圆梦新区职工之家一期（东西区）职工服务区招租文件

安庆皖江高科创业服务有限公司现对圆梦新区职工之家一期（东西区）职工服务区经营权进行招租，详情如下：

**一、招租场地基本情况**

圆梦新区职工之家一期职工服务区位于皖江大道方兴路与胜利路交叉口，北临方兴苑小区。竞拍场地分东西两个服务区，其中东区建筑面积约60㎡，西区建筑面积约120㎡，目前服务区已经装修完成，房屋给排水设施、电力照明设施设备等已安装到位。职工之家一期现居住约4500人，需求量大，职工之家二期即将交付使用，市场前景良好。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 标的序号 | 位置 | 面积 | 竞租底价 |
| 1 | 职工之家东区 | 60㎡ | 45元/㎡·月 |
| 2 | 职工之家西区 | 120㎡ | 45元/㎡·月 |

**二、竞租底价及方式**

1、竞租底价均为45元/㎡·月（不含物业服务费），最低加价金额为1元或1元的整数倍数。

2、标的1与标的2分别竞价，采取现场竞价方式，现场出价最高者成交。

**三、其他费用**

1、承租方需自行承担物业管理费用，与租金同步向招租人缴纳。标的1与标的2的物业费均为2元/㎡·月。

2、水、电独立装表计量，费用按安庆市供水、供电部门有关收费标准收取，同时承租人还需承担卫生防疫等相关费用（如有）。

3、标的1与标的2的竞价保证金均为10000元，转账至招租人指定账户，备注姓名或单位，标的序号，竞拍结束后10个工作日内无息退还。

4、招租人将收取承租人突发事件应急保障金，金额为三个月的租金，承租人从收到中标通知书日起，至签订合同前，向招租人支付。突发事件应急保障金的使用及退还见第八条第1款。

**四、租金支付方式**

承租人从收到中标通知书日起，至签订合同前，需一次性缴纳6个月租金，招租人凭收款票据办理房屋交接手续、签订合同。以后以每6个月为一个支付周期，承租方应在每个支付周期届满前30日向出租方支付下一个租期的租金，以此类推。

**五、合同期限**

1、承租人与安庆市皖江高科创业服务有限公司签订租赁合同，经营期限为3年。前两年租金不变，第三年租金标准上浮10%。本合同履行期限届满前三个月，招租方将重新组织招租，同等条件下原承租方优先续租。

2、本轮合同至少履约二年，二年后经双方协商可提前退租，否则不予退还应急保障金。

**六、经营范围**

市场监管部门允许经营的合法项目。如：日用百货、文体用品、包装小食品、副食品、水果、饮料、烟酒及其他经招租人同意的经营项目，不得经营存在噪音、油污、明火、赌博及其他安全隐患的项目，承租人不得以任何理由要求招租人同意招租人认为不符合要求的经营项目。

**七、房屋装修维护**

1、场地已经装修完成且水电等已安装到位，承租人无需二次装修。如承租人确因经营需要，在不改变场地主体结构的情况下，经招租人同意后，可进行装饰装潢，费用自理。合同到期或解除后招租人不对承租方的装饰、装璜进行任何形式的补偿。租期满后，承租方如未能继续租用，在不破坏原房屋结构及其设施的前提下，承租方自行添加的物品可自行拆除，但须恢复房屋原状。

2、承租期内租赁资产的维修由承租方负责，费用由承租方自行承担。

**八、承租人的权利和义务**

1、突发事件应急保障

（1）在经营过程中出现各类突发事件(如食品安全事件、意外伤害事件等)时，招租人有权使用突发事件应急保障金先行支付相关费用；如因此造成的损失超过突发事件应急保障金金额，承租人应按招租人要求及时补足。

（2）在合同终止和解除时，承租人必须保证招租人投资的设施设备完好无损，承租人在已完全承担全部经营与法律责任(如经济、劳工、合约纠纷、赔偿责任等)后，招租人将全额返还所剩突发事件应急保障金 (不计利息)。

（3）承租人不得转租，其委派的负责人在中标后和经营期间不得更换，否则招租人有权单方面解除合同，取消承租人的租赁经营权，突发事件应急保障金不予退还。

（4）承租人如在租赁期间发生其他违约情况，招租人有权根据承租人所承担的责任扣还突发事件应急保障金作为违约金。

2、安全卫生管理

（1）承租人为承租区域内防火、防盗、防食物中毒、卫生防疫等责任人，对相应工作负有全部组织管理义务。

（2）承租人必须自行做好安全、防盗、防火、食品卫生、卫生防疫等工作，维护好消防设施，定期检查消防器材，如发生失窃、火灾、食物中毒等事故，造成的一切损失均由承租人自行承担。发现消防器材过期、失效须及时向招租人报告更换。

（3）如经营食品制造、销售项目，须严格执行《中华人民共和国食品安全法》,所有员工均需经过卫生防疫部门的体检、办理健康证才能上岗；按时到卫生防疫部门办理食品卫生许可证的年检手续，接受卫生防疫部门的各类检查。

（4）承租人必须遵守食品采购制度，要设有专职采购员，并且坚持索证制度，所购物料必须具备“三证” (卫生许可证、食品检验合格证、产地来源证),按照要求做好台账，建立档案，接受监督检查。

（5）负责落实超市经营范围内及招租人指定区域的卫生工作(含周边环境、下水、厕所等),建立和健全经营管理、卫生和安全管理制度。

（6）承租人必须接受招租人、政府相关职能部门的监督检查和管理，积极配合招租人及主管部门工作，自觉接受对食品采购、卫生消毒、供应价格、服务规范、卫生防疫等方面的全方位监管。

3、用工管理

（1）承租人在员工招聘、工资发放、保险福利等方面必须符合相关法律法规；承租人需将所聘人员身份证、健康证和无犯罪记录证明报招租人登记备案。

（2）承租人要对超市员工的思想道德、业务素质、安全健康等进行全面管理，所有人员应规范服务操作程序，做到文明用语、礼貌服务。

（3）承租人自行承担所聘员工劳动合同的签订、劳务纠纷的处理等相关经济和法律责任。

4、经营管理

承租人从事的一切经营活动必须严格遵守食品管理的各项法律法规及营造良好的购物环境，提供优质的服务。

（1）货物销售明码标价，工作人员服务程序操作规范，文明用语、礼貌服务、热情、周到、便捷。

（2）定期主动了解服务对象的要求，调查购物人员满意程度。

（3）接受招租人民主监督，对其提出的改进意见承租人有义务予以改进。

（4）承租人所属员工食宿等由承租人自行负责，招租人不提供住宿条件。

5、设备设施管理

（1）招租人拥有招租人投资的设施设备的所有权，公共设施、设备由招租人负责登记造册，办理资产交接手续，交由承租人经营管理。凡公共设施、设备人为损坏、丢失的，均由承租人按价赔偿。承租人负责承租场地所有设施设备的管理与维护，保证设备完好率、维修及时率100%。

（2）合同终止和解除后，承租人必须保证所有设施设备的完好，否则，招租人将从食品安全突发事件应急保障金中扣除相应损失和修理费用。

**九、需承租方承诺的事项**

1、本次出租标的物均已实地踏勘，接受标的物一切现状。在竞标成功公示结束后10个工作日内与出租方签订租赁合同并缴纳租金及突发事件应急保障，决不以任何理由拒绝签订及履行合同。

2、承租人须按招租公告中的条款和双方合同约定，承担全部的安全、卫生、质量、效益、风险等责任。

3、承租人在经营过程中与外界发生的一切债权、债务等纠纷与招租人无关。

4、竞拍成交后不得全部或部分转租他人，成交人须在规定时间内与招租人签订合同，逾期视为放弃中标资格，保证金不予退还。

5、在承租标的物后，不得将标的物作任何形式的抵押。

6、在承租标的物后，按照租赁合同约定按期支付租金向出租方缴纳租金，不得以实物抵扣等其他方式进行缴纳。

7、在承租标的物后，自行承担经营风险和市场风险，出租方无须承担任何责任和经济补偿。

8、承租方已经了解该房屋的物业管理状况，在承租标的物后，同意接受该标的物所在小区的物业管理。

9、在租赁有效期内如遇到下列情形之一，使租赁合同无法履行的，合同自动解除，出租方不承担任何责任，不予任何赔偿或补偿：

（1）发生不可抗力事件（如地震、水灾、台风、战争、暴乱等）；

（2）政府决定征用、收回、拆除、改扩建、改造等；

（3）城市建设、规划调整、市容整治等；

（4）其他政策性因素等。

10、竞拍人一经报名即视为已详细阅读本招租公告全部内容并完全认可接受。

**十、竞拍报名**

1、具有合法有效的营业执照；（可中标后提供）

2、具有合法有效的食品经营许可证；（可中标后提供）

3、能按招租人规定的经营范围合法经营，服从管理。独立承担相关法律、民事责任，相关证照齐全、有效，自理相关税费。

4、竞拍保证金：报名时需缴纳竞拍保证金10000元（转账至招租人指定账户，备注姓名或单位，标的序号，竞拍结束后10个工作日内无息退还）。

5、报名资料：报名时需提供竞拍保证金银行转账凭证、竞价人身份证原件及复印件、营业执照原件（核实后退回）。

6、报名地址：安庆市创业路孵化中心一期B1栋四楼

7、报名时间：2023年6月7日上午9:00起至2023年6月18日上午9：00止。报名期间上午8：00-12：00，下午14：30-17:30受理报名，其他时间不予受理。

**十一、现场踏勘**

竞租人自行踏勘现场。竞租人应认真对本项目现场环境进行踏勘，对项目环境和影响等因素，做出理性的判断和估价。竞租人自行负责在踏勘现场发生的人员伤亡和财产损失。 成交后签订合同时和履约过程中，成交人不得以不了解或不完全了解现场情况为由，提出任何形式的减免租金或索赔的要求。

**十二、竞拍程序、时间、地点**

（一）竞拍规则

1、竞拍人在竞价会场应保持会场安静，不得喧哗，听从会场工作人员统一安排。

2、竞拍人在交纳竞拍保证金后获得竞价资格，获得资格者在竞价开拍前领取由招租人提供的竞拍号码牌进行竞拍。此号码牌按照报名顺序排列制作。

3、竞租底价均为45元/㎡·月（不含物业服务费），最低加价金额为1元或1元的整数倍数。标的1、标的2按照顺序分别竞拍，各竞拍人按各标的底价举牌竞拍报价，在现场主持人限定时间内经三次确认后以出价最高者为成交人。

4、成交人在确认竞拍场地、竞拍价等相关信息后，到工作人员处签字确认。

（二）**竞拍时间：2023年6月18日上午9：00。**

（三）竞拍地点：安庆市创业路孵化中心一期B1栋五楼（安庆皖江高科技创业服务有限公司五楼会议室）

**十三、竞价保证金交纳账户信息如下**

账户名称：安庆皖江高科创业服务有限公司

开户行：中国工商银行安庆开发区支行

账号：1309004309024906195

**十四、联系人及联系方式**

联系人：吴先生

联系电话：0556-5422008（工作日时间8：00-12：00，14：30-17：30）

监督举报电话：0556-5422009（工作日时间8：00-12：00，14：30-17：30）