附件5：

衢州职业技术学院商业用房管理条例（修订）

为加强学校商业用房的科学管理，进一步规范商业用房经营秩序，根据《浙江省房屋租赁管理条例》精神和学校有关规定，修订本管理条例。

一、 总则

**第一条** 本条例所指商业用房是指衢州职业技术学院（以下简称学校）按规划可出租作为商业经营和商业办公的公有用房。

**第二条** 后勤保卫处是学校商业用房具体管理部门。

二、租赁管理

**第三条** 学校商业用房对外租赁由学校根据规划、房源状况，确定经营区域，并公开预告，接受租赁意向咨询。

**第四条** 商业用房招租分公开竞价招租和协议租赁两种，公开竞价的年租金起挂价根据有资产评估资质的中介机构市场价值评估确定，由市产权交易中心公开竞价；协议租赁主要指公共服务单位租赁校内商业用房，参照《衢州职业技术学院公共服务用房管理办法》双方协商决定。

**第五条** 投标人资格：应当具有独立的民事权利能力和民事行为能力的自然人或法人，无不良经营记录和债务纠纷。

**第六条** 商业用房租赁须按学校合同管理办法、《衢州职业技术学院国有资产管理办法》签订商业用房租赁合同，同时签订《治安消防安全责任书》和《食品安全责任书》，并送计财处国资科、后勤保卫处治安科、消防科存档。在签订租赁合同时须交纳年租金20%作为合同履约保证金，并按合同规定交纳房屋租金、水电费等。

**第七条**  商业用房租期按招标文件执行，租赁期间承租人遵守学校相关管理办法，无不良经营记录等，期满后经学校同意、市相关部门批准，可在提高年租金6%的基础上续租，租期不得超过2年。

**第八条**  商业用房承租人不得将租赁房屋转让、转租、分租经营，或改变商业用房的使用性质。

**第九条** 提前终止合同或因其它原因收回的商业用房，由市产权交易中心或学校招标办重新组织招租。

三、房屋维修、装修和广告管理

**第十条** 商业用房的房屋主体结构、公共设施、室外供电系统、进水管道、室外主排污下水管道等疏通维修由学校负责。

**第十一条** 商业用房的门窗维护、窗户渗水维修、室内供电供水维护、内墙维修和保养等由承租人负责。

**第十二条** 商业用房进行室内装修, 须事前按消防安全、卫生要求做好设计方案，向学校商业用房管理部门提出书面申请，经审批同意并出具书面通知书后方可进行。

**第十三条** 商业用房装修不得损坏房屋原有承重结构、不得改变房屋外立面，不得损坏和改变原有的消防设施，不得改变水、电进线口，不得损坏、改变排污管道。

**第十四条** 租赁期满或提前终止合同时，不得以拆除装修为由损坏房屋主体结构（承重墙体、屋顶、门窗、地面等），不得损坏或拆除房屋的其它附属设施，不得以装修等为由提出任何补偿要求。

**第十五条** 商业用房牌匾内容应与工商部门核发的营业执照名称一致，使用文字应符合国家规范要求。牌匾内容只限于宣传本店的名称、标识，不得作为商品宣传广告。店面广告牌匾必须按学校规范要求制作、定位安装。牌匾的设置应当安全、规范、整齐、美观，与周围环境相协调。

**第十六条** 未经批准擅自设置的商业用房广告设施、店面牌匾设置不符合要求的，或者擅自变更牌匾的规格、安装位置，管理部门有权责令其限期改正，逾期不改正的，学校管理部门将作出相应处理。

**第十七条** 牌匾设置者应当加强对牌匾的日常维护管理，并及时维修、加固或翻新。店面牌匾、户外广告设施由于安装、维护不当，致使设施倒塌、坠落等，造成他人人身或者财产损失的，牌匾设置者应当依法承担全部法律责任。

**第十八条** 严禁任何单位或个人未经批准在商业用房校内立面或地段擅自悬挂、设置、张贴商业性广告。

四、经营管理

**第十九条** 商业用房承租人必须自觉遵守国家法律、遵守《浙江省房屋租赁管理条例》《浙江省消防条例》《浙江省公共场所卫生管理条例》等相关法规，遵守学校相关规章制度，服从学校管理。

**第二十条** 商业用房承租人必须依法持证经营，即必须持有工商营业证、卫生许可证、税务登记证等有效证照，做到合法经营、诚信经营，为消费者提供优质服务。

**第二十一条** 商业用房承租人在经营活动中要自觉接受国家工商、卫生、防疫、税务、城管执法等政府职能部门对商业用房、商业活动的检查、监督，配合学校对商业用房治安、消防、环境卫生等整治。

**第二十二条** 商业用房承租人在经营中要自觉做好消防安全工作，按消防要求配置灭火器，配合学校消防安全检查，爱护承租房内的消防设施、器材，非餐饮类禁止使用大功率电器。不乱拉乱接电源线，不使用易引发火灾事故的伪劣电器或高热电器及超负荷用电，电线铺设需加套管，禁止在地面上摆放插线板。禁止在商业用房内存放和使用易燃、易爆物品。发现火灾隐患应及时消除或通知消防部门和学校职能管理部门排除。

**第二十三条** 商业用房承租人的经营活动必须遵守国家治安管理条例，遵守学校管理制度，不得为使自己或他人进出校园提供便利擅自开设进入校园的通道，车辆进入校园必须按标识限速行驶、停放，以免影响校园交通、治安管理。
 **第二十四条** 商业用房禁止经营网吧、歌舞厅、录像厅、游戏室、洗衣店, 未经许可不得经营医疗诊所。商业用房承租人必须按招标要求和合同约定的经营范围、经营项目进行经营，未经许可不得在校园内开展经营项目和经营活动，经营活动不得影响校园正常教学管理秩序。

**第二十五条** 商业用房承租人必须遵守国家和地方城市市容和环境卫生管理的相关规定，做好门前“三包”，不乱丢、乱堆放垃圾和杂物，不乱排放污染环境废物，保持商业用房环境清洁。禁止在校内占地堆放物品，禁止在商业用房四周晾晒衣物。

**第二十六条** 商业用房承租人必须按学校合同规定，按时交纳房屋租金、水电费。

五、商业用房的交接

**第二十七条** 学校与承租人签订租赁合同后，办理出租房屋移交手续，对房屋主体情况、附属设施、水电表读数等进行书面确认，书面确认凭据一式二份，双方各执一份。

**第二十八条** 合同期满或因其它原因退回、收回出租商业用房时，承租人必须先清理房屋、结清水电费用，持交付时书面确认凭据，与学校管理部门接洽，进行现场查验、交回租赁房屋。

**第二十九条** 商业用房的交接以合同起止日为依据，出租、承租双方不得以任何理由拒绝交接，否则引起的后果由违约方承担。

**第三十条**  商业用房承租人持管理部门签字确认的房屋收回凭证后，合同履约保证金、水电费押金将打至承租人提供的银行帐号。

六、违约责任

**第三十一条** 商业用房公开竞价招租时如有违约，按具体招标文件执行，协议租赁时按签约协议规定承担违约责任。

**第三十二条** 商业用房在装修过程中违反房屋装修规定，存在不符合消防、卫生规定，或破坏房屋结构，改变房屋外立面，破坏消防、供电、供水、排水、排烟等设施，店面牌匾广告设置不符合规范等行为，不得投入营业，学校将责令其整改，承租人承担由此造成的损失，如果造成学校及他人财产损失，相关承租人应承担赔偿责任。

**第三十三条** 商业用房经营活动在国家职能管理部门监督检查中发现存在违反法律法规行为，应接受国家处罚，责任自负。经营活动在接受学校消防、治安、卫生等监督检查中发现有违反学校制度的行为，应及时整改，并承担由此造成的损失。

**第三十四条** 商业用房承租人存在下列违约行为之一，学校将按合同约定没收合同履约保证金、酌情要求赔偿损失,并有权单方面解除租赁合同并将违约者列入不适合租赁者名单：

（一）经营项目超出招标文件规定范围，经学校指出、劝阻后不予整改；

（二）擅自转让、转租、分租或改变商业用房的使用性质；

（三）不服从学校管理和监督，影响校园秩序、校园环境及师生生活，经批评教育不予改正；

（四）在经营过程中，有严重违法行为，受到国家有关机关严重处理，不适合继续经营；

（五）违反房屋装修规定，经劝告后不予整改，学校有权单方面解除租赁合同，并保留追究承租人承担造成损失的法律责任的权利；

（六）未按合同约定时间交纳租金的，每逾期一天按租金千分之三收取滞纳金。拖欠交纳租金10天以上（含10天）的，学校有权单方面解除租赁合同，并依法追缴承租人所欠费用；

（七）经营期满一年后提前终止合同的，全额扣除合同履约保证金，经营期未满一年提前终止合同的，扣除全额合同履约保证金，扣除当年剩余租期内应交租金总额的50％；

（八）合同期满或提前终止合同，且逾期不退房的，学校将按每日租金的两倍收取违约金，并有权清空店面、收回该出租房，由此造成的商业用房内物品的损失由承租人自行承担。

七、附则

**第三十五条** 参与学校商业用房竞标的个人、单位或协议租赁单位，在竞标或签订租赁合同前须仔细阅读本管理条例，同意并承诺遵守本管理条例是签订租赁合同，本管理条例作为商业用房租赁合同附件，具合同条款同样法律约束力。

**第三十六条** 本条例自2016年10月1日起执行，以往条例与本条例不符的，以本条例为准。

**第三十七条** 本条例由后勤保卫处负责解释。