**招　标　文　件**

**项目名称：**定淮门东校区商业街区合作经营

**项目编号：**2017-ZB-GC044

**江苏开放大学**

**特别提示：**

**1.请投标人认真阅读招标文件，严格按照招标文件要求制作投标文件，如对招标文件内容和要求有疑问，请电话咨询或书面质疑，以避免投标无效；**

**2.招标公告与招标文件不一致的条款以招标文件为准;**

**3.如发现招标文件存在影响公正评标的条款、项目，请即向招标联系人质疑、指出。**

**4.有恶意串标、提供虚假材料、中标后不按要求履约等行为的供应商将被列入学校采购黑名单，三年之内不能参加学校任何招投标活动，情节严重的，将向省采购中心投诉。**

**一、项目基本情况：**

江苏开放大学（江苏城市职业学院）将对定淮门东校区商业街区合作经营项目实行公开招标。现将按照招投标有关规定开展工作，请各投标人积极配合，认真阅读本招标文件，精心做好相应工作。

江苏开放大学（江苏城市职业学院）东校区位于南京市鼓楼区古平岗35-1号，占地面积76亩，五栋学生公寓，共计471间宿舍，共计2784个床位，在校生约2500人。目前校园内除了食堂，缺乏完善的生活配套服务，校门外的各式生活配套由于临近门面，租金高，环境差，服务及质量难以保障，价格相对学生的消费水平较高，拟在校园内食堂后平房（9间，约40米长，约100多平方米）打造东校区商业街。

承租期限为两年，合同一年一签。

**二、投标人资质要求：**

（一）参加本次采购活动应当符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定，并具备下列条件：

（1）具有独立承担民事责任的能力（请提供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）；

（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（请提供上年度财务状况报告）；

（3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（请提供具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料）；

（4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（请提供依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料)；

（5）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（请提供参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明）；

（6）法律、行政法规规定的其他条件

（二）采购人根据采购项目的特殊要求规定的特定条件：

合作方资质审核必须提供与驻宁高校合作协议原件或者合同原件以及校方满意度证明文件原件。

**三、投标人须知**

1、商业街拟创建服务项目可包括：银行ATM服务、理发服务、眼镜配镜服务、照片冲印服务、移动或电信手机服务点、书吧咖啡厅服务，丰富学生的业余生活，方便学生的生活需求，提供学生勤工助学岗位。

2、合作形式及相关注意事项：我校低价提供房屋（收取少量资源占用费，3-6万/年）和押金（15万），合作方提供必要的装修和设备，合作期间的维护保养都由合作方承担，同时合作方拥有这些物资的所有权，合作方如在合同期满后撤场，装修以及提供的设备均作为捐赠物品所有权转为校方所有。提供的服务和商品的价格校外周边门市小店提供的价格低20%-30%，让利于学生。合作方与学生社团深入合作交流，提供一些勤工助学的就业岗位，给学生提供社会实践的机会，同时，如果学生有好的创意，合作方也可以对学生进行孵化服务，打造一个学生创客空间。

3、前来洽谈的企业通过现场勘查，结合对我校需求的理解，自行草拟合作方案，并对方案进行阐述，同时接受我校相关人员的询问，根据我校实际情况最终进行投票决定合作方。

4、履约保证金15万元，中标单位应在校方规定时间内，向学校财务处缴纳保证金。合同期满不再续约后1个月内校方无息退还该款项。

5、投标人必须承担的费用：

（1）、租金：门面房实行有偿租用，采用先付后租的原则，在收到中标通知书后5个工作日内一次性缴清全年租金。

（2）、水电费：根据学校相关规定的单价按实际使用收取。租金计算起始时间为合同约定时间。

15、投标报价的说明：

按要求一次性报出支付给本校的年度整体承包价，承包价以外的其他一切投资费用由投标人自理，招标人不再另付其他任何费用。

**四、评标办法**

评标专家小组评标，监察部门监督，本着“公平、公正、科学、竞争”的原则认真评议后确定招租门面房的中标人，对未中标人的未中标原因不作解释。

本次招标采用综合评分法，采用百分制打分，得分最高者为中标候选人。

评分规则：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评分因素 | 分值 | 评审细则 |
| 一 | 投标报价 | 30分 | 有效报价的平均值为基准价，得30分，每低于基准价的1%减0.5分，高于基准价1%减0.3分。**有效报价范围为>=3万且<=6万** |
| 二 | 技术（服务）要求 | 35 | 提供所报项目详细、可行的经营方案、服务承诺等：①经营理念5分；②经营规范5分；③日常运营管理5分；④服务承诺与社会责任5分；⑤依法缴纳社保（须提供2015年6月至2016年5月社保缴费证明）5分⑥针对本项目的特色的做法5分⑦根据方案中提到的合作经营商户的资源和可行性打分（提供相应的证明资料）5分 |
| 三 | 现场陈述 | 30分 | 现场陈述及问答，根据项目负责人的现场介绍和问题回答情况综合打分，一般5-10分，良好11-20，优秀的21-30分 |
| 四 | 同类项目经验、业绩 | 5分 | 具有所报项目经营业绩：①投标方有在有效期内的高校经营所投标项目每一个合同2.5分，最高得5分；②该经营业绩的认可须提供与投标项目一致的营业执照和租赁协议（复印件，加盖公章并提供原件备查）作为证明，经营项目不一致、租赁协议中的当事人与投标人不一致或不能提供的不加分。 |

**五、投标保证金**

投标保证金的金额（元）：壹万元整 ￥10000.00

投标保证金的形式：现金

中标并与本校签署合同后自动转为履约保证金。投标人中标后如拒绝按投标承诺与本校签署合同的或与本校签署合同后拒绝履行合同的，其投标保证金不予退还，并追究经济法律责任。未中标投标人的投标保证金在本校发布中标公告之日起15个工作日内无息退还，中标人的履约保证金在履约结束且无争议的15个工作日内无息退还。

**六、标书要求：**

投标文件应一式五份（正本一份、副本四份）。投标文件的正、副本密封在一个外层包封中；包封应写明项目名称、招投标编号、投标人名称、法定代表人签字并加盖法定代表人印鉴和投标人公章，注明开标前不得开封，包封的粘缝全都用封签密封并加盖单位公章和法定代表人名章。

**七、投标文件组成**（须加盖公章，装订成册并密封）：

(1)投标报价函：投标人对招标文件的响应程度及报价（见附件一）。

(2)资质审核、评分索引表：表格中针对招标文件中评分标准的评分项，投标人依次列明与资质审核、评分项相对应的投标文件页码。

(3)投标人资格证明：法人证明、法人授权书、被委托人身份证明、企业资质证书、营业执照副本、卫生许可证等（提供复印件，原件备查）。

(4)投标人的经营能力证明：提供高校经营业绩的佐证材料(须提供合同或中标通知书)及其它有能力承担所投项目的说明资料。

(5)经营方案、服务标准、服务承诺：营业执照核准的经营范围、工作人员的管理办法、经营企划书、拟派人员安排等。

(6)经营业绩证明，提供所报经营项目曾获得嘉奖、表彰等真实材料。

(7)投标人认为其它需要说明和承诺的材料。

所提供的材料均需加盖单位印章或投标人签字。

投标文件不应有涂改，必须修改时应有法定代表人签字盖章。

**八、下列情况者视为废标：**

（一）投标文件资格审查项中任意一项不响应；

（二）开标一览表、法人授权委托书提供信息不全或未盖公章或未手写签名；

（三）投标文件未装订成册（胶封）或未逐页标注页码；

（四）投标文件附有招标人不能接受的条件；

（五）不符合招标文件中规定的实质性要求（报价、技术要求、投标人资质要求）；

（六）有三项及以上技术指标负偏离的；

（七）不响应招标文件规定的付款方式；

（八）有法律法规规定的其他违法行为。

**九、现场勘察及报名方法：**

招标人统一组织对招标项目进行现场咨询、查勘。

勘察时间：2017年月日下午14:30-15:30。

东校区联系人：吕老师 联系电话：15358159488

投标人须持法人授权委托书、本人身份证到场勘察且在签到表上签字，否则招标人不接受其投标文件。

凡符合报名条件并有经营超市意愿的单位，可携带下列材料前来办理报名手续。

公司的《工商营业执照》、法人授权委托书、本人身份证等材料原件、复印件（均加盖公章）各一份。

报名单位经登记、填写报名表后，交纳投标保证金1万元（不计息），不中标者退还。

各单位提供的各种材料原件通过初审后，自行收回保管，待投标时再带到招标现场复核。

投标报名时间：2017年7月24日上午9:30-11:30。

报名地点：南京市鼓楼区江东北路399号1012室。

联系人：李老师。

联系电话：025-86265605。

凡未按要求报名者学校不接受其投标。

**十 、时间、地点安排：**

（一）标书送达时间：2017年月日上午9:30；

（二）标书送达截止时间：2017年7月27日上午9:30；

（三）送达地点：南京市鼓楼区江东北路399号（江东北路与定淮门大街交叉口西南角）二楼第一会议室；

（四）开标时间：2017年7月27日上午9:30。

**十一、联系方式：**

（一）地址：南京市鼓楼区江东北路399号（江东北路与定淮门大街交叉口西南角）1012室；

（二）邮编：210036；

（三）电话：025- 86265605；

**十二、合同主要条款**

出租方（甲方）： 江苏城市职业学院

承租方（乙方）：

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等诚实信用的原则，甲方将位于 租赁给乙方经营，双方经协商一致订立本协议。

第一条 本合同签订依据

1、满足《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法》；

2、满足最新国家相关标准要求。

第二条 合同项目名称

本合同的项目名称为： 。

1. 合同履行时间、履行地点
2. 履行时间： 年 月 日至 年 月 日；

2、履行地点： （见附件图示）。

第四条 乙方经营范围：

第五条 甲方需要承担的工作

1、甲方需要向乙方提供经营场地及通水、电等。

第六条 付款方式、付款时间

1、本合同采用总价包干一次性支付，承包租赁总价为人民币 元整。

2、本合同乙方须缴纳履约保证金：人民币 万元整。

3、付款方式：签订合同前5个工作日内一次性缴清本合同年度租赁费和履约保证金，以银行转账的方式一次性予以支付。

第七条 双方权利与义务

（一）甲方权利与义务：

1、提供上述第二条所列明的房屋，并负责乙方承租前的房屋债权债务，与乙方无关。

2、提供的上述房屋结构完整（以合同签订时的状况为准）。

3、审批乙方的房屋装修装饰方案和外墙广告。

4、正常租赁期间保证乙方正常使用租赁房屋。

5、提供乙方水电进户设施，安装水、电表，提供经营场所所必须的硬件设施。

6、定期或不定期对乙方的合同履约、经营范围、环境卫生、商品质量、价格服务、安全保障、广告等方面进行检查考核，发现与招投标文件和本合同不一致的违约问题，及时处理并责令乙方限时整改。

7、租赁期结束或提前终止租赁合同的，验收租赁房屋及附属设施，并依据乙方提供的水电结清单据等相关履约完成证明及乙方履约过程的实际情况退还全部或部分履约保证金。

8、合同履行期内遇学校规划调整、校区置换或其他上级单位行为等不可抗力，需提前终止合同的，甲方应尽早提前通知乙方，并退还剩余租金。

9、甲方按附件所列项目表格对乙方进行经营考核，考核结果分为不合格、合格和优秀。对合法合规经营且经营效果好并在合同期限内获得三次以上考核优秀或累计获得五次以上考核优秀的承租经营人，在下一轮门面房的招投标活动中享有优先承租权；考核合格的承租经营人，在下一轮门面房的招投标活动中在同等条件下享有优先承租权；在合同期内有三次以上或累计五次以上考核结果为不合格的承租经营人，在下一轮门面房的招投标活动中将被取消投标资格。

10．经营期间乙方一旦出现重大安全事故，甲方将立即终止合同，扣除乙方已缴纳的履约保证金，并保留追究乙方事故造成的一切法律责任的权利。

（二）乙方权利与义务：

1、严格执行国家法律法规、城市管理和甲方相关管理规定，合法经营；同时必须确保不影响甲方正常教学秩序和师生生活，严格按照招投标文件所列要求、承诺和本合同相关约定经营。只能在本次中标之门面房内合法经营，不得超区域或占道经营。

2、负责承租期间的一切环境卫生、食品安全、消防、水电火安全等方面，并具备相关证件，配备相关设施设备，负责承租期间房屋的除屋面之外的其他维修维护。

3、接受甲方对经营范围、卫生、质量、价格、广告、服务等方面的监督、检查，服从甲方管理，并按甲方书面整改通知按时整改。

4、负责安装和维护承租房屋的水电表以后的管线及设施。需要电表增容的，乙方需向甲方提出申请并承担费用，不得自行施工，不得安装、使用煤气、卡式炉等易燃易爆设施。

5、按学校价格标准按月按实交纳水电费（水费3.9元/度，电费1.0元/度，水、电执行市场价，遇价格调整，则按调整后的价格执行）,不得以任何理由拖欠或拒交(注:截止2017年 月 日,水表读数为度,电表读数为度)。

6、保持承租房的房屋结构不动，不得在承租房周边私搭乱建；承租房门面装饰装修方案必须书面报甲方批准后，方可实施；承租房门面装饰装修如需要报市政有关部门批准的，自行负责；合同终止时乙方可自行处置自己购置的可移动的设备、设施、家具等物品；乙方投资装饰装修的一切费用由乙方自行承担，且对承租房屋房顶、墙面、地面、门窗的装修在承租结束后，不得破坏或拆除，无条件移交甲方，甲方不予补偿。

7、负责并保证承租房屋内、外部卫生清洁，负责承租房"“门前三包”，按照相关市容部门及学校的有关规定执行。因使用不当或其它人为原因而使承租房及其设施损坏的，负责赔偿或给予修复。租赁到期后（含租期内非正常退出承租房的情况），必须保证用房及设施完好。

8、承租期满次日，必须将承租房屋及甲方提供的设施、设备、家具等完好（以房屋出租时条件状态为准，如因正常折旧损坏，双方协商解决）移交给甲方；延期交付的费用按原承租租金标准的2倍从履约保证金中扣除，并取消乙方下一轮招标资格。

9、经营过程中一切政策性收费、办证等费用由乙方自理，经营过程中产生的一切费用和债务由乙方负责，与甲方无关。在经营过程中乙方须规范用工，聘用的所有劳务人员和工作人员属乙方行为，与甲方无关。在经营过程中乙方须按照《中华人民共和国劳动法》等相关法律法规规范用工。乙方聘用劳务人员和工作人员属乙方行为，应承担由此产生的一切费用与风险，与甲方无关。但须提供员工名单、身份证复印件、健康证复印件，如人员调整应及时到资产经营有限公司报备。

10、经营服务标准必须符合行业规范，做到遵纪守法，遵守学校的相关规定，服从学校的统一管理。经营服务人员经营工作期间必须着装整齐、言行文明、不得饮酒，符合甲方校园文化和服务育人要求。

11、明码标价，价格不高于校园周边同类项目经营价格，乙方收费必须刷我校校园一卡通，不得收取现金，违者按违约处理。

12、乙方不得将承租经营权转租（或转包、分包、部分分租）给第三方，不得在承租房上设定担保物权，不得以 的名义进行经营和广告宣传活动。未经甲方资产经营有限公司书面批准，不得在承租房外墙和户外进行任何形式的广告宣传活动。

13、经营期间一旦出现重大安全责任事故，甲方将立即终止合同，乙方承担由此造成的一切法律责任和经济责任。

14、乙方与其供应商之间的任何债务关系自行负责，均与甲方无关。

第八条 违约责任

甲乙双方必须严格履行合同及招投标文件约定，无特殊理由，任何一方不得擅自改变或终止合同内容。

（一）违约情况

1、违反本合同所列双方权利和义务的；

2、违反招投标文件相关内容和约定的；

3、乙方有违法经营行为的。

（二）违约责任

1、甲方在租赁期内没有提前通知乙方而无故终止租赁合同的，乙方有权追究甲方违约责任，并要求甲方赔偿乙方双倍履约保证金，及所余租期租金的双倍金额。

2、乙方拖欠水电费和物业管理费的，在甲方催交两次仍不交纳的情况下，甲方停止乙方的水电供应，并有权解除租赁合同，依法追偿水电费，已收租金和履约保证金不退。如发现乙方盗用水电情况的，当月水电费按照已缴纳水电费数额最高的10倍收取，并扣除乙方履约保证金1000元。

3、乙方将承租经营权转租（或转包、分包、部分分租）给除甲、乙方之外的第三方的，甲方有权立即终止合同，收回出租房屋，并不再退还乙方的租金和履约保证金。

4、乙方租赁期间，违反本合同条款，或违反招、投标文件条款，经甲方核查属实的，初次扣履约保证金1000元，甲方并将书面通知乙方按时整改；相同违规内容第二次发现扣2000元履约保证金，第三次扣5000元履约保证金，且仍不按时整改到位，甲方将停止乙方的水电供应。若仍不整改，立即终止合同，收回出租房屋，所余租金及履约保证金不再退还，且由此产生的甲乙双方的损失均由乙方负责。

5、乙方在租赁期内发生上述违约而被处罚情况的，甲方有权在以后的招租评标过程中，对乙方给予一定的扣分，直至取消投标资格。

第九条 合同争议解决

甲乙双方协商解决，如协商不成，可将争议交由甲方所在地人民法院裁决。

本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

以下无正文。

甲方：（公章） 乙方：（公章）

委托代理人： 法定代表人或负责人（身份证号）：

见证人： 委托代理人：

联系电话： 联系电话：

开户银行： 开户银行：

账号： 账号：

日期： 日期：

**十、合同签订、租金交纳**

1、中标人在收到中标通知书之日起五个工作日内将年度承包租赁费、履约保证金一次性交纳到招标人指定账户，并持交款凭证到学校后勤处签订合同。合同签订以后，方可领取承租房屋钥匙。

2、中标人在收到中标通知书之日起5个工作日内不与招标人签订合同的，视为中标人自动放弃，投标保证金不予退还。招标人有权通知得分第二的中标候选人补进中标并与其签订合同。

江苏城市职业学院

2017年 月 日

**附件一**

**投标函**

大学：

针对贵方招标编号为： 的招标文件，正式授权 (姓名和职务）代表 （投标单位的名称），提交下述文件正本一式壹份，副本一式肆份。

1、我方已仔细研究了 （项目名称）招标文件及其有效补充文件的全部内容，我们知道必须放弃提出含糊不清或误解的问题的权利要求；

2、我方将严格履行本投标文件中的全部承诺和责任，并遵守招标文件中对投标人的所有规定；愿意以我方报价单中所报价格提供相关产品或服务，按合同约定落实执行。

3、我方同意从规定的开标日期起遵循本投标书，并在规定的投标有效期期满之前均具有约束力。

4、如果在开标后规定的投标有效期内撤回投标，我们的投标保证金可被贵方没收。

5、同意向贵方提供贵方可能另外要求的与投标有关的任何证据或资料。

6、随同本投标函提交投标保证金一份，金额为人民币（大写） 元（¥ ）。

7、我方针对编号为： 的项目投标总价：人民币(大写): /年（¥ ）。

8、如我方中标：

（1）我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同。

（2）随同本投标函递交的投标函附录属于合同文件的组成部分。

（3）我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保。

（4）我方承诺在合同约定的期限内完成并移交全部合同项目内容。

9、我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在弄虚作假及其他违规行为。

10、 （其他补充说明）。

投 标 人： （盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： （签字）

地址：

网址：

电话：

传真：

邮政编码：

2016年 月 日

投标报价表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房屋所在地** | **投标报价** | **备注** |
|  |  | 人民币大写： ￥ |  |
|  |  |  |  |

投标单位法人代表（签字）：

投标单位名称（公章）：

日期： 年 月 日