浙江省教育发展中心

嘉绿青苑（商铺）房屋租赁权项目

项目编号：ZJJS2024-ZZ-001

招

租

文

件

委 托 人：浙江浙教集团有限公司

代理机构：浙江浙教建设咨询有限公司

2024年07月

目 录

[第一章 招租公告 2](#_Toc17240)

[第二章 竞租须知 4](#_Toc1097)

[第三章 招租需求 12](#_Toc2964)

[第四章 合同主要条款指引 15](#_Toc28681)

[第五章 竞租文件格式 20](#_Toc2461)

[第六章 其他 28](#_Toc1595)

第一章 招租公告

根据相关规定，浙江浙教建设咨询有限公司受浙江浙教集团有限公司委托，就下列项目进行公开招租，相关事项公告如下：

**一、项目名称：**浙江省教育发展中心嘉绿青苑（商铺）房屋租赁权项目

**二、项目编号：**ZJJS2024-ZZ-001

**三、项目内容**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **标项** | **地址** | **建筑面积（m2）** | **首年租金底价**  **（元/年）** | **租赁**  **期限** | **委托单位**  **（招租人）** |
| 1 | 杭州市嘉绿青苑5幢1号 | 20.00 | 20475 | 5年 | 浙江浙教集团有限公司 |
| 2 | 杭州市嘉绿青苑5幢2号 | 100.00 | 102375 | 5年 | 浙江浙教集团有限公司 |

详细内容及要求详见第三章《招租需求》。

**四、竞租人资格要求**

1.中华人民共和国境内合法注册并有效存续的法人、非法人组织或具有完全民事行为能力的自然人。

2.竞租人按《招租文件》规定报名成功并缴纳竞租保证金。

**五、竞租报名**

1.报名时间：2024年07月08日至2024年07月15日。

2.报名方式：现场报名，或通过邮件方式报名。将报名表及报名资料盖公章，现场报名的请将报名资料原件在工作日17：00前送至杭州市西湖区文三路90号6幢东306室，邮件方式报名的请将报名资料原件扫描件发送至邮箱：243160405@qq.com。

**六、报名递交资料**

报名表等，详见招租文件第六章《其他》。

**七、竞租保证金**

1．竞租保证金金额：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **标项** | **地址** | **金额（元）** |
| 1 | 杭州市嘉绿青苑5幢1号 | 3000 |
| 2 | 杭州市嘉绿青苑5幢2号 | 17000 |

2．缴纳方式：转账/电汇等非现金缴纳形式。

3. 须在竞租截止前交纳到账。

4. 收款单位（户名）：浙江浙教建设咨询有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司杭州五洲支行

银行账号：1202051909800087293

5．电汇或转账时请在用途/备注栏中注明：ZJJS2024-ZZ-001竞租保证金。

**八、递交竞租文件时间和地点**

竞租人应于2024年07月16日下午14:30前将竞租文件密封送交到杭州市西湖区文三路90号6幢东306室，逾期送达或未密封将予以拒收。

**九、竞租时间和地点**

2024年07月16日下午14:30，杭州市西湖区文三路90号6幢东306室。

**十、公告发布媒介**

本项目在浙江政府采购网[http://zfcg.czt.zj.gov.cn/](http://www.zjzfcg.gov.cn/new)（文件下载、公告查询）和浙江省教育发展中心官网http://jyfzzx.zjedu.org/index.html（公告查询）发布。

**十一、联系方式**

1.委托单位：浙江浙教集团有限公司

联系人：王老师

联系电话：0571-88006942

地址：拱墅区文晖路321号浙江教育大厦14楼

2.代理机构：浙江浙教建设咨询有限公司

联系人：汤亚凯

联系电话：0571-86019072

地址：杭州市滨江区滨文路476号立志园12幢310室-312室

**十二、招租文件下载**

浙江政府采购网，本招租公告附件。

第二章 竞租须知

前附表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **名称** | **内容** |
| **1** | **项目概述** | 详见第一章《招租公告》、第三章《招租需求》 |
| **2** | **底价** | 详见第一章《招租公告》 |
| **3** | **竞租报价** | 本项目以人民币报价；不论招租结果如何，竞租人应自行承担本项目有关的全部费用。 |
| **4** | **竞租保证金**  **交纳** | 1．竞租保证金金额：标项1：3000元；标项2：17000元。  2．缴纳方式：银行转账/电汇等非现金形式。  **3.须在报名截止时间前交纳到账，交纳主体须与竞租主体一致。未按要求交纳的竞租人均为无效竞租。**  4. 收款单位（户名）：浙江浙教建设咨询有限公司  开户银行：中国工商银行股份有限公司杭州五洲支行  银行账号：1202051909800087293  5．电汇或转账时请在用途/备注栏中注明：ZJJS2024-ZZ-001竞租保证金。 |
| **5** | **竞租保证金**  **退还** | 1.除《招租文件》规定及《竞租承诺书》中不予退还竞租保证金的情形外，自成交通知书发出后7个工作日内退还非承租人的竞租保证金；自租赁合同签订之日起7个工作日内退还承租人的竞租保证金。  2.竞租人应当提供“退还竞租保证金申请书”。代理机构凭“退还竞租保证金申请书”以转账或电汇方式退还。 |
| **6** | **转租与分租** | 否 |
| **7** | **联合体竞租** | 否 |
| **8** | **现场踏勘** | 自行前往（详见第三章《招租需求》） |
| **9** | **公告媒体** | 浙江政府采购网http://zfcg.czt.zj.gov.cn/（文件下载、公告查询）和浙江省教育发展中心官网http://jyfzzx.zjedu.org/index.html（公告查询） |
| **10** | **竞租文件数量** | 1份 |
| **11** | **竞租文件**  **密封要求** | 密封递交 |
| **12** | **竞租文件**  **有效期** | 90天 |
| **13** | **竞租文件**  **递交截止时间** | 详见第一章《招租公告》 |
| **14** | **竞租文件**  **接收时限** | 在递交竞租文件截止时间前半小时内接收竞租文件，逾期送达或未密封的竞租文件将予以拒收。 |
| **15** | **竞租时间**  **和地点** | 详见第一章《招租公告》 |
| **16** | **成交规则** | 详见第三章《招租需求》 |
| **17** | **结果公示** | 确定承租人之日起3个工作日内，成交公告公示于浙江政府采购网([http://zfcg.czt.zj.gov.cn/](http://www.zjzfcg.gov.cn/))和浙江省教育发展中心官网(http://jyfzzx.zjedu.org/index.html)并发布成交通知书。 |
| **18** | **签订合同** | 发布结果公告后10个工作日内完成签订。 |
| **19** | **代理服务费** | 1、1.本项目代理服务费按首年租金成交金额的5.5%计收，在发放成交通知书时，签订合同前由各标项承租人向代理机构一次性支付（代理机构从竞租保证金扣减相应部分）。  2．代理服务费另行支付的：  缴纳形式：转账/电汇/现金  收款单位（户名）：浙江浙教建设咨询有限公司  开户银行：中国工商银行股份有限公司杭州五洲支行  银行账号：1202051909800087293  3.增值税发票开票资料：单位名称、税号（统一社会信用代码）、开户行名称、账号、地址及联系电话。 |
| **20** | **招租文件**  **解释权** | 属于委托单位（招租人）和代理机构（代理人）。 |

**一、总则**

（一）适用范围

仅适用于本次《招租文件》中招租项目的竞租、评定、合同履约等行为（法律、法规另有规定的，从其规定）。

（二）定义

1.“代理机构”指组织本次招租的代理机构浙江浙教建设咨询有限公司。

2.“竞租人”指向代理机构提交竞租文件的主体,成交后也称“承租人”。

3.“招租人”、“委托人”指委托代理机构招租本次项目的浙江省教育发展中心。

4.“原承租人”指当前项目标的原租赁合同的载明的承租主体，原租赁合同由招租人提供。

（三）竞租委托

授权代表须携带有效身份证件。如授权代表不是竞租人负责人，须有负责人出具的授权委托书（格式见附件）。

（四）特别说明：

竞租人应仔细阅读《招租文件》的所有内容，按照《招租文件》的要求提交竞租文件，并对所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

**二、竞租文件的编制**

（一）竞租文件的组成

详见第五章《竞租文件格式》。

（二）竞租文件的语言

竞租文件以及竞租人与代理机构就有关竞租事宜的所有来往函电，均应以中文汉语书写。除签字、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文汉语以外的文字表述的竞租文件视同未提供。

（三）竞租文件的有效期

1.自竞租截止日起90天内竞租文件应保持有效。有效期不足的竞租文件将被拒绝。

2.承租人的竞租文件自竞租之日起至协议履行完毕或协议解除为止均应保持有效。

（四）竞租文件的签署和份数

1.竞租人应按本《招租文件》规定的格式和顺序编制、装订竞租文件，竞租文件内容不完整、编排混乱导致竞租文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，是竞租人的责任。

2.竞租人应按《招租文件》规定的份数编制竞租文件，并按A4纸规格单独装订成册。建议采用胶装方式装订文件，以免竞租文件可以拆卸或者在翻动过程中易脱落。

3.竞租文件须由竞租人在规定位置盖章并由法定代表人（或负责人）或授权委托人签署，竞租人应写全称。

4.竞租文件不得涂改，若有修改错漏处，须加盖竞租人公章或者法定代表人（或负责人）或授权委托人签名或盖章。竞租文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由竞租人负责。

（五）竞租文件的包装

竞租文件的包装中的内容：竞租人应按密封封装竞租文件。竞租文件的包装封面上应注明竞租人名称、竞租项目名称、项目编号、标项及“竞租时启封”字样，并加盖竞租人公章（自然人无需加盖公章）。

（六）错误修正

竞租文件如果出现计算或表达上的错误，修正错误的原则如下：

1.竞租文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准（大写金额低于小写金额的，按无效报价处理）；

2.对不同文字文本竞租文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

按上述修正错误的原则及方法调整或修正竞租文件的竞租报价，竞租人同意并签名确认后，调整后的竞租报价对竞租人具有约束作用。如果竞租人不接受修正后的报价，则其竞租将作为无效竞租处理。

**（七）竞租无效的情形**

实质上没有响应《招租文件》要求的竞租将被视为无效竞租。在评审时，如发现下列情形之一的，竞租文件将被视为无效：

1.未按规定密封、标记或签章的竞租文件；

2.由于包装不妥，在送交途中严重破损或失散的竞租文件；

3.仅以非纸制文本形式的竞租文件；

4.与《招租文件》有重大偏离的竞租文件；

5.低于底价竞租的、对一个标项提供两个竞租方案或两个报价的；

6.不符合法律、法规和本《招租文件》规定的其他实质性要求的。

**（八）竞租人有下列情形之一的，竞租保证金将不予退还**：

1.竞租人在竞租文件有效期内撤回竞租文件的；

2.未按规定提交履约保证金的；

3.竞租人在竞租过程中弄虚作假，提供虚假材料的；

4.成交竞租人无正当理由不与招租人签订合同的；

5.将成交项目转让给他人的；

6.拒绝履行合同义务的；

7.未按约定交纳代理服务费的；

8.其他严重扰乱竞租程序的；

9.本《招租文件》中另行约定的。

**三、竞租程序**

1.浙江浙教建设咨询有限公司将在《招租文件》内规定的时间和地点进行竞租活动，竞租人的法定代表人（或负责人）或授权代表应参加并签到。

2.工作人员打开各竞租人提交的竞租文件外包装，清点竞租文件数量，送评定。

3.工作人员宣读《价格汇总表》。竞租人授权代表对其报价文件的报价进行签名确认；竞租人授权代表未到场签名确认或者拒绝签名确认的，不影响过程和结果。

4.按《招租文件》要求推荐承租人。公布无效竞租的竞租人名单及原因。

**四、评审程序**

（一）评定小组

本项目评定小组成员由3人组成。

（二）评定程序

1.评定小组对竞租人的资格和竞租文件的完整性、合法性等进行审查。

2.评定小组审查竞租文件的实质性内容是否符合《招租文件》的实质性要求。

3.评定小组将根据竞租人的竞租文件进行审查、核对,如有疑问,将对竞租人进行询问,竞租人要向评定小组澄清有关问题,并最终以书面形式进行答复。

4.评定小组按成交原则推荐承租人。

5.授权代表未到场或者拒绝澄清或者澄清的内容改变了竞租文件的实质性内容的，评定小组有权对该竞租文件作出不利于竞租人的评判。

（三）成交原则**（本项目无原承租人）**

1.项目标的有原承租人的，原承租人享有优先承租权：

（1）以竞租文件中年租金报价按高到低进行排序，原承租人参与竞租且报价有效的，如接受本次竞租最高价的，则可优先承租，即为承租人；

（2）原承租人放弃优先承租权时，报价最高的竞租人为承租人，如不同竞租人报价同为最高价的，则现场再行密封报价（每轮报价时间不超过五分钟），直至有唯一最高价出现；

（3）原承租人名单由委托人提供。

2.项目标的无原承租人的：

（1）以竞租文件中年租金报价按高到低进行排序；

（2）报价最高的竞租人为承租人，如不同竞租人报价同为最高价的，则现场再行密封报价（每轮报价时间不超过五分钟），直至有唯一最高价出现。

**五、确定承租人的原则**

1.本项目由评定小组根据《招租文件》成交原则规定推荐承租人，招租结果由委托人确认。

2.招租结果经委托人确认后，将于3个工作日内在浙江政府采购网上发布成交公告，并向承租人签发书面《成交通知书》。承租人自行与委托人联系协议签订事宜。

**六、异议与投诉**

**1.异议、投诉提出的形式**

竞租人的异议、投诉应以书面形式提出，并在规定时间内递交至委托人或代理机构。其异议、投诉应当有具体的异议、投诉事项及证明其利益受到损害的事实根据，不得进行虚假、恶意的异议和投诉，匿名质疑、投诉不受理。异议或投诉内容需由单位盖章（自然人参与竞租活动的由本人签字并提供有效身份证明），并经法定代表人（或负责人）或者其授权代表签字。

**2、异议及处理**

（1）对《招租文件》的异议及处理。竞租人对《招租文件》有异议的，应当在报名截止时间2个工作日前以书面形式向委托人或代理机构提出。异议受理人将在收到异议之日起3个工作日内作出答复。

（2）对招租过程的异议及处理。竞租人对招租过程有异议的，应当在招租活动现场提出，委托人、代理机构当场作出答复，并制作记录。

（3）对竞租结果的异议及处理。竞租人对竞租结果有异议的，应当在承租人公示期间以书面形式向委托人或代理机构提出。异议受理人在收到异议之日起7个工作日内作出答复。  
 （4）委托人、代理机构认为竞租人异议不成立或者成立但未对成交结果构成影响的，继续开展招租活动；认为竞租人异议成立且影响或可能影响成交结果的，按照下列情况处理：a、对《招租文件》提出的异议，通过澄清或修改可以继续开展招租活动的，澄清或修改《招租文件》后继续开展招租活动；否则应当修改《招租文件》后重新开展招租活动。b、对招租过程、成交结果提出的异议确实成立的，重新开展招租活动，情况特殊的终止招租活动。

**3、投诉**

竞租人认为竞租活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起3日内向委托人以书面形式提出投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料，且证明材料须有合法来源。

投诉人不得以投诉为名排挤竞争对手，不得进行虚假、恶意投诉，阻碍竞租的正常进行。否则，将被委托人及代理机构记录不良行为，拒绝其参加委托人及代理机构组织的其他项目的竞租活动。

第三章 招租需求

**一、项目情况简介**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **名称** | **标项1** | **标项2** | **备注** |
| **地址** | 嘉绿青苑5幢1号 | 嘉绿青苑5幢2号 |  |
| **所属（管理）单位** | 产权为浙江省教育发展中心所有，由浙江浙教集团有限公司管理 | |  |
| **面积（m2）** | 20.00 | 100.00 |  |
| **首年租金最低限价(元）** | 20475 | 102375 | 凡低于底价的，按无效报价处理 |
| **租赁期限（年）** | 5 | 5 |  |
| **装修免租期** | 1个月 | 1个月 |  |
| **是否有原承租人** | 否 | 否 |  |
| **租金变动标准** | 前三年不变，第四年起在上一年的基础上递增5% | |  |
| **履约保证金** | 首年租金的30% | |  |
| **租金支付时间及方式** | 先付后用，每年租金一次付清 | |  |
| **物业管理费** | 2.4元/平方米/月，按年支付，由承租方与嘉绿青苑小区物业高盛物业签订《物业管理协议》。  物业收费标准由嘉绿青苑小区业委会（业主大会）制定，如有调整，承租人应按照最新标准执行。 | |  |

**二、经营范围**

本项目所有房屋均为经营性用房，禁止开展歌舞厅、网吧、酒吧、医疗、重餐饮及其他与周边氛围不适应、污染性的业态。

**三、其他要求**

1、拟出租房屋的面积以实际移交面积为准，如与房屋出租公告中的参考建筑面积有差异，不调整房屋租金。

2、房屋出租时以现状交接，承租人参与竞租视为已经实地踏勘，对出租房屋的范围、面积、现状及出租要求均无异议。

3、租赁期间，出租房屋发生的水、电、燃气、通讯、垃圾清运费、物业费（物业费不包括泔水垃圾、建筑垃圾、医疗垃圾等生活垃圾以外的特殊垃圾处理费）、特殊垃圾处理费等以及其他相关费用，按照“谁使用、谁支付”的原则，由承租人承担。

4、租赁期内，承租人在不影响房屋承重结构和公安、消防要求的基础上进行内部装潢。承租人在装潢时不得破坏外立面。内部装修，其装潢风格、色彩应与环境相协调，装潢方案报招租人书面批准后方可实施，装潢费用自理。在装潢期间如有损坏或擅自改动，承租人应立即负责恢复原状，如给招租人或第三人造成损失，承租人应承担赔偿责任。招租人对承租人的装修装饰部分不负有修缮义务。

5、《房屋租赁合同》有效期届满或终止时，承租人应保持出租房屋现状完好。招租人不向承租人支付承租人的所有装修装饰部分的任何经济补偿。

6、承租人不得转租、出借、转让所承租房屋。

7、承租人在承租期内，应保证室内和室外环境卫生整洁，车辆停放有序，安全措施到位。室外卫生垃圾清运由承租人负责并承担其相应费用。如房屋室内需维修，由承租人负责；房屋室外维修，由招租人承担。

8、凡是有利于承租人工作开展所产生的费用，均由承租人承担。

9、合同签订与解除：在收到该项目《成交通知书》起10个工作日内，承租人缴纳首年租金的30%作为履约保证金（合同到期或解除后如有剩余由招租人在10个自然日内一次性全额无息退还），若原承租户成交则在原履约保证金的基础上补齐差额部分，并与招租人签订租赁合同。逾期无故不缴纳或不签订合同视为自动放弃承租资格，其竞租及履约保证金不予退还。

承租人有下列情形之一招租人有权以单方通知的形式解除合同，追究承租人的违约责任：

1）超范围经营被工商部门责令停业或吊销营业执照。

2）违纪违法经营被公安部门处罚。

3）未按合同约定交纳水电费、物业费等一项或多项应付费用达30天以上。

4）履约保证金不足时，在10天内未按时补足被扣除的金额。

5）其他合同约定的内容。

10、营业期间要遵守招租人有关规章制度，服从招租人管理，具体营业时间按招租人要求执行。

11、如办理相关营业用证照的，承租人应为证照中主体，或为证照中主体的股东单位或个人。

12、其他未提事项按合同主要条款指引执行，如要求标准有不一致的，按要求（标准）较高的为准。

13、若承租人为原承租人的，新合同起始日自原合同到期日开始。若承租人为非原承租人的，承租人应理解出租方在清退原承租人工作方面的复杂性，如果因招租人无法顺利收回租赁房屋原因导致延迟交付的，不视为招租人违约。租赁期限以实际交付之日算起。

第四章 合同主要条款指引

（以最终签订合同为准）

房屋租赁合同

甲方（出租方）：

乙方（承租方）：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲乙双方就下列房屋的租赁达成如下协议：

1. 房屋基本情况

甲方房屋坐落位置：位于 ，建筑面积 平方米（下称“物业”）。

1. 房屋用途

上述房屋用途： 。除双方另有约定外，乙方不得改变房屋用途。

1. 租赁期限及装修期

租赁期限自 年 月 日至 年 月 日止。租赁期内，乙方不得将物业全部或部分转租他人。

乙方如需对物业进行装修应及时到该小区物业公司报备，按照相应的《物业服务合同》及《物业装修管理协议》规定执行。装修费用由【乙方】承担。装修时不得更改消防设施设备，不得对交付物业进行结构的更改；甲方有权对乙方装修行为进行检查，如有前述禁止行为，视为乙方违约，甲方有权要求物业公司扣除乙方装修保证金，并要求乙方赔偿由此造成的一切损失，同时按本合同的约定追究乙方的违约责任。

合同到期后，乙方应在租赁期届满7个自然日内腾空房屋，并将房屋按照符合使用目的的状态交付给甲方。对甲方移交给乙方使用的设备设施应保证完好返还，如有损坏灭失的，乙方需照价赔偿。乙方在租赁到期后未经甲方书面同意而未能及时搬出的，应当向甲方按日支付在其占用期间相当于本合同约定的租赁期限最后一期租金计算的日租金两倍。

1. 租金

本合同总租金为   万元（大写：   ）。第一年成交租金 万元，第二年租金 万元，第三年租金  万元，第四年租金  万元，第五年租金 万元；

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **租赁期限** | **支付金额**  **（万元人民币）** | **支付时间** | **备注** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

本合同年租金已包含甲方移交的设备设施使用费，包含租金税费。

1. 付款方式

按照先付后用的原则，双方签订合同后，乙方按半年向甲方支付租金。首次租金在签约当天一次性支付给甲方指定账户，往后支付时间以合同规定的时间支付。甲方在收款后，必须开具以乙方为抬头的正式发票。本次出租行为所涉及的一切税、费由出租方和承租方各自依法承担。若乙方逾期支付租金的，每逾期一天则甲方有权加收相当于拖欠租金千分之一的滞纳金，累计出现3次逾期情形及以上的则乙方应当向甲方加倍缴纳履约保证金；连续逾期超过15天，则甲方有权采取停水停电措施，由此产生的损失由乙方自行承担，同时甲方还有权以单方书面通知的形式解除本合同，并扣留乙方的全部履约保证金。

甲方信息如下：

开户行：[ ]

户名：[ ]

账号：[ ]

纳税人识别号：[ ]

地址：[ ]

电话：[ ]

乙方信息如下：

公司名称： [ / ]

公司税号： [/]

公司地址：[/]

开户银行： [/]

银行账号： [/ ]

电 话： [/]

1. 交付房屋期限

甲方应于本合同生效之日后，在 / 年/月/日前将房屋交付给乙方。签收钥匙移交单即为交付。自移交之日起房屋损毁、灭失的责任由乙方承担，由此给甲方造成损失的乙方应承担相应的赔偿责任。

1. 履约保证金

**在本合同签订之日，乙方须按首年中标价的30%向甲方支付人民币 元（大写： ）的履约保证金。**若乙方出现任何违反本合同的行为（包括但不限于擅自变更租赁用途、未合法正当使用出租物业、逾期支付租金、水电费、物业费、停车费等），甲方有权部分或全部没收该保证金，不再予以退还。乙方应在甲方扣除履约保证金或要求乙方加倍支付履约保证金后3个工作日内补足或加倍支付履约保证金，否则甲方有权以单方书面通知的形式解除本合同，并按本合同的约定追究乙方的违约责任。

租赁期满，乙方无任何违反合同约定的行为，并在七日之内将出租物业按本合同约定交还甲方的，甲方在双方无任何履约相关争议情况下十五日内将履约保证金无息退还乙方。

乙方提前解约的，扣留全额保证金。

水电燃气费按照小区物业服务有关规定执行。

第八条 乙方的权利与义务

乙方的合法证明义务。

乙方在签署本合同前应向甲方提交乙方合法有效的营业执照和授权委托书，乙方在进入该物业正式营业之前，应将其营业执照、法定代表人身份证、税务登记、卫生许可证、消防许可证和特种行业许可证等必备文件提交甲方备案。

为便于物业的统一管理，乙方应向甲方或者小区物业管理方提供所有员工名册和有效身份证明复印件（验原件）、健康证等甲方认为必要的证件供甲方备案。如有变动，乙方应及时通知甲方或小区物业管理方并提供新的员工名册和有效身份证明复印件（验原件）、健康证等甲方认为必要的证件供甲方备案，否则甲方或小区物业管理方有权禁止乙方员工进入物业。

合同履行期内，乙方应当确保合法合规开展业务，不得违反法律法规以及部门规章的规定。乙方因违法违规开展业务产生的一切法律责任由乙方自行承担与甲方无涉。

乙方因违法违规开展业务而受到职能部门行政处罚的，视为乙方严重违约，甲方可以单方面终止本合同，没收乙方提交的履约保证金，并追究乙方违约责任。

在合同履行期内，乙方未事先征得甲方书面同意，不得将房屋转让他人或与其它租赁方相互对换房屋，否则甲方有权随时以单方面书面通知的形式解除租赁合同并追究乙方的违约责任。

乙方在经营期间必须保证经营和消防等方面的安全，自行承担由此导致的所有费用和法律责任，并赔偿由此给甲方造成的一切损失。承租区内所有消防安全责任由乙方承担，不得妨碍消防车通道、涉及公共消防安全的疏散设施和其他建筑消防设施的正常使用。乙方在租赁期间利用租赁场所进行涉毒、赌、黄等违法活动的，甲方有权随时以单方面书面通知的形式终止本合同，并由乙方承担由此导致的一切法律责任。

租赁期间，出租物业发生的水、电、燃气、通讯、垃圾清运费、物业费（物业费不包括泔水、餐厨垃圾、建筑垃圾、医疗垃圾等生活垃圾以外的特殊垃圾处理费）、隔油池清掏、排烟管清洁等以及其他相关费用，按照“谁使用、谁支付”的原则，由承租人承担。如拖欠或拒不交纳上述费用的，逾期超过15天的则甲方有权以单方书面通知的形式解除合同并追究乙方的违约责任。

乙方在经营过程中产生的一切费用、纠纷及责任均由乙方自行承担，与甲方无涉。在合同履行期间，乙方与第三者发生的一切纠纷及责任均由乙方自行负责，与甲方无涉。

乙方必须保证甲方所提供设施的完整、完好，包括但不限于水电设施、户外灯箱、地砖墙面等，如有损坏，照价赔偿。本合同解除或终止后，乙方应在七日之内将租赁的房屋及配套设备设施和改造工程应按甲方的要求以正常运转或使用的状态交还给甲方。乙方应保持房屋的原有结构，所有装潢(家俱、可移动设备除外)无偿归甲方所有。乙方不得要求甲方支付任何补偿费用。若甲方要求拆除装潢或其他固定设施的，乙方须将房屋恢复原状，由此产生的一切费用由乙方承担。

乙方应严格执行甲方关于出租物业管理的各项规章制度。

除本合同另有约定外，因乙方违约导致甲方单方解除本合同的，甲方有权扣除乙方全部履约保证金，履约保证金不足以弥补甲方损失的，乙方应当继续赔偿。

第九条 其他约定

第十条 因不可抗力原因导致该房屋毁损或造成损失的，双方互不承担责任。

第十一条 本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订书面补充协议。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

第十二条 本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，向房屋所在地人民法院起诉。

第十三条 甲方将出租房产全权委托所属全资企业浙江天风物业有限公司经营管理，并承担房产出租人的义务和责任，但本条款不视为甲方放弃了房屋出租人的任何权利，也不构成对于甲方行使房屋出租人的任何权利的限制。若乙方在签署本协议前未以书面形式提出疑议，视同认可本条款约定。

第十四条 本合同正文四页，壹式陆份，经双方加盖公章或合同专用章后生效，甲、乙双方各执叁份，均具有同等效力。

甲方： 乙方：

法人代表： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

日期： 日期：

第五章 竞租文件格式

**制作及装订顺序：**

1、竞租文件封面，见附件1

2、竞租报价，见附件2

3、法人、非法人组织参加的提供有效的营业执照复印件并加盖公司公章；自然人参加的提供身份证复印件，见附件3

4、授权委托书

4-1、竞租人为法人、非法人组织的，见附件4

4-2、竞租人为自然人的，见附件5

5、竞租承诺书，见附件6；

**以上附件格式及要求不得更改。**

附件1：

浙江省教育发展中心嘉绿青苑（商铺）房屋租赁权项目

项目编号：ZJJS2024-ZZ-001 标项：

竞

租

文

件

竞租人全称：

日期：

附件2：

竞租报价表

浙江浙教集团有限公司：

浙江浙教建设咨询有限公司：

我方已完全知晓并遵守《招租文件》所有内容、规则及要求，现对本次项目报价如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **标项** | **地址** | **首年租金总价（元）** | **房屋用途** |
|  |  | 小写：  大写： |  |

备注：

1、**竞租报价低于底价的按无效报价处理**。

2、本标项租期为5年，前三年不变，第四年起在上一年的基础上递增5%。

3、竞租报价四舍五入至元。

4、竞租文件有效期90天。

5、请选择所参与的标项填报，务必准确填报标项和地址。

竞租人（盖章/签名）：

法定代表人/负责人/授权代表（签名）：

日期： 年 月 日

附件3：

法人、非法人组织参加的提供有效的营业执照复印件并加盖公司公章；自然人参加的提供身份证复印件

附件4：

授权委托书（法人、非法人组织）

(姓名) ，系(单位名称) 的法定代表人（或负责人）（身份证号： ，手机号： ）,现授权委托(姓名) ，（职务） 为我单位授权代表,以本单位的名义参加浙江省教育发展中心嘉绿青苑（商铺）房屋租赁权项目（项目编号：ZJJS2024-ZZ-001） 竞租活动。授权代表在竞租过程中所签署的一切文件和处理的有关事务,我单位及我本人均予以承认。

在贵方收到撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。授权代表在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。

授权代表无转委托权。特此委托。

授权代表姓名（签名）: 手机号：

身份证号： 职务:

**附：授权代表身份证正反面复印件**

竞租人名称（公章)：

法定代表人/负责人(签名)：

日期： 年 月 日

附件5：

授权委托书（自然人）

本人(姓名) ，（身份证号： ，手机号： ）,现授权委托(姓名) ，为我的授权代表,以我的名义参加浙江省教育发展中心嘉绿青苑（商铺）房屋租赁权项目（项目编号：ZJJS2024-ZZ-001）竞租活动。授权代表在竞租过程中所签署的一切文件和处理的有关事务,我均予以承认。

在贵方收到撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。授权代表在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。

授权代表无转委托权。特此委托。

授权代表姓名（签名）: 手机号：

身份证号：

**附：授权代表身份证正反面复印件**

自然人（签名)：

日期： 年 月 日

附件6：

**竞租承诺书**

浙江浙教集团有限公司：

浙江浙教建设咨询有限公司：

我方自愿参加2024年07月16日下午14:30进行的浙江浙教集团有限公司公开招租的浙江省教育发展中心嘉绿青苑（商铺）房屋租赁权项目（项目编号：ZJJS2024-ZZ-001）。我方承诺如下：

1、我方已充分了解浙江省教育发展中心嘉绿青苑（商铺）房屋租赁权项目（以下简称“项目”）的项目内容、《竞租须知》、《房屋租赁合同》等本次项目信息披露的全部内容，并愿意受其约束。

2、本次受让是我方真实意愿表示，所提交材料及受让申请的有关内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，我方对材料的真实性、完整性、有效性、合法性承担相应的法律责任。

3、我方系合法有效存续的法人（或非法人组织），无任何不良社会记录、行政违法记录、司法执行记录等，具有良好的财务状况、支付能力和商业信用，且资金来源合法，符合有关法律法规及本项目对受让方应当具备条件的规定。（法人或非法人组织适用）

我方具有完全民事行为能力，并具备良好的社会信誉和支付能力，且资金来源合法，符合有关法律法规及本项目对受让方应当具备条件的规定。（自然人适用）

4、我方已对本次项目现状进行了充分了解。若我方成为承租人，同意按项目交付时的现状进行移交，保证不会就现状提出任何异议并愿意接受一切风险与责任。

5、若我方成为承租人，我方同意：本次交易成交后，按照招租人的要求，在收到我方支付的款项后在招租人要求的时间内将已收款项划转招租人指定账户。若招租人和我方对项目交付有异议的，由我方与招租人自行解决，浙江浙教建设咨询有限公司不承担责任。

6、我方知悉并承诺：租赁房屋招租用途为 **。**我方保证在该租赁房屋所规定的用途范围内，按国家规定和《房屋租赁合同》约定依法经营，自行负责办理相关手续和支付相关费用，且按相关规定依法办理开业的证照等审批手续，否则视我方违约。

我方知悉并承诺：我方未事先征得招租人及按规定应报经有关部门核准的书面同意，不得擅自改变房屋的结构和使用性质。我方如需对房屋进行改造、装修或增扩设备时，应事先征得招租人的书面同意，并按规定向有关部门办理审批同意手续后，方可进行。其所有费用全部由我方承担，招租人不承担任何费用。

租赁期满后，我方除对自行安装的设备可拆除外，其余设施及装修均不得拆除和破坏，无偿归招租人所有。

我方知悉并同意：在租赁期内，出租房屋不得转租（分租）。如我方擅自转租（分租）的，转租（分租）行为无效。招租人有权单方面解除合同收回房屋。

我方知悉并同意：拟出租房屋面积为招租人测绘面积，与实际面积若有差异，以实际面积为准，成交的年租金及代理服务费不作调整。

7、我方已充分了解并愿意遵守：非招租人原因，若出现以下任何一种情况时，我方所交纳的保证金全部不予退还：

（一）我方存在影响正常招租、招租公正性或其他违反《招租文件》及程序要求的情形的；

（二）我方在被确定为承租人之日起30日内未签署房屋租赁合同的；

（三）我方在被确定为承租人后未按《招租文件》、合同一次付清相应租金的；

（四）我方存在其他违反招租规则、本项目信息披露要求的。

竞租保证金不足以弥补浙江浙教建设咨询有限公司、招租人损失的，利益受损方有权向我方进行追偿。

我方保证遵守以上承诺，如有违法违规或违反上述承诺行为的，给相关方造成损失的，我方愿意承担相应的经济赔偿等一切法律责任。

竞租人（公章/自然人签字）：

法定代表人或负责人或授权代表（签字）：

日期： 年 月 日

第六章 其他

**报名递交资料：**

1、报名表，见附件7；

2、竞租保证金电汇（网银）底单（复印件）；

3、有效的营业执照或事业法人证书副本（复印件加盖公章）；

4、法定代表人（或负责人）身份证和项目授权代表身份证（复印件加盖公章）；

5、自然人和项目授权代表身份证（复印件）；

6、竞租保证金退还申请，见附件8；

**以上附件格式及要求不得更改。**

◆竞租人为法人、非法人组织的，须提供（1-4、6项）资料，**均加盖单位公章**。

◆竞租人为自然人的，须提供（1、2、5、6项）资料，**均需自然人本人签名**。

附件7：

报名表

浙江浙教建设咨询有限公司：

我单位/自然人报名参加你司组织的以下招租项目，所提供的信息真实、准确，并承担相应的责任、义务。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** |  | | | | |
| **项目编号** |  | | | **标项/序号** |  |
| **竞租人全称** |  | | | | |
| **竞租人邮寄地址** |  | | | **邮编** |  |
| **项目授权代表** |  | **手机** |  | **邮箱** |  |
| **是否已交纳竞租保证金**（打“√”）：是□否□ | | | | | |
| 附件：  1、竞租保证金电汇（网银）底单（复印件）；如在办理报名手续后交纳的，请先打“否”，并在规定时间前办理手续；  2、有效的营业执照或事业法人证书副本（复印件加盖公章）；  3、法定代表人（或负责人）身份证和项目授权代表身份证（复印件加盖公章）；  4、自然人和项目授权代表身份证（复印件）；  5、竞租保证金退还申请；  ◆竞租人为法人、非法人组织的，须提供（1-3、5项）资料，均加盖单位公章。  ◆竞租人为自然人的，须提供（1、4、5项）资料，均由自然人本人签名。 | | | | | |

**请仔细阅读以下内容：**

1、以上信息均为**必填**，如因信息填写错误、疏漏，资料提供不全等造成报名不成功、无法联络等，责任由竞租人自负。

2、项目授权代表系报名单位在职员工（自然人无需），并负责办理本项目有关具体事务及签署文件等，对其签名事项由报名单位负全部责任，其在有效期内签署的文件不因撤销而失效。

3、本表须提供原件或原件扫描件，公章或法定代表人（或负责人）签章须盖原章。

竞租人（公章/自然人签字）：

法定代表人（或负责人）（签字/章）：

项目授权代表（签字）：

报名日期： 年 月 日 （本表格式及要求不得更改）

附件8：

**竞租保证金退还申请**

浙江浙教建设咨询有限公司：

我方参加贵司组织的以下项目招租，现申请退还相应保证金：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **竞 租 人** |  | | | |
| **项目名称** |  | | **项目编号** |  |
| **联 系 人** |  | | **手 机** |  |
| **竞租保证金金额** | (小写) (大写) | | | |
| **代理服务费缴纳形式** | 若成交，是否从竞租保证金中扣除代理服务费？  □是 □否 | | | |
| **代理服务费发票类型** | 若成交，开具代理服务费发票类型为：  □增值税普通发票 □增值税专用发票 | | | |
| **退还账户**  **信息（开票信息）** | 开户名称 |  | | |
| 开户银行 |  | | |
| 银行账号 |  | | |
| 税 号 |  | | |
| 地 址 |  | | |
| 电 话 |  | | |

竞租人（盖章）：

法定代表人/负责人/授权代表（签章）：

年 月 日