自动售货机项目场地出租租赁合同

甲方：广州市从化区良口中学
乙方：_____

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规的规定，为明确双方权利义务，经协商一致，签订本合同。

一、甲方将位于广州市从化区良口中学的自动售货机项目场地出租给乙方，具体地址为：广州市从化区良口中学学生宿舍楼 C 幢 106 室一角。

二、租赁期限共 5 年，自____年__月__日起至____年__月__日止。

三、押金、租金、其他费用及交纳期限。

1、本合同签订时，乙方须向甲方缴交壹万元（¥10000 元）作押金，合同期满承租方如无违约，合同终止后十天内，甲方将押金退回给承租方，押金不计利息。

2、租金每月共计_____ （¥_____元），属区财政收入，自动售货机项目场地在经营和装修以及办理有关手续等方面的一切费用均由乙方负责。

3、按规定，租金从第二年起逐年递增 3%，第一年月租金为人民币：大写 币 万 仟 佰 拾 元整（¥ 元），第二年月租金为人民币：大写 币 万 仟 佰 拾 元整（¥ 元），第三年月租金为人民币：大写 币 万 仟 佰 拾 元整（¥ 元），第四年月租金为人民币：大写 币 万 仟 佰 拾 元整（¥ 元），第五年月租金为人民币：大写 币 万 仟 佰 拾 元整（¥ 元）。

4、免租期限：每年 2 月份和 8 月份免租，共两个月。

5、租金付款办法：按年交纳租金，租金直接汇入学校的基本账户。租金从合同期首月开始计算，先交租金后使用，每年第一个月（合同开始月）的前十天交齐此交款期的租金方可使用，过期不交，甲方有权取消乙方的租用权利。

四、双方权利义务

1、甲方在收到乙方交付押金两天内，须将经营场所交付乙方使用。

2、甲方负责经营场所的水、电配备（如须装修，则经营场所的水、电安装由乙方负责），合同期满乙方应保持场所期满时原样交付给甲方。

3、甲方不提供存放货物及乙方人员住宿的房屋，乙方须对因自动售货机销售物品而产生的垃圾进行及时清理，不能影响校园的清洁卫生（甲方不设保洁员），如有违反，影响校园的清洁卫生，甲方有权终止合同并限令清场。

4、依据《中华人民共和国民法典》《校园商超规范管理指导意见（试行）》（粤教后勤〔2024〕号）及本校寄宿制学生管理规定：

（1）经营时间与禁售时段

售货机允许售卖时间：

午间：12:25—13:00；

下午：17:00—18:50；

晚修后：21:20—21:40。

除上述时段外，售货机系统须处于“暂停售卖”状态，不得投币、扫码或出货。

因系统故障、后台未关导致禁售时段出货的，视为违规售卖，由经营方承担责任。

（2）补货、进货与校内通行

补货进货时间限于每日 19:00—21:00（晚修时段）内进行，其他时间不得在校道运输、搬运货物。

经营方人员进入校园须登记报备，在校道、宿舍区周边行驶或推行补货车时，速度不得超过 10 公里/小时，并避让学生。

补货不得占用消防通道、不得影响晚修秩序、不得产生较大噪音。

（3）商品范围与售卖方式

①经营商品须为学校审核确认的《可售卖商品清单》内商品，并落实进货查验、索票索证、明码标价、一货一签。

②严禁销售：酸辣类、重辣重盐调味面制品；桶装泡面/桶装方便面；“三无”产品、过期变质商品、假冒伪劣商品；高盐高糖高脂且学校未批准的商品；标签含色情、暴力、不良诱导内容的商品。

③商品只能在售货机终端内闭环售卖，不得将商品移出机器、摆摊、人工叫卖、宿舍兜售或代购转卖。

④经营方须依法取得食品经营许可证或办理仅售预包装食品备案。

（4）宿舍区流动与环境卫生

①午间、下午时段购买零食的学生，不得携带商品离开女生宿舍区范围，经营方须在机器旁配垃圾桶/收纳袋，并定时清理果皮、塑料膜、吸管等入桶入袋。

②晚修后购买的商品可带离女生宿舍区，但经营方与学生均应做到：不在校道、操场、教学区丢弃包装；经营方须及时清理校园内因售卖商品产生的垃圾。

③因售卖行为造成宿舍区或校园垃圾堆积、鼠害、卫生投诉的，经营方负整改责任。

（5）违规处理与合同解除

经营方违反合同相关规定外，还违反本条款任一规定的，按以下梯度处理：

第一次违规：学校发出书面警告，经营方限期整改；

第二次违规：停业整顿两周，期间机器下电、封机，经营方提交整改报告并经学校验收；

第三次违规：学校有权依据《民法典》第五百六十三条、第五百六十五条单方解除经营合同，收回场地及设备使用权，并不退还履约保证金中对应违约部分；

若违规同时构成以下情形的，学校可不经三次累计直接解约：

①销售过期、变质、三无食品，造成或可能造学生健康损害；

②无证经营、超范围经营被市场监管部门处罚；

③移机外售、宿舍兜售引发家长投诉或纪律事故；

④补货车辆撞伤学生、占用消防通道拒不改正；

⑤转包、分包或擅自更换经营主体。

（6）责任边界

经营方是以自己名义向师生售货的经营者，机器故障错扣、不出货、商品质量有问题，由经营方承担退赔责任。

学校不是买卖合同相对方，仅承担场地管理、资质审核、日常监督责任。

经营方不得以“学校规定”作为排除消费者退货、投诉、举报权利的依据；对消费者重大利害关系事项须以显著方式提示。

5、自动售卖机的放置数量须等于或小于 2 台，自动售货机只能销售定型包装食品、定型包装饮料；禁售烟酒、药品、火具。乙方在经营过程中须服从学校管理承诺：上架的产品和价格须先由甲方审定后才能上架售卖；支付相应的电费；服从甲方的清洁卫生管理；服从甲方的防疫管理；遵守食品安全相关规定。.

6、乙方须在自动售货机的显著位置注明故障处理电话,出现问题后乙方须于 2 小时内(非工作日 4 小时内)到现场解决。乙方须及时解决学生投诉问题，如未及时解决学生投诉达到三次以上，甲方有权终止合同并限令清场。

7、乙方在承租该标的后不得开展带有赌博性质的营销行为。

8、乙方须保管和爱护经营场所内的所有设施，做好防火、防盗等安全工作，因人为使用不当和保管不当造成损坏或不慎发生失火、失窃等安全事故造成的财物损失或人员伤亡，由乙方承担维修和赔偿责任。

9、乙方如需进行装修，应先征得甲方的书面同意，并提供装修设计图，一切费

用及后果由乙方负责。

10、租赁期间，乙方不得擅自转租、转让经营场所或将经营场所作经济担保或抵押。乙方经营期间的债务与此场地及甲方无关。在经营期间，乙方必须遵守国家的有关政策法规，并向甲方提供有效的证照，不得收容违法人员。

11、租赁期满，如不续约，乙方即将经营场所按原貌完好交回甲方，之后甲方退回乙方所交的押金。乙方自行处理余货和营业的设施设备，甲方不负责接受、处理责任，乙方在经营期间的装修或改动入地、入墙等固定设施不得拆除，均属甲方所有。如有损坏由乙方负责维修和承担赔偿责任。

12、承租期内，乙方必须接受甲方的有关管理和监督。如违反国家规定事项，包括安全生产、社会综治维稳、消防等方面，甲方有权随时解除本租赁合同，无条件收回租赁物。

13、乙方不得用于经营明火餐饮业，存放易燃易爆化工等危险物品。经营应符合现行的法律法规和有关规定，不得违规生产和经营，否则甲方有权随时解除本租赁合同，无条件收回租赁物。

五、合同的变更解除

1、乙方如中途确需退租，需征得甲方书面同意，不退回押金，结清各项费用后方可办理退租手续，乙方不得转租铺位。

2、如遇不可抗力或国家政策及甲方上级部门的规定、要求，致使本合同不能履行，乙方应无条件退回经营场所，甲方退回承租方抵押金，双方租赁关系终止且互不追究任何责任。

3、如需变更合同内容，经双方协商一致，可加订补充协议。

六、违约责任

1、甲方不按时将经营场所交付乙方使用或中途无故收回经营场所或不按合同规定配备设施，作甲方违约，乙方有权终止合同，甲方除将抵押金退回乙方，还需向乙方支付抵押金30%的违约金。

2、乙方不按时缴交抵押金，经营场所不予保留。不按时缴交租金及其他费用，每逾期一天按应缴费额10%支付滞纳金，逾期五天，作乙方违约，甲方有权终止合同并且不需征得乙方同意，有权打开门锁进入经营场所，收回经营场所，甲方不承担由此而产生的一切责任。甲方不退回抵押金，并有权追收乙方应缴费用和滞纳金。

3、乙方擅自转租、转让经营场所或中途无故解除合同及擅自装修或变动、改变经营场所用途，视作乙方违约，甲方有权单方解除合同，无条件收回经营场所，另作安排，不退回抵押金。如给甲方造成损失的，乙方还应赔偿损失。

七、其他解除方式

本合同发生纠纷，协商或调解不成时，可向从化区人民法院起诉。

八、其他约定事项

乙方不得容留其他人员在该场地进行违法、违纪活动，否则视作乙方违约，甲方有权收回经营场地，情况严重的，甲方将追究乙方的经济和法律责任。

本合同未尽事宜，一律按《中华人民共和国合同法》及有关法律法规的规定执行。经双方协商一致签订的补充协议，与本合同具有同等法律效力，本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方：广州市从化区良口中学　　乙方：

法定代表人：　　签约人：

委托代理人：　　地址：

地址：从化区良口镇良新村高料队 39 号　　电话：

电话：

年　月　日　　年　月　日