

# 竞租须知

本须知根据《广东省省直行政事业单位国有资产对外出租出借管理暂行办法》《关于进一步规范和加强市直行政事业单位国有资产管理的通知》（梅市财资〔2018〕21号）、《关于印发梅州市梅江区经营性国有资产招租管理办法的通知》（梅区办发〔2014〕28号）等相关文件要求制定。本场竞价会遵循“公开、公平、公正”的原则，它的一切活动都具有法律约束力。参加竞价租赁房产有关事项具体说明如下：

## 一、招租标的

梅州市梅江区全民健身中心运营租赁权, 详情请参阅《招租标的目录表》。

## 二、竞价方式

竞价会以“增价”方式进行竞价，即主持人宣布起叫价后，竞租人竞相应价，以最高叫价确定。主持人宣布起叫价后的首次举牌为起叫价的应价，以后每举一次牌，按规定的加价增幅递增（每次加价幅度为50元）。主持人三次报价后仍无人加价，落槌价为该招租标的的招租成交价（即第一年的月租金），落槌价的应价者即为该招租标的的承租人。主持人有权视竞价情况调整加价增幅。

## 三、运营范围

拟委托运营管理范围为梅江区全民健身中心（首层游泳场、二层文体培训中心及配套房间、三层羽毛球场及配套用房以及建筑周围的绿化养护），具体面积由承租人与业主协商。

根据现场情况及业主方提供资料，梅江区全民健身中心可利用面积约4616.1 m<sup>2</sup>。（含地下停车场，监测站等业主使用场馆。）其中文体培训场地面积为640 m<sup>2</sup>。（面积及各房间名称作为财务测算取值依据，实际面积及名称由业主与承租人协商确认）。

地下停车场共有22个停车位，其中梅江区总工会自用停车位8个，剩余14个停车位由运营单位管理，运营单位和业主共同使用。

## 四、运营要求

1. 从运营管理合同签订之日起，场馆举办赛事活动或市级以上的赛事，每年不少于业主方规定场次。
2. 利用寒暑假，举办青少年各类培训班，逐步带动推进场馆文体专业培训。
3. 运营管理期间，承租人开展的场馆经营性活动必须符合国家、省、市等各级政府部门制定的有关场馆经营管理活动的政策法规要求。

4. 合同期内，每年8月8日全民健身日免费向公众开放。

5. 运营管理期间，设备维修由运营管理单位负责，包括常规维修及常规检查。基础设施维修，如出现场所主体开裂、外墙瓷砖掉落、泳池主体漏水等原建设方工程质量问题导致的需要维修的事项，以及变电房、消防主设备质量问题引起的维修事项，经业主方确认后可由业主方进行维修。

## 五、竞租要求

### （一）竞租人资格

1. 承租人必须是独立法人，具有独立承担民事责任的能力，参与竞租时提交有效的营业执照副本复印件（需加盖公章）。

2. 承租人必须是独立法人，具有成功经营时间不少于1年体育场馆管理运营经验，提供合同作为证明材料。

3. 承租人必须遵守国家各项法律、法规和相关规章制度。

4. 本次招租的房屋为梅州市梅江区文化广电旅游体育局所有公用房产，如遇政府行为改造和迁移、梅州市梅江区文化广电旅游体育局规划的扩建及征用相关事项以及房屋使用性质发生变化，承租人应无条件予以配合迁移或撤出，合同随即变更或终止。

5. 房屋的一切情况均以实地现状为准，请参加公开招租的单位务必于报名前看清和了解所招租房屋之现状及瑕疵。参加公开招租者一旦报名，即表明已了解并认可所招租房屋的品质及瑕疵等一切情况，我方不保证所招租房屋品质及缺失，也不承担瑕疵担保责任。

6. 承租人在租用房屋期间须严格遵守报名时所持的营业执照中包含的经营项目，不得擅自更改或增加，如在租期内更改营业项目或范围，则视为承租方违约，合同终止，房屋将重新对外进行公开招租，原承租方纳入失信承租人管理。

（二）竞租人将竞租保证金¥40500.00元缴交到梅州市梅江区文化广电旅游体育局指定账户（户名：梅州市梅江区文化广电旅游体育局；开户行名称：中国农业银行股份有限公司梅州公园支行；银行账号：44193501040007191）后，于2024年6月21日至2024年6月27日（工作日上午8:30-11:30，下午2:30-5:00）到广东省梅州市裕安路50号（广东计安招标采购有限公司）办理竞租手续。

（三）竞租人报名须提交以下资料：保证金转账凭证、营业执照副本、法定代表人证明书及身份证原件（法定代表人参加竞租）或法人授权委托书及其身份证（受托人参加竞租）。

（四）竞租保证金须由本单位缴交，不接受代付，且同一竞租人只接受一次竞租登记。

（五）竞租人仅可携同一名竞租助手进入竞价现场。

## 六、招租标的交付及租赁期限

竞租成交及承租人付清租赁押金后，自成交之日起 30 天内，将招租标的交付承租人使用。租赁期为五年。

## 七、租金交付

租金实行先付后用。承租人应于租赁合同生效之日起 10 日内向梅州市梅江区文化广电旅游体育局一次性缴交第一季度租金，并按照约定交纳足额的租赁押金（详情请参阅《招租标的目录表》）。以后，承租人应于每季度末的 10 日前缴交下季度租金到梅州市梅江区文化广电旅游体育局指定的账户内。

## 八、竞价规则

1. 竞租人在参加竞租前应到实地查验、仔细审视招租标的的现状、面积和用途等，应仔细阅读竞价资料的全部内容，如有疑问的，可进行询问。若进入竞价现场作出竞租决定或竞租成交后，即表明已完全了解招租标的的情况，全部了解并接受公开招租竞价资料《关于梅州市梅江区文化广电旅游体育局国有资产出租出借的批复》、《成交确认书》、《运营租赁权转让合同书》的全部内容，无任何异议，并对招租标的瑕疵自行承担风险责任。

2. 自公告日至正式竞价前，若梅州市梅江区文化广电旅游体育局对任何一项或全部招租标的的撤销或收回竞价的，由此造成竞租人的一切可能损失由竞租人承担。

3. 竞租成交后，承租人须当场与本局签订《竞价结果通知单》，并在竞租成交之日起 5 个工作日内，与梅州市梅江区文化广电旅游体育局签订《成交确认书》和《运营租赁权转让合同》（具体条款详见附后的文本），并遵守且履行运营租赁权转让合同书的全部条款。

4. 承租人不得将场馆整体运营管理权转包给其他第三方。

5. 指派专职人员担任运营管理公司总经理，并保证其负责运营管理。运营期限内如更换总经理，须提前 30 天通知业主。

6. 全力配合业主的监督管理。

7. 对移交资产清单内的周边绿化日常保洁维护、设施设备进行日常维修、保养，保证设施设备在实际运营管理期限内及返还时的完整性、安全性以及功能使用的完好性，同时保证相关设备设施完好，可正常使用，保证外观美观（运营期间由承租人对相关设备设施进行管理和维护）。做好场馆及设备设施的日常巡检工作，发现问题及时处理，并将有关情况通报。

8. 聘用人员应符合国家相关规定，接受相关部门的监督，按国家规定办理相关保险，并承担相关保险费用。承租人承担因自身管理原因造成意外和事故的赔偿和相应责任。

9. 承诺梅江区全民健身中心在承租人运营活动中，业主免受第三方提出侵犯其知识产权的

指控。其它若因承租人原因产生的争议，责任由承租人承担，并承担所有赔偿费用。

10. 遵守当地政府职能部门的相关规定，自觉接受检查和监督，若违反有关规定，由承租人承担责任。在运营过程中，若因承租人原因发生梅江区全民健身中心财产毁损、灭失的，由承租人承担民事赔偿责任。

11. 在运营管理期间，承租人应按照国家规定缴纳运营、管理活动所产生的各项费用。运营管理期间的水电费、项目人员薪资、社保、相关税费、常规维修维护费、电梯年审费、电梯维保费、保安、保洁等费用全部由承租人承担；场馆和业主方共同使用部分水电费由双方协商解决。

12. 运营管理期间，承租人应向保险公司投保。

13. 运营场馆每年8月8日全民健身日免费向公众开放。

14. 运营管理期间，地下停车场由承租人管理，双方共同使用。

15. 运营期间，承租人因经营需要对场馆及附属设施、设备进行装修、改造和需要新建的，必须向业主方上报装修、改造和建设方案，该方案经相关行政部门批准后方可实施。经营性装修、改造和新建不能改变场馆既有功能和特色。装修、改造和新建所发生的全部费用均由承租人承担。

16. 在运营期间，承租人负责场馆及附属设施、设备因运营所涉及的装修、改造和新建（含广告设置）。装修、改造和新建后的设施设备由承租人负责日常维护、保养，并保证其完整、安全以及功能使用的完好。若承租人因使用不当或未及时进行维护、维修造成场馆及损坏的，由承租人承担损失赔偿责任。

17. 承租人必须购买场地财产保险，并指定业主方为受益人，发生保险事故时，保险公司的赔款优先支付业主方损失。

18. 承租人须为场馆运营投保。在运营范围内发生任何导致第三者人身损害、财产损失的事故，若从保险公司获得（或不能获得）的保险金不足以（或不能）赔付的，不足部分（或全部）由承租人承担。

## **九、特别说明**

（一）招租标的按现状进行招租，本局在招租资料或者其他媒体上对招租标的的面积数、结构层次等所作的介绍，仅供竞租人参考，本局对招租标的不承担瑕疵担保责任。如招租标的的现状与委托招租或披露信息情况有误差或不符，由承租人自行承担责任，梅州市梅江区文化广电旅游体育局不承担误差或不符造成的损益，对租金及其他费用金额不作调整。

（二）竞租成交后，原则上由产权人按时将招租标的的交付承租人使用。如逾期交付招租标的的，则租赁期顺延；逾期超过三个月仍无法交付使用的，梅州市梅江区文化广电旅游体育局和承租人一致同意解除运营租赁权转让合同，梅州市梅江区文化广电旅游体育局应向承租人返还租赁押金、

首季度租金（以上金额均不计息）。梅州市梅江区文化广电旅游体育局不承担违约责任，不承担承租人由此造成的经济损失。

（三）竞租成交后，承租人应出具详细的运营管理方案交由招租人至运营管理方案审核通过后签订租赁合同。

（四）本项目已委托广东计安招标采购有限公司进行承租人选定服务事宜，代理服务费按国家计委的《招标代理业务收费管理暂行办法》（[2002]1980号）文及《国家发展和改革委员会关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通告》（发改价格[2011]534号）文中招标代理业务收费标准，定额收取25000元代理服务费，由中标承租人支付。

**十、未尽事宜或与运营租赁权转让合同书不一致的,以运营租赁权转让合同书为准。**

竞租人知悉并认可上述条款签名：

日期： 年 月 日