

项目名称：刘屋村顺丰南路 20 号(刘屋幼儿园)租赁权招租

招 标 文 件

招标单位（盖章）：博罗县园洲镇下南刘屋股份经济合作联合社

日期：2020 年 7 月 3 日



目 录

- 一、招标细则
- 二、合同（草案）

招标细则

经刘屋村两委干部、党员、村民代表会议研究决定，同意将刘屋村顺丰南路 20 号（刘屋幼儿园）租赁权招租项目在园洲镇公共资源交易中心面向社会进行公开招标。现制定如下招标细则：

一、基本情况：

1、项目名称：刘屋村顺丰南路 20 号（刘屋幼儿园）租赁权招租

2、项目招标单位：博罗县园洲镇下南刘屋股份经济合作联合社

3、项目地点：园洲镇 刘屋村顺丰南路 20 号

4、招标范围及内容：

(1) 租赁期为 6 年。

(2) 出租园洲镇刘屋村顺丰南路 20 号(刘屋幼儿园)，该园建筑总面积为 2205 平方米。

(3) 租金满 3 年递增 10%。

(4) 不设免租装修期。

(5) 中标者要保持“刘屋幼儿园”名称不变。

(6) 在租赁承包期内，凡属刘屋籍小孩入读该园，免收取学费，伙食费和其他费用同外地生同等。

(7) 因去年 12 月份教育局对全县民办幼儿园进行安全大排查，要求所有民办幼儿园升级改造，本着学生安全着想，现承租者已于今年 4 月把改造工程完成，工程总价为 545990 元（含合同和发票），该费用由中标者承担。

(8) 如中标者不是现承租人，中标者必须与现承租者协商处理好并达成谈妥有关幼儿园经营权及办园所需的全部证照的相关合理费用及过户手续，

现办园者必须配合中标者办理一切过户手续。

(9) 在办理过户手续前, 中标者必须向村委支付 100 万元保证金, 待办理完过户手续后无息返还。

(10) 签订合同书前, 中标者需向村委会支付 50 万元作为合同履约保证金, 及交付 1 个月的租金, 合同期满后且无违约全额无息退还保证金。

(11) 该园以现状出租, 如出现漏水、墙裂等情况, 由乙方自行维修。

(12) 乙方租用甲方物业必须守法经营, 一切消防、环保、工商、县教育局、镇教办、雨污分流排水管道、税务等相关事项由乙方自行负责及承担相关费用, 甲方配合办理。

(13) 乙方不得使用该园经营其它行业, 同时必须符合当地政府和教育部门的规范要求。

二、报名要求

凡参与投标者必须持有民办学校办学许可证资质。

三、交易起始价: 10 元/平方米/月

四、投标方式

1、投标方以交易起始价为开投, 现场采用暗标形式竞投, 价高者为中标方 (出价低出标底无效)。

2、项目以 1 标投得。

3、开标时, 相同价标先开者得。

五、其他事项:

1、具体双方合作细则详见招标方提供的本项目合同草案, 投标单位必须认同并遵守本项目合同草案的权责利。

2、凡是已报名的单位无故缺席开标、评标会议的，视为不诚信行为，列入园洲镇公共资源交易中心黑名单，半年内不得参与园洲镇公共资源交易中心的所有项目招投标。

3、中标单位不按规定时间与招标单位签订合同，视为自动放弃中标资格，并要承担相应的法律责任。视为严重不诚信行为，列入园洲镇公共资源交易中心黑名单，两年内不得参与园洲镇公共资源交易中心的所有项目投标，没收其投标保证金。

招标单位： 博罗县园洲镇下南刘屋股份经济合作联合社



日期：2020年7月3日

房屋租赁合同

出租方（以下简称甲方）：博罗县园洲镇下南刘屋股份经济合作联合社

承租方（以下简称乙方）：

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就乙方承租甲方房屋事宜，经双方协商一致，订立本合同。

第一条 出租房屋概况、用途及租用期限

- 1.1 甲方出租给乙方的房屋（刘屋幼儿园）位于园洲镇刘屋村顺丰南路第20号。
- 1.2 用途为：幼儿园。
- 1.3 出租房屋总面积共2205平方米。
- 1.4 房屋租赁期限：自20年 月 日起至20年 月 日止，共6年。
- 1.5 不设免租装修期。
- 1.6 该园保持“刘屋幼儿园”名称不变。
- 1.7 在租赁承包期内，凡属刘屋籍小孩入读该园，免收取学费，伙食费和其他费用同外地生同等。
- 1.8 在办理过户手续前，中标者必须向村委支付 100 万元保证金，待办理完过户手续后无息返还。

第二条 租金、保证金及支付方式

- 2.1 房屋租金按 元每平方米计算，以上房屋每月租金合计：人民币元（¥ 元），上述租金为税前租金，乙方缴纳租金后，由甲方开据政府统一财政收据。
- 2.2 签订合同书前，乙方需向甲方支付 50 万元作为合同履约保证金，该保证金在合同期满后乙方无违约行为且按本合同第六条约定办理完房屋交还手续后无息退还乙方。
- 2.3 乙方必须在签订合同之日向甲方支付首月租金人民币 元（¥ 元），其他的租金于每月 20 日前缴交下一个月的房屋租金，以转帐或现金方式交至甲方处。租金在原有基础上满 3 年递增 10%（详情请参阅附表）。

第三条 租赁期间相关费用承担及税金

- 3.1乙方在承租期间自主经营，自行承担因此产生的一切经济开支，政府规费及土地、房产等税费，因乙方经营产生的责任与甲方无关。
- 3.2乙方应按时交纳自行负担的费用：包括但不限于水电费、电话费、卫生费以及乙方因日常生产经营产生的其他费用，乙方得如期按时缴纳上述自行负担的费用。若乙方拖欠上述费用或租金的，甲方有权予以停水停电并要求乙方按其拖欠费用的千分之四每日支付违约金。

第四条 房屋使用与修缮

- 4.1乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为承办幼儿园使用，同时必须符合当地政府和教育部门的规范要求，不得利用该房屋存放危险物品及从事任何违法活动。
- 4.2房屋在租赁期间，乙方负责房屋的全部日常修缮与维护（包括房屋补漏、墙面修复及损坏电线、开关、灯具、水管、水龙头、变压器、配电柜的更换等）。
- 4.3乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施。如因使用不当造成房屋及设施损坏的，乙方应立即负责修复或经济赔偿。
- 4.4乙方如改变房屋的内部结构、装修或设置对房屋结构有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后方可施工，未取得甲方书面同意的，其他任何行为均不视为甲方默认或认可。
- 4.5若乙方对租赁房屋进行装修的，不得更改房屋的内部结构、设置对房屋结构有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后方可施工，未取得甲方书面同意的，其他任何行为均不视为甲方默许或许可。
- 4.6乙方在经营使用房屋期间务必遵守消防、环保、工商、县教育局、镇教办及相关规定，若该经营涉及消防、环保及相关审批的，乙方应取得相关部门的批准并获得相关消防许可与排污许可证。乙方为房屋的消防、环保、教育、安全管理的负责人。如发生火灾、环保等安全事故的，乙方得承担因此给甲方及其他第三人造成的一切损失。
- 4.7租赁期内，乙方生产经营其排放虽已达标但仍对周边造成了损害，由此产生的责任仍由乙方承担。
- 4.8乙方在租赁房屋期间应严格履行其职责以及尽到安全保证义务。租赁期内，乙方必须确保学生及幼师的人身安全，如因管理不善或失职所造成

的安全事故，乙方必须全面承担法律和经济责任。因乙方及其工作人员或房屋内活动的其他人遭受侵害(包括收到第三人侵害或自身原因导致的损害)的，由乙方负责解决，如因乙方原因导致需承担相关责任的，责由乙方承担相关责任，与甲方无关。

4.9 乙方在使用房屋期间，无论因何种原因导致对周边邻居侵权的。由此产生的赔偿责任由乙方承担，甲方不予负责。给甲方造成损失的，乙方还应赔偿甲方损失。

4.10 乙方应在房屋内按照消防要求配置消防、灭火设备，并按时检修。严禁将房屋内消防设施设备用作其他用途。同时，乙方作为房屋的消防第一责任人，全面负责房屋的消防安全并承担由此产生的一切消防责任。

4.11 鉴于甲方将房屋整体出租给乙方，因此双方特别约定房屋内的物业管理、环境卫生、排水、排污管道及相关设施的建设与维修均由乙方负责，费用由乙方负担。

第五条 房屋的转租及续租

5.1 未经甲方同意，乙方不得转租、转借承租房屋；如果乙方需将承租房屋转租他人的，必须取得甲方同意，并到甲方处重新签订合同，由甲方与受转租人签订新的租赁合同。

5.2 租赁期满，甲方有权收回出租房屋，乙方应如期无条件交还房屋给甲方，甲方收回房屋后，通知乙方及有意投标者到园洲镇资源交易中心进行招投标，价高者中标。

第六条 房屋交付及收回的验收

6.1 甲方在乙方依本合同约定交纳保证金及首期租金的前提下，依房屋的现状交付给乙方使用(由乙方自行接收)，乙方确认在签订本合同前已至现场查看及了解房屋权属及相关状况，乙方确认上述房屋符合乙方的使用用途，乙方不得因房屋状况、房屋的产权登记情况、房屋的租赁使用情况及交付现状向甲方主张任何权利。

6.2 合同期满或提前解除合同的，乙方应于合同期满之日或通知合同解除之日将承租房屋及附属设施、设备依本合同约定方式交还甲方。

6.3 合同期满或提前解除合同的，房屋及房屋内的变压器、电线、电线架、电开关、天花、通水管线、电梯、消防设施设备、乙方搭建的简易厂房、铁皮房及其他固定装修及乙方完成未经甲方书面同意的其他装修及建

筑物归甲方所有，乙方不得要求甲方对上述物品及乙方自行完成的装修及建筑物进行补偿或赔偿。

6.4 乙方交还房屋应完成以下工作才视为完成交还手续，完成交还手续后，乙方才能交变压器及变电柜移走。

- A、 乙方应保证租赁房屋本身及附属设施、设备处于完好状态，能够正常使用状态，不得毁坏房屋及装修。
- B、 乙方自行清空除变压器及变电柜外的乙方自有机器设备等财产，房屋干净整洁，除依本合同约定归甲方所有的财产外，无其他留存物。
- C、 乙方完成上述工作后，通知甲方对房屋及附属设施、设备进行清点，经双方清点无误后，签署交接清单。
- D、 乙方以甲方房屋为地址登记了工商营业执照的，应将工商营业执照登记的地址迁移出甲方房屋，完成工商变更登记。
- E、 乙方应结清乙方员工工资，不得拖欠员工工资及其他依据劳动法律法规应支付的费用。

F、 乙方应结清租金、水电费、卫生费等经营费用及政府规费。

第七条 合同的变更、解除与终止

房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租房屋：

- A、 未经甲方书面同意，转租、转借承租房屋。
- B、 未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构。
- C、 损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。
- D、 未经甲方书面同意，改变本合同约定的房屋租赁用途。
- E、 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，已经给甲方造成经济损失的。
- F、 拖欠房租累计 1 个月以上。

G、 乙方其他严重违反合同约定，造成甲方经济损失的或构成根本违约的。

第八条 违约责任

8.1 租赁期间，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的以及乙方有本合同第七条所述之行为之一的，甲方有权终止合同，收回该房屋，乙方缴纳的保证金作为违约金归甲方所有。还应负责赔偿甲方经济损失。

8.2 在租赁期内，乙方逾期交纳本合同约定应由乙方支付的租金等费用的，

- 每逾期一天, 则应按上述费用总额的 0.1% 支付甲方滞纳金。
- 8.3 租赁期满以及提前解除合同的, 乙方没有按合同第六条约定交还该房屋的。则每逾期一日应向甲方支付原日租金 2 倍的违约金。乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的损失。
- 8.4 乙方拖欠 2 个月工人工资, 甲方有权将房屋的生产设备、办公设备变卖支付工人工资和房屋租金。

第九条 其他

- 9.1 在签订本合同时, 乙方应提供乙方营业执照复印或身份证复印件作为本合同附件。
- 9.2 本合同未尽事宜, 经甲、乙双方协商一致, 可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分, 与本合同具有同等法律效力。
- 9.3 本合同项下发生的争议, 协商或调解解决不成的, 依法向承租物所在地的人民法院提起诉讼。
- 9.4 本合同及附件一式肆份, 自甲乙双方签字盖章之日起生效, 由甲、乙双方各执一份, 具有同等法律效力。

甲方: 博罗县园洲镇下南刘屋
股份经济合作联合社

乙方:

甲方代表:

乙方代表:

身份证号码:

联系电话:

签约日期: 20 年 月 日

签约地: 博罗县园洲镇