**招 租 文 件**

**项目名称：石塘体育公园高尔夫练习场123店铺租赁招标**

**招租单位：厦门海沧城建开发有限公司**

**二〇二一年三月**

**第一章 竞租须知**

**竞租须知前附表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **内 容** | **说明与要求** |
| 1 | 项目名称、面积及招租类别 | 123店铺，面积44㎡，**招租业态为饮料、食品等**。 |
| 2 | 招租方式 | 公开招租 |
| 3 | 租赁期限 | 租赁期限2年，自招租单位发放承租通知书之日起2年。 |
| 4 | 招租控制价 | 1、招租底价：**招租底价7774元/月，第二年租金递增5%。**2、备注：（1）本项目中招租店铺只接受一个报价，不接受有选择性条件的报价及带附加其他条件的报价。（2）各竞租单位的竞租报价不得低于店铺的招租控制价，否则竞租单位的本次竞租将被视为无效竞租。 |
| 5 | 踏勘现场 | 1、招标单位不统一组织踏勘现场，若有需要，投标单位可联系招标联系人前往实地踏勘，踏勘现场所发生的费用由投标单位自行承担。投标单位在充分了解招标项目状况及招标项目涉及的其它情况并对招标文件条款充分理解无任何异议后再行投标，投标后（或合同签订后），投标单位不得以不完全了解招标项目状况或不了解招标项目相关情况等任何名义，提出任何条件及要求。2、竞租单位可根据本项目现场查看及了解后的情况，自行决定是否对店铺进行竞租。 |
| 6 | 竞租有效期 | 30 日历天（从竞租截止之日算起） |
| 7 | 竞租资格证明文件 | 1、竞租单位为法人组织的，必须提供完整的**营业执照、税务登记证、开户许可证的复印件并加盖公章**；2、竞租单位为法人组织的，竞租单位代表是企业法定代表人应提供**身份证**有效复印件（正反面均需复印）并加盖竞租单位公章，若不是企业法定代表人的应同时提供**企业法定代表人的授权书**并加盖竞租单位公章；3、竞租单位必须于竞租前将竞租保证金转账至招租单位指定账号，不得现场缴交现金，并将**竞租保证金缴交凭证和竞租文件同时送达竞租地点**，否则将被拒绝参加竞租。4、竞租单位与招租单位近3年内有过租赁关系的，应在承租期间没有拖欠店铺租金、水电费或其他费用的，否则不接受竞租，竞租单位须提供书面承诺。5、提供参加政府或企业招租活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明，竞租单位须提供书面承诺。6、竞租单位为法人组织的，必须提供最近一年的财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表）或银行出具的资信证明等相关材料，新设立企业无法提供上述财务报表或银行出具的资信证明等相关材料的，必须提供银行基本开户证明材料；7、本项目不接受联合体竞租。**备注：1、竞租单位不满足上述规定的资格条件或提供资格证明文件不全的，其竞租将被拒绝，以上资格证明文件须每页加盖竞租单位公章，原件备查。****2、竞租单位所提供的所有材料必须真实有效，招租单位保留竞租后的复查资格。** |
| 8 | 竞租报名地点及时间 | 地点：海沧区南海三路1188号20楼2005室时间：**2021年03月09日8时00分至2021年03月18日17时30分止(节假日除外),逾期报名将被拒绝参与竞租**。 |
| 9 | 竞租替代方案 |  **不允许** 竞租单位提交替代方案 |
| 10 | 竞租文件份数 | **正、副本各一份。**竞租单位一旦递交竞租文件，即视为同意竞租须知的所有内容，所有竞租文件须**打印成册**，法人组织由法定代表人或其授权人签署认可并加盖竞租单位公章，非法人组织须本人签字并按手印。 |
| 11 | 竞租文件递交地点及递交起止时间 | 地点：厦门海沧城建开发有限公司（海沧区南海三路1188号20楼2013会议室）**时间： 2021年 03月19日9时 00分之前递交**竞租单位的竞租文件未按规定的竞租截止时间之前提交的，其竞租将被拒绝。 |
| 12 | 竞租符合性条款 | 1、竞租单位存在下列情形之一的，将被认定为串通竞租行为，并作无效竞租处理：（1）不同的竞租单位的法定代表人、委托代理人等由同一个单位缴纳社会保险的；（2）由同一人或分别由几个有利害关系的人携带两个以上（含两个）竞租单位的企业资料参与资格审查、领取招租资料；（3）竞租单位之间协商竞租报价等竞租文件的实质性内容；（4）竞租单位之间约定承租单位；（5）竞租单位之间约定部分竞租单位放弃竞租；（6）属于同一集团、协会、商会等组织成员的竞租单位按照该组织要求协同竞租；（7）竞租单位之间为谋取承租或者排斥特定竞租单位而采取的其他联合行动；（8）不同竞租单位的竞租文件由同一单位或者个人编制；（9）不同竞租单位委托同一单位或者个人办理竞租事宜；（10）不同竞租单位的竞租文件载明的项目管理成员为同一人；（11）不同竞租单位的竞租文件异常一致或者竞租报价呈规律性差异；（12）不同竞租单位的竞租文件相互混装；（13）有关法律、法规或规章规定的其他串通竞租行为。2、竞租文件至少必须包括下列部分，否则其竞租将按照无效竞租处理：**(1) 竞租文件；(2) 竞租报价表；（3）响应招租文件实质性条款要求的相关资料。** |
| 13 | 竞租地点时间 | 地点：城建大厦20楼2013会议室时间：2021年03月19日09时00分 |
| 14 | 竞租失败界定 | 本项目在招租过程中竞租单位出现下列任一情形，将以废标处理：1、报价出现低于最低控制价的；2、出现影响招租公正的违法、违规行为的；3、资格证明文件不完整的或投标文件不完整的。 |
| 15 | 重要提示 | 1、提供的资格性证明材料若属于需年检的，应提供经**年检合格**的副本复印件，而不能提供不能判别是否经年检的正本复印件。2、交通拥堵，递交竞租文件请提前做好准备。**在规定的竞租截止时间之后送达的竞租文件将被拒收，敬请谅解！**3、竞租报价表除了装订在竞租文件的正本外，建议多提供一份完全一致的竞租报价表，与**竞租保证金缴交凭证**单独密封，使用于竞租会议中的唱租流程。4、竞租单位应将竞租文件按顺序**装订成册（不得活页装订）、打印页码，并编列竞租文件目录、资料清单**，由于装订不规范或编排顺序混乱而导致竞租文件被误读或漏读，该文件可能被视为无效竞租或承担不利的竞租结果。5、竞租单位应对所提供的竞租文件资料逐页加盖竞租单位公章或者逐页签字并按手印。 |

**竞租须知**

**一、竞租报名地点及时间**

地点：海沧区城建大厦（南海三路1188号）20楼2005室

时间：2021年03月09日08时00分至2021年03月18日17时30分止(节假日除外)。逾期领取将被拒绝。

**二、竞租文件的修改**

1、在竞租截止日前任何时间，招租单位保留可能由于各种原因（无论是招租单位提出的或有竞租单位要求招租单位澄清招租文件内容而引起的）而修改本招租书之内容的权利，投标单位对招标文件有疑议或者不解之处，可以书面形式向招标单位提出，招标单位进行答疑。

2、招租文件的修改将会以书面的形式或以招租公告发布所在的网站进行公告的形式告知已报名的竞租单位，同时为了使竞租单位有充分的时间在竞租文件中反映所有招租文件修改的内容，招租单位根据需要，可以自行决定延长递交竞租文件的截止日期。

**三、竞租文件递交**

1、竞租单位须准备竞租文件**正、副本各一份**，并在封面上明显位置标明“正本”、“副本”字样，所有竞租文件须打印成册，由法定代表人或其授权人签署认可并加盖公章。

2、竞租文件中不得有任何擦涂、更改痕迹。若须改正错漏，须由竞租文件签发人在更正处加签。

3、竞租单位提交的所有资格证明资料不得伪造，一经发现按不符合竞租条件处理，且将被举报并受相应刑事处罚。

**四、竞租文件递交截止日期**

1、竞租文件递交截止日期为2021年03月19日09：00前 ，任何截止时间后送达的竞租文件都将被拒收并不能参加竞租。

2、如招租单位对招租文件进行修改，招租文件的截止日期亦作相应调整，则按调整后的截止日期执行。

**五、竞租**

1、竞租定于2021年03月19日09：00，届时招标单位将审查投标文件是否密封完整，法人组织的投标文件是否由法定代表人或其授权人签署认可并加盖公章，非法人组织的投标文件是否有签字按手印，并根据投标须知进行资格初审，所有不符合要求的投标文件将按照无效投标处理。

初审合格后，招标单位对投标单位进行评标，按评标规则确定中标单位。出现未按招标文件要求递交投标文件材料的，一并按无效投标处理。

**六、签订合同**

※1、竞租结束后，竞租结果经确认，招租单位电话通知承租单位领取《承租通知书》，并于当日起开始计算租期，中标单位未能于当日领取《承租通知书》的，招租单位再次电话告知，视为已发放至承租单位。承租单位在《承租通知书》发放之日起5天内与招租单位签订租赁合同，超出此期限，则视为自动放弃承租，竞租保证金不予退还，合同签订后，《承租通知书》成为合同的一部分。

2、招租单位、承租单位应当在《承租通知书》发出之日起5日内，根据招租文件确定的事项和承租单位竞租文件，参照本招租文件文本签订合同。双方所签订的合同不得对招租文件和承租单位竞租文件作实质性修改，若在签订合同时向招租单位提出附加条件或者更改合同实质性内容的，招租单位有权取消其承租资格。

3、招租文件，招租文件的更正、补充文件，承租单位的竞租文件，补充或修改的文件及澄清或承诺文件等，均为双方签订租赁合同的组成部分，并与合同一并作为本招租文件所列招租项目的互补性法律文件，与合同具有同等法律效力。

4、承租单位因不可抗力或者自身原因不能履行租赁合同的，招租单位可以与排位在承租单位之后第一位的承租候选单位签订租赁合同，以此类推。

**七、※条款**

招租文件中※条款为竞租单位必须响应的条款(含合同主要※条款)。

**第二章 招租店铺一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 店铺 | 面积(㎡) | 招租底价（元/月） | 竞租保证金（元） | 招租类别 |
| 1 | 123 | 44 | 7774 | 15548 | 饮料、食品等 |

**备注：**

1、竞租单位必须于竞租前将竞租保证金转账至招租单位指定账号：

**开户银行： 民生银行海沧支行**

 **户名：厦门海沧城建开发有限公司**

 **银行账户：699475269**

不得现场缴交现金，并将**竞租保证金缴交凭证和竞租文件同时送达竞租地点**，否则将被拒绝参加竞租。

※2、承租单位的竞租保证金在竞租后直接转为租赁保证金，其余单位的竞租保证金将在竞租完成后无息退还。

※3、中标单位的投标保证金在评标结束后直接转为合同保证金，**参与投标的其余单位退还投标保证金，未参与投标的单位不予退还**。

4、中标单位仅拥有项目中标期间的经营使用权，项目所有权归招标单位，中标单位应在开业前自行办理完毕合法经营所需的各项手续，包含但不限于：工商、税务登记等相关证照，中标单位不得以因招标人因素而无法办理手续为由，提出任何条件，中标单位须依法、诚信经营，如有违反，招标单位有权单方面取消其中标资格。

※5、因政府政策调整或其他政府原因，收回项目或导致不能继续履行合同或不能实现合同目的，乙方应无条件配合，甲方不予以任何补偿，乙方应统筹考虑上述风险导致的项目运营问题，一旦参与投标，视为已对后续的运营风险进行了充分评估并自行承担运营风险所带来的任何损失。

**第三章 评分方式**

**（一）评标方法：综合评分法**

**（二）评标标准：**

对所有投标单位的投标文件评审，都采用相同的程序和标准。首先，由评分小组根据招标文件要求(无效投标界定)，审核各投标文件是否合格、有效，凡不符合专业条件要求和未实质性响应招标文件要求的文件均不进入评分程序。通过以上审核，符合专业条件要求并对招标文件作出实质性响应的投标单位，则依照以下标准和权重进行评分：

**1、技术因素分F1（满分25分）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 评分界定 | 分值 |
| 1.1 | 提供业态规划方案(业态、装修)，按照优得10-15分，良得3-10分，一般得3-分，无不得分。 | 15分 |
| 1.2 | 提供运营策划方案（团队、活动），按照优得10分，良得7分，一般得3分，无不得分。 | 10分 |

**2、商务因素F2（满分15分）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 评分界定 | 分值 |
| 2.1 | 1、竞租单位若为法人组织：注册资本金100万及以上的，得5分，50万（含50万）-100万，得3分，50万以下得1分。2、竞租单位若为非法人组织：财力证明，20万（含）以上得5分，15万（含）-20万得3分，10万（含）-15万，得1分，10万以下不得分。 | 5分 |
| 2.2 | 竞租单位信用良好1、若为法人单位，提供企业信用等级证书作为证明材料，AAA级得5分，其余不得分。2、若为非法人单位，个人信用等级为正常类得5分，其余不得分。 | 5分 |
| 2.3 | 根据社会声誉，竞租单位有省级以上荣誉称号，得5分，市级以上荣誉称号，得3分，县级以上荣誉称号，得1分，无荣誉称号，不得分。 | 5分 |

**3、价格因素F3（满分60分）**

在满足招标要求的投标报价中，取最高有效报价总价为评标基准价，各有效投标报价总价得分F3=投标报价×60/评标基准价。备注：各投标单位的投标报价不得低于本项目的最低招标控制价，否则本次投标将被视为无效投标。本项目只接受一个报价，不接受有选择的报价。

**4、**对投标技术、商务、价格部分评分结果统计时，将在去掉一个最高分及最低分后进行算术平均计算各有效投标单位的技术、商务、价格最终得分，投标单位最终总得分F=F1+F2+F3。

**5、**以招标单位相关部门人员组成评标小组，开展投标评分工作。

**6、**定标原则。

经投标文件初审、澄清有关问题、评标程序后，按以下办法确定中标选单位：

 （1）按综合得分由高到低顺序排列，分数最高者为中标单位。

 （2）综合得分相同时，按投标报价由高到低顺序排列，排名最高者为中标单位。

 （3）综合得分且投标报价相同的，按技术分（即F1）由高到低排列，排名最高者为中标单位。

（4）以上办法都不能确定排名时，或各种排名相同时，评标小组根据随机抽取方式确定承租单位。

**第四章 合同主要条款**

**第一条** **租赁标的**

1.1 甲方将位于福建省厦门市海沧区马青路2111号石塘体育公园高尔夫练习场123店铺(以下简称租赁场所)，出租给乙方，租赁场所建筑面积44平方米。

1.2 租赁用途：乙方承诺租赁场所专用于经营茶叶、红酒、燕窝,未经甲方同意，乙方不得变更经营范围。

1.3 乙方所售商品及经营行为须符合国家法律、法规及甲方现场管理要求。

1.4乙方所售商品不得与石塘体育公园现有商家冲突。

**第二条** **租赁期限**

2.1 自2021年X月XX日起至2021年X月XX日止，共贰年。

**第三条 租金、保证金及其他费用**

3.1 **第一年起**每月租金为人民币¥ XXXX元整，(大写) XXXX元整；

**第二年起**每月租金为人民币¥ XXXX元整，(大写) XXXX元整；

**本期合同**租金共计人民币¥ XXXXX元整，(大写)XXXXX元整。

本期合同无物业费，其他费用另行计取。

3.2 **电费空调费：**租赁场所内的电费空调费采取分户单独计量，根据租赁场所内实际用电消耗量计算。照明插座用电由单独电表核算，电费以**预充值**方式收取；空调费用于每年的5-10月，按**15元/平方米.月**之标准收取（面积按28平方米计算），费用 420元/月，收取方式与租金同步。上述费用均从租赁期开始之日起计收。

3.3 **公摊费用：**按租赁面积占楼层的比例分摊，乙方每月需交给甲方**100元水费**及**200元垃圾清理费**，收取方式与租金同步。

3.4 **通讯费：**乙方自行接入租赁场所内的电话且自行缴交通讯费，甲方概不负责。

3.5 **用餐及住宿：**乙方自行解决乙方人员用餐及住宿，并承担食品安全和人身安全的全部责任。

3.6**保证金:**

为确保乙方遵守本合同的各项约定，本合同设立**保证金** (由乙方投标保证金自动转为)，若有扣罚保证金之情形(包括并不限于以下情形)，保证金不足以扣罚的，乙方应支付超出**保证金**部分的款项，乙方应在接到书面通知后七日内将**保证金**补足，否则甲方将采取停球、停电等措施，若未在接到书面通知后**三十日**内补足**保证金**，甲方有权解除合同。

(1) 乙方违反法律法规、本合同约定条款或甲方的现场管理规定而造成甲方损失，甲方可扣罚全部或部分**保证金**，以抵偿由乙方违约行为造成的甲方的直接和间接损失。

(2) 乙方违反甲方现场管理规定：①乙方未经过甲方同意，私自使用甲方的场地，每次扣罚人民币**1000元**；②乙方恶意中伤其他商家，或与商家之间因学员而引起纠纷的，每次扣罚人民币**500元**；③甲方会员在前台开卡并练球时，乙方不得向其销售自身购买的击球盒，否则每次扣罚人民币**1000元**；④乙方有违反本合同约定的其他条款或违反公司的管理规定，甲方视情况扣罚人民币**500-1000元**不等的金额。

(3) 乙方及乙方人员**辱骂顾客或甲方员工**，甲方将视情节严重程度从**保证金**里扣罚**1000 -3000元**不等的金额。

(4) 乙方装修过程中产生的垃圾未自行处理且堆放于甲方场地，甲方将视情节严重程度从**保证金**里扣罚**500-1000元**不等的金额。

(5) 乙方未能按照本合同约定向甲方支付各项费用包括但不限于租金、能源费、滞纳金或违约金等，甲方有权直接以相应金额**保证金**冲抵，其冲抵金额相当于乙方前述欠费，但该项冲抵并不能免除乙方支付前述欠费的义务。

3.6 本合同终止后，若乙方完全履行本合同项下义务，或在甲方直接冲抵乙方应付而未付的各项款项包括但不限于租金、能源费、滞纳金或违约金等，甲方应在乙方将租赁场所恢复原状归还甲方后十日内将剩余**保证金**无息退还给乙方。

3.7 乙方应在办理退还**保证金**手续时，应在可退还之日起七日内至甲方办理；退还时乙方应由签订本合同的主体（乙方为公司的，应由公司代理人开具委托书）办理相关手续，同时交回原**保证金**的收据，否则不予退还。

**第四条** **租金、保证金及其他费用的缴纳方式**

4.1 乙方应在合同签订后7个工作日之内一次性支付**三个月租金**¥XXX元整、**保证金**¥XXX元整**（此保证金由乙方的投标保证金自动转为），合计**人民币¥XXX元整，(大写)XXX元整，其它费用另行计算。

4.2 支付周期为**三个月**，乙方应在距下一个租金支付周期起始日的7日前，交清下一支付周期的租金及其它费用。

4.3 甲方应据实向乙方提供合法发票并承担其按照税收规定应由甲方缴纳的各项税费。

4.4 本合同所约定的各项费用，乙方应按时转帐至甲方指定的账号：

  **开户银行： 民生银行海沧支行**

 **户名：厦门海沧城建开发有限公司**

 **银行账户：699475269**

4.5 有关付款与费用的专门约定，本合同项下付款时间遇节假日自动顺延，所述“日”均指日历天，双方另有约定的除外。

4.6 不论上述的费用与支付如何约定，亦不论附带的配套设施与服务是否收费，当甲方因故需暂停提供时，均不构成违约。

**第五条 合同租赁期间，乙方保证并承担下列责任：**

5.1 乙方自行保障租赁场所内财产安全，不论是营业时间还是下班时间。如发生前述责任范围内的任何损失或伤害，均由乙方自行处理及承担，与甲方无关。

5.2 乙方保障甲方不致因发生在租赁场所内的人身或财产权利纠纷的索赔而蒙受损失。任何第三方因乙方的经营行为，或乙方的任何其它行为对甲方主张权利的，乙方应采取措施使甲方免受牵涉，由此给甲方造成的一切损失，均应由乙方承担赔偿责任。

5.3 乙方不得在甲方场地内进行任何教学活动，若发现此类现象并核实后，**保证金**¥XXX元，（大写）XXX元整概不退还，由此产生的一切后果由乙方自行负责，甲方概不负责。

**第六条 租赁期限到期事宜**

租赁期届满后按规定公开招标，乙方可根据自身需求，结合招标文件决定是否投标。若相关规定允许合同续签的，则甲方根据乙方在租赁期间的配合情况，再行研究是否续约，租金由甲方根据市场情况制定。

**第七条 租赁场所的装修与维修维护**

7.1 双方同意甲方以现状交付租赁场所，如乙方营业所需增加的装修、装潢、器材、设备添置等所有事项，均由乙方负责并承担全部费用，但**设计方案需先经甲方相关部门书面确认**，乙方应按规定向有关部门办理申报手续，在办理完毕且支付甲方**租金、保证金**后，方可进场动工。

7.2 乙方所有装修、装饰物品均须为可移动，如甲方需要使用租赁场所，乙方应无条件配合。

7.3 乙方应自行处理装修过程中产生的垃圾，不得放在甲方的场地内。

7.4 除应由甲方维护的公共设施外，在租赁期间由乙方负责租赁场所的日常维护，使租赁场所处于良好的使用状态，并且承担由此产生的全部费用。乙方**不得**进行**亦不得**容许他人进行任何可能损及租赁场所或导致租赁场所及甲方的保险失效或造成保险费率增加的活动，否则须负相应的赔偿责任。

**第八条** **经营与管理**

8.1 为维护甲方的整体形象及双方的共同利益，乙方应严格遵守甲方的现场管理规定，接受甲方的统一管理，并约束其代理人、被许可人或在乙方所租赁的场所上进行经营的人员或乙方的经营、雇佣人员（以下称“乙方人员”）遵守。

8.2 乙方保证拥有合法经营本合同第一条营业内容所需的各项权利，守法经营；对租赁场所经营涉及之各项权利（包括但不限于商标权、专利权、著作权、经营权、专营权、商品所有权等）及所经营商品和服务的品质，乙方负有完全担保责任；保证不经营侵权产品，不欺骗顾客，不违法谋取暴利，商品标识、广告须符合国家规定。

8.3 乙方及乙方人员应遵守甲方统一的上下班时间，全年维持租赁场所范围正常营业，不得提前停止或滞留营业，否则，甲方将采取相应处罚措施。在营业时间内，乙方应保持租赁场所及灯箱标记(如有)的全面照明；营业时间以甲方公布的为准，甲、乙双方可根据实际情况协商加以合理调整。

8.4 租赁场所仅限用于本合同第一条指定的经营项目，**不得**挪做其他用途；非经甲方事先同意，**不得**进行会产生噪音或异味的工作，**不得**在租赁场所外张贴、展示或派发各种宣传品、标语牌、广告、标记及传单，所有可能涉及甲方的广告、媒介物必须事先提交甲方书面认可后方可对外公布，若乙方在甲方场地拍摄视频，需提前3天向甲方报备，并征得甲方同意，甲方将视现场情况和拍摄范围、时间，收取一定的费用；若甲方认为某种物品、展示对甲方的声誉或地位构成不利影响，乙方应于接获甲方通知时立即改变或更换；**不得**在租赁场所内或公共场所留宿；**不得**在租赁场所内外或在其陈列空间储存或堆放大量物品、杂物、存货；**不得**存放危险或违法物品；**不得**乱扔垃圾；**不得**以导购员拉客；**不得**占用租赁场所以外范围经营促销活动；**不得**使用非指定客梯、扶梯或其他通道运货、验货；**不得**使用非指定的停车位停放车辆；**不得**进行或容许、默许任何可能对甲方合法使用者造成损害或滋扰的活动。

8.5乙方及乙方人员**不得辱骂顾客或甲方员工。**

8.6 乙方营业时间内不得关闭店门，乙方人员在店内**不得**做出有损甲方形象的行为举止。乙方若与顾客发生纠纷，应听从甲方调解，甲方有权先行处理，产生费用的有权向乙方收取，乙方**不得**有任何异议。如因乙方销售伪劣假冒产品或对顾客服务不周引起纠纷被客户起诉、投诉或引起相应的行政处罚的，甲方除向乙方收取赔偿客户的直接损失外，还有权要求乙方承担违约金。且在乙方被投诉未处理完毕或诉讼未果或判决未履行完毕前不得解除合同，甲方**有权拒绝**乙方将其财产（租赁场所内任何设备和物品）搬离甲方。

8.7 在合同租赁期间，乙方应爱护店内消防设施设备，**不得**有损害行为，若造成损害的，应向甲方赔偿损失。甲方进行定期的消防演习及各种宣传活动时，乙方应按甲方要求组织员工积极参与。或者发生火灾事故，乙方应保护好事故现场，并协助甲方和消防部门调查火灾原因。甲方和有关消防监督机关对乙方消防工作的检查、监督时，乙方应予主动配合。对存在的火灾隐患，应及时按要求予以消除和整改。

8.8 双方同意就本条以上各款的执行，由甲方或甲方的授权代表负责监督检查，且甲方对乙方的管理、监督和检查等行为，均不免除乙方对其经营行为所应承担的任何责任。若乙方及乙方人员违反本条，按本合同**第十一条**相关条款承担违约责任。

8.9 甲方有义务做好物业管理，物业管理包含公共区域、保安、清洁、绿化及公用设施设备维修保养。甲方有权根据客流量和气温的不同及时调整空调的供应量。**乙方租赁场所内的卫生自行清理。**

8.10 甲方应保障公共设施正常运转不影响乙方正常营业，否则由此给乙方造成的损失应由甲方承担，非甲方原因及不可抗力因素等甲方无法控制的情形除外。

**第九条** **租赁场所的交还**

9.1 本合同终止或解除后一个月内，乙方需无条件保留租赁场所内的所有固定装修（固定装修为天花板、地面、墙面等不可移动的装修），交还租赁场所。

9.2 如果乙方未按约定期限交还租赁场所，则视为乙方放弃租赁场所内一切财物所有权，由甲方有权腾空、收回租赁场所，处理租赁场所内财物，由此产生的损失和费用由乙方承担，同时还应赔偿由此导致甲方的全部损失。以上费用可从乙方的**保证金**中扣除或向乙方追索。

9.3 在甲方按照前述约定收回租赁场所前，乙方除仍应承担延迟期间的垃圾清理费、能源费等各项费用外，还应按照每月**双倍租金**的标准向甲方支付占有使用费。

**第十条 合同终止及甲方解除合同的权利**

10.1 如因国家或地方政府建设、不可抗力、意外事件各级政府相关部门要求或甲方上级公司对场地另有用途等原因，甲方必须终止合同时，甲方应提前30日书面通知乙方。乙方应无条件服从并按甲方要求时限撤离，甲方应当将乙方已付的租金按照尚未租赁的期限无息返还乙方，租赁合同终止，双方互不承担违约责任。

10.2 有下列情形之一的，**甲方有权单方解除合同，保证金**不予退还，若乙方行为对甲方或第三方造成损失的，乙方应负责全部赔偿，乙方应于接到解除合同通知之日起3日内向甲方办理相关交接手续，否则甲方有权采取停电、停水或者采取其他必要措施中止乙方营业，乙方不得因此对甲方进行任何索赔或诉讼。

(1) 乙方未按合同约定付款日期缴清租金、能源费等其它各项应付费用的，在约定付款日期超出三十日后仍拖欠租金、能源费等其它各项应付费用其中一项或几项费用的；或接到甲方书面通知二十日后仍未支付租金、能源费等其它各项应付费用的。

(2) 接到补足保证金书面通知**三十日**后未补足保证金的。

(3) 乙方未经甲方同意，擅自变更在租赁场所经营品牌、类别和用途的。乙方保证在正式开业前办理完毕合法经营所需的各项手续，包括但不限于营业执照、税务登记证等。

**(4)** **若乙方的服务给甲方客人或甲方的经营造成不良影响的，甲方提出书面整改要求后拒不改正或达不到整改要求的。**

**(5) 乙方殴打客户或甲方员工。**

(6) 乙方在租赁期内有中途退租、转租、撤离、中止、终止营业或者对租赁场所采取任何侵犯业主所有权的行为的。

(7) 乙方违反中华人民共和国的法律、法规，损害他人利益或社会公共利益的。

(8) 乙方将其因本合同获得的部分或全部权利转让给他人或以之作为抵押；将租赁场所的全部或部分转让、转租或与他人合伙、合作或共同经营；将租赁场所范围内的一切装修、设备、物品等的所有权或其他与经营有关的权利转让给他人或作为抵押。

(9) 乙方违反甲方的管理规定在接到甲方通知后不予改正或拒缴交违约金的，或一年内违反规定次数累计达三次（或以上）的。

**第十一条**  **违约责任**

11.1 乙方承诺严格执行甲方档次要求与相关行业管理部门规定的服务标准，配合符合经营要求的设施或设备，合约合法经营。按有关部门提供优质、诚信的服务。乙方违反上述约定的行为产生的责任和处罚均由乙方自行承担，给甲方造成损失的，还应赔偿由此给甲方造成的所有损失。

11.2 甲乙双方应恪守合同，任何一方违反合同，应向守约合同方支付违约金并赔偿由此给守约方造成的损失。甲乙依照本合同第十条行使解除权解除合同的，已收取的租金不予退还，且甲方有权没收乙方交付的**保证金**。如上述补偿行为仍不足以弥补乙方给甲方造成的损失的，乙方还应承担相应的赔偿责任。

11.3 若乙方违约行为未在甲方要求的合理期限更正，可以视为多次违约，并由提出甲方指派人员代为纠正，由此产生的费用或造成的损失由乙方全额承担。

11.4 依照本合同条款产生的违约金，乙方须在接到甲方书面通知之日起三日内缴纳，逾期缴纳者，按每日千分之三计收**违约金**；倘若乙方行为造成甲方经营及信誉等损失，乙方还应承担完全的赔偿责任。

11.5 若乙方拖欠租金、能源费或违约金等各项费用中任何一项或几项的，经甲方通知在**三十日内**未缴交的，甲方有权采取停电、停水、停球或采取其他必要措施中止乙方营业。

11.6 若乙方违约且未依本合同约定向甲方承担违约责任时，甲方有权向人民法院起诉和申请强制执行，乙方除应承担违约责任外，还应负责赔偿甲方的损失并承担因此所产生的律师费用及其他一切必要费用。

11.7 任何时候如果乙方的经营行为或其他行为违反相关行政法规致使甲方遭受行政处罚，或被客户起诉或投诉，则投诉未处理完毕或者诉讼未果或判决未履行完毕或甲方未得到相应的补偿前乙方不得解除合同，甲方有权拒绝乙方将其财产撤离甲方。

**第十二条 争议的解决**

凡因履行本合同发生的一切纠纷，双方应通过友好协商的方式解决；协调不成，由厦门市海沧区人民法院管辖。

**第十三条**  **保密**

 本合同所有条款均视为商业秘密，未经双方同意不得对任何第三人透露本合同内容（特别是租金标准），但因政府行政行为或法院裁令，必须透露相应合同信息的除外，否则守约方有权解除合同，且乙方应参照本合同第十一条的约定承担相应违约责任；因此给对方造成损失的，还应承担赔偿责任。

**第十四条 其他约定**

14.1 如因国家政策因素导致甲方场所无法营业，停业期间，租金按照政府的相关规定执行，政府未予明确的，租金及其他费用按照合同约定执行。

14.2 对合同的任何修改或补充，均需采用书面的形式，经双方签字确认后生效。

14.3 本合同规定或要求的任何通知或其它通讯均应以书面形式作出，且送达地址及联系人以本合同约定的为准，如任何一方本合同约定的地址或联系人有变更，应书面告知对方。甲方可以选择专人递交或者通过顺丰、EMS等知名的速递服务公司送交，送达时间均以甲方寄出日期为准，不论乙方是否接收。

14.4 本合同经甲乙双方签章后生效，**一式肆份，甲方叁份，乙方壹份**。

（该页以下无正文）

本合同附件如下，具有本合同相同的法律效力，若违反其中的任何一款，均视为违约，应承担违约责任。

附件（一）：乙方营业执照复印件（乙方为法人组织时需要）。

附件（二）：乙方法定代表人/个人身份证复印件。

甲方（盖章）： 乙方（盖章/签字）：

厦门海沧城建开发有限公司

法定代表人（签字）： 法定代表人（签字）：

开户行：699475269 开户行：

账户： 账户：

单位地址： 联系及送达地址：

联系电话： 联系电话：

传真： 传真：

邮政编码： 邮政编码：

签订日期： 签订日期：

**第五章 竞租文件要求**

需报送的资料均为**正本1份、副本1份**：

**所有竞租文件必须逐页加盖竞租单位公章(法人组织)或逐页签字按手印(非法人组织)。**

竞租单位应仔细阅读招租文件，了解竞租的全部内容。竞租单位的竞租报价应是招租文件所确定的招租范围内的各招租内容的价格体现。并响应本项目招租价，在竞租文件中审明。

竞租文件（租函）密封袋封面、竞租函应加盖竞租单位公章(法人组织)或签字按手印(非法人组织)。

**附表1、**

**竞租函**

致：厦门海沧城建开发有限公司

 根据贵方 项目的招租文件，本签字代表（全名、职务）正式代表竞租单位（竞租单位名称、地址）参与此次项目招租竞租。

 据此函，签字代表宣布同意如下：

1、竞租单位已详细审查全部招租文件，包括修改文件（如有的话）和有关附件，将自行承担因对全部招租文件理解不正确或误解而产生的相应后果。

2、竞租单位保证遵守招租文件的全部规定，竞租单位所提交的材料中所含的信息均为真实、准确、完整，且不具有任何误导性。

3、竞租单位将按招租文件的规定履行合同责任和义务。

4、竞租单位同意按照招租单位要求提供与其竞租有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定要接受最高的报价或收到的任何竞租。

5、与本竞租有关的一切正式往来通讯请寄：

 竞租单位（全称并加盖公章）：

 竞租单位代表签字：

 电话： 传真：

 地址： 邮编：

 日 期： 年 月 日

**附表2、**

**竞 租 文 件**

**项 目 名 称：**

 **竞租单位名称 ：**

 **日 期 ：**

**目 录**

1. 竞租报价表

2. 竞租单位的资格声明

2.1 营业执照、组织机构代码证、税务登记证、开户许可证及其他资质证书承诺函

2.2 法定代表人授权书

2.3 竞租单位代表身份证有效复印件（正反面）

2.4 竞租保证金缴纳凭证

2.5 承租招租单位其他资产，承租期间无拖欠店铺租金、水电费或其他费用承诺函

2.6参加政府或企业招租活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录承诺函

2.7 最近一年的财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表）

2.8拒绝联合体竞租承诺函

3. ※条款响应承诺函

4. 竞租单位提交的其他资料。

**说明：上述目录格式仅供参考，竞租单位应按竞租文件的实际情况编制目录**

**1.竞租报价表**

项目名称： 招租编号：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 店铺 | 面积（㎡） | 竞租报价（元/月） | 备注 |
| 1 | 123 | 44 |  |  |

备注： 1、本项目只接受一个报价，不接受有选择的报价及分年度不同报价。

2、竞租单位仅需以每月租金进行报价，报价不包含物业费和水电费。

3、本表为统一报价格式，竞租单位不得进行调整。

竞租单位（全称并加盖公章）：

竞租单位法人代表签字：

日 期：

**2.竞租单位的资格声明**

厦门海沧城建开发有限公司：

关于贵方 年 月 日第 （招租编号）（若无招标编号则不填写）招租，本签字人愿意参加竞租，提供招租文件“资格要求”中规定的材料，并证明提交的下列文件和说明是准确的和真实的。 2.1 营业执照、组织机构代码证、税务登记证、开户许可证及其他资质证书承诺函

2.2 法定代表人授权书

2.3 竞租单位代表身份证有效复印件（正反面）

2.4 竞租保证金缴纳凭证

2.5 承租招租单位其他资产，承租期间无拖欠店铺租金、水电费或其他费用承诺函

2.6参加政府或企业招租活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录承诺函

2.7 最近一年的财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表）

2.8拒绝联合体竞租承诺函

1．本签字人确认资格文件中的说明以及竞租文件中所有提交的文件和材料是真实的、有效的，如有不实或虚假之处，我方将失去合格竞租单位资格。

2．我方的资格声明正本一份，副本 份，随竞租文件一同递交。

 特此声明！

竞租单位（全称并加盖公章）：

竞租单位代表签字：

日 期： 年 月 日

**2.1营业执照、组织机构代码证、税务登记证、**

**开户许可证及其他资质证书承诺函**

致：厦门海沧城建开发有限公司

我方附上营业执照、组织机构代码证、税务登记证和开户许可证，我方在此郑重承诺：该证明真实有效。（提供附件：营业执照、组织机构代码证、税务登记证、开户许可证）

我方附上（其他资质证书请自行填写）我方在此郑重承诺：（其他资质证书请自行填写）.......该证明真实有效。（提供附件：其他资质证书请自行填写）

本承诺如有不实或虚假之处，我方将失去合格竞租单位资格。

特此声明！

竞租单位（全称并加盖公章）：

竞租单位代表签字：

日 期： 年 月 日

**2.2 法定代表人授权书**

厦门海沧城建开发有限公司：

（竞租单位全称）法定代表人 授权 （竞租单位代表姓名）为竞租单位代表，代表本公司参加贵司组织的 项目（招租编号 ）（若无招标编号则不填写）招租活动，全权代表本公司处理竞租过程的一切事宜，包括但不限于：竞租、谈判、签约等。竞租单位代表在竞租过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，本公司均予以认可并对此承担责任。竞租单位代表无转委托权。特此授权。

本授权书自出具之日起生效。

**（非法人组织可不提供此项）**

竞租单位代表： 性别： 身份证号：

单位： 部门： 职务：

详细通讯地址： 邮政编码： 电话：

附：**1、授权人身份证件**

**2、被授权人身份证件**

授权方

竞租单位（全称并加盖公章）：

法定代表人签字：

日 期：

接受授权方

竞租单位代表签字：

日 期：

**2.3 竞租单位代表身份证**

附：竞租单位代表身份证件

**2.4竞租保证金缴纳凭证**

**2.5承租招租单位其他资产，承租期间无拖欠店铺租金、水电费或其他费用承诺函**

致：厦门海沧城建开发有限公司

我方在此郑重承诺：（竞租单位）承租招租单位其他资产，承租期间无拖欠店铺租金、水电费或其他费用。

本承诺如有不实或虚假之处，我方将失去合格竞租单位资格。

特此声明！

竞租单位（全称并加盖公章）：

竞租单位代表签字：

日 期： 年 月 日

**2.6参加政府或企业招租活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录承诺函**

致：厦门海沧城建开发有限公司

我方在此郑重承诺：（竞租单位）参加政府或企业招租活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录，该证明真实有效。（提供附件：没有重大违法记录证明，政府采购严重违法失信行为查询结果）

本承诺如有不实或虚假之处，我方将失去合格竞租单位资格。

特此声明！

竞租单位（全称并加盖公章）：

竞租单位代表签字：

日 期： 年 月 日

**2.7最近一年的财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表）或银行出具的资信证明**

致：厦门海沧城建开发有限公司

我方附上最近一年的财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表）或银行出具的资信证明，该报告或该证明真实有效。（提供附件：财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表）或银行出具的资信证明。

本承诺如有不实或虚假之处，我方将失去合格竞租单位资格。

特此声明！

竞租单位（全称并加盖公章）：

竞租单位代表签字：

日 期： 年 月 日

**2.8 拒绝联合体竞租承诺函**

致：厦门海沧城建开发有限公司

我方在此郑重承诺：我司（竞租单位名称）在此项目竞租上没有联合体、关联体竞租的情形。

本声明如有不实或虚假之处，我方将失去合格竞租单位资格。

特此声明！

竞租单位（全称并加盖公章）：

竞租单位代表签字：

日 期： 年 月 日

**3. ※条款响应承诺函**

致：厦门海沧城建开发有限公司

我方在此郑重承诺：我司（竞租单位名称）在此项目竞租上响应招租文件里所有的※条款（包含合同所有的※条款）。

本声明如有不实或虚假之处，我方将失去合格竞租单位资格。

特此声明。

竞租单位（全称并加盖公章）：

竞租单位代表签字：

日 期： 年 月 日

**4.竞租单位提交的其他资料**

**（竞租单位自行添加）**