**重庆地质矿产研究院马家堡基地**

**公开招租文件**

**项目编号：CQDY202106**

**招租人：重庆地质矿产研究院**

**二〇二一年四月**

目 录

[第一篇 招租公告 2](#_Toc69325941)

[第二篇 项目内容及商务要求 4](#_Toc69325942)

[第三篇 评审方法、无效投租条款和废租条款 7](#_Toc69325943)

[第四篇 投租人须知 10](#_Toc69325944)

[第五篇 投租文件内容 14](#_Toc69325945)

[第六篇 投租文件格式 15](#_Toc69325946)

[附件一：合同范本 20](#_Toc69325947)

# 第一篇 招租公告

现对**重庆地质矿产研究院马家堡基地**项目进行公开招租，欢迎符合条件的单位参加本项目投租。

1. **项目名称: 重庆地质矿产研究院马家堡基地招租**
2. **招租房屋概况**

本项目招租房屋位于重庆市渝中区长江二路177-9号，总面积11149

平方米。

1. **招租业态范围**

 办公、长租公寓、民宿、连锁酒店（经营过程中无噪音、无污染、无医废等对标的物及周边环境产生不利影响的情况）。

1. **投租人资格要求**
	* 1. 投租人应是法人。
		2. 投租时须提供法人营业执照，组织机构代码证，税务登记证，事业单位法人证书（事业单位）等资信证明加盖公章的复印件（原件备查）。
		3. 注册资本不低于1000万元。
		4. 在重庆拥有单个2000平方米以上的正在经营且经营时间不低于两年的类似项目。（提供相关证明资料，招租人会进行实地考察）
		5. 资信良好，无违法违纪或行政处罚等不良记录。
		6. 近三年经营业绩良好，无借款类负债，近三年财务报表的资产负债表中资产总额平均在3000万元以上。
2. **投租保证金**

**（一）投租保证金缴纳**

投租人须按本项目规定的投标保证金金额进行缴纳，投租保证金：20000元(大写：人民币贰万元)，由投租人从其基本账户汇至招租人指定账户（备注为：**重庆地质矿产研究院马家堡基地**投租保证金），投租保证金到帐截止时间与投租文件递交截止时间一致。

保证金账户

户 名：重庆地质矿产研究院

账 号：3100038709100057282

开户行：中国工商银行股份有限公司重庆财富广场支行

**（二）投租保证金退还**

 投租过程中退出者或投租成功后放弃者，投租保证金不予退还。未中租投租人的保证金，在中租通知书发放后5个工作日内，退回投标人的来款账户。中租人的投租保证金在签订合同并缴纳了履约保证金后凭收据退还。

1. **投租、评审有关说明**

（一）招租文件的获取：凡有意参加投租的单位，请于公告发布之日起至提交首次响应文件截止时间之前，自行在重庆地质矿产研究院官网（https://www.cqdky.com）或行采家网站（https://www.gec123.com）下载本项目公开招租文件及公布的所有项目资料，无论投租人下载与否，均视为已知晓所有招租实质性要求及内容。

（二）报名

投租需进行报名。

报名期限：2021年4月21日－2021年4月26日18：00（工作时间）；

报名地点：重庆市渝北区兰馨大道111号重庆地质矿产研究院1706室

 （三）投租人须满足以下三种要件，其投标才被接受：

1、按时按要求递交了投租文件；

2、按时缴纳了足额投标保证金；

3、按时报名签到。

（四）投租文件递交地点：重庆市渝北区兰馨大道111号重庆地质矿产研究院1705室；

（五）投租文件递交开始时间：2021年4月29日上午9:30；

（六）投租文件递交截止时间：2021年4月29日上午10:00；

（七）评审时间：2021年4月29日上午10:00；

（八）评审地点：重庆市渝北区兰馨大道111号重庆地质矿产研究院1705室。

**六、招租人联系方式**

（一）招租人全称：重庆地质矿产研究院

（二）详细地址：重庆市渝北区兰馨大道111号

（三）联系人：资产和采购管理办公室 张老师 联系电话：023-81925897

 重庆地质矿产研究院

 2021年4月21日

# 第二篇 项目内容及商务要求

**一、招租项目一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 分包号 | 项目地址 | 建筑面积（㎡） | 计租赁期限（年） | 交付时间 | 业态要求 |
| 1 | 重庆市渝中区长江二路177-9号 | 11149 | 5 | 现状移交 | 办公、长租公寓、民宿、连锁酒店（经营过程中无噪音、无污染、无医废等对标的物及周边环境产生不利影响的情况）。 |

 **二、招租内容**

中租方按照招租要求，以租赁形式取得房屋及其附属设施（现状）的经营权。中租方的管理内容主要有：

 （一）房屋营业管理服务；

 （二）房屋设施设备保养、设施设备及物品保障（现状）；

 （三）房屋经营范围内秩序、卫生及人员安全保障。

**三、租赁期限**

本次招租项目租赁期为自合同签订之起5年。

**四、报价要求**

本次报价为人民币报价，招租最低限价如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 分包号 | 项目地址 | 建筑面积（㎡） | 最低限价 | 计租赁期限（年） | 备注 |
| 单价（元/平米·月） |
| 1 | 重庆市渝中区长江二路177-9号 | 11149 | 17 | 5 |  |

**五、收租方式**

**（一）租金缴纳**

 本项目租金每12个月缴纳一次。每年租金在前一年基础上递增，增幅为2%。中租方须于中租通知书下达5个工作日内到重庆地质矿产研究院签订合同，签订合同前须从其基本账户将第一次租金（12个月）一次性足额汇至招租人指定账户（备注为：**重庆地质矿产研究院马家堡基地**租金），以后租金（12个月）应在上一个缴费周期到期前1个月一次性足额汇至相同账户。

租金缴纳账户如下：

户 名：重庆地质矿产研究院

帐 号：3100038709100057282

开户行：中国工商银行股份有限公司重庆财富广场支行

统一社会信用代码：12500000750073137E

地址：重庆市渝北区兰馨大道111号

电话：023-81925855

**（二）履约保证金缴纳**

（1）中租人在签订租赁合同时须缴纳相当于3个月租金的履约保证金。履约保证金须与第一次租金一起缴纳。

（2）中租人应从其基本账户将履约保证金一次性足额汇至租金缴纳相同帐户（备注为：**重庆地质矿产研究院马家堡基地租赁**履约保证金），租赁期满，如中租人无违约和其它扣款事项，则于合同结束30日内无息全额退还至中租方指定帐户。

**六、其他要求**

1．房屋装修改造方案须报我院审核同意，装修改造后经政府相关管理职能部门审核验收合格并报我院备案后方可营业。

2．经营过程中，合同签订人不得以任何形式转租。我院检查发现或经群众举报调查属实的，按附件一合同相关规定处理。

3．凡对我院组织的招租租赁政策不支持、不配合，或采取不正当手段，妨碍和干扰招租租赁的组织实施，甚至无理取闹的，一律取消投租人的投租资格。

4．投租人所提供的所有材料必须真实有效，招租人保留中租后的复查权利。

5.附件一合同文本为本招租文件的有效组成部分，合同文本中的要求、约束条件也是本招租文件的约束条件。

6.一经确定中租人，中租人不得以不了解本项目标的物现场情况为由拒绝签订合同。

**七、违约责任**

按照附件一合同文本中约定的违约责任为准。

**八、其他**

（一）投租人必须在投租文件中对以上条款和服务进行明确承诺，承诺内容必须达到本篇及招租文件其他条款的要求。

（二）其他未尽事宜由双方在合同中详细约定。

# 第三篇 评审方法、无效投租条款和废租条款

**一、评审方法**

**（一）评审方法**

投租文件满足招租文件全部实质性要求的，按单价（**元/平方米·月**）由高到低进行排序，选出前三名为中租候选人，单价报价最高的为第一中租候选人。

**（二）评审程序**

评审工作由招租人负责组织，具体评审事务由评审小组负责。

评审小组按以下程序独立履行评审职责：

1、资格性检查。依据法律法规和招租文件的规定，对投租文件中的资格证明、投租保证金等进行审查，以确定投租人是否具备投租资格。资格性检查资料表如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **检查因素** | **检查内容** |
| 11 | 投租人应符合的基本资格条件 | 具有独立承担民事责任的能力 | 须提供营业执照（副本）或事业单位法人证书（副本）复印件 |
| 22 | 在重庆拥有单个2000平方米以上的正在经营且经营时间不低于两年的类似项目。（提供相关证明资料，且招租人进行实地考察） | 投租人提供的相关证明资料，招租人实地考察 |
| 33 | 注册资本不低于1000万元 | 须提供营业执照（副本）或事业单位法人证书（副本）复印件 |
| 44 | 资信良好，无违法违纪或行政处罚等不良记录 | 提供信用中国网站（www.creditchina.gov.cn） “失信被执行人”、 “重大税收违法案件当事人名单”中查询结果截图 |
| 45 | 近三年经营业绩良好，无借款类负债，近三年财务报表的资产负债表中资产总额平均在3000万元以上 | 提供近三年会计师事务所出具的企业年度财务审计报告。 |
| 26 | 投租保证金 | 按时足额缴纳投租保证金 |

2、符合性检查。依据招租文件的规定，从投租文件的有效性、完整性和对招租文件的响应程度进行审查，以确定是否对招租文件的实质性要求作出响应。符合性检查资料表如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **评审因素** | **评审租准** |
| 11 | 有效性审查 | 投租文件签署 | 投租文件上法定代表人或其授权代表人的签字齐全。 |
| 法定代表人身份证明及授权委托书 | 法定代表人身份证明及授权委托书有效，符合招租文件规定的格式，签字或盖章齐全。 |
| 投租方案 | 只能有一个投租方案，不得附有招租人不能接受的条件。 |
| 报价唯一 | 只能在招租最低单价基础上报价，只能有一个报价，不得提交选择性报价。 |
| 22 | 完整性审查 | 投租文件份数 | 投租文件正、副本数量符合招租文件要求。 |
| 投租文件内容 | 投租文件内容齐全、无遗漏。 |
| 33 | 招租文件的响应程度审查 | 投租文件内容 | 对招租文件规定的招租内容及要求作出响应。 |
| 投租有效期 | 满足招租文件规定。 |

3、澄清有关问题。对投租文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评审小组可以书面形式（应当由评审小组成员签字）要求投租人作出必要澄清、说明或者纠正。投租人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其法定代表人或授权代表签字，其澄清的内容不得超出投租文件的范围或者改变投租文件的实质性内容。

4、比较与评价。按招租文件中规定的评审方法，评审小组对资格性检查和符合性检查合格的投租文件进行评价。

5、推荐中租候选人名单。根据评审办法，报价满足招租文件最低单价要求，按单价报价从高到低推荐排名前三的投租人为本项目中租候选人，单价报价最高的为第一中租候选人。若单价报价相同，则财报上体现的资产总额高的优先；若以上均相同，则由评审小组抽签确定顺序。

6、投租人少于三家的，经评审小组合议，认为可以评审的，可按程序继续开标和评标，确定承租人。

**二、无效投租条款**

下述任何一种情形，均可能被招租人视为无效的投租文件：

1. 投租人没有按规定时间足额缴纳投租保证金的；
2. 投租文件未按规定的截止日期送到指定地点的；
3. 投租人未通过资格性检查或投租文件未通过符合性检查的；
4. 投租人超出其营业执照或事业单位法人证书上经营范围（业务范围）投租的；
5. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投租人，不得参加同一合同项下的投租活动，上述投租人的投租均无效；
6. 投租文件未按照招租文件规定签字、盖章的；
7. 投租文件出现多个投租人案，附有招租人不能接受的条件的；
8. 投租人单价报价低于招租最低单价，或低于规定增幅，或有多个报价的；
9. 未按规定格式报价的；
10. 评审当天，投租人法定代表人或授权代表人未到现场参加评审会的；
11. 投租人的租赁期、投租有效期不满足招租文件要求的；

（十三）投租文件含有违反国家法律、法规的内容；

（十四）投租文件中弄虚作假，提供虚假材料的；

（十五）不符合招租文件规定的其它作为无效投租文件的；

（十六）法律、法规规定的其他情况。

**三、废租条款**

评审小组评审时出现以下情况之一的，应予废租：

（一）出现影响招租公正的违法、违规行为的；

（二）因重大变故，招租项目取消的。

# 第四篇 投租人须知

一、投租人

（一）合格投租人条件

合格投租人应完全符合招租文件第一篇中规定的投租人资格条件，并对招租文件作出实质性响应。

（二）投租人的风险

投租人没有按照招租文件要求提供全部资料，或者投租人没有对招租文件在各方面作出实质性响应，可能导致投租被拒绝或评定为无效投租。

二、招租文件

招租文件是投租人编制投租文件的依据，是评审小组评判的依据和标准。招租文件也是招租人与中租方签订合同的基础。

（一）招租人对招租文件所作的一切有效的书面通知、修改及补充，都是招租文件不可分割的部分；

（二）本招租项目如果有补遗文件，一律在重庆地质矿产研究院官网（https://www.cqdky.com）和行采家网站（https://www.gec123.com）上发布，请各投租人注意下载；无论投租人下载与否，均视同投租人已知晓本项目补遗文件的全部内容。

（三）招租人对已发出的招租文件如果需要进行澄清或修改的，将以书面形式通知所有招租文件收受人。该澄清或者修改的内容为招租文件的组成部分。

三、投租文件

投租人应当按照招租文件的要求编制投租文件，并对招租文件提出的要求和条件作出实质性响应，投租文件原则上采用软面订本，同时应编制完整的页码、目录。

本项目不接受联合体投租。

 （三）投租有效期

投租有效期为投租截止日期后九十天内。

 （四）投租保证金

1．投租人应在投租截止时间前，按招租文件第一篇规定的金额缴纳投租保证金；

2．投租保证金为投租的有效约束条件；

3．投租保证金币种应与投租报价币种相同；

4．在合同签订后，中租人的投租保证金可转为履约保证金；

5．投租人有下列情形之一的，投租保证金将不予退还：

 （1）投租人在投租有效期内撤回投租文件的；

 （2）中租方未按规定提交履约保证金的；

 （3）投租人在投租过程中弄虚作假，提供虚假材料的；

 （4）中租方无正当理由不与招租人签订合同的；

 （5）中租方将本项目转让给他人或者在投租文件中未说明且未经招租人同意，将本项目分包给他人的；

 （6）投租人有私下接触评审小组成员和工作人员、采取不正当手段谋取中租人及其他违法行为的；

 （7）其他严重扰乱招租、投租程序的。

 （五）投租文件的份数和签署

 1．投租文件按一式三份，其中正本一份，副本二份。每套纸质投租文件须在封面清楚地标明“正本”或“副本”，副本应为正本的完整复印件，副本与正本不一致时以正本为准；

2．在投租文件正本中，招租文件第六篇“投租文件格式”中规定签字、盖章的地方必须按其规定签字、盖章；

3．若投租人对投租文件的错处作必要修改，则应在修改处加盖投租人公章或由法定代表人或法定代表人授权代表签字确认；

4．电话、传真、网络等形式的投租文件概不接受。

 （六）投租报价

1．投租人应严格按照“投租文件格式”中“报价一览表”的格式填写报价；

2．投租人的报价为一次性报价，即在投租有效期内投租价格固定不变；

3．本项目只接受一个投租报价，有选择的或有条件的报价将不予接受；

4．投租文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。

 （七）投租文件的递交

1．投租文件的正本、副本均应密封送达投租地点，应在封套上注明项目名称、投租人名称。若正本、副本分别进行密封的，还应在封套上注明“正本”、“副本”字样；

2．封套的封口处应加盖投租人公章或由法定代表人授权代表签字。

四、评审

 （一）评审时间及相关要求见招租公告；

 （二）评审方法、程序等见“第二篇 评审方法、无效投租条款和废租条款”；

 （三）参与评审的人员应严格遵守国家有关保密的法律、法规和规定，严格自律，并接受上级主管部门和有关部门的监督；

（四）投租人申报的关于资质、业绩等的文件和材料必须真实准确，不得弄虚作假；

（五）投租人不得串通投租；

（六）投租时不得采用不正当手段妨碍、排挤其它投租人，破坏公平投争；

（七）投租人不得以任何形式打听和搜集评审机密，不得以任何形式干扰评审或授租工作；

（八）投租人若违反上述要求，其投租资格将被取消。

五、定租

（一）定租原则

招租人在评审小组评出的中租候选人中，按相关程序确定最终中租人。

（二）定租程序

1.招租人将评审结果在重庆地质矿产研究院官网（https://www.cqdky.com）和行采家网站（https://www.gec123.com）进行公告；

2.公告内容包括招租项目名称、中租人名单、成交价等信息；

3.如有投租人对评审结果提出质疑的，在质疑处理完毕后发出成交通知书。

4.中租人变更

中租人拒绝与招租人签订合同，招租人可以在其余中租候选人中确定中租人，也可以根据实际情况重新招租。

六、中租通知书

（一）招租人确定中租人后，以书面形式发出中租通知书；

（二）中租通知书发出后，招租人改变中租结果，或者中租人放弃中租，应当承担相应的法律责任。

七、关于质疑和投诉

（一）质疑内容、时限

1.招租文件公告期限为招租公告发出之日起七个工作日，投租人对招租文件如有异议，应在招租文件公告期限届满前三个工作日之前以书面形式向招租人提出质疑，并附相关证明材料。

2.投租人对评审结果有异议的，应当在评审结果公告发布之日起五个工作日内以书面形式向招租人提出质疑，并附相关证明材料。

（二）质疑答复时限

招租人在收到投租人书面质疑后三个工作日内，对质疑内容作出答复。

（三）不予受理或暂缓受理

1.质疑有下列情形之一的，不予受理：

1.1投租人参与了投租活动后，再对招租文件内容提出质疑的；

1.2质疑超过有效期的；

1.3对同一事项重复质疑的。

2.质疑有下列情形之一的，应暂不受理并告知投租人补充材料。投租人及时补充材料的，应予受理；逾期未补充的，不予受理：

2.1质疑书格式和内容不符合国家或重庆市相关规定的；

2.2质疑书提供的依据或证明材料不全的；

（四）投诉

1.投租人对招租人的答复不满意，或者招租人未在规定时间内答复的，可在答复期满后十五个工作日内按有关规定，向我院纪委投诉。

2.在提出投诉时，应附送相关证明材料。

八、签订合同

（一）合同签订前，中租方须向招租人缴纳第一个缴费周期（12个月）的租金和相当于中租价格3个月租金额度的履约保证金。合同期满且在履约过程中无违约及其它扣款行为，招租人在30个工作日内无息退还履约保证金（凭履约保证金的收据）；

（二）中租方应当自中租通知书发出之日起5日内，按照招租文件和中租人投租文件的约定，与招租人签订书面合同。中租方逾期不签或不按招租文件确定的内容签订合同，招租人视为中租方自动放弃成交资格并按相关规定处理。所签订的合同不得对招租文件和中租人投租文件作实质性修改；

（三）合同生效条款由供需双方约定，法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续后生效的合同，依照其规定。

# 第五篇 投租文件内容

**一、经济文件**

报价一览表

**二、资格文件**

（一）营业执照（副本）或事业单位法人证书（副本）复印件

（二）法定代表人身份证明书（格式）

（三）法定代表人授权委托书（格式）

（四）税务登记证（副本）复印

（五）在重庆拥有单个2000平方米以上的正在经营且经营时间不低于两年的类似项目的相关证明资料，如租赁合同等（招租人会安排实地核查）

（六）近三个年度投租人的经营业绩（提供近三年会计师事务所出具的企业年度财务审计报告）

（七）信用中国网站查询结果截图

**三、商务条款**

（一）投租函（格式）

（二）投租保证金缴纳情况证明文件

（三）投租人基本情况介绍

**四、其他**

 其他与项目有关的资料（自附）

# 第六篇 投租文件格式

**一、经济文件**

**报价一览表**

项目名称：

|  |  |
| --- | --- |
| **投租人全称** |  |
| **业态用途** | **单价（元/平方米·月）** | **面积（㎡）** | **计租期（年）** | **5年总租金(元）** | **从租赁期第二年起年递增幅度（%）** |
|  |  | **11149** |  |  | 2.0 |
| **总租金（大写）：** |
| 备注：1.不能改变本表格式**。****2.月租金单价报价以整数“元”为最小单位，不计角分。****3.总租金含递增项。** |

（投租人公章） 法定代表人或授权代表签字：

 年 月 日

**二、资格文件**

（一）营业执照（副本）或单位法人证书（副本）复印件

（二）法定代表人身份证明书（格式）

招租项目名称：

致： 重庆地质矿产研究院 ：

 （法定代表人姓名）在 （投租人名称）任 （职务名称）职务，是（投租人名称） 的法定代表人。

特此证明。

（投租人公章）

年 月 日

（附：法定代表人身份证正反面复印件）

（三）法定代表人授权委托书（格式）

招租项目名称：

致： 重庆地质矿产研究院 ：

 （投租人法定代表人名称）是 （投租人名称）的法定代表人，特授权 （被授权人姓名及身份证号码）代表我单位全权办理上述项目的投租、谈判、签约等具体工作，并签署全部有关文件、协议及合同。

我单位对被授权人的签名负全部责任。

在撤消授权的书面通知以前，本授权书一直有效。被授权人在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤消而失效。

 被授权人： 投租人法定代表人：

 （签字） （签字）

 （投租人公章）

年 月 日

（附：被授权人身份证正反面复印件）

 （四）税登记证（副本）复印件

**三、商务文件**

（一）投租函（格式）

招租项目名称：

致： 重庆地质矿产研究院 ：

 （投租人名称）系中华人民共和国合法企业，注册地址： 。我方就参加本次投租有关事项郑重声明如下：

一、我方完全理解并接受该项目招租文件所有要求。

二、我方提交的所有投租文件、资料都是准确和真实的，如有虚假或隐瞒，我方愿意承担一切法律责任。

三、我方承诺按照招租文件要求，提供招租项目的服务。

四、我方按招租文件要求提交的投租文件为：投租文件正本1份，副本2 份。

五、我方承诺：本次投租的投租有效期为90天。

六、如果我方中租，我方将履行招租文件中规定的各项要求以及我方投租文件的各项承诺，按《中华人民共和国民法典》及合同约定条款承担我方责任。

七、我方同意按有关规定及招租文件要求，缴纳足额投租保证金。

（投租人公章）

年 月 日

（二）投租保证金缴纳情况证明文件

（三）投租人基本情况介绍

（四）上三个年度投租人的经营业绩（提供上三个年度会计师事务所出具的企业年度财务审计报告）

**四、其他**

 其他与项目有关的资料（自附）

# 附件一：合同草案

**房 屋 租 赁**

**合同文书**

合 同 号：

项目地址：重庆市渝中区长江二路177-9号

租赁期限：20 至20

经营范围：

经 营 者

**二〇 年 月**

重庆地质矿产研究院马家堡基地租赁合同书

本合同当事人如下：

出 租 方： 重庆地质矿产研究院（以下简称甲方）

法定地址： 重庆市渝北区兰馨大道111号

法定代表人：

电 话： 023-81925800 传真： 81925899

承 租 方： （以下简称乙方）

法定地址：

负 责 人： 职务：

电话： 传真：

联系人电话：:

**第一条 合同背景、目的、用途和说明**

1.1 本合同是通过公开招租方式确定的承租单位。

1.2甲方自愿将位于重庆市渝中区长江二路177-9号马家堡基地整体租赁，乙方具有合法有效的营业执照，自愿承租该项目。

1.3 为了明确双方的权利义务，在平等自愿、友好协商基础上，以《中华人民共和国民法典》及其他相关法律、法规为依据，双方协商一致，特签订本合同，以资信守。

1.4 用途： 。

**第二条 租赁标的物**

2.1 本合同项下租赁标的物为重庆地质矿产研究院马家堡基地，租赁的建筑面积为11149 m2。

**第三条 租赁期限**

3.1 租期：租赁期限自20 年 月 日起至20 年 月 日止；租赁期 年，从租赁标的物按合同标准正式交付乙方起算。

3.1.1 租赁期满，甲方收回该房屋。在甲方重新招租时，同等条件下乙方享有优先承租权。

3.2 免租金装修期

乙方的免租金装修期为180日（从20 年 月 日起至20 年 月 日止）。该期间内，甲方免收乙方的租金，但免租金装修期内水电费、网络费、电梯维保费、垃圾清运费等其它各项产生的费用均由乙方承担。

**第四条 租金及支付方式**

4.1租金

租金从免租金装修期结束之次日起开始计算（即从20 年 月 日开始计算租金）。初始含税租金建筑面积单价为：人民币 元/ m2.·月（大写： ，不含物管费）。从第2年开始，每年月租金在上一年月租金的基础上递增 。各时段租金具体如下：

|  |
| --- |
|  **租金计算表** |
| 租赁年限 | 租赁单价 | 增幅 | 租赁面积（m2） | 不含税年租金（元） | 增值税率 | 增值税额 | 含税年租金 |
| 第一年 |  |  |  |  |  |  |  |
| 第二年 |  |  |  |  |  |  |  |
| 第三年 |  |  |  |  |  |  |  |
| 第四年 |  |  |  |  |  |  |  |
| 第五年 |  |  |  |  |  |  |  |
| 小计 |  |  |  |  |  |  |  |

4.2 租金支付时间及方式：

4.2.1 租金按 月/季度/年支付，在合同签订前，乙方向甲方支付第1月/季度/年（20 年 月 日起至20 年 月 日止）共 月含税租金共计人民币 元（大写： )，乙方应在下 月/季度/年前30日向甲方支付下月/季度/年的租金（例应于20 年 月 日前支付第二月/季度/年的租金，以此类推）；履约保证金为3个月起始含税租金的金额，在双方签订合同前与第一个缴费周期租金一并缴纳。

4.2.2 乙方应按照合同的约定，按期将租金支付到甲方以下的银行账户：

户 名：重庆地质矿产研究院

帐 号：3100038709100057282

开户行：中国工商银行股份有限公司重庆财富广场支行

统一社会信用代码：12500000750073137E

地址：重庆市渝北区兰馨大道111号

电话：023-81925855

4.2.3 甲方应在收到乙方支付租金的15 日内向乙方提供相同金额的发票。

4.3租赁履约保证金

4.3.1合同签订时，乙方向甲方支付相当于3个月起始含税租金总额的履约保证金计人民币 元（大写： ）。

4.3.2租赁期满或合同解除后，该履约保证金除抵扣应由乙方承担的费用、租金、以及乙方应承担的违约赔偿责任外，甲方将剩余部分履约保证金（不计利息）在甲乙双方所有交接手续完清后10日内予以返还乙方。

**第五条 税费承担**

5.1 在租赁期限内，双方各自根据相关法律法规的规定，承担应由各自交纳的税费。

5.2 乙方承担用水、用电、用气、空调、网路、物业管理费及乙方自行增加的设施设备等在租赁标的物内产生的所有费用，其中用水、用电的费用应按照租赁标的物内单独的计量表读数计算，并按政府相关部门规定的标准计算金额。

5.3 凡需由甲方代乙方向有关部门交纳的费用（此项费用乙方无法取得发票），乙方应在收到甲方交费通知后10 日内支付。逾期未交费，甲方有权停水停电，所造成的损失由乙方承担，同时甲方可追究乙方的违约责任。

5.4 乙方应保存并向甲方出示相关缴费凭据；未经乙方书面同意，甲方不得擅自增加本合同所明确的由乙方缴纳的费用。

**第六条 甲方工程**

6.1 规划及规格

6.1.1 租赁标的物规划

租赁标的物交接清单（附件三）所涉设施设备，双方签字确认。

6.1.2 租赁标的物的规格

6.1.2.1 交付给乙方的租赁标的物区位图详见附件一。

6.1.2.2 甲方向乙方交付租赁标的物的同时向乙方交付必要的消防逃生通道、楼梯等设备设施（如有）；甲方提供的消防设备设施，未经甲方书面同意，乙方不得改变。

6.2 工程内容

乙方的房屋装修改造方案须报甲方和相关政府管理职能部门审核同意，装修改造后经政府相关管理职能部门审核验收合格并报甲方备案后方可营业。

**第七条 租赁标的物交付**

7.1 通知

双方约定租赁标的物在20 年 月 日前交付。合同起始时间为20 年 月 日。乙方从租赁标的物交付日起就可以进行装修施工，甲方根据乙方需要进行积极配合。免租金装修期和起租期按本合同条款3.2和3.1约定执行。

7.2 交付标准

甲方交付给乙方的租赁标的物应符合现行国家有关法律、法规及行业规范要求。

7.3 检验和交付

7.3.1甲乙双方签订合同前，乙方按合同7.2双方确定的交付标准检验租赁标的物,若甲方交付的租赁标的物符合本合同约定的交付条件，甲乙双方才能签订合同，合同签订之日即为租赁标的物交付日。

7.3.2 租赁标的物交付乙方前发生的水费、电费及其他应由甲方支付的费用，由甲方承担。水表、电表等的底数在租赁标的物交付乙方时双方签字确认。

**第八条 租赁标的物返还**

8.1 本合同终止或租赁期满租赁标的物返还

本合同终止或租赁期满后的10日内，乙方应将符合下列条件的租赁标的物交还甲方：

8.1.1 租赁标的物应完好无损（因自然属性或正确合理使用而导致的损耗除外），乙方对租赁标的物的整个装修不得拆除、损毁，且甲方对该装修部份不给予任何形式的补偿；

8.1.2 租赁标的物内的水、电、消防、空调等设备设施（包括甲方移交给乙方的以及乙方在承租期间对这些设备设施的增添部份（如有））交还给甲方且可正常使用。

8.1.3 在合同期内，涉及租赁标的物合法新增的不动产无偿归甲方所有（如有）。

8.1.4 本合同第（8.1.1）（8.1.2）（8.1.3）项约定之外的由乙方购置的其他动产部分在合同终止或租赁期限届满时，由乙方自行处理。乙方超过十日未作处理，视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处理。

**第九条 甲方的权利义务**

9.1 与租赁标的物有关的保证

9.1.1 甲方保证签订本合同时上述租赁标的物没有产权纠纷，保证该租赁标的物没有被设定抵押、司法查封。

9.1.2 在租赁期限内，甲方必须保证合法享有租赁标的物房屋所有权及土地使用权。

9.1.3 甲方应确保合同期内，租赁标的物的许可使用范围，适合本合同约定的乙方用途。

9.1.4 在租赁期限内，如果甲方向第三方抵押租赁标的物，甲方应提前30日书面通知乙方。甲方应向可能的抵押权人说明乙方在本合同下的权利，且应获得抵押权人承认知晓此类权利的书面确认书。

9.2 场地或租赁标的物的征用或征收

9.2.1 甲方确认至本合同签署之日没有收到过、也不知悉政府、上级主管机关发出的与租赁标的物有关征用和征收通知。

9.2.2 如确有不可预见的国家政府的征用或征收事件发生，则甲方应将征用或征收机构的书面通知复印件及时送达乙方，共同协商处理有关事宜。如被征用，租金按实际租赁期限支付。

9.2.3 甲方可协助乙方办理广告、环保、电信、民防、公共安全等许可，相关费用由乙方承担。甲方应为乙方的申请提供应由甲方提供的相关文件、图纸和其他资料。同时甲方协助乙方做好在装修期间与周边邻里单位的协调工作。

9.3 公用设施

9.3.1 甲方按现有条件提供消防系统的接入端口。

9.3.2 甲方不得无故中断乙方正常营业所需的水、电等供应。除非上述供应因不可抗力事件、市政部门行为或乙方不按时向甲方支付租赁租金或代缴的水、电费超过10日而因故中断。

9.3.3乙方负责租赁标的物内的物业管理、特种设备管理、消防管理及安全责任。

9.4 修复义务

9.4.1 在乙方正常使用情况下，如房屋出现结构自身的质量问题，甲方负有对该房屋维修、维护的责任，除此之外，由乙方自己负责修理。

9.4.2 应由甲方负责维修的事项，甲方应在接到乙方通知后的10日内进行处置并及时维修。如维修影响乙方经营的，则减免相应维修区域面积的租金。

9.4.3 乙方单独使用的空调、租赁标的物内的设施设备、以及乙方出资的装修以及自购的其它物品，甲方不承担维修的义务。

**第十条 乙方的权利义务**

10.1 财务义务

乙方应向甲方支付本合同项下到期应付的租金。但乙方不能以投入本项目的资金抵减租金。

10.2 装修改造

10.2.1乙方对租赁标的物的布置荷载不能超过设计荷载；乙方涉及消防的设计施工单位必须符合相关资质要求。乙方可依据法律法规之规定和行业标准及政府要求，对租赁标的物内部布局进行设计和装修，但不得改变租赁物主体结构。所进行的改造或装修在合同期满不得拆除、损毁（在正确合理使用的前提下因自然属性而导致的损耗除外），移交给甲方时也不得要求甲方对其进行任何形式的补偿。

10.2.2乙方的装修、功能布局等相关资料应报相关部门审核批准，并须在甲方备案。如乙方未按规定报批由乙方承担全部责任和损失。

10.2.3乙方对该房屋进行装修、装饰或添置设施设备时，如增加房屋荷载涉及到影响房屋结构、安全方面的装修改造方案，需经原设计单位及甲方书面同意，其费用由乙方承担。否则甲方有权要求乙方恢复，所造成的损失概由乙方承担；甲方若在接到乙方的书面申请及方案后，20日内未作书面答复，视为甲方同意乙方的装修改造方案。

10.2.4 甲方应协助乙方办理消防调整许可，验收时若因乙方原因不能通过消防验收，乙方应承担责任；若乙方在安装调试验收过程中，损坏甲方设施设备，乙方应负责赔偿（包括但不限于因工期延误造成的损失）。

10.2.5 乙方在装修过程中须特别加强对噪声的屏蔽，正常工作日噪声施工时间为：上午：8：00-12:30；下午：14:30-22：30；周末和法定假日原则上不得有噪声施工。在施工中乙方须自行协调好相邻关系。若因乙方施工对相邻单位或人员造成影响或损失的由乙方负责解决和自行承担相关责任。

10.2.6 合同期间乙方若有注册地址、联系方式、法定代表人或主要负责人发生变更，应于变更后10日内书面通知甲方。若未能按时通知所导致的一切责任由乙方承担。

10.2.7 乙方在租赁期内必须承担标的范围内的安保责任。

10.2.8装修时请注意自身财产和人身安全，制定严格的安全管理制度，设立安全标识，如不按规程施工带来的一切后果由乙方自行承担。

10.2.9装修场地严禁烟火，必须张贴禁火标识，如有违反，甲方将采取暂停施工等措施，由此导致的损失由乙方自行承担。

10.3 租赁标的物维护

10.3.1 乙方在装修和租赁期间，要合理使用所承租的房屋。若因乙方使用不当导致的房屋修缮及费用由乙方承担。

10.3.2乙方在装修和租赁期间，要合理使用所承租的租赁标的物内的设施、设备，并由乙方承担维护、维修、更换等费用。

10.3.3 对于该房屋内的设备设施由乙方承担维修维护责任。

10.4 租赁标的物的使用

10.4.1 使用权

乙方在租赁期间按本合同的约定享有对租赁标的物在约定用途内的自主经营管理权。乙方有权在法律法规规定的范围内独立决定其营业时间。

10.4.2 被许可的使用

乙方使用租赁标的物仅为从事本合同约定的商业用途，未经甲方书面同意并获得必须的相关许可，乙方不得进行与本合同规定的用途无关的使用。

10.4.3 使用限制

乙方在租赁期间不得用甲方的房产对外进行担保抵押，不得擅自转租，不得用甲方的资产作为注册资本进行工商注册，并保证在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定经有关部门审核批准前（如有），不得擅自改变租赁标的物约定的主要用途。

10.4.4 乙方应遵守有关租赁标的物使用的法定要求，租赁标的物内人身财产安全责任由乙方负责，在租赁期间，如有违反国家有关法律的行为或因经营而发生的一切事故及债权债务，其经济与法律责任由乙方承担。

**第十一条 转租和转让**

11.1 转租

乙方不得擅自将租赁标的物全部或部分转租给任何第三方，一经发现乙方存在以上转租行为，甲方有权终止合同，并要求乙方对造成的相应损失承担赔偿责任。

11.2 甲方转让租赁标的物

11.2.1 甲方转让全部或部分租赁标的物，或转让其在本合同项下的权利或义务，或抵押或设立其他担保权益，应提前30日书面通知乙方。

11.2.2 甲方可以向第三方对租赁标的物进行抵押或设立其他担保权益，但前提是该抵押或担保权益不影响乙方按照本合同使用租赁标的物的权利和义务。否则，乙方有权停付租金，并要求甲方对其给乙方所造成的相应损失承担赔偿责任。

**第十二条 保险**

12.1 租赁期限内的保险

甲方可根据需要为租赁标的物的不动产部分购买财产保险，并享受相应的权利；乙方不承担租赁标的物的不动产部分财产保险的保险费用。乙方添置的动产及设施设备的财产保险由乙方自行负责。如因乙方的原因造成租赁标的物损毁、灭失的，乙方应照价赔偿或恢复原状，相应的损失由乙方承担。

**第十三条 合同的变更、终止及解除**

13.1 合同双方签字盖章后即生效，任何一方不得随意变更或解除合同，需要变更或解除时，应双方协商一致，达成书面协议。

13.2 本合同将在下列情况发生时终止：

13.2.1 租赁期限届满；

13.2.2 租赁期限未满但经双方协商达成终止合同的一致意见；

13.2.3 一方违约达到解除条件，另一方书面通知解除合同时；

13.2.4 因不可抗力或政府政策、政府行为、法规变化导致本合同无法继续履行。

13.3 甲方有下列情形的之一的，乙方有权单方解除合同，并由甲方承担违约责任：

13.3.1迟延交付租赁标的物逾期达30日；

13.3.2不符合合同约定将标的物对外设定抵押或担保；

13.3.3租赁期届满前，无故表示解除合同。

13.4 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，并由乙方承担违约责任：

13.4.1 不按照本合同约定的时间和金额向甲方缴纳租金超过30日；

13.4.2 乙方欠交各项费用（不含租金）达30日或欠交金额（不含租金）达伍万元；

13.4.3 擅自改变租赁标的物在本合同中约定的用途；

13.4.4 擅自拆改、变动或损坏租赁标的物主体结构；

13.4.5 乙方有违反本合同11.1的情况；

13.4.6 利用租赁标的物从事违法犯罪活动。

**第十四条 违约责任**

14.1甲方的违约责任

租赁期内，甲方因自身原因需提前收回该房屋（应提前六个月通知乙方）或因甲方违约导致本合同终止的，应向乙方支付违约金人民币 元（大写： ）。

14.2乙方的违约责任

14.2.1 租赁期内，乙方因自身原因需提前退租的（应提前六个月通知甲方）或因乙方违约导致本合同终止的，应向甲方支付违约金人民币 元（大写： ）。

14.2.2 利用租赁标的物从事违法犯罪活动，一经查实，乙方须向甲方支付违约金人民币 元（大写： ）。

14.2.3 乙方欠缴租金及各项费用超过15日以上的，每逾期一日按应缴纳金额的0.5％支付违约金。

14.3 除本条已约定的违约条款外，若一方有违约行为，违约方应向守约方赔偿相应损失。

14.4 合同终止或期满后的10日内，乙方应依约立即搬走依本合同规定有权搬走的物品，逾期则按本合同约定租金的双倍价格收取占用期间的费用，甲方有权变卖上述物品，抵减实际所欠款，余款退还乙方，不足部分还可要求乙方赔偿或者有权视乙方放弃物品所有权，自由处置物品，由此造成的损失，由乙方承担。

**第十五条 免责条件**

15.1 因不可抗力或政府政策、法规变化致使本合同不能继续履行造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

15.2 因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，多退少补。

**第十六条 争议的解决**

16. 1 争议解决

16.1.1 在合同履行过程中发生争议，双方应友好协商解决，该协商应在任何一方向另一方发出开始协商的通知后立即开始。

16.1.2 如果在一方向另一方发出该通知之日起30日内协商不成，任何一方均可向租赁标的物所在地重庆市渝中区人民法院提请诉讼。

**第十七条 其它**

17.1 通知

本合同及相关文函所需采取的通知形式为书面专人送交，签收即为送达，或通过正规合法的快递送达，快递记录可作为送达的有效凭据，或留置乙方有效居住地址。

17.2 文本和原件

17.2.1本合同自双方法定代表人（或委托代理人）签字并加盖公章之日起生效。

17.2.2本合同一式四份原件，甲方两份，乙方两份，均具同等法律效力。

17.3 本合同未尽事宜双方协商解决，或签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

17.4附件

下列附件构成本合同不可缺少的部分

**附件一：租赁标的平面图**

**附件二：消防安全协议书**

**附件三：：租赁标的物移交清单**

**附件四双方证照复印件**

甲方：重庆地质矿产研究院（盖章） 乙方：

法定代表人或委托代理人： 法定代表人或委托代理人：

： ：

经办人： 经办人：

签订地点： 重庆地质矿产研究院 签订地点： 重庆地质矿产研究院

签订时间：20 年 月 日 签订时间：20 年 月

合同附件二：消防安全协议书

**消防安全协议书**

**甲方：重庆地质矿产研究院**

**乙方：**

为贯彻落实“预防为主，防消结合”的消防方针，严格消防安全监督管理，保障人员、财产的安全，甲乙双方根据《消防安全法》等相关文件的要求，特签订本消防安全协议书。具体约定如下：

一、根据“谁使用、谁负责”的消防责任界定原则，由乙方承担所租赁甲方房产的消防安全责任。

二、甲方责任义务：

配合消防管理部门及时向乙方传达国家和地方政府制定的各项消防管理法规和制度，敦促乙方认真实施。

三、乙方责任：

1.落实消防安全管理规定，结合实际制定并落实消防安全制度和消防安全操作规程;

2.建立消防安全责任考核、奖惩制度;

3.开展经常性的消防安全教育、培训及演练;

4.定期进行防火检查，做好检查记录，及时消除火灾隐患;

5.按规定配置消防设施、器材并确保其完好有效;

6.按规定设置安全疏散指示标志和应急照明设施，并保证疏散通道、安全出口畅通;

7.改建及装饰装修工程报政府消防主管部门审批并报甲方备案;

8. 国家和地方政府规定的其他消防安全职责。

四、乙方义务：

1. 应认真学习国家及地方的消防法规与政策和主动了解相关政策的动态变化，做好宣传和应变措施。

2.应根据国家和地方相关消防安全管理法规和规定制定完善的内部消防管理规定和消防安全预案。

3.要有明确的消防责任人，要有专人负责消防安全工作，定期组织承租房产内部的消防安全检查以及对工作人员的消防知识宣传和培训。

4.积极组织开展消防安全防范活动，培养消防意识，宣传消防重要性。

5. 不在所承租房屋内贮藏保存易燃易爆危险物品。

6. 不违规使用电器、不超容量用电以及不违规使用液化气、管道煤气等燃气具。

 7. 遵守装修工程消防安全管理规定和工程施工安全技术规范。

8. 在有火警紧急情况下能及时向119报警并组织灭火、指引和协助疏散人员。

9. 其它作为经营性房产租赁单位所应承担的消防责任义务。

五、甲乙双方对上述各项消防安全管理责任义务应认真执行，若有违反，承担相关法律责任。

六、本协议未尽事宜，可由双方约定签订补充协议。补充协议与本协议具有同等效力。

合同附件三：租赁标的物交接清单

合同附件四：双方证照清单

甲方：

1. 事业单位法人证书复印件
2. 中华人民共和国组织机构代码证复印件
3. 单位法人身份证复印件

乙方：

1. 承租人法人代表身份证复印件

2.相关经营关联资料复印件（经营许可证、营业执照、税务登记证等）

**附件：租赁区域平面图**

