**北京语言大学**

**社区服务网点-大菜站招租**

**项目编号：BIECC-22ZB0951**

**公开招租文件**

01包

 **北京国际工程咨询有限公司**

**2022年12月**

**目 录**

[第一章 公开招租邀请 1](#_Toc116809275)

[第二章 公开招租须知 4](#_Toc116809276)

[第三章 响应文件格式 14](#_Toc116809282)

[第四章 服务合作协议 28](#_Toc116809285)

# 第一章 公开招租邀请

北京国际工程咨询有限公司受北京语言大学的委托，对下述项目进行公开招租，诚邀具备资格条件的申请人参与本项目活动。

1. **招租人：北京语言大学**
2. **公开招租说明：**

1.项目名称：北京语言大学社区服务网点-大菜站招租

2.项目编号：BIECC-22ZB0951

1. **服务期限**

详见服务内容

1. **文件领取及递交文件时间安排**

 1.购买文件时间

公告发出之日—2022年12月26日（上午9：00—11：30时，下午13：00—16：30时）（北京时间，下同。国家法定节假日休息）；

2.文件领取地点：北京市海淀区学院路30号科大天工大厦B座17层1703室（北四环学院桥东北角）；

3. 采购文件售价：人民币500元/包，售后不退。若电汇或网银购买标书，请将电汇底单（网银转账页面）扫描件及以下表格发邮件至jowena@163.com，邮件主题请务必注明“（采购编号）购买标书信息”。若需快递纸质版采购文件，须加收快递费100元。电汇或网银必须于购买采购文件截止日下午16:30前到账。

|  |  |
| --- | --- |
| 项目编号 |  |
| 包号 |  |
| 单位名称 |  |
| 纳税人识别号 |  |
| 单位地址 |  |
| 联系人 |  |
| 联系电话 |  |

4.响应文件递交截止时间：**2022年12月29日09：30时（北京时间）。**

响应文件递交截止地点：**北京市海淀区学院路15号居委会二层会议室；**

注：申请人不足2家不予开启文件

 5.联系人及联系方式

 联系人：李老师；

联系方式：010-82303461；

 6.采购代理机构： 北京国际工程咨询有限公司；

地 址：北京市海淀区学院路30号科大天工大厦B座17层1703室（购买标书在1703）；

邮 编：100083；

开户银行：华夏银行北京学院路支行；

帐 号：10242000000002546；

联系部门：招标事业部

项目联系人：张乐、王经理；

联系电话：010-82375162；

传真：82370881；

电子邮箱：jowena@163.com；

# 第二章 公开招租须知

# 公开招租范围及说明

参与公开招租的申请人应符合以下条件：

（1） 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定

（2） 通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）和中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等查询信用记录（截止时点为响应截止时间），被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的申请人，没有资格参加本项目的采购活动。

（3） 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同申请人，不得同时参加本项目同一包号的政府采购活动。

（4） 申请人必须购买采购文件并登记备案，否则没有资格参加本项目的响应。

（5） 本项目不接受联合体。

（6） 申请人需承诺：办理有效的营业执照、健康证后开始营业，未取得营业执照、健康证前不营业，营业执照、健康证办理时间计算在租期内，且需承诺自身经营范围不超过营业执照的范围）

# 公开招租数量

每包公开招租1家申请人

# 服务内容

（一）相关要求：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 包号 | 发包名称 | 网点面积 |
| 01 | 社区服务网点-大菜站 | 约270平米 |

详细要求:

## 服务期限：合同签订后3年

**1.质检条款**

供应商必须接受采购人满意度调查。采购人不定期进行满意度调查，供应商应对不满意之处限期整改，（期限1个月）。连续三次满意度在70%以下的，将取消下一年度合作资格。

**2.供应商人员要求**

管理人员应具有五年以上管理经验（需提供简历）并自行承诺，格式自拟。

**3.装修、装饰要求**

(1) 供应商须向采购人提供装修图纸和效果图，经采购人确认后方可装修，不得私自改造建筑结构及水、电设备，不得私接大功率电器。施工期间，供应商应接受采购人派专人检查，如发现危及房屋安全情况，供应商应立即整改，消除不安全隐患。如施工期间，因供应商原因造成出现的安全生产事故，由供应商承担一切责任。

(2) 装修、装饰如需政府相关部门批准的，供应商应到政府相关部门办理审批手续，并持政府相关部门的书面批准文件，按照学校和政府确认的方案施工。

(3) 对房屋的装修改造和一切相关费用全部由供应商承担，包括但不限于供水排水、供电、照明、空调系统、供暖、清洁卫生及与其相关的费用。合约期满或合约中途退出情况下，合作服务方不得以任何理由向采购人索要与装修改造相关的任何费用。如需安装水表电表等计量设备，须按学校相关规定执行。

(4) 供应商应按照国家及北京市相关规定进行装修、装饰，并须有具体的防噪音、扰民、环保、消防等措施，否则由此引发的一切责任由供应商自行承担。

**4.对供应商的要求**

(1) 供应商必须严格遵守《中华人民共和国食品安全法》（如涉及）、《北京市食品安全监督管理规定》（如涉及）及北京语言大学各项管理制度，确保营业执照等资质证照真实有效，出售商品安全卫生，不得超范围经营，不得销售假冒伪劣商品、过期变质产品，接受卫生食监、工商、物价、学校等行政职能部门的检查和监督，如出现问题或居民投诉，被有关部门确定负有主要责任，由供应商自行承担法律责任和经济责任。采购人有权终止双方合作，解除合约。

(2) 供应商有从事蔬果类服务的经历和经验，无任何食品卫生、假冒伪劣、安全事故、犯罪记录等方面的不良记录。委派专人担任服务经理，签订合同后十天内供应商需将拟入服务人员名册、证件复印件及无犯罪记录声明盖章提交采购人指定部门进行备案；

(3) 供应商所经营菜站摊位三包范围内保持环境清洁卫生，保洁、垃圾清运、安全保卫等工作由供应商自行承担；

(4) 合作期间，因供应商服务所产生一切工商、税务、卫生等费用按照实际发生额计量，均由供应商自行负责。所服务范围内的电费和日常设备保养、设施维修费等由供应商自行负责；

(5) 供应商不得以任何理由拖延或拒绝归还项目场所及设备设施，否则供应商须按合同金额月租金5%向对方支付违约金，并赔偿采购人实际和预期损失；

(6) 除完成日常服务工作之外，还必须协助社区完成诸如：上级视察、校庆、大型会议、临时事件等各种工作。

**5.服务承诺**

(1) 供应商应承诺指定专门项目负责人与采购人保持联系，随时解决各类问题，无故不得中途换人，如确需换人须得到采购人同意；

(2) 服务方案和相关服务承诺应内容明确，范围清楚，内容真实可行，并必须真实可靠，否则一切后果供应商自负；

(3) 供货商价格最高不能高于市场价格，按市场波动保持合理价格。

**6.验收标准**

装修部分验收标准严格执行《北京市装饰装修验收标准》。

**7.合同期限内退出机制：**

(1) 上级部门及学校整体规划有变的情况；

(2) 运营或监管过程中出现重大问题。

# 响应文件要求

申请人应按公开招租文件中提供的响应文件格式填写制作响应文件。 本项目公开招租单位（即招租人）指北京语言大学，申请人指递交响应文件的申请人。

 1.响应文件有效期

响应文件从提交之日起有效期为 90 天。如果申请人的响应文件有效期不足 90 天，将导致响应文件无效。

 2. 响应文件的签署及规定

响应文件要求一份正本，并按要求进行签字和盖章。同时须提供五份副本和一份电子版（word和pdf（盖章的彩色扫描件）各一份拷贝在U盘中），副本可采用正本的复印件。响应文件要明确注明"正本"和"副本"字样，若正本和副本不符，以正本为准。

文件密封需加注密封条，封口处应有申请人授权代表的签字及申请单位公章。封皮上写明本项目名称、申请人名称、联系方式，并注明 “截止时间前禁止启封”字样。**（迟到递交响应文件及未按规定密封的将被拒绝接收）。**

**3.保证金及相关规定**

3.1申请人应提供人民币50000元整作为公开招租保证金，并作为其响应的一部分。（保证金凭证单独密封和响应文件同时提交）。

3.2公开招租保证金是为了保护公开招租单位免遭因申请人的行为蒙受损失而要求的。

下列任何情况发生，公开招租保证金将不予退还：

（1）申请人在响应有效期内撤销响应文件的；

（2）申请人在响应文件中提供虚假材料的；

（3）除因不可抗力或公开招租文件认可的情形以外，成交申请人放弃成交或者不按本须知的规定与招租人签订委托合同的；

（4）申请人与招租人或其他申请人恶意串通的；

（5）公开招租文件规定的其他情形。

**3.3 公开招租保证金可采用下列形式之一：**

**支票、电汇（或网银）、银行汇票；**

保证金的接收单位为北京国际工程咨询有限公司，银行账号信息见第一章。为方便核查公开招租保证金是否有效，申请人以支票、电汇（或网银）、银行汇票方式递交保证金的应当遵守国内银行操作流程时间及规定，确保递交响应文件截止时间前正常递交保证金至北京国际工程咨询有限公司（信息详见第一章及公开招租公告）。

**3.4未按规定提交公开招租保证金的响应文件将被视为无效响应。**

3.5成交申请人的公开招租保证金，在与招租人签订合同后5个工作日内无息退还。未成交的申请人的公开招租保证金将于成交通知书发出之日起5个工作日内无息退还。每家成交申请人在领取成交通知书时须向采购代理机构缴纳服务费。服务费3000元。

# 评审

1.北京国际工程咨询有限公司将组织评审委员会对响应文件进行评审。

2.评审程序

2.1评审原则

本次评审遵循公开、公平、公正、科学、择优的原则。

申请人应承担所有与准备和参加采购有关的费用，不论采购的结果如何，招标采购单位均无承担的义务和责任

2.2评审方法

2.2.1初步审核

有下列情形之一的为资格不合格的响应文件：

不符合申请人合格条件或资质、资格证明文件不全的；

不按要求签字、盖章的；

未按要求递交保证金的；

其他不按要求填写的响应文件；

合格申请人低于2家将停止评审。

2.2.2详细评审

通过初步审核的响应文件，由评审委员会进行打分，评审委员会所有成员对各申请人进行独立打分，所有评委对同一申请人打分的算数平均值为该申请人的最终得分（全部打分保留小数点二位，第三位四舍五入）。

评审采用综合评分法，打分标准如下：

## 评审办法：

01包：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 分值项 | 说明 | 分值上限 |
| 1 | 价格分 | 价格分计算方法：以满足公开招租文件要求的最高评审价为评审基准价，其价格分为满分。其他申请人的价格分=(该申请人的评审价／评审基准价)×10。 | 10 |
| 2 | 相关业绩 | 综合考虑申请人（截止到本项目采购公告发出之日止）的高校业绩：没有高校经验的不得分：3年以下（含3年的）得5分：5年以下（含5年的）10分：10年以下（含10年的）20分：10年以上得25分。注：需附合同复印件，合同复印件包含但不限于合同首页、合同签字盖章页及主要内容页；如时间较远，有合同丢失等情况，可由校方出具证明，并加盖公章。 | 25 |
| 3 | 服务方案 | 有针对本项目的方案：1.有完整的人员配置（负责人、收银员等），最高得5分，没有不得分；2.有针对居民的优惠方案或增值服务，最高得5分，没有不得分；3.有完整的管理、考核制度，最高得30分，没有不得分；其中：有卫生管理办法，最高得5分，没有不得分；有人员管理办法，最高得5分；没有不得分；有安全管理办法，最高得5分，没有不得分；有应急处置方案，最高得5分，没有不得分；有应对投诉方案，最高得5分，没有的不得分； 以上管理办法中有处罚制度的，最高得5分，没有不得分；本项未提供不得分 | 40 |
| 4 | 疫情防控方案 | 方案内容全面，有完整的流程、操作要求、标准等，最高得15分；方案内容基本完整，有一般流程、操作要求、标准等，最高得10分；方案内容不够全面，没有针对性流程要求、标准等，最高得5分；本项未提供不得分 | 15 |
| 5 | 退出机制 | 合同期满或解除合同后，及时清场退出方案： 内容完整、清晰，撤场内容含场地设备、租金费用、撤离时间等，合理可行，得10分；内容较完整，较合理可行，得5分；本项未提供不得分 | 10 |

**2.3评审过程的保密性**

2.3.1所有申请人的响应文件都属于保密内容。

2.3.2在确认成交以前，有关响应文件的审查、澄清、评估和比较以及有关授予合同的意向的一切情况都不得透露给任何申请人或与上述评选工作无关的人员。

2.3.3申请人不得干扰评审委员会的评审工作，否则将撤消其评选资格。

2.4评定成交规则

2.4.1根据综合评分法从前到后排列,确定评审排名。综合总得分一致的由招租人决定。

2.4.2成交通知书生效后，如果成交申请人不能按响应文件中承诺的条件签署合同，北京语言大学有权按评审委员会评审的备选排名依次选取。

 2.5成交通知：发出评选公示（以北京语言大学采购与招标管理办公室公示为准）当天同时发出成交通知书。

2.6签订协议

2.6.1成交申请人依据"成交通知书"与北京语言大学签订协议，在规定区域开展服务活动。

2.6.2“成交通知书”是协议的组成部分。

2.6.3公开招租文件、成交申请人的响应文件及其澄清补充文件等均为签订协议的依据。

# 第三章 响应文件格式

# 申请人提交文件须知

1. 申请人应当严格按照以下《文件目录》的顺序填写和提交规定的全部格式文件以及其它有关资料。由于响应文件编排混乱导致响应文件被误读或者查找不到有效文件的，后果由申请人承担。
2. 所附表格中要求回答的全部问题和信息都必须明确填写。
3. 响应文件应当严格按照要求提交，并且按照规定的统一格式逐项填写，不准有空项；无相应内容可填的项应当填写“无”、“没有相应指标”等明确的回答文字。
4. 申请人提交的全部格式文件以及其它有关资料应当真实有效、信息准确，否则将以无效处理。
5. 申请人提交的全部格式文件以及其它有关资料应当按照公开招租文件的有关规定签字、盖章，否则将以无效处理。
6. 评选委员会将依据申请人提交的资料，审查申请人履行合同的能力。
7. 申请人提交的材料将被保密保存，概不退还。

# 文件目录

详见下文

**1. 申请人资格声明（格式）**

致： 北京语言大学

为响应你方 年 月 日的 [项目名称] 公开招租邀请，下述签字人愿参与本次公开招租，提供公开招租文件中规定的文件，提交下述文件并且证明全部说明是真实的和正确的。

（1）我方的资格声明，各有1份正本，5份副本，电子版1份。

（2）下述签字人证明本响应文件中的内容是真实的和正确的。

（3）本项目提交响应文件有效期为 日。

（4）我方在提交响应文件之前，未曾为本项目提供过规范编制或者项目管理、监理、检测等服务，也没有被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人、政府采购严重违法失信行为记录名单。贵方或采购小组可通过“信用中国”网站（www.creditchina. gov.cn）和中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）进行查询，我方完全接受查询的结果。

申请人名称（公章）：

授权代表签字：

地址：

传真：

邮编：

电话：

  **2．法定代表人授权委托书**

致北京语言大学：

我 系 的法定代表人，现授权委托 的 为本公司代理人，以本公司的名义参加 ，处理一切与之有关的事务。

特此委托。

本授权书于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日签字生效,特此声明。

法定代表人（授权人）签字\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

被授权人（授权代表）签字\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

公司公章\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**附：法定代表人和被授权人身份证正反面复印件**

**3. 企业综合情况一览表（格式）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 单位名称 |  | 法定代表人 |  |
| 单位性质 |  | 单位组建时间 |  |
| 注册资金 |  | 单位固定资产总额 |  |
| 单位地址 |  | 主要联系人 |  |
| 服务范围 |  | 电话 |  |

授权代表（签字）： 单位:（盖章）

日期： 年 月 日

**4. 项目组成员一览表（格式）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 性别 | 年龄 | 学历 | 在本公司时间（年） | 从事本行业时间（年） | 在本项目中担任岗位 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

授权代表（签字）：

单位:（盖章）

日期： 年 月 日

（后附文件中要求的证书复印件）

**5. 资格证明文件**

**附件5-1 法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明**

说明：申请人为法人或者其他组织的，须加盖本单位公章；申请人为自然人应签署本人姓名。

**附件5-2 纳税证明复印件**

说明：纳税证明可提供响应截止日前6个月内任意1个月的纳税证明材料。证明材料可以是缴费的银行单据、税务机构开具的证明等（提供复印件。若申请人在近6个月内依法可以不缴税的，应出具相应的说明）。须加盖本单位公章**。**

注：依法免税或零报税的申请人，须提供相应文件证明其依法免税证明文件。（提供近一个月的证明文件即可，格式自拟）

**附件5-3 　财务状况报告**

**会计师事务所出具的上一年度财务审计报告或银行出具的资信证明**

说明：

1、申请人在响应文件中，必须提供本单位2021年度经会计师事务所审计出具的财务报告复印件并加盖本单位公章（成立一年内的公司可提交验资证明复印件并加盖本单位公章）。

2、如申请人无法提供财务审计报告，则需提供在响应文件规定提交日前三个月内银行开具的资信证明复印件并加盖公章（银行资信证明可不受收受人和项目的限制，原件无须加盖申请人公章）。若提供的是复印件，评审小组保留审核原件的权利，如银行明确说明复印无效的，则需提供原件。银行资信证明应能说明该申请人与银行之间业务往来正常，企业信誉良好等。银行出具的存款证明不能替代银行资信证明。

**附件5-4 社会保障资金缴纳记录**

说明：提供响应截止日前6个月内任意1个月的缴纳记录（可提供复印件）。证明材料可以是缴费的银行单据、公司所在社保机构开具的证明等（自行编写无效）。不需要缴纳社会保障资金的申请人，应提供相应文件（复印件）证明其不需要缴纳社会保障资金。须加盖本单位公章。

**附件5-5 近三年经营活动中无重大违法记录声明**

我单位在参加本次政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录（即未因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。如果因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限已经届满），特此声明。

若招标采购单位在本项目采购过程中发现我单位近三年经营活动中有重大违法记录，我单位将承担因此引起的一切后果。

授权代表（签字）：\_\_\_ \_\_

申请人(盖章)：\_\_\_ \_\_

日期：\_\_\_ \_\_

**附件5-6 公开招租文件要求的和申请人认为必要的其他资格证明文件**

**注：以下证明文件均需提供原件或复印件并加盖公章**

1.相关单位一览表

申请人应如实列出和本单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的单位名单并加盖公章。

|  |
| --- |
| 与申请人的负责人为同一人的其他单位名称 |
| 1 | （单位名称） |
| 2 | **……** |
| 3 | **……** |
| **…** | **……** |
| 与申请人存在直接控股、管理关系的其他单位名称 |
| 1 | （单位名称） |
| 2 | **……** |
| 3 | **……** |
| **…** | **……** |

申请人授权代表（签字）

申请人公章

日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

注 ：（1）如申请人没有表中列示的相关单位，请填写“无”。

（2）单位负责人是指单位法定代表人或者法律、行政法规规定代表单位行使职权的主要负责人。

（3）控股关系是指单位或个人股东的控股关系，管理关系是指不具有出资持股关系的其他单位之间存在的管理与被管理关系。

2.其它证明文件

申请人需承诺：办理有效的营业执照、健康证后开始营业，未取得营业执照前不营业，营业执照办理时间计算在租期内，且需承诺自身经营范围不超过营业执照的范围（格式自拟）

 **6. 服务方案（应包含详细的服务方案、内容、服务工作中重难点分析及处理方法等）**

**7.报价单**

1.采购编号：

2. 项目名称：　 单位：人民币

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 包号 | 租金 | 公开招租保证金 | 备注 |
| 01 |  元/天 |  |  |

3.申请人名称（盖章）：

4.申请人授权代表(签字):

5.日 期：

注：

1. 租金需控制在：1.9-2.1元/平方米/天，不在此范围内属于无效响应

2.评审委员会认为申请人的报价明显高于其他通过符合性审查申请人的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，申请人需在评审委员会规定的时间内提供证明其报价合理性的书面依据，不能证明其报价合理性的或者未提供书面依据的，评审委员会视其响应文件无效。

3. **此表应按响应文件要求的规定密封标记并单独递交（一份原件即可）。**

**8．申请人认为有必要提供的相关材料**

# 第四章 服务合作协议

**房屋租赁合同**

出租人（以下简称甲方）： 北京语言大学

地址：海淀区学院路15号家属院内

电话：

联系人：

承租人（以下简称乙方）：

地址：

电话：

联系人：

依据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就房屋租赁的有关事宜达成协议如下：

**第一条 房屋基本情况及用途**

（一）房屋坐落于北京市 海淀区 区（县） 学院路 街道办事处（乡镇）

 语言大学社区 ，建筑面积 270 平方米。

（二）租赁用途： 北京语言大学社区菜站 。

**第二条 租赁期限**

（一）房屋租赁期自 年 月 日至 年 月 日，共计 个月。

（二）租赁期满或合同解除后，甲方有权收回房屋，乙方应按照原状返还房屋及其附属物品、设备设施。甲乙双方应对房屋和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行验收，结清各自应当承担的费用。

乙方应提前  **3 个**月向甲方提出书面续租请求, 甲方有权决定合同续签事宜。若合同期满未续约，乙方须立即停止营业,并完成与甲方的交接手续，按时撤出经营场地

**第三条 租金及押金**

（一）租金标准及支付方式： 元/**年**，本次合同是3年，租金总计：人民币 （¥： ）。

支付方式：**（☑现金/□转账支票/☑银行汇款）**，押 / 付 / ，各期租金支付日期，2023年租金自签订合同10日内交付给甲方，2024年租金在2024年4月1日前交付到甲方指定账户, 2025年租金在2025年4月1日前交付到甲方指定账户。

（二）押金：人民币 / / 元整 （¥： / / ） 租赁期满或合同解除后，房屋租赁押金除抵扣应由乙方承担的费用、租金，以及乙方应当承担的违约赔偿金外，剩余部分应如数返还给乙方。

**第四条 其他相关费用的承担方式**

租赁期内的下列费用中，如有发生费用,由乙方承担：(1)水费(2)电费(3)电话费(4)电视收视费(5)供暖费(6)燃气费(7)物业管理费(8)房屋租赁税费(9)卫生费(10)上网费(11)车位费(12)室内设施维修费（13） 乙方承担的其他 费用。

上述费用缴付方式为：

**第五条 房屋维护及维修**

（一）甲方应保证房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，不得危及人身安全；承租人保证遵守国家、北京市的法律法规规定以及房屋所在小区的物业管理规约。

（二）租赁期内，乙方应保障房屋及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态；因乙方保管不当或不合理使用，致使房屋及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修或承担赔偿责任。

**第六条 转租**

租赁期内，除非乙方事先征得甲方书面同意，否则乙方不得将承租房屋全部或部分转租或转借第三人使用。

**第七条 装饰装修**

（一）乙方未经甲方同意不得随意改变房屋结构、布局。若需装修，须经甲方书面同意后方可动工装修，涉及水、电、暖等方面的项目，必须接受甲方的监督，所有装修费用由乙方承担。装修改造后的地面墙饰、吊顶等不可拆卸部分，无偿归甲方所有。乙方添置的活动用品、设备，由乙方自行处理。由于乙方使用不当造成房屋及设施毁损的，乙方负责修缮。

（二）乙方在服务场地进行的维修改造项目需经甲方书面同意，由此形成的不动产，均属于甲方资产，如协议期满不再续签新的协议，乙方应无条件交给甲方。甲方无需向乙方支付任何费用。

**第八条 合同解除**

（一）经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

（二）因不可抗力导致本合同无法继续履行的，本合同自行解除，损失由双方各自承担。

（三）甲方有下列情形之一的，乙方有权单方书面解除合同：

1、迟延交付房屋达 **30** 日的。

2、交付的房屋严重不符合合同约定或影响乙方安全、健康的。

（四）乙方有下列情形之一的，甲方有权单方书面解除合同，收回房屋：

1、不按照约定支付租金达 **30**  日的。

2、欠缴各项费用达 元的。

3、擅自改变房屋用途的。

4、擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。

5、保管不当或不合理使用导致附属物品、设备设施损坏并拒不赔偿的。

6、利用房屋从事违法活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的。

7、擅自将房屋转租给第三人的。

（五）其他法定的合同解除情形。

**第九条 违约责任**

（一）甲方有第八条第三款约定的情形之一的，应按月租金的 5 %向乙方支付违约金，违约金最高不超过【】元；乙方有第八条第四款约定的情形之一的，应按月租金的 5 %向甲方支付违约金，甲方并可要求乙方将房屋恢复原状或赔偿相应损失。

（二）租赁期内，甲方需提前收回房屋的，或乙方需提前退租的，应提前 30 日书面通知对方，并按月租金的 5 %向对方支付违约金；若甲方提前收回房屋的，还应退还相应的租金及押金，若乙方提前退租的，已支付的押金及租金不予退还。

（三）因甲方未按约定履行维修义务造成乙方人身、财产损失的，甲方应承担相应赔偿责任。

（四）甲方未按约定时间交付房屋或者乙方不按约定支付租金及欠缴其他费用但未达到解除合同条件的，以及乙方未按约定时间返还房屋的，应按 **月租金的5%** 标准向对方支付违约金。

（五） 。

**第十条 合同争议的解决办法**

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，依法向北京市海淀区人民法院起诉。

**第十一条 其他约定事项**

  **1、如有政府行为拆迁或甲方对出租房屋进行改造、扩建，本合同自动终止，甲方不承担任何违约责任。 2、乙方在租用甲方房屋经营过程中的任何投资 ，系乙方自愿行为，与甲方无关。3、乙方在租用甲方房屋时只允许按照本合同第一条第2款约定的内容经营，如超范围经营，甲方有权解除房屋租赁合同，并不承担任何责任，不退还已支付房租及押金。如乙方需增加经营项目，必须以书面形式向甲方提出申请，经甲方同意后方可增加。**

 。

本合同经双方签字盖章后生效。本合同（及附件）一式  **叁** 份，其中甲方执 **贰** 份，乙方执 **壹**份。

本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

（以下无正文）

**出租人（甲方）签章：　　 承租人（乙方）签章：**

委托代理人 ： 委托代理人：

联系方式： 联系方式：

 年 月 日 年 月 日