地的，甲方应提前15日通知乙方；乙方接到通知后应在15日内搬离。乙方按期搬离且无其他违约情形的，甲方除退还乙方剩余期限的房屋租赁费、履约保证金外，不再承担其他责任。乙方拒绝搬离的，其所造成的一切经济损失和相关的法律责任由乙方自行承担，甲方概不负责。

4.合同期内，因乙方设施设备导致甲方人员、乙方人员、雇员和不特定的第三人损害的，由乙方承担全部责任，甲方因此承担责任的，有权向乙方全额追偿。

5.合同期内，因乙方或其他原因导致相关行政部门对甲方进行行政处罚的，相关责任和费用由乙方承担；因乙方装修行为导致甲方、乙方以及不确定的第三人损害的，相关责任与赔偿费用由乙方承担。

**十一、文件往来、通讯和通知**

1.本合同项下的任何文件往来、通讯和通知均应以书面形式按下列地址、电传号或其他联系方式送达对方；

甲方名称：兰州大学

通讯、送达地址：甘肃省兰州市城关区天水南路222号

电话：0931-8912957

电子邮箱： houqb@lzu.edu.cn

乙方名称：

通讯、送达地址：

电 话：

电子邮箱：

2.如本合同任何一方的上述联系方式发生变化，应毫不迟延地以任何快捷方式通知对方。一方未及时通知对方的，合同另一方按未通知前的联系方式送达文件、通讯和通知，一切后果由未通知方承担。