

# 衢州学院后勤管理处文件

衢院勤发〔2016〕4号

---

## 关于印发《衢州学院商用房管理办法 (试行)》的通知

各学院，行政各部门（单位）：

现将《衢州学院商用房管理办法（试行）》印发给你们，请遵照执行。



# 衢州学院商用房管理办法（试行）

## 第一章 总则

**第一条** 衢州学院校园内商贸中心用房为衢州学院所属固定资产。根据学校关于加强国有资产管理，提高资产使用效益的有关精神，校园商贸中心房屋可作为商业用房租赁给商户用于经营活动。

**第二条** 商贸中心是学校的有机组成部分。商用房的经营与管理必须遵循国家有关法律、法规和学校的有关规章制度，依法经营，严格管理，努力创造一个和谐、宽松、优雅的校园环境，为师生提供优质服务。

## 第二章 管理机构和职责

**第三条** 衢州学院校园内商贸中心用房由衢州学院后勤管理处统一管理，其他单位和个人无权进行管理使用。其管理职责如下：

- （一）制定商用房规范管理的制度，明确工作程序。
- （二）核定商用房的使用功能、经营范围、经营项目。
- （三）商用房使用的日常管理，商户经营的监督和考核。
- （四）规范商户的经营行为。
- （五）商用房公共设施建设维护。

## 第三章 房屋租赁

**第四条** 按照《衢州市人民政府关于印发市本级行政事业单

位国有资产管理暂行办法的通知》《关于进一步规范市级国有资产统一进公共资源交易中心交易的意见》等文件精神，报衢州市财政局审批后，组织公开拍租。

**第五条** 学校中层及以上领导干部亲属不得参与商贸房的经营活 动。

**第六条** 商户租赁商贸中心房屋必须签订《衢州学院商用房租 赁合同》，明确租赁双方的权力和义务。

**第七条** 入驻商户必须是具备法人资格的单位或民事行为 能力的个人，经营手续合法完备，经营项目与招标内容一致。对 国家有关法律、法规禁止经营或影响学校形象或不利于学校教育 教学活动的经营项目坚决不能入驻。

**第八条** 商户入驻后必须按照《衢州学院商用房租 赁合同》 约定的经营项目进行合法经营，不得擅自改变经营项目或房屋用 途，不得私自转租房屋。否则，校方有权解除合同，并没收合同 履约保证金。

**第九条** 商户必须依照租赁双方的有关约定按时足额缴纳 房屋租金及其他管理费用，不得以任何理由拖欠房屋租金、物业 管理费、水电管理费等费用。否则，校方有权解除合同，并没收 合同履约保证金及水电押金。

**第十条** 租赁期间，若遇国家或学校建设规划变更等不可抗 拒的因素须拆除房屋，租赁协议将无条件终止，租赁双方互不承 担责任。

**第十一条** 租赁期满后（或中途停止租赁的），商户需无条件腾退房屋，所进行的所有与房屋配套的固定装修（包括但不限于水电、地砖、墙砖、吊顶、灯光、线、电源开关、电源插座、电箱、卫生设施等）全部无偿归校方所有，商户不得破坏或拆走。可动产由商户自行处理，校方不予折价接收或强制下一商户接受。商铺由学校按规定程序重新对外公开招租，商户不得以装修为由提出任何补偿要求。

#### **第四章 房屋管理**

**第十二条** 衢州学院商贸中心房屋及相关设施由学校后勤管理处依照有关规定进行统一管理。

**第十三条** 房屋内的水电等基础设施由学校后勤管理处负责接入房屋内，并保障供应，按照学校规定的标准核收水电管理费。

**第十四条** 房屋内水电等基础设施损坏或因商户不当装修引起的破损由商户自行负责维修，并承担由此给学校造成的一切损失。

**第十五条** 房屋的装修、改造、增加设备，须遵守以下规定。

（一）使用期间，商户不得擅自加建、改建、拆改变动、装修房屋或增加设施等。

商户需要对房屋进行装修、改造或增加设备等，须事前按消防安全要求做好设计方案和效果图向后勤管理处提出书面申请，经审批同意并出具书面通知书后方可进行，有关装修费用由商户

自行承担。

（二）使用期间，商户需要安装或者使用超过水、电表容量的水电设备，应事前向后勤管理处提出书面申请，经审批同意并办理增容手续后方可实施，所需费用由商户自行承担。

（三）商户及有关施工人员在施工过程中必须遵守学校的规章制度，接受学校的管理。

（四）商户在装修中，不能损坏房屋的原有承重结构、不得改变房屋外立面；不得损坏房屋室内墙面、地面、天花，确保房屋室内外观的完整性。

## 第五章 日常管理

**第十六条** 商户要认真履行《衢州学院商用房租赁合同》，正确行使权力，切实履行义务。

**第十七条** 商户在经营活动中，必须切实做到文明经商，合法经营。不得假借学校名义进行商业行为，不得经营国家或学校明令禁止的商业项目，不得干扰学校的教育教学活动，不得损害学校的声誉，不得违法经营或从事非法活动，不得在校园内从事宗教活动。否则，校方有权解除合同，并没收合同履约保证。

**第十八条** 商户在经营活动中所涉及的一切社会义务、民事纠纷、法律责任、债权债务等均与学校无关，校方不承担连带责任。

**第十九条** 商户必须在房屋醒目位置公示经营所需办理相关证件。未经批准不得在门窗玻璃及室外墙体上张贴或悬挂各种

广告及宣传材料。

**第二十条** 商户要树立“安全第一，预防为主”的思想，高度重视安全防范工作。商户要按照上级管理部门要求和规范配置安全防护设施，并定期检查维护；与校方签订《衢州学院商贸中心消防安全责任书》《衢州学院商贸中心食品安全责任书》，积极配合上级管理部门及学校做好安全检查。

**第二十一条** 商户必须诚信经营，做到价格公道，计量准确，不出售三无产品、假冒伪劣商品或大功率电器（包括但不限于热得快、电茶壶、电饭锅、电磁炉），努力为师生提供优质服务。

## **第六章 环境卫生**

**第二十二条** 学校商贸中心的环境卫生由后勤管理处安排人员进行公共区域日常保洁及垃圾清运；各商户室内（包括房屋门、窗玻璃，外墙面）卫生由各商户负责。

**第二十三条** 商户要与后勤管理处签订《门前“三包”责任书》，严禁乱倒垃圾，乱倒污水和占道经营，禁止在商用房内、通道及公共场所做饭菜。对于不能较好完成环境卫生责任目标的商户可进行警告、罚金、强制停业整改、解除房屋租赁合同等处理。

**第二十四条** 商户应按时缴纳公共物业管理费。商户对房屋进行装饰装修所产生的建筑垃圾由商户负责清理出校园。

**第二十五条** 各商户门前的人行道路面、果皮桶、灯箱、树木、消防器材等设施的安全为商户管理的责任范围，如有损坏，

视情节将追究商户的经济责任。

## 第七章 经营考核

**第二十六条** 后勤管理处会同保卫处每年定期不定期组织对商户从经营项目、遵纪守法、按规交费、服务态度等多方面进行考评，考评不合格商铺，必须限期整改，整改无效者校方有权解除租赁合同。

(一) 违规处罚标准：

1. 商户未经校方同意擅自延长营业时间，造成不良影响的，在保证金中处以伍佰元罚金。

2. 商户经营的物品中有三无产品、假冒伪劣商品或大功率电器（包括热得快、电吹风等），私自向服务对象出售预付费卡、代金券、充值卡、使用煤气（包括但不限于煤气钢瓶、煤气灶、煤气热水器）等一次，在保证金中处以壹万元罚金。

3. 商户在服务过程中态度恶劣、乱收费等被师生投诉，情节严重，经查证属实的，每发生一次，在保证金中处以贰仟元罚金。

4. 商户有超范围经营、占道经营、乱倒乱放、占用公共区域设施、私拉乱接电线、使用大功率电器、电瓶车室内充电、擅自张贴等违规行为，在保证金中处以贰仟元罚金。

5. 商户有违反国家法律法规，影响校方声誉和利益的行为，应立即停止侵害行为，消除不良影响，赔偿损失，并在保证金中处以壹万元罚金。

6. 商户未按规定对货物进行验收，台账、票证保留不齐全，

发现一次，在保证金中处以贰仟元罚金。

7. 商户所经营食品出现过保质期、腐烂、变质等现象，经查证属实的，根据产品类别，每一类别处以贰仟元罚金。

8. 商户室内室外有垃圾堆积或卫生情况不好的，发现一次，在保证金中处以贰佰元罚金。

9. 未经校方批准私自改变房屋电路设施等，未经校方批准自行添加大功率设备，造成用电安全隐患的，发现一次，在保证金中处以贰仟元罚金。

10. 商户存在窃电偷水行为，发现一次，校方有权责令停业整顿一周，并在保证金中处以伍仟元罚金。

**（二）商户在经营期间如发现有以下四类情况的，校方有权解除合同，已收取的租金不予退还，并没收全部合同履行保证金：**

1. 对安全责任制不落实或因工作失职而造成重大安全责任事故、事件的（如食品卫生安全事件、消防火灾事件等）。

2. 发生重大刑事案件的。

3. 擅自改变房屋结构、用途，擅自转租给第三方，擅自分包、拆分或合并店面经营，擅自搭建阁楼、厨房、卧室。

4. 在商铺内进行违法活动的。

## **第八章 附则**

**第二十七条** 各商户要无条件严格执行本管理办法及相关管理规定，切实履行《衢州学院商用房租赁合同》中的权利和义



务，服从后勤管理处的统一管理，密切配合，共同打造一个文明、规范、秩序的商业环境。

**第二十八条** 对违反本规定并不听劝阻者，由后勤管理处会同保卫处予以查处，根据情节轻重分别给予警告、罚金、强制停业整改、解除房屋租赁合同，没收合同履行保证金，收回房屋使用权等处理，由此产生的一切经济损失由责任商户负责。

**第二十九条** 本办法经后勤管理处处务会议研究通过，自发布之日起执行。

本管理办法由衢州学院后勤管理处负责解释，自公布之日起实施。