**租赁项目要求**

我校为方便学生生活，满足学生生活的需求，特面向社会公开招租开封产城职教园区项目一期操场看台处五处房屋（冷饮店、美容美发店、超市、手机通讯店、快递驿站）服务项目，竞买人参加拍卖会即视为同意了校方对招租项目的所有要求，一旦拍卖成交，就要严格按照校方的要求进行运营，如有违约，将承担违约责任。

1. 拍卖要求

 竞买者在参与竞买时需要专注于一个标的物的报名，不能同时报名多个商铺。

二、租金约定

按期缴纳租金。逾期交付租金的，每逾期一日，承租人须按当月租金额的1.5%向学校支付违约金。如果逾期十五天，学校有权解除合同，收回商铺。承租人需提前一个月向学校缴纳次年租金。

三、装修要求

承租人因使用需要，在不影响房屋结构和外观的前提下，可以对所承租商铺进行装修，装修费用由承租人方承担，但其装修方案应事先得到学校同意后再向物业管理方申请施工。承租人在办理完相关手续后，方可进场装修并服从物业管理方的统一管理。

1. 100㎡以下商铺需缴纳1万元装修押金，100㎡以上商铺需缴纳2万元装修押金，由承租人在协议签订前交纳。装修结束,承租人装修及现场垃圾清运完毕，并经学校组织验收合格。如果承租人装修期间有破坏房屋情形，并影响到房屋主体结构安全的，学校有权要求承租人按照《中华人民共和国建筑法》的要求加以修复且由承租人承担修复产生的费用，否则学校有权扣除全额装修押金。

2、承租人需在学校2024年下学期开学前具备开业条件，装修期间承租人应做好施工期间的安全管理工作，因装修期间产生的安全事故责任由承租人完全承担，承租人在装修期间不得营业。

3、装修结束，承租人装修押金转为履约保证金不计利息。协议期满并办理完所有移交手续，并且承租人已付清学校所有款项，不存在遗留问题后30日内学校将履约保证金全额（不计利息）退还给承租人。

四、租赁使用及管理

1. 承租人需严格按与学校签订合同约定的经营范围及使用性质使用该商铺，承租人擅自改变商铺的用途，学校可不经承租人同意，单方解除合同，随时收回商铺。

2.承租人经营的物品必须进货来源清楚，产品合格，确保安全。价格标准应符合开封市市场价格标准且不高于同类高校收费标准。学校有权监督承租人，学校发现承租人违规，可以向承租人送达整改通知，承租人需在接到整改通知三日内整改价格标准并在门前公告调价信息。如拒不整改，学校有权解除合同，取消承租人的租赁权并对此不付任何法律责任。

3.超市应确保所供应的食品类货物符合国家食品安全标准，不得经营上级工商、卫生、教育、安全等部门规定禁止售卖的商品，不得售卖有任何问题和“三无”产品、烟酒、玩具和其他学校不允许经营的商品。如发生事故将追究承租人的相关责任。承租期内除合法经营外，还要认真打扫超市内外的卫生。学校对承租人经营的商品在卫生、质量、价格、服务态度等方面有检查监督的权力，承租人应服从学校的管理。

4. 承租人不得将商铺转租或分租，如违反视为乙方自动放弃商铺使用权。

5. 承租人应按妥善使用商铺内的设施，保护房屋原结构和设备不受破坏(因室内装修、装饰需要，经业主同意拆除室内隔墙及墙内设施、设备除外)

6. 承租人要爱护和正常使用商铺及其设备，发现商铺及其设备自然损坏，应及时通知学校并积极配合学校检查及维修。如因承租人过错延误维修而造成他人人员伤亡，财产损失的由承租人承担责任并赔偿。因承租人使用商铺不当或人为造成商铺损坏的，由承租人承担责任并负责维修及赔偿。

7. 承租人需注意防火安全，不得在商铺内非法存放易燃易爆等危险物品。如因承租人违反本项规定造成损失，由承租人承担责任并负责维修及赔偿。

8. 承租人在租赁铺面期间，不得从事各种违法经营项目及从事与饮食相关的项目，否则学校有权收回所出租铺面并没收保证金。

9. 影响房屋主体结构安全的部分，含承重梁、墙体、立柱、楼梯、楼板及楼房主体结构的所有部分，承租人不得擅自改变其状态。因施工不当造成的一切损失及维修恢复费用全部由承租人负责。

10. 承租人营业所必要的消防器材、消防设施的购置与安装，以及消防许可证等手续均由乙方自行负责办理，所需费用全部由承租人承担。

五、水电费用

1. 租用期间需要交纳的水电费、清洁费等费用由承租人负责，合同期满时承租人应缴清租用期间的一切水电费，不交清的学校可从保证金中扣除，学校只负责向承租人提供一间铺面水电表各一个，超出部分承租人自行解决。

2.承租人自主经营，自负盈亏，经营所需的所有设施设备购置费用及装修费用全部由承租人承担。经营期间所有设备、设施改造和维修费用由承租人承担。

3. 承租人在承租商铺内需安装或使用超过水、电表容量的任何水、电设备时，应事先征得学校同意，由学校负责办理增容手续，费用由乙方承担。

六、租赁期间的税费

承租人在租用期间，如因租赁该铺面要向相关部门办理和缴纳的全部税务由承租人负责(含房屋租赁税等)，学校不负责任何费用。

七、租赁物的交付与收回

1.租赁期满后，承租人交还学校租赁物及附着物须经甲方验收合格，标准为租赁物完好无损，能够保证租赁物的安全正常运行。如检查验收发现租赁物损毁，承租人需修复或赔偿。要依据租赁物清单在约定时间内完成移交，并结清应由承租人承担的一切费用与债务及责任。

2.所有承租人出资进行的装修及添置的房屋附属设施均归学校所有，学校不给承租人任何补偿。如果承租人造成损坏，修复费用由承租人承担。

3.租赁期满后，承租人交还学校租赁物及附着物须经学校验收合格，标准为租赁物完好无损，能够保证租赁物的安全正常运行。如检查验收发现租赁物损毁，承租人需修复或赔偿。要依据租赁物清单在约定时间内完成移交，并结清应由承租人承担的一切费用与债务及责任。

4、根据《开封市市级行政事业单位国有资产对外有偿使用管理暂行办法》和《开封市财政局关于进一步加强市级行政事业单位国有资产对外有偿使用管理的通知》[汴财资〔2013〕88号]文。本协议期满后学校需重新进行超市租赁权拍卖。承租人需按照甲方要求按时撤场，不得延误，如因未及时撤场影响后续正常经营的，按照2000元/天扣除违约金.

八、添置物的使用和管理

1、承租人在承租过程中，应保证租赁房屋资产的保值、增值。为保证租赁房屋的资产保值、增值和持续盈利能力而进行的改造、装修及设备设施添置所发生的费用由承租人承担。

2、协议期内，承租人因经营需要更新报损学校投资购置的设备、设施等物品时，承租人书面申请经学校同意后，可以更新，但该物品的处置权归学校。租赁期进行的装修、更新的设备、设施等物品的采购及安装费用由承租人支付，协议期满后装修及添置的房屋附属物的所有权无偿归学校所有。

3、承租人添置的设备、设施应符合国家相关安全标准和国家及省、市环保要求。如因添置物发生的安全事故，由承租人承担全部责任。