|  |
| --- |
| **兰州大学校园超市（一标段）****招租项目** |

（项目编号：LZU-2024-018-HQ-CS）

**招 租 文 件**

兰州大学后勤保障部

2024年11月

**一、招租邀请函**

为了给兰州大学榆中校区广大师生提供优质、便捷购物环境，兰州大学近期将对榆中校区超市进行招租，在此诚挚邀请有意参与且符合条件的竞标商积极参与。本次招租我们将严格按程序开展，请有意参加竞标的企业和个体经营户认真阅读招租文件，精心做好准备工作。

**二、标的概况**

本次招租的超市位于兰州大学榆中校区，经营服务对象长期稳定。此次超市招租项目情况如下表所示：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **标段** | **招租位置** | **套内建筑面积****（㎡）** | **租金底价****（元/㎡/月）** | **租赁期限（年）** | **各单品较同地区大型超市最低优惠率** |
| 一标段 | 嘉禾苑负一层超市 | 854.56 | 82 | 5 | 最低优惠率≥5% |
| 嘉禾苑负一层部分区域 | 248.33 | 93 |

兰州大学校园超市（一标段）招租项目情况一览表

**三、竞标商须知**

**1.竞标商须为依照国家法律法规规定成立并依法存续的企业或个体经营户。**

**2.竞标商须严格按照该文件的各项要求进行竞标，对该文件中的各项条款均严格对照执行。**

**3.资格条件：**

（1）竞标商须为具有中华人民共和国境内注册的独立法人资格的企业或个体经营户，具备经营相关资质（营业执照、食品经营许可证）；

（2）本次招租的房屋主要经营范围为校园超市（KTV、酒吧、棋牌室等营业性娱乐场所除外）；

（3）超市功能定位：本次招租的超市以综合超市或连锁店为主；

（4）参加此项目的竞标商须有经营过或目前正在经营且面积在**800㎡**及以上的至少1家综合超市。须提供有效期内的房屋租赁合同、营业执照、食品经营许可证及实体经营门店截图作为证明材料；

（5）参加此项目的竞标商社保缴纳人数不得少于**20**人，需提供社保缴纳证明材料；

（6）能全程参与并完成本项目、具有较强的服务能力、畅通的问题响应机制和正规的渠道等；

（7）竞标商须提供超市在针对节假日或其他特殊节点期间师生校园活动的营销设计方案；

（8）竞标商须提供师生满意度测评指标及方式；

（9）师生消费支付方式：经学校同意，可通过微信、支付宝及现金等其他方式支付；

（10）不接受联合体竞标。

**4.招租方式：**校内磋商

**5.报价要求：竞标商须对房屋租金按（元/㎡/月）进行报价，本项目须进行现场磋商报价，现场报价次数最终由评审小组确定，最终报价以现场最后一轮报价为准。**

**6.竞标保证金:**本招租项目不收取竞标保证金。

**7.踏勘现场：**

踏勘现场报名截止时间前，榆中校区具体事宜请联系**熊老师，联系电话：17794228676**。

**四、承租方须知**

1.开始经营时间：承租方务必做好**2024年12月初**正常营业的准备。

2.承租方须按通知及时与招租方签订《房屋租赁合同》，并在合同签订前缴纳房屋租金和履约保证金，否则招租方可以重新确定承租单位。

3.房屋附属设施、设备交付时间及形式：招租方将“房屋附属设施、设备”清单交付给承租方，经双方交验签字（盖章）后视为交付完成。

4.承租方必须严格遵守竞标时的承诺，按照招租文件的要求及营业执照规定的范围开展经营活动，未经招租方允许不得扩大、变更经营项目。否则，招租方有权立即终止《房屋租赁合同》，并保留追究经营单位法律责任的权利。

**5.租赁期限**

（1）租赁期限5年；

（2）实际经营时间以合同签订时间为准；

（3）租赁期满招租方不改变该房屋的用途继续对外出租的，招租方将以公开招租的方式确定承租方。若原承租方在新一轮的公开招租中未中标，则必须在招租方规定的交接期限内无条件腾退，招租方不予任何方式的补偿；

（4）租赁期满后，承租方应于租赁期满之日起5日内返还该房屋及附属设施、设备，搬离属于承租方独立可移动设施设备及财物并保持场内建筑的完好状态，且不得向招租方提出任何补偿要求；逾期未搬离的，招租方有权自行处理，涉及相关费用在履约保证金中扣除，不足部分由承租方承担。自约定期限届满次日起，每逾期一天，承租方应按每天年租金的5‰向招租方支付违约金；

（5）租赁期内、交接期内和因逾期未返还期间，租赁房屋及附属设施设备范围内的消防、财产等问题均由承租方负责；

（6）租赁期内，承租方应对招租方投入的相关设备设施做好日常管理，定期进行维护保养，确保正常运转；承租方因使用不当造成设施设备损坏的，应按照原价赔偿或购置同样型号的设备设施予以更换。

**6.履约保证金**

承租方在签订合同前需交纳履约保证金，履约保证金标准为3个月的租赁费，3个月的租赁费总金额低于10000元，按10000元缴纳。承租方出现违约情形时，学校优先从承租方缴纳的履约保证金中扣除违约金，因扣除违约金致使履约保证金数额不足的，承租方应在3日内补足；若无违规行为，在承租方办理退场手续的10个工作日内，招租方将无息退还履约保证金给承租方。

**7.租金支付时间及方式**

（1）租金每年一付，本标段每年按10个月支付租金。承租方应在接收房屋之前付清首期租金，并在之后相应的月份提前20日付清下一年租金，每延误1天，按年度租金的5‰向学校缴纳滞纳金。租金全部交入学校指定账户。

（2）承租方签订《房屋租赁合同》后，必须按照合同约定提前预付下一期租金。

**8.禁止转租约定**

未经招租方书面同意，承租方不得以任何方式将本项目标的整体或部分房屋对外出借、转租，否则招租方有权终止合同，并保留追究承租方法律责任的权利。

**9.装修改造及设备投入**

（1）承租方负责设备设施投入使用；

（2）承租方自接收房屋及附属设施时至归还期间，可根据房屋情况进行美化装修（原则上在寒、暑假期进行装修），为保证建筑物安全性以及保持与周围建筑风格统一协调，装修改造需严格执行兰州大学后勤保障部审批程序：

装修改造由承租方向后勤保障部提交申请，同时提供店面软装设计和装修效果图（包括门头、招牌设计）、施工图，根据经营需要引进符合国家环保和节能及各类安全要求的装修材料进行店面软装修，所有费用自理；未征得后勤保障部同意，不得随意调整房屋布局、改动原房屋水、电、暖管线；

（3）承租方在对所承租的房屋进行装修、装饰或添置设备时不得擅自拆除、破坏、移动、遮挡消防设备设施；不得占用经营场所内电房、泵房、消防设备等；严禁占道经营；严禁在通道内堆放其它物品；严禁使用大功率用电设备及明火灶具（如烤箱、烤炉）等；保证场地内出入口及通道畅通无阻；因承租方原因造成毁损灭失或发生故障的，由承租方负责修理、更换或按市场价赔偿，具体方式由招租方决定；承租方拒绝的，招租方有权自行维修或购置新物，费用从履约保证金中扣除，不足部分由承租方承担；情节严重的，学校有权终止《房屋租赁合同》；

（4）装修材料需符合国家环保和节能要求；承租方在承租期内应合理使用并爱护该房屋及其附属设施，因承租方保管不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施发生损坏或故障的，承租方应负责维修或承担赔偿责任；

（5）合同期满、合同解除或终止，招租方有权收回全部出租房屋，对由承租方所出资的房屋装修、装饰及添附设备按以下办法处理：可移动的部分由承租方自行处理，不可移动的部分由学校无偿取得，学校不予经济补偿。

**10.承租期间费用**

承租方按照招租方相关规定或物价局核定的标准缴纳承租期间发生的水、电、暖气费和卫生、垃圾清运和物业管理等费用；水表、电表等计量表具由学校提供并安装，费用由承租方承担。

**五、经营管理要求**

1.承租方中标后应按照属地管理原则自行采购符合《食品安全法》等相关流通要求的商品，并备好原始凭证和票据以及相关质检报告，随时接受市场监督管理部门的检查；

2.承租方不得销售非法出版物、“三无”产品、过期变质食品和假冒伪劣商品，更不得销售烟酒等其他对师生健康有害的商品；

3.食品须分类贮存，隔墙离地不低于10厘米，并按先进先出的原则发出商品；商品一物一签，物签对应；储存食品场所严禁乱堆乱放，无积尘，无霉斑，无鼠迹，无苍蝇，无蟑螂，不存放有毒有害物品及私人用品；

4.超市需全天营业，如需停业需提前报批并征得招租方同意；

5.销售的商品均须明码标价，符合物价部门和学校相关规定；

6.严禁超经营许可范围经营，严禁超承租场所范围经营；

7.在每学期准备经营前，承租方需提前三天报学校监管方，经批准符合条件后方可经营；

8.按照经营规模和超市布局悬挂导购标示、广告标示、购物标示、安全标示及相关禁止提示等标牌；

9.承租方必须自主经营，能够独立承担法律责任，不得擅自转租转包，一经发现，招租方有权立即终止合同，收回房屋，全额扣除缴纳的履约保证金，承租方自行承担一切损失；

10.合同期内若涉及不可抗力因素或校内规划调整，承租方需无条件的服从招租方管理和安排。

**六、日常管理**

1.承租方必须服从招租方管理，并与招租方相关部门签订《引入社会企业安全责任书》（合同附件）。经营期间应做好经营场地的安全、卫生（门前实行三包）、防疫、防火、防盗、防水、防毒、秩序等工作，否则由此出现的一切问题由承租方负全责。招租方依据《中华人民共和国食品安全法》、《中华人民共和国食品安全法实施条例》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、招租文件、竞标响应文件、合同等法规和文件实施监管。

2.承租方在经营期间，必须按照学校保卫处要求，对配置的消防设备和灭火器进行定期检查并及时更换过期的灭火器，更换费用由承租方自行承担。

3.承租方在经营期间，严禁占用门口、走道等公共空间及消防通道，严禁拆除、破坏、移动、遮挡消防设备设施，严禁使用明火，严禁私拉乱接电线电器。上述行为一经发现，管理部门将对其进行警告并要求即刻整改并处以1000-3000元罚金，累计警告三次，招租方有权解除合同责令其腾退。

4.承租方根据客流量确定所聘人员；校园超市需委派1名管理能力强，经验丰富的店长；所聘人员应遵规守法，举止文明，持有效健康证上岗；人员上岗前，必须将健康证、身份证复印件等人员相关信息交后勤保障部商务中心备案；上岗人员穿戴需整洁得体，佩戴胸牌或工作证；所聘人员若患有发热、腹泻及接触性皮肤病等有碍食品卫生病症的，应立即脱离工作岗位，待查明原因、排除有碍食品卫生的病症或治愈后，方可重新上岗。

5.承租方自主经营、自负盈亏，在经营过程中发生的一切债权和债务由承租方负责，对于承租方配备的人员由承租方负责管理并承担其所配人员的一切费用（含工资、福利及人身伤亡事故赔偿等）；承租方必须遵守招租方的各项规章制度并管理好所聘人员，对触犯法律法规、校纪校规和社会公德造成的一切损失，均由所聘人员及承租方承担相应的法律责任。所聘人员不允许与师生发生冲突，严禁发生打骂师生的事件，如有发生，立即辞退所聘人员。

6.经营期间，如出现师生反映商品价格、商品质量、服务态度、卫生、消防安全等方面存在问题，后勤保障部有权要求承租方整改。情况严重的后勤保障部可以单方面解除租赁合同，承租方必须无条件撤场，不能因人员成本、装修等前期资金投入而占用场地。

7.经营场所应保持干净、整洁，并配备齐全的消毒设备。

8.承租方在经营期间需严格执行国家的相关法律、法规，严格执行招租方的相关规定，承租方因开展经营活动产生的所有纠纷与招租方无关。

**七、安全管理**

1.承租方必须严格按照《食品安全法》《食品卫生法》《劳动法》《消防法》《物业管理条例》等国家颁布的现行规范要求和安全操作规程操作各类设施设备，严格执行国家、地方及招租方有关消防、用电、安全管理等法律法规及相关制度；

2.承租方应根据食品药品监督管理部门、质量监督管理局及招租方要求，建立货品、服务可追溯系统；

3.经营期间，出现的生产安全、食品安全、员工人身安全、劳动纠纷等均由承租方承担责任；

4.安全通道、消防通道及营业场所前不得堆放货物、杂物，不得随意占用，必须保持畅通；

5.其他未尽事宜，以合同约定为主。

**八、违约责任**

1.租赁期限5年。承租方装修改造时间包含在合同期内。在合同期内，相关约定如下：

（1）有下列情形之一的，合同自动解除，双方互不承担责任：

①该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回；

②该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用；

③因自然原因导致该房屋毁损、灭失，或者被鉴定为危险房屋；

因上述原因而解除合同的，租金按照实际租赁时间计算，不足整月的，按天计算（300天/年），多退少补。

（2）招租方有下列情形之一的，承租方有权单方面解除合同或不签订合同：

①未按约定时间交付房屋，经承租方催告后20日内仍未交付；

②交付的房屋危及人身安全。

（3）承租方有下列情形之一的，招租方有权单方面解除合同：

①违反食品安全的经营行为，造成严重食品安全事故和舆情后果；

②违反消防安全管理规定，造成严重后果；

③不服从校方监督管理，拒不整改食品安全隐患；

④未经招租方同意擅自改变该房屋用途、整体或部分转租该房屋给他人使用；

⑤擅自装修、装饰、拆动房屋或改变其主体结构；

⑥利用该房屋存放危险物品或有违法行为；

⑦逾期20日未支付应缴纳费用的。

2.承租方有下列情形之一的，招租方有权按照本款约定扣除承租方履约保证金：

（1）未经后勤保障部同意擅自停业的，每次扣除1000元；

（2）不接受后勤保障部管理的，每次扣除1000元；

（3）辱骂师生的，每次扣除1000元；发生打架、斗殴的，每次扣除2000元；

（4）擅自变更价格的，每次扣除3000元；

3.承租方有下列情形之一的，学校除扣除承租方的全部履约保证金外，有权单方面解除本合同：

（1）无正当理由，超过3日未营业的（包含3日）；

（2）与师生发生打架、斗殴，情节严重的；

（3）擅自转包、分包的；调整要求，影响校园稳定的；

（4）因承租方原因发生安全责任事故；

（5）不接受学校正常管理或政策的；

（6）其他违反法律禁止性规定的；

（7）承租方因违约等终止合同或双方未续约，应在接到退场通知后按期限交还场地，否则学校有权扣除履约保证金，可采取强制措施。

**九、服务及其他要求**

1.师生服务满意度应在90%以上；

2.超市设施、设备及时维修，完好率达到100%；

3.师生投诉意见处理率达到100%；

4.日常消毒及食品安全卫生合格率达到100%；

5.管理服务范围内无安全事故；

6.提供优质服务、货物，优化品种结构，合理分配价格档次比例，开展多层次购物选择及服务，满足师生的需求，及时对师生满意度进行评测、调整；

7.校园超市经营范围涵盖便民商品、办公用品、日化用品、食品等，售卖形式以自选为主，及时更新商品种类、淘汰滞销商品；

8.在寒假、暑假及国家法定节假日期间配合招租方工作，服从后勤保障部统一安排；

9.承租方应及时回应师生的意见及建议，及时解决和处理经营管理中所出现的问题；

10.招租方管理部门将对所有承租方进行综合评价（邀请师生参与），对于排名靠后，在学校师生影响极差的商户，招租方可发出整改通知书，要求整改；如拒不整改或在规定时限内经整改仍无明显提升和改进的，招租方有权提前终止合同，由此造成的所有损失和后果均由承租方承担；

11.其他未尽事宜，以合同约定为准。

**十、评审办法及成交原则**

**1.评审办法：**采用综合评分法

**2.评审原则：**

（1）按照“公平、公正、科学、择优”的原则对待所有竞标商；

（2）坚持招租文件的所有相关规定，公平评标；

（3）对所有竞标商的评定都采用相同的程序和标准；

（4）反对不正当竞争，竞标商不得相互串通进行报价，如有违反者按相关法律法规的有关规定处理；

（5）验证：竞标商在评审小组决定验证时，提供原件查验。现场未提供原件的或提供的不符合的，均视为未提供；

（6）每个竞标商最终得分以评审小组成员打分的平均值计算；

（7）计分过程中按四舍五入的原则，最终取到小数点后两位；

（8）评审结束后，按各竞标商的得分由高到低排序，评审小组推荐1-3名成交候选人，并评定1名拟成交人。

**3.评审程序：**

（1）资格性检查；

（2）符合性检查；

（3）详细评审；

（4）推荐成交候选人；

（5）评定拟成交人。

**4.评分办法（总分100分）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **评分项目** | **评标分项** | **分值** | **评审因素** | **评分依据** |
| 价格部分35分 | 报价得分 | 35 | 在满足招租文件要求且竞标报价最高者为该标段评标基准价，得分按以下公式计算：得分=竞标报价/评标基准价×35。 | 竞标报价 |
| 商务部分20分 | 商品优惠幅度 | 10 | 竞标商超市所售商品优惠幅度较学校周边同等规模超市价格对比：1.优惠幅度在5%的基础上，每提高一个百分点得2分，最高10分；2.优惠幅度等于5%的，不得分。 | 商品优惠幅度承诺函加盖公章 |
| 业绩 | 10 | 合同签订日期在2021年11月1日以来（经营过或正在经营）且面积**800**㎡及以上的超市服务项目案例；备注：竞标商提供的房屋租赁合同复印件与超市经营实体门店截图内容一致，则视为有效业绩。每提供1份有效的业绩得2分，满分10分。 | 1.房屋租赁合同复印件加盖鲜章，要确保关键信息清晰可见，不得遮挡；2.超市经营实体门店截图。 |
| 技术部分45分 | 校园超市经营理念 | 5 | 根据竞标商提供的经营理念方案进行综合评审：1.经营理念科学新颖、有创新性想法得5分；2.经营理念较独特、合理得2分。 | 经营理念方案，加盖公章。 |
| 经营服务方案 | 5 | 根据竞标商提供的经营服务方案进行综合评审：1.经营服务方案科学完整、内容全面详细得5分；2.经营服务方案单一、内容简单不详尽得2分。 | 经营服务方案，加盖公章。 |
| 进货渠道阐述方案 | 10 | 根据竞标商提供的商品采购及进货渠道阐述方案进行综合评审：方案包括但不限于①进货渠道、②商品质量和安全、③采购流程要素、④供应链管理。每提供一项得2.5分，满分10分。提供缺陷或有错误漏洞的或不提供均不得分。缺陷或错误漏洞是指存在项目名称错误、地点区域错误、内容与本项目需求无关、方案内容矛盾或表述前后不一致、仅有框架或标题、适用的标准（方法）错误、明显复制其他项目内容等任意一种情形。 | 提供货物采购及进货渠道阐述方案 |
| 服务保障承诺方案 | 5 | 根据竞标商提供的服务保障承诺方案进行综合评审：1.服务承诺保障方案科学完整、内容全面详细得5分；2.服务承诺保障方案单一、内容简单不详尽得2分。 | 服务承诺保障方案，加盖公章。 |
| 食品安全控制措施 | 10 | 根据竞标商提供的食品安全控制措施进行综合评审：1.食品安全控制措施科学完整、内容全面详细得10分；2.食品安全控制措单一、内容简单不详尽得6分；3.食品安全控制措缺少、内容涉及制度少得2分；4.不提供不得分。 | 食品安全控制措施，加盖公章。 |
| 管理制度 | 6 | 根据竞标商提供的各项管理制度，包括但不限于①采购管理、②水电管理、③消防安全管理、④卫生管理、⑤退换货管理、⑥人员管理制度等进行综合评审：1.竞标商每提供1项内容完善、科学合理的管理制度得1分，满分6分；2.竞标商每提供1项内容一般、较科学合理的管理制度得0.5分，满分3分；3.不提供不得分。 | 管理制度加盖公章 |
| 应急保障措施 | 4 | 根据竞标商提供的应急保障措施综合评审：措施包含但不限于①应急预案、②卫生安全引发事项的应急处置等。1.竞标商每提供1项内容完善、科学合理的应急保障措施得2分，满分4分；2.竞标商每提供1项内容一般、较科学合理的应急保障措施得1分，满分2分；3.不提供不得分。 | 应急保障措施加盖公章 |

**5.成交原则：**

（1）磋商中的各项承诺构成响应文件的一部分；

（2）商务、服务能最大满足招租文件要求，综合得分最高的1至3名竞标商将作为成交候选人；

（3）若综合得分相同，则按竞标报价由高到低顺序排列；竞标报价也相等的，则按技术部分方案优劣顺序排列；

（4）磋商小组签署评审报告确定最终排序；

（5）根据评审结果排序，确定拟成交人，并在兰州大学后勤保障部主页进行公示（http://hq.lzu.edu.cn/）。

**十一、响应报名及招租文件的获取**

1．报名时间：2024年11月14日-2024年11月19日下午17:00前；

2．获取招租文件时间：2024年11月14日-2024年11月19日下午17:00前；

获取方式：自行从兰州大学后勤保障部主页公告链接网址下载（[http://hq.lzu.edu.cn/）；](http://hq.lzu.edu.cn/%EF%BC%89%EF%BC%9B)

3．报名方式：**请将兰州大学招租（招商）项目竞标（响应）报名登记表（扫描版）、企业营业执照扫描件、法人代表身份证扫描件（正反面），授权代理人身份证扫描件（正反面）以压缩文件形式发送至邮箱：clcgk@lzu.edu.cn，邮件主题格式应为：竞标商名称+项目编号。**

**十二、竞标文件的递交（竞标文件内容包括但不限于下列部分）：**

**1.价格部分：**

1.1竞标报价表（附件1）；

**2.资格证明部分（资格性审查内容）：**

2.1法定代表人授权委托书（附件2）（需有法人签字，加盖公司公章）、法定代表人或被委托人身份证复印件；

2.2有效期内的营业执照、食品经营许可证；

2.3参加此项目的竞标商须**有经营过或目前正在经营**且面积在**800㎡**及以上的至少1家综合超市。须提供有效期内的房屋租赁合同、营业执照、食品经营许可证及实体经营门店截图作为证明材料；

2.4参加此项目的竞标商社保缴纳人数不得少于20人，需提供社保缴纳证明材料；

**2.5外地企业必须在招租方当地有分公司或实体店（提供营业执照、房屋租赁合同及实体门店经营照片）；**

2.6财务状况：竞标商提交响应文件截止日前18个月内经第三方出具的财务审计报告或本年度银行出具的资信证明。（注：财务审计报告和资信证明二选一即可）（有效的原件（复印件、影印件）加盖公章）；

2.7纳税证明：竞标商提交响应文件截止日前近1年任意1个月缴纳税收的完税凭证（增值税、营业税、企业所得税等），依法免税的供应商，应提供相应的证明文件（有效的原件（复印件、影印件）加盖公章）；

2.8社保缴纳证明：竞标商提交响应文件截止日前近1年任意1个月缴纳社会保障资金的证明材料（专用收据或社会保险交纳清单，不需要缴纳社会保障资金的竞标商需提供相关证明文件）（有效的原件（复印件、影印件）加盖公章）；

2.9具备履行合同所必需的设备和专业技术能力承诺书（附件3）；

2.10竞标商参招租活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（附件3）；

2.11竞标商无行贿犯罪申明（格式自拟，盖公司公章）；

2.12竞标商须提供超市在针对节假日或其他特殊节点期间师生校园活动的营销设计方案（格式自拟，盖公司公章）；

2.13竞标商须提供师生满意度测评指标及方式（格式自拟，盖公司公章）。

**3.商务部分：**

3.1商品优惠幅度；

3.2业绩；

**4.技术部分：**

4.1校园超市经营理念；

4.2经营服务方案；

4.3进货渠道阐述方案；

4.4服务保障承诺方案；

4.5食品安全控制措施；

4.6管理制度；

4.7应急保障措施；

4.8各种资质证书（行业资格证、获奖证书等）；

4.9竞标商认为可以提供的其他相关材料。

**注：1.竞标文件正本壹份及副本贰份，密封后加贴封条，并加盖竞标商单位公章。**

**2.密封袋的正面均应标明以下字样：**

招租方名称：

项目编号：

项目名称：

标段：

竞标单位名称：

在 年 月 日时（北京时间）前不得启封

**5.招租方对误投或过早启封概不负责，招租方拒收未成册和未按以上要求封装的竞标文件。**

**请将竞标文件于2024年11月26日上午9:00（北京时间）之前，递交至兰州大学后勤保障部226会议室。未按指定时间和地点递交竞标文件的招租方将不予受理。**

**十三、关于废标**

1.竞标商资格条件不符合招租文件要求的，或者拒不按照要求对竞标文件进行澄清、说明或者补正的，评审小组可以否决其竞标。

2.评审小组将审查每一竞标文件是否对招租文件提出的所有实质性要求和条件作出响应。未能在实质上响应的竞标，将作废标处理。

3.竞标文件有下述情形之一的，属于重大偏差，视为未能对招租文件作出实质性响应，并按前条规定作废标处理：

（1）竞标文件没有竞标商授权代表签字和加盖公章。

（2）竞标文件载明的招租项目完成期限超过招租文件规定的期限。

（3）竞标文件附有招租方不能接受的条件。

（4）竞标报价低于招租文件所述底价或小于招租文件优惠幅度要求的。

（5）竞标文件载明的经营范围不满足招租文件“第三条第3点”规定的。

（6）招租项目开标结束后，招租方按照招租文件要求对竞标商的资格进行审查，资格审查不通过的，作废标处理。

（7）评审小组对符合资格的竞标商的竞标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招租文件的实质性要求，符合性审查不通过的，作废标处理。

①竞标文件的格式及内容不符合招租文件要求或者内容字迹模糊、无法辨认；②竞标有效期不足；③不接受经修正的竞标报价；④评审小组认为竞标商的报价有可能影响产品质量或者不能诚信履约，竞标商不能证明其报价合理性的；⑤竞标文件未按招租文件要求签署、盖章的；⑥报价低于招租文件中规定的租金现价；⑦竞标文件含有招租方不能接受的附加条件；⑧法律、法规和招租文件规定的其他无效情形。

（8）不符合招租文件中规定的其他实质性要求。

**十四、几点说明**

1.为确保项目服务质量，形成有竞争的校内超市服务业态，前期通过兰州大学后勤保障部招租招商引进的正在经营或已经中标的校内各经营单位及个人，以及与以上单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，均不得报名参与本项目竞标。

2.竞标商须对嘉禾苑负一层超市和嘉禾苑负一层部分区域两处报价部分必须全部响应报价，少报、漏报均视为无效响应。

3.根据《后勤保障部招租招商管理办法》相关规定，竞标商或承租方在招租招商或履约过程中存在该办法第三十条规定情形之一的，不得参与本招租项目。

4.若发现竞标商存在不正当竞争、恶意竞标等违规现象，招租方有权取消竞标商资格。

5.竞标商所报的日常经营的负责人须按规定时间到达评标现场，以利于评委询标。

6.招租文件、竞标文件均为合同附件，具有同等法律效力，当合同内容与上述文件内容发生冲突时，以合同文本为准。

**竞 标 须 知**

1.法人授权委托书原件一份（需有企业法人签字并加盖公章）、法人或法人委托人身份证复印件一份（竞标时竞标商需带上身份证到现场备查）。

2.竞标商自行承担所有参与竞标的有关费用。

3.竞标有效期：自竞标文件递交截止时间起30日（日历天）。

**4.开标时间：2024年11月26日上午9:00。**

开标地点：兰州大学城关校区后勤保障部226会议室。

竞标截止时间与开标时间相同，超过竞标截止时间递交的竞标文件拒收。

5.所有报价及承诺事项请加盖公司印章，所有竞标资料恕不退还。

附件1：

## 竞 标 报 价 表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **标段** | **招租位置** | **租赁期限（年）** | **房屋租金报价****（元/㎡/月）** | **各单品较同地区大型超市优惠率%** |
| 一标段 | 嘉禾苑负一层超市 | 5 |  |  |
| 嘉禾苑负一层部分区域 | 5 |  |
| **房屋租金报价合计（元/㎡/月）** |  |

注：此报价不含水、电、暖、网络和物业管理费等费用。

法定代表人（或负责人）签字：

竞标单位（盖章）

时间： 年 月 日

附件2：

## 法定代表人授权委托书

致： （招租方）

本授权委托书声明：注册于 （公司地址）的 （公司名称）法定代表人 （姓名）代表本公司（单位）授权 （授权代理人的姓名）为公司的合法代理人，授权其在兰州大学 （项目编号）项目的招租活动中提交竞标文件及资质证明文件,并以本公司（单位）名义处理一切与该项目有关的事务。授权代理人无转委托权。

本授权委托书承诺：我公司（单位）对授权代理人的签名负全部责任，保证所提供的竞标文件及资质证明文件真实、合法、完整，并愿承担因竞标文件或资质证明文件的缺陷、授权代理人失误等所导致的全部经济损失及相应的法律责任。

本授权委托书于 年 月 日生效，有效期至 年 月 日，授权代理人在此授权期内签署的所有文件不因授权的撤消而失效。

特此声明。

竞标商：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（公司全称，并加盖公章）

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（**签字**） 时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

授权代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（**签字**） 时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**附件2：法定代表人身份证明及授权代理人身份证明（身份证正反两面复印件）**

|  |
| --- |
| 授权代理人身份证复印件或扫描打印 |

|  |
| --- |
| 法定代表人身份证复印件或扫描打印 |

附件3：

## 书面声明函

致： （招租方）：

本单位愿就由招租方组织实施的兰州大学 （项目编号：LZU-2024-018-HQ-CS）招租活动进行竞标。并作以下郑重声明：

1、本单位具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

2、在参加本项目招租活动前三年内，我单位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。

3、本单位在竞标文件中提交的所有材料（包括关于竞标资格的所有文件、证明材料、陈述）均是真实的、准确的。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

竞标单位名称：

法人或授权委托人签字：

竞标单位盖章：

日期：

附件4：

## 兰州大学招租（招商）项目竞标（响应）报名登记表

一、竞标商报名须知

1.竞标商须严格遵守国家相关法律法规及招租文件的要求。

2.竞标商在接受招租邀约（公告）并办理报名后，无正当理由不按时提交响应文件（包括报名同一项目的多个标段，放弃其中部分标段的情形），并且在提交响应文件截止时间三个工作日前未以书面形式告知招租方（或招租代理机构）的，招租方将视其为恶意放弃，在竞标商库中予以记实。对产生重大影响的，将其列入不良记录名单，在一至三年内禁止参加兰州大学各类招租活动，并予以通报。

二、竞标商承诺

我公司已阅知并同意遵守以上须知要求，严正承诺遵守相关法律法规，遵守所报项目招租文件的规定，保证在竞标（响应）活动中不弄虚作假，不行贿、不给予或暗示给予学校招租工作相关人员任何不正当利益，并自觉抵制任何索贿行为；现委托经办人 前来报名，保证填报信息和材料的真实准确；如果我单位没有遵守上述要求和承诺，自愿接受相关处理。

|  |  |
| --- | --- |
| 所报项目名称 |  |
| 所报项目编号 |  | 所报标段 |  |
| 公司名称 |  |
| 法人代表 |  | 手机号码 |  | 身份证号 |  |
| 法人授权委托人 |  | 手机号码 |  | 身份证号 |  |

法人签字：

法人授权委托人签字（须法人授权委托人手签）：

法人授权委托人身份证号：

 竞标单位（盖章）

时间： 年 月 日

附件5：

|  |
| --- |
| **正本|副本** |

 **竞标（响应）文件封面格式**

项目名称：兰州大学校园超市（一标段）招租项目

项目编号：LZU-2024-018-HQ-CS

**竞标（响应）文件**

竞标单位名称： （加盖单位章）

竞标单位地址：

竞标单位电话：

年 月 日

响应文件书脊格式

|  |
| --- |
| **LZU-2024-018-HQ-CS 第 / 标段 公司名称：** |

附件6：

**招租房屋平面示意图（仅供参考）**

附件7：

**合同文本的主要条款**

甲方（出租人）：兰州大学

乙方（承租人）：

为保障双方的权、责、利,根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定,经甲乙双方平等协商,现就乙方租赁甲方房屋事宜达成如下协议,以期双方共同遵守执行。

一、房屋信息

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **招商位置** | **租赁年限** | **套内建筑面积（平方米）** | **经营范围** |
| 嘉禾苑负一层超市 | 5 | **854.56** |  |
| 嘉禾苑负一层部分区域 | 5 | **248.33** |  |

二、合同期限

合同期限为 5 年，自 年 月 日起至 年 月 日止,租赁费每年按 个月计收。

三、租赁费

1.乙方承租的房屋铺面租赁费为 元/平方米/月每合同年度的租赁费为 元/平方米/月× 平方米× 个月= 元（人民币），大写 整 ；铺面每合同年度的租赁费为 元（人民币），大写 整；大写 整 。

2.租赁费缴纳方式：乙方向甲方每年缴纳一次，每次缴纳一合同年度的租赁费。第一合同年度租赁费乙方应在合同生效后3日内一次性交纳，剩余合同年度的租赁费乙方于每年 月 日前完成缴纳。

乙方将房屋租赁费汇入下述甲方指定的银行账户：

户 名： 兰州大学

开户银行： 中国工商银行股份有限公司兰州天水路支行

账 号： 270 3002 4090 2641 3243

四、履约保证金

本合同签订前，乙方须向甲方交纳履约保证金人民币 元，人民币大写 整。因乙方违约导致扣除履约保证金致使履约保证金数额不足的，乙方应于接到通知之日起10日内补足。合同期满，乙方不存在违约情形、按时搬离、提供履约保证金缴费凭证的，甲方不计利息一次性将履约保证金退还乙方。

乙方将履约保证金汇入甲方如下银行账户：

户 名：兰州大学

开户银行：甘肃省兰州市工商银行天水路支行

账 号：270 30024 29200 05 5814 。

五、水电暖、物业等费用

乙方需按照兰州大学商业标准按时缴纳水、电、暖、网络、物业等运行费用（费用标准以甲方通知为准，如有调整按照学校及后勤保障部文件执行）。水、电的使用必须装有符合甲方要求的计量仪表。

六、装饰装修

1.乙方可根据房屋现状进行美化装修，费用自理。为保证该房屋安全性以及保持与周围建筑风格统一协调，所有房屋的装修改造方案（包括门头、招牌设计）必须首先报送甲方，经甲方审定后方可实施。

2.乙方在对该房屋进行装修、装饰或添置设备时不得破坏房屋结构并确保安全；因乙方使用不当，致使该房屋及其附属设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修或承担赔偿责任。乙方使用的装修材料需符合环保和节能要求。

七、经营约定

1.未经甲方书面同意，乙方不得以任何方式将本房屋的整体或部分对外出借、转租，不得以任何形式改变经营者，不得改变经营范围和服务品类。

2.乙方法定代表人是安全管理第一责任人，对经营场所的安全管理负全面责任，包括消防安全、用电安全、食品卫生安全、卫生安全、员工的人身安全等。经营期间的有关风险责任由乙方全部承担。

3.乙方应接受并服从甲方的检查和监督，及时回应师生的意见和建议，发现问题及时纠正，应做到投诉回复率100％，师生对乙方服务的满意率90％以上。商铺设施、设备维修及时，完好率达到100%。日常消毒及食品安全卫生合格率达到100%。

4.乙方在经营期间，必须按照甲方保卫处要求，对配置的消防设备和灭火器进行定期检查并及时更换过期的灭火器的充装物，更换费用由乙方自行承担。

5.乙方在经营期间，严禁占用门口、走道等公共区域及消防通道；严禁使用明火；严禁私拉乱接电线电器；严禁在经营性用房内住人、做饭。

6.乙方经营时间必须满足师生需求。在学校寒假、暑假、及国家法定节假日期间配合学校工作，开业停业时间服从甲方后勤保障部统一安排。

7.乙方必须遵守法律法规、行业规定和卫生规范标准的有关规定，合法经营。

8.建立安全卫生责任管理制度，乙方法定代表人或负责人是安全卫生管理第一责任人，对经营场所安全卫生管理负全面责任，保证室内外环境卫生整洁。经营期间一切问题由乙方负全责。

9.乙方自主经营、自负盈亏，在经营过程中发生的一切债权和债务由乙方负责，乙方的人员由乙方负责管理并承担相关费用和责任（含工资、福利及人身伤亡事故赔偿等），甲方因此承担责任的，有权向乙方全额追偿；乙方必须遵守甲方的各项规章制度，如乙方人员有违规行为，甲方有权管束，因此造成的损失由乙方负责赔偿。

10.因乙方经营所引起的经济与法律方面纠纷由乙方负责解决，乙方承担全部责任，甲方因此承担责任的，有权向乙方全额追偿。

11.乙方在经营期间需严格执行国家的相关法律、法规，严格执行学校的相关规定，乙方因开展经营活动产生的所有纠纷与甲方无关，甲方因此承担责任的，有权向乙方全额追偿。

12.合同期内若涉及不可抗力因素或学校规划调整，乙方必须无条件地服从学校管理和安排，同时必须无条件交回房屋。

13.乙方负责对其工作人员就《员工手册》、食品安全、业务技能、规章制度、投诉处理技巧、消防安全、应急措施等内容定期培训，确保工作人员提供的餐饮服务优质、高效。

14.所有上岗人员必须持卫生主管部门颁发的有效健康证。

15.乙方必须保证专柜商品的质量。不得出售假冒伪劣商品，如有此行为甲方应追究乙方的责任，按其出售的商品价格十倍处罚。

16.食品须分类贮存，隔墙离地不低于10厘米；商品一物一签，物签对应；不存放有毒有害物品及私人用品；

17.销售的商品均须明码标价，符合物价部门和学校相关规定；

18.严禁超经营许可范围经营，严禁超承租场所范围经营；

19.乙方有代销甲方文创产品的义务。

20.乙方所售各单品较同地区大型超市优惠率 %。

八、违约责任

乙方有违约情形的，按照本款约定处理，违约金由乙方优先交纳，乙方逾期不缴纳的，甲方有权从履约保证金中扣除：

1.未穿戴工作衣帽、口罩；仪容仪表不符合行业规定的，每次承担违约金200元；

2.在营业现场吸烟，或酒后上岗的，每次承担违约金200元；

3.乙方逾期缴纳租赁费的，每逾期一日，承担200元的违约金；

4.对师生的投诉和建议不回复或对出现问题不及时纠正的，每次承担违约金500元；

5.不按时按标准缴纳水、电、暖、物业等费用的，每次承担违约金500元；

6.商品不明码标价或结算价高于标价的，每次每类货物承担500元的违约金。

7.各类商品原材料无厂商营业执照及质检报告的，每次每类货物承担违约金1000元；

8.私自接线接管故意避开计量仪表的，每次承担违约金1000元；

9.未经甲方同意擅自停业的，每次承担违约金1000元；

10.不接受甲方管理的，每次承担违约金1000元；

11.经营期间发生辱骂师生等现象的，每次承担违约金1000元；发生打架、斗殴的，每次承担违约金2000元；

12.合同解除或合同期限届满，乙方拒绝搬离的，每逾期一日，缴纳违约金1000元。

13.管理部门日常监督检查出的问题，未整改或整改后再次出现，每次承担1000的违约金。

14.对甲方的各项要求不落实、推诿的，视情节每次承担违约金500-2000元，严重的可直接解除合同；

15.串联其他商户或对抗甲方管理的，每次承担违约金2000元；

16.占用门口、走道等公共区域和消防通道，损坏消防设施或私拉乱接电线、商铺内住人做饭的、卫生不达标的，每次承担违约金1000至3000元；

17.经营期间擅自变更上调服务价格的，每次承担违约金1000至3000元；

18.擅自增加经营范围和新业态的，每次承担5%的违约金；

19.擅自改变房屋结构或损坏房屋附属设备的，视情节每次承担违约金2000-4000元；

20.其他违反行业管理规定，或者后勤保障部管理制度的，按照相关法律法规要求承担违约责任或视情节扣除5000元至全额履约保证金；

21.乙方售卖商品超过质保期的，每发现一次，视情节轻重承担2000-20000元的违约金；

22.乙方售卖假冒伪劣商品、“三无”食品以及发霉变质食品，视情节轻重每次承担1000-20000元的违约金；

23.发生服务质量、服务纠纷且属于乙方责任，乙方未及时妥善处理被顾客投诉的，每次按照全额履约保证金的5%交纳违约金。

24.其他未尽情形，由甲方视违约情节，类比前述条款要求乙方承担相应的违约责任。

超市销售各单品较同地区大型超市优惠率 %，价格未达到约定的优惠率的，按照以下情况处理：

(1)未达到优惠率品类占比低于品类总数 %的(不含 %），首次承担500元的违约金；第二次承担1000元的违约金；以此类推，违约金额度=500元×未达到优惠率次数；单次违约金上限不超过履约保证金总额的10%。

(2)未达到优惠率品类占比高于品类总数 %的(含 %）低于 %的（不含 %），首次承担1000元的违约金；第二次承担2000元的违约金；以此类推，违约金额度=1000元×未达到优惠率次数；单次违约金不超过履约保证金总额的20%。

(3)未达到优惠率品类占比高于品类总数 %的(含 %）低于 %的（不含 %），首次出现承担2000元的违约金；第二次出现承担4000元的违约金；以此类推，违约金额度=2000元×未达到优惠率次数；单次承担上限不超过履约保证金总额的30%。；

(4)未达到优惠率品类占比高于品类总数 %的(含 %），首次承担10000元的违约金；第二次承担20000元的违约金；第三次承担履约保证金总额的50%。第四次缴纳与履约保证金总额相等的违约金。

因消防、商品等事由被有关部门处罚的，罚款由乙方承担，因此给甲方造成损失或负面影响的，乙方还应向甲方承担违约责任。

甲方要求乙方缴纳违约金的通知应书面告知乙方，乙方逾期30日未交纳违约金的，甲方有权从履约保证金中扣除，履约保证金扣除可采取记账方式，合同终止乙方要求退还履约保证金的，在扣除违约金的基础上退还。

合同期满，乙方未按照甲方要求使房屋恢复原貌的，甲方有权扣除乙方全部履约保证金。

合同终止，乙方逾期撤离的，乙方应向甲方支付逾期占用期间的原场地使用费用2倍的费用，且甲方不退还履约保证金；因乙方逾期占用场地造成甲方其他损失的，乙方还应按照甲方的实际损失予以赔偿。

九、合同的终止

乙方有下列情形之一的，甲方除扣除乙方的全部履约保证金外，有权单方面解除本合同：

1.乙方拒不履行合同约定情节恶劣的；或逾期30日未足额缴纳相关费用，经甲方催告二次（含二次）仍不缴纳的。

2.乙方售卖的商品不符合招租文件，乙方拒不整改的。

3.乙方擅自转租、变卖、抵押、转让承租场地的。

4.乙方售卖假冒伪劣商品、“三无”商品以及质量有问题的商品，造成严重影响的。

5.乙方利用承租场地进行非法活动，或在该场地有损害公共利益行为的

6.擅自改变经营范围或变相改变经营范围，或有合同禁止的经营行为的。

7.坑蒙拐骗，或未明码标价，情节严重的；或未按照环保或其他执法部门要求进行整改的；

8.擅自改变房屋结构或擅自拆除、破坏、移动、遮挡消防、窗户等设备设施或其他设备的，情节严重的。

9.私自向顾客出售违反法律法规禁止的商品、饮料的；

10.对抗甲方或甲方授权部门正常管理，造成恶劣影响的。

11.因乙方原因导致发生重大安全责任事故的，甲方有权终止合同，乙方承担由此造成的一切法律责任和经济责任。

甲方依照前款规定解除合同的，乙方应自收到通知之日起15日内搬离。

合同期内乙方单方面解除合同的，应提前60日向甲方提交书面说明，但不得私自转让、转租；合同期内乙方单方面解除本合同的，承租期限每减少一年，甲方扣除乙方20%的履约保证金，以此类推，不足一年的，按照实际月数计算。甲方同意乙方单方面解除合同的，乙方应自接通通知后15日内撤出设备，恢复房屋原状。

十、特别约定

1.合同解除或终止后，乙方交回的房屋，应符合正常使用后的状态；房屋明显不符合使用后的状态的，甲方有权要求乙方恢复原状、赔偿损失；乙方不履行相应义务的，甲方有权保留法律追究的权利。

2.依据合同约定解除、终止本合同的，乙方不得要求甲方赔偿或补偿其装修费、折旧费、人工费等损失。一方违约导致对方受损失的，违约方除按照本合同约定承担违约责任外，还应承担对方的诉讼费、鉴定费、交通费、食宿费、律师代理费或代理人的劳务报酬等费用。

3.如因国家、政府、学校上级主管部门政策变更，需要提前收回场地的，甲方应提前15日通知乙方；乙方接到通知后应在15日内搬离。乙方按期搬离且无其他违约情形的，甲方除退还乙方剩余期限的房屋租赁费、履约保证金外，不再承担其他责任。乙方拒绝搬离的，其所造成的一切经济损失和相关的法律责任由乙方自行承担，甲方概不负责。

4.合同期内，因乙方设施设备导致甲方人员、乙方人员、雇员和不特定的第三人损害的，由乙方承担全部责任，甲方因此承担责任的，有权向乙方全额追偿。

十一、文件往来、通讯和通知

1.本合同项下的任何文件往来、通讯和通知均应以书面形式按下列地址、电传号或其他联系方式送达对方；

甲方名称：兰州大学

通讯、送达地址：甘肃省兰州市城关区天水南路222号

电话：0931-8912957

电子邮箱： houqb@lzu.edu.cn

乙方名称：

通讯、送达地址：

电 话：

电子邮箱：

2.如本合同任何一方的上述联系方式发生变化，应毫不迟延地以任何快捷方式通知对方。一方未及时通知对方的，合同另一方按未通知前的联系方式送达文件、通讯和通知，一切后果由未通知方承担。