**上海电力大学**

**临港校区水果店经营招租服务项目**

**招 租 文 件**

**项目编号：[2022]沪电采购第6号**

**招标人：上海电力大学**

**二〇二二年十月**

**目 录**

第一部分 招租公告

第二部分 竞租人须知

第三部分 承租要求

第四部分 合同条款

第五部分 评审办法

第六部分 格式附件

# 第一部分 招租公告

上海电力大学实验室与资产管理处受上海电力大学产业办的委托，根据市教委关于国有资产出租出借的相关管理规定对临港校区水果店项目经营服务面向社会进行公开招租，以公开竞价招租方式招租相关房屋意向承租人，欢迎合格的竞租人参加本项目的竞争。

**一、项目概况**

1.项目名称：上海电力大学临港校区水果店经营服务招租

2.项目编号：[2022]沪电采购第6号

3.招租内容：上海电力大学临港校区水果店经营服务招租【上海市浦东新区南汇新城镇花柏路1099号，面积为20.37平方米，房屋位于13幢一层B104室，权属证号为沪（2021）市字不动产权第000684号】（具体内容详见招租文件承租要求）。

4.基准价：本项目经营场所按照月租金报价，全年总额不低于人民币35400元/年，一年按照12期支付租金，每期为一个月租金，按月支付。低于竞租最低年租金价值的竞价不予接受。

5.租赁期限：本招租项目3年内有效，合同期限不超过3年。在合同期内，若发生因政策原因或其他不可抗力因素导致无法继续出租的情况，学校有权停止租约，承租方须无条件配合退租（具体内容详见招租文件承租要求）。

**二、竞租单位资格及限定条件**

**（一）承租方需满足**

1.具有相应的专业服务能力。

2.具有良好的财务状况、依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

3.提供前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。

4.具有相应的经营资质（以营业执照记载为准，报名时附营业执照为竞租附件），具有完全履行合同的能力。

5.近3年未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单和严重违法失信行为记录名单的供应商。

6.单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的招租活动。

7.本项目不得转包、分包或代管。

8.本项目不接受联合体竞租。

9.须与出租方签订相关价格承诺协议，如违反价格承诺协议，出租方有权立刻终止相关租赁合同。

**（二）重要说明**

1.本项目招租结果公示确认后须报上级部门审批，批准通过后方可订立租赁合同，意向承租人在审批的过程中协助学校提供相关材料。同时也须充分考虑因审批不通过带来的应答风险。

2.合同期间若承租人利用出租场地从事非法活动，或擅自改变出租场地用途，或发生承租人损害出租人权益的情况，出租人有权无条件终止合同。合同执行中遇有执行重大偏差、不可抗力及上级主管部门重大政策变化，双方按合同约定另行协商解决。

**三、竞租须知**

1.本次公开招租预设竞租租金最低底价，在报价中不得低于最低底价，否则按无效报价处理。

2.竞租人可根据各自的经营内容特点提供详细的符合师生需求的经营方案、服务方案、质量保障体系及承诺等。

3.竞租人应根据招租内容，自行实地查看了解竞租房屋场地的基本情况。

4.本次招租的竞租人不得低于2家，经评审小组资格性符合性审查及竞价合理性审查通过的竞租人多于2家的，按合理竞价由高到低的顺序排列并进行推荐承租单位。

5.推荐意向承租人拒绝与招租人签订合同或自主放弃的，招租人可以按照评审报告推荐的意向承租候选人名单排序，确定下一承租候选人为推荐意向承租人，也可以重新开展公开招租活动。

**四、竞租报名与竞价文件递交**

竞价人应于2022年10月28日13:00—13：30时（北京时间），按本招租文件要求提交密封竞价文件送至上海市浦东新区沪城环路1851号上海电力大学1号门。竞价人应当在要求的竞价文件递交截止时间前，将竞价文件密封送达指定地点。在截止时间后送达的竞价文件为无效文件，将拒收。相关文件可以在网上下载，前来竞价者视为报名。

**五、联系方式**

招租人：上海电力大学

地 址：上海市浦东新区沪城环路1851号

联系方式：赵老师、卞老师 021-61655060

# 第二部分 竞租人须知

**说明**

1． 概述

1.1  招租文件的解释权属于《招租公告》和《竞租人须知》中所述的招租人。

1.2 本次意向公开招租采用具有基准价方式进行，各竞租人竞价不得低于基准价。

2. 定义

2.1 “招租项目”系指招租人在招租文件里描述的对外公开招租。

2.2 “招租人”系指《竞租人须知》中所述的出租商铺的招租人。

2.3 “竞租人”系指从招租人处按规定获取招租文件，并按照招租文件向招租人提交竞价文件的竞租人。

2.4 “承租人”系指成交的竞租人。

3. 合格的竞租人

3.1 符合《招租公告》和《竞租人须知》中规定的合格竞租人所必须具备的资质条件。

4. 招租费用

4.1 无论招租过程中的做法和结果如何，竞租人自行承担所有与参加招租有关的全部费用，招租人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

**招租文件**

5. 招租文件的组成

5.1 招租文件用以阐明承租要求、招租程序和合同条款。招租文件由下述部分组成：

（1） 招租公告

（2） 竞租人须知

（3） 承租要求

（4） 合同条款

（5） 评审办法

（6） 格式附件

5.2 除非有特殊要求，招租文件不单独提供招租项目所在地点的自然环境、气候条件、公用设施等情况，竞租人被视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。竞租人可联系招租人实地踏勘了解现场情况；递交竞价文件后，则已表明完全了解项目情况，并对自己参加竞价的行为承担全部责任。

5.3 竞租人应认真阅读招租文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。如果没有按照招租文件要求提交全部资料，或者竞价文件没有对招租文件作出实质性响应，该竞价有可能被拒绝或评定为无效竞价，其风险应由竞租人自行承担。

**竞价文件的编写**

6. 编写要求

6.1 竞租人应仔细阅读招租文件的所有内容，按招租文件的要求提供竞价文件，以使其竞租对招租文件的实质性要求作出完全响应。

7. 竞价文件的语言及计量单位

7.1 竞价文件、招租过程中交换的文件和来往信件，应以简体中文书写。

7.2 除在招租文件中另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位。

8. 竞价文件的组成

8.1 竞价文件应包括但不限于下列内容：

（1） 竞价书（附件1）

（2） 法定代表人等资格证明书（附件2）

（3） 授权委托书（附件3）

（4） 竞价一览表（附件4）

（5） 偏离表（附件5）

（6） 服务方案（附件6）

（7） 资格证明文件（附件7）

（8） 竞租人认为需加以说明的其他内容

9. 招租竞价

9.1 竞租人应按招租文件中所附格式填写单价和/或总价。如果单价与总价不符，以单价为准。招租人不接受有任何选择的竞价。

10. 竞价货币：竞价文件中所有价格一律用人民币填报。

11. 竞租人资格的证明文件

11.1 竞租人必须提交证明其有资格进行承租和有能力履行合同的文件，作为竞价文件的一部分。

12. 竞价文件份数

12.1 纸质文件正本壹份、副本贰份、电子文档壹份。

13. 竞价文件的签署及规定

13.1 竞价文件正本和所有副本须用不褪色的墨水书写或打印，并装订成册。

13.2 竞价文件须在每一份文件封面或扉页明确注明“正本”或“副本”字样，一旦正本和副本有差异，以正本为准。

13.3 竞价文件的书写应清楚工整，除竞租人对错处做必要修改外，竞价文件中不许有加行、涂抹或改写。若有修改须由竞租人法定代表人或法定代表人委托的授权代理人签字或盖章。

13.4 竞价文件正本和副本应在封面或扉页以及规定签章处加盖竞租人公章和竞租人法定代表人或法定代表人委托的授权代理人印章。

**竞价文件的递交**

14. 竞价文件的密封和标记

14.1 竞价文件递交时必须密封（每份书面文件采用非活页方式，并注明正本或副本及项目名称、编号等字样），在密封后文件的外包装上注明“项目名称、编号、竞租人名称、地址、电话和传真”等字样，并在封口骑缝处加盖竞租人公章。如果正本与副本存在差异，以正本为准（竞价文件恕不退还）。

15. 迟交的竞价文件

15.1 招租人将拒绝在竞价截止时间后收到的竞价文件。

**评审**

16. 评审小组

16.1 根据招租项目的特点组建评审小组，其成员由技术、经济等方面的专家组成。评审小组对竞价文件进行审查、质疑、评估和比较。

17. 招租人不对竞价文件举行开标仪式，其开封和竞租在评审小组在场的情况下开封和竞租。

18. 对竞价文件的审查和响应性的确定

18.1 在对竞价文件进行详细评估之前，评审小组将依据竞租人提供的证明文件审查竞租人的财务、技术等方面的实施能力。

18.2 评审小组将确定非实质性响应的竞价文件为无效竞价。

18.3 如发生下列情况之一，竞租人的竞价文件将被拒绝：

（1） 未按规定获取招租文件的；

（2） 竞租人名称与报名时不一致的；

（3） 未在竞价截止时间前递交的竞价文件；

（4） 未按本须知第13条和14条的规定进行编制、密封和标记的。

18.4 评审小组在进行资格性和符合性审查时，对属于下列情况之一的竞价文件，将作无效竞价处理：

（1） 竞价文件未满足招租文件规定的签字、盖章要求的；

（2） 竞租人未按招租文件要求提交有效证明文件，或提交的证明文件有缺漏的；

（3） 竞租人对竞价文件进行修改后，未在修改处由竞租人法定代表人或法定代表人委托的授权代理人签字或盖章的；

（4） 明显不符合招租文件规定的承租要求以及商务条款要求的；

（5） 同一竞租人对同一项目提交两个以上不同的竞价文件或者竞价，但招租文件要求提交备选竞价的除外；

（6） 竞价有效期少于招租文件规定有效期的竞价文件；

（7） 竞价文件附有招租人不能接受的条件的；

（8） 不符合招租文件规定的实质性要求的。

18.5 根据相关法律法规的规定，出现下列情形之一的，评审小组有权否决所有竞租人的竞价或取消招租活动：

（1） 出现影响竞价公正的违法、违规行为的；

（2） 因重大变故，招租项目任务取消的；

（3） 评审小组经评审认为所有竞价文件都不符合招租文件要求的。

19. 评审办法

19.1 评审办法详见招租文件“第五部分 评审办法”。

**确认招租结果**

20. 招租结果公示

20.1 评审结果公示，将作为签订合同的依据。

21. 签订合同

**21.1 本项目涉及行政事业单位房屋资产出租事项，招租单位须按照有关要求报市教委审核及市财政局审批，上级审批通过后最终签订承租合同，实施服务，如果上级审批未通过，本次意向公开招租自动作废。**

21.2 招租文件、承租人的竞价文件及其澄清文件等，均为签订承租合同的依据。

**其他**

22. 招租注意事项

22.1 招租人无义务向未获得承租资格单位解释未成交理由。

# 第三部分 承租要求

# 一、项目概况

# 上海电力大学临港校区水果店，为更好地服务临港校区广大师生，保障师生们在临港校区的工作、学习和生活的基本需求，经学校研究，报上级批准，决定面向社会公开招租具有较好资质的企业。学校将结合竞租人经营方案、经营经验以及经营业绩等因素研究，将本项目经营权给予经验丰富、信誉良好的单位。

**二、经营范围**

水果店业务，面积为20.37平方米。

**三、经营服务要求**

**（一）经营服务指导思想**

本项目的日常服务经营工作，由学校职能部门根据学校教学规律和教学任务，向承租方提出要求。承租方接受学校相关职能部门的监督和管理，包括但不限于产品质量、品种、成本核算、卫生安全、服务态度、安全生产和线上业务等。项目运营中应协助学校解决存在的困难和问题。

**（二）经营服务的责任与要求**

1. 学校仅提供场地供中标单位使用，且限定使用范围（经营水果店项目）。所有经营所需的设备、耗材、材料等均由中标单位自行承担；工作人员由承租方自行招聘、安排，人员费用自理，并按有关政策规定，承担用工人员的工资、福利和社保医保等方面的费用。招聘的人员必须符合两实规定，网上登陆的信息真实有效，与实际情况相符。

2. 工作人员要遵守相关法律法规以及校规，要有良好的服务态度并接受监督，不能与师生发生争吵或冲突，如发现违规者，学校有权视情节提出处理意见。

3. 卫生检疫、工作人员体检、伤残疾病等费用均由承租方自理。

4. 从业人员上岗前必须参加相关的岗位培训，取得合格证和健康证方可上岗。从业人员在参加工作期间，患有各种皮肤病及传染病不能上岗。

5. 根据学校的要求保证正常营业，做到货源充足、优质、多样、优惠，能适应不同经济状况师生的消费水平。所售商品或服务的价格水平应保持不高于周边同类业态的商品或服务价格水平。出售商品的许可证等相关资格由承租方办理。

6. 所有销售产品接受学校和上级有关部门的监督，所有商品必须在醒目位置明码标价。所有出售商品必须符合相关规定，不销售过期变质商品，不出售再加工商品。所有出售商品必须能追溯来源。

7. 学校有权对本项目的经营者财务状况、经营状况、成本、利润、服务质量、价格进行监督检查。经营者财务独立核算，自负盈亏。

8. 营业活动必须在租赁场所内进行，未经学校许可和通知，不得在经营场所之外从事经营活动。

9. 承租方可以对承租场所进行简单的装修，不得变动房屋结构，装修方案由相关部门审核后方可执行。所有装修费用由承租方自行承担。租约期满后不再续约的情况下，承租方不得恶意破坏现有装修，文明退租。

**10. 水费、电费、煤气费等能源费用按实际使用量结算，由承租方支付**。

★11. 本项目经营场所按照年租金报价，全年总额不低于人民币35400元/年，一年按照12期支付租金，每期为一个月租金，按月支付。

1. 租赁期限：本招租项目3年内有效，合同期限不超过3年。在合同期内，若发生因政策原因或其他不可抗力因素导致无法继续出租的情况，学校有权停止租约，承租方须无条件配合退租。

**（三）承租方有下列情形之一的，学校可以解除合同：**

1. 承租方转让或转包他人经营的；

2. 承租方超范围经营的；

3. 发生安全事故、产生严重后果的；

4. 严重违反学校规章制度的；

5. 师生普遍对商品质量、价格、服务等不满意，反应强烈，学校多次提醒后仍然没有明显改善的；

6. 承租方同意接受学校定期的考核，考核不通过的。

**四、其他要求**

1. 提供拟投入本项目的人员情况，包括项目负责人和主要人员资历、相关资格证明文件等。

2. 提供具体的经营服务方案、管理制度、工作流程、安全保障措施、人员培训计划等。

3. 提供具体的履约保证及承诺。

4. 有公共突发事件处理能力，提供应急预案。

5. 提供2019-2021年成功案例，以合同复印件为准。（如有）

6. 提供其他有关材料。

**注：标有“★”的要求为资格检查项，若不满足作资格检查不通过处理，为无效标。**

**第四部分 合同条款（格式）**

**房屋租赁合同**

（合同编号：20220000xx）

**善意提示**

在签署本合同前，请签署人务必仔细阅读本合同全部条款，并确认知悉本合同所有条款内容及其含义。本合同一经签订，即视为双方均理解并同意本合同全部条款，未经双方另行签署书面合同不得变更。

您已保证您所提交的有关证件及资料是真实、合法、有效的。

您已确知任何欺诈、违约行为均要承担相应的法律责任。

签约双方将本着诚实、守信的原则，签订并依约履行本合同。

|  |  |
| --- | --- |
| 出租方（甲方）： |  |
| 承租方（乙方）： |  |

根据《中华人民共和国民法典》合同编及相关法律法规的规定，双方本着合法、平等、自愿的原则，经协商一致，达成如下协议：

**一、房屋的座落与面积**

1-1 乙方租赁甲方的房屋位于浦东新区南汇新城镇花柏路1099号13幢一层B104室，权属证号为沪（2021）市字不动产权第000684号。

1-2 租赁房屋的面积为 20.37 平方米。

**二、租赁用途**

乙方所租房屋仅作 水果店 使用。在本合同期限内，乙方不得变更该房屋的使用用途。

**三、租赁期限**

本次租赁自 年 月 日起至 年 月 日止，共计 个月。按[2022]沪电采购第3号招租公告的规定，若发生因政策原因和其他不可抗力因素导致无法继续出租的情况，甲方有权停止租约，乙方必须无条件配合退租。当本次招租合同期满之后，甲方有权收回全部出租房屋，乙方应如期无条件交还。

**四、租金、费用与支付方式**

4-1 本合同涉及房屋的租金及滞纳金

根据招租结果，该房屋租金为 元/月，一年按照12期支付租金，每期为一个月租金，按月支付。

本合同签订后10日内，乙方需交纳3个月房租作为押金，并同时交纳第一个月房租。此后，乙方应于每月25-30日交纳下月租金。每逾期一月，承担月租金3%的违约金，违约金累计计算。甲方在收到乙方租金后，开具相应的票据。

4-2 租金的支付方式

乙方向甲方支付租金的方式为：支票或转账。

4-3 其他费用，如地区有关治安、卫生、排污等其他政府部门需要收取的费用均由乙方自行承担。

4-4 本合同租金在招租期内不变。

**五、乙方的权利与义务**

5-1 乙方应遵守国家法律法规，合法使用房屋，按约定支付租金及相关费用。

5-2 乙方应做好消防防火安全、环境卫生、治安防范等工作，履行消防、治安、安全生产第一责任主体的职责，确保消防设施设备的到位与完好、应急通道的畅通、防火职责的落实、人员信息登记的完整与真实有效、安全生产的各项制度的建立与落实，确认安全员持证上岗等防范工作的主体落实。

5-3 乙方如需对房屋作重新装修的，应提交书面申请及符合设计规范的装修施工图纸，应事先征得甲方书面同意。乙方应按照消防、安全、治安等政府部门的规定，自行申报相关审批手续，在获得相关部门的审批批复后方可开工，同时将相关的审批批复复印件交甲方备案。租赁期内因乙方违约甲方提前解除本合同，因乙方自身原因或经营不善提前退租、终止或停止经营的，或因受法律法规规定乙方被责令停业的，或因本租赁合同期满的，乙方的全部装修、增加的不可拆卸的添附物均归甲方所有，乙方承诺不得提出任何补偿要求，甲方亦不作补偿。对可拆卸的设备，乙方可以拆除，但拆卸时不得损坏房屋结构；如乙方放弃拆除的，视为无条件赠与甲方。

5-4 租赁期满或本合同提前解除、终止履行后，乙方应立即将所租房屋按承租前原状完整交还甲方，否则甲方有权对乙方采取停水停电、强行进入租赁房屋内清场等措施，损害甲方利益的，乙方需作按实赔偿。

5-5 租赁期满或本合同提前解除、终止履行后10日内，乙方应办妥以本合同租赁房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续，撤销该房屋的租赁登记备案手续（若有），否则，乙方除承担违约责任外，还应按逾期每日2倍日租金的标准向甲方支付房屋占用费。

5-6 房屋结构损坏或房屋基础设施损坏或原配设施损坏的，乙方有权通知甲方修理或完善。但因乙方原因致使损坏的，乙方应立即负责修复或给予经济赔偿。

5-7 乙方开业所需的相关证照、经营许可、品牌许可等必须齐备，并均由乙方自行办理。

**六、甲方的权利与义务**

6-1 在租赁期间，甲方应保证出租房屋的使用安全。保证房屋结构、所属设施、原配设施的完好使用。

6-2 乙方报修后，甲方应尽快安排人员到达修理现场了解情况，并安排相关人员尽快修复。甲方如需对房屋及其附属设施、水电配套设施进行中、大修施工或定期保养施工的，应当提前5个工作日通知乙方，但抢修性质的施工除外。乙方应当积极配合，由于阻挠造成的后果由乙方负责。

6-3 甲方有权根据政府指派或相关规定进入乙方现场，指导、督促、检查消防、治安、卫生安全生产，有权对消防、治安、安全生产隐患提出整改意见，并有权督促整改意见的落实。

6-4 甲方有权收取租金和相关费用。

**七、乙方还应遵守上海电力大学校方的规章制度，并遵守招租文件约定的经营服务的责任与要求**

7-1 乙方自行招聘、安排从业人员，人员费用自理，并按有关政策规定，承担用工人员的工资、福利和社保医保等方面的费用。招聘的人员必须符合两实规定，网上登陆的信息真实有效，与实际情况相符。

7-2 乙方从业人员要遵守相关法律法规以及学校的规定，要有良好的服务态度并自觉接受监督，不能与师生发生争吵或冲突，如发现违规者，甲方有权视情节提出处理意见。

7-3 卫生检疫、从业人员体检、伤残疾病等费用均由乙方自理。

7-4 乙方从业人员上岗前必须参加相应的培训，取得合格证和健康证方可上岗。乙方从业人员在参加工作期间，患有各种皮肤病及传染病不能上岗。

7-5 根据甲方的要求，保证正常营业，做到货源充足、优质、多样、优惠，能适应不同经济状况的师生消费水平。所售商品的价格水平应保持不高于周边同类业态的商品价格水平。出售商品的许可证等相关资格由乙方办理。

7-6 所有销售商品接受产权单位有关部门的监督，所有商品必须在醒目位置明码标价。所有出售商品必须符合相关规定和有关条例的要求，不销售“三无产品”、过期变质食品、假冒伪劣产品。所有出售商品必须能追溯来源，索证索票记录完整。

7-7 产权单位监管部门有权对乙方的财务状况、经营状况、成本、利润、服务质量、产品质量、价格进行监督检查。乙方财务独立核算，自负盈亏。

7-8 乙方营业活动必须在租赁场所内进行，未经甲方许可和通知，不得在经营场所之外从事经营活动。

7-9 因学校及上级部门有相关新的政策、制度、规定、通知和精神等的出台或传达，而对乙方经营行为提出新的要求的，甲方应及时通知乙方，乙方应当遵守。

**八、甲方的合同解除权**

乙方出现下列情形之一的，甲方有权立即解除本租赁合同：

8-1 乙方擅自改变本合同规定的租赁用途，利用该房屋进行违法活动或经营，未经甲方书面正式同意擅自转租、分租、拆租、转让、转包、分包他人经营或改变经营业态的（乙方公司控股权的转让或变更也被定义为是乙方转租租赁房屋的形式）。

8-2 严重违反本市或学校规章制度或发生生产安全事故、食品安全事故、消防治安事故、社会舆情等事故且造成严重后果的。

8-3 未经甲方书面同意和未经政府审批通过，擅自拆改变动房屋结构或损坏房屋或装修房屋的，且经甲方或政府相关部门通知，在限定时间内仍未纠正并修复的。

8-4 拖欠房屋租金和相关费用累计超过10天的。

8-5 乙方累计擅自中断或者停业超过10天的；或师生普遍对商品质量、价格、服务等不满意，投诉反映强烈，经3次及以上正式书面整改提醒后仍然没有明显改善的。

8-6 因市政动迁，或经司法、行政、政府所属部门机关、教育主管部门依法限制其房地产权利的，或出现法律、法规禁止的其它情况，或因不可抗力因素致使本合同无法继续履行的。

8-7 乙方出现消防火灾、安全生产、治安等事故隐患，经甲方、政府相关部门指出后仍拒不整改的；或已经发生消防火灾、安全生产、治安案件、食品卫生事故等且乙方负有责任的。

8-8 甲方因执行上级政策（包括但不限于上级通知、精神和内部培训会等形式）须解除合同的。

8-9 乙方同意甲方有权在本合同期限内提前90天以书面形式单方通知乙方解除本合同且不承担赔偿责任。

8-10 乙方同意并接受甲方定期进行考核，若考核不通过，甲方可提前解约。

8-11 乙方有其他违反合同约定的行为，经甲方提出后15日内仍未纠正的。

因上述情形导致本合同解除的，乙方应无条件交还房屋，租金计算至实际交还房日为止；同时，乙方应支付甲方违约金（第8-6、8-8、8-9项除外），违约金的金额为5个月的租金。如乙方违约给甲方造成实际损失的，在解除合同的同时，甲方有权对由此所造成的损失要求乙方赔偿（第8-6、8-8、8-9项除外）。

**九、乙方的合同解除权**

出现下列情形之一，乙方有权解除合同：

9-1 本合同签订执行日期后45日内，甲方未交付租赁房屋的；

9-2 因房屋结构、设施、水电供应中断超过30日未能解决，乙方认为严重影响其正常使用的。

**十、其他约定**

10-1 本合同未尽事宜可以通过在租赁期内的补充协议进行补充说明，补充协议需经双方协商一致，并经产权单位相关部门批准，双方签章生效。补充协议的有效期等同本合同的租赁期，与主合同同具法律效力。

10-2 本合同的纠纷处理应以协商为主，如协商不成，应向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉解决。

10-3 因市政、规划、权属性质变更、市教委、市财政等政策性原因需要提前终止本合同时，双方均应服从，损失各自承担。

10-4因不可抗力因素导致本合同无法正常履行、无法继续履行和由此造成损失时，双方互不承担责任。

10-5 对于乙方自身原因或经营不善所致的停止经营、终止经营、提前退租，因法律法规规定被责令停业等情形发生的，甲方有权无条件立即收回房屋，乙方承诺不提出任何附加条件，无条件交还房屋，租金计算至实际交还房日为止。

10-6 乙方须对涉及学校师生民生保障性的商品给予公益性的价格供应。此类商品须提供商品目录清单与价格报备清单，民生保障类商品应不少于全部销售商品种类的20%。甲方允许乙方经营符合常规业态的特色商品按市场价供应，定价必须符合本市政府物价管控的相关规定。乙方所销售的所有商品须向甲方相关部门提交商品销售目录清单，同时报备销售价格清单。无报备的商品不得在本合同涉及的范围内上柜销售。

10-7 所有服务必须在经营范围以内且遵循相关的法律法规、有关条例及高校的相关规定，如需专门许可证的，由乙方自行办理并做好报备。

10-8 甲乙双方若有违反本合同的，违约金均按2个月租金计算（除第八点“甲方合同解除权”所规定的乙方赔偿金为5个月租金的情况外）。

10-9 经双方友好协商一致可签订补充协议解除或终止本合同。因此种情形解除或终止本合同的，一方须至少提前90天书面通知另一方进行协商，书面通知的形式包括但不限于邮件、信件或传真等，另一方应在接到书面通知之日起10个工作日内予以书面答复。在此期间至合同解除/终止之日，双方仍应按本合同约定履行各自的义务。

**十一、合同的生效**

11-1 本合同经双方签字签章后生效。

11-2 本合同一式四份。甲方执二份，乙方执二份。

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方（盖章）：  |  |
| 甲方代表签字： |  |
| 甲方联系方式： |  |

|  |  |
| --- | --- |
| 乙方（盖章）：  |  |
| 乙方代表签字： |  |
| 乙方联系方式： |  |

 年 月 日签订于上海电力大学

**合同签订确认书**

我司已于 年 月 日在上海电力大学，与上海电力大学签订了《房屋租赁合同》（合同编号为20220000xx），一式四份。

我司对上述合同所有条款全部知悉，承诺所提交的有关证件及资料是真实、合法、有效的，愿意签订并依约履行本合同。

特此确认声明！

公司盖章：

代表签字：

 年 月 日

**第五部分 评审办法**

综合本项目的特点，按照公开、公平、公正原则，特制定本评审办法，作为选定本次招租承租人的依据。

**一、评审小组**

招租人根据招租项目的特点，依法组建评审小组，其成员由技术、经济等方面的专家共三人组成。

**二、评审小组职责**

评审小组履行下列职责：

（1）对竞租人的竞价文件进行资格性审查；

（2）对通过资格性审查的竞租人的竞价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；

（3）如有必要时要求竞租人对竞价文件的竞价及有关事项作出澄清或者说明；

（4）评审小组应当按照招租文件中规定的评审方法，进行比较与评估；

（5）确定成交候选人名单；

（6）向招租人或者有关部门报告评审中发现的违法行为。

**三、评审办法**

1. 评审小组认为竞租人的竞价明显高于其他通过资格性符合性审查竞租人的竞价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，竞租人的竞价文件内容不能证明其竞价合理性的，评审小组有权将其作为无效竞价处理。

2.本次招租采用最高价法即价高者得的方式确认成交单位。评审小组对通过资格性符合性审查及竞价合理性审查的竞租人，按合理竞价由高到低的顺序排列推荐成交候选人，并确认竞价最高的竞租人为成交单位。若出现排名第一的成交单位放弃成交或不能按招租文件规定签订合同等原因取消成交资格，则按合理竞价高低依次顺位递补成交候选人为承租方或重新招租。

3. 本次招租的竞租人不得低于2家，经评审小组资格性符合性审查及竞价合理性审查通过的竞租人多于2家的，按合理竞价由高到低的顺序排列并进行推荐承租单位。若出现竞价相同的，由评审小组按照竞价文件的综合响应程度确定。

4. 推荐意向承租人拒绝与招租人签订合同或自主放弃的，招租人可以按照评审报告推荐的意向承租候选人名单排序，确定下一承租候选人为推荐意向承租人，也可以重新开展公开招租活动。

# 第六部分 格式附件

## 附件1

### 竞价书（格式）

致 （招租人） ：

   根据贵方为（项目名称： ，项目编号： ）的招租邀请，签字代表（ 全名 、 职务 ）经正式授权并代表竞租人（ 竞租人名称 、 地址 ）提交竞价文件正本 份、副本 份和其他附件 份。

全权代表宣布如下

（1）我方针对本次项目的竞价为 （注明币种，并用文字和数字表示）。

（2）我方将按招租文件的规定履行合同责任和义务。

（3）我方已详细研究了全部招租文件，包括招租文件的澄清和修改文件（如有）、参考资料及有关附件，我们已完全理解并接受招租文件的各项规定和要求，对招租文件的合理性、合法性不再有异议。

（4）我方同意提供按照贵方可能要求的与招租有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定要接受最高的竞价或收到的任何竞价。

（5）与本竞价有关的一切正式往来通讯请寄：

   地址：    邮编：

   电话：    传真：

竞租人名称： （盖章）

法定代表人或授权委托人： （签字或盖章）

日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 附件2

### 法定代表人等资格证明书（格式）

致 （招租人） ：

 兹证明 姓名 ，性别 ，年龄 ，身份证号码 ，现任我单位 职务，系本公司法定代表人（负责人）。

附：法定代表人性别： 身份证号码：

统一社会信用代码： 单位类型：

经营范围：

 竞租人名称： （盖章）

 日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

|  |
| --- |
| 粘贴法定代表人（身份证正反面复印件） |

## 附件3

### 授权委托书（格式）

致 （招租人） ：

兹委托（姓名）全权代表我公司参与（项目名称、编号）的竞价活动，受委托人由此所出具并签订的一切有关文件，我公司均予承认。
　　受委托人姓名： 性别： 年龄：

工作部门： 职务： 联系电话：

身份证号码：

本授权书有效期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

 竞租人名称：（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

被授权人（签字）：

|  |
| --- |
| 粘贴被授权人（身份证正反面复印件） |

## 附件4

## 竞价一览表（格式）

项目名称：

项目编号：      货币单位：元（人民币）

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 竞价（月租金报价） | （小写）： 元/月（大写）： 元/月 |
| 竞价（年租金报价） | （小写）： 元（大写）： 元 |
| 服务期限 |  |

注：本项目经营场所按照月租金报价，全年总额不低于人民币35400元/年，一年按照12期支付租金，每期为一个月租金，按月支付。

竞租人名称： （盖章）

法定代表人或授权委托人： （签字或盖章）

日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 附件5

### 偏离表（格式）

项目名称：

项目编号：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **招租文件的承租要求** | **竞价文件的响应** | **偏离说明****（正偏离/****负偏离）** | **详细内容所对应****竞价文件名称及****所在页** |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |

注：

1. 本偏离表是评委评审服务方案最重要的直观材料和主要依据，竞租人必须针对本招租文件中的各项要求是否满足填写偏离表，表中“偏离情况”一栏应填以“正偏离”、“负偏离”或“无偏离”，应做到竞价文件的技术应答与招租文件承租要求序号一一对应。
2. 如果竞价文件的响应对招租文件有偏离，请在此表中清楚地列明，并加以说明。
3. 如果表格叙述不下，可另附页说明，但要便于招租人查阅。

竞租人名称： （盖章）

法定代表人或授权委托人： （签字或盖章）

日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**附件5-1**

**租赁要求响应表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **响应描述** | **响应情况** | **备注** |
| 1 | 符合招租文件中招租公告第二项“竞租单位资格及限定条件”要求 | 符合要求 | 无异议 |
| 2 | 符合招租文件中竞租人须知第三项“合格的竞租人”要求 | 符合要求 | 无异议 |
| 3 | 承诺按照招租文件规定的经营范围、经营形式、租赁期限、最低租金等要求合法合规开展经营活动 | 响应 | 无异议 |
| 4 | 已全面了解并认可招租文件中承租要求第三项“经营服务要求”规定。 | 响应 | 无异议 |

竞租人名称： （盖章）

法定代表人或授权委托人： （签字或盖章）

日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 附件6

### 服务方案

服务方案包括但不局限于以下内容：

1. 服务方案（包括但不限于经营模式介绍、内部管理制度、货源及配送方案、商品价格体系及价格承诺、人员配备等）
2. 消防及突发事件的应急保障措施，投诉处理方案等
3. 服务承诺
4. 考核方案
5. 交接方案
6. 按照招租文件要求提供的其他资料以及竞租人认为需要说明的其他事项。

## 附件6-1

### 拟派项目负责人情况表（格式可自拟）

|  |
| --- |
| 1. 一般情况 |
| 姓名 |  | 年龄 |  | 技术职务 |  |
| 职务 |  | 本合同中拟任职务 |  | 为申请人服务时间 |  |
| 学历 |  |
| 相关职业/执业资格 |  | 取得职业/执业资格时间 |  |
| 2. 经历 |
| 年份 | 负责过的主要项目（类型、金额） | 该项目中任职 | 备注 |
|  |  |  |  |

注：

1. 须提供相关证明材料（如学历证明等）。
2. 项目负责人一旦确定，成交后原则上不再变更，若变更，须征得招租人同意。
3. 持有上海市从业人员健康合格证。

竞租人名称： （盖章）

法定代表人或授权委托人： （签字或盖章）

日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 附件6-2

### 拟派本项目主要成员（格式）

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 年龄 | 性别 | 学历 | 在项目组中的岗位 | 进入本单位时间 | 相关工作经历 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

注：

1. 在填写时，如本表格不适合竞租人的实际情况，可根据本表格格式自行制表。
2. 须提供项目人员身份证及相关资格证书等证明材料。
3. 此表作为成交后服务承诺书的组成部分，项目人员应保持稳定，项目人员一旦确定，成交后原则上不再变更，若变更，须征得招租人同意。
4. 持有上海市从业人员健康合格证。

竞租人名称： （盖章）

法定代表人或授权委托人： （签字或盖章）

日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**附件6-3**

**竞租人2019年1月至今相关类似业绩情况一览表（格式）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 委托单位 | 委托时间 | 项目完成时间 | 合同金额 | 备注 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

竞租人名称： （盖章）

法定代表人或授权委托人： （签字或盖章）

日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**附件6-4**

**竞租成功后提供的主要服务与货物种类及价格一览表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 货物或服务名称 | 单价 | 备注 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

竞租人名称： （盖章）

法定代表人或授权委托人： （签字或盖章）

日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**附件7**

### 资格证明文件

### 资格性检查文件汇总表

| 序号 | 项目 | 自查结论 | 证明材料 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 营业执照（复印件加盖单位公章） | □通过□不通过 | 见竞租报价文件第（）页 |
| 2 | 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函 | □通过□不通过 | 见竞租报价文件第（）页 |
| 3 | 竞租人声明函及近3年内无违法记录声明函（加盖单位公章）） | □通过□不通过 | 见竞租报价文件第（）页 |
| 4 | 近3年行贿犯罪情况的书面声明 | □通过□不通过 | 见竞租报价文件第（）页 |
| 5 | 法定代表人授权书 | □通过□不通过 | 见竞租报价文件第（）页 |
| 6 | 竞租承诺书 | □通过□不通过 | 见竞租报价文件第（）页 |
| 7 | 报价表 | □通过□不通过 | 见竞租报价文件第（）页 |
| 8 | 意向承租人符合招租文件中第三部分承租要求中第三条经营服务要求所描述的内容 | □通过□不通过 | 见竞租报价文件第（）页 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

注：

1. 竞租人须将竞租证明材料对应的页码注明清楚。
2. 竞租报价文件需包含以上要件，不满足将按无效报价文件处理。
3. 此表是竞价文件有效性审查要件。

## 附件7-1

**竞租承诺书**

本公司承诺：

将遵循公开、公平、公正和诚实守信的原则，参加上海电力大学临港校区水果店经营招租服务项目的招租竞租响应。

一、不提供有违真实的材料。

二、不与招租人单位或其他竞租人串通响应，损害国家利益、社会利益、学校利益或者他人的合法权益。

三、不向招租单位或评审委员会成员行贿，以谋取招租承租。

四、不以他人名义响应竞租或者其他方式弄虚作假，骗取承租、中选。

五、不进行缺乏事实根据或者法律依据的投诉。

六、本次竞租报价文件有效期 150 天。

七、本公司若有违反本竞租承诺及相应条款，愿意承担相应的法律责任。

八、其他承诺：本次招租系招租意向承租人，招租结果必须向上级部门申报，审批通过后方可签订合同，签订合同和租期期限以最终审批结果为准。本公司对上述审批流程已充分知晓，并接受其所带来的不确定性，无任何异议。

竞租人名称： （盖章）

法定代表人或授权委托人： （签字或盖章）

日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**附件7-2**

**营业执照**

（复印件需加盖单位公章）

**附件7-3**

**财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函**

我方（竞租单位名称）符合：

1. 具有健全的财务会计制度；
2. 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

特此声明！

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

竞租人名称： （盖章）

法定代表人或授权委托人： （签字或盖章）

日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**附件7-4**

**公司信誉声明**

（竞租人声明函及近3年内无违法记录声明函并加盖单位公章）

致 （招租人） ：

我们（竞租单位名称）是按中华人民共和国法律正式成立的一家公司，主要营业地点设在（供应商地址）。我司郑重声明如下：

1. 我司自开展经营活动以来，商业信誉良好，未出现重大质量和安全事故不良记录。

2. 我司自开展经营活动以来，依法缴纳税收和社会保障资金。

3. 我司具备履行合同所必需的能力。

4. 近3年内，在经营活动中没有重大违法记录，未被国家财政部指定的“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单或严重违法失信名单。

5. 在最近3年内没有骗取中标或者重大的质量问题。

6. 没有严重违约。

7. 未被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照。

8. 未处于竞租资格被暂停或取消、财产被接管、冻结、破产等状态。

**若上述声明与事实不符，我司愿意承担由此造成的一切不利后果。**

特此声明！

竞租人名称： （盖章）

法定代表人或授权委托人： （签字或盖章）

日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**附件7-5**

**近3年行贿犯罪情况的书面声明**

致 （招租人）：

2019年9月1日起至今，竞租单位名称： ，统一社会信用代码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，法定代表人（单位负责人）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，本项目负责人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_，身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，没有行贿犯罪记录。

我方承诺以上信息是真实的，如有虚假或被发现与事实不符，我方同意并接受以下条款：

1. 招租人或评审小组可以按弄虚作假行为进行认定。

2. 如我方已成交，招租人可以取消我方成交资格。

3. 如已与招租人签订合同，招租人可以无条件终止合同并不承担任何违约责任。

4. 我方愿意承担由此给招租人造成的直接或间接损失以及相应的法律责任。

特此声明！

竞租人名称： （盖章）

法定代表人或授权委托人： （签字或盖章）

日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**附件8**

**竞租人认为需加以说明的其他内容（自拟）**