**江苏师范大学**

**校内生活超市承包经营服务**

（项目编号：2018F23099）

招

标

文

件

**江苏师范大学招标投标办公室**

**2018年7月**

**第一部分**  **投 标 人 须 知**

**一、前附表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **内容** | **说明与要求** |
| 1 | 招标人 | 江苏师范大学后勤集团 |
| 2 | 项目名称 | 江苏师范大学校内生活超市承包经营服务 |
| 3 | 投标资格要求 | 1.符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。  2.独立法人。企业营业执照处于有效期；至少拥有两家以上综合连锁超市，经营效益良好。  3.企业具有食品流通许可证。  4.企业有良好的商业信誉和健全的企业内部管理制度。  5.近三年企业无违法记录，无安全责任事故。  6.不接受自然人或联合体投标。 |
| 4 | 经营服务期限 | 四个学年，自2018年暑假结束前一天，至2022暑假开始前一天。采取“2 + 2”模式，分两个阶段。即首签合同期限为两学年（2018年暑假结束前一天，2020年暑假开始前一天），续签合同期限为两个学年。首签期满后，无违法、违规、违约和安全责任事故的，方可继续履行后两个学年合同，否则合同予以终止，重新招租**（其中云龙超市租赁期限为两年，合同期满重新招租）**。 |
| 5 | 付款方式 | 付款方式：中标单位每年的中标价格即为当年全年管理费，全年管理费按季度缴纳，中标单位需先缴纳质保金，凭集团财务部门开具的质保金收款凭证进行合同签署。 |
| 6 | 投标保证金及标书费 | 1.投标保证金：不分标段统一收取10000元，缴纳方式：现金（装入信封并密封，然后齐缝盖上公章，签订合同后可以退还）。  2.标书费：标段一1000元，标段二400元，于投标时当场现金缴纳。  缴纳时间：递交投标文件时缴纳。 |
| 7 | 投标时需携带  证件原件 | 投标人投标时须提交以下有效文件原件供查验（在标书外单独封装）：  1.法定代表人授权委托书及授权委托代理人身份证。  2.企业法人营业执照、组织机构代码证、企业税务登记证（或三证合一后的新证）食品流通许可证。  3.投标公司所在地社保基金征缴机构出具的为其授权委托代理人或拟任项目负责人缴纳的最近6个月社保证明或提供官网截图加盖投标人公章。  4.投标人账户的银行资信证明。  5.2016年1月1日以来的连续性经营业绩合同。  6.2018年1月1日以来每月营业额报表证明材料。 |
| 8 | 标书份数及要求 | 投标文件，须正本1份；副本5份，电子版1份（U盘） |
| 9 | 递交时间及地点 | 时间：2018年8月2日14:30——15:00。  地点：江苏省徐州市铜山新区上海路101号（泉山校区）14号楼403室 |
| 10 | 开标时间及地点 | 时间： 2018年8月2日15:00.  地点：江苏省徐州市铜山新区上海路101号（泉山校区）14号楼406室 |
| 11 | 现场勘查事项 | 时间：2018年 7月13 日至 7月 25日9：00--17：30（节假日除外）  联系人：汤老师，联系电话：18936355888 。  现场勘查费用自理。 |

**二、总 则**

**1.项目名称及编号**

1.1项目名称：江苏师范大学校内生活超市承包经营服务

1.2项目编号：2018F23099

1.3招标方式：公开招标

**2.定义及解释**

2.1招标人/甲方：均指江苏师范大学。

2.2 投标人：是响应招标文件并参加投标的法人或者其他组织。

2.3评标小组：评标小组是按照《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规，组织的专门负责本次招标及评标工作的临时性机构。

2.4 合同：指本次招标所产生的合同或合约文件。

**3.合格的投标人**

与本项目招标公告和招标文件中资质条件要求一致的投标人。

**4.纪律与保密事项**

4.1 凡参与招标工作的有关人员均应自觉接受有关主管部门的监督，不得向他人透露已获得招标文件的潜在投标人的名称、数量以及可能影响公平竞争的有关招投标的其他情况。

4.2 开标后，直至向中标人发出《中标通知书》时止，凡与审查、澄清、评价和比较投标的有关资料以及授标意见等，参与招标工作的有关人员均不得向投标人及与评标无关的其他人透露。

4.3投标人不得串通作弊，以不正当的手段妨碍、排挤其他人，扰乱招标市场，破坏公平竞争原则。

4.4获得本招标文件者，应对文件进行保密，不得用作本次投标以外的任何用途。若有要求，开标后，投标人应归还招标文件中的保密文件和资料。

**5.投标人须知**

5.1 凡参加本次投标的投标人被视为已充分认识和理解了任何与本项目有关的事项及各种困难情况。

5.2 投标人应保证所提供给招标人的资料和数据是真实的。

**6.投标费用**

6.1 投标人应承担所有与编写和提交文件有关的费用，不论投标的结果如何，招标人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

**三、招标文件**

**7.招标文件的构成**

7.1 本次招标的有关内容和要求在招标文件中均有说明。招标文件包括：

第一部分 投标人须知

第二部分 项目概况及服务要求

第三部分 合同主要条款

第四部分 投标文件格式

7.2投标人应认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标文件没有对招标文件各方面都有做出实质性响应是投标人的风险，因为没有实质性响应招标文件要求的投标将被拒绝。

**8.招标文件的澄清**

任何要求对招标文件进行澄清的投标人，均应以书面形式加盖公章或扫描文件电子版以电子邮件通知招标人。招标人对其在招标公告规定的投标截止时间2日以前收到的对招标文件的澄清要求将以网上发布方式予以答复。

**9.招标文件的修改**

9.1在截止投标时间5日前的任何时候，招标人可对招标文件进行修改。

9.2文件的澄清和修改将以网上发布方式通知投标人，该澄清文件也是招标文件的组成部分，并对投标人具有约束力。

9.3为使投标人编写招标文件时有充分时间对招标文件的修改部分进行研究，招标人可行决定，酌情延长投标截止日期。

**10.招标语言及计量**

10.1 招标文件的语言为中文。

10.2 招标文件中的所有计量单位和规格说明都使用国家法定计量单位表示。

**四、投标文件的编制**

**11.特别说明**

11.1 本招标文件的服务需求，投标人要特别注意，必须对此响应或完全满足或优于这些要求。否则，若有一项重要指标未响应或存在负偏差，将按投标无效标书处理。

11.2 本招标文件的商务合同条款部分不允许实质性偏离。投标人必须对本招标文件的每一项要求给予实质性的响应，否则将按废标处理。

11.3 投标人对本招标文件的每一项要求所给予的响应必须是唯一的，否则将视为不响应。

**12.**投标人提交的投标文件以及投标人与招标人就有关投标的所有往来函电均使用中文。投标人提供的支持文件和印刷的文件可以使用英文，但相应内容应附有中文翻译本，在解释时以中文翻译为准。

**13.投标文件的构成**

投标人编写的投标文件应包括下列部分：

13.1投标承诺函。

13.2公司简介，公司经营状况（近三年的企业财务报表，会计事务所的审计报告）、资质信用、公司规模、拟派现场负责人及项目组人员结构和管理经验等。

13.3企业近三年主要经营业绩（实体店所在地的房产证明或与房产所有权人签订的租赁协议）。

13.4企业营业执照、组织机构代码证、企业税务登记证、食品流通许可证（或食品经营许可证）、法人授权委托书等相关证照复印件，并加盖单位公章。

13.5针对本项目的经营服务方案，由投标人自行提供，包括以下几方面的内容：总体经营目标、思路，具体经营方案，合理化投资方案，管理措施、制度，到校经营团队组织构成和人员素质，有关承诺与应急预案等。

13.6装饰装修方案，包括装饰装修设计方案、设计说明、功能性描述、主辅材清单、施工工艺，设计图和效果图、装修费用预算表等（云龙教育超市店无需提供）。

13.7投标人认为有必要提供的其它资料或承诺书等。

**14.投标文件的要求**

14.1 投标人应依照招标文件中投标文件格式填写，并真正对招标文件的要求做实质性的响应。

14.2 投标人必须按照招标文件要求，正面回答所有的问题，并按所附格式要求正式签署。

**15.投标报价**

本项目按标段逐年报价，竞标报价为固定不变。

**16.投标文件中的货币**

人民币。

**17.资格文件**

投标人应提交证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同的文件，并作为其投标文件的一部分。

**18.知识产权**

**投标人应保证向招标人提供的装修设计方案等著作权是合法的，受到国家知识产权法律法规的保护，免受第三方侵权及纠纷。无论是哪一个投标人中标，其他未中标投标人提供的装修方案，招标方均可免费使用。**

**19.投标保证金**

19.1投标人按招标文件《前附表》规定的金额和期限交纳投标保证金。

19.2投标保证金采取现金缴纳的方式，投标人将保证金密封在信封内并加盖骑缝公章，在投标时现场缴纳。

19.3未中标的投标人的保证金，将现场原额退还（不计利息）。中标人的投标保证金将在签订合同后且缴纳合同履约金后一周内退还。

19.4下列任何一种情况发生时，投标保证金将被没收：

（1）投标人在投标文件中规定的投标有效期内撤回其投标；

（2）中标人在规定期限内未能和招标人签订合同；

（3）投标人在投标过程中提供虚假材料。

20.投标文件在投标截止日后的90天内保持有效。特殊情况下在原有投标有效期截止之前，招标人可征求投标人同意延长投标有效期。

21.投标文件的数量,投标人应准备投标文件1份(正本)，5份(副本)。每份投标文件清楚标明“正本”或“副本”，一旦“正本”和“副本”不符，以“正本”为准。

22.投标文件的任何行间插字、涂改和增删，必须由法定代表人或经其正式授权的代表签字或加盖法人公章才有效。 投标文件的封面须由投标人加盖投标人法人公章。

**23.投标文件的密封和标记**

**23.1投标文件统一按A4规格幅面，并统一按照规定的顺序编目编码、装订成册，并编制目录，在每页按顺序打印页码。所有标书统一密封为一包，密封的第一本应为正本。**

23.2 封套清楚标明：

“收件人：

投标项目名称、招标编号：

在（按招标文件中规定的开标日期和时点注明）之前不得启封”的字样。

23.3 投标文件应密封后递交，如封套未按要求密封，招标人对误投或过早启封概不负责。

23.4不按要求提交投标文件的，我办工作人员有权拒绝接收。

24.投标文件的递交。所有投标文件应在规定的投标截止时间前送到开标地点。

25.投标文件的修改与撤回。投标人在递交投标文件后，在投标截止时间前投标人可以修改其投标，但必须以书面形式（密封同投标文件）送达招标人，并在信袋上注明“投标修改”和“开标前不得开封”字样。投标截止时间不得修改其投标。投标人可以在投标截止时间前撤回其投标。

**五、开标与评标**

26.开标

26.1开标将由我校监督部门监督，由招标办统一组织，投标人应准时参加开标。

26.2开标时，投标人须到开标现场参加开标。

27.现场答辩

27.1每个投标人都需参加一次现场答辩。内容包含总体经营目标、思路，具体经营方案，合理化投资方案，管理措施、制度，相关承诺及评委认为需要的澄清和答疑等。投标人应按招标文件规定的时间、地点，由法定代表人或其授权代表参加。

27.2如果评标小组确认需要投标人就投标文件中的相关问题作出补正，须由投标人代表签字确认。

27.3评标过程中，如果评标小组对本招标文件实质性内容作出变更，招标人将通知所有参加投标的合格投标人，使每个投标人均有同等机会根据修改后的招标条件提交新的方案。

27.4每个投标人的述标时间3分钟左右。

28评标

28.1评标：在学校监督部门参与下，由我校招标办负责组建的评标小组本着公平、公正的原则，采用综合评分法，确定中标人。

28.2总分值为100分。详见附件1和2。

28.3评标小组将审查投标文件是否完整、有无计算上的错误、是否足额提交投标保证金、文件签署是否合格、投标文件是否编排有序、是否符合本文件要求。

28.4如果投标文件未实质性响应本招标文件的要求，评标小组将予以拒绝，投标人不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其投标成为实质上响应的投标。

29.定标

评标小组将根据评标情况，每个标段按照总得分从高到低推荐一名中标候选人。投标人可以同时投两个标段，可兼投兼中。

30.中标通知

30.1在确定中标候选人三日内，在江苏师范大学招标网（http://ztbb.jsnu.edu.cn）发布中标公告。

30.2.招标人对未中标的投标人不做未中标原因的解释。

30.3.中标通知书是合同的组成部分。

**第二部分 项目概况及服务要求**

**31.项目基本情况**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 标段 | 网点位置及项目 | 网点面积 | 最低控制价  （每年） | 装修要求 | 经营范围 |
| 标段一 | 泉山教育超市一店  (公寓南门南侧) | 约680㎡（另提供30平米仓库及办公室一间） | 80万元 | 中标人需要投入一定费用进行店内环境升级改造，以给师生提供更好的体验感为目的；其中标段一包含其店铺西侧墙面、地面以及北门台阶的综合改造。 | 不得经营食品加工，不得经营学校禁止销售的存在严重安全隐患的商品。经营新品类须经甲方同意。 |
| 标段二 | 云龙教育超市店 | 约266㎡ | 23万元 | 无 |

**32.项目须知**

32.1投标人须仔细阅读招标文件，根据招标方提出的招标内容、相关要求等认真制作投标方案。

32.2参加投标的人员必须是法人或持有法人委托书的人员，投标时须提供公司的相关资质复印件和原件。

32.3投标人中标后须服从江苏师范大学的监督和管理，完成各项任务。

32.4投标人中标后自行办理营业执照、机构代码证、税务登记证、食品流通许可证、烟草专卖许可证等相关证件，费用及税金自理。

32.5江苏师范大学泉山校区现有在校生19000余人，云龙校区现有学生2700余人。

**33.承包方式**

33.1日常经营及配套服务外包。

33.2自主经营，自负盈亏，自担风险。

**34.结算管理**

34.1经营期间承包收银方式自助决定，但必须能够使用pos机校园卡消费，POS机及网络布线由学校负责协调安装。

34.2承包人经营本项目期间发生的水、电、pos机使用费、劳务费、设施设备购置费、维修费、垃圾收集与清运费、物业保洁费、内部管理费等费用，均由承包人自行承担。

34.3付款方式:pos机收款项由集团财务于次月20日左右返还到承包人账户。

**35.项目相关要求**

**35.1本次招租超市为满足师生生活需求的综合性能超市，必须以贴近师生生活为基础；**

**35.2本次招租需要供应商投入一定费用进行店内环境升级改造，以给师生提供更好的体验感为目的；其中标段一包含其店铺西侧墙面、地面以及北门台阶的综合改造；**

**35.3投标方需要形成系统性的装修方案，内部装修时可适当考虑引进部分高科技设备，增加学生体验感。**

**36.经营费用**

36.1由承包人在规定的经营范围内自主经营、独立核算，独立享有经营效益，独立承担经营风险，自主履行本项目承包合同规定的权利与义务。承包人经营本项目期间的全部费用均由其自行承担。

36.2开业前投入

36.2.1经营场所的装饰装修费。

36.2.2自行投入的设施设备费。

36.2.3经营必须办理的各类证照费。

36.2.4履约保证金10万。

36.2.5其他费用。

**37.经营场所装饰装修方案规定（云龙校区店不作装修的硬性要求）**

37.1经确认的装饰装修方案既是本项目合同的组成部分，也是对承包人管理、考核的重要依据。装修方案（如装修范围、投资金额等）须由双方确认是否足量、足额。合同期内的装饰装修投入及追加投资由承包人自行决定、独立承担。

37.2装饰装修方案至少应包含以下内容：

37.2.1装饰装修设计方案，设计说明中应有功能性描述、原材料及制安工艺表述，配备有室内设计图、彩色效果图。

37.2.2装饰装修预算。

37.2.3施工组织设计。

37.2.4配套设备清单及其预算。

37.3装饰装修要求

37.3.1超市内部装修要简约、时尚、温馨、舒适，能迎合当代大学生的消费心理和满足多功能化的需求。装修材料要求环保、节能、低碳，色彩协调统一；灯光设计能够根据功能变化进行调节；有合理的排风系统，保持空气流通通畅；装修改造符合消防安全要求。要适当引进高科技设备。

37.3.2投标人应当提供装修效果图，其中整体效果图至少一张，局部效果图不少于三张，彩印KT版，尺寸自定，在招标现场展示，同时投标文件中提供彩打效果图。

37.3.3**中标的装修方案不是本次招标的最终方案，中标人应当根据招标方的要求，在中标后规定的时间内完成深化设计和相关修改，中标人不按招标方要求进行深化设计和修改的，招标人有权取消其中标资格，并根据评标得分，按顺位确定其他中标候选人。**

**38.从业人员管理**

38.1用工须符合国家《劳动合同法》有关规定、由于劳务纠纷引发的各类责任均由承包人自行承担。如由此造成恶劣影响，我校后勤集团将扣除其履约保证金的20%-100%作为罚金。

38.2所有从业人员须符合工作岗位要求，经体检取得培训合格证、健康证。

38.3所有从业人员均须接受我校监管，认真接受培训，准时参加我校后勤集团组织的各项活动。

38.4从业人员的住宿均由承包人自行解决。

**39.安全管理规定**

39.1认真遵守我国《食品安全法》等相关的法律法规，认真防火、防盗、防事故，预防和杜绝食物中毒事件发生。

39.2认真管理职工，及时进行劳动安全教育，严格执行安全操作规程，切实加强安全检查，排除安全隐患。

39.3实行安全责任总承包。发生安全事故、食物中毒引发的责任均由承包人独立承担。

**40.设施设备管理规定**

40.1我校投入的设施设备，由承包人负责维护、巡检、保修，损坏或丢失由承包人自行修复或赔偿。

40.2承包人投入的设施设备，由承包人负责维护、巡检、修复、保管。

40.3房屋固有设施不得擅自更改。若因操作确实需要更改的必须上报我校后勤集团，经学校同意后方可施工，费用自理。

**41.其他规定**

41.1 合同期满，合同自动终止。

41.2合同首期经营期三学年度考核不合格的承包人，第四、五两学年合同不再续签，合同终止。

41.3因经营不善终止合同，承包人必须提前一个月向我校后勤集团提出书面申请。经我校同意后方可停止营业。但认定为承包人违约，我校将扣留履约保证金总额的20％作为罚金。如承包人不经我校同意自行停止经营，将认定为承包人恶意违约，我校将扣留其全额履约保证金。并根据造成的影响轻重给予一定数额的经济处罚，直至追究其法律责任。

41.4经营合同到期或因承包人自身原因须提前终止合同的，承包人不得破坏、拆除、损毁已投入的设施设备和装潢改造，只能自行处置非固定设备。否则将根据实际情况计算损失，损失费用从其履约保证金中扣除。

41.5经营期间有下列情况之一，将终止合同，承包人无偿退出：

41.5.1发生食物中毒，与承包人或其经营的超市有关。

41.5.2超市发生火灾，责任在承包人。

41.5.3承包人违反法律法规或我校相关规定，给学校造成重大不良影响。

41.5.4承包人在本项目经营期间违法，受到我国司法部门处理。

41.5.5因承包人擅自提高商品价格、出现食品安全、服务质量等问题，导致引发群体事件，影响恶劣。

41.5.6承包人转包本项目的经营行为。

41.5.7承包人不服从我校监管，或无故停止营业的。

41.5.8其它违反本合同约定，或有违反我国法律法规违规行为。

41.5.9由于承包人过错终止合同，由此产生的经济损失及法律责任均由承包人承担。承包人应在接到我校“终止合同、退出经营通知”两周内上缴所承包超市钥匙及超市内所有设施设备，承包人上交的履约保证金不予退还。

41.5.10合同期未满，我校由于校园基本建设、拆迁等原因需要终止合同时，应提前三个月通知承包人，承包人接获通知后应无偿退出经营。

**第三部分 合同主要条款**

**甲方:**  签订地点：

**乙租方:** 合同时间: 年 月 日

根据《中华人民共和国合同法》的有关规定，为明确甲、乙双方的权利和义务，经友好协商，甲、乙双方就房屋租赁事宜达成如下协议，双方必须共同遵守。

**第一条 租赁范围**

1、甲方现将坐落于 （以下简称“该房屋”）租赁给乙方用于经营 业务（不得利用该房屋从事 ），租赁建筑面积共计 平方米。

2、甲方于本合同签署时已告知乙方，该房屋未设定任何抵押。

**第二条** **租赁期限和免租装修期**

1、该房屋租赁期为壹年，即由 年 月 日起至 年 月 日止。

2、免租装修期： 2018年 月 日起至2018年 月 日为免租装修期。在免租装修期内，乙方可免于支付该房屋的房屋租金，但仍应支付因其装修、使用该房屋而产生的水、电费用。

3、交房日期： 年 月 日，双方在该房屋现场完成交接。因乙方原因迟于上述日期收受该房屋的， 年 月 日即视为房屋交付。

**第三条 租金和支付方式**

1、该房屋租金为第一年人民币 元，第二年人民币 元，第三年人民币 元，。

2、乙方每年在XX日前将租金及相关费用付付给甲方。

3、甲方指定的收款人及收款帐号为：开户名： ，开户银行： ，开户帐号：

**第四条 租赁保证金**

1、乙方应于本合同签订前向甲方交付履约保证金人民币100000元（大写拾万元整）。租赁期满后，若乙方未有违约之举，则甲方应于租赁期满后一周内将乙方所交履约保证金全额无息退还。

**第五条 其他费用的支付**

在租赁期内，乙方在按时如数交纳房屋租金的同时，还应按时向甲方支付下列各项费用：

1、乙方独立安装该房屋室内水、电表，每月按实际发生额电费向甲方缴纳。乙方应于甲方或物业管理公司指定的便于抄表的位置自行安装该房屋室内水、电表。

2、因乙方租赁和使用该房屋而产生的相关政府税、费全部由乙方承担。

上述费用的收取标准按当地供水、供电、供气等部门提供的收费凭证为依据。甲方负责提供正规合法的部队内部收费票据，水、电、气等由甲方提供政府市政单位收费发票复印件及费用分摊凭证，乙方在收到上述单据后7个工作日内付清。

**第六条 双方责任**

**一、 甲方责任**

1、甲方同意协助乙方办理因场地装修而需要向城管等相关部门提出的批准申请。

2、甲方同意在租赁期限内为乙方免费提供并取得固定店招位，用于乙方制作公司招牌（具体位置见附件），相关手续由乙方办理。因乙方设置店招而对甲方的房屋结构造成损坏的，则由乙方负责修缮。如由甲方负责修缮，由此发生的合理费用由乙方承担。店招的维护、安全、完整好用等其他责任由乙方承担，甲方不承担任何责任。

3、甲方应保证乙方依约对该房屋享有的合法使用权，不得无故提前终止本合同，否则，须向乙方赔偿经双方认可的估价机构估算的乙方装修、设施投资等经济损失，及由此造成的其他损失。

4、甲方应负责该房屋的维修、养护工作及确保甲方提供的设施设备处于良好安全的运行状态。如该房屋及甲方提供的设施设备发生故障，甲方应在接到乙方报修后2日内进行维修响应。甲方如需委托物业公司代行前述维修养护责任的，甲方应确保物业管理公司按前述响应时间等约定履行。甲方或甲方委托的物业管理公司逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。如乙方原因造成的故障，由乙方自行负责维修。

5、甲方承诺全力配合乙方办理《营业执照》、《税务登记证》等需要的相关手续，相关费用甲方不予承担。由于甲方产权原因而致使乙方无法办理营业执照的，乙方可要求解除本合同，并可要求甲方退还乙方已支付的所有费用，并赔偿乙方的装修总价款、搬迁费用及另行租赁其他房屋所可能发生的中介费用等损失。

6、在租赁期限内，如甲方将该房屋转让予任何第三方，应提前1个月通知乙方。甲方将该房屋转让予第三方的，应促使受让方以书面形式确认乙方在本合同项下的权利，并应确保该房屋的受让人将继续履行本合同项下承租方的各项权利义务。

7、甲方不得干涉乙方的正常经营活动。

**二、 乙方责任**

1、乙方应按时向甲方缴付每期租金及相关费用，不得延误。乙方若逾期支付租金超过5日的，则乙方应每日按逾期租金总额的千分之四向甲方支付违约金。

2、如乙方擅自单方面终止本合同，甲方可没收乙方的租赁保证金作为对甲方损失的赔偿。同时，乙方应支付甲方合同总额人民币 元（大写： 元整）5%的违约金，并赔偿甲方超出违约金范围的实际损失。

3、乙方在对该房屋装修前应将装修方案交甲方审核批准后方可实施；未经甲方书面同意，乙方不得改变建筑结构、间隔或附属设施。甲方应在5个工作日内做出是否同意的书面决定，而不应不合理地拒绝或延误。

4、乙方在使用期间，为使用该房屋的治安防火责任人，必须遵守国家及地方一切法律、法规和规章，遵守甲方有关大楼管理和安全的有关规定。不得进行不法经营或从事其他违法犯罪活动，违法后果及所有债权债务自负。

5、租赁期内，乙方不得将该房屋的全部或部分转借或转租给第三方（不包括向乙方之子公司、下属控股公司）使用。

6、合同期满，乙方须在5日内全部搬清。逾期，甲方可单方面处置该房屋内一切财产，并不承担一切责任。

7、合同期满，乙方保证甲方所提供配套设施（包括门、窗、电箱开关等）完好无损及该房屋原有结构未被破坏（但该房屋使用中的合理损耗与折旧及经甲方同意的装修与改建除外），乙方将按该房屋当时装修及使用状况交房。乙方无须将该房屋恢复原状或承担恢复原状的费用。同时乙方不得拆除该房屋内的所有固定装修部分(经甲方书面同意者除外)，否则，甲方有权根据损坏情况在乙方租赁保证金中扣除由此导致的实际损失。

**第七条 合同的终止**

1. 有下列情形之一的，甲方有权解除合同并收回该房屋，并视其情况征收合同总额人民币 元（大写： 元整）1%-5%的违约金。

1、乙方利用该房屋进行违法活动或存放危险品，损坏公共利益的。

2、乙方累计逾期支付租金和相关费用超过30日的，甲方可采取停水、停电等强制措施，并可解除合同和没收乙方租赁保证金。

3、乙方乱占该房屋之外地方，经甲方告知仍不改正的。

4、乙方擅自改变该房屋用途，或向第三方（不包括向乙方之子公司、下属控股公司）转借转租该房屋使用权等损害甲方利益的。

5、乙方损毁该房屋影响该房屋或该房屋所在大楼安全，在甲方提出修复要求后的合理期限内无合理理由拒不修复的（但该房屋使用中的合理损耗与折旧及经甲方同意的装修与改建除外）。

**二、**有下列情形之一的，乙方有权解除合同退回该房屋，甲方须退还乙方已支

付之租赁保证金，并视其情况征收合同总额人民币 元（大写： 元整）1%-5%的违约金。

1、甲方交付的该房屋不符合本合同约定的，致使不能实现租赁目的的；或交付的该房屋存在严重缺陷，危及乙方安全的。

2、甲方未告知乙方，该房屋出租前已抵押或产权转移受到限制或因其他有关房屋产权问题，造成导致乙方不能继续租赁该房屋的。

3、租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使该房屋损坏，造成乙方严重财产损失或严重人身伤害致使乙方无法开展正常经营业务活动（乙方完成的装饰由乙方自行负责）。

4、在租赁期间内，甲方未能按合同约定履行维修、养护责任，经乙方书面通知后仍未改正的。

三、有下列情形之一的，双方可解除合同并互不承担责任。

1、国家及省市政策性拆迁。

2、自然灾害、战争等不可抗力造成。

如遇以上情况发生时，甲、乙双方应按实际已使用的天数结算房租和费用，乙方须及时撤出租赁房屋，双方互不承担其他责任。

四、经双方协调一致，本合同可以终止。

五、租赁期满，本合同终止。

**第八条 违约责任**

甲、乙双方在签订本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按合同规定索赔。

**第九条 续 租**

如乙方希望租赁期满后全部或部分承租该房屋，且甲方仍对外出租该房屋的情况下，乙方在同等条件下具有优先承租权，但乙方应在本合同终止日前至少三个月内书面通知甲方，并在本合同终止日前与甲方签署一份新的租赁协议。如乙方未能遵守前述规定，则本租赁合同应在租赁期满时终止。

**第十条 争议的解决**

因本合同或与本合同有关的一切争议，双方应首先寻求协商解决，协商不成的，则任何一方有权向该房屋所在地法院提起诉讼。

**第十一条 通知送达**

甲乙双方因本合同相互发出或者提供的所有通知、文件、资料，均可以以下列地址、传真送达：

甲方：

地址： 邮编：

电话： 传真：

乙方：

地址： 邮编：

电话： 传真：

任何一方如果迁址或变更电话、传真，应当书面通知对方，否则按本合同约定地址送交材料视为已送达。若当面交付文件的，在交付时视为送达；通过传真方式的，在发出传真时视为送达；以邮寄方式的，寄出或投邮当日视为送达。

**第十二条 其他条款**

未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订协议作为本合同的补充文件。

本合同一式五份，甲乙双方各执二份，房屋租赁管理部门登记备案一份（相关的费用由甲乙双方各自承担），合同自双方签字盖章之日起生效。

乙方要求办理房屋租赁登记备案，手续应由甲方负责办理，费用由双方各半承担。

附件：

1. 甲、乙方产权相关文件及法人身份证明件；
2. 房屋平面图、结构图、水电图等
3. 房屋交付条件及点交清单
4. 店招位置和示意

**出租方** ： **承租方**：

单位名称（章）： 单位名称（章）：

单位地址**：**  单位地址：

法定代表人： 法定代表人： 委托代理人：

电话： 电话：

**第三部分 投标文件格式**

**一、投 标 函**

江苏师范大学：

我方确认收到贵方提供的“江苏师范大学校内生活超市承包经营服务招标项目【项目编号：】”的招标文件的全部内容，我方： （投标人名称）授权 （授权代表全名、职务）代表公司进行有关本投标的一切事宜。并重申以下几点：

（一）我方决定参加：江苏师范大学校内生活超市承包经营服务招标项目【项目编号： 】的标段一报价为人民币： （大写： ）；标段二报价为人民币： （大写： ）。

（二）我方接受并遵守本招标文件提出的一切要求，商务部分和技术部分如有偏离，将单独列表标出，凡是未列明的项目，均视为接受；

（三）本投标文件有效期投标截止日后**90天**有效，如中标，有效期延至合同终止日为止；

（四）我方已详细研究招标文件的所有内容和所有提供的参考资料以及有关附件并完全明白，我方放弃在此方面提出含糊意见或误解的一切权力；

（五）我方明白并愿意在规定开标时间和日期之后，投标有效期内撤回投标，则投标保证金将被贵方没收；

（六）我方同意按照贵方可能提出的要求而提供与投标有关的任何其他数据信息；

（七）我方如果中标，将保证履行招标文件以及招标文件修改书（如果有的话）中的全部责任和义务，按质、按量、按期完成《合同书》中的全部任务。

（八）我方项目负责人为： ，联系电话： 。

（九）所有与本招标有关的函件请发往下列地址：

投标人名称： 投标人（法人公章）：

投标人注册地址： 投标人通讯地址：

邮政编码： 授权代表姓名（签名）：

电 话： 职 务：

传 真： 授权代表手机：

投标人（公章）：

授权代表（签字或盖章）：

日 期

二、**法定代表人授权书**

致：江苏师范大学

本授权书声明：注册于 （国家或地区）的 （投标人名称）的在下面签字的 （法定代表人的姓名、职务）代表本公司授权在下面签字的 （被授权人的姓名、职务）为本公司的合法代表人，就“江苏师范大学校内生活超市承包经营服务招标项目【项目编号：】”招标的投标和合同执行，以我方的名义处理一切与之有关的事宜。

本授权书于 年 月 日签字生效，特此证明。

投标人（法人公章）：

地 址：

法定代表人（签字或盖章）：

职 务：

被授权人（签字或盖章）：

职 务：

**三、报价一览表**

**报 价 一 览 表**

投标方（盖章）：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 投标超市 | 第一年报价 | 第二年报价 | 第三年报价 | 第四年报价 | 总价 | 备注 |
| 泉山校区一店 |  |  |  |  |  |  |
| 云龙校区店 |  |  | 无 | 无 |  |  |

授权代表签字：

日期：

**四、企业简介及相关资质证明文件复印件（加盖公司公章）**

**五、企业近三年类似业绩一览表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **单位名称** | **联系人及联系方式** | **合同总价** | **备注** |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |
| ... |  |  |  |  |

注：投标时需提供合同原件备查。

投标人（公章）：

授权代表（签字或盖章）：

日 期：

**六、本项目的经营保障服务方案**

**（**包含总体经营目标、思路，具体经营方案，合理化投资方案，管理措施、制度，到校经营团队组织构成和人员素质，相关承诺与应急预案等。**）**

**七、装饰装修方案（云龙校区店可不附此方案）**

（包括装饰装修设计方案、设计说明、功能性描述、主辅材清单、施工工艺说明，设计图和效果图、装修费用预算表等。）

**八、商务偏离表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **招标文件条目号** | **招标文件商务条款** | **投标文件商务条款** | **正/负偏离** |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |
| ... |  |  |  |  |

投标人（公章）：

授权代表（签字或盖章）：

日 期：

**九、技术（服务）偏离表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 招标文件条目号 | 招标文件技术条款 | 投标文件技术条款 | 正/负偏离 |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |
| ... |  |  |  |  |

注：商务和技术偏离表中如果有偏离请详细注明，无偏离请在招标文件条目号栏下方填写无。

投标人（公章）：

授权代表（签字或盖章）：

日 期：

**十、投标人认为有必要提供的其它资料服务承诺**

**附件1.**

江苏师范大学校内生活超市承包经营服务招标评分细则

本项目采用综合评分法，由评委会对所有有效投标进行详细的评分，采用百分制计分方法。评标时，评标委员会各成员遵循公平、公正、择优原则，独立对每个有效投标人的标书进行评价、打分，各个投标人的最终得分为所有评委所评定分值的平均值（四舍五入保留2位小数）。评标委会按评审后最终综合得分每个标段按由高到低顺序排列名次，并推荐出中标人。如得分相同的,按投标报价由低到高顺序推荐中标人。

1. 泉山一店评标细则

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **内容** | **分值** | **评标标准** | **得分** | **备注** |
| 1 | 报价 | 50 | 以有效投标人（通过符合性评审）报价中总价格最高的投标报价为基准价，其基准价格分为50分。其他投标人的价格得分=（投标人报价/评标基准价 ）×50（四舍五入精确到小数点后两位）分。 |  |  |
| 2 | 企业资质  及业绩 | 10 | 整体实力：根据投标人经营本项目的能力与资格，即综合考虑公司的规模、资金、实力、资质；产品质量控制过程与管理技术能力、技术研发能力和水平进行评分：优等的5分，良等的4分，一般的3分，其他的3分以下。  业绩和信誉：根据投标人与本项目相关的具体经验，以及近三年在其他高校或大型企事业单位合作的规模业绩、信誉及用户评价等进行评分：优等的5分，良等的4分，一般的3分，其他的3分以下。 |  | 需提供相应的证明材料（房屋产权证、土地使用证或租赁合同（租赁期不得少于一年）原件及租赁房屋产权证书；） |
| 3 | 经营管理、装修方案 | 30 | 根据投标人对此项目的总体体经营目标、思路，具体经营方案，合理化投资方案，管理措施、制度，到校经营团队组织构成和人员素质，有关承诺与应急预案等进行综合打分。优等的9-10分，良等的7-8分，一般的6分，其他的6分以下。  根据投标人针对此项目的室内外装饰装修设计方案科学合理，设计说明中应有功能性描述；主辅材的选用要节能、环保，符合国家消防规范；施工工艺、施工组织设计科学和规范；有设计图、效果图等；功能定位准确、色彩搭配和谐、配套设备清单清晰、准确，装饰装修和设备预算科学合理综合打分。优等的18-20分，良等的14-17分，一般的12分，其他的12分以下。 |  | 除有书面表述外，还需现场陈述及答辩，要求表述合理全面详实 |
| 5 | 服务承诺 | 5 | 评委依据投标人的服务承诺情况进行综合打分。优等的5分，良等的4分，一般的3分，其他的3分以下。 |  | 与第三项一致 |
| 6 | 现场答辩情况 | 5 | 经评审小组对每个投标人现场答辩情况进行综合评分。优等的5分，良等的4分，一般的3分，其他的3分以下。 |  |  |
|  | 总分 | 100 |  |  |  |

1. 云龙校区店评标细则

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **内容** | **分值** | **评标标准** | **得分** | **备注** |
| 1 | 报价 | 50 | 以有效投标人（通过符合性评审）报价中总价格最高的投标报价为基准价，其基准价格分为50分。其他投标人的价格得分=（投标人报价/评标基准价 ）×50（四舍五入精确到小数点后两位）分。 |  |  |
| 2 | 企业资质  及业绩 | 15 | 整体实力：根据投标人经营本项目的能力与资格，即综合考虑公司的规模、资金、实力、资质；产品质量控制过程与管理技术能力、技术研发能力和水平进行评分. 优等的5分，良等的4分，一般的3分，其他的3分以下。  业绩和信誉：根据投标公司与本项目相关的具体经验，以及近两年在其他高校或大型企事业单位合作的规模业绩、信誉及用户评价等进行评分。优等的9-10分，良等的7-8分，一般的6分，其他的6分以下。 |  | 需提供相应的证明材料（房屋产权证、土地使用证或租赁合同（租赁期不得少于一年）原件及租赁房屋产权证书；） |
| 3 | 经营管理方案 | 25 | 根据投标人对此项目的总体体经营目标、思路，具体经营方案，合理化投资方案，管理措施、制度，到校经营团队组织构成和人员素质，有关承诺与应急预案等，评委根据其可行性和合理性综合打分。优等的22-25分，良等的19-21分，一般的15-18分，其他的15分以下。 |  | 除有书面表述外，还需现场陈述及答辩，要求表述合理全面详实 |
| 5 | 服务承诺 | 5 | 评委依据投标人的服务承诺情况进行综合打分。优等的5分，良等的4分，一般的3分，其他的3分以下。 |  | 与第三项一致 |
| 6 | 现场答辩情况 | 5 | 经评审小组对每个投标人现场答辩情况进行综合评分。优等的5分，良等的4分，一般的3分，其他的3分以下。 |  |  |
|  | 总分 | 100 |  |  |  |