合同编号:

**大庆市市直行政事业单位国有资产**

**出租合同书（范本）**

**出 租 方（甲方）：**

**承 租 方（乙方）：**

**签订地点：**

**签订时间： 年 月 日**

**大庆市财政局制**

**合同使用须知**

一、本合同文本是根据《合同法》制定的示范文本。合同条款均为示范性条款，供债权资产交易各方当事人选择采用。当事人可按照实际情况在本合同文本基础上修改、调整或补充。

二、为更好地维护合同各方当事人的权益，签订时应当慎重，力求具体、严密。对于不涉及本合同条款所述情形的事项，可用“本合同不适用此条款”表示，或直接删除有关条款。

三、转让方：指持有转让标的并能够依法转让的法人、自然人或者其他组织。受让方：指以有偿方式依法受让债权资产的法人、自然人或者其他组织。当事人为自然人的，应在当事人概况中填写姓名及身份证号码。

四、大庆市公共资源交易中心郑重声明：本合同范本仅供在本交易中心进行实物资产交易的双方根据其实际情况选择使用。本交易中心不因制作和/或提供本合同范本而承担任何保证义务，包括但不限于保证本合同范本条款内容完备、保证交易双方签约目的的真实、保证交易双方的签约主体资格适格、保证交易双方为签订本合同而做出的声明及承诺以及提供的文件资料真实准确等一切保证责任。

**大庆市市直行政事业单位国有资产出租合同书**

甲方**(出租单位)**：

单位名称：

 法定地址：

 法定代表人： ，职务：

 约定联系方式：

乙方**(承租单位)**：

单位名称：

 法定地址：

 法定代表人： ，职务：

 约定联系方式：

乙方**（承租个人）**

姓名： 性别：

身份证号码： 住址:

约定联系方式：

 甲方现将\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_资产出租给乙方使用，该资产已经大庆市财政局以\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_审批同意用于出租，根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规规定，为明确甲乙双方权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

**一、租赁期限**

租期为\_\_\_\_\_\_，从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。（提示：租赁期限原则上不得超过5年，且不得超出房屋权利证书载明的有效期限）。

**二、租赁资产**

|  |  |
| --- | --- |
| 资产所在地址 |  |
| 资产名称 | 单位 | 结构 | 数量 | 资产原值 | 评估价值 | 评估价值的时点 | 租赁用途 |
| m2 | 台 |
| 一食堂 | 736.5 |  | 砖混 | 1 | 245.208.00 | 41,000.00  |  | 食堂经营 |
| 二食堂 | 800.66 |  | 砖混 | 1 | 671.500.00 | 52,000.00  |  | 食堂经营 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合 计 |  |  | 93000.00 |  |  |

注：出租资产的附属设施、设备等需做出详细记载并作为合同附件。

**三、租金及租金交付时限**

1、租金按年结算，乙方每年向甲方缴纳租金人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元,(大写：\_\_\_\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_\_元\_\_\_\_\_\_\_\_角整)。

2、乙方应于每个合同期开始 30 日前向甲方支付租金。乙方如逾期支付租金，除补交租金外，每逾期一日，乙方应按日租金的 3 倍向甲方支付滞纳金。

**四、双方的权利与义务**

1、出租资产属国有资产，所有权属国家，甲方是有限期资产使用权出租，乙方在合同期限内有使用权。

2、甲、乙双方必须遵守国家有关法律及各级人民政府的有关规定。乙方应了解掌握党和国家重大方针政策、法律法规，践行社会主义核心价值观，弘扬中华优秀传统文化.

3、甲方应经常检查租赁资产的使用和损坏情况，对乙方的不当使用，及时指出并督促纠正，合同期间内，乙方在使用过程中对租赁资产一切构件、设备的自然损耗，由乙方负责维修。另有约定除外。

4、乙方应按承租的用途和注意事项使用租赁资产，在租赁期内，乙方不得将该资产转租或分租给第三方；未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变该资产的用途。人为损坏租赁资产，应负责修复还原或照价赔偿；擅自施工，乱搭、乱拆、破坏结构或由于超负荷使用发生安全事故，应由乙方承担全部责任。

5、乙方为了生产、经营或其他需要进行添建、加装、拆卸、改修、重装等改变资产原样的各种活动，须以书面申请，经甲方同意签订协议后，方可进行，合同终止（无论何种原因导致的终止）后，房内固定设备、装修设施（对设备进行加装、改装、重装等行为产生的增值部分）均属甲方所有，甲方不予补偿。

6、合同期满及任何原因导致的合同终止，乙方应在合同终止日起 3 日内按本合同约定条件退还租赁资产，否则甲方有权依法将乙方室内设备强行搬出，造成的一切后果均由乙方承担。每逾期一日，乙方应向甲方支付原日租金 5 倍的滞纳金，乙方还应向甲方支付 1 个月租金额的赔偿金。

7、甲方承担租赁期间内的物业费、取暖费。乙方负责包括但不限于装修、各种税费等经营过程中产生的费用，乙方需保证安全用电、安全防火。

8、租赁期间，双方均不得借故解除合同，如乙方确因有事需退租资产，须提前 1 个月以书面方式通知甲方。经甲方同意后，乙方应按不满半年租期按半年计算，超过半年不满一年的租期按一年计算向甲方支付租金，合同终止。

9、甲方将食堂场地及现有设备及餐、炊具等固定资产无偿提供给乙方使用。缺少的厨房设备、设施按照国家餐饮要求由乙方负责购买，预投资金额不低于30万元，一年内投资到位，合同期满后乙方添置的设施不动，购买的厨房设备自行负责。

10、甲方根据师生需求规定食堂及水吧开放时间。

11、甲方食堂工作主管副校长及派驻的食堂安全管理员，对乙方经营的食堂在卫生、质量、价格、服务态度等方面有检查监督权力,乙方应服从甲方职能部门管理,并积极配合学校及上级职能部门的各项检查。甲方食堂工作负责人及财务人员有权了解和查看乙方[财务](http://www.fdcew.com/hypx/List_192.html)经营收支状况。

12、甲方尽量协助乙方引导师生在本食堂用膳。

13、甲方每日由学校食堂安全管理员检查食堂管理情况。检查项目包括疫情政策、采购、清洗、烹饪、售卖、留样、卫生状况、服务态度等方面，如有违反按附件规定处理。

14、甲方有权利监督乙方在经甲方审核后的定点单位进行采购，不得在经甲方确定合格供货方名录外进行采购。所用食材必须是名优大品牌产品，如九三豆油，金锣、北大荒肉，五得利面粉等，或同等品牌食材。

15、甲方为就餐教职工提供伙食补助，每人每年2500元，款项直接转到乙方账户。乙方对班主任提供早餐价格为1元任选，全体教职工中餐价格2元（两荤一素，主食多样，有粥有汤），有晚自习的教师晚餐价格为5元任选。乙方开餐期间为甲方3名值班人员提供免费就餐（发放就餐票），甲方值班领导需做好陪餐记录，发现问题及时沟通。若因上级补助政策有变化，具体情况双方协商解决。

16、甲方对乙方违反《食品卫生法》、《环境保护法》、《学校食堂与学生集体用餐卫生管理规定》、《消防安全法》及合同约定内容或学校的相关规定，不正常营业给学校或师生造成各种损失的进行书面警告。

17、甲方对乙方存在的不规范操作提出书面警告后，在整改时限内乙方拒不整改的，甲方有权终止本合同。

18、甲方每学年末组织学生及教职工开展食堂就餐满意度调查，如满意度低于70%，甲方有权终止本合同。

19、乙方可以在学校一、二食堂及水吧内向学生及教职工供应餐饮服务，严禁供应各类酒和香烟及违规食品，否则按乙方违约处理，强行终止合同。

20、乙方必须使用甲方提供的袋鼠刷脸系统进行餐饮收费，不得使用其他渠道收取餐费。

21、乙方提供学生的饭菜价格不得高于大庆新村城区高中学校的平均价格。必须保证每餐的饭菜有最低价格标准为1元的米饭和2元的菜品。

22、乙方需对所雇人员进行安全培训和岗前培训，做好员工劳动保护，并为员工缴纳上级部门要求的各项保险。乙方工作人员发生的一切劳动纠纷及伤亡与甲方无关，

23、乙方要保证两个食堂卫生动态标准评价为A级。保证符合疫情防疫各项标准。

24、乙方要保证配合完成上级扶贫采购额度。

25乙方应严格做好食堂各经营窗口的规划。不得超出范围经营，不得擅自调整窗口经营类型，不得调低大众伙食窗口所占比例。

26、乙方不得外包食堂窗口。乙方必须做到每个窗口经营一个主项，避免与其他项目重复。如有外包行为立刻解除本协议。

27、乙方经营水吧只能出售水、饮料及食堂经营范围制售的食品，不得超范围经营预包装食品。

28、乙方必须能提供清真学生餐饮服务，如因疫情方面要求可为学生提供送餐服务。

29、乙方负责食堂员工应有两套冬、夏工作服，衣帽要统一、穿戴整齐、保持整洁。

30、食堂内所有垃圾由乙方按上级要求无公害处理，不得乱倒。

31、乙方应认真做好水、电、防火、防盗及有关的安全工作,若出现安全事故,其责任完全由乙方承担。

32、乙方应以服务师生和保障师生的身体健康为宗旨，不得以盈利为目的。严格遵守《食品卫生法》的有关规定,严禁销售腐烂变质、污秽不洁的食物(食品)及伪劣商品,不得生产凉菜。若因销售腐烂变质、污秽不洁的食物(食品)而发生中毒事故的,乙方应负经济和法律责任。

33、乙方经营应公道、不短斤少两,食品的定价应以采购成本进行核算，并经校方同意。

34、乙方应严把原料和副食品的采购检验关,应向供方索取卫生许可证和产品检验合格证。定点采购的粮、油、鱼、肉、蔬菜、干调、冷链食品类等,应严格按照《食品卫生法》的有关规定,符合疫情、卫生和质量要求。定型的食品包装应有厂名、厂址、生产日期和保质期,坚决杜绝伪劣商品和“三无”食品进入学校,并建立好台帐[制度](http://www.fdcew.com/hypx/List_177.html)。

35、乙方对食品、食品原料的采购要定人定点,确保新鲜,无过期变质.食品采购要建立索证制度(即向供应方索取有效的《卫生许可证》及该批次产品检验合格证的复印件并加盖公章)。

36、乙方食品仓库应防蝇、防鼠、防蟑螂、防潮、通风,环境要整洁,分布应合理,所有的食品(商品)应分类分架,贴上标签,注明单价,隔地离墙排列存放,并定期对库存的主副食品(商品)进行检验,防止销售使用过期、变质的库存的主副食品(商品)。

37、乙方要建立食品留样制度,保证留样克数，并有留样记录。严禁出售剩余的变质饭菜。

38、乙方要完成竞标时阐述的相关承诺。

39、乙方要防止出现餐饮服务的网络舆情，一旦出现配合甲方积极处理，如因乙方原因出现不可控舆情，甲方有权解除本协议。

40、乙方应严格执行财经制度，每年所有账目往来都必须经过学校财务及上级审计部门检查，做到账册相符。

41、乙方原因造成的解除本协议，乙方所交管理费、抵押金不予退还，给甲方造成损失的要承担赔偿义务。

**五、疫情防控、安全、卫生**

1、按照市防疫部门和教育主管部门文件要求，乙方认真做好各项防疫措施，成立疫情防控领导小组，自检自查，全面负责乙方疫情防控工作，如出现问题，由乙方自行负责；

2、疫情期间，乙方完成排查全体工作人员流调等的相关工作，如出现问题，由乙方自行负责；

3、疫情期间，乙方自行准备疫情防疫物品，做好疫情防控消杀工作；

4、乙方租赁期间发生的安全问题及本区域水电暖使用不当造成的安全事故，乙方承担全部责任；

5、乙方要严格执行甲方安全卫生管理制度，不准私接电源，保证食堂内卫生干净整洁；

6、乙方离开食堂后，必须对室内电源、门窗等进行安全检查，关闭电源及门窗。

**六、乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同，收回租赁资产，乙方应按照合同总租金的 10 %向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止：**

1、乙方擅自将租赁资产分租、转租、转让、转借的；

2、乙方利用租赁资产进行违法犯罪活动的；

3、未经甲方书面同意，擅自拆改变动房屋结构或损坏房屋以及拆卸、重装、改装设备的。

4、擅自改变本合同规定的租赁用途的；

5、乙方举办的各类活动不得歪曲丑化党和国家形象，不得妨碍公序良俗，不得扰乱社会秩序，不得散布谣言，不得危害社会稳定。严禁在活动场地传播宗教、发展教徒、散发宗教类宣传品。

6、乙方拖欠租金或欠交管理费等累计达 1 个月的。

解除本合同异议期为 7 日，解除合同通知以甲方向如下通讯电话（手机）发送信息后 7 日视为送达，解除本合同异议期从解除合同通知发送之日起计算。乙方通讯电话有变化，应立即通知甲方，否则产生的不利后果由乙方承担：乙方通讯电话（手机）：

 通讯地址：

**七、违约责任**

本合同在履行过程中，如有一方违约，则向对方支付 1个月租金额的违约金。

**八、免责条款**

1、租赁资产如因不可抗力的原因导致毁损和造成损失的，甲、乙双方互相不承担责任。

2、因法律或政策原因使合同提前终止履行，甲方不承担违约责任，但甲方需应提前 7 日书面告知乙方。

**九、本合同双方签(章)后生效。甲、乙双方自觉接受财政部门的监督管理。**

**十、争议的解决方式**

本合同在履行中如发生争议，双方协商解决，协商不成时，提交大庆仲裁委员会申请仲裁。

**十一、其他约定及补充事项：**

行业有关要求及处罚

（一） 工作人员个人卫生

1、着装仪表:工作人员在工作时必须将工作服、工作帽穿戴整齐;头部要保持清洁,发型和长发不得影响工作和卫生为标准;女性工作人员不可以化装和佩戴首饰;工作服要保持清洁卫生,勤洗勤换并做到专人专用;严禁穿背心、内衣裤、超短裙、裤以及睡衣上岗;上厕所应及时换下工作服。违规者每人次扣风险抵押金20元。

2、男工作人员严禁留长发、胡子、长指甲;女工作人员头发盘在工作帽内为宜,严禁留长指甲及涂指甲油，佩戴首饰。违规者每人次扣风险抵押金20元。

3、严禁工作人员上班时间掏耳朵、挖鼻孔、搔头发、抓痒或对着别人打喷嚏,严禁随地吐痰、乱抛垃圾。违规者每人次扣风险抵押金20元。

4、严禁在洗碗池、洗菜池内洗涤衣服、袜或其它私人物品。违规者每人次扣风险抵押金100元。

5、所有工作人员在供餐时需要用手接触食品及餐具时必须戴上一次性卫生手套。违规者每人次扣风险抵押金20元。

6、所有工作人员在工作时间内抽烟、喝酒、吃零食或嬉笑打闹、吵架、打架、赌博等非工作所需的行为。违规者每人次扣风险抵押金100元。

7、从业人员持有健康证明上岗。违规者每人次扣风险抵押金300元。

（二） 仓库管理

1、仓库严禁存入清洁用品及有强烈气味、有毒、有害或非食用的物品。

2、仓库必须通风、干燥、干净卫生、整齐有序,每天专人负责定时清洁。

3、仓库必须实行专人定点管理,注意防盗、防火、防虫害、人离开时必须锁好仓库门,按规定定期杀虫灭鼠,确保无苍蝇、蚊子、老鼠、蟑螂等害虫。

违规以上之一的,每次扣风险抵押金200元。

（三）物质防疫制度

食源性细菌感染病,主要有霍乱弧菌、志贺痢疾杆菌、沙门菌、弯曲菌、致病大肠菌0157:H7和利期特菌等引起。为了最大限度减少食源性感染病的发生,应严格遵守以下措施。

1、到持有卫生许可证的经营单位采购食品,并相对固定采购厂家,不经常更换供应商。食堂内所使用的动物性食品原料在采购时必须索取相关的检验检疫合格证,并查看相关合格标记,质量检验员根据“动物性食品的检验标准”进行严格的再次检验。

2、采购新鲜流动洁净的食品原料。

3、购买在保质期内的定型包装食品,产品标签有生产单位、生产地址、生产日期、保存期及产品配料等内容。

4、不采购来历不明的、不能提供相应产品标签的散装食品。

5、不外购冷荤凉菜和糕点制品,不外购已加工好的熟食。

6、用于原料、关于成品、成品的食品容器和工具标识清楚,做到分开使用。

7、冷冻肉类(包括冻结的熟肉半成品)在烹调前应完全解冻。

8、烧熟煮透所有食物尤其是肉、奶、蛋及其制品,大块食物的中心温度不低于70℃。

9、蔬菜烹调程序:一洗二浸三烫四炒。

10、煮熟焖透四季豆,使其失去原有的生绿色和豆腥。

11、豆浆要彻底煮熟,煮沸后持续加热5-11分钟。

12、不加工冷荤凉菜。

13、食品以即制即售为佳,制作完成至出售一般不要超过2小时。

14、剩余食品在再次出售前要高温彻底加热。

15、不使用发芽马铃薯、野生蘑菇、葫芦瓜等可能含有毒有害物质的原料加工食品。入库食品有专人验收,食品分类上架摆放。

16、食品存放严格做到生熟分开,避免交叉污染。

17、生、熟食品使用的刀具、砧板严格分开使用。

18、妥善保管有毒物质,灭鼠药、杀虫剂等有毒有害物质,不得存放在食品库房、食品加工和进餐场所。

19、存入硝酸盐、亚硝酸盐的容器须有明显标志,避免误食、误用。

20、冰箱等冷藏设备要定期清洁,并保证冰箱的冷藏效果。

21、餐具洗消程序:一刮、二洗、三冲、四消毒、五保洁、

22、热力消毒要求:蒸汽消毒100℃10分钟以上,干热消毒120℃15-20分钟,煮沸消毒15分钟以上。

违规以上之一的,每次扣风险抵押金200元。

23、消毒柜消毒要求:严格按消毒柜指示时间消毒,定期检查,保证消毒效果凡发现食源性细菌感病,经检验检疫部门确认以上某环节出问题,除相关部门的处罚外,甲方对乙方处以扣2000元/人次的风险抵押金。

（四） 餐具卫生

1、打饭的勺子、汤勺、菜勺、铲子不能直接放在台面上,应放置在干净的桶内或盆子里且须有区域标识。

2、使用后的饭碗、汤碗、菜碟、筷子等餐具必须经过开水漂洗、清水加洗洁精清洗、清水漂洗、高温消毒四道程序的处理,保证餐具内外干净、干燥、无饭菜渣、无油迹、无洗洁精泡沫、无异味方可投入使用。

违规以上之一的,每次扣风险抵押金200元。

（五）厨房卫生

1、炉灶、蒸柜等厨房设备每天清洁,抽油烟系统定期清洁。

2、工作台、货架、调料台随时保持清洁干净。

3、油、盐、酱油等尚用配料和未用完的米、菜,下班前要盖好。

4、定期清洗冰箱冰柜,保证清洁卫生。

5、每周必须对食堂进行一次彻底的卫生大扫除,范围包括:仓库、办公室、洗手间、烹调间、粗加工间、走廊、面案房、餐厅、供餐区等所有的设施/设备:包括门窗、天花板、地面、墙壁、墙角、灯管、插座、开关、灶具、餐具、下水道、抽油烟管道、冰箱、洗碗池、搁物板、风扇空调、餐桌、凳子等所有卫生死角。

6、垃圾桶和馊水桶需基本保持干净、标识明确并加盖,按时清理。

违规以上之一的,每次扣风险抵押金200元。

（六）餐厅卫生

1、开餐前餐厅内的桌椅必须保持干净,台面无饭粒菜渣、无油污水渍,凳脚无积尘杂物,地面干净无油污,开餐过程中也必须有专人维护餐厅内的清洁。

2、餐厅内的墙面、门窗、天花板、瓷砖、玻璃需保持无灰尘、蜘蛛网,风扇、灯管、灭蚊灯、宣传标语、开关插座要长期保持干净。

3、每周一次大扫除,用清洁剂清洗台面、地面,尽量做到餐厅内无蝇、蚊、蟑螂、老鼠等。

4、专人回收餐具、不得乱放乱扔,剩菜要及时运走,保证餐厅无异味。

5、在学校组织的有关检查中,若发现违反以上规定,将视其严重程度扣除10元―500元的风险抵押金。

（七）其它

1、如果发现不规范使用燃气、电器, 扣风险抵押金500元/次。

2、如果不按指定地点倒垃圾,扣风险抵押金500元/次

**十二、本租赁合同书一式五份，甲方二份，乙方一份、交易中心一份、财政部门一份，具有合同法律效力，未尽事项，双方协商后签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。**

**本合同于 年 月 日在 签订**

**十三、本合同的附件**

1、资产使用说明书等资料（车辆行驶证、产权证明、使用说明书、电子产品启动软件等）；

2、证件手续和证明资料等其他资料。（财政部门批文、双方法定代表人身份证件复印件、营业执照、组织机构代码证）；

3、出租资产附属设施、设备清单；

4、出租资产移交书。（注：移交出租资产时，双方需在出租资产移交书上签章）

**出租方(甲方)**

**法人：(盖章)**

**法定代表人签字：**

**联系电话：**

**年 月 日**

**承租方（乙方）**

**法人：(盖章)**

**法定代表人签字：**

**联系电话：**

**乙方身份证、营业执照复印件：**

**年 月 日**

注释：乙方为个人的提供个人姓名、身份证件、约定联系方式。