**竞争性谈判文件**

**项目名称：**一号商业街学生生活服务项目

**项目编号:NJCIT-2018115**

**南京信息职业技术学院**

2018年8月

# 目 录

[第一章 竞争性谈判采购公告 3](#_Toc374431631)

[第二章参加谈判供应商须知 5](#_Toc374431631)

[第三章 合同条款及格式 １6](#_Toc374431632)

[第四章 项目需求 19](#_Toc374431634)

[第五章 谈判响应文件格式 24](#_Toc374431642)

# 第一章 竞争性谈判采购公告

南京信息职业技术学院就其所需项目采用竞争性谈判方式采购，欢迎符合相关条件的合格供应商参加谈判。

一、采购项目名称及编号

项目名称：一号商业街学生生活服务项目

编号：NJCIT-2018115

二、采购项目简要说明

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | **项目名称** | **标段数量** |
| 分包一 | 快递经营 | 1个标段 |
| 分包二 | 通讯运营商经营 | 3个标段 |

三、合格谈判供应商资格要求

1、具有独立承担民事责任的能力，持有有效营业执照，且营业执照经营范围内包含所投标项目；

2、具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；

3、法律、行政法规规定的其他条件；

4、本次谈判不接受联合体投标，中标后不允许分包、转包；

5、法定代表人为同一个人的两个及两个以上的法人、母公司、全资子公司及其控股公司，都不得在同一分包中同时投标.

6、分包一谈判商需具有菜鸟驿站、顺丰的专项授权书；分包二谈判商需具有市级及以上通讯运营商（移动、联通、电信）的专项授权书。

四 、本项目不允许联合体报价。

五、 本次采购不接受进口产品与服务。

六、采购文件发布信息

采购文件发布时间：自采购公告在南京信息职业技术学院校网发布之日起3个工作日。谈判文件在南京信息职业技术学院校网上免费下载。有关本次谈判的事项若存在变动或修改，敬请及时关注南京信息职业技术学院校网发布的信息补充（更正）公告。

七、谈判响应文件接受信息

谈判响应文件接收时间： 2018年08月24日8：30—09：00

谈判响应文件接收截止时间：2018年08月24日9：00

谈判响应文件接收地点：南京信息职业技术学院行政楼B101室

谈判响应文件接收人：韦老师

八、本次谈判采购联系事项

使用方联系人：陈老师，联系电话：025－85842310

九、本次谈判响应文件制作份数要求

正本份数：1份，副本份数：4份。

十、本次谈判保证金要求：

谈判保证金金额为：人民币壹万元整

谈判截止期前与谈判文件一起送达开标地点（不要密封在谈判文件中，单独包装）。

户名：南京信息职业技术学院；开户行：中行新港支行

账 号：*511858217241*

*谈判据保证金应以在中国注册的银行出具的银行本票(同城)、汇票(异地，除华东三省一市的汇票外，其他汇票必须提供“解讫通知”联)。南京信息职业技术学院不接受现金、转帐支票或其他形式的保证金。*

**第二章** **参加谈判供应商须知**

**一、总则**

**1、采购方式**

1.1 本次采购采取竞争性谈判方式，本竞争性谈判采购文件（以下简称“采购文件”）仅适用于采购公告中所述项目。

**2、合格的供应商**

2.1 满足采购公告中合格谈判供应商资格要求的规定。

2.2 满足本采购文件实质性条款的规定。

**3、适用法律**

3.1 本次采购及由此产生的合同受中华人民共和国有关的法律法规制约和保护。

**4、相关费用**

4.1 参加谈判供应商（以下简称“供应商”）应自行承担所有与参加谈判采购有关的费用，无论谈判采购过程中的做法和结果如何，南京信息职业技术学院在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

4.2本次谈判南京信息职业技术学院不收取采购文件工本费与服务费。

**5、采购文件的约束力**

5.1 供应商一旦下载了本采购文件并决定参加谈判，即被认为接受了本采购文件的规定和约束，并且视为自采购公告发布之日起已经知道或应当知道自身权益是否受到了损害。

**二、采购文件**

**6、采购文件构成**

6.1 采购文件有以下部分组成：

（1）竞争性谈判采购公告

（2）参加谈判供应商须知

（3）合同条款及格式

（4）项目需求

（5）谈判响应文件格式

请供应商仔细检查采购文件是否齐全，如有缺漏请立即与南京信息职业技术学院联系解决。

6.2 供应商应认真阅读采购文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。按采购文件要求和规定编制谈判响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其谈判响应文件对采购文件作出实质性响应，否则其风险由供应商自行承担。

**7、采购文件的澄清**

7.1 任何要求对采购文件进行澄清的供应商，均应在谈判响应文件接收截止时间**三天前**按采购公告中的通讯地址，以**书面形式**通知南京信息职业技术学院。南京信息职业技术学院将对谈判响应文件接收截止时间三天前收到的澄清要求予以答复，或将在南京信息职业技术学院校网上予以公告，答复中包括所问问题（但不包括问题的来源）。

**8、采购文件的修改**

8.1 在谈判响应文件接收截止时间三天前，南京信息职业技术学院均可以以补充文件的方式对采购文件进行修改。

8.2南京信息职业技术学院有权按照政府采购的有关要求推迟谈判响应文件接收截止时间和谈判开始时间。

8.3采购文件的修改将在南京信息职业技术学院校网上公布，补充文件将作为采购文件的组成部分，并对供应商具有约束力。

**三、谈判响应文件的编制**

**9、谈判响应文件的语言及度量衡单位**

9.1 供应商提交的谈判响应文件以及供应商与南京信息职业技术学院就有关谈判采购的所有来往通知、函件和文件均应使用**简体中文**。

9.2 除技术性能另有规定外，谈判响应文件所使用的度量衡单位，均须采用国家法定计量单位。

**10、谈判响应文件构成**

10.1 供应商编写的谈判响应文件应包括资信证明文件、配置与分项报价表、供货一览表、技术参数响应及偏离表、商务条款响应及偏离表、技术及售后服务承诺书和谈判响应函等部分；

10.2 供应商应将谈判响应文件按顺序装订成册，并编制谈判响应文件资料目录。

**11、证明供应商资格及符合采购文件规定的文件**

11.1供应商应按要求提交资格证明文件及符合采购文件规定的文件。

11.2供应商应提交证明其有资格参加谈判和成交后有能力独立履行合同的文件。

11.3供应商除必须具有履行合同所需提供的货物以及服务的能力外，还必须具备相应的财务、技术方面的能力。

11.4供应商应提交根据合同要求提供的证明产品质量合格以及符合采购文件规定的证明文件。

11.5证明供应商所提供货物与采购文件的要求相一致的含有技术参数的彩色样本。

**12、报价表**

12.1 供应商应按照采购文件规定格式填报报价表。每项报价只允许有一个报价，任何有选择的报价将不予接受。

12.2 标的物

南京信息职业技术学院需求的货物供应、安装，调试及有关技术服务等。

12.3有关费用处理

**谈判报价采用总承包方式**。

**13、技术参数响应及偏离表、商务条款响应及偏离表及货物说明**

无

**14、服务承诺及售后服务机构、人员的情况介绍**

14.1 供应商的服务承诺应按不低于采购文件中商务要求的标准。

14.2 提供供应商有关售后服务的管理制度、售后服务机构的分布情况、售后服务人员的数量、素质、技术水平及售后服务的反应能力。

**15、谈判响应函**

15.1 供应商应按照采购文件中提供的格式完整、正确填写谈判响应函。

**16、谈判保证金**

16.1 供应商提交的谈判保证金必须在谈判响应文件接收截止时间前送达，并作为其参加谈判的组成部分。

16.2 谈判保证金是为了保护南京信息职业技术学院免遭因供应商的行为而蒙受的损失，南京信息职业技术学院在因供应商的行为遭受损失时，可根据第16.6条的规定没收供应商的谈判保证金。

16.3 在谈判开始时，对于未按要求提交谈判保证金的谈判响应文件，将被视为非响应性谈判响应文件而予以拒绝。

16.4未成交的供应商的谈判保证金，将在成交通知书发出后五(5)个工作内凭南京信息职业技术学院经办人签署意见的保证金收条予以退还，不计利息。

16.5 成交人的谈判保证金，将自动转为履约保证金。

16.6 下列任何情况发生时，谈判保证金将被没收：

（1） 供应商在谈判有效期内撤回其谈判响应文件；

（2） 供应商提供的有关资料、资格证明文件被确认是不真实的；

（3） 供应商之间被证实有串通（统一哄抬价格）、欺诈行为；

（4） 供应商被证明有妨碍其他人公平竞争、损害南京信息职业技术学院或者其他供应商合法权益的；

（5） 与谈判专家或南京信息职业技术学院相关工作人员恶意串通，或向谈判专家、南京信息职业技术学院相关工作人员行贿或者提供其他不正当利益的；

（6） 成交人在规定期限内未能根据规定签订合同的；

**17、谈判有效期**

17.1谈判有效期为南京信息职业技术学院规定的谈判响应文件接收截止之日后六十（60）天。谈判有效期比规定短的将被视为非响应性文件而予以拒绝。

17.2 在特殊情况下，南京信息职业技术学院于原谈判有效期满之前，可向供应商提出延长谈判有效期的要求。这种要求与答复均应采用书面形式。供应商可以拒绝南京信息职业技术学院的这一要求而放弃参加谈判，但必须以书面形式答复。同意延长谈判有效期的供应商既不能要求也不允许修改其谈判响应文件。

**18、谈判响应文件份数和签署**

18.1 供应商应严格按照采购公告要求的份数准备谈判响应文件，每份谈判响应文件须清楚地标明“正本”或“副本”字样。一旦正本和副本不符，以正本为准。

18.2 谈判响应文件的正本和所有的副本均需打印或复印，正本由供应商法定代表人或其授权代表签字。授权代表须将法定代表人以书面形式出具的“法定代表人授权书”（原件）附在正本谈判响应文件中。

18.3 除供应商对错处做必要修改外，谈判响应文件不得行间插字、涂改或增删。如有修改错漏处，必须由谈判响应文件签署人签字或盖章。

**四、谈判响应文件的递交**

**19、谈判响应文件的密封和标记**

19.1供应商应将谈判响应文件正本和所有副本密封，并加盖供应商公章。不论供应商成交与否，谈判响应文件均不退回。

19.2 密封的谈判响应文件应：

(1) 注明供应商名称，如因标注不清而产生的后果由供应商自负。按采购公告中注明的地址送达；

(2) 注明项目名称、项目编号及“请勿在\*年\*月\*日\*时整（谈判响应文件接收截止时间）之前启封”的字样。

19.3 如果谈判响应文件被宣布为“迟到”谈判时，应原封退回。

19.4 未按要求密封和加写标记，南京信息职业技术学院对误投或过早启封概不负责。对由此造成提前开封的谈判响应文件，南京信息职业技术学院将予以拒绝，作非响应性文件处理。

**20、谈判响应文件接收截止时间**

20.1 南京信息职业技术学院收到谈判响应文件的时间不得迟于采购公告中规定的谈判响应文件接收截止时间。

20.2 南京信息职业技术学院可以按照规定，通过修改采购文件有权酌情延长谈判响应文件接收截止时间，在此情况下，供应商的所有权利和义务以及供应商受制的截止日期均应以延长后新的截止日期为准。

**21、迟交的谈判响应文件**

21.1 南京信息职业技术学院将拒绝并原封退回在其规定的谈判响应文件接收截止时间后收到的任何谈判响应文件。

**22、谈判响应文件的修改和撤回**

22.1 供应商在递交谈判响应文件后，可以修改或撤回其谈判响应文件，但这种修改和撤回，必须在规定的谈判响应文件接收截止时间前，以书面形式通知南京信息职业技术学院，修改或撤回其谈判响应文件。

22.2 供应商的修改或撤回文件应按规定进行编制、密封、标记和发送，并应在封套上加注“修改”和“撤回”字样。修改文件必须在谈判响应文件接收截止时间前送达南京信息职业技术学院。

22.3 在谈判响应文件接收截止时间之后，供应商不得对其谈判响应文件作任何修改。

22.4 在谈判响应文件接收截止时间至采购文件中规定的谈判有效期满之间的这段时间内，供应商不得撤回其谈判响应文件。

**五、谈判与评审**

**23、谈判**

23.1 南京信息职业技术学院将在采购公告中规定的时间和地点组织谈判开始仪式。供应商应委派携带有效证件的代表准时参加，参加仪式的代表需签名以证明其出席。

23.2仪式由南京信息职业技术学院主持，采购小组、监督代表、供应商代表以及有关工作人员参加。

**24、谈判小组**

24.1 谈判开始仪式结束后，南京信息职业技术学院将立即组织谈判小组进行评审。

24.2 谈判小组由政府采购评审专家组成，且人员构成符合政府采购有关规定。

24.3谈判小组应以科学、公正的态度参加评审工作并推荐成交候选人。评审专家在评审过程中不受任何干扰，独立、负责地提出评审意见，并对自己的评审意见承担责任。

24.4谈判小组将对供应商的商业、技术秘密予以保密。

**25．评审过程的保密与公正**

25.1谈判开始仪式结束后，直至向成交的供应商授予合同时止，凡是与审查、澄清、评价和比较谈判响应文件的有关资料以及推荐建议等，均不得向供应商或与评审无关的其他人员透露。

25.2在评审过程中，如果供应商试图向参与评审的人员施加任何影响，都将会导致其谈判响应文件被拒绝。

**26．评审过程的澄清**

26.1评审期间，为有助于对谈判响应文件的审查、评价和比较，谈判小组有权要求供应商对其谈判响应文件进行澄清，但并非对每个供应商都作澄清要求。

26.2接到谈判小组澄清要求的供应商应派人按谈判小组通知的时间和地点做出书面澄清，书面澄清的内容须由供应商法定代表人或授权代表签署，并作为谈判响应文件的补充部分，但相关实质性的内容不得做任何更改。

26.3 接到谈判小组澄清要求的供应商如未按规定做出澄清，其风险由供应商自行承担。

**27、对谈判响应文件的初审**

27.1谈判响应文件初审分为资格性检查和符合性检查。

资格性检查：依据法律法规和采购文件的规定，对谈判响应文件中的资格证明文件、谈判保证金等进行审查，以确定供应商是否具备参加谈判的资格。

符合性检查：依据采购文件的规定，从谈判响应文件的有效性、完整性和对采购文件的响应程度进行审查，以确定是否对采购文件的实质性要求作出响应。

27.2在正式谈判之前，谈判小组将首先审查每份谈判响应文件是否实质性响应了采购文件的要求。实质性响应的谈判响应文件应该是与采购文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大偏离或保留。所谓重大偏离或保留是指与采购文件规定的实质性要求存在负偏离，或者在实质上与采购文件不一致，而且限制了合同中买方和见证方的权利或供应商的义务，纠正这些偏离或保留将会对其他实质性响应要求的供应商的竞争地位产生不公正的影响。重大偏离的认定需经过谈判小组三分二及以上成员的认定。谈判小组决定谈判响应文件的响应性只根据谈判响应文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

27.3 被认定为非响应性的谈判响应文件的情形

（1） 未按照采购文件规定要求密封、签署、盖章的；

（2） 供应商在报价时采用选择性报价；

（3） 供应商不具备采购文件中规定资格要求的；

（4） 不符合法律、法规和采购文件中规定的其他实质性要求的（本采购文件中斜体且有下划线部分为实质性要求和条件)；

（5） 其他法律、法规及本采购文件规定的属非响应性的谈判响应文件的情形。

27.4 如果谈判响应文件实质上没有响应采购文件的要求，谈判小组将予以拒绝，供应商不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其谈判响应文件成为实质性响应的文件。

27.5 谈判小组将允许修正谈判响应文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规则的地方，但这些修改不能影响任何供应商相应的名次排列。

**28、谈判及成交原则**

28.1谈判

28.1.1 对于通过资格性和符合性审查的供应商，谈判小组将随机确定参加谈判供应商的谈判顺序，然后由谈判小组所有成员集中与单一供应商逐一进行谈判。

28.1.2 谈判报价原则上分两轮进行，即谈判开始前报价（按本采购文件中要求与报价表的格式填报并加盖公章）及谈判结束后最终总报价（该报价将作为评审确定成交的依据）。若谈判小组认定谈判过程中供应商的报价、响应内容等远远低于谈判预期，可以根据需要增加一轮中间报价，但必须预先通知各参加谈判的供应商。

28.1.3 参加谈判的供应商应当以书面形式对谈判中做出的承诺与澄清进行确认，并在谈判小组规定的时间内完成书面报价（最终总报价或可能的中间报价）。谈判承诺及书面报价均须由法定代表人或其授权代表签字确认。

28.2 成交原则

28.2.1供应商最后一轮谈判后的总报价及承诺作为谈判小组评定成交结果，向南京信息职业技术学院推荐成交候选人的依据。不符合资格性和符合性审查的供应商，不论是否已经参加了后续谈判报价，均不得授予成交资格。

28.2.2本项目谈判成交原则为：最高报价高者成交。

28.3 采购项目被终止的情形

（1）参加谈判的供应商或通过资格性和符合性审查的供应商不足三家，且同级财政部门不同意继续按照谈判或单一来源方式继续采购的；

（2）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

（3）因重大变故，采购任务取消的。

**六、成交**

**29、确定成交单位**

29.1谈判小组根据本采购文件规定评审办法、原始谈判记录和谈判结果，编写评审报告，推荐成交候选人。

29.2评审结束后一个工作日内，成交候选人名单将在南京信息职业技术学院校网上进行公示。

29.3若有充分证据证明，成交候选人出现下列情况之一的，一经查实，将被取消成交资格：

（1）提供虚假材料谋取成交的；

（2）与评审专家、其他供应商或者南京信息职业技术学院工作人员恶意串通的；

（3）向评审专家或南京信息职业技术学院工作人员行贿或者提供其他不正当利益的；

（4）恶意竞争，最终总报价明显高于其自身合理成本且又无法提供证明的；

（5）不满足本采购文件规定的实质性要求，但在评审过程中又未被谈判小组发现的；

（6）不符合法律、法规的规定的其他情形。

在此情况下一经认定，南京信息职业技术学院有权重新组织采购。

**30、质疑处理**

30.1参加谈判的供应商认为采购过程和采购结果使自己的权益受到损害的，可以从采购结果公布之日起七个工作日内，以书面形式向南京信息职业技术学院提出质疑。非书面形式、七个工作日之外提交以及匿名的质疑将不予受理 。

30.2质疑必须以参加谈判供应商的法定代表人或授权代表（谈判响应文件中所确定的）送达的方式提交，未按上述要求提交的质疑函（含传真、电子邮件等）南京信息职业技术学院有权不予受理。

30.3未参加谈判的供应商或在谈判采购中本身权益未受到损害或从谈判采购中收益的供应商所提出的质疑也不予受理。

30.4南京信息职业技术学院将在收到供应商的书面质疑后七个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑供应商和其他有关供应商，但答复的内容不得涉及商业秘密。

30.5 供应商提出书面质疑必须有理、有据，不得恶意质疑或提交虚假质疑。否则，一经查实，南京信息职业技术学院有权依据政府采购的有关规定，报请政府采购监管部门对该供应商进行相应的行政处罚。

**31、成交通知书**

无

**七、授予合同**

**32. 签订合同**

32.l成交人应按成交通知书规定的时间、地点,按照采购文件确定的事项与南京信息职业技术学院签订采购合同，且不得迟于成交公告发出之日起三十日内，否则谈判保证金将不予退还，由此给南京信息职业技术学院造成损失的，成交人还应承担赔偿责任。

32.2 采购文件、成交人的谈判响应文件及谈判采购过程中有关澄清、承诺文件均应作为合同附件。

32.3 签订合同后，成交人不得进行转包。未经南京信息职业技术学院同意，成交人也不得采用分包的形式履行合同，否则南京信息职业技术学院有权终止合同，成交人的履约保证金将不予退还。转包或分包造成南京信息职业技术学院损失的，成交人应承担相应赔偿责任。

**33、货物和服务的追加、减少和添购。**

无

**34、履约保证金**

履约保证金用以约束成交人在合同履行中的行为，弥补合同执行中由于自身行为可能给南京信息职业技术学院带来的各种损失。本次项目采购不收取履约保证金，如南京信息职业技术学院和成交供应商在合同中有规定的，从其规定。

1. 合同条款及格式

以下为中标后签订本项目合同的通用条款，中标人不得提出实质性的修改，关于专用条款将由南京信息职业技术学院与中标人结合本项目具体情况协商后签订。

**租赁合同**

**甲方：南京信息职业技术学院**

**乙方：**

甲乙双方根据招标文件的规定及双方商谈约定，依法在平等、自愿的基础上，就房屋租赁的有关事宜达成以下合同条款。

**第一条 房屋基本情况及用途**

**1、**该房屋位于南京信息职业技术学院商业街1栋 室，面积 ㎡。

**2、**甲方对该房屋享有所有权，乙方在合同期限内，只能按照本合同规定该房屋的使用要求合法经营。

**3、**该房屋使用和经营范围为： 。乙方在租赁期内未征得甲方书面同意不得擅自改变该房屋的用途和经营范围。

**第二条 租赁期限及综合服务费**

**1、**房屋租赁期自 年 月 日至 年 月 日。

**2、**综合服务费： 元/月/㎡，小计：¥ 元/月（ 大写 ）。

**综合服务费每年按照12个月收取，本合同签定时交纳12个月综合服务费。**

**3、**租赁期间，甲方提供乙方水、电的供应，所产生的一切水电费用由乙方自行负责，乙方按照甲方水电管理部门核定的价格交纳。其管理规定按照甲方的水电管理办法执行。

**4、**乙方的履约保证金20000元（人民币大写：贰万元整），为本合同保证金。租赁期满或合同解除后，房屋租赁保证金除抵扣应由乙方承担的费用、综合服务费、以及乙方应承担的违约赔偿责任后，剩余部分应如数返还乙方。

**第三条 经营要求**

**1、**经营者的经营证件和人员身份证件应当报甲方的后勤服务中心备案并按要求到甲方的安全管理处等有关部门办理登记手续。

**2、**乙方须与甲方签订门前卫生“三包”协议。

**3、**甲方实行服务质量考核制度，在每学年结束前一个月左右时间组织学生、教师和管理部门代表对服务质量、商品安全、卫生状况等进行满意度调查，根据满意度调查的结果决定是否续签合同。**（满意度高于80%的商家则续签一年；满意度在70%-80%的商家给予诫勉谈话，并限期作出整改计划和措施，逾期没有整改的则不予签订合同，如下一年满意度仍在70%-80%，则不予签订合同，同时不得参加商业街商铺的招投标；满意度低于70%的商家则不予签订合同，同时不得参加商业街商铺的招投标。)**

**4、**甲方对造成侵害学生、教师权利和造成负面影响的事件进行经济处罚的权利。有权对乙方经营物资的品质和卫生情况进行监管的权利；对乙方生产、销售过程中的卫生安全情况以、操作流程等进行监管的权利，有依照学院的规章制度，按制度规定对违反规定的乙方进行经济处罚的权利。

**5、**乙方为经营区域的安全、卫生、防火、防盗的第一责任人，负有直接管理和组织的义务，发生相应事故给甲方造成损失的应当全额赔偿。

**6、**乙方不得向学生出售烈性酒和假冒伪劣商品，不准在校内其他地点另设摊点经营，不准进行超合同约定的经营活动，违反一次按照具体情节，在500—2000元幅度内处罚，出现类似情况二次（包括二次）以上的，甲方可以终止合同，没收保证金。**不遵守门前三包协议，乱丢垃圾，门前脏乱差的违反一次按照具体情节，在200-500元幅度内处罚。**

**7、**乙方工作人员在任何情况下不得与师生发生争吵、斗殴，出现一次，按照具体情节，在500—2000元幅度内处罚，出现二次（包括二次）以上的，学院可以终止合同，没收保证金的50%。

**8、**因乙方原因造成师生健康受侵害的，甲方根据具体情节，可终止乙方合同并没收保证金，同时，乙方承担所有医疗费用并按照法律规定进行赔偿。

**9、**未经书面申请并经甲方书面同意，乙方不准以任何形式转包、分包经营

**10、**乙方必须无条件接受卫生监督部门和甲方职能部门卫生监督的检查和监督、综合考核及管理。

**第四条 房屋的交付及返还**

合同到期或因合同无效、撤销、解除等各种原因导致合同中途无法履行时，双方应按照本条执行，以避免损失扩大。

**1、**交付：甲方应于 年 月 日前将房屋按约定条件交付给乙方。自交付完成起，乙方对房屋及其设施有管理、保管义务。如乙方疏于管理或未通知甲方就擅自迁出房屋，应对租赁期间房屋及其设施损坏承担赔偿责任。

**2、**返还：合同到期或者解除后，乙方应在7个工作日内将房屋及钥匙交还甲方，乙方未按照合同约定及时返还房屋，甲方可以按照合同约定立即行使对该房屋的管理、使用权，有权更换门锁和钥匙，并没收保证金，由此产生的一切后果，由乙方负责。

**3、**合同到期或合同解除后，乙方添置的非装修物可由其自行收回，而对于乙方装饰、装修的部分，具体处理方法为：

（1）如已损坏无法使用，则乙方向甲方支付恢复原状所需费用；赔偿金额按照200元/平方计算

（2）如装修保管完好，尚可继续使用，则乙方放弃收回。

**4、**租赁期满或合同解除后，为保证房屋和设施的安全，甲方有权立即停止向该房屋供水、供电。乙方应按照合同约定，提前做好准备，甲方对由此造成的损失不承担任何责任。

甲方对该房屋行使管理权后，对于该房屋内乙方未经甲方同意遗留的物品，甲方有权作为无主货物处置。

**第五条 房屋和设施、设备的维修与保养**

**1、**乙方应当按照甲方所提供的房屋和设备的功能正确使用，确保甲方所有设施完好，不得改动甲方建筑结构，如在经营中损坏甲方设施设备，应当赔偿。

**2、**合同期满，乙方返还房屋和设备应当符合正常使用后的状态。返还时，应经甲方验收认可。

**第六条 合同的解除**

**1、**经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

**2、**有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

（1）该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的。

（2）因地震等不可抗力致使房屋毁损、灭失或造成其他损失的。

**3、**甲方有下列情形之一的，乙方有权解除合同：

（1）交付的房屋不符合合同约定严重影响乙方使用的。

（2）交付的房屋危及乙方安全或者健康的。

**4、乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同，收回该房屋。**

**（1）不支付或者不按照约定支付综合服务费、水电费等达10日的。**

**（2）擅自改变该房屋用途的，擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。**

**（3）擅自将该房屋转租给第三人的。**

**（4）利用该房屋从事违法活动的。**

**（5）因乙方疏于管理，在乙方经营场所出现赌博、卖淫、售假、自杀、聚众斗殴、聚众闹事、食物中毒等重大治安案件、重大安全事故、重大食品安全事故。**

**（6）向学生出售烈性酒或假冒伪劣商品，未经批准在校内其他地点另设摊点经营或经营内容超出合同约定的经营范围，经2次处罚，仍不改正。**

**(7) 门前“三包”区域脏乱差，下达整改通知书达两次以上仍不改正的。**

**（8）因负面原因被校外媒体曝光一次以上的（含一次）。**

**（9）学生网上投诉经查属实两次以上的。**

**第八条 违约责任**

**1、**除学院改造和改变租赁物功能，没有法定理由和本合同约定理由，任何一方均不得单方解除合同，甲方单方解除合同的，应当向乙方支付与保证金同等数额的违约金，乙方单方解除合同的，甲方没收保证金。

**2、未经书面申请并经甲方书面同意，乙方不准以任何形式转包、分包经营，如有违反，甲方立即终止本合同，综合服务费不予退付，没收保证金。**

**3、**未经书面申请并经甲方书面同意，乙方不准擅自改变房屋的用途和经营范围，如有违反，将给予500—2000元处罚，情节严重者，甲方立即终止本合同，综合服务费不予退付，没收保证金。

**4、**乙方不得影响甲方正常教学管理秩序，否则甲方有权终止本合同，年综合服务费不予退付，没收保证金。

**第九条 其他约定事项**

**1、**乙方经营期间，因甲方施工改造原因，减少乙方营业时间，租赁期限不延长，甲方将按中断时间比例减少乙方综合服务费。

**2、**此项目的招投标文件作为合同的附件，具有同等法律效力。

本合同一式肆份，甲方叁份，乙方壹份。本合同自双方方签字盖章之日起生效。

**甲方（盖章）： 乙方（盖章）：**

**法人代表（委托人）： 法人代表（委托人）：**

**签订日期: 签订日期**

# 第四章 项目需求

**一、需求：**

一号商业街现有两个分包进行对外招租：分包一：快递；分包二：通讯运营商。

合同期限：最长五年。

合同签订方式：1年+1年+1年+1年+1年，具体续签要求详见合同样本。

水电费缴纳：见合同样板。

综合服务费缴纳方式：见合同样本。

**二、具体门面房概况**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **门牌号** | **项目** | **面积（m²）** | **备注** |
| 分包二：标段1 | 1-202 | 通讯运营商 | 58 | 二层 |
| 分包一 | 1-203 | 快递 | 132 | 二层 |
| 分包二：标段2 | 1-206 | 通讯运营商 | 45.6 | 二层 |
| 分包二：标段3 | 1-207 | 通讯运营商 | 45.6 | 二层 |

**三、谈判要求：**

**1、**本次谈判共分两个分包，第一分包为快递经营，分为1个标段；第二分包为通讯运营商经营，分为3个标段。

2、谈判商只能投一个分包，并且需投分包中的所有标段，但一个谈判商只能中一个标段。***谈判商如一个分包中未投所有标段的，视为无效投标；如同时投两个及以上分包的，视为无效投标。***

第二分包谈判按照以下顺序：标段1、标段2、标段3，已确定为前面标段第一中标候选人的，只参与其后所投标段的评审，不再作为其后标段的中标候选人。

**四、经营项目的特殊要求**

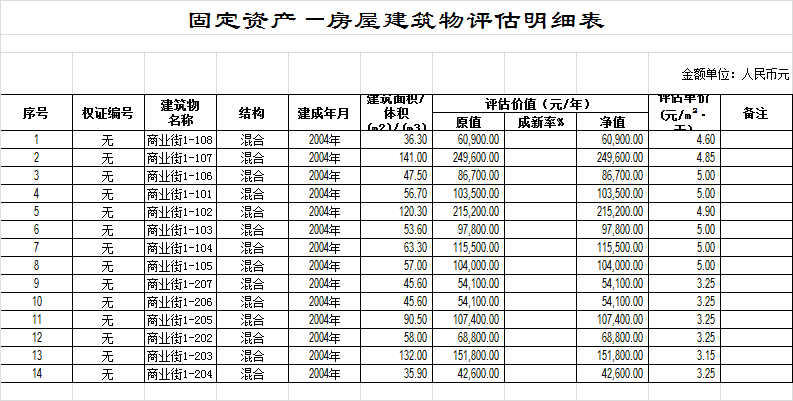
|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **经营内容** | **要求** |
| 通讯运营商 | *通讯运营及相关服务* | *谈判商须取得市级及以上（移动、联通、电信）三家通讯运营商的专项授权书。* |
| 快递 | *快递的寄件及收发* | *须取得菜鸟驿站、顺丰的专项授权，谈判文件中有智慧物流体系方案及物联网平台，实现货柜整齐有序，物流包裹信息放在物联网平台上，用户了解包裹的实时情，包裹签收信息化，实现取件时间在1分钟之内。* |

**五、报价要求**

（1）谈判商对所投标段只能有唯一报价，任何有选择的报价将被拒绝。

（2）报价中不得缺漏谈判文件所要求的内容，***报价要求：建筑面积\*每平方米单价\*12个月报价***（有重大缺项、漏项评委会讨论作废标处理的除外）***。***

（3）谈判商的所有报价均不得低于评估基准价（基准价见下图），否则按照无效投标处理。



**六、服务要求**

1、严格执行国家法律法规和学院相关管理规定，合法经营；同时必须确保不影响学院正常教学秩序和师生生活，严格按照采购文件中所列要求和承诺经营。只能在本次中标之门面房内合法经营，不得超区域或店外摆摊设点。

2、负责承租期间的一切安全、环境卫生、消防等。

3、接受学院对经营范围、卫生、质量、价格、广告、服务等方面的监督、检查，服从学院管理，并按学院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。需要水电增容的，中标人自行负责并承担费用。

5、按时向学院交纳管理费及水电费，不得以任何理由拖欠或拒交。

6、不得改变承租房的结构，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学院相关部门批准后，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；合同终止时自行处置已购置的可移动的设备、设施、家具等一切物品；中标人投资装饰装修的一切费用，学院不予任何补偿，且中标人对承租房屋墙面、地面、门窗的装修在承租结束后，不得破坏或拆除，无条件移交学院，学院不予补偿。

7、负责并保证承租房屋内、外部卫生清洁，按照学院的有关规定执行。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，必须将承租房屋及学院提供的设施、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）移交给学院；延期的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，并取消中标人下一轮招租竞标资格。

9、经营过程中一切政策性收费、办证等费用由中标人自理，经营过程中产生的一切费用和债务由中标人负责，与学院无关。在经营过程中中标人须规范用工，聘用的所有员工由中标人自行负责，与采购人无关。

10、经营服务标准必须符合行业规范，经营服务人员经营工作期间必须着装整齐、言行文明，符合学院校园文化和服务育人要求。

11、明码标价，价格不高于本地区同规格平均水平，违者按违约处理。

12、中标人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，不得南京信息职业技术学院的名义进行经营和广告宣传活动。未经学院后勤管理处书面批准备案，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、质量责任事故，学院将立即终止合同，中标人承担由此造成的一切法律责任和经济责任。

14、中标人对房间进行装修改造时不得改变原有建筑结构，另需装修施工图报甲方审核，经甲方审核通过后方可实行。

七、其他要求：

***1、分包一：除快递寄件费等费用，收取其他费用如保管费等需经校方批准方可收取。***

***2、分包二：移动、联通、电信各选取一家成交商。***

# 第五章 谈判响应文件格式

**谈判响应文件**

项 目 名 称：

项 目 编 号：

**供应商名称 ：**

**日 期 ：**

**主要文件目录**

[一、资信证明文件要求](#_Toc311047796)

[二、报价表](#_Toc311047797)

[三、谈判响应函(格式)](#_Toc311047801)

# 一、资信证明文件要求

1、实质性资格证明文件目录

***文件1*** *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（含法人、授权人身份证）以上材料为复印件，原件备查*

***文件2****具备履行合同所必需的设备和专业技术能力证明材料（原件,格式见附表）*

***文件3*** *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（原件,格式见附表）。*

***文件4市级及以上通讯运营商（移动、联通、电信）的专项授权书***

***文件5****本采购文件中其他实质性要求*

2、非实质性资信证明文件目录

（1）供应商认为可以证明其能力或业绩的其他材料----包含成功案例和业绩证明（供应商同类项目实施情况一览表、合同复印件、用户验收报告、用户评价意见等）；

（2）采购文件列明的影响供应商资格的其他证明文件：

谈判选用产品的制造商对本项目的售后服务承诺—————

本地化服务能力证明（距南京信息职业技术学院最近的服务网点情况表）——— 参加本项目实施人员资历表及技术资质证明材料等（格式自拟）

本文件规定的和谈判供应商认为需要提交的与本项目相关的证明材料。

（**一）、授权书（格式）**

本授权书声明：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（供应商名称）授权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（被授权人的姓名）为我方就NJCIT 号项目采购活动的合法代理人，以本公司名义全权处理一切与该项目采购有关的事务。

本授权书于\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起生效，特此声明。

代理人（被授权人）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

授权单位盖章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：

日期：

### 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(参考格式)

**声 明**

我公司郑重声明：参加本次政府采购活动前 3 年内，我公司在经营活动中没有因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

供应商名称（公章）：

授权代表签字：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_\_年 月 日

**具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明**

我公司郑重声明：我公司具备履行本项采购合同所必需的设备和专业技术能力，为履行本项采购合同我公司具备如下主要设备和主要专业技术能力：

主要设备有： 。

主要专业技术能力有： 。

供应商名称（公章）：

日期：\_\_\_\_\_\_年 月 日

报价表

谈判商全称（加盖公章）：

采购编号：

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 分包号 |  |
| 标段1投标报价  （按照12个月\*每平方米报价\*房间面积） | 单价每平方米：  合计总价： （小写）； （大写） |
| 标段2投标报价  （按照12个月\*每平方米报价\*房间面积） | 单价每平方米：  合计总价： （小写）； （大写） |
| 标段3投标报价  （按照12个月\*每平方米报价\*房间面积） | 单价每平方米：  合计总价： （小写）； （大写） |
| 项目负责人 | 姓名： |
| 投标保证金  (请打√) | □有 □没有  □银行电汇 □网银转帐 |

日期： 年 月 日

# 六、谈判响应函(格式)

致：南京信息职业技术学院

根据贵方的NJCIT - 2018155号采购文件，正式授权下述签字人\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (姓名和职务)代表我方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（供应商的名称），全权处理本次项目谈判采购的有关事宜。

据此函，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（签字人）兹宣布同意如下：

1.按采购文件规定的各项要求，向买方提供所需货物与服务。

2.我们已详细审核全部采购文件及其有效补充文件，我们知道必须放弃提出含糊不清或误解问题的权利。

3.我们同意从规定的谈判开始时间起遵循本谈判响应文件，并在规定的谈判有效期期满之前均具有约束力。

4.如果在谈判开始时间后规定的谈判有效期内撤回谈判响应文件或成交后拒绝签订合同，我们的谈判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谈判采购有关的任何证据或资料，并保证我方已提供和将要提供的文件是真实的、准确的。

6.一旦我方成交,我方将根据采购文件的规定，严格履行合同的责任和义务,并保证在采购文件规定的时间完成项目，交付买方验收、使用。

7.遵守采购文件中要求的收费项目和标准。

8.与本谈判采购有关的正式通讯地址为：

地 址： 邮 编：

电 话： 传 真：

供应商开户行： 账 户：

供应商授权代表姓名（签字）：

供应商名称（公章）：

日 期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日