陈家坪配套用房招租文件

受重庆城市综合交通枢纽（集团）有限公司委托，我司负责其陈家坪配套房屋的招租和管理工作，现就部分区域面向社会开展公开招租工作，具体如下。

**一、招租房屋基本情况**

陈家坪配套用房（房屋性质：办公），可对外招租房屋共计14间，总共面积3484.35㎡。包括负二层公交配套房屋2220㎡；负一层公交辅助用房380㎡，1层87号87.68㎡，1层88号124.18㎡，2层132号214.01㎡，3层170号221.98㎡，4层9号26.49㎡，4层10号26.49,4层11号26.49,4层12号25.29,4层13号52.27㎡，4层14号26.49㎡,4层15号26.49㎡，4层16号26.49㎡。

1. **租赁相关要求**

（一）承租人需诚实守信。承租后房屋使用需合法合规，承租方需自行办理、完善房屋装修、改造、消防（含土建）、营业、水电二次计量等所有涉及的相关手续并承担相关费用。租赁期间，承租方须完全承担承租范围内安全、环境卫生等相关责任。

（二）招租政策

我司招租政策如下，竞租人需对**意向租赁**铺面第一年月租金单价**提出报价，报价不得低于**该铺面的**招租底价，报价函需盖竞租人公章。**（注：每个铺面单独一个报价函）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋编号** | | **面积** | **招租低价** | **租赁年限** | **年递增率** | **优惠期** |
| 负一层 | | 380㎡ | 22.5/㎡ | 不超过5年 | 不低于3% | 一年租期给予不超过1个月的优惠期，以此类推 |
| 负二层 | | 2220㎡ | 22.5/㎡ | 不超过10年 | 不低于3% |
| 1层87号 | | 87.68㎡ | 72/㎡ | 不超过3年 | 不低于3% |
| 1层88号 | | 124.18㎡ | 72/㎡ | 不超过3年 | 不低于3% |
| 2层132号 | | 214.01㎡ | 45/㎡ | 不超过3年 | 不低于3% |
| 3层170号 | | 221.98㎡ | 31.5/㎡ | 不超过3年 | 不低于3% |
| 4层9号 | | 26.49㎡ | 30/㎡ | 不超过3年 | 不低于3% |
| 4层10号 | | 26.49㎡ | 27/㎡ | 不超过3年 | 不低于3% |
| 4层11号 | | 26.49㎡ | 27/㎡ | 不超过3年 | 不低于3% |
| 4层12号 | | 25.29㎡ | 27/㎡ | 不超过3年 | 不低于3% |
| 4层13号 | | 52.27㎡ | 27/㎡ | 不超过3年 | 不低于3% |
| 4层14号 | | 26.49㎡ | 27/㎡ | 不超过3年 | 不低于3% |
| 4层15号 | | 26.49㎡ | 27/㎡ | 不超过3年 | 不低于3% |
| 4层16号 | | 26.49㎡ | 27/㎡ | 不超过3年 | 不低于3% |
| 履约保证金 | 履约保证金按2个月租金收取。 | | | | | |
| 装修保证金 | 装修保证金按照3个月租金收取。 | | | | | |
| 物管费 | 物管费5元/月/㎡，装修优惠期物管费正常收取。 | | | | | |
| 其他费用 | 租赁方自行缴纳税费、水电等费用。 | | | | | |

注：租赁期限从合同签订之日起算；装修优惠期期间，租金按照1元/月.㎡收取，物管费正常收取；租金、物管费采取预付方式，每3个月支付一次。

**三、竞租**

（一）递交竞租文件

竞租函递交时间 年 月 日 时至 年 月 日 时（北京时间）。（递交截止时间如有变动，招租人提前告知）。

竞租函需密封并在袋口封口处加盖竞租人单位公章。如竞租人为个人须在封口处签字盖手印(否则作废标处理)。

（二）竞租有效期

竞租有效期从递交竞租文件截止时间起计算至招租人确定意向性商家为止。

（三）确定意向性商家

1.竞争同一铺面的竞租人现场比对报价，报价最高者为该铺面的意向性商家，意向性商家5个工作日内向我司缴纳意向定金2万，并与我司协商签订租赁合同相关事宜。

2.如截止递交竞租文件时，铺面仅有一家符合招租政策的竞租人递交了竞租函，则递交时间延长5个工作日，延长5个工作日后如仍只有一家符合招租政策，则直接确定为意向性商家，收取其意向定金2万元后，与之协商签订租赁合同相关事宜。

3.已确定的意向商家5个工作日内向招租人缴纳意向定金2万，并与招租人协商租赁合同相关事宜，未按时缴纳意向性定金的，视为弃权；已缴纳意向性定金，但无正当理由拒签合同的，同样视为弃权，已缴纳的意向定金不予退还，且我司有权重新招商。合同签订完毕之后，意向定金自动转为合同履约保证金，多退少补。

意向定金支付入招租人以下银行账户：

（1）账户名称：重庆通邑物业管理有限公司;

（2）开户银行：民生银行南坪支行；

（3）账号：695138171。

**特别说明：竞租人在收到招租文件后，应仔细检查招租文件的所有内容，如有残缺或文字表述不清，以及存在概念模糊和可能出现歧义或理解上有偏差的内容等，应在竞租文件递交截止时间3个工作日之前书面通知招租人。**

**注：附件是本招租文件不可分割的一部分，与招租文件具备同等法律效力。**

附件一：房屋租赁合同

附件二：房屋租赁安全管理协议

附件三：物业管理合同

附件四：房屋竞租报价函

重庆通邑物业管理有限公司

2021年8月

附件1：

**房屋租赁合同**

出租方（甲方）：重庆通邑物业管理有限公司

联系人：

地址：

联系电话：

承租方（乙方）：

身份证号码/组织机构代码:

地址：

联系电话：

**一、总则**

甲方属重庆城市综合交通枢纽（集团）有限公司（简称：枢纽集团）全资子公司，受枢纽集团委托，负责枢纽集团持有物业的经营管理工作，代表枢纽集团与乙方签订租赁合同，乙方向枢纽集团支付租金，由枢纽集团出具发票，乙方已明确知晓上述相关事项。根据《中华人民共和国民法典》及有关法规，经甲乙双方协议一致，达成如下合同。

**二、租赁房屋情况**

（一）甲方将自有产权的位于重庆市陈家坪配套用房 号房屋（房屋性质：办公，房屋建筑面积 ㎡，该房屋面积及结构以权属证书确定为准），出租给乙方合法合规使用。

（二）乙方需自行办理、完善房屋装修、改造、消防（含土建）、营业、水电二次计量等所有涉及的相关手续并承担相关费用，甲方须积极配合并提供相关资料和手续。

**三、租赁期限、租金、年递增率、租金支付方式、装修优惠期、装修保证金、履约保证金、物业管理**

**（一）租赁期限**

本租赁期限自双方签订合同开始计算，即自 年 月 日起至 年 月 日止，共计 年。装修优惠期 个月，自 年 月 日起至 年 月 日止，装修优惠期租金按1元/月.㎡收取。

**（二）租金、租金递增率及租金支付方式**

第一年租金单价为（人民币） 元/月.㎡,租赁面积 ㎡，每月租金为（人民币） 元（大写： ）。第二年租金价格在上一年的租金价格基础上递增 %（租金金额保留小数点后两位），租金不含物业管理费、水费、电费、清洁费及政府职能部门依法征收的各种费用。

租金采取预付方式，每3个月为一次支付期。双方合同签订后5个工作日内乙方向甲方预付第一期租金（人民币） 元（大写： 整），第一期租金到期前10个工作日预付第二期租金，以后各期租金以此类推。

乙方以转账方式将本合同约定租金转入甲方指定以下银行账户：

1.账户名称：重庆城市综合交通枢纽（集团）有限公司；

2.开户银行：重庆银行人和街支行；

3.账号：550101040002958。

**（三）履约保证金**

本合同签署后，乙方须向甲方支付履约保证金(人民币) 元（大写：

整 ），且该保证金须在本合同签订后七日内一次付清。履约保证金在整个租赁期内保持不动。租赁期内，如根据本合同，乙方因在履行本合同义务时对甲方负有债务，或因乙方违反本合同，或由乙方的过失而对甲方造成损失的，可从履约保证金中扣除。甲方扣除欠款额后，乙方应在甲方发出书面通知后7个工作日内补齐被扣除的款项，如7个工作日内未补齐，后续每逾期一天则按照履约保证金的0.05%缴纳滞纳金，逾期超20个工作日（含出书面通知后7个工作日），则视为根本性违约，甲方可单方面解除合约，并追缴滞纳金。本合同终止或协商解除时若乙方没有任何违约行为，则甲方应于合同终止或解除后的三个月内将该履约保证金如数退还给乙方（不计利息）。乙方退房时，室内不能拆卸的装修设施设备归甲方所有，且甲方无义务给予乙方任何补偿。

乙方以转账方式将本合同约定履约保证金转入甲方指定以下银行账户：

1. 账户名称：重庆通邑物业管理有限公司；
2. 开户银行：民生银行南坪支行；
3. 账号：695138171。

**（四）装修保证金**

在本合同签订后，乙方初次开展本租赁房屋内乙方自营区域或公共区域（非乙方及其他租户独立使用的区域，如大堂、入口、楼梯间、客货电梯间、公共通道、卫生间等）的装修工作，应在合同签订后5个工作日内一次性向甲方指定账户交纳装修保证金（人民币） 元（大写： 整 ）。该装修保证金不能作为乙方支付给甲方的房屋租金、物业服务费及代收、代缴的各种费。在乙方装修完成，经消防机构等验收合格，并经甲方审核，清运全部建筑装修垃圾后10个工作日内，甲方将本装修保证金无息全额退还乙方。

在上述装修工作完成后，乙方因经营需要须再次开展装修工作的，应向甲方再次缴纳装修保证金，具体事宜另行协商。

乙方以转账方式将装修保证金转入甲方指定以下银行账户：

1. 账户名称：重庆通邑物业管理有限公司；
2. 开户银行：民生银行南坪支行；
3. 账号：695138171。

**（五）物业管理**

枢纽集团委托甲方对租赁物业进行管理，乙方向甲方支付物业管理费。乙方首租赁年物业管理费5元/月/㎡（按照建筑面积计收），装修优惠期物业管理费5元/月/㎡（按照建筑面积计收）。（详见物业管理合同）

在房屋租赁期间，水、电、物管、清洁费及政府职能部门依法对乙方征收的各种费用由乙方支付，并由乙方承担延期付款的违约责任。

**四、双方的权利与义务**

**（一）甲方的权利与义务**

1.负责或委托的物业管理公司对该房屋（指乙方所租赁的结构部分）进行定期检查。

2.甲方不得擅自提前终止租赁合同，否则甲方将承担本合同约定的相关违约责任。

3.在租赁期间甲方应保证乙方对租赁房屋有效和正常使用（因乙方原因造成的除外），否则甲方将承担本合同约定的违约责任。

4.租赁期间，房屋和土地产生的租赁相关税费由甲方依法交纳。

**（二）乙方的权利与义务**

1.乙方如因经营需要对房屋进行装修或安装设备时，必须经甲方书面同意，不得破坏房屋的主体结构。乙方装修设计必须符合国家的消防、环保等相关法律法规，装修施工前应先将房屋装修设计方案、施工图等报甲方及甲方委托的物业管理公司审核同意并由乙方自行向有关部门办理相关手续，取得许可后方可进行装修，费用由乙方负责。

2.未经甲方书面同意，乙方不得擅自将本租赁房屋全部或部分进行转租，否则乙方将承担本合同约定的违约责任。

3.乙方签订租房合同后不得擅自提前终止租赁合同。如果乙方擅自提前终止租赁合同，除乙方将承担本合同约定的违约责任外，乙方在租赁房屋内的装修（不能拆卸的装修和设施设备）归甲方所有，且甲方无义务给予乙方任何补偿。

4.乙方可在租赁合同到期时根据甲方的招租公示参与下次公开竞租，在同等条件下，享有优先承租权。

5.租赁期内，乙方须遵守国家有关法律、法规和城管、街道、工商、治安、消防、环卫等相关要求及物业管理规定。乙方负责自行办理和完善房屋使用或经营相关手续（其中，营业执照须以乙方名义注册，乙方在办理完善相关经营手续开始正式营业前须将相关证照复印件报甲方备案）。如因乙方原因违反国家相关法律、法规的规定产生的处罚，或造成的财产损失及人员伤亡等，均由乙方自行承担法律及经济赔偿责任，并按本合同相关约定承担违约责任。

6.未经甲方书面同意，乙方不得逾越本合同约定的房屋用途限定使用本租赁房屋，否则由此引起的一切经济纠纷及法律责任均由乙方承担。

7.乙方在租赁期间必须确保该物业的安全使用，由于乙方使用不当或疏于管理等原因，所产生的纠纷与损失，均由乙方自行解决和承担。

8.在使用过程中，房屋及附属设备维护、维修由乙方负责。房屋主体结构维护由甲方负责。乙方有义务配合协助甲方或甲方委托的物业管理公司进行正常的房屋检查和维修。

9.乙方应合理使用并妥善维护房屋及公共设施，不得擅自改变其用途和结构。租赁期满或提前解除合同，乙方应保持其不能拆卸装饰设施之原样，不得破坏已装修部分及房屋主体结构。

**五、违约责任**

（一）除本合同相关约定外，甲方擅自提前终止本租赁合同的，甲方须向乙方无息全额退还履约保证金及预收未使用部分的房屋租金，赔偿由此给乙方造成的直接损失。

（二）乙方发生下列情况时，甲方有权解除本租赁合同，不予退还履约保证金及乙方预付的房屋租金，如乙方相关违约行为给甲方造成其他损失的，甲方有权另行要求乙方进行经济赔偿；乙方在租赁房屋内的装修（不能拆卸的装修及设施设备）归甲方所有，且甲方无义务给予乙方任何补偿：

1.未经甲方书面同意，乙方将本合同约定房屋的全部或部分进行转租，或擅自改变本合同约定的房屋用途，或引入第三方参与本租赁房屋的经营活动，或擅自提前终止本租赁合同的；

2.乙方逾期1个月（包含本数）未向甲方支付房屋租金的；

3.乙方对本租赁房屋进行装修时，其装修设计方案未经甲方及甲方委托物业管理公司审核同意，或在装修过程中破坏房屋主体结构时，未按甲方要求时限停工并完成整改的；

4.由于乙方的违法、违规活动给甲方造成不良社会影响的。

（三）因乙方原因违反国家有关法律、法规和城管、街道、工商、治安、消防、环卫等相关要求及物业管理规定，产生的处罚、造成的经济损失和人员伤亡，并由此产生的法律及经济赔偿责任，均由乙方自行承担。甲方有权解除本租赁合同，不予退还履约保证金及乙方预付的房屋租金；对甲方造成其他损失的，甲方有权要求乙方赔偿。

（四）乙方逾期支付房屋租金，每逾期1日，按拖欠租金的5‰向甲方支付滞纳金。

（五）乙方拖欠租金、物业服务费或水电费，甲方有权终止供电及供水，因断水断电造成的一切损失由乙方全权自行负责。

（六）租赁期满或租赁合同解除时，乙方应在租赁期届满或合同解除后5日内将租赁房屋移交给甲方，甲方无息全额退还乙方履约保证金，逾期未移交的，每逾期1日应向甲方支付本合同约定的日租金3倍的租赁房屋占用费；逾期超过10日的，甲方有权自行收回房屋，房屋内所属乙方物品甲方不予保管，甲方不予退还履约保证金。

（七）合同租赁期满或提前解除合同时，乙方应保持其不能拆卸装饰设施之原样，不得破坏已装修部分及房屋架构，否则甲方不予退还履约保证金，并有权要求乙方进行经济赔偿。

**六、送达**

任何一方就本合同发给另一方的任何通告必须以中文书面形式进行。双方往来函件可直接送达也可EMS送达，按双方在本合同记载地址寄送（直到一方向另一方发出书面通知更改该地址为止），EMS送达的从发出函件第三日视为送达。

**七、争议的解决方式**

本合同中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行。本合同在履行中如发生突发事件或争议，双方应采取协商的办法解决，但不影响本合同的履行。协商不成时向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

**八、其他约定**

（一）租赁期间，房屋的使用权归乙方享有。

（二）乙方承租房屋后，并未拥有在租赁房屋外墙、玻璃幕墙(玻璃窗)内外及屋顶设计发布广告和宣传标语的权利。如相关部门要求进行拆除，乙方必须予以整改，费用及损失由乙方自行承担。

（三）若因城市改造需要，该营业场地拆迁，本合同自行终止，乙方应无条件执行，但甲方应在接到相关文件或通知后的三日内告知乙方，以使乙方另行安排，甲方不用赔偿乙方因租赁房屋所产生的任何费用。甲方无须承担因该项原因造成合同终止而产生的相应责任，拆迁补偿费归甲方所有。

（四）在合同期满或按相关约定终止合同后，乙方交还租赁房屋时应保证其清洁。

（五）因不可抗力致使本合同不能履行时，双方可依法变更或解除合同。

（六）甲、乙双方在移交房屋时签订移交确认书。

**九、本合同未尽事宜，甲乙双方可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。**

**十、附则**

（一）本合同经双方签章并交付第一期租金和履约保证金后生效。

（二）本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

甲方（签章）:重庆通邑物业管理 乙方（签章）：

有限公司

法定代表人：肖长江 法定代表人：

经办人（签字）：　　　　　　　　　　经办人（签字）：

地址：重庆市北部新区梧桐路6号 地址：

联系电话： 联系电话：

年 　月 　日 年 月 日

附件2 房屋租赁安全管理协议

房屋租赁安全管理协议

甲方（出租方）：重庆通邑物业管理有限公司

乙方（承租方）：

重庆城市综合交通枢纽（集团）有限公司（以下简称重庆交通枢纽集团）委托甲方对其所属位于重庆市陈家坪配套用房 号房屋（房屋性质：办公，房屋建筑面积 ㎡，该房屋面积及结构以权属证书确定为准）开展租赁工作。切实做好租赁物业的安全工作是甲乙双方共同的愿望和责任，也是保障甲乙双方合法权益的基础；物业业主及承租单位在开展经营活动中认真贯彻落实《中华人民共和国安全生产法》、《重庆市安全生产条例》、《中华人民共和国消防法》等安全法律法规是甲乙双方的义务。为明确和落实甲乙双方对租赁物业的安全管理责任，甲乙双方自愿达成本协议，共同遵守执行：

一、安全管理方针：安全第一、预防为主、综合治理。

二、安全管理原则：谁使用，谁管理，谁负责。

三、安全管理范围：租赁范围内。

四、甲方安全管理权利和责任:

（一）严格遵守国家有关安全生产的法律法规，认真执行双方签订的安全协议中的有关安全要求。

（二）甲方（在乙方的陪同下）有权对乙方租赁物业范围内的安全管理工作进行监督检查；对发现的安全隐患有权责令乙方限期整改，并在乙方整改完毕后组织相关专业人员进行复查，督促乙方贯彻落实和做好预防控制工作。如乙方不能按要求整改消除隐患，甲方有权报上级主管部门或相关行业主管部门，并有权单方解除租赁合同，要求乙方支付违约金 元，由此产生的全部损失均由乙方负责。

（三）甲方有权督促乙方建立健全安全巡查制度，及时消除生产安全事故隐患。

（四）甲方有权督促乙方根据其生产经营特点制定相应的安全生产责任制、规章制度，教育和培训计划，确保乙方安全生产的投入。

（五）甲方有权全程监督乙方的改造施工，如施工中出现安全隐患或不符施工方案的，甲方有权要求乙方进行整改、纠正直至停止施工。

（六）甲方有权监督乙方按合同约定用途合法、合规使用房屋。

五、乙方安全管理权利和责任:

（一）乙方有权对租赁物业范围内的安全工作实施有效管理，结合自身经营特点建立健全安全生产责任制，设置安全管理机构，配备安全管理人员，开展安全教育和培训，对安全生产有效投入，建立安全巡查制度、应急救援方案。

（二）乙方有权对甲方的安全管理工作提出意见及建议。

（三）乙方应对其从业人员进行安全生产教育和培训，使其掌握本职工作所需的安全生产知识，提高安全生产能力，增强事故预防和应急处理能力。

（四）乙方在使用特种作业人员时，必须按照国家有关规定经专门的安全作业培训，取得相应资格，方可上岗作业。乙方应将特种作业人员名单和上岗证复印件报甲方备案，没有持证的人员或持证过期人员不得从事特种作业。乙方必须为从业人员提供符合国家标准或行业标准的劳动防护用品，并监督、教育从业人员按照使用规则佩戴使用。

（五）乙方应根据生产经营特点配备足够的消防设施，落实专人管理保养，保证消防设施正常状态。乙方不得损坏或者擅自挪用、拆除、停用消防设施。

（六）乙方应配合甲方对其租赁区域内安全的监督检查，不得拒绝、阻挠。

（七）乙方不得在其租赁区域内生产、经营、储存、使用易燃、易爆、有毒、有放射性等危险物品。租赁区域内的人、财、物防火、防盗、保管等所有安全责任及费用由乙方承担。

（八）乙方负责承租区域内的治安防范措施的制定、执行和管理。应组织制定并实施生产安全事故应急救援预案，及时、如实报告生产安全事故。

（九）乙方应保证安全生产投入的有效实施，按相关要求配置公共区域的消防设施，并进行经常性维护、保养，确保正常使用。

（十）乙方装修方案必须按国家相关文件要求报政府相关职能部门审批，并将方案交给甲方备案后才能进场装修，并严格执行《安全生产法》中的规定，确保安全文明施工。

（十一）乙方装修中使用的材料必须符合国家工程建筑消防技术标准的有关规定，尽可能使用阻燃、隔热和耐高温材料。

（十二）乙方不得私自破坏甲方提供的各类安全防护设施，确因施工需要拆除的防护设施，必须经甲方书面同意后方可拆除。施工过程中应设置警戒，施工完成后应将防护设施恢复原状。

（十三）乙方确因经营需求对房屋进行改造或安装设备时，须遵守甲方相关规章制度，乙方的改造设计必须符合国家的消防、环保、建设以及规划等相关法律法规，改造施工前应将场地及房屋改造设计方案、施工图等报甲方审核同意并自行向相关行政管理部门办理相关手续，取得许可后方可进场施工。

（十四）乙方不得随意变动原有水、电、管道、通信、智能化、消防、空调等，如需重新安装的，应事先向甲方书面申请，并提供改造、装修和线路布置图，取得甲方书面同意后才能进行。

（十五）乙方必须遵守有关安全法律法规规定的其他义务。

（十六）租赁期间，乙方应承担对租赁范围上所有物品、设备的照管责任，如因乙方未履行照管义务导致物品损坏、被盗、损失或伤害的，乙方应自费进行修理和修复，并对后果自行承担全部责任。

六、违约责任：

（一）甲乙双方都应主动、积极、认真履行本协议约定的安全管理责任，违约方由于未履行或履行不到位给守约方带来安全风险，守约方可提出限期整改，对拖延、置之不理的行为，守约方可提出解除租赁合同，要求违约方支付违约金 元，并由违约方对由此产生的全部损失承担责任。（二）由于一方未履行安全管理责任受到安全生产监督管理部门的处罚并给另一方造成经济、声誉损害的，受损害方可向过错方提出赔偿，并可追究其违约责任。

（三）发生安全生产责任事故应经安全生产监督管理部门认定事故性质、原因、责任人等，过错方应向守约方赔偿损失，包括经济补偿、声誉损失等。守约方有权单方解除租赁合同，要求违约方支付违约金 元，并由违约方对由此产生的全部损失承担责任。（四）甲、乙任何一方违反本协议即违约，违约方应承担守约方因此而发生的全部差旅费、保全费、律师费、鉴定费、评估费及诉讼费等费用。

七、工作联系机制：

（一）甲乙双方应建立安全管理联系机制，沟通和协调有关安全管理工作。

（二）各级政府、安全生产监督管理部门，甲方上级单位发出的有关安全的规定、通知等，甲乙双方应及时互通信息，及时传达，及时落实。

（三）有关安全工作事项的衔接，甲乙双方应以书面形式进行，并由双方代表签字确认，以备查，通知与送达条款参照房屋租赁合同的约定。

八、其它事项：

（一）在本协议执行过程中，由于实际情况发生变化，或发现有未尽事宜，甲乙双方可对本协议相关条款进行修订、更改或补充，甲乙双方签订补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。

（二）本协议是对房屋租赁合同相关安全内容的补充，共同构成合同整体，同时生效，同时终止。

（三）本协议执行期间，如遇不可抗力，致使双方无法履行时，协议终止，双方均不承担违约责任，并按有关政策规定协商处理。

（四）本协议一式肆份，甲方双方各执贰份，具有同等法律效力。甲乙双方签字盖章后生效。

甲方： 乙方：

法定代表人： 法定代表人：

经办人: 经办人：

联系电话： 联系电话：

年 月 日 年 月 日

附件3

物业管理合同

甲方：（物业管理企业）  
企业名称：重庆通邑物业管理有限公司

法定代表人：肖长江

地址：重庆市北部新区梧桐路6号  
联系电话： 61751776

乙方：（物业承租人）  
企业名称：  
法定代表人：

地址：

联系电话：

根据甲乙双方租赁合同中关于物业服务及收费方面的约定以及枢纽集团给予甲方的《物业经营管理授权委托书》中物业授权，甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就乙方租赁区域房屋的水电费、物管费、公摊费等费用的缴纳以及公共设施设备、公共区域清洁卫生等物业管理服务事宜订立本合同。

第一条 物业基本情况：

物业类型：办公

座落位置：重庆市陈家坪配套用房 号房屋， 建筑面积： ㎡（该房屋面积及结构以权属证书确定为准）。

第二条 物业服务费用的收费标准及收费时间

1、物业服务费用的收费标准及支付方式

1.1物业服务费标准：装修免租期从双方签订合同开始计算，装修免租期期间物业服务费按（人民币）7元/平方米/月收取,装修免租期结束后物业服务费按照（人民币）7元/平方米/月收取。（物管费收取详细标准见附件1）

1.2物业服务费支付方式：物业服务费采取预付方式，每3个月为一次支付期。双方合同签订后5日内乙方向甲方支付第一期物业服务费（人民币） 元（大写： ）。第一期租期结束前10日预付第二期物业服务费，以后每期物业服务费的支付时间及方式以此类推。

2、水电费用由甲方统一缴纳，乙方自行安装水电分表，水电费收费标准按甲方实际缴纳单价加上实际损耗向乙方收取；

3、水电费收费标准为：

3.1代缴电费：按 1.20 元/度计收（含税和损耗）

3.2代缴水费：按 5.50 元/ 吨计收（含税和损耗）

水电价格的调整按照实际变动价格进行调整。

4、除物业费外，代收水电费以及其它代收费、特约服务费等费用须在费用产生的当月20号前向甲方缴纳。

5、乙方违反本合同，不按时缴纳相关费用时，经甲方书面通知乙方后五个工作日仍不缴纳的，违约金每日按拖欠物管费总额的0.05%收取。

6、乙方将本合同约定费用转入甲方以下银行账户：

账户名称：重庆通邑物业管理有限公司;

开户银行：民生银行南坪支行；

账号：695138171。

第三条 甲方向乙方提供的管理事项包括：

1、负责管理区域内房屋建筑共用部分及公共配套设施的维修、养护和管理；

2、负责管理区域内排水管网的维修、养护、运行和管理，保障其正常使用；

3、负责管理区域内公共绿地的养护和管理；

4、负责管理区域内公共环境卫生，包括房屋公用卫生间的清洁卫生，公共部位的清洁卫生、垃圾的收集和清运。

5、负责协助承租人（使用人）做好管理区域内的公共秩序及安全防范，包括全天视频监控、秩序维护巡视，但不承担承租人（使用人）财产失盗损失和人身安全，承租人（使用人）要妥善保管自己的财物和保护自身安全。前款约定的事项不含物业承租人（或使用人）的人身、财产和财产保管责任。双方另行签订人身、财产保险和财产保管专项合同的，按合同约定执行。

6、负责管理区域内装饰装修管理服务。

第四条 物业服务标准

该物业服务标准参照中物协[2004]1号文件，《普通住宅小区物业管理服务等级标准》中三级物业企业标准执行。（详细标准见附件2）

第五条 乙方房屋自用部位（承租人自用部位详见招商文件第一章招商范围）、自用设备设施的维修、养护不在甲方的管理服务范围内；若乙方提出委托，甲方可以接受委托并合理收费。（自用部位是指承租人租赁区域以内的区域；自用设备设施是指承租人租赁区域以内的因经营需要配置的设施设备及附属设施，包括水、电表及相应的管线，一层至二层四部电扶梯等。）

第六条 乙方禁止占用公共人行通道、消防疏散通道。若存在上述情形，甲方有权要求乙方恢复原状，并有权要求乙方支付违约金，违约金额视情节轻重决定。

第七条 乙方不按规定施工，甲方有权要求乙方停工，由此给甲方或者他人造成损失的，乙方负责赔偿，甲方不承担责任。

第八条 乙方应配合甲方对整个物业管理区域的工作，不阻挠、刁难管理人员，不破坏甲方制定的管理制度和安全制度，否则后果由乙方承担。

第九条 因维修、改建物业建筑或公共设施，甲方需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地或乙方租赁区域时应及时告知乙方，并在约定期限内恢复原状。

第十条 违约责任

1、如乙方逾期支付或逾期补足物业管理费及水电费等其它应支付费用的，乙方除应如数支付或补足外，每逾期一日，按应付而未付金额的0.05%向甲方支付违约金。逾期超过15日的，则甲方有权对租赁场所采取合理措施促使乙方改正而不必承担任何赔偿责任，且乙方应承担因此发生的一切损失和费用，甲方亦可以单方解除合同，并不承担任何责任，且乙方应承担因此发生的一切损失和费用。

2、如乙方违反物业管理各项规定的，甲方有权要求乙方限期纠正，逾期仍不纠正的，甲方有权要求乙方支付物业管理费总额10%的违约金，并有权中止或停止对其提供物业管理服务。

3、合同履行期间，乙方不得擅自解除合同，若擅自解除合同，乙方应支付甲方 元违约金，违约金不足以弥补损失的，还应当赔偿甲方的损失。

4、双方因争议产生的律师费、调查费、保全费、保全担保费、诉讼费用等均由违约方承担。

第十一条 甲乙双方在履行合同中如发生争议，双方沟通协商解决为主，协商不成时，也可以依法向商铺所在地人民法院提起诉讼。

第十二条 本合同记载的联系地址及方式作为双方工作往来及发生争议时人民法院送达法律文书（包括但不限于传票、通知书、告知书、裁定书、调解书、判决书）的地址及方式，一方未书面变更前按照该地址及方式送达的视为有效送达。

第十三条 免责条款

1、因自然灾害、战争等不可抗力因素导致物业管理服务中断的，甲方不承担责任；

2、因维修、养护物业管理区域内公共设施且事先已告知乙方，或突发事件应急抢修而暂时停水、停电、停止共用设施设备使用造成损失的，甲方不承担责任；

3、因非甲方管理不善等原因造成供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他公用设施设备运行障碍造成损失的甲方不承担责任。

第十四条 安全责任

1、甲方负责非乙方租赁区域的安全管理，配合和协助乙方做好其租赁区域的安全防范工作，乙方在租赁区域的安全责任主体为乙方。

2、乙方应保持其租赁区域的消防通道畅通，禁止锁闭消防出口，不得在消防通道、楼梯等出口部位堆放杂物。

3、乙方不得在其租赁区域及管理范围内生产、经营、储存、使用易燃、易爆、有毒等危险物品。

第十五条 本合同附件均为合同有效组成部分，本合同及其附件中未明确规定的事宜，双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签定补充协议，补充协议与本合同有同等效力。

第十六条 本合同一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。本合同期限为 年，合同从签署之日起生效。

甲方： 重庆通邑物业 乙方：

管理有限公司

法定代表人：肖长江 法定代表人：

经办人: 经办人：

联系电话： 联系电话：

年 月 日 年 月 日

附件1：物业服务费标准

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 租赁  年限 | 物业服务费标准 | | | |
| 物业服务费单价  （元/平方米/月） | | 月物业服务费金额 （元/月） | |
| 1 | 第1年 | 优惠期 | 正常期 | 优惠期 | 正常期 |
|  |  |  |  |
| 2 | 第2年 |  | |  | |
| 3 | 第3年 |  | |  | |
| 4 | 第4年 |  | |  | |
| 5 | 第5年 |  | |  | |

附件2：物业服务标准

|  |  |
| --- | --- |
| **项目** | **内容与标准** |
| **（一）**  **基**  **本**  **要**  **求** | 1. 对管理区域内共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。   2、管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。  3、有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。  4、管理服务人员佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。  5、公示24小时服务电话。公共设施设备报修后应在30分钟内到达现场，有报修、维修记录。 |
| **（二）**  **房**  **屋**  **管**  **理** | 1、对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。  2、根据房屋实际使用年限，检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和维修资金使用计划，向产权人提出报告与建议，根据产权人的决定，组织维修。  3、每周巡查1次区域楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，定期维修养护。  4、按照国家修饰装修相关规定要求，建立完善的装饰装修管理制度。装修前，依规定审核承租人（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项，签订装饰装修的安全责任书。  5、对违反装饰装修规定、擅自改变装修方案的行为及时阻止，并报告产权人和有关主管部门。 |

|  |  |
| --- | --- |
| **（三）**  **共用**  **设施**  **设备**  **维修**  **养护** | 1、对共用设施设备进行日常管理和维修养护（依法应由专业部门负责的除外）。  2、建立共用设施设备档案（设备台帐），设施设备的运行、检修等记录齐全。  3、操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常。  4、对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划，向产权人提出报告与建议，根据产权人的决定，组织维修或者更新改造。  5、载人电梯在工作时间正常运行。  6、消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。  7、路灯、楼道灯完好率不低于80%。  8、容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。 |
| **（四）**  **协助**  **维护**  **公共**  **秩序** | 1、管理区域内公共场所24小时值勤。  2、对重点区域、重点部位每3小时至少巡查1次。  3、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告产权人、承租人和有关部门，并协助采取相应措施。 |
| **（五）**  **保**  **洁**  **服**  **务** | 1、管理区域内设有垃圾收集点，生活垃圾每天清运1次。  2、管理区域内公共场所每日清扫1次；电梯厅、楼道每日清扫1次；共用部位玻璃每季度清洁1次；路灯、楼道灯每半年清洁1次。  3、管理区域内公共雨、污水管道每年疏通1-2次；雨、污水井每半年检查1次，并视检查情况及时清掏；化粪池每季度检查1次，每年清掏1-2次，发现异常及时清掏。 |
| **（六）**  **绿化**  **养护**  **管理** | 1、对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护。  2、定期清除绿地杂草、杂物。  3、预防花草、树木病虫害。 |

附件4：竞租报价函

**竞租报价函**

招商项目：西站配套用房

致：重庆通邑物业管理有限公司：

1.我方已认真研读《西站配套用房招租文件》，我方将接受并遵守招租文件所规定的各项条款。同时我方已现场考察确认房屋位置及现状，接受房屋按现状交付，并自行解决水电问题。

2.我方承租西站配套用房 （房间号），建筑面积 平方米，具体承租条件如下：

1. 租赁报价：首年租金 元/月·㎡（租金按建筑面积计算）。

（2）租期： 年。

（3）年租金递增率： %。

（4）装修优惠期： 个月。装修优惠期期间，租金按1元/月·㎡收取。

（5）合同履约保证金：履约保证金按照2个月租金收取。

（6）装修保证金：装修保证金按照3个月租金收取。

（7）物管费：5元/月/㎡，装修优惠期期间，物管费正常收取。

（8）其他费用：租赁方自行承担税费、水、电等费用。

（9）租金、物管费采取预付方式，每3个月支付一次。

（10）其他租赁条件：按照贵司招租文件的要求执行。

竞租人： （签章）

竞租人法定代表人（或授权人）签字：

地址：

电话：

电子邮箱：

传真：

银行帐号：（包括开户行地址、电话、传真号）