亳州学院房屋租赁权（理发店）

拍卖项目方案

一、标的基本情况

亳州学院拟招租的理发店经营用房位于院内综合楼三层，建筑面积约60平方米，产权属亳州学院，无产权纠纷。该房屋仅作理发店经营使用。

二、租期及底价

（一）租期：自合同签订之日起，到2025年7月15日。

（二）租金底价：1.57万元/年。

说明：

1.意向承租人应在本公告期截止前现场踏勘出租标的，就出租标的相关情况主动向招租人咨询，自行了解使用该房屋可能涉及的相关法律法规及市政规定；完成登记的意向承租人都视同已实地踏勘出租标的，确认了标的范围、面积并认可租赁要求等，自愿承担因上述原因导致的一切后果和法律责任。

2.公告所列示的标的建筑面积仅作参考，各出租标的面积以实际移交为准，不因此影响最终实际成交价格；标的实际面积与本公告所列示建筑面积不符的，不调整成交价格。出租面积之外的建筑物、附属物（如道路、绿化、空地、停车场等）均不在出租范围内，招租人不提供任何承诺或服务。

3.招租人不承诺在合作经营期间仅出租一家理发店经营权，投标人充分考虑风险因素。

三、承租人资格条件

投标人应具备下列资格条件，中标后提供相关证明材料原件备查。

（一）凡依法设立并有效存续的境内企事业法人（含分支机构）、其他组织、个体工商户，具有完全民事行为能力的自然人均可参与竞租。

（二）遵守国家法律法规，在近三年产权交易活动、经营活动中无不良行为记录（以“信用中国”查询为准）。在近三年亳州市公共资源交易平台产权交易活动中无不良行为。

（三）本项目不接受联合体竞买。

四、招标方式及报价说明

本项目采取一次性报价、有效最高报价者中标。承租期不是整年的，租金按天计算（一年按365天计算）。

五、中标成交

中标人须于拍卖成交后7个工作日内将首年租金（中标成交全款）及履约保证金（履约保证金按中标成交价的2%缴纳）支付至出租人方指定账户。履约保证金待合同期满后，无合同约定的不予退还履约保证金的情形，一次性无息退还。

第二年的租金缴纳要求：于前一年承租期到期的两个月前支付（如当年租期到期为7月15日，则下一年租金须在5月15日之前缴清）。中标人不能按时缴纳租金，须向招租人缴纳违约金，违约金额=年租金总额×0.5%×逾期天数，违约金另缴。逾期超过30天的，承租人除按照以上条款支付违约金外，招租人有权单方解除合同，履约保证金不予退还，并按照合同中强制退出条款执行。

本方案所涉及的违约金，承租人均须按时缴纳。若逾期不交的，招租人有权从承租人营业额或履约保证金中双倍扣除。

六、房屋用途及有关要求

**（一）出租用途**

房屋用途仅限于理发店经营，不得改变用途或超范围经营，否则以违约论处，招租人有权单方面解除合同，并不退还履约保证金和已缴纳的租金。

1. **基础设施要求**

1．经营租赁期内，发生的水、电、通讯（网络）、垃圾清运、物业管理、门前三包等费用以及其他与经营相关的所有费用，均由承租人承担。若出租场所的水、电计量用表不是预付费计量表具，则由承租人负责更换为预付费计量表具，费用由承租人承担，合同结束免费交由招租人。承租人需按《经营租赁合同》的约定及时缴纳相关费用，否则产生的停水、停电等一切后果由承租人承担。

2．经营期内，房屋、设施、设备等（如内外墙乳胶漆脱落、地面瓷砖破损、渗漏维修、水路维修、电路维修）的日常维护、安全管理等工作及产生的费用由承租人承担。承租人须做好污水过滤等工作，同时防止下水道堵塞，如出现堵塞，由承租人负责排除并承担费用。

3．承租人使用房屋经营必须符合相关法律、法规要求，禁止在房屋内存放有毒、有害、易燃或爆炸物品。一经发现，记违约一次，若由此造成招租人的房屋不能正常使用并导致《经营租赁合同》不能履约的，责任完全由承租人承担。

4．承租人对房屋进行装修、装潢，需报经招租人书面同意后方可实施，但合同期满或因违规被终止合同的，其装修改造和不可移动的资产免费交由招租人，不得损毁，不予进行资产分割与补偿。装修、装潢不得改动或者破坏房屋的主体结构，如有损坏或擅自改动，承租人应立即负责恢复原状，并记违约一次。如给招租人或第三人造成损失，承租人应承担赔偿责任，情况严重的，招租人有权单方面解除房屋《经营租赁合同》，收回租赁房屋并不退还租金和履约保证金。

5. 承租人须保证招租人提供的资产完好，不得自行改变、处置，不得改变其使用功能。承租人可根据经营需要，经招租人许可后，自行适当投资添置可移动的设施设备，其产权归承租人所有。

6．房屋因法律、法规政策或市政规划或学院建设需要拆除、改造房屋或房屋安全或招租人认为需要停止经营等原因导致合同解除的，招租人不承担违约责任，全额退还履约保证金，租金按照实际经营天数计算（一年按365天计算），多收的退还承租人。

**（三）经营要求**

1．承租人在正式营业前，须按国家对经营项目的有关规定办理相关证照以及消防、卫生、环保、安全等行政审批、验收手续，否则造成的一切后果均由承租人承担，且招租人有权单方面解除经营租赁合同，收回租赁房屋并不退还租金和履约保证金。

2．承租人不得转租、出借所承租房屋或改变用途，招租人有权单方面解除合同，收回租赁房屋并不退还租金和履约保证金。

**（四）价格要求**

1. 各类服务价格均不得高于周边同类服务价格。接到价格及收费投诉，经查属实的，每次须缴纳500元违约金。累计每3次记违约一次。
2. 具体服务项目及价格须中标后由招租人审批，经招租人同意后方可实施。若有经营项目或定价调整，需重新审批。
3. 不得办理任何形式的充值、储值等预收费业务。

**（五）其他要求**

承租人需遵守招租人的规章制度，接受学院日常监管和检查。招租人有权在后期管理中，补充或完善管理要求，承租人须无条件服务。

七、消防安全专项条款

承租人须遵守《中华人民共和国消防法》和《亳州学院消防安全管理规定》。此外，承租人还须遵守如下条款：

（一）承租人根据现场实际情况进行二次装修深化设计（含消防专项设计），审图，按图施工后由中标人邀请相关专业专家进行核查，并报后勤与保卫处备案。

（二）承租人合同约定期间自行负责其消防设施设备和消防器材的检测、维护、维修、更换等费用。

（三）承租人还需承担下列消防责任：

1.主要负责人是该单位消防安全责任人，全面具体负责本单位的消防安全工作。必须指定一名兼职消防管理人员，把消防安全责任落到实处。

2.落实学院的消防安全管理规定，结合本单位实际制定并落实本单位的消防安全制度和消防安全操作规程；

3.建立本单位的消防安全工作档案；

4.明确本单位消防安全专（兼）职人员，并由其负责本单位日常消防安全检查、教育、信息上报等工作；

5.组织本单位员工开展经常性的消防安全“四个能力”教育、培训及演练；

6.进行每日防火巡查，做好巡查记录，及时消除火灾隐患；

7.按规定配置消防设施、器材并确保其完好有效；

8.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；

9.新建、扩建、改建及装饰装修等工程按规定向政府有关部门和消防设计审查验收主管部门审报，并将完整有效的资料报后勤与保卫处存档；

10.按照规定的程序与措施处置火灾事故，配合后勤与保卫处和消防救援机构开展火灾事故调查；

11.与监管单位签订亳州学院消防安全责任书，责任期限为合同约定期限。

12.燃气管道、设备的使用单位（管理单位）应委托具备相关资质的单位对其定期进行安全检测，并出具检测报告存档备查，餐厅的油烟管道每半年至少清洗一次。

13.违反消防安全规定未造成不良后果的，视具体情况要求限期整改并须缴纳500元违约金；造成不良影响的须缴5000元违约金并记违约一次；造成严重后果的招租人有权单方面解除合同，不予退还承租人的履约保证金及已缴纳的租金，并保留追索其他责任的权利。

八、退出机制

（一）正常退出

合同到期后，根据合同约定，双方结清相关费用，办理移交手续后，承租人退场，合同自动终止。

1. 因不可抗力退出

出现不可抗力（如地震、海啸、台风、洪水等自然灾害，如国家政策、法律、行政措拖等政府行为），承租人可提前退出，未尽事宜双方协商解决，双方互不承担违约责任。

1. 招租人提前解除合同
2. 招租人因法律、法规政策或市政规划或学院建设需要拆除、改造房屋或房屋安全或招租人认为需要停止经营等原因导致合同解除的，招租人应提前至少三个月通知承租人，招租人不承担违约责任，退还履约保证金（无合同约定的不予退还履约保证金的情形），租金按照实际经营天数计算（一年按365天计算），多收的退还承租人。
3. 强制退出

承租人在合同期间内出现下列情况之一，招租人有权单方面解除合同，责令退场。

（1）发生安全、卫生责任事故，造成重大影响，与承租人有关的。

（2）引进的承租人违反社会管理综合治理规定，给学院造成重大不良影响的。

（3）引进的承租人在合同期内履约违法而受到司法部门或行业主管部门处理的。

（4）“违约”累计达到6次的。

（5）因服务质量存在问题等，引发群体事件影响恶劣的。

（6）服务期间，出现转包、转租情况的。

（7）不按时缴纳租金，达到解除合同要求的。

（8）承租人从投标环节开始直至服务期内，发现有弄虚作假行为的。

强制退出的条件包括且不限于上述8条，凡强制退出的承租人须承担由此产生的一切经济损失及法律责任，须按合同总租金15％的额度向招租人支付违约金，并不退还履约保证金及已缴纳的租金，暂不予结算已经产生的经营营业额。

在招租人成功完成新的招标、新一轮承租人入驻之前，本项目承租人在接到强制退出通知七个日历天内退场（承租人服务人员离场，所有设施、设备均不得改变或拆除，招租人有权直接委托第三方服务人员接管承租人的设施、设备，第三方管理服务产生的费用、更换的设施设备和耗材费用从原承租人的经营营业额中扣除）。新一轮承租人确定、入场之后，招租人与该项目原承租人按合同约定办理相关资产移交手续。

1. 承租人提前解除合同
2. 因其他特殊原因承租人无法继续经营，应提前至少三个月书面申请，经招租人研究批准，待招租人按程序完成下一轮出租的招标采购，办理相关移交手续后，终止合同。**履约保证金不予退还，暂不予结算已经产生的经营营业额。**在过渡期内，承租人须无条件继续保证正常服务，履行合同义务，如发生违约行为，须另行缴纳违约金，直至按照招租人要求移交，否则，造成的一切后果由承租人承担，承租人双倍赔偿招租人损失。待招租人重新确定新的承租人，交接完成，新承租人正常经营后，据实结算原承租人的经营营业额、已经缴纳的租金，办理退场有关手续，合同解除。
3. 承租人未经招租人同意中途擅自退租，单方面终止合同，不履行合同约定的服务，承租人须按合同总租金15％的额度向招租人支付违约金，并不退还履约保证金及已缴纳的租金。若支付的违约金、履约保证金及已缴纳的租金不足弥补招租人损失的，承租人还应承担赔偿责任。

（五）其他

1. 不论是正常合同到期退场还是被强制退场，承租人须在约定时间内退场，其添置的可移动的设施设备必须带离，否则按自动放弃处理，招租人有权自行处置，并不予承租人任何费用补偿。

2. 其他未尽事宜以《经营租赁合同》为准。