**东莞城市学院整体商铺对外出租招标文书**

根据学校规划要求将校内商铺总面积约4000平方米进行招投标，进行公开招标，邀请有意愿和资格的企业、个人参加投标。

一、参加投标必须递交以下资料：

（1）、法人身份证明、营业执照（复印件加盖公章）。

（2）、按招标文件规定时间到账的投标保证金。

（3）、个人投资者带上身份证原件及复印件。

二、招标项目

东莞城市学院院内商业网点经营权。

三、租赁方式

租赁起止时间自 2022年 9月1 日起至 2032年 8 月31日止，租金收取方式在招标人与竞标人竞标成功后签署的租赁合同中约定。

四、投标方式

采用公开竞标方式。投标方在招标方提供的投标报价表上填写不低于标底价格的投标价，将投标报价表装入密闭的信封中，并在信封上注明“投标单位名称”字样，加盖投标单位公章。

五、中标方式

以报价为主要因素，价高者得。

六、投标保证金

1、投标单位在参加投标前需缴纳2万元投标保证金，由投标单位将投标保证金存入招标方指定的开户行和账号并提供有效的进帐凭据。开标后三日后退还投标保证金，未按规定交纳保证金的作自动放弃。中标单位另行300万元作为项目押金。

2、若发生下列情况之一时，投标单位投标保证金被扣缴：①、在开标前撤销投标；②、开标后，投标方要求撤销投标；③、中标后未按照通知指定的时间、签订租赁合同。

3、开户名称：东莞城市学院

开 户 行：农业银行东莞南城支行

账 号：44275001040027902

七、投标地点、时间

按照通知规定的时间和地点，交纳投标资料及验证投标资格，参加正式竞标。（投标地点和时间另行通知）

八、招标声明

1、竞标人应承诺：租赁前已全面了解出租标的的状况，包括实际使用面积、商业氛围、房产现状、结构、功能设备、门窗、水电等设施。承租人对该房屋的改造、装修方案须经学校同意，对该房屋的改造、装修所产生的费用由承租人自行承担。合同期满后，承租人不得拆除不可移动设备，其产权归学校所有。

2、本招标项目的租赁期限为10年。

3、租赁期间，使用该房屋所发生的水、电、气、通讯、公共水电分摊、物业管理费和其他相关费用，均由承租方承担。承租方在租赁期间所使用学校的水、电、气、实行一卡抄计量，按量交费的管理办法，其价格按学校有关规定执行。

4、本招标文书最终解释权归东莞城市学院后勤保卫处所有。

九、报名时间及联系方式

时　　间：2022年8月10日至2022年8月 19日

地 址：东莞市寮步镇文昌路1号

电 话：0769-23382668

联 系 人：谢老师

东莞城市学院后勤保卫处

二〇二二年八月一〇日

**投标报价书**

东莞城市学院：

我方已仔细研究了贵校对外出租招标文书的全部内容并查勘了现场，一旦我方中标，我方保证遵守租赁合同及招标文书之相关规定。

现我方愿以人民币 元/平方米/月的投标报价租赁该商铺，做经营使用。

投标人（盖单位章）（名称）

法定代表人（或其委托代理人）：（签名）

年月日

**租赁合同**

**甲方（出租方）**：东莞城市学院

通讯地址： 东莞市寮步镇浮竹山文昌路1号东莞城市学院

联系电话： 0769-23382526

**乙方（承租方）**：

【负责人】：

【身份证】：

通讯地址:\_\_\_

联系电话：

甲、乙双方经协商一致，就下列使用事项达成如下条款，供双方共同遵照履行。

一、甲方将坐落于东莞市寮步镇浮竹山文昌路1号校区内商铺场地，整体出租给乙方自用或转租经营，自用或转租经营范围包括：银行ATM、通讯、物流快递、美发、桶装水、餐饮、日用百货、文具办公品、设计影印、电器维修、体育健身、眼镜等，商铺建筑面积为 平方米。

　　在签订本合同之前乙方已对该场地进行了实地考察，已充分了解该场地的法律现状及物理现状，同意甲方按该场地现状交付。

该场地禁止进行可能造成校园内环境污染的事项，乙方必须设置空气净化做好隔音工作以减少对学生宿舍的影响，否则甲方有权要求乙方及乙方转租商户进行停业整改，直至消除影响。严禁超范围经营。场地经营时间每天不得超过23:00。

二、该场地租赁期自 2022年 9月1 日起至 2032年 8 月31日止。协议期内，除本合同另有约定外，如该场地因不可控因素（非甲方主观意愿的情形，如政府政策或行政管理要求撤离等原因）不能正常开展经营活动，甲方需提前书面通知乙方，乙方在接到通知后10个工作日内无条件办理退出手续，同时复原场地或根据甲方要求进行拆除，由此产生的费用由乙方自行承担，合同自动解除，由此造成的一切经济及法律责任与甲方无关。

合同期满，乙方有意续租的，须在本合同租赁期限届满前三个月内以书面方式向甲方提出申请，甲方书面同意后，双方协商重新签订租赁合同。

三、本合同签订生效前乙方应向甲方交付履约保证金，履约保证金金额为￥ 元（大写：人民币 整 ）。

四、租金及其他费用。

每年租金￥ 元（大写： 元整）。

乙方承诺自担风险、自负盈亏，不因以下因素或经营风险向甲方申索减免租金或拖延支付租金：

1. 乙方承租商铺的经营范围应以服务校内师生员工为总原则，未经甲方同意不得超范围经营。
2. 每年1月、2月、7月、8月合计约四个月为寒暑假，该期间学生离校；

3、不可控力导致的开学推迟对商铺经营的影响；

4、因电商及校外商铺竞争，校内商铺闲置或客流减少对承租人经营的影响；

5、监管因素要求某个商铺（或全部同类型商铺）停业整顿而无法取得收入的影响；

6、其他影响乙方经营的风险因素。

自场地交付乙方使用之日起，水电费按甲方标准缴纳。商铺卫生、垃圾清运和处理等由乙方自行处理及承担费用。

乙方每季度首月20日前以转账方式向甲方支付租金（ 元），即每年的3月、6月、9月、12月20日前支付当季租金。甲方指定的收款账户信息如下：

开户银行：

开户名：东莞城市学院

账号：

五、乙方须遵守甲方各项管理规章制度，服从管理，并按时交纳因使用该商铺而产生的一切费用（包括不限于租金、水电费、管理费等）。逾期未交的，按照本合同第十二条第一项约定内容计收滞纳金，甲方有权从乙方履约保证金扣除该项费用。正常经营期间，乙方连续或累计一个月未开门经营，视为自动解除合同，由甲方无偿取得场地内装饰装修、设施设备等物品的所有权，收回该场地并解除合同。

六、该场地的免租装修期为交付使用之日起共计 0天，免租装修期内仅免交场地租金，但必须按期交纳其他应缴费用。

八、本合同期满后，在乙方缴清全部因使用该商铺而产生的一切费用，迁出，将场地恢复至初始状态（初始状态以附件现场照片、记录情况为准）、且无任何违约情形，甲方将保证金如数无息退还乙方。

九、在本合同期满终止后，乙方可以带走可拆的未与该场地形成附着的装修物品，且不得破坏场地装修；附属于该场地的、无法带走的装修部分，由甲方无偿取得所有权。若乙方因拆卸装修物品破坏该场地，乙方有义务修复该场地或者赔偿因此给甲方造成的损失。

十、甲方责任：

1、依约将该商铺及相关配套设施提供乙方使用；

2、租赁期内，因甲方原因需提前解除本合同的，应提前三十天告知乙方，合同自通知根据本合同记载地址送达乙方之日解除，双方互不追究对方任何违约责任，租金、水电费等费用根据实际租赁期限计算，如乙方变更联系地址，乙方应及时书面通知甲方，否则，由此造成的损失由乙方自行承担。

3、应乙方请求，提供交纳租金的发票。

4、甲方有权委托第三方代为行使甲方在本合同中享有的各项权利；甲方书面通知乙方即可，乙方予以接受。

5、甲方提供水、电等设施接口。因不可抗力、供水供电部门导致的停水停电，甲方不承担任何责任。

6、甲方协调学校有关工作，保障乙方合法经营，做好服务，监督乙方遵守学创建文明校园的管理规定。

十一、乙方责任：

1、按照相应收费单位规定的标准、时间，足额交纳本合同约定的租金、水电费、物业管理费等其他因使用该商铺而产生一切费用。

2、按照东莞市政府有关部门规定的标准装修该商铺，使该商铺的使用达到政府文件所要求的安全使用标准，配备消防设施、环保设施及防盗设施，并负责在租赁期内该商铺的维修、维护。

3、若因使用不当或者人为造成该商铺损坏的，应负责修复或者赔偿。

4、乙方放弃对该商铺的优先购买权。

5、自觉遵守国家的法律法规及学校有关规章制度，文明经营，合法用工。确保乙方及第三方员工服务规范，不得与师生员工发生冲突，若发生冲突，后果由乙方承担。乙方所有从业人员需填写《商业网点从业人员备案表》交与甲方备案并及时更新。

8、做到货架整齐、洁净，所售商品明码标价，其价格低于或不高于市场同类价。

9、不得销售国家规定的特种商品（如化学用品等）、学校规定的违禁用品（如瓶装酒类饮料、热得快、电热毯等）及有悖育人环境的商品，不得出售假冒、伪劣、过期、变质、有害健康的商品，若发生任何安全事故，均由乙方承担全部责任，甲方视情况严重程度可扣除一定数量的履约保证金或终止合同。

10、不得搞店外店，不传销商品。

11、不得占道经营。负责门前卫生“三包”责任。不得在门前晾晒衣物、停放车辆。

12、商铺经营者应当使用自己的经工商部门登记的字号经营，不得以甲方的名义进行任何商业活动，在经营过程中与甲方以外单位发生的债权债务及其他纠纷，由乙方自行承担和处理。

13、乙方不得以商铺作为抵押担保的对象，否则甲方有权终止合同，由此造成的损失由乙方承担。

十二、违约责任：

1、乙方应当按约支付租金，如逾期交纳租金的，则每逾期一日，甲方按应收金额的0.65‰收取滞纳金。逾期达到五日的，甲方有权停水停电；逾期达到十日的，则视为乙方单方违约，甲方有权没收乙方的保证金，并解除本合同，收回商铺，且无需赔偿乙方任何损失。

2、乙方未经甲方书面同意擅自改变房屋用途的，甲方有权解除本合同，没收乙方的履约保证金，并按解约时当月月租金标准计算四个月的租金额为标准，收取违约金。

3、租赁期届满，甲、乙双方未续订租赁合同或者解除本合同的，乙方应于届满当日起三日内迁出。逾期不迁出的，除乙方应及时迁出和交纳实际占用期间的租金（月租金按照租赁期内的最后一个月的租金的二倍计算）、水电费等一切因使用该商铺所产生的费用外，且甲方有权按乙方占用期间租金总数的100%收取违约金。

4、合同期内，乙方提前退出经营的，甲方有权按照乙方实际经营年限扣除乙方的部分履约保证金作为违约金，具体扣款方式为：实际经营满一年，扣除履约保证金总额的50%，实际经营满两年，扣除履约保证金总额的40%，实际经营满三年，扣除履约保证金总额的20%，实际经营满四年，扣除履约保证金总额的10%，实际经营满五年，可全额无息退返履约保证金。（注：不满一年的，按一年计算）

十三、本合同中所涉及的违约金、赔偿金、滞纳金，应在责任承担方应承担责任之日起三日内向另一方付清，否则，按照本合同中规定的逾期支付月租金的条款规定进行处理。若本合同终止或者被解除后，乙方应自合同终止或被解除之日起三日内，交清应缴费用，并根据本合同约定取回该商铺的乙方所有物品，否则，视为乙方放弃这些物品的所有权，甲方有权自行处理相关物品，由此造成的损失由乙方自行承担。

十四、乙方装修商铺，必须事先经过甲方的书面同意且由乙方自行办理装修许可证，取得该证后方可实施装修。装修后应符合国家法律法规所规定的消防标准、环保标准、以及东莞市人民政府相关部门的房屋使用安全标准。若未达到上述标准，造成甲方或者任何第三方损失的，由乙方承担全部责任，甲方有权单方解除合同而不作任何赔偿，并没收乙方交纳的履约保证金。

十五、合同任何一方如有涉及本合同的相关事宜通知对方的，按照本合同约定的对方的通讯地址通过中国邮政EMS快递的形式进行通知，自邮寄信函签收（或按照合同约定地址邮寄无法送达）之次日起，视为对方已知悉该通知内容。

十六、若因不可抗力因素和国家整体规划变动因素，造成本租赁合同无法继续履行的，甲方、乙方均不承担责任。

十七、本合同在乙方缴纳履约保证金，并经双方签字盖章后生效。

十八、对本合同执行中出现的争议，首先由双方协商解决，协商不成，由甲方所在地人民法院诉讼解决。

十九、本合同一式肆份，甲方持叁份，乙方持壹份。本合同未尽事宜，甲、 乙双方可另行议定，其补充协议经双方签字盖章后，与本合同具有同等法律效力。

**附件：**

乙方营业执照、门前“三包”责任书、东莞城市学院商铺管理条例、商铺位置示意图。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

日期： 日期：