济钢保安公司水文片区部分资产

公开竞租公告

招标编号：

山东济钢保安服务有限公司水文片区，位于济南市烈士山北路6号。根据集团公司《不动产管理及经营实施细则》，现对该公司院内部分资产使用权进行网上公开竞租，现将有关事项公告如下：

1. **竞租资产明细**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 资产序号 | 出租单位 | 类别 | 资产名称 | 面积㎡ | 租赁期限 | 租金：（元/年） |
| 1 | 山东济钢保安服务有限公司 | 厂房 | 容器制造车间 | 1730 | 不超过5年 | 536733 |
| 办公室 | 探伤楼一层 | 270 | 不超过5年 | 83768 |
| 2 | 山东济钢保安服务有限公司 | 场地 | 东墙根场地 | 80 | 不超过5年 | 5000 |

以上租赁费均为最低起拍价（含税：税率9%），若本次公开竞租流标，由资产所有方组织二次网上公开竞租。

**二、出租用途**

承租方不得改变使用用途，不得住宿及从事其他行业，不得从事危化品的经营及违法违规经营行为；不得仓储有毒、有害、易燃物品及国家规定的违禁品；不得从事带来噪声、气味、粉尘及土地污染等环境污染的经营行为；不得在出租建筑物住宿或作为宿舍使用、不能使用煤气罐及轻质燃油、白油等济钢集团禁止使用的危险品。

**三、竞租资格**

中华人民共和国境内未被国家相关机构济钢集团有限公司、山东济钢保安服务有限公司列入失信企业的合法法人组织，可参加竞租，被济钢集团有限公司、山东济钢保安服务有限公司列入纠纷企业的不具备竞租资格。竞价过程中，竞租人必须严格遵守竞租平台竞价规则。

**四、竞价方式**

采用增价方式进行竞价，按照价高者得的原则确定竞得人。

**五、合同签订主体**

**山东济钢保安服务有限公司**

**六、出租期限**

租期不超5年。

**七、告知事项**

（一）竞得人在办理成交确认手续时，需提供合法有效的企业资质材料（包括但不限于营业执照及经营业务所需手续）。如竞得人无法提供上述材料，或竞租成功后未按时签订租赁合同，其竞拍行为视为无效，竞租保证金不予退回。

（二）租赁期内，如发生不可抗力（包括但不限于自然灾害或政府规划或政府管控要求，或出租方上级主管单位的管控要求、或安全鉴定等级达到C级、D级或出租方自身不能决定的其他事项）导致合同部分或全部无法履行的，出租方有权根据实际情况单方面变更或解除合同，且不为此承担任何责任。

（三）租金每年支付一次，若因政府收储或出租方上级主管单位规划需要而提前解除租赁合同，按实际租赁时间计算租金，剩余租金予以无息返还。

**八、网上公告及竞租时间**

网上公告时间：2024年 9 月10 日至2024年 9 月 18 日；

网上竞租时间：2024年 9 月 18 日09:30时至2024年 9月 18 日11:00时。

竞拍方须在公告结束期前向出租方交纳竞租保证金（第一项资产10万元，第二项资产竞租保证金0.5万元），未竞租成功单位，15个工作日内返还，竞得者双方签订租赁合同后返还。

**九、交费账户：**

公司名称：山东济钢保安服务有限公司

开户行名称：中国银行股份有限公司济南文化路支行

账 号：223437438291

行 号：104451038330

竞租成功后，竞得人须在公示期结束期满后10个工作日内到山东济钢保安服务有限公司办理成交确认手续，签订租赁合同，逾期视为自动放弃，已交竞租保证金不退。（**公示期为竞租成功次日起3个工作日**）

**十、网上竞租步骤**

登陆系统

方法一：输入网址**<http://bidding.jigang.com.cn>**。

方法二：登录济钢集团有限公司外网网址：**[www.jigang.com.cn](http://www.jigang.com.cn-济钢阳光购销管理平台或bidding.jigang.com.cn)**[，点击济钢集团有限公司阳光购销平台](http://www.jigang.com.cn-济钢阳光购销管理平台或bidding.jigang.com.cn)。

（二）按照系统提示或要求进行操作。

**十一、竞价规则**

（一）竞租人初始报价不得低于竞租底价，否则视为无效报价。

（二）在公告约定的竞租报价时间内，竞租人可以多次报价，以底价为基数，阶梯竞价为人民币（第一项10000万元/次，第二项1000元/次），最后截止时间的最高报价者为竞得人。

**十二、出租价格**

根据集团公司《不动产管理及经营实施细则》和相关要求，在资产评估值的基础上，按照市场化原则确定出租价格，拟定租赁最低价格不低于市场价值评估的单位租金\*面积\*天数。最终以实际招拍挂、签订合同的价格为准，租金在竞租成交价基础上，自第二年起每年递增5%。

**十三、其他约定事项**

（一）费用及支付时间、方式

1.出租方根据承租方租赁面积、租金及经营项目的安全风险，出租方收取承租方履约保证金0.3-5万元，收取安全风险抵押金0.2-5万元（出租方开具收据），以用来规范承租方在合同存续期内的消防、安全、环保、水电使用等方面符合相关规定要求，以上两项在合同存续期内不足应交额度50%时，承租方在接到补交通知5日内及时补交。合同租期内如承租方无违反合同约定事项，合同期满后承租方交回收据，出租方全额返还履约保证金、安全消防风险抵押金（不计利息）。

2.物业费：一般生产经营单位按不低于0.5元/㎡/月，污水、垃圾杂物产生量大或对园区公共系统、设施影响严重的单位按1-5元/㎡/月。承租方应于合同签订后5个工作日内全额支付年度租赁费及物业服务费，支付方式为银行电汇。出租方开具相应的发票。

3.承租方承担租赁期限内的：水费、电费、通信及网络费用等。水电费收费标准：水费6.05元/立方米，特殊用水执行相关政策收取8-16元/立方米、电费按照国网当月结算平均电价/（1-12%损耗率）\*实际用电量，使用量均以出租方表计量为准据实结算。本合同期内如水、电费用有调整，同步变更。支付时间：按本月实际发生额于次月 5 日前支付。支付方式为银行电汇，出租方收款后出具相应发票。租赁期间所产生的水费、电费等费用，租赁期满承租方须结清全部费用。

 4.租金、服务费等各项费用，按照合同约定按时缴纳，支付方式为银行电汇，出租方出具相应发票。

（二）双方权利和义务

1.出租方的权利和义务

（1）双方合同生效后，出租方将合同约定的标的物现状交付承租方使用，并配合承租方办理水、电使用等相关手续。

（2）在合同履行期间，出租方有权定期或不定期对租赁物的消防、安全、环保、水电等使用情况进行检查、监督。对存在消防、安全、环保隐患的，出租方有权作出书面整改通知。

（3）租赁期限内，承租方享有独立经营自主权，出租方无故不得干涉承租方正常生产经营。

2.承租方的权利和义务

（1）承租方依约按时缴纳租赁费及水电暖网物等费用，如承租方逾期未缴纳的，每逾期一天，应按照当年租赁费的5 ‰支付违约金，违约金从承租方已缴纳的履约保证金中扣除，履约保证金不足以支付违约金的，由承租方另行支付。

（2）租赁期内，未经出租方书面同意，承租方不得擅自将租赁物转租、转借他人。如承租方擅自转租、转借的，出租方有权单方解除合同，承租方已支付的租金及履约保证金不予退还，因此给出租方造成损失的，承租方应按照实际损失承担赔偿责任。

（3）租赁期内，承租方不得新建永久性建筑物、构筑物。符合政府规划并经出租方书面同意，承租方可以对租赁物进行装修、改造，增建临时性建筑物，不得破坏厂房建筑物的承重结构，不得改变主体结构，相应费用及施工现场消防安全环保责任、消防备案手续等均由承租方自行负责。

（4）租赁期内，承租方妥善使用租赁物、消防器材及设施。因承租方管理、使用不善造成租赁物、消防器材及公共设施损坏的，维修费用由承租方承担；因承租方原因造成租赁物、消防器材及公共设施损坏严重或灭失的，出租方有权单方解除租赁合同，出租方因此遭受的所有损失由承租方负责赔偿。

（5）承租方应严格按照合同约定用途使用租赁物，不得存放危险、易燃易爆等违法违规物品；承租方应严格按照用电规范用电，禁止私扯乱接，严禁超负荷用电，因此发生事故的，由承租方承担全部责任并赔偿所有损失。

（6）租赁期限内，承租方应严格遵守出租方出入厂等相关管理规定，因承租方原因给出租方或其他第三方的人员或设备设施等财产造成损害的，由承租方承担赔偿责任。

（三）消防安全责任

1.租赁期内，出租方有权按照国家《消防法》《安全生产法》《中华人民共和国环境保护法》等相关法律法规规定或出租方上级主管单位的相关要求，对承租方进行定期或不定期检查和监督。对存在消防、安全隐患的，出租方有权作出书面整改通知，并对拒不配合整改的违法行为进行相应处罚。情节严重的，出租方有权责令其停止生产经营行为并中止或终止租赁合同，以此造成的损失全部由承租方承担。

2.租赁期内，承租方及其负责人或法定代表人为消防、安全、环保责任人，全面负责承租场所的消防、安全、环保工作并承担相应责任。承租方应当按照国家《消防法》《安全生产法》《中华人民共和国环境保护法》等相关法律法规规定，建立健全各项消防安全制度和保证各种消防器材、设施的完好无损，保证安全疏散通道和消防车通道畅通无阻。

3.承租方不得利用租赁厂房、仓库，从事甲乙类物品生产、储存行为，所从事的生产、储存行为必须符合消防、安全、环保资质、配套设施及国家法律法规要求。

4.本合同签订时，双方另行签订《消防管理协议》、《安全管理协议》、《环保管理协议》，为本合同的重要组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（四）不可抗力

租赁期内，如发生不可抗力（包括但不限于自然灾害或政府规划或政府管控要求，或出租方上级主管单位的管控要求、或安全鉴定等级达到C级、D级或出租方自身不能决定的其他事项）导致合同部分或全部无法履行的，出租方有权根据实际情况单方面变更或解除合同，且不为此承担任何责任。

1、因前述不可抗力影响，导致合同部分不能履行的，双方签订变更或补充协议，因前述不可抗力导致承租方自行新建、装修、改造或增设等形成资产的损失，由承租方承担。
 2、因前述不可抗力影响，导致合同部分不能履行，且承租方有合理理由认为继续承租无法满足其使用需求的，可与出租方协商解除合同，但承租方因此产生的全部损失由承租方承担，承租方须按照出租方要求，在限期内搬出租赁物，承租方自行新建、装修、改建或增设等形成的资产由承租方自行收回，无法收回或因收回该等资产会对出租方造成损失的，则该等资产由承租方无偿转让给出租方，需要拆除的，费用由承租方承担。

3、合同变更或解除的，租金按照承租方实际租用日期予以核减。

 4.租赁期限内，出现政府征收的情况，本合同终止，出租方需提前2个月告知承租方，承租方应积极及时配合拆迁，不得向出租方提任何附加条件。

（五）租赁物的状况

租赁物均以现状出租，出租方已组织建筑物的安全鉴定，鉴定级别为Bsu级或二级，符合租赁条件。承租方参与竞租视为认可租赁物现状。承租方负责租赁期内的相关维修事项并承担相应费用，包括但不限于：租赁物屋顶、立面防水维修维护（含配套设备设施）；租赁物使用期间的安全状态判别及隐患辨识整改（不包括租赁物主体结构加固治理及费用）；实施非出租方要求而须增加、完善、改造、重置租赁物及其毗邻区域相关资产的事项等。承租方承担因房屋质量、自然老化、不可抗力等因素可能造成的租赁物状态功能改变、劣化，或为恢复租赁物相应状态功能所造成的承租方直接及间接损失。

（六）合同终止或解除

1、租赁期未满，若承租方单方面终止本合同的，应提前2个月通知出租方，双方达成协议后签订《合同终止协议》，承租方已交履约保证、安全风险抵押金不退，协议不成合同继续履行。

2、租赁期满后，如承租方需继续租用，应当在本合同租期届满前2个月通知出租方，在同等条件下，承租方享有优先租赁权。

3、租赁期满，双方未达成续租协议的，承租方应于租赁期限届满前搬离租赁物，并将租赁物及其设备设施完好的返还给出租方。承租方逾期不搬离租赁物的，每天应按照上年租金支付占用费，并按照日租赁费的三倍向出租方支付违约金，合同到期后15日内仍未搬离，出租方视为承租方自动放弃，有权处置场地内的所有物品，出租方可单方面进行清场。

4、租赁期届满未续租或合同解除的，承租方自行新建、装修、改建或增设等形成资产由承租方自行收回且产生的费用及损失由承租方全部承担，如承租方无法收回前述资产或收回前述资产会对出租方造成损失的，则该等资产由承租方无偿转让给出租方，如需拆除，相关费用由承租方承担。

5、承租方有下列行为之一的，出租方有权单方面解除租赁合同，由此给出租方造成的全部损失，承租方应予以赔偿：

（1）擅自将租赁物转租、转借、抵押他人使用的；

（2）未经出租方书面同意，擅自拆除、改变租赁物结构或损坏租赁物，且经出租方书面通知，在十日内仍未纠正并恢复原状的；

（3）擅自改变合同约定的租赁物用途，或利用该租赁物从事违法违规活动及国家法律法规禁止研发或生产的项目产品的；

（4）未经出租方书面同意，擅自变更电路、乱扯电线的；

（5）履约保证金、安全风险抵押金不足50%，收到补交通知拒不补交的，拖欠支付租赁费及水电暖等费用累计时间超过30日的；

（6）毁坏消防器材、公共设施或挤占安全疏散通道和消防车通道，经出租方书面通知整改，拒不整改的；

（7）毁坏消防器材、设施或挤占安全疏散通道和消防车通道，因此造成事故或给出租方、第三方造成损失的；

（8）违反有关消防法规、消防安全制度或《消防安全协议》、《安全管理协议》《环保管理协议》的相关约定，经出租方书面通知限期整改，承租方拒不整改的。

（9）承租过程中发生安全、消防、环保等人身伤害事故，给出租方造成不良影响的。

（10）承租过程违反合同约定，从事甲乙类物品生产、储存的，从事不符合租赁物消防防火等级合规性及不符合集团公司专项管理制度要求的。

6、出租方有下列情形之一，承租方有权解除合同：

（1）出租方迟延交付租赁物30日以上。

（2）出租方违反本合同约定，无故干涉承租方正常生产经营。

7、本合同中涉及合同解除事宜，承租方如有异议，应在收到书面解除通知之日起十日内提出，否则，视为承租方同意解除。

（七） 突发事件特别约定:

（一）承租方应按照地方政府（含上级主管部门）或出租方（含出租方上级主管部门）相关应对要求，遵守具体制度规定，实行必要措施，履行相关主体责任。

（二) 致使承租方停工、停产等或本合同解除的，承租方自行承担全部损失，出租方无需向承租方承担赔偿、补偿等任何责任。出租方单方面解除本合同后，有权向承租方追究因合同解除所造成的经济损失。

（三）合同须变更、终止解除时，双方根据国家法律法规及规范性文件的规定，按照本合同约定协商签订补充协议。

（八）争议解决

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，任何一方均由山东济钢保安服务有限公司住所地人民法院管辖。

**十四、业务咨询**

竞租业务联系人：侯老师 联系电话：81692826；