

华东交大场地租赁合同（含税）

合同编号：

根据中华人民共和国有关法律、法规的规定，经华东交通大学与 XXX 在公开招租的前提下，就华东交通大学 立通大厦 A 栋负一楼场地（以下简称综合菜场）的租赁签署以下协议：

第一条 合同双方

甲方（出租方）：华东交通大学。

乙方（承租方）：XXX。

乙方身份证号：XXXX。

乙方手机号码：XXX。

第二条 经营场地、期限、经营范围

- 1、经营场地：华东交通大学 综合菜场，总面积约 1729 平方米；
- 2、经营期限：自 XXX 年 XX 月 XX 号至 XXX 年 XX 月 XX 日，共计五年；
- 3、经营范围：多功能综合菜场（具体详见招标文件规定）。

第三条 场地租赁费及水电费

- 1、乙方租赁甲方场地每年租金 XXX.00 元（含税），五年合同总租金 XXX.00 元（含税）；乙方须在合同签订前向学校交纳履约保证金壹万元；
- 2、乙方每年交纳租金时间为当年度合同计租日起算的第六个月内；
- 3、水电费乙方按照学校规定与华东交通大学后勤保障处签订水电费协议，其中甲方每月免除乙方菜场公共区域的水电费共计两仟捌佰元。

第四条 甲方的权利和义务

- 1、甲方在合同生效日将立通大厦负一楼菜场场地整体交付给乙方；
- 2、甲方保证出租给乙方的场地能够从事菜场或农贸市场运营；

- 3、甲方有权监督乙方履行本合同，依照合同规定收取乙方应交纳的承租租金及其它费用；
- 4、甲方有权对乙方的服务行为、服务价格进行监督考核；
- 5、合同期满后，对乙方装修及添置的不可移动设施，乙方不得拆除处理，应完整移无偿交付给甲方；对于乙方的其他设施，在合同期满后 30 个工作日内未处置物品，甲方有权自行处置；
- 6、法律法规规定的其他权利和义务。

第五条 乙方的权利和义务

- 1、乙方按照甲方要求对场地进行整体维修，在满足消防的前提下，维修费不低于 70 万元；
- 2、乙方要确保经营的食物、菜品安全，否则由乙方承担一切法律责任；
- 3、乙方有权在本合同的经营范围内经营综合菜场，自主经营，自负盈亏；
- 4、乙方按照本合同约定使用菜场房屋，不承担自然损耗的赔偿责任；
- 5、乙方经营过程中所产生的物业费、税收、债务等均由乙方自行承担，水电费超出公共区域免除额度部分由乙方承担；
- 6、乙方不得利用租赁场地从事超经营范围的任何经营活动及任何违反犯罪活动；
- 7、乙方应按约定按时支付租金；
- 8、租赁期满，乙方不再续租，租赁期内乙方所购置的办公设施、空调等可拆除设备归乙方所有，乙方应在租赁期满后 30 日内搬离；
- 9、乙方有义务配合甲方对综合菜场的经营行为进行定期考核，考核办法见附件，如每年考核合格，合同到期后重新对外招租时，则乙方在同等条件下有优先承租权；
- 10、乙方应以个人财产承担本合同的违约连带责任；
- 11、乙方需按照南昌市经济技术开发区城市管理有关制度和办法，实行“门前三包”，配合做好城市管理工作。

- 12、乙方在合同期间因经营、服务所产生的民事纠纷和其他法律责任自行承担；
- 13、法律法规规定的其他权利和义务；

第六条 合同的变更及解除

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 60 天以上的；
- (2) 在租赁期内，未经甲方书面认可或同意，擅自改变租赁房屋的主体结构，经甲方书面通知，在限定的时间内仍未修复的；
- (3) 乙方利用甲方场地从事超经营范围外的经营活动，经甲方书面通知，在限定的时间内不予改正的；
- (4) 从事非法活动及违法犯罪活动的。

2、甲方有下列情况之一的，乙方有权解除合同：

- (1) 合同生效后，甲方不交付或者延迟交付租赁场地 60 天以上的；
- (2) 乙方承租期间，如甲方因该房屋或房屋范围内的土地与第三方发生纠纷或甲方与第三方之间的纠纷涉及到该菜场房屋及房屋范围内的土地，致使乙方无法正常营业超过 60 天的；
- (3) 租赁房屋主体结构存在缺陷，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：

- (1) 甲、乙双方协商一致，书面变更或解除合同；
- (2) 在租赁期间，乙方承租的房屋被征收、征用或被拆迁的；
- (3) 因地震、台风、洪水、战争等不可抗力的因素导致该房屋及其设施损坏，造成本合同在客观上不能继续履行的。

第七条 违约责任

1、因一方违约造成对方遭受损失的，除依法可免除责任外，应由责任方负责赔偿对方相应的经济损失，具体赔偿损失由双方协商；

- 2、甲方超出权力干预乙方综合菜场的经营活动，给乙方造成损失的，应予以赔偿。具体赔偿损失由双方协商；
- 3、乙方逾期支付租金，每延迟一天，按年租金的0.5%承担违约金。甲方逾期交付房屋，每延迟一天，按年租金的0.5%承担违约金；
- 4、乙方逾期支付租金超过60天的，甲方可无条件终止合同

第八条 附则

- 1、在履行本合同过程中，如有问题双方应友好协商解决，如双方协商不成，可以依据国家法律法规向有关部门提出仲裁或起诉至相关人民法院。
- 2、甲方招租文件、乙方承租文件、中标书均为本合同附件，均具同等法律效力。其他未尽事宜，由甲、乙双方友好协商，协商一致后签订补充协议。
- 3、本合同一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，自双方签字（盖章）之日起生效。

甲方代表：

(签章)



日

乙方代表

(签章)

年 月 日

交大综合菜场考核办法

一、考核目的

加强学校对交大综合菜场(以下简称菜场)的考核力度,进一步理顺菜场管理机制,按照“环境优美、购物方便、安全卫生、管理规范、教工满意”的总体要求,强化承租方责任,夯实菜场日常管理,全面提升菜场经营品质。

二、考核原则

承租方是菜场日常管理第一责任人,对菜场建设、维护、管理等工作负全责。

三、考核办法

(一)成立交大菜场考核领导小组。

1、领导小组由资产管理处牵头,成员单位有:工会、保卫处、后勤保障中心、校医院、居委会。

2、考核领导小组办公室:挂靠在经营性资产管理科,经营性资产管理科科长兼办公室主任。

(二)考核内容、考核成绩及等级。

1、考核内容:市场经营范围、日常管理、卫生管理。考核要求及打分规则见《菜场考核表》。

2、考核成绩:实行100分制,每年合同到期日前30天内进行年度考核。

3、考核等级:90分(含)以上为优秀,85(含)以上为良好,80分(含)以上为合格,80分以下为不合格。

(三) 考核实施

1、日常检查、季度考核及年度考核。

(1) 经营性资产管理科要加强日常检查力度，按照考核要求督促承租方达标；

(2) 经营性资产管理科以日常检查情况为依据，每季度对菜场考核一次，作为交大菜场考核领导小组办公室的季度考核分留存。

(3) 考核领导小组组长及成员每年合同期内随机自行考核交大菜场。每年合同到期日前 30 天将考核表交到考核领导小组办公室，由办公室将组长及成员的考核分与办公室的季度考核分汇总取平均值，作为当年考核成绩参考值。

2、考核成绩、等级确定。

菜场考核领导小组召开年度考核会议，依据考核成绩参考值及交大菜场年度经营情况，确定承租方年度考核等级，向承租方公布等级。

3、有下列情形之一的，经交大菜场考核领导小组同意可直接评为不合格等级：

(1) 在消防、食品、菜品安全、治安等方面发生重大责任事故，或存在事故隐患且在规定整改期限内未完成整改的；

(2) 被市级及以上新闻媒体曝光社会负面影响较大的问题 1 次且经查属实的。

所有考核成绩必须保留原始凭据和记录，存档备查。

四、考评结果应用

1、在政策允许的情况下，五年合同期内每年考核合格的，承租方参与下一轮招租时在同等情况下享有优先承租权；

2、五年考评总成绩不合格两次及以上的，取消承租方下一轮招租资格。

本考核办法解释权归交大菜场考核领导小组办公室。



菜场考核表

考核内容	考核要求	标准分	计分办法	扣分	实得分
经营范围 (20分)	家常蔬菜、肉类、禽类、冷冻类、干货、杂货及日用百货等多功能区，并提供早点、理发、缝补等生活服务摊位，桌球、游戏机、棋牌室、卡拉OK、宾馆等严禁入场经营。	20分	超出经营范围的扣20分		
日常管理 (30)	1、市场必须划行归市，分区分类设摊经营。	3分	未达标酌情扣分		
	2、市场承租方需要有专门管理人员驻场管理，个人着装彩照在市场张贴公布，管理人员需佩戴工作牌上岗。	3分	无管理人员扣3分，管理人员未佩戴工作牌上岗扣1分		
	3、市场按标准配足专职的保洁员。	3分	未按标准配足按比例扣分		
	4、经营户须证照齐全、亮证经营，熟食店、食杂店及其他食品加工店经营者需持有健康证。	3分	发现1户证照不全扣0.5分		
	5、经营者有欺行霸市，短尺少秤、哄抬物价、强买强卖等行为。	4分	发现一起扣1分		
	6、经营户待售商品摆放整齐，不得超过陈列台面，不得店外设摊，摊外设摊，市场秩序良好，无占道经营。	6分	发现一起扣1分		
	7、未经许可不得在店、摊位内乱拉电线，不得使用煤气及其他非经营性电器设备。	3分	发现一起扣1分		
	8、按要求安装消防栓、消防水带，配足有效干粉灭火器。	3分	未安装消防栓、消防水带各扣1分，未配足有效干粉灭火器酌情扣分		
	9、每天上午7:00之后，禁止机动车和非机动车辆进入市场。	2分	发现1辆车入场扣0.5分		
保洁管理 (50分)	1、营业期间全天保洁，场内垃圾随脏随扫，日产日清，清扫保洁质量达到地面净、墙根净、摊位下面净、无垃圾堆存，每500平方米范围内果皮、菜叶、塑膜及其他杂物不超过6处。	10分	发现一堆垃圾扣1分，每500平方米范围内果皮、菜叶、塑膜及其他杂物超过6处的，超1处扣0.5分		
	2、活禽经营区应相对独立，与其他经营区有一定的间隔距离，有固定的金属笼架和水冲式设施。内设瓷砖式水池、密闭式垃圾桶等卫生设施，有与售卖间相隔离的设施。无地面宰杀，墙壁、玻璃、地面整洁，无垃圾落地。	10分	无金属笼架和水冲式设施各扣4分，地面宰杀扣2分，存放未隔离扣2分，卫生不符合要求扣2分		
	3、经营水产品的摊位应设置上下水设施，确保下水管道畅通，鱼缸设置合理，无污水外溢、地面宰杀，无垃圾落地。	10分	水产设置不合理扣2分，地面宰杀扣2分，垃圾落地、有污水各扣3分		
	4、经营熟食、餐饮及其他食品加工店，店面有纱门纱窗、灭蝇灯，卫生设施完善，符合卫生要求。	10分	未达标视情况酌情扣分		
	5、垃圾容器定期擦拭，无痕迹，保持垃圾容器见本色。	2分	视垃圾容器清洁情况酌情扣分		
	6、场内厕所保洁质量应达到：地面整洁、无积水；内外墙面、屋顶、门窗、隔板无积灰，无乱涂乱画，无蛛网，无蝇蛆；便池冲刷及时，无粪迹、尿垢，空气流通无恶臭。	5分	未达标视情况酌情扣分		
	7、市场必须坚持收市后彻底清扫一遍，并每两天冲洗一次，地面基本见本色。	3分	未按时间要求冲洗扣1分，路面未见本色扣2分		
考核分统计		100分			

考核人：

