**竞争性磋商文件**

项目编号：SDCS2024122

项目名称：临沂大学主校区第一生活区服务楼四楼招租项目

出 租 人：临沂大学

代理机构：临沂市沂蒙国际招标有限公司

2024年6月20日

**临沂大学特别公告**

各承租人：

热忱欢迎大家谈判竞标，响应我校招标项目！我校承诺该项目在公正公开的原则下公平竞争，客观评审。

本磋商文件已经多位专家审核修订，若仍存在涉及指向性、排他性参数指标，请及时与代理机构或我校采购部门反映，并请填写下页附表。

我校所有项目严格执行“回避”制度，对可能影响评标结果的潜在因素及人员关系（含代理机构、评标专家、工作人员、其他类人员等），请及时与我校采购科反映（临沂大学采购科 蔺老师0539-7258756）。

若报名过程中存在差别性待遇或排他性暗示，请做好取证。及时与我校纪委联系（0539-7258030）进行举报查处。

临沂大学采购部门联系方式：

电话：0539-7258758 邮箱：lyuzbb@126.com

打造风清气正的招标环境，让我们一起努力…

**附表：**

**致各报名供应商，如发现磋商文件存在不合理问题，请填写该表。**

**本项目磋商文件存在不合理性问题反馈单**

**（已报名供应商使用）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **采购设备名称** | **相关参数** | **存在问题说明** |
| **1** |  |  |  |
| **2** |  |  |  |
| **3** |  |  |  |
| **其他问题** |  | | |

**说明：[本表填写并盖章后，请发至邮箱lyuzbb@126.com。](mailto:本表填写并盖章后，请发至邮箱lyuzbb@126.com。) 并致电临沂大学采购科 蔺老师0539-7258756。**

**非常感谢您的反馈问题！**

**单位名称（盖章）：**

**联系人： 电话：**

**年 月 日**

**致承租人：**

**响应文件双面打印倡议书**

响应文件的厚重，不是评定是否中标的因素，更不便于评审专家翻阅及评审。

当前，我国以习近平生态文明思想为指引，大力推动生态文明建设，坚持走生态优先、绿色低碳的发展道路。为在招投标环节贯彻新发展理念，树立节约资源、保护环境意识，增强节能环保的责任感，在编制响应文件时，临沂大学倡议如下:

**“除必要的商务文书或要求的证书复印件外，响应文件的正本和副本均使用A4纸双面打印”，感谢支持！**

**磋商文件目录**

[第一部分 竞争性磋商邀请函 6](#_Toc10126113)

[第二部分 承租人须知 9](#_Toc10126115)

[第三部分 项目说明及采购需求 16](#_Toc10126116)

[第四部分 磋商程序 19](#_Toc10126117)

[第五部分 授予合同 25](#_Toc10126118)

[第六部分 附 件 26](#_Toc10126119)

# 

# 第一部分 竞争性磋商邀请函

一、项目基本情况

项目编号：SDCS2024122

项目名称：临沂大学主校区第一生活区服务楼四楼招租项目

底价金额：64.2万元（4年）

采购需求：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 标包 | 标的名称 | 承租人资格要求 | 租金底价  （单位：万元） |
| A | 临沂大学主校区第一生活区服务楼四楼招租项目 | 1、在中国境内依法注册的法人单位或个体工商户或自然人；  2、参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；  3、在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询”平台（zxgk.court.gov.cn/）未被列入失信被执行人名单；  4、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；  5、向采购代理机构购买竞争性磋商文件并登记备案；  6、本次采购项目不接受联合体投标；  7、磋商文件及法律法规规定的其他条款。 | 64.2 |

二、获取采购文件

1.时间：2024年6月21日8时30分至2024年6月27日17时00分，每天上午08:30至12:00，下午14:00至17:00（北京时间，法定节假日除外 ）

2.地点：临沂市兰山区柳青北京路与沭河路交汇北50米红日大厦20楼临沂市沂蒙国际招标有限公司；

3.方式：携带以下材料前往上述地点购买：营业执照副本、近三年来无重大违法行为的书面声明、法定代表人身份证或授权代表授权书及身份证；自然人只需提供身份证。允许潜在供应商通过发送电子邮件方式办理获取竞争性磋商文件业务，邮箱ymgjzb@163.com。

4.售价：200元。磋商文件售后不退。

四、提交响应文件截止时间和地点

1.时间：2024年7月5日14时30分（北京时间）；

2.地点：临沂市兰山区柳青北京路与沭河路交汇北50米红日大厦20楼临沂市沂蒙国际招标有限公司开标室。

五、开启

1.时间：2024年7月5日14时30分（北京时间）；

2.地点：临沂市兰山区柳青北京路与沭河路交汇北50米红日大厦20楼临沂市沂蒙国际招标有限公司开标室。

六、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系:

1.出租人：临沂大学

联系地址：山东省临沂市双岭路中段

联系方式：0539-7258756

2.采购代理机构：临沂市沂蒙国际招标有限公司

地址：山东省临沂市兰山区柳青街道北京路与沭河路交汇北50米红日大厦20楼2008室

联系人：毛锟

联系电话：0539-7578911

电子邮箱：ymgjzb@163.com

开 户 名：临沂市沂蒙国际招标有限公司

开 户 行：建设银行临沂分行营业部

账    号：37001828301050001489

# 第二部分 承租人须知

**一、适用范围**

本磋商文件仅适用于本次竞争性磋商邀请函中所叙述的项目。

**二、定义**

1、“出租人”“甲方”系指临沂大学。

2、“代理机构”系指临沂市沂蒙国际招标有限公司。

3、“承租人”系指向代理机构索取磋商文件并提交响应文件的承租人。

4、“成交承租人”“乙方”系指由磋商小组评审符合磋商文件要求并获得标的物使用权的承租人。

**三、磋商文件说明**

（一）磋商文件的组成

1、竞争性磋商邀请函

2、承租人须知

3、项目要求

4、磋商程序

5、授予合同

6、附件

（二）磋商文件的修改

1、代理机构对磋商文件做必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，代理机构应当在提交首次响应文件截止时间至少5日前，以书面形式通知已购买磋商文件的所有潜在承租人。补充文件将作为磋商文件的组成部分，对所有承租人均具有约束力。

2、为使承租人有足够的时间按磋商文件的要求修改响应文件，不足5日的，代理机构将顺延提交首次响应文件截止时间和开启时间，并将此变更书面通知每一潜在承租人。

（三）磋商文件的澄清

承租人对磋商文件如有疑问，可要求澄清。要求澄清的承租人，应在提交首次响应文件截止时间前，按邀请函载明的联系方式，以书面形式（包括信函、电子邮件或传真）通知到代理机构。代理机构将视情况确定采用适当方式予以澄清，或以书面形式答复，并在其认为必要时，将不标明查询来源的书面答复发给所有购买磋商文件的潜在承租人。

**四、响应文件的编写**

承租人应仔细阅读磋商文件的所有内容，按磋商文件的要求提供响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性、准确性及完整性，以使其报价对磋商文件作出实质性响应。否则，其报价有可能被拒绝。

（一）响应文件的组成

承租人应按磋商文件的要求编写响应文件，提交证明其有资格进行报价和有能力履行合同的文件。响应文件包括以下内容：

1. 报价响应函；
2. 法人授权委托书或法定代表人（或负责人）身份证复印件；
3. 资格证明材料：

* 营业执照副本复印件；
* 资格承诺函；
* 在“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询”平台（zxgk.court.gov.cn）等信用查询平台查询结果界面截图（该项目内容由代理机构查询，承租人无需提供）。

1. 承租人承诺营业前按规定申领营业执照和相关许可证，并严格按照竞争性磋商文件要求的经营范围和项目规范经营，不得超范围经营；
2. 报价一览表；
3. 报价偏离表（格式见附件）；
4. 投入本项目的主要管理、服务人员等人员配备方案，并提供相关人员身份证、从业经验说明等（格式见附件）；
5. 运营管理方案、服务方案等；

10、防火安全与卫生管理方案，各项卫生管理制度、员工个人卫生、公共区域卫生等承诺；

1. 突发、应急事件处理措施；
2. 磋商文件中所要求的其他内容；
3. 报价单位认为适宜的其它资料。

（二）响应文件的编写方式

响应文件正本和副本用A4幅面的纸张打印。

（三）响应文件的签署

承租人代表必须按磋商文件的规定签署响应文件（正本、副本及各附件），并在响应文件封面上加盖承租人单位公章。

（四）报价语言及计量单位

1、承租人和代理机构就采购、报价交换的文件和来往信函，使用中文。

2、除磋商文件的技术规格中另有规定外，响应文件中所使用的计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位。

（五）响应文件的密封和标记

1、承租人应准备四份响应文件，一份正本和三份副本。在每一份响应文件上要明确注明“正本”或“副本”字样，一旦正本和副本有差异，以正本为准。**各承租人须同时提供完整响应文件电子版一份（word格式，U盘或光盘存储）密封后随响应文件一起提交。**

2、承租人应将响应文件正本、副本密封，在封口处加盖承租人单位公章**（或个人签字手印）**，并在信封和响应文件封皮明显处注明：

（1）项目编号、项目名称；

（2）承租人名称（加盖公章）、地址、电话、传真；

（3）正本或副本；

（4）每一密封件上注明**“**于2024年\_\_月\_\_日\_\_：\_\_之前不准启封**”**字样。

（5）“报价一览表”一式四份，应单独密封，以便开启唱价。

（六）响应文件的递交

1、递交响应文件的地点和时间

见竞争性磋商邀请函

2、承租人代表必须在响应文件提交截止时间前将响应文件送达指定地点。如因磋商文件的修改推迟响应文件提交截止日期的，则按代理机构通知规定的时间递交。

3、在截止时间后送达的响应文件为无效文件，代理机构或者磋商小组将拒收。

4、电话、传真、电子邮件等形式的响应文件概不接受。

5、无论何种原因，对承租人提交的响应文件均不予退还。

（七）迟交的响应文件

代理机构将拒绝接收在递交响应文件截止时间后送达的响应文件。

（八）响应文件的修改、补充、撤回和有效期

1、承租人在磋商文件要求递交响应文件的截止时间前，可以补充、修改或者撤回已提交的响应文件，并以书面形式通知代理机构。补充、修改的内容作为响应文件的组成部分。任何补充或修改的内容必须由承租人的法定代表人或其授权人签字，补充、修改的内容与响应文件不一致的，以补充、修改的内容为准。经法定代表人或其授权人正式签署的修改和补充文件的份数和密封要求同响应文件一致。

2、响应文件不能在递交响应文件截止时间之后进行变更。

3、响应文件的有效期为开启日起90日内，开启后在有效期内不得撤回报价。特殊情况下，在报价有效期满之前，代理机构可以以书面形式要求承租人同意延长报价有效期。承租人可以以书面形式拒绝或接受上述要求。拒绝延长报价有效期的承租人有权收回已提交的保证金；同意延长报价有效期的承租人应当相应延长其保证金的有效期，但不得修改响应文件的实质性内容。

4、通过给所有承租人发通知，代理机构可以延长响应文件提交截止时间和开启时间。

（九）报价要求：

**1、本次报价报出管理费，服务期内合计报价不低于64.2万元，低于此金额按无效报价处理（包括首次报价）。**

2、“报价一览表”不允许涂抹、修改，表中相应内容的报价必须计算正确。

（十）磋商小组可根据承租人的报价，响应内容及磋商的情况，要求各承租人分别进行不超过三轮报价且再次磋商价格不得低于前一次报价，并给予每个正在参加磋商的承租人相同的机会。最后一轮磋商结束后，参加磋商的承租人应当对磋商的承诺和最后报价以书面形式确认，并由授权人签署。

**五、报价费用**

1、无论报价过程中的方法和结果如何，承租人自行承担所有与参加报价有关的费用。

1. 成交服务费：人民币3000元，由成交承租人支付，在领取成交通知书前支付给代理机构。汇款信息（电汇注明公司名称及用途）：

开 户 名：临沂市沂蒙国际招标有限公司

开 户 行：建设银行临沂分行营业部

账 号：37001828301050001489

**六、磋商保证金：**

1、人民币12000元**。**此磋商保证金是响应文件的一个组成部分。

2、供应商须于报价截止时间前向临沂市沂蒙国际招标有限公司交纳报价保证金，该保证金电汇、网银的方式交纳。

汇款信息

开 户 名：临沂市沂蒙国际招标有限公司

开 户 行：建设银行临沂分行营业部

账 号：37001828301050001489。

3、未按规定在递交响应文件截止时间前提交磋商保证金的响应文件将被拒绝接受。

4、未成交供应商的磋商保证金应当在成交通知书发出后5个工作日内退还，成交供应商的磋商保证金应当在磋商合同签订后5个工作日内退还。但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

5、有下列情形之一的，磋商保证金不予退还：

　　（1）供应商在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的；

　　（2）供应商在响应文件中提供虚假材料的；

　　（3）除因不可抗力或磋商文件认可的情形以外，成交供应商不与采购人签订合同的；

　　（4）供应商与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；

　　（5）磋商文件规定的其他情形。

**七、无效报价与废标**

（一）承租人有下列情况之一，其报价视为无效报价：

1、承租人提供的响应文件不完整。

2、响应文件未按磋商文件的规定签署或密封的。

3、未提供磋商文件要求的资格资质证明文件验证的或提供虚假资格资质证明文件的。

4、承租人对磋商文件标“★”的要求未作出实质性响应。

5、法律、法规规定的其他情况。

（二）承租人有下列情况之一，其报价不仅被视为废标，而且出租人将严格按照相关法律、法规及规章制度的规定行使权利并没收磋商保证金。承租人给出租人和代理机构造成损失的，应予以赔偿。

1、承租人在报价有效期内撤回报价；

2、在整个报价过程中，承租人有企图影响成交结果的任何活动；

3、承租人以任何方式诋毁其他承租人；

4、成交承租人不按要求提交成交服务费；

5、法律、法规规定的其他情况。

**八、解释权**

1. 本次磋商的最终解释权为代理机构，当对一个问题有多种解释时以代理机构的书面解释为准。

2、磋商文件未做须知明示，而又有相关法律、法规规定的，以涉及的相关法律法规的规定为处理依据。

# 第三部分 项目说明及采购需求

本次租赁标的位于临沂大学校内学生第一生活区服务楼，四楼整层出租为师生提供服务。招租底价服务期内不低于64.2万元，出租期限4年。

一、房屋概况及有关要求：

1、出租房屋位于临沂大学校内学生第一生活区服务楼四楼，整层建筑面积1454.15平方米，房屋状况良好，水、电、路三通。房屋产权归属临沂大学，无任何产权纠纷，按房屋现状对外租赁。

2、租赁年限：4年。

3、租金及缴纳方式：**租期四年，每两年一档。前两年为一档，每年租金不低于15.8万元。后两年为一档，每年租金不低于16.3万元。**

**租金为每年一交，承租方须于每年6月20日前内将下一年租金汇入甲方指定账号。**

4、履约保证金：3万元。合同期满无违约事项无息退回。

5、经营要求：**依法依规经营，不得进行转租。不得经营物流快递、餐食服务项目；不得从事经营以升学为目的的专升本、自学助考、考研辅导等培训机构,以确保学校公共资源不受侵害。不得以出租方的名义或使用出租方无形资产进行宣传或广告。**

二、其他事项：

1、由承租方负责房屋全部经营性资金投入。承租方依法依规方自行办理办理营业执照、税务登记证等有关经营证件，出租方出具经营场所证明。

2、承租方应遵守国家和学校有关规定，保证学校的教学科研等工作正常进行，正确及时解决经营者中的各种矛盾和冲突。承租方严格执行国家及学校房屋安全、消防安全、环保卫生、用水用电等安全法律法规及相关条例 。承租方必须无条件接受国家和学校有关部门的监督和管理。出租方不对承租方的经营活动进行不合理干预，出租方不承担任何经营风险责任。

3、出租方按出租房屋现状交付承租方使用。承租方必须保护好房屋（含门窗）及设施设备，如需要装修，须在事前征得出租方书面同意，不准破坏或改变房屋结构，不准影响房屋安全和消防安全，更不准对承重墙等造成损坏或破坏，否则将依法依规追究责任。

4、承租方的工作人员必须符合国家相关行业的规定，如健康证、职业资格证等，持证上岗，不准雇用违法犯罪人员。向出租方提供工作人员备案信息。

5、承租方独立经营，自行承担经营风险；承租方独立承担水、电、暖、物业等有关费用。

6、承租方负责房屋日常的维修维护及相关费用。公共楼顶、外墙、公共设施维护费用由出租方承担。

7、承租方不准转租，若发现有转租行为，出租方有权终止租赁合同收回房屋并不承担任何责任。

8、承租方在承租期间为该房屋的实际管理人，在租赁期间的人身和财产安全由承租方自行负责。在租赁期间因承租方不当使用房屋造成的所有安全事故都由承租方承担，与出租方无关。包括但不限于高空抛物、水电使用不当、摔倒等，给承租方及周围人造成的人身伤害，出租方都不承担任何责任。承租方所产生的费用纠纷以及债务纠纷、违法违纪行为，全部由承租方承担责任，和出租方无关。

9、租赁合同期满时，承租方房屋装修、改善增设他物的处理：承租方为经营增设的家具、设备等可移动物品由承租方移走，由承租方负责修复因拆装等原因造成的房屋破损。房屋交回时须经出租方验收合格并按期将房屋腾空交回出租房，逾期未移走的，出租方有权处置。房屋装修、改善增设它物无偿归出租方所有。

10、依法依规进行违约责任处理。

11、未尽事宜在合同中双方协商约定。

# 第四部分 磋商程序

**一、磋商小组**

1、磋商小组共3人单数组成，其中评审专家人数不得少于竞争性磋商小组成员总数的2/3。出租人不得以评审专家身份参加本部门或本单位磋商项目的评审。代理机构人员不得参加本机构代理的磋商项目的评审。

2、竞争性磋商小组的职责：

确认或者制定磋商文件；从符合相应资格条件的承租人名单中确定不少于3家的承租人参加磋商；审查承租人的响应文件并作出评价；要求承租人解释或者澄清其响应文件；编写评审报告；告知出租人、代理机构在评审过程中发现的承租人的违法违规行为。

3、竞争性磋商小组成员的义务：

遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；根据磋商文件的规定独立进行评审，对个人的评审意见承担法律责任；参与评审报告的起草；配合出租人、代理机构答复承租人提出的质疑；配合主管部门的投诉处理和监督检查工作。

**二、磋商程序、内容**

2.1 初步评审

2.1.1 资格性审查

磋商小组依据法律法规和磋商文件的规定，对所有承租人响应文件编制情况、资格证明、保证金等进行审查，以确定承租人是否具备磋商资格，填写资格审查表并签字确认。

2.1.2 符合性审查

磋商小组按照磋商文件要求，审查承租人响应文件是否按磋商文件的要求对所有商务、技术等内容进行完全响应，是否有漏项等，进行技术部分的符合性审查，通过技术部分符合性审查的，进入下一步的详细评审。

2.1.3 磋商小组依据磋商文件的规定，结合资格性和符合性审查的结果，对所有承租人响应文件的有效性、完整性及对磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对磋商文件的实质性要求做出响应。

2.1.4 经磋商小组集体审核通过，对于不符合条件的承租人要说明其不符合要求的原因，由其法定代表人或授权代表签字确认，承租人代表拒不签字的，并不影响磋商小组所做出的结论。

2.2 详细评审

2.2.1 进入详细评审阶段后，磋商小组与承租人分别进行磋商，并要求各承租人分别进行不超过三轮报价，并给予每个正在参加磋商的承租人相同的机会。最后一轮磋商结束后，参加磋商的承租人应当对承诺和最终报价以书面形式确认，并由法定代表人或其授权代表签字。

2.2.2 在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经出租人代表确认。

2.2.3 代理机构对进入详细评审的承租人的报价按磋商文件规定进行打分。

2.2.4 评分结束后，交代理机构汇总、统计，打印出结果，由磋商小组应对承租人的价格、商务和技术得分进行最后的复核，并签字确认。

2.2.5 承租人得分是各磋商小组成员打分的算术平均值。

2.3 磋商小组判断响应文件的响应性仅基于响应文件本身而不靠外部因素。磋商小组将拒绝被确定为非实质性响应的投标，承租人不能通过修正或撤销不符之处而使其投标成为实质性响应的投标。磋商可以允许承租人修改其响应文件中不构成实质偏离的、微小的、非正规的不一致或不规则的地方。

2.4 承租人有下列情形之一的，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加代理机构组织的政府采购活动：

（1）提供虚假响应材料谋取成交的；

（2）采取不正当手段诋毁、排挤其他承租人的；

（3）与出租人、其他承租人或者代理机构恶意串通的；

（4）向出租人、代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；

（5）拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的。

（6）一年内累计三次以上投诉均查无实据，并带有明显故意行为的；

（7）捏造事实或者提供虚假投诉材料的；

（8）不按规定程序及正常途径质疑、投诉，采用匿名信、匿名电话、发短信息等手段，威胁、恫吓、辱骂、恶意中伤其他相关当事人的。

**三、确定成交候选人**

1、“公平、公正、择优”为本次磋商的基本原则，竞争性磋商小组将按照这一原则的要求，公正、平等地对待各承租人。

2、评定的标准和方法

（1）本次评定的标准和方法采用综合评分法。在满足磋商文件所要求的必要合格条件的前提下，经磋商确定最终磋商需求和提交最后报价的承租人后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的承租人的响应文件和最后报价进行综合评分，按照评审得分由高到低顺序分别推荐3名以上成交候选承租人，评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

（2）具体评分细则：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 内容 | | 评分标准 |
| 报价部分  （30分） | | 报价采用高价优先法计算，即满足磋商文件要求且有效标书的最后报价最高的投标比例为评审基准价，其价格分为满分。其他承租人的最终报价得分统一按照下列公式计算：报价得分=(最后报价／评审基准价)×30；得分四舍五入后保留两位小数。 |
| 商务技术（70分） | 经营方案  （24分） | 由磋商小组对各承租人  1、经营管理方案（包括经营范围、经营理念、需求分析等）（6分）；  2、投资运营方案及装修建设方案（6分）；  3、经营范围和理念科学合理、经营方案可行（6分）；  4、能详细说明实质性建设内容及预算（6分）  以上每项每有一项不完善或不合理扣1分，扣完为止，未提供不得分。 |
| 管理措施  （8分） | 由磋商小组对各承租人提供的以下评审要点进行评审打分：详述①从业人员管理；②房屋卫生管理；③场地出入管理；④经营台账管理等内容，满分8分，每缺一项扣2分，每有一项不完善或不合理扣1分，扣完为止，未提供不得分。 |
| 安全承诺  （5分） | 由磋商小组对各承租人提供的以下评审要点进行评审打分：就食品安全、消防安全、网络安全、保密责任等有详细的安全防范措施，满分5分，每有一项不完善或不合理扣1分，扣完为止，未提供不得分。 |
| 服务质量承诺（20分） | 由磋商小组对各承租人提供的以下评审要点进行评审打分：①价格定位合理性；②商品或服务质量保证；③服务期内与出租方的交流与协调；④商品或服务出现质量问题应急措施等方面做出承诺，满分20分，每缺一项扣5分，每有一项不完善或不合理扣1分，扣完为止，未提供不得分。 |
| 环境布置  （5分） | 由磋商小组对各承租人提供的以下评审要点进行评审打分：提交的环境经营设计布置、装修效果、消防实施及监控配备必须符合国家有关规定，且符合符合学校文化、环境的要求，可配上整体及局部装修后效果图，进行综合评分。环境布置美观，整体环境卫生有序，空间使用合理、设施配备齐全得；装修设计较美观，环境较有序，空间使用较合理得5分，每有一项不完善或不合理扣1分，扣完为止，未提供不得分。 |
| 应急保障措施（8分） | 由磋商小组对各承租人提供的以下评审要点进行评审打分：①消防防火安全、商品短缺应急保障措施②节能（节约水、电、暖）、漏水、漏电应急保障措施③食品安全等其他应急保障措施④投诉处理应急保障措施，满分8分；每缺一项扣2分；每有一项不完善或不合理扣1分，扣完为止；未提供不得分。 |

**四、确定成交承租人**

出租人从评审报告提出的成交候选承租人中，按照排序由高到低的原则确定成交承租人，也可以书面授权磋商小组直接确定成交承租人。出租人逾期未确定成交承租人且不提出异议的，视为确定评审报告提出的排序第一的承租人为成交承租人。并将结果通知所有参加磋商的未成交的承租人。

**五、评审纪律**

1、评审是磋商工作的重要环节，评审工作在磋商小组内独立进行。磋商小组将按照评标原则的要求，公正、平等地对待所有承租人。

2、所有评审人员应忠于职守、廉洁自律、秉公办事、不徇私情。

3、评审人员不得接受或参加承租人或与报价有关的单位、组织或个人的有碍公务的宴请、娱乐活动等，不得以任何形式弄虚作假。

4、评审期间，评审人员不得随意出入评审地点、与外界通讯、会客等。

5、在响应文件的审查、澄清、评价和比较以及授予合同的过程中，承租人对出租人、代理机构及磋商小组其他成员施加影响的任何行为，都将导致被取消报价资格。

6、为保证定标的公正性，在评审过程中，磋商小组成员不得与承租人或成交结果有利害关系的人进行私下接触。在评审工作结束后，凡与评审情况有接触的任何人，不得将评审情况扩散出磋商小组以外。

7、评审过程中，当发表结论性意见时，先听取专家评委意见，用户评审成员随后发表意见。

8、评审结束后，各评审人员应将全部资料整理上交代理机构，严禁将评审过程中的任何资料带出评审现场向承租人或其他单位提供。

9、在成交结果公布前应对磋商小组成员名单予以保密。

10、磋商小组对各承租人的商业秘密予以保密。

11、磋商小组成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，对所提出的评审意见承担个人责任。

12、在整个评审过程中，承租人企图影响磋商结果的任何活动，可能导致其报价失败。如有违法行为，将依法追究其法律责任。

# 第五部分 授予合同

1、成交承租人向代理机构缴纳成交服务费后，领取成交通知书与出租人签订合同。如有特别约定的，从其约定。

2、合同签订的内容不能超出磋商文件和响应文件的实质性内容。

3、磋商文件、响应文件、成交通知书及成交承租人在评审过程中就有关问题做出的书面说明或承诺等是合同的组成部分。

4、违约责任、风险承担等其他事项在签订合同时双方具体约定。

5、参考合同范本如下，该范本仅供参考使用，以双方最终签订合同为准。

# 



|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **备案编号** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**临沂大学合同**

**采 购 合 同**

**项目名称:**

**合同名称：**

**项目编号:**

**甲 方:** **临沂大学**

**乙 方:**

**签订地点： 临沂大学**

**签订时间：2024年 月 日**

临沂大学（甲方）所需临沂大学主校区第一生活区服务楼四楼招租项目经**临沂市沂蒙国际招标有限公司**以SDCS2024122磋商文件在国内以**竞争性磋商**方式进行采购。经评审小组确定（乙方）为该项目乙方。甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》其他法律、法规的规定，并按照公正、平等、自愿、诚实信用的原则，同意按照以下条款和条件，签署本合同。

**一、本合同由合同文本和下列文件组成：**

1、竞争性磋商文件

2、响应文件

3、成交通知书

4、乙方在评标过程中做出的书面澄清或承诺

5、本合同附件

**二、租赁标的位置**：临沂大学校内学生第一生活区服务楼四楼，整层建筑面积1454.15平方米。

**三、经营期：**

2024 年 月 日 至 2028 年 月 日。

**四、管理费、水电费及支付方式：**

1、管理费金额在合同签订后，租金为每年一交，承租方须于每年支付日前10日内将下一年租金汇入甲方指定账号。

2、经营中的用水、用电等使用费用，按照安装的度量设备的计量和供应商固定的价格，每月缴纳实际使用的费用（按电力部门要求，执行工商电价）。

**五、风险保证金：**

作用为正常经营期间的经营安全保证金。在发生安全事故或者经营者逃单时，用此垫付受伤害人员的医疗费用或经营的启动费用。待事故原因调查清楚以后，根据事故调查结果，再行决定此款的归还或加收。此款为专项资金，不得挪用，用学校财政部门专款管理，此费用的使用须经过校区领导批准。按5万元收取，合同签订后一周内缴纳，合同有效期间按照年度流转，合同到期后，在经营者完成合同所有条款规定义务的前提下，五个工作日内归还经营者（不计利息）。

**六、经营范围：**

出租房屋位于临沂大学校内学生第一生活区服务楼四楼，整层建筑面积1454.15平方米，房屋状况良好，水、电、路三通。房屋产权归属临沂大学，无任何产权纠纷。依法依规经营，不准经营物流快递、餐食服务项目；不准从事以升学为目的的专升本、自学助考、考研辅导等培训机构,以确保学校公共资源不受侵害。不准以出租方的名义或使用出租方无形资产进行宣传或广告。

1、由承租方负责房屋的全部经营性资金投入。承租方依法依规方自行办理办理营业执照、税务登记证等有关经营证件，出租方出具经营场所证明。

2、承租方应遵守国家和学校有关规定，保证学校的教学科研等工作正常进行，正确及时解决经营者中的各种矛盾和冲突。承租方严格执行国家及学校房屋安全、消防安全、环保卫生、用水用电等安全法律法规及相关条例。承租方必须无条件接受国家和学校有关部门的监督和管理。出租方不对承租方的经营活动进行不合理干预，出租方不承担任何经营风险责任。

3、出租方按出租房屋现状交付承租方使用。承租方必须保护好房屋（含门窗）及设施设备，如需要装修，须在事前征得出租方书面同意，不准破坏或改变房屋结构，不准影响房屋安全和消防安全，更不准对承重墙等造成损坏或破坏，否则将依法依规追究责任。

4、承租方的工作人员必须符合国家相关行业的规定，如健康证、职业资格证等，持证上岗，不准雇用违法犯罪人员。向出租方提供工作人员备案信息。

5、承租方独立经营，自行承担经营风险；承租方独立承担水、电、暖、物业等有关费用。

6、承租方负责房屋日常的维修维护及相关费用。公共楼顶、外墙、公共设施维护费用由出租方承担。

7、承租方不准转租，若发现有转租行为，出租方有权终止租赁合同收回房屋并不承担任何责任。

8、承租方在承租期间为该房屋的实际管理人，在租赁期间的人身和财产安全由承租方自行负责。在租赁期间因承租方不当使用房屋造成的所有安全事故都由承租方承担，与出租方无关。包括但不限于高空抛物、水电使用不当、摔倒等，给承租方及周围人造成的人身伤害，出租方都不承担任何责任。承租方所产生的费用纠纷以及债务纠纷、违法违纪行为，全部由承租方承担责任，和出租方无关。

9、租赁合同期满时，承租方房屋装修、改善增设他物的处理：承租方为经营增设的家具、设备等可移动物品由承租方移走，由承租方负责修复因拆装等原因造成的房屋破损。房屋交回时须经出租方验收合格并按期将房屋腾空交回出租房，逾期未移走的，出租方有权处置。房屋装修、改善增设它物无偿归出租方所有。

10、依法依规进行违约责任处理。

11、其他经营要求：

**七、甲方应履行的义务与责任**

　　1、在乙方经营期内，甲方不得无故单方面提出终止本协议的执行，否则，应相应赔偿乙方的经济损失。

　　　　2、甲方有对经营服务水平及卫生状况监督管理的权利。

　　3、甲方在乙方的债、权、责、利方面不负任何责任。

　　4、甲方负责协助乙方其经营所需的相关证件的办理，办理费用由乙方负责。

**八、乙方应履行的义务和责任**

　　1、乙方应按期缴纳管理费，不得逾期，否则甲方有权视情况予以终止本协议的执行。

2、乙方的营业执照、税务登记证、卫生许可证等，由乙方自行办理，甲方予以配合；乙方一切的工商、税务、卫生等证件费用由乙方承担。。

3、乙方应遵守学校的各项规章制度，爱护学校的设施设备，保证学校的教育教学及各项工作正常进行。乙方必须无条件接受国家卫生、食品、质检等各监督管理部门的监督和管理。并在学校后勤及纪检等各部门的指导和监督下开展经营。乙方管理者必须具有相应的沟通和协调能力，能正确及时解决经营者中的各种矛盾和冲突。

4、乙方应保护好房屋（含门窗）及设施设备，如需要装修，须在事前征得甲方书面同意，并不得破坏或改变房屋结构，不得影响房屋安全，更不得对承重墙等造成损坏或破坏，如未经甲方书面同意私自进行装修改造对甲方房屋主体结构和设施造成损坏的，应按市场价的两倍赔偿。

5、乙方应遵守甲方的各种规章制度，加强环境卫生的管理工作，不得在经营中随意丢撒商品包装及废物而影响校容整洁，负责环境卫生，设置相应的垃圾桶。

6、乙方按照经营要求独立经营，自行承担经营风险；甲方按照约定提供经营用房，收取固定费用，不得对乙方的经营活动进行不合理干预，甲方不承担经营风险责任。

7、乙方不得转租，若发现有转租行为，甲方有权终止经营合同。

8、乙方租赁结束，要按期搬出甲方租赁场地，清空私有财产，如期向采购人单位移交公物，剩余商品自行处理，若迟搬按1000元/天扣款。

9、租赁合同期满，乙方房屋装修、改善增设它物的处理：乙方为经营增设的家具、设备等可移动物品由乙方移走，逾期未移走的，甲方有权处置。房屋装修、改善增设它物无偿归甲方所有。

10、乙方在合同期内发生的债权债务，应在合同期满前一个月处理完毕；尚未处理完毕的债权债务由乙方继续承担，与甲方无关。甲方保留由此引发的债权债务纠纷追责权利。

11、乙方不得以甲方名义（对外从事经营活动或担保、举债等；不得做有损甲方形象的宣传或广告。

12、乙方严格执行国家及学校房屋安全、食品安全、用水用电等安全法律法规及相关条例，严格执行国家及学校消防、卫生等方面的有关规定，依法经营、依法纳税，消防、安全、保卫工作由乙方负责。

13、乙方从业人员的安全、劳动保障、工资待遇、补偿及相关部门的各种政策的执行由乙方负责。

**九、不可抗力条款**

因不可抗力致使一方不能及时或完全履行合同的，应及时通知代理机构及另一方，双方互不承担责任，并在15天内提供有关不可抗力的相应证明。

合同未履行部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方协商解决。

**十、争议的解决方式**

合同发生纠纷时，双方应协商解决，协商不成可以采用下列方式解决：（1）提交临沂仲裁委员会仲裁；（2）向临沂市兰山区人民法院起诉。本合同发生纠纷，经双方协商不能解决时，采用第 种方式予以解决。

**十一、补充协议**

合同未尽事宜，经双方协商可签订补充协议，所签订的补充协议与本合同具有同等的法律效力，补充协议的生效应符合本合同第十二条的规定。合同补充条款应同时报对方、招标代理机构备案。

**十二、合同保存**

本合同一式 4 份，甲方 2 份，乙方 1 份，招标代理机构 1 份。

甲 方： 乙 方：

盖 章 盖 章

全权代表：（签字或盖章） 全权代表：（签字或盖章）

地 址： 地 址：

邮政编码： 邮政编码：

电 话： 电 话：

开户单位： 开户单位：

开户银行： 开户银行：

帐 号： 帐 号：

电 话 电 话

本合同签订时间： 本合同签订时间：

注：本合同文本仅作参考，以最终签订的合同为准。

# 第六部分 附 件

附件1 评审因素索引表

## 评审因素索引表

致承租人：

为了使评委专家能够在有限的时间内，对您的产品或项目情况进行充分地了解及熟悉，提升综合全面评审水平，做到更加客观、公正、科学地进行评价评分。请高度重视，务必清晰准确地填写该表栏目。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 评分项目 | 附表或  材料序号 | 材料明细 | | 对应  页码 |
| 资  格  资  质  证  明  材  料 | 1 | 营业执照副本复印件 | |  |
| 2 | 资格承诺函 | |  |
| 3 | 信用情况（该项目内容由代理机构查询，承租人无需提供） | |  |
| 以下为评分项目，请填写明确页码，以免遗漏评分材料。 | | | | |
| 序号 | 评审  因素 | 子项及分值 | 评分标准说明 | 对应  页码 |
| 1 | 报价部分  （30分） | 报价部分  （30分） | 报价采用高价优先法计算，即满足磋商文件要求且有效标书的最后报价最高的投标比例为评审基准价，其价格分为满分。其他承租人的最终报价得分统一按照下列公式计算：报价得分=(最后报价／评审基准价)×30；得分四舍五入后保留两位小数。 |  |
| 2 | 商务技术（70分） | 经营方案  （20分） | 由磋商小组对各承租人  1、经营管理方案（包括经营范围、经营理念、需求分析等）（6分）；  2、投资运营方案及装修建设方案（6分）；  3、经营范围和理念科学合理、经营方案可行（6分）；  4、能详细说明实质性建设内容及预算（6分）  以上每项每有一项不完善或不合理扣1分，扣完为止，未提供不得分。 |  |
| 管理措施（8分） | 由磋商小组对各承租人提供的以下评审要点进行评审打分：详述①人员管理；②卫生管理；③场地出入管理；④台账资料等内容，满分8分，每缺一项扣2分，每有一项不完善或不合理扣1分，扣完为止，未提供不得分。。 |  |
| 安全承诺  （5分） | 由磋商小组对各承租人提供的以下评审要点进行评审打分：就食品安全、消防安全、网络安全等有详细的安全防范措施，满分5分，每有一项不完善或不合理扣1分，扣完为止，未提供不得分。 |  |
| 服务质量承诺（20分） | 由磋商小组对各承租人提供的以下评审要点进行评审打分：①合理价格定位②商品质量保证③服务时间④质量三包等方面做出承诺，满分20分，每缺一项扣5分，每有一项不完善或不合理扣1分，扣完为止，未提供不得分。 |  |
| 环境布置  （5分） | 由磋商小组对各承租人提供的以下评审要点进行评审打分：提交的环境经营设计布置、装修效果、消防实施及监控配备必须符合国家有关规定，且符合符合学校文化、环境的要求，可配上整体及局部装修后效果图，进行综合评分。环境布置美观，整体环境卫生有序，空间使用合理、设施配备齐全得；装修设计较美观，环境较有序，空间使用较合理得5分，每有一项不完善或不合理扣1分，扣完为止，未提供不得分。 |  |
| 应急保障措施（8分） | 由磋商小组对各承租人提供的以下评审要点进行评审打分：①消防防火安全、商品短缺应急保障措施②节能（节约水、电、暖）、漏水、漏电应急保障措施③食品安全等其他应急保障措施 ④投诉处理应急保障措施，满分8分；每缺一项扣2分；每有一项不完善或不合理扣1分，扣完为止；未提供不得分。 |  |

说明：该表的位置应封装在响应文件目录之前。

附件2响应函

## 响 应 函

临沂市沂蒙国际招标有限公司：

经研究，我方决定参加临沂大学主校区第一生活区服务楼四楼招租项目（项目编号：SDCS2024122）的采购活动并提交响应文件。为此，我方郑重声明以下诸点，并负法律责任：

1.我方完全理解和接受磋商文件的一切规定和要求，按规定提交响应文件数量。

2.如果我方的响应文件被接受，我方将履行磋商文件中规定的每一项要求，并按我方响应文件中的承诺，保证按期完成项目的实施。

3.我方理解，最高报价不是中标的唯一条件，你们有选择成交承租人的权利。

4.我方愿按《中华人民共和国民法典》履行自己的全部责任。

5.我方同意按磋商文件要求缴纳成交服务费，遵守贵机构对本次项目所做的有关规定。

6.我方响应文件的有效期为投标截止时间起90日。

7.我方若未成为成交承租人，贵机构有权不作任何解释。

8.我方与本次磋商有关的一切正式往来通信请寄：

地 址：

邮政编号：

电 话：

传 真：

开户单位：

开户银行：

账 号：

承租人全权代表姓名、职务：

承租人全称（公章）：

法定代表人签字：

附件3 法定代表人（负责人）授权委托书

**法定代表人（负责人）授权委托书**

临沂市沂蒙国际招标有限公司：

兹委托 （全名和职务）代表 （承租人名称）参加贵单位组织的编号为SDCS2024122的采购活动，并以此授权其全权代表我方处理本次采购活动的一切事宜。

特此授权。

（附授权代理人身份证明复印件）

单位名称（公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

授权委托人（签字或盖章）：

年 月 日

附件4 报价一览表格式

**报价一览表（格式）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 包号 | 服务内容 | 管理费 | 说明 |
| A | 临沂大学主校区第一生活区服务楼四楼招租项目 | 前两年： 元/年  后两年： 元/年 | 租期四年，每两年一档。前两年为一档，每年租金不低于15.8万元。后两年为一档，每年租金不低于16.3万元。 |
| 租赁年限 | | 4年 | |
| 服务期内合计 | | 大写： 小写： | |
| 项目负责人姓名：  联系电话： | | | |
| 服务承诺： | | | |

金额单位：元

说明：1、报价表务必填写清楚，准确无误；

2、本表不够可按相同格式加以扩展。

承租人名称：（公章）

法定代表人或承租人全权代表或自然人：（签字或印章）

日 期： 年 月 日

附件5 资格资质等证明材料

## 资格资质等证明材料

* 营业执照副本复印件；
* 资格承诺函；
* 在“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询”平台（zxgk.court.gov.cn）等信用查询平台查询结果界面截图（该项目内容由代理机构查询，承租人无需提供）。

注：以上资料复印件制作于响应文件中并加盖公章。

### （1）法人营业执照等证明文件

说明：1.提供有效的营业执照等证明文件复印件。

### （2）资格承诺函

临沂市沂蒙国际招标有限公司：

经研究，我方决定参加 （临沂大学主校区第一生活区服务楼四楼招租项目）（项目编号：SDCS2024122）的投标活动，为此，我方郑重承诺我方具备以下投标资格条件：

1. 具有独立承担民事责任的能力；
2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
3. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
4. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
5. 参加此项采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
6. 法律、行政法规规定的其他条件。

我方对上述承诺内容的真实性负责，如虚假承诺，将依法承担 相应法律责任。

承租人：（公章）

法定代表人或供应商全权代表或自然人：（签字或印章）

日 期： 年 月 日

附件6 商务条款偏离表

## 商务条款偏离表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 磋商文件 | | 响应文件 | | 备注 |
| 条款号 | 条款内容 | 条款号 | 条款内容 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

承租人：（公章）

法定代表人或承租人全权代表：（签字或印章）

日 期： 年 月 日

附件7 技术条款偏离表

## 技术条款偏离表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 磋商文件 | | 响应文件 | | 备注 |
| 条款号 | 条款内容 | 条款号 | 条款内容 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

承租人：（公章）

法定代表人或承租人全权代表：（签字或印章）

日 期： 年 月 日

附件8 项目负责人及人员配备

**项目负责人简历表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 |  | 性别 |  | 年龄 |  | 学历 |  |
| 工作年限 |  | | | 从事本项工作年限 | | |  |
| 服务时间 | 服务单位 | 规模 | | 项目名称 | | 服务质量情况 | |
|  |  |  | |  | |  | |
|  |  |  | |  | |  | |
|  |  |  | |  | |  | |
|  |  |  | |  | |  | |
|  |  |  | |  | |  | |
|  |  |  | |  | |  | |
|  |  |  | |  | |  | |
|  |  |  | |  | |  | |
|  |  |  | |  | |  | |

承租人名称：（公章）

法定代表人或承租人全权代表：（签字或印章）

日 期： 年 月 日

**人员配备计划表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 岗位配置 | 岗位人数 | 资历简述 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| …… |  |  |

承租人名称：（公章）

法定代表人或承租人全权代表：（签字或印章）

日 期： 年 月 日

附件9

**响应文件密封正面格式**

|  |
| --- |
| 响应文件正本（副本）  项目编号：  项目名称：  承租人名称（加盖公章）：  地址：  电话：  传真： |

**响应文件密封封口格式**

|  |
| --- |
| ……………于2024年x月x日x:x前不准启封（加盖公章）…………… |

本页为最后一页。