履约保证金和租金的收取

（一）履约保证金

1.鉴于各便民用房大小各异、租金单价高低不同，但是出租人面临的违约风险较为一致，结合当前商铺租赁市场上大多数押金采用“押一付三”、“押一付二”的做法，同时综合考虑轨道交通的特殊性和各便民用房每月租金不一的特点，拟按照以下标准收取履约保证金。

**履约保证金收取标准**

|  |  |
| --- | --- |
| **租赁期内月平均租金** | **履约保证金** |
| 小于等于3000元/月 | 3000元 |
| 3000元/月以上 | 一个月的租金金额  （以元为单位向上取整） |

2.履约保证金收取形式为通过转账等方式支付至出租人指定账户；通过挂牌竞价方式产生的意向承租人，应在合同签订后7日内缴纳履约保证金。通过协议出租或竞价出租方式产生的承租人，应在中标后24小时内缴纳履约保证金；逾期缴纳履约保证金的，则出租人有权单方取消其承租资格且不承担任何违约责任。

3.待承租人、出租人双方履行完约定的合同义务或合同解除15日后，在承租人无违约且按合同规定缴清所有费用的前提下，出租人在租赁期满后如数退还履约保证金，但不支付利息。

（二）租金的计算和收取

1.租金收取：采取预收方式，按半年为一期，一期一收。

2.按照以下方式进行计算并收取每期租金（以分为单位按四舍五入取整）：

每期应收租金金额=成交价/10

注：10为5年租赁期共收取10期租金。

3.第一期租金的收取：在租赁合同生效后10日内转账至出租人指定账户。

4.第二期及后续租金的收取：承租人须在该便民用房下一计租期前15日内将下一期租金转账至出租人指定账户。

5.票据

收据(押金）、发票（租金）由出租人按国家相关规定向承租人开具。

水电费的计算和收取

（一）自交付之日起，便民用房（包括租赁范围及其相关管理范围）所产生的水电费由承租人承担。水电费由出租人指定水电管理单位贵阳市城市轨道交通运营有限公司（以下简称“管理单位”）履行代收代缴职责，承租人应当在进场前按照水电费管理单位要求与其签订水电费收取协议，并向管理单位以现金或转账的方式缴纳水电费保证金后（由管理单位按照前期同类项目水电费使用情况进行测算，保证金金额不少于三个月的水电费预测总额，如租赁期不足三个月，则按租赁期足月预缴），管理单位向承租人提供经营用水用电，管理单位向承租人提供经营用水用电，如未完成水电费收取协议签订，管理单位有权不向承租人提供经营用水用电。具体计量及收缴原则如下：

1.承租人进场后7个工作日内必须与出租人或出租人指定的管理单位签订水电费收缴合同，否则产生的一切后果由承租人自行承担。

2.进场后用电接驳施工及相应计量仪表的采购、安装费用由承租人自行承担。

3.承租人可自行开展水电报装。

履约保证金的使用

（一）租赁期限内，若承租人存在违约或其他损害出租人利益的行为，出租人有权从履约保证金中扣除承租人应付的违约金、赔偿金、租金、水电费（水电费优先从水电费保证金扣除，不足部分再从履约保证金扣除补足）或损失，承租人应将不足部分和被扣除的履约保证金在扣除后30日内予以补足。

（二）在下列条件同时满足后15日内，出租人将履约担保的余额无息退回给承租人：

1.租赁终止（含合同约定的租赁期限届满、非承租人违约导致的合同解除及租赁终止等）。

2.承租人已付清合同约定的各项费用或出租人从履约保证金中扣除应扣费用后尚有余额。

3.承租人已将租赁标的按照返还约定交还给出租人。

4.承租人向出租人书面提出履约保证金返还申请（附承租人收款账户）。