**采　购　文　件**

**项目名称：南京医科大学附属口腔医院**

**综合楼咖啡书吧招租项目**

**项目编号：CG202304**

**南京医科大学附属口腔医院**

**二〇二三年四月**

**总 目 录**

1. 采购邀请……………………………………3
2. 响应人须知…………………………………5
3. 合同条款及格式……………………………18
4. 项目需求……………………………………22
5. 成交标准…………………………………26
6. 采购文件格式………………………………29

第一章 采购邀请

南京医科大学附属口腔医院就本院所需的综合楼咖啡书吧招租进行公开采购，现欢迎符合条件的合格供应商参与。

**一、采购项目编号**：**CG202304**

**二、采购项目名称及预算金额**

2.1项目名称：综合楼咖啡书吧招租

2.2项目金额：第一年底价12万元，以后逐年递增，幅度不限。3年报价总金额限价90万元。

2.3租赁时间：3年，自2023年4月20日起至2026年4月19日止。

2.4项目地点：南京医科大学附属口腔医院综合楼一楼大厅

2.5项目简要服务要求：根据医院统筹规划，为改善患者诊疗环境，增强我院人文关怀氛围，拟在我院新综合大楼一楼大厅引进咖啡书吧。

**三、供应商应具备下列资格条件**

（一）供应商须提供以下有效材料：

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（复印件）；

2、上一年度的财务状况报告或依法缴纳税收或社会保障资金的相关材料（成立不满一年无需提供；投标人依法享受缓缴、免缴税收或社会保障资金的，须提供有效证明材料。）；

3、提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料或承诺书并加盖公章；

4、参加采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。（提供承诺书，格式见后）

（二）其他资格要求：

1、授权委托书原件。

2、被授权委托人员的身份证（复印件）。

3、未被“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、政府采购严重失信行为记录名单，查询结果网页打印件。

4、其他（本项目的特定资格要求）：无。

5、响应供应商认为有必要提供的其他相关声明及文件。

**注：以上资质材料均需加盖公章。**

（三）本项目不接受联合体响应，中标人不得转租。

（四）自行勘察现场及答疑：本项目不组织安排勘察现场。各响应供应商可在工作日上班期间自行勘察。

**四、采购文件提供信息**

采购文件在南京医科大学附属口腔医院网站免费下载，有关本次采购事项若存在变动或修改，敬请及时关注南京医科大学附属口腔医院网站发布的信息更正公告。

**五、响应文件接收信息**

响应文件接收时间：2023年4月14日上午8:00-8:30

响应文件接收截止时间：2023年4月14日上午8:30

响应文件接收地点：南京市上海路1号 南京医科大学附属口腔医院新综合楼13楼1301室

响应文件接收人：李育

**六、开标有关信息**

开标时间：2023年4月14日上午8:30

开标地点：南京市上海路1号 南京医科大学附属口腔医院新综合楼13楼1301室

**七、本次采购联系事项**

南京医科大学附属口腔医院采购中心

联系人：李育 联系电话：025-69593206

联系人：王老师 联系电话：025-69593154

**八、响应文件制作份数要求：**

正本份数：1份，副本份数：3份

**九、本次采购响应保证金**

本项目不收取保证金。

**十、其他**

无

**第二章** **响应人须知**

**一、总则**

**1、采购方式**

1.1本采购文件仅适用于采购公告中所述项目。

**2、合格的响应人**

2.1 满足采购公告中供应商的资质要求的规定。

2.2 满足本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、响应费用**

4.1 响应人应自行承担所有与参加响应有关的费用，无论响应过程中的做法和结果如何，南京医科大学附属口腔医院采购中心（以下简称采购中心）在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

4.2 本次采购采购中心和采购人不收取标书工本费与成交服务费。

**5、采购文件的约束力**

5.1 响应人一旦参加本项目采购活动，即被认为接受了本采购文件的规定和约束。

**二、采购文件**

**6、采购文件构成**

6.1 采购文件由以下部分组成：

（1）采购公告

（2）响应人须知

（3）合同条款及格式

（4）项目需求

（5）评标方法与评标标准

（6）响应文件格式

请仔细检查采购文件是否齐全，如有缺漏请立即与采购中心联系解决。

6.2 响应人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响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其响应文件对采购文件作出实质性响应，否则其风险由响应人自行承担。

**7、采购文件的澄清**

7.1 任何要求对采购文件进行澄清的响应人，应在响应截止期前按采购公告中的通讯地址，以书面形式通知采购中心。

**8、采购文件的修改**

8.1 在响应截止时间前，采购中心可以对采购文件进行修改。

8.2 采购中心有权推迟响应截止日期和开标日期。

8.3 采购文件的修改将在南京医科大学附属口腔医院网站公布，补充文件将作为采购文件的组成部分，并对响应人具有约束力。

**三、响应文件的编制**

**9、响应文件的语言及度量衡单位**

9.1 响应人提交的响应文件以及响应人与采购中心就有关响应的所有来往通知、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，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、响应文件构成**

10.1 响应人编写的响应文件应包括资信证明文件、响应配置与分项报价表、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、响应函、开标一览表等部分。

10.2 响应人应将响应文件按顺序装订成册，并编制响应文件资料目录。

**11、证明响应人资格及符合采购文件要求的文件**

11.1 响应人应按要求提交资信证明文件及符合采购文件规定的文件。

11.2 响应人应提交证明其有资格参加响应和成交后有能力独立履行合同的文件。

11.3 响应人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 响应人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 证明响应人所提供货物与采购文件的要求相一致的文件可以是手册、图纸、文字资料和数据。

**12、供货一览表、响应配置与分项报价表**

12.1 响应人应按照采购文件规定格式填报供货一览表、响应配置与分项报价表，标明所提供的设备品牌、规格、型号、原产地、主要部件型号及其功能的中文说明和供货期。每项货物和服务等只允许有一个报价，任何有选择的报价将不予接受(如有备选配件，备选配件的报价不属于选择的报价)。

12.2 标的物

采购人需求的货物供应、安装，调试及有关技术服务等。

12.3 有关费用处理

采购报价采用总承包方式，响应人的报价应包括所投产品费用、安装调试费、测试验收费、培训费、运行维护费用、税金、国际国内运输保险、报关清关、开证、办理全套免税手续费用及其他有关的为完成本项目发生的所有费用，采购文件中另有规定的除外。

12.4 其它费用处理

采购文件未列明，而响应人认为必需的费用也需列入报价。

12.5 响应货币

响应文件中的货物单价和总价无特殊规定的采用人民币报价，以元为单位标注。采购文件中另有规定的按规定执行。

12.6 响应配置与分项报价表上的价格应按下列方式分开填写：

12.6.1 项目总价：包括买方需求的货物价格、质量保证费用、培训费用及售后服务费用，项目在指定地点、环境交付、安装、调试、验收所需费用和所有相关税金费用及为完成整个项目所产生的其它所有费用。

12.6.2 项目单价按响应配置及分项报价表中要求填报。

**13、技术参数响应及偏离表、商务条款响应及偏离表及响应货物说明**

13.1 对采购文件中的技术与商务条款要求逐项作出响应或偏离，并说明原因；

13.2 提供参加本项目类似案例简介；

13.3 培训计划；

13.4 详细阐述所投货物的主要组成部分、功能设计、实现思路及关键技术；

13.5 响应人认为需要的其他技术文件或说明。

**14、服务承诺及售后服务机构、人员的情况介绍**

14.1 响应人的服务承诺应按不低于采购文件中商务要求的标准。

14.2 提供响应人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、响应函和开标一览表**

15.1 响应人应按照采购文件中提供的格式完整、正确填写响应函、开标一览表。

15.2 开标一览表中的价格应与响应文件中响应配置与分项报价表中的价格一致，如不一致，不作为无效响应处理，但评标时按开标一览表中价格为准。

**16、响应保证金**

本项目不收取响应保证金。

**17、响应有效期**

17.1 响应有效期为采购中心规定的开标之日后六十（60）天。响应有效期比规定时间短的将被视为非响应性响应而予以拒绝。

17.2 在特殊情况下，采购中心于原响应有效期满之前，可向响应人提出延长响应有效期的要求。这种要求与答复均应采用书面形式。同意延长响应有效期的响应人既不能要求也不允许修改其响应文件。第16条有关响应保证金的规定在延长期内继续有效，同时受响应有效期约束的所有权利与义务均延长至新的有效期。

**18、响应文件份数和签署**

18.1 响应人应严格按照采购公告要求的份数准备响应文件，每份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 响应文件正本中，除采购文件规定的可提交复印件外，其他文件均须提交原件，文字材料需打印或用不褪色墨水书写。响应文件的正本须经法定代表人或授权代表签署和加盖响应人公章。本采购文件所表述（指定）的公章是指法定名称章，不包括合同专用章、业务专用章等印章。

18.3 除响应人对错处做必要修改外，响应文件不得行间插字、涂改或增删。如有修改错漏处，必须由响应文件签署人签字或盖章。

**四、响应文件的递交**

**19、响应文件的密封和标记**

19.1 响应人应将响应文件正本和所有副本密封，不论响应人成交与否，响应文件均不退回。

19.2 密封的响应文件应：

19.2.1 注明响应人名称，如因标注不清而产生的后果由响应人自负。按采购公告中注明的地址送达。

19.2.2 注明响应项目名称、标书编号及包号。

19.3 未按要求密封和加写标记，采购中心对误投或过早启封概不负责。对由此造成提前开封的响应文件，采购中心将予以拒绝，作无效响应处理。

**20、响应截止日期**

20.1 采购中心收到响应文件的时间不得迟于采购公告中规定的截止时间。

20.2 采购中心可以按照规定，通过修改采购文件酌情延长响应截止日期，在此情况下，响应人的所有权利和义务以及响应人受制的截止日期均应以延长后新的截止日期为准。

**21、响应文件的递交**

21.1 采购中心拒绝接收在其规定的响应截止时间后递交的任何响应文件。

**22、响应文件的修改和撤回**

22.1 响应人在递交响应文件后，可以修改或撤回其响应文件，但这种修改和撤回，必须在规定的响应截止时间前，以书面形式通知采购中心，修改或撤回其响应文件。

22.2 响应人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”或“撤回”字样。上述补充或修改若涉及响应报价，必须注明“最后唯一报价”字样，否则将视为有选择的报价。修改文件必须在响应截止时间前送达采购中心。

22.3 在响应截止时间之后，响应人不得对其响应文件作任何修改。

22.4 在响应截止时间至采购文件中规定的响应有效期满之间的这段时间内，响应人不得撤回其响应，否则其响应保证金将不予退还。

**五、采购评审**

**23、组织**

23.1 采购中心将在采购公告中规定的时间和地点组织采购评审活动。响应人应委派携带有效身份证件的授权代表准时参加。

23.2 采购评审工作由采购中心组织，具体评审事项由评审小组负责。

23.3 按照规定同意撤回的响应文件将不予开封。

23.4响应人在报价时不允许采用选择性报价，否则将被视为无效响应。

**24、评审程序**

24.1评审小组由使用部门/归口管理部门代表和有关技术等方面的专家组成，且人员构成符合医院采购有关规定。评审小组独立工作，负责评审所有响应文件并确定成交侯选人。

24.2 评审小组评审供应商所递交的响应文件。未实质性响应采购文件的响应文件按无效处理，评审小组将告知有关供应商。

24.3 评审小组出于项目需求与实施考虑，可以集中与单一供应商分别进行商谈。

24.4 商谈过程中，评审小组根据采购文件和商谈情况可能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。实质性变动是采购文件的有效组成部分。

24.5 评审小组可以要求满足资质及实质性要求的供应商在规定时间内提交最后报价。最后报价由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章，最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

**24.6 出现下列情形之一的，采购活动终止：**

（1）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

（2）因重大变故，采购任务取消的；

（3）采购人需求发生重大变化暂时不能确定或供应商提供的服务不能满足需求等。

**25、评审过程的保密与公正**

25.1 采购评审开始后，直至向成交的响应人授予合同时止，凡是与审查、澄清、评价和比较响应的有关资料以及授标建议等，采购人、评审小组、采购中心均不得向响应人或与评标无关的其他人员透露。

25.2 在评审过程中，响应人不得以任何行为影响评审过程，否则其响应文件将被作为无效响应文件。

25.3 在评审期间，采购中心将设专门人员与响应人联系。

25.4 采购中心和评审小组不向落标的响应人解释未成交原因，也不公布评审过程中的相关细节。

**26．响应的澄清**

26.1 评审期间，为有助于对响应文件的审查、评价和比较，评审小组有权要求响应人对其响应文件进行澄清，但并非对每个响应人都作澄清要求。

26.2 接到评审小组澄清要求的响应人应派人按评审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响应人法人或授权代表签署，并作为响应文件的补充部分，但响应的价格和实质性的内容不得做任何更改。

26.3 接到评审小组澄清要求的响应人如未按规定做出澄清，其风险由响应人自行承担。

**27、对响应文件的初审**

27.1 响应文件初审分为资格审查和符合性审查。

27.1.1 资格审查：依据采购文件的规定，由评审小组对响应文件中的资格证明文件进行审查，并形成书面审查结论。未通过资格审查的响应人，采购中心将向其授权代表告知未通过资格审查的原因。

27.1.2 符合性审查：依据采购文件的规定，由评审小组从响应文件的有效性、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。

27.1.3 未通过符合性审查的响应人，采购中心将在评标现场向其授权代表告知未通过符合性审查的原因。

27.2 在详细评标之前，评审小组将首先审查每份响应文件是否实质性响应了采购文件的要求。实质性响应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的响应。***斜体下划线加粗的内容为实质性要求,不满足为无效响应。***

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响应人的义务，纠正这些偏离或保留将会对其他实质性响应要求的响应人的竞争地位产生不公正的影响。重大偏离的认定需经过评审小组三分二及以上成员的认定。评审小组决定响应文件的响应性只根据响应文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

27.3 如果响应文件实质上没有响应采购文件的要求，评审小组将予以拒绝，响应人不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其响应成为实质性响应的响应。

27.4 评审小组将对确定为实质性响应的响应文件进行进一步审核，看其是否有计算上或累加上的算术错误，修正错误的原则如下：

（1）响应文件中开标一览表内容与响应文件中相应内容不一致的，以开标一览表为准。

（2）大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。

（3）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价。

（4）总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上错误的，按照前款规定的顺序修正。

27.5 评审小组将按上述修正错误的方法调整响应文件中的响应报价，调整后的价格应对响应人具有约束力。如果响应人不接受修正后的价格，则其响应将被拒绝，其响应保证金不予退还。

27.6 评审小组将允许修正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响应人相应的名次排列。

27.7 使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同响应人参加同一合同项下响应的，按一家响应人计算，评审后得分最高的同品牌响应人获得成交人推荐资格；评审得分相同的，由评标委员会根据采购文件规定的方式（采购文件未规定的采取随机抽取的方式）确定一个成交候选人，其他同品牌响应人不作为成交候选人。

非单一产品采购项目，采购文件中将载明其中的核心产品。多家响应人提供的核心产品品牌相同的，按前两款规定处理。

**28、无效响应条款和废标条款**

28.1 无效响应条款

28.1.1 未按要求交纳响应保证金的。

28.1.2 未按照采购文件规定要求密封、签署、盖章的。

28.1.3响应人在报价时采用选择性报价的。

28.1.4 响应人不具备采购文件中规定资格要求的。

28.1.5 响应人的报价超过了采购预算或最高限价的。

28.1.6 未通过符合性检查的。

28.1.7 不符合采购文件中规定的其他实质性要求和条件的（本采购文件中斜体且有下划线部分为实质性要求和条件）。

28.1.8 响应人被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重失信行为记录名单。

28.1.9 响应文件含有采购人不能接受的附加条件的。

28.1.10 评标委员会认为响应人的报价明显低于其他通过符合性审查响应人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；响应人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效响应处理。

28.1.11 其他法律、法规及本采购文件规定的属无效响应的情形。

28.2 废标条款

28.2.1 出现影响采购公正的违法、违规行为的。

28.2.2 因重大变故，采购任务取消的。

28.2.3 评标委员会认定采购文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行。

28.2.4如出现响应截止时间结束后参加响应的供应商或者在评审期间对采购文件做出实质响应的供应商不足三家情况，按医院采购相关规定执行。

**六、定标**

**29、确定成交单位**

29.1 评审小组根据本采购文件规定评分办法与评分标准，在对响应人的品牌、信誉、价格、产品性能及售后等综合因素进行综合评定情况下确定成交候选人。

29.2 使用部门/归口管理部门代表应根据评审小组推荐的成交候选人确定成交人。

29.3 采购中心将在“南京医科大学附属口腔医院网”发布成交公告，公告期限为1个工作日。

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

29.4.1 提供虚假材料谋取成交的。

29.4.2 向采购人、采购中心行贿或者提供其他不正当利益的。

29.4.3 恶意竞争，响应总报价明显低于其自身合理成本且又无法提供证明的。

29.4.4 属于本文件规定的无效条件，但在评标过程中又未被评审小组发现的。

29.4.5 与采购人或者其他供应商恶意串通的。

29.4.6 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的。

29.4.7 不符合法律、法规的规定的。

29.5有下列情形之一的，视为响应人串通响应，响应无效：

29.5.1 不同响应人的响应文件由同一单位或者个人编制。

29.5.2 不同响应人委托同一单位或者个人办理响应事宜。

29.5.3 不同响应人的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人。

29.5.4 不同响应人的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异。

29.5.5 不同响应人的响应文件相互混装。

29.5.6 不同响应人的响应保证金从同一单位或者个人的账户转出。

**七、授予合同**

**30、签订合同**

30.l 成交人应按照采购文件确定的事项签订合同，且不得迟于成交人确定之日起十日内，否则响应保证金将不予退还，由此给采购人造成损失的，成交人还应承担赔偿责任。

30.2 采购文件、成交人的响应文件及采购过程中有关澄清、承诺文件均应作为合同附件。

30.3 签订合同后，成交人不得将货物及其他相关服务进行转包。未经采购人同意，成交人也不得采用分包的形式履行合同，否则采购人有权终止合同，成交人的响应保证金将不予退还。转包或分包造成采购人损失的，成交人应承担相应赔偿责任。

**八、询问、质疑、投诉**

**31、询问**

供应商对采购活动事项有疑问的，可以向采购中心提出询问，采购中心将在两个工作日内作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密**。**

**32、质疑**

32.1 供应商认为采购文件、采购过程和成交结果使自己的合法权益受到损害的，可以在规定时间内，将质疑文件原件送达审计办公室。

32.2 质疑文件应包括以下主要内容，并按照“谁主张、谁举证”的原则，附上相关证明材料。否则，不予受理：

（1）质疑项目名称、项目编号、包号、采购公告发布时间、采购评审时间；

（2）提起质疑的日期、具体的质疑事项及事实根据（具体条款）；

（3）认为自己合法权益受到损害或可能受到损害的相关证据材料。

（4）质疑供应商名称、地址、邮编、联系人、联系电话（包括座机、手机、传真号码等）；

（5）质疑函应当署名，质疑人为自然人的，应当由本人签字并附有效身份证明；质疑人为法人或其他组织的，应当由法定代表人签字并加盖单位公章。

32.3 质疑供应商是指直接参加本项目采购活动的供应商；对采购文件提出质疑的，应自供应商获得采购文件之日起计算，且应当在提交响应文件截止之日前提出；对采购过程提出质疑的，自采购程序环节结束之日起计算，**七个工作日内**提出；对采购结果提出质疑的，自采购结果公告之日起计算，**七个工作日内**提出。

32.4 质疑人质疑时，应当提交质疑书和相关证明材料。质疑书应当由主要负责人签字并加盖公章。质疑书应当现场提交至采购人联系人处，提交时应出示有效身份证明。未按上述要求提交质疑书的，质疑不予受理。

**33、投诉**

33.1 质疑供应商对质疑答复不满意，或未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后**七个工作日内**向我院监察部门投诉。

第三章 合同条款及格式

以下为成交后签定本项目合同的通用条款，成交人不得提出实质性的修改，关于专用条款将由采购人与成交人结合本项目具体情况协商后签订。

**江苏省口腔医院**

**南京医科大学附属口腔医院**

**租赁合同**

出租方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

承租方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，达成如下协议：

**一、租赁场地描述**

1.甲方出租给乙方的场地位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区(县)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ，建筑面积共约\_\_\_\_\_\_\_平方米。

2.门面房内附属设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

**二、租赁房屋用途**

1.乙方租赁房屋作为综合咖啡书吧使用。

2.乙方向甲方承诺：在租赁期限内，未事先征得甲方的书面同意，乙方不得擅自改变原有结构和用途。

**三、租赁期限**

本项目租赁时间为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止，租赁期为\_\_3\_年。

**四、租金及支付方式**

第一年租金为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)，第二年租金为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)，第三年租金为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)。租金采用季付方式，每季度结束前15日内，乙方支付给甲方下一季度租金。

**五、甲方的权利与义务**

1.甲方应在合同签订后，乙方支付\_\_30000\_元（大写\_叁万圆整\_）押金之日将上述场地交付乙方;

2.甲方不得将乙方租用的房屋转租(卖)给任何第三方;或在租赁期内房租另行加价。

3.租赁期满，乙方未续租的，甲方有权收回房屋。乙方添置的用于经营的所有可以移动、拆除的设备设施归乙方所有，未能移动、拆除的设备设施归甲方所有。乙方应在租赁期满后\_\_3\_\_日内搬离。

4.甲方有权根据法律、法规、相关政策及医院的管理制度对中标承租商户的经营活动等行为进行管理。

**六、乙方的权利与义务**

1.乙方按照本合同约定使用房屋，不承担场地自然损耗的赔偿责任。

2.乙方在不破坏场地原主体结构的基础上，在承租期限内可对房屋进行装饰及修缮，但装饰和修缮前须将工程方案书面告知医院，经医院同意后方能实施，如医院另有要求则按医院要求进行装修。且施工不能破坏房屋结构，不能有损房屋使用功能等。装饰费用由商户自理。因合同约定条款解除或终止本合同时，乙方均无权就装饰等向医院要求补偿， 所有装饰的镶嵌物均不得拆除，无偿给付医院。

3.在租赁期内，因租赁所产生的水、电、卫生费、物业管理费等，由乙方自行承担。

4.按本协议约定支付租金。

5.乙方在经营活动中所产生的债权、债务等一切纠纷由成交乙方自行承担和解决。

6.水电气费、垃圾清运费等由乙方向有关管理部门自行缴纳、自行解决，卫生保洁实行门前三包。

7.乙方承担防火防盗等安全责任，如发生意外，全部责任由乙方自行承担，不得使用明火，不得产生油烟。

8.室内的水电管线、灯具、插座、开关、龙头阀门、门窗玻璃、墙面等交由乙方使用的设施均由中标承租商户自行维修，费用由乙方承担。

9.乙方独立承担工商、物价、税收、市容、环保、食品卫生与安全、物业管理等方面的民事和法律责任。

10、乙方的经营活动应当遵守相应的法律、法规和相关政策。如果乙方在房屋租赁期间因违法行为受到相关行政部门的处罚，则甲方有权利无条件解除本合同，并不承担违约责任。

11.乙方装饰未按经甲方同意的方案实施，而造成有碍房屋使用及房屋质量后果的，甲方有权要求乙方恢复原状，否则，甲方有权要求承租商户赔偿因恢复原状而支付的费用或造成的损失。

12.按规定及时办理《食品经营许可证》。

**七、房屋使用要求和维修责任**

1.在租赁期间，乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方;甲方应在接到乙方通知后的\_\_\_2\_\_个工作日内进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修费用由甲方负责承担；

2.乙方应合理使用并爱护房屋及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责修复。乙方拒不维修，甲方或出租人可代为维修，费用由乙方承担；

3.乙方租赁期间，甲方保证该房屋及其附属设施和设备处于正常的可使用和安全状态。甲方要对该房屋进行检查、养护的，应提前\_\_1\_\_个工作日通知乙方。检查养护时，乙方应予配合。如因乙方阻挠养护、维修而产生的后果，则概由乙方负责；

4.在租赁期间，甲方需要对该房屋进行改建、扩建或装修的，甲方负有告知乙方的义务。具体事宜可由甲、乙双方另行商定；

5.乙方需装修房屋或者增设附属设施和设备的，必须事先通知甲方。

**八、续租**

租赁期满，甲方有权收回全部出租房屋，乙方应如期交还。乙方在同等条件下有优先租赁权，但必须在租赁期满前的\_\_\_3\_ 个月向甲方提出书面申请。双方可根据本合同约定情形，结合实际情况重新协商后，签订新的租赁合同。

**九、房屋返还时的状态**

1.除甲方同意乙方续租外、乙方应在本合同的租期届满后的\_\_3\_\_日内返还该房屋，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按\_\_\_\_7\_\_\_元/平方米向甲方支付该场地占用使用费;

2.乙方按本合同约定返还该房屋时，应经甲方验收认可，并相互结清各自的费用，方可办理退租手续。

**十、转租、转让和交换**

1.在租赁期间，乙方应当按照合同约定的方法、用途及性质使用场地，不得擅自改变房屋的结构和用途，不得转租、分租和任何形式的转租、转让、交换或合作经营。

**十一、合同的变更和解除**

1.乙方有下列情况之一的，甲方有权解除合同：

(1) 未按约定期限交付租金，超过\_\_\_7\_\_\_个工作日的;

(2) 在租赁期内，未经甲方书面认可或同意，擅自改变租赁房屋的结构或用途，经甲方书面通知，在限定的时间内仍未修复的;

(3) 在租赁期内，未经甲方书面认可或同意，擅自转租或转让承租房屋的;

(4) 从事非法经营及违法犯罪活动的。

2.甲方有下列情形之一的，乙方有权解除合同：

(1)甲方不交付或者迟延交付租赁房屋，超过\_\_7\_\_个工作日的;

(2)甲方未经乙方书面许可，擅自将出租的房屋用于抵押或转让给第三方的;

(3) 租赁房屋主体结构存在缺陷，危及安全的。

3.在租赁期限内，有下列情况之一的，双方均可变更或解除合同：

(1)甲、乙双方协商一致，书面变更或解除本合同;

(2)因不可抗力因素致使房屋及其附属设施严重受损，致使本合同不能继续履行的;

(3)在租赁期间，乙方承租的场地被征收、征用或被拆迁的;

**十二、诉讼**

双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可像合同签订地法院起诉，合同签订地在此约定为南京市。

**十三、合同生效及其他**

1.合同经双方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖单位公章后生效。

2.本合同未尽事宜，遵照《合同法》有关条文执行。

3.本合同正本一式四份，具有同等法律效力，甲方执三份，乙方执一份。

甲方： 乙方：

地址： 地址：

开户名称： 开户名称：

银行账号： 银行账号：

开户银行： 开户银行：

法定代表人或授权代表： 法定代表人或授权代表：

联系电话： 联系电话：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日

第四章 项目需求

**项目名称：**南京医科大学附属口腔医院综合楼咖啡书吧招租

**项目地点：**南京医科大学附属口腔医院综合楼一楼大厅

**一、项目说明**

本部分是项目设计和建设的技术依据，采购文件所列要求应视为保证本项目所需的基本（最低）要求。

**具体参数要求：**

1、用途：根据医院统筹规划，为改善患者诊疗环境，增强我院人文关怀氛围，拟在我院新综合楼一楼大厅引进咖啡书吧。

2、面积：约40㎡

3、医院有权利根据法律、法规、相关政策及医院的管理制度对中标承租商户的经营活动等行为进行管理。

4、成交承租商户应按照合同约定，及时缴纳保证金、按期支付房屋租金及其他应缴费用。

5、成交承租商户在经营活动中所产生的债权、债务等一切纠纷由成交承租商户自行承担和解决。

6、水电气费、垃圾清运费等由成交承租商户向有关管理部门自行缴纳、自行解决，卫生保洁实行门前三包。

7、成交承租商户应当按合同约定的方法、用途及性质使用承租物，不得擅自改变房屋的结构和用途，不得转租、分租和任何形式的转包、合作经营。

8、成交承租商户承担防火防盗等安全责任，如发生意外，全部责任由成交承租商户自行承担。不得使用明火、不得产生油烟。

9、室内的水电管线、灯具、插座、开关、龙头阀门、门窗玻璃、墙面等交由成交承租商户使用的设施均由中标承租商户自行维修，费用由自行承担。

10、从事经营活动时，成交承租商户应保证经营场所及周围环境的整洁。

11、成交承租商户独立承担工商、物价、税收、市容、环保、食品卫生与安全、物业管理等方面的民事和法律责任。

12、成交承租商户的经营活动应当遵守相应的法律、法规和相关政策。如果中标承租商户在房屋租赁期间因违法行为受到相关行政部门的处罚，则甲方有权利无条件解除本合同，并不承担违约责任。

13、成交承租商户在承租期限内可对房屋进行装饰及修缮，但装饰及修缮前须将工程方案书面告知医院，经医院同意后方能实施，如医院另有要求则按医院要求进行装修。且施工不能破坏房屋结构，不能有损房屋使用功能等。装饰费用由商户自理。因合同约定条款解除或终止本合同时，成交承租商户均无权就装饰等向医院要求补偿，所有装饰的镶嵌物均不得拆除，无偿给付医院。

14、成交承租商户装饰未按经医院同意的方案实施，而造成有碍房屋使用及房屋质量后果的，医院有权要求成交承租商户恢复原状，否则，医院有权要求承租商户赔偿因恢复原状而支付的费用或造成的损失。

15、可支持使用职工卡刷卡支付。

16、承诺按规定及时办理《食品经营许可证》。

**二、商务要求**

1、项目实施工期：合同签订、图纸确认后30天内完成装修、开业。

2、租金支付方式：按期足额向我院缴纳房屋租金。租金每季度（租赁周期）支付一次，支付时间为季度结束前15日内，承租方向出租方支付下一季度租金。押金为人民币3万元。

3、报价说明：第一年底价12万元，以后逐年递增，幅度不限。3年报价总金额限价90万元。

**三、其他要求**

**1、制定运营方案**

供应商应根据采购文件要求及本项目特点，提供针对我院的运营方案，包括产品价目表、优惠活动、服务方案、营业销售方案等，可结合自身或合作品牌知名度及企业规模对后续服务的保障适当阐述在我院的经营优势。要求定价合理、品类丰富。

**2、内部装修设计效果图**

供应商应根据采购文件要求及本项目特点，提供针对我院的内部装修设计效果图。要求布局合理，设计美观、针对性强、符合我院定位。

**3、工程质量管理方案**

供应商应根据采购文件要求及本项目特点，提供工程质量管理方案，有具体的质量保证体系和详细的措施。要求科学合理、体系完整、针对性强、措施切实可行。

**4、安全文明施工管理体系与措施**

供应商应根据采购文件要求及本项目特点，提供确保安全文明施工管理体系与措施，并且具体分析安全生产的薄弱环节，提出预防措施。要求方案科学合理、体系完整、针对性强、措施切实可行。

**5、工程进度计划及保障措施**

供应商应根据采购文件要求及本项目特点，提供工程进度计划及保障措施，确保工期的技术组织措施及施工总进度网络图，分析可能影响工期的主要问题，提出解决问题的技术措施。要求方案科学合理、体系完整、针对性强、措施切实可行。

第五章 **成交标准**

**一、评标方法与定标原则**

评审小组将对确定为实质性响应采购文件要求的响应文件进行评价和比较，评标采用综合评分法。采用综合评分法的，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按响应报价由高到低顺序排列。

**二、评标标准**

本项目采用综合评分法确定成交候选人。评标委员会将按下列评分办法和标准进行评分，总分值为100分。

1. **价格分（40分）**

报价应每年上浮且首年不得低于拾贰万元整。满足采购文件要求且价格最高的响应报价为评审基准价，其价格为满分。

其他响应人的价格分统一按下列公式计算：响应报价得分=（响应报价/评标基准价）×40。分值保留小数点后2位（此处响应报价为3年总价）；

例如：最高报价为3年总租金80万元，你方报价70万元，则响应报价得分=70÷80×40=35分。

1. **技术及服务响应（14分）**

响应供应商对采购文件具体项目需求的响应程度：全部响应即满足采购文件主要的技术指标、参数及服务要求的得14分，有负偏离的每项减1分，扣完为止。（各响应供应商需按照本采购文件第四章的“采购项目需求”，在“项目需求条款偏离表”中如实详细填列响应产品的服务响应承诺，并按采购文件要求提供相应证明材料，否则评标委员会有权做负偏离处理）

**（三）响应供应商履约能力（11分）**

3.1响应品牌已获得商标注册证的（提供有效证书复印件），得3分；（提供有效证明材料复印件）

3.2截至开标之日，响应品牌在国内市场已成功运营2年（含）及以上的得2分。（提供符合要求的有效营业执照，如非品牌直营的，需提供有效期内的品牌授权书）

3.3响应供应商具有的类似本项目的成功案例，且合作2年及以上的，有一个得2分，最高6分。（提供有效合同复印件）

**（四）运营方案和内部装修设计效果图(20分）**

4.1供应商应根据采购文件要求提供具体详实的运营方案，方案优于采购文件要求的得15分，完全符合采购要求文件的得10分，不完全符合采购文件要求得5分，未提供的不得分。

4.2供应商应根据采购文件要求提供具体详实的内部装修设计效果图，方案优于采购文件要求的得5分，完全符合采购要求文件的得3分，不完全符合采购文件要求得1分，未提供的不得分。

**（五）工程质量管理方案（5分）**

供应商应根据采购文件要求提供具体详实的工程质量管理方案，方案优于采购文件要求的得5分，完全符合采购要求文件的得3分，不完全符合采购文件要求得1分，未提供的不得分。

**（六）安全文明施工管理体系与措施（5分）**

供应商应根据采购文件要求提供具体详实的提供确保安全文明施工管理体系与措施，方案优于采购文件要求的得5分，完全符合采购要求文件的得3分，不完全符合采购文件要求得1分，未提供的不得分。

**（七）工程进度计划及保障措施（5分）**

供应商应根据采购文件要求提供具体详实的工程进度计划及保障措施，方案优于采购文件要求的得5分，完全符合采购要求文件的得3分，不完全符合采购文件要求得1分，未提供的不得分。

第六章 采购文件格式

**采 购 文 件**

**(正本或副本)**

**项 目 名 称：**

**采 购 编 号：**

**响应人名称 ：**

**日 期 ：**

**评分索引表**

|  |  |
| --- | --- |
| **评分项目** | **在采购文件中的页码位置** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**响应主要文件目录**

一、资格性和符合性检查响应对照表

**二**、资格、资信证明文件

三、响应函

四**、**响应产品配置与分项报价表

五、供货一览表

六、技术参数响应及偏离表

七、商务条款响应及偏离表

八、开标一览表

**一、资格性和符合性检查响应对照表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **资格性和符合性检查响应内容** | **是否响应**  **（填是或者否）** | **响应文件中的**  **页码位置** |
| ***1*** |  |  |  |
| *2* |  |  |  |
| *3* |  |  |  |
| *4* |  |  |  |
| *5* |  |  |  |
| *6* |  |  |  |
| *7* | *采购文件中的其他实质性要求* |  |  |

**二、资格、资信证明文件要求**

1. **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*

***文件2*** *上一年度的财务状况报告或依法缴纳税收或社会保障资金的相关材料*

***文件3*** *具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明或承诺书*

***文件4****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,格式见后）*

***文件5*** *授权书委托原件。*

***文件6*** *被授权委托人员的身份证（复印件）。*

***文件7****未被“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、政府采购严重失信行为记录名单，查询结果网页打印件。*

***文件8****响应函（原件）*

***文件9****本项目其他资格条件）*

***以上资格证明文件要求加盖公章；***具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明

我单位郑重声明：我单位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： 。

**法人授权书**

本授权书声明：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（响应人名称）授权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（被授权人的姓名）为我方就 号项目采购活动的合法代理人，以本单位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）签字：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：

联系电话：（手机）

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

授权单位（公章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

单位地址：

日期：

**参加采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录**

**的书面声明**

**声 明**

我单位郑重声明：参加本次采购活动前3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。

**三、响应函格式**

致：南京医科大学附属口腔医院采购中心

根据贵方的 号采购文件，正式授权下述签字人\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(姓名)代表我方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（响应人的名称），全权处理本次项目响应的有关事宜。

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、我们完全理解贵方不一定将合同授予最低报价的响应人。

3、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。

4、我们同意从规定的开标日期起遵循本响应文件，并在规定的响应有效期期满之前均具有约束力。

5、如果在开标后规定的响应有效期内撤回响应或成交后拒绝签订合同，我们的响应保证金可不予退还。

6、同意向贵方提供贵方可能另外要求的与响应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。

7、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。

8、与本响应有关的正式通讯地址为：

地 址：

邮 编：

电 话：

传 真：

响应人开户行：

账 户：

响应人名称（公章）：

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

**四、分项报价表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 合计 |  | | |

**五、技术参数响应及偏离表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 采购要求 | 响应响应 | 超出、符合或偏离 | 原因 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

注：1、按照基本技术要求详细填列。

2、行数不够，可自行添加。

**七、商务条款响应及偏离表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 采购文件要求 | 是否响应 | 响应人的承诺或说明 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**八、开标一览表**

项目编号：

项目名称：

|  |  |
| --- | --- |
| **总报价** | 小写： 人民币  大写： 人民币 |
| 投标逐年报价 | 第一年： 第二年： 第三年： |
| 服务时间/交付使用时间 | 满足采购文件要求。 |

供应商（盖章）：

授权代表（签字）：

日期： 年 月 日

说明：*开标一览表必须加盖投标单位公章（复印件无效）*