

项目名称：刘屋村《华龙中心城1-3层》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12月7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《华龙中心城 1-3 层》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《华龙中心城 1-3 层》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 刘屋村兴园三路 33 号
- 4、招标范围及内容：
 - (1) 租赁期为 18 年。
 - (2) 出租园洲镇刘屋村兴园三路 33 号《华龙中心城 1-3 层》，该物业一层面积约为 2632 平方米，二层约为 2905 平方米，三层约为 3115 平方米，共计出租面积约为 8652 平方米。
 - (3) 租金每满 5 年递增 8%。
 - (4) 设 5 个月免租装修期。
 - (5) 签订合同书，乙方须向甲方预交 3 个月租金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。
 - (6) 如竞得承租人，承租人必须缴交 100 万元转让费给我村作为抵粤华龙公司租金。
 - (7) 该物业以现状出租，如出现漏水、墙裂等情况，由乙方自行维修。
 - (8) 乙方租用甲方物业必须守法经营一切消防、环保、工商、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。

(9) 乙方不得使用该物业经营其它行业。

二、报名要求

个人、个体户或公司都可以报名竞标。

三、交易起始价：194440.4 元/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，投标方必须认同并遵守本项目合同草案的权责利。
- 2、凡是已报名的投标方无故缺席开标、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投标。
- 3、中标方不按规定时间与招标方签订合同，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社

日期：2020 年 12 月 7 日

商场租赁合同

甲方（出租方）：博罗县园洲镇下南刘屋股份经济合作联合社

地址：园洲镇刘屋村顺安路 73 号

乙方（承租方）：

地址：

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，就乙方承租甲方商场之相关事宜，经双方协商一致订立本合同，以供双方共同遵守。

第一条、出租商场概况、用途及租用期限

1. 甲方将其位于博罗县园洲镇刘屋村兴园三路 33 号华龙中心城 1-3 层（以下简称商场）出租给乙方经营使用。

2. 出租华龙中心城共三层，其中一层建筑面积约为 2632 平方米，二层建筑面积约为 2905 平方米，三层建筑面积约为 3115 平方米，共计出租面积约为 8652 平方米。

3. 商场租赁期限为 18 年，自 2020 年__月__日至 20__年__月__日止。

4. 自 2020 年__月__日至 2021 年__月__日共 5 个月为乙方的免租装修期，由 2021 年__月__日起计租。

5. 商场用途为商业，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变租赁商场的用途。乙方不得经营不符合环保要求的行业，不得有污水、空气污染。

6. 甲方依现状将商场交付给乙方使用，商场现状为带有观光梯、货梯、扶手电梯等和原承租方的装修（现该装修属甲方所有），乙方为满足乙方自身的经营所需装修，均由乙方自行负责及自行承担费用。其他事宜由乙方自行处理。

7. 商场所需的水、电费乙方应按物业管理收费标准缴交给物业公司。

第二条、商场租金、保证金

1. 上述商场租赁期的前 5 年，第一层租金租金单价为每月每平方米____元人民币，即每月____元；第二、三层租金租金单价为每月每平方米____元人民币，即每月____元；合计月租金为人民币_____

（¥ _____ 元），商场租金交纳方式为按月交纳，为先交租后使用。乙方应

于每月的5日前向甲方交纳下一月租金。以转账或汇款方式交至甲方处。商场月租金每满5年递增一次,每次在上一年度月租金的基础上递增8%(详情请参阅附表)。

2. 乙方于双方签订本合同之日向甲方支付_____元的款项。其中_____元为租赁保证金,另_____元为租赁商场的首月租金。

3. 上述租金为不含税价,乙方缴纳租金后,甲方只开具不含税的园洲镇农村财务统一收据,若须开具发票或甲方被税务部门追缴税费的乙方得承担相关税费及滞纳金。

4. 乙方向甲方交纳的保证金于本合同到期后乙方无违约行为且按本合同第六条第4项约定办理完商场交还手续后无息退还乙方。

5. 乙方应于每年5月底前一次性向甲方缴纳当年的综合管理费壹万元。

第三条、租赁期间相关费用承担

1. 乙方在承租商场期间自主经营,自负盈亏。因租赁商场产生的一切经济开支、税费(包括管理费等物业费用、租赁税等)由乙方承担,乙方经营产生的债权、债务均与甲方无关。如因乙方未缴纳上述税费,导致税务机关向甲方追缴,甲方代缴后三天内,乙方应将甲方代缴的税费支付给甲方。

2. 乙方应按时交纳自行负担的各项费用:包括但不限于水电费、电话费、卫生费、管理费以及乙方因日常经营产生的其他费用,乙方得如期按时交纳上述自行负担的费用。若拖欠上述费用达30日,甲方有权终止本合同。

第四条、租赁商场的使用与修缮

1. 甲方依租赁商场现状交付给乙方使用,乙方应妥善、合理的使用租赁商场以及附属设施设备。若乙方超负荷使用造成供电设备、线路损坏以及其他损失,由乙方承担赔偿责任。

2. 乙方承诺,租赁商场仅作约定用途,不得利用租赁商场存放危险物品及从事任何违法、犯罪活动。

3. 商场在租赁期间,乙方负责租赁商场的全部日常修缮与维护(包括墙面修复及损坏门窗、玻璃、电线、开关、灯具、水管、水龙头、变压器、配电柜、电梯的维修及更换等)。负责电梯的年检及维修工作。

4. 乙方应妥善、合理的使用租赁商场及其附属设施。如因使用不当造成商场及设施损坏的,乙方应立即负责修复或经济赔偿。

5. 若乙方对租赁商场进行装修的,不得更改租赁商场的内部结构、设置对商场结构有影响的设备,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许可。

6. 乙方在经营使用租赁商场期间务必办理营业执照及遵守消防、环保及之相关规定,乙方应在租赁商场内按照消防要求配置消防、灭火设备,严禁将商场内消防设施设备用作其他用途。乙方应作为消防安全的第一责任人负责商场的消防安全管理及维护如发生火灾等安全事故的,乙方得承担因此给甲方及其他第三人造成的一切损失。

7. 乙方在租赁商场期间应严格履行其职责以及尽到安全保证义务。租赁期限内,因经营商场致自身或第三人身财产安全受到侵害而产生的一切责任由乙方承担,与甲方无关。

8. 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。若因自然灾害或不可抗力事由致租赁商场受损而给乙方造成人身及财产损失的(包括但不限于:装修损失、电器损失、货物损失等),该损失由乙方自行承担,甲方不予负责。

第五条、商场的转租及续租

1. 经甲方同意乙方可以将承租房屋分租,但不能将商场整体转租、转借他人。乙方确认,乙方与次承租人(含房屋实际使用人,下同)之间的租赁关系(含其他约定使用房屋法律关系,下同)由乙方自行承担法律责任及后果,与甲方无关。甲方无须向次承租人支付或赔偿任何款项及承担任何责任。但乙方应对次承租人的行为负责,次承租人使用房屋的行为视为乙方行为,对次承租人未按本合同要求使用房屋的,甲方有权要求乙方限期改正及追究违约责任。

2. 租赁期满,甲方有权收回出租商场,乙方应如期交还。

3. 若乙方要求续租,则必须在租赁期满2个月之前书面通知甲方,甲方依政府要求对物业进行招投标,乙方可参加招投标,价高者中标。

第六条、商场交付及收回的验收

1. 甲方在乙方依本合同约定缴纳保证金及首期租金的前提下,于本合同签订之日依本合同签订时的现状交付给乙方使用,乙方确认在签订本合同前已至现场查看及了解商场权属及相关情况,乙方确认上述商场符合乙

方的使用用途，乙方不得因商场状况、商场的产权登记情况及交付现状等向甲方主张任何权利。

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商场及附属设施依本合同约定方式交还甲方。
3. 合同期满或乙方提前解除合同以及因乙方违约导致甲方解除租赁合同的，乙方在商场上所作的一切装修（包括但不限于：工程装修、水电开关、天花板、水管、照明器具、墙面装饰、新增设施设备等）均归甲方所有，甲方不予以乙方任何补偿。
4. 乙方交还商场应完成以下工作方视为完成交还手续：
 - 4.1. 乙方应保证租赁商场本身及附属设施、设备处于完好状态。
 - 4.2. 附属设施、设备能够正常使用状态，不得毁坏商场及装修。
 - 4.3. 乙方自行清空商场内无关物品，保持商场干净整洁，除依本合同约定归甲方所有的财产外，无其他留存物。
 - 4.4. 乙方应结清其雇员工资，不得拖欠雇员工资及其他依据劳动法律法规应支付的一切费用。
 - 4.5. 乙方应结清租金、水电费、卫生费等一切经营费用。
 - 4.6. 乙方应终止与次承租人的租赁合同关系，解决与次承租人的纠纷，并结清相关费用。否则，如次承租人要求甲方承担责任或要求处理此事宜的，产生的全部费用均由乙方承担。
 - 4.7. 将营业执照地址从承租商场内迁移。

第七条、合同的变更、解除与终止

商场租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租商场：

1. 未经甲方书面同意，整体转租、转借承租商场的。
2. 未经甲方书面同意，拆改变动商场结构。
3. 损坏承租商场，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。
4. 未经甲方书面同意，改变本合同约定的商场租赁用途。
5. 乙方拖欠其雇员工资或逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，或因乙方未处理好与次承租人的关系，已经给甲方造成经济损失的。

6. 拖欠房租累计 30 日以上。

7. 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

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，收回该商场，乙方缴纳的保证金作为违约金归甲方所有。乙方还应负责赔偿甲方经济损失。
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% 向甲方支付滞纳金。
3. 租赁期满以及提前解除合同的，乙方没有按合同第 6 条约定交还该租赁商场的。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。
4. 甲方送达给乙方的书面通知，若乙方拒收或无人签收。甲方将该通知粘贴租赁商场进出口上达 3 日即视同甲方已经将该通知送达给乙方。

第九条、其他

1. 双方在签订本合同时，乙方应提供双方身份证复印件作为本合同附件。双方同时表示对本合同约定之各项内容及所涉之法律关系均已了解明悉，不存在歧义。
2. 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充合同。补充合同及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。
3. 双方因履行本合同发生的争议的，由双方协商或调解。解决不成的，任何一方可依法向承租商场所在地的人民法院提起诉讼。
4. 本合同及附件一式四份，自甲、乙双方签字盖章之日起生效，甲方执三份，乙方执一份，每份具有同等的法律效力。

甲方：博罗县园洲镇下南刘屋
股份经济合作联合社

甲方代表：

乙方：

乙方代表：

2020 年 月 日签于博罗县园洲镇

补充条款

1: 乙方租用甲方厂房租金递增方式按以下方案递增

时间	租金	递增幅度
	元	——
	元	8%
	元	8%
	元	8%

甲方：博罗县园洲镇下南刘屋
股份经济合作联社

乙方：

年 月 日