**招　标　文　件**

**项目名称：江宁校区图书馆平台饮品店**

**项目编号： NJMUZB3012022011**

**南京医科大学****目 录**

[第一章 招标公告 3](#_Toc523931345)

[第二章投标人须知 6](#_Toc523931346)

[第三章项目需求 18](#_Toc523931347)

[第四章评标方法与评标标准 20](#_Toc523931348)

[第五章投标文件格式 23](#_Toc523931349)

# **招标公告**

为保障师生生活服务质量及我校国有资产的合法权益，更好地促使我校国有资产保值增值，根据相关文件制度，现对我校江宁校区图书馆平台大厅经营性用房（约12平米）进行公开招租。

**一、招租项目名称及编号**

（一）招租项目名称：江宁校区图书馆平台饮品店

（二）招租项目编号： NJMUZB3012022011

**二、招租项目的金额和期限**: 第一年报价不得低于3.1万元，以后每年递增不低于0.10万元。

租赁期限为5年。

**三、招租项目需求**

**（一）**项目位于江宁校区图书馆平台

**（二）**项目具体要求详见第三章：项目需求；

**四、投标商资格要求：**

（1）在中华人民共和国境内注册，具有独立承担民事责任的独立法人（提供法人或者其他组织的营业执照，法定代表人和授权代表的身份证明），企业法人的还需提供财务报告、社保、纳税等资质材料要求。

（2）参加本次投标活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

（3）承租人法定代表人为同一个人的两个及两个以上法人、母公司与全资子公司/由其控股的子公司，不得同时参与本项目；

（4）拒绝列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单中的承租人参加本项目的投标活动。

（二）本项目不接受联合体投标；

（三）本项目不允许转租。

**五、获取招标文件的信息**

1、公告期限： 20天

**六、投标截止时间及开标信息**

（一）投标文件接收开始时间：2022年7月4日下午13:30（北京时间）

投标文件接收截止时间：2022年7月4日上午14:30前（北京时间）

投标文件接收地点：南京市鼓楼区清江南路18号鼓楼创新广场D栋11楼开标2室。

（二）开标时间：2022年 7月4日下午14:30（北京时间）

开标地点：南京市鼓楼区清江南路18号鼓楼创新广场D栋11楼开标2室

（三）投标文件接收要求：投标文件一式五份，其中正本一份、副本四份，在标书封面标注“正本”、“副本”字样，标书密封并在封口处加盖公章。开标一览表密封装订单独递交。逾期送达及未按要求密封的投标文件，采购人不予接收。投标人应提供电子版投标文件1份（一般应为PDF格式、U盘形式（单独封装）、随纸质正本文件一并提交）。当电子版文件和纸质正本文件不一致时，以纸质正本文件为准。电子版文件用于辅助评标和平台存档，投标人需承担前述不一致造成的不利后果。逾期送达及未按要求密封的投标文件，采购人不予接收。

（四）开标一览表必须加盖投标人公章（复印件无效），必须单独密封在信封中，在投标截止时间前与投标文件分别递交，否则视为无效投标。

（五）需要现场澄清的问题，投标人代表未到场书面澄清确认的，后果自负。

**七、投标保证金**

本次招标项目不收取投标保证金。

**八、投标无效的情形**

（一）投标文件未加盖公章、法人或者授权代表未签字；

（二）未按照招标文件规定的格式投标；

（三）投标报价低于底价，超过最高限价；

（四）投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应；

（五）投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为。

**九、本次招标联系事项**

招租人联系人：林老师 电话：025-86869284

邮政编码：210000

地址：南京医科大学江宁校区德馨楼B202（南京市江宁区龙眠大道101号）

**十、其他**

1、本次招标不集中勘察现场；

2、本次招标不需要提供样品。

# **第二章** **投标人须知**

**一、总则**

**1、招标方式**

1.1 本次招标采取公开招标方式，本招标文件仅适用于招标公告中所述项目。

**2、合格的投标人**

2.1满足招标公告中供应商资格要求的规定。

2.2 满足本文件实质性条款的规定。

**3、适用法律**

本次招标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、投标费用**

投标人应自行承担所有与参加投标有关的费用。

**5、招标文件的约束力**

投标人一旦参加本项目招租活动，即被认为接受了本招标文件的规定和约束。

**二、招标文件**

**6、招标文件构成**

6.1招标文件由以下部分组成：

（1）招标公告

（2）投标人须知

（3）项目需求

（4）评标方法与评标标准

（5）投标文件格式

请仔细检查招标文件是否齐全，如有缺漏请立即与招租人联系解决。

6.2投标人应认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。按招标文件要求和规定编制投标文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其投标文件对招标文件作出实质性响应，否则其风险由投标人自行承担。

**7、招标文件的澄清**

任何要求对招标文件进行澄清的投标人，应在投标截止期**十日**前按招标公告中的通讯地址，以书面形式通知招租人。

**8、招标文件的修改**

8.1在投标截止时间前，招租人可以对招标文件进行修改。

8.2 招租人有权按照法定的要求推迟投标截止日期和开标日期。

8.3 招标文件的修改将在南京医科大学校园网公布，补充文件将作为招标文件的组成部分，并对投标人具有约束力。

**三、投标文件的编制**

**9、投标文件的语言及度量衡单位**

9.1投标人提交的投标文件以及投标人与招租人就有关投标的所有来往通知、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，投标文件所使用的度量衡单位，均须采用国家法定计量单位。

**10、投标文件构成**

10.1投标人编写的投标文件应包括投标函、开标一览表、资信证明文件、投标配置与分项报价表、技术参数响应及偏离表、技术及售后服务承诺书等部分。

10.2投标人应将投标文件按顺序装订成册，并编制投标文件资料目录。

**11、证明投标人资格及符合招标文件规定的文件**

11.1投标人应按要求提交资格证明文件及符合招标文件规定的文件。

11.2投标人应具有资格参加投标和中标后有能力独立履行合同的能力。

11.3投标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投标人应提交根据招租项目要求提供的证明产品质量合格以及符合招标文件规定的证明文件。

11.5证明投标人所提供货物与招标文件的要求相一致的文件可以是样品、手册、图纸、文字资料和数据。

**12、供货一览表与分项报价****表**

投标人应按照招标文件规定格式填报供货一览表与分项报价表。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)。

12.1其它费用处理

招标文件未列明，而投标人认为必需的费用也需列入报价。

12.2投标配置与分项报价表上的价格应按下列方式分开填写：

（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。

（2）项目单价按投标配置及分项报价表中要求填报。

**13、技术参数响应及偏离表和投标货物说明**

13.1对招标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；

13.3投标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投标人的服务承诺应按不低于招标文件中商务要求的标准；

14.2提供投标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；

14.3培训计划；

14.4提供参加本项目类似案例简介；

**15、投标函和开标一览表**

15.1投标人应按照招标文件中提供的格式完整、正确填写投标函、开标一览表。

15.2开标一览表中的价格应与投标文件中投标配置与分项报价表中的价格一致，如不一致，评标时按开标一览表中价格为准**。**

15.3***开标一览表必须加盖投标人公章（复印件无效），必须单独密封在信封中，在投标截止时间前与投标文件分别递交，否则视为无效投标。***

**16、投标保证金**

本项目无投标保证金

**17、投标文件份数和签署**

17.1投标人应严格按照招标公告要求的份数准备投标文件，每份投标文件须清楚地标明“正本”或“副本”字样。一旦正本和副本不符，以正本为准。

17.2投标文件的正本须经法定代表人或授权代表签署和加盖投标人公章。

**四、投标文件的递交**

**18、投标文件的密封和标记**

18.1投标人应将投标文件正本和所有副本密封，不论投标人中标与否，投标文件均不退回。

18.2密封的投标文件应：

（1）注明投标人名称，如因标注不清而产生的后果由投标人自负。

（2）注明投标项目名称、标书编号及包号。

（3）未按要求密封和加写标记，招租人对误投或过早启封概不负责。对由此造成提前开封的投标文件，招租人将予以拒绝，作无效投标处理。

**19、投标截止时间**

19.1招租人收到投标文件的时间不得迟于招标公告中规定的截止时间。

19.2招租人可以按照规定，通过修改招标文件酌情延长投标截止日期，在此情况下，投标人的所有权利和义务以及投标人受制的截止日期均应以延长后新的截止日期为准。

**20、投标文件的递交**

20.1招租人拒绝接收在其规定的投标截止时间后递交的任何投标文件。

20.2未按照招标文件要求的格式编制的投标文件，后果由投标人承担。

**21、投标文件的修改和撤回**

21.1投标人在递交投标文件后，可以修改或撤回其投标文件，但这种修改和撤回，必须在规定的投标截止时间前，以书面形式通知招租人，修改或撤回其投标文件。

21.2投标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投标报价，必须注明“最后唯一报价”字样，否则将视为有选择的报价，作为无效投标文件处理。修改文件必须在投标截止时间前送达招租人。

21.3在投标截止时间之后，投标人不得对其投标文件作任何修改。

21.4在投标截止时间至招标文件中规定的投标有效期满之间的这段时间内，投标人不得撤回其投标，否则其投标保证金将不予退还。

**五、开标与评标**

**22、开标**

22.1招租人将在招标公告中规定的时间和地点组织公开开标。投标人应委派携带有效身份证件的授权代表准时参加，未现场参加的授权代表视为同意开标，如有需要现场澄清而未到场的授权代表后果自负。

22.2按照规定同意撤回的投标将不予开封。

22.3开标时由投标人推选的代表查验投标文件密封情况，确认无误后，招租人当众拆封宣读每份投标文件中“开标一览表”的内容，未列入开标一览表的内容一律不在开标时宣读。

22.4招租人将指定专人负责开标记录并存档备查，各投标人需仔细核对开标记录相关内容并签字确认。

22.5投标人在报价时不允许采用选择性报价，否则将被视为无效投标。

**23、评标**

23.1开标后，招租人将组织评标委员会（以下简称评委会）进行评标。

23.2评委会独立工作，负责评审所有投标文件并确定中标侯选人。

23.3在评标过程中，投标人不得以任何行为影响评标过程，否则其投标文件将被作为无效投标文件。

**24．投标的澄清**

24.1评标期间，为有助于对投标文件的审查、评价和比较，评委会有权以书面形式要求投标人对其投标文件进行澄清，但并非对每个投标人都作澄清要求。

 24.2接到评委会澄清要求的投标人应按评委会通知的时间和地点做出书面澄清，书面澄清的内容须由投标人法人或授权代表签署，并作为投标文件的补充部分，但投标的价格和实质性的内容不得做任何更改。

24.3 接到评委会澄清要求的投标人如未按规定做出澄清，后果由投标人自行承担。

**25、无效投标条款和废标条款**

25.1无效投标条款

（1）未按照招标文件规定要求密封、签署、盖章的。

（2）投标人在报价时采用选择性报价的。

（3）投标人不具备招标文件中规定资格要求的。

（4）投标人的报价低于底价的，超过最高限价的。

（5）未通过符合性检查的。

（7）不符合招标文件中规定的其他实质性要求和条件的。

（8）投标人被“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招租严重失信行为记录名单。

（9）投标文件含有招租人不能接受的附加条件的。

（10）评标委员会认为投标人的报价明显高于其他通过符合性审查投标人的报价，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；投标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投标处理。

（11）其他法律、法规及本招标文件规定的属无效投标的情形。

25.2废标条款：

（1）符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质响应的供应商不足三家的。

（2）出现影响招租公正的违法、违规行为的。

（3）因重大变故，招租任务取消的。

（4）评标委员会认定招标文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行的。

**六、定标**

**26、确定中标单位**

26.1评委会根据本招标文件规定评分办法与评分标准确定中标人；

26.2招租人将在“南京医科大学校园网”发布中标公告，公告期限为1个工作日。

26.3若有充分证据证明，中标人出现下列情况之一的，一经查实，将被取消中标资格：

（1）提供虚假材料谋取中标的；

（2）向招租人、评审专家行贿或者提供其他不正当利益的；

（3）恶意竞争，投标总报价明显低于其自身合理成本或高于合理利润且又无法提供证明的；

（4）属于本文件规定的无效条件，但在评标过程中又未被评委会发现的；

（5）与招租人或者其他供应商恶意串通的；

（6）采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；

（7）不符合法律、法规的规定的。

26.4有下列情形之一的，视为投标人串通投标，投标无效：

（1）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

（2）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

（3）不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

（4）不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

（5）不同投标人的投标文件相互混装；

（6）不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

**27、质疑处理**

供应商认为招租文件、招租过程和招租结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向招租人提出质疑。

**28、中标通知书**

28.1中标结果确定后，招租人将向中标供应商发出中标通知书。

28.2中标通知书将是合同的一个组成部分。对招租人和中标供应商均具有法律效力。中标通知书发出后，招租人改变中标结果的，或者中标供应商放弃中标项目的，应当依法承担法律责任。

**七、授予合同**

**29. 签订合同**

29.1中标人应按中标通知书规定的时间、地点，按照招标文件确定的事项与招租人签订招租合同，且不得迟于中标通知书发出之日起三十日内，否则履约保证金将不予退还，由此给招租人造成损失的，中标人还应承担赔偿责任。

29.2招标文件、中标人的投标文件及招标过程中有关澄清、承诺文件均应作为合同附件。

29.3 签订合同后，*中标人不得将货物及其他相关服务进行转包*。未经招租人同意，中标人也不得采用分包的形式履行合同，否则招租人有权终止合同，中标人的履约保证金将不予退还。转包或分包造成招租人损失的，中标人应承担相应赔偿责任。

**八、其他**

**30、样品**

项目要求提供样品的，中标人的样品由招租人负责保管、封存，并作为履约验收的参考，未中标人的样品将及时退还。

未中标人自通知之日起一个月内未撤回样品，招租人可自行处理，后果自负。

**31、本项目由江苏省设备成套股份有限公司进行政府采购库内专家抽取、开评标事宜。**

# **第三章 项目需求**

**一、项目范围、地点**

南京市江宁区龙眠大道101号江宁校区图书馆平台大厅经营性用房（12平米），使用范围仅限于饮品类

**二、管理要求**

1.按期足额向学校缴纳房屋租金。

2.学校有权利根据法律、法规、相关政策及学校的管理制度对中标承租商户的经营活动等行为进行管理。

3.中标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。

4.中标承租商户在经营活动中所产生的债权、债务等一切纠纷由中标承租商户自行承担和解决。

4.水电费、垃圾清运费由中标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。

5.中标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。

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

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

8.从事经营活动时，中标承租商户应保证经营场所及周围环境的整洁。

9.中标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。

10.中标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。

**三、装修要求**

1、中标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学校，经学校同意后方能实施，如学校另有要求则按学校要求进行装修。且施工不能破坏房屋结构，不能有损房屋使用功能等。装饰费用由中标承租商户自理。因合同约定条款解除或终止本合同时，中标承租商户均无权就装饰等向学校要求补偿。

2、中标承租商户装饰未按经学校同意的方案实施，而造成有碍房屋使用及房屋质量后果的，学校有权要求中标承租商户恢复原状，否则，学校有权要求中标承租商户赔偿因恢复原状而支付的费用或造成的损失。

3、合同期内，房屋出现漏雨、险情等情况，中标承租商户应积极采取措施防止危害进一步扩大并向学校提出书面报修报告（因中标承租商户房屋装饰造成的情况除外），经学校现场确认后，组织修缮。在施工过程中，中标承租商户应积极协助，不得阻挠施工。

#

# **第四章 评标方法与评标标准**

**一、评标方法与定标原则**

评委会将对确定为实质性响应招标文件要求的投标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，按投标报价由高到低顺序排列。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为排名第一的中标候选人。

**二、评标标准**

本项目采用综合评分法确定中标候选人。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。

| 序号 | 评分因素 | 评审细则 | 分值 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 价格（40分） | 本次招标，以进入详细评审的各投标人评标价进行计算，公式为：40分除以最高价乘以投标报价，此处价格为5年总价，保留2位小数。例如：最高报价为5年总租金40万，40分除以40万，每一万元得1分，你方报价20万则得分20分。 | 40 |
| 2 | 服务能力（10分） | 能够承诺免费提供桌椅休息，可提供移动电源，营业时间满足图书馆学习同学需求；免费提供开水和冰块以及微波炉加热；能够提供线上购买平台，可免费配送至宿舍楼下的。 | 10 |
| 3 | 运营方案（50分） | 提供针对我校的运营方案，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校的经营优势。经营优势明显，定价优惠、品类丰富的得50分，运营方案较详细，对于定价合理、品类较多的得30分，提供运营方案，但方案内容较少，阐述点不全面，一般的得20分，不提供不得分。（此项满分50分，只要出具方案评分不得低于20分）。 | 50 |

# **第五章 投标文件格式**

**投标文件**

**项目名称：**

**招标编号：**

 **投标人名称：**

 **日期：**

**投标函格式**

致：南京医科大学

根据贵方的 项目（项目编号： ）招标文件，正式授权下述签字人\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(姓名)代表我方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ （投标人的名称），全权处理本次项目投标的有关事宜。

据此函，我公司宣布同意如下：

1.按招标文件规定的各项要求，向招租方提供所需服务。

2.我们完全理解贵方不一定将合同授予最高报价的投标人。

3.我们已详细审核全部招标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投标文件，并在规定的投标有效期天期满之前均具有约束力。

5.同意向贵方提供贵方可能另外要求的与投标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。

6.一旦我方中标,我方将根据招标文件的规定，严格履行合同的责任和义务,并保证在招标文件规定的时间完成项目，投入经营。

8.与本投标有关的正式通讯地址为：

地址：

邮编： 电话：

传真：

投标人开户行名称：

投标人名称：

账号：

**投标人授权代表姓名（签字）**：

投标人名称（公章）：

法人（签字）：

日期： \_\_\_\_年\_\_月\_\_日

**法人授权书**

本授权书声明：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（供应商名称）授权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（被授权人的姓名）为我方就 项目（项目编号：）招租活动的合法代理人，以本公司名义全权处理一切与该项目招租投标、合同签订等有关的事务。

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

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

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

联系电话：（手机）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

单位地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法人签字：

授权单位盖章：

日期： 年 月 日

**开标一览表**

项目名称：

项目编号：

|  |  |
| --- | --- |
|  项目名称 |  |
| 投标总报价 | 大写：人民币小写：¥  |
| 投标逐年报价 |  |

法定代表人或授权代表签字：

投标单位名称（加盖公章）：

 日期： 年 月 日

填写说明：

*1、开标一览表必须单独密封在信封中，在投标截止时间前与投标文件分别递交，否则视为无效投标。*

*2、开标一览表必须加盖投标单位公章（复印件无效）。*

 3.如有分包，投标人投任何一个包的标的，都需单独填写开标一览表。

**第六章 合同**

 合 同 编 号：

出租方（甲方）：南京医科大学

承租方（乙方）：

 按照《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规的有关规定，结合本实际情况，遵守平等、自愿、公平和诚实信用原则，经双方协商达，签订本合同。

**第一条** 房屋的具体情况如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 房屋座落（门牌号） | 用途 | 建筑面积（平方米） |
|  |  |  |

**第二条** 租赁期限： 年，从20 年 月 日起至20 年 月 日止。**第三条** 租金：**年**租金总额¥ （大写：　　 　 ）。租金按 年　结算，先付后用。第一期租金由乙方在合同签订前的 五个工作日内 交付给甲方，以后每期租金均在每期开始之前五个工作日内支付给甲方。甲方收取的租金按江苏省省级行政事业单位国有资产收益管理暂行办法执行。

**第四条** 为保证乙方合理并善意地使用该房屋及配套设施，乙方在签订本合同前五个工作日内支付 **相当于两个月房租金额的** 押金¥ 　 ，甲方开具押金收据；合同终止时，如乙方无违约行为，待甲方验房并结清相关费用后，乙方将钥匙交还甲方，甲方凭押金收据将押金无息退还乙方。

**第五条** 乙方不得转租租赁房屋。

**第六条** 甲方保证上述房屋权属清晰。若发生与甲方有关的产权纠纷或债权债务，概由甲方负责清理，并承担民事诉讼责任，因此给乙方造成的经济损失，甲方负责赔偿。乙方保证承租上述房屋用途符合甲方公开招租有关要求。

**第七条**　在租赁期内，双方维修责任：

1、甲方负责对上述房屋的主体结构进行维修。

2、房屋交接后房屋内外由乙方实际使用的设施、设备、物品及服务于乙方的公共配套设施、设备、物品等的维修皆由乙方自行负责并承担相关费用。

3、乙方负责自行装修部分的维修。

4、乙方在使用期内造成房屋及其附着物受损的，应由乙方负责维修；由此造成出租房屋及其附着物损坏的，或造成第三人人身、财产损失的，均由乙方承担责任；同时造成甲方损失的，乙方应予赔偿。

**第八条** 乙方于退租前，必须缴清房租及水、电、电话、有线电视、物业管理费等各项费用。

**第九条** 合同解除的条件：

有下列情形之一，甲方有权解除本合同：

1、乙方将承租的房屋全部或部分擅自转租、转让、转借、入股、承包、与他人调剂交换的；

2、乙方不交付或者不足额交付租金达　**壹** 个月以上；

3、乙方所欠各项费用（指能源、通讯和物业等费用）达（大写） **壹仟** 元以上；

4、未经甲方同意及有关部门批准，乙方擅自改变出租房屋用途或使用性质的；

5、乙方在出租房屋进行违法活动的。

6、其他严重损害甲方利益的。

有下列情形之一，乙方有权解除本合同：

1、甲方延迟交付出租房屋　**壹** 个月以上；

2、甲方违反本合同维修约定，使乙方无法继续使用出租房屋。

**第十条**　有关装修设施、设备的约定：

1、乙方如需改变房屋的内部结构、装修或配备对房屋结构有影响的设备（包括外立面装饰、安装管线、广告牌、灯箱等），其设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先以书面形式征得甲方书面同意，并向相关管理部门办理相关手续后方可施工，否则造成的后果与损失由乙方自行承担，甲方可提前解除合同。

2、在合同终止或解除后，乙方不得以任何理由要求甲方收购或补偿乙方自置的装修或任何设备设施。

3、双方合同到期或解除，乙方应在合同到期或解除之日将房屋恢复原状交还给甲方，否则其装修部分甲方有权进行处分。甲方需要恢复原状的而乙方拒不履行该义务的，甲方可以自行或委托第三方整修至原状，费用由乙方承担。

**第十一条** 违约责任：

1、乙方逾期交付租金的，除应及时如数补交之外，每逾期壹日，由甲方按月租金额的千分之壹点五向乙方加收违约金。

2、乙方违反合同，擅自将出租房屋转租第三人使用的，因此造成出租房屋及设施、设备毁坏的，应负损害赔偿责任，同时应按年租金的20%支付违约金，若甲方的实际损失超过所约定的违约金的，乙方应据实赔偿。

3、乙方逾期支付租赁期内出租房屋的水费、电费、电话费、有线电视、物业管理费用达壹个月时，甲方有权用押金支付上述费用。

4、租赁期内若乙方擅自退租，所付租金及押金甲方可不予退还。

5、任何一方未能履行本合同规定的条款或违反国家和地方房屋租赁的有关规定，另一方有权提前解除本合同，所造成的损失由责任一方承担。

**第十二条**　特别告知：

1、房屋到期实行公开招租。乙方必须在终止之日将房屋交还甲方，并保持房屋及设施、设备的完好状态，不得留存物品或影响房屋的正常使用；对未经甲方同意留存的物品，甲方经催告后有权进行处置。如逾期不予交还房屋，乙方应当按照原租金标准双倍向甲方支付占用期间的房屋使用费，直至将房屋实际交还为止。

2、乙方在使用房屋过程中，应密切关注房屋的安全状况，如发现房屋结构出现安全隐患，应及时书面通知甲方，甲方在收到乙方书面通知后，按照本合同的约定，由甲方派遣维修人员进行维修，乙方须积极配合甲方做好维修工作；如经鉴定房屋为危房或甲方不能在短时期内修复的，甲方应及时通知乙方停止使用上述房屋，停止使用期间不再收取租金，甲方也不承担其他费用。如乙方不按甲方通知要求停止使用或拒绝修缮的，由此产生的一切后果由乙方自行承担。房屋修复后，双方仍按本合同履行，租赁期限顺应延长。如经鉴定为危房且不能修复的，本合同自然终止，租金据实结算。

3、乙方在签订本合同前，认可上述房屋及其周边现状，同时应当到相关管理部门认真咨询、了解，知悉其经营手续和相关情况，并向相关管理部门办理有关手续后方可从事经营活动，同时因乙方经营原因需对水、电、气等相关配套设施、设备增容扩量的，由乙方自行解决并承担费用，否则，一切责任由乙方自行承担。双方签订合同后，非甲方原因造成乙方不能使用承租房屋进行经营的，不影响本合同的效力。

4、乙方在租赁期内应负责房屋的安全、保卫、消防等工作，否则造成一切后果均由乙方自行承担，与甲方无关。

5、乙方在租赁期内所产生的一切债权债务，均与甲方无关。

6、乙方租赁甲方房屋，有物业管理的，应与物业管理公司按规定签订物业管理协议，遵守相关协议内容，承担相关费用，并向甲方提交所签物业管理协议进行备案。

**第十三条**　有关拆迁事项的特殊约定：

1、如遇拆迁，且拆迁公告公布后，本合同自然终止。乙方应尽快搬迁，否则应按实际使用时间支付房屋使用费（按租赁合同的租金标准计算）。

2、乙方不享受针对该房屋的任何拆迁补偿和安置，但乙方有权依据拆迁时的本市拆迁规定享受其自行装修部分的补偿。。

3、当甲方与动迁部门签订涉及上述房屋的拆迁补偿安置协议后，该房屋的处分权即转移至动迁部门，乙方可根据拆迁时的本市拆迁规定与动迁部门具体协商相关补偿，乙方应将上述房屋直接交付给动迁部门，否则，所引起的一切责任由乙方承担。

**第十四条**免责条款：

1、房屋及设施由于不可抗力造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

2、由于政策法规等原因导致合同不能全面履行的，或国家政策须要拆除、改造已租赁的房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。租金按实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

**第十五条**　为双方便于联系工作、方便配合，乙方告知甲方的通讯地址为

　　 ，乙方若需变更，须于变更后7日内书面通知甲方，并经甲方签字确认。否则甲方仍按原地址向乙方寄送相关文件，不论是否送达或者退还均视为已经送达，由此产生的一切后果均由乙方承担。

**第十六条** 合同争议的解决方式：本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；也可由有关部门调解；协商或调解不成的，按下列第 **2** 种方式解决：

1、提交江苏省仲裁委员会仲裁；

2、依法向租赁房屋所在地人民法院起诉。

**第十七条** 本合同经各方签章后生效。

**第十八条** 本合同一式肆份，甲方留存叁份，乙方留存壹份。

**第十九条** 双方约定的其他事项：

1、出现下列情形之一，本协议终止，双方互不承担责任。如提前终止租金按房屋实际使用天数计算。

（1）该房屋因乙方转向经营或停业不再需租用，且履行了提前两个月书面告知甲方义务；

（2）该房屋因甲方规划调整或自用需提前收回，且履行了提前两个月书面告知乙方义务。

2、乙方如从甲方接用水、电，须按照甲方水电管理部门要求安全、规范接用，准时、足额交费（定期向甲方交验付费票据）。否则，甲方有权采取包括追索滞纳金、停水停电等一切处罚措施。

3、乙方须负责所租房屋及周边环境卫生（门前三包），不得占道经营，确保环境整洁。

4、租赁期间，乙方须遵守租赁经营承诺和消防安全及用水用电补充协议，履行治安综合治理与防火安全责任。按租赁用途使用房屋，不超范围经营，确保租赁场所无用水、用电、用气、用火、食品安全与卫生等方面的安全隐患。

5、签订本协议时，乙方应向甲方提供承租人资信证明、营业执照、专营特许文件等相关材料的原件和复印件，其中复印件作为协议附件交甲方留存。

6、乙方应遵纪守法、文明诚信，不得与邻里发生矛盾纠纷或恶意及不良竞争；如与顾客发生经查实缘于商品质量伪劣、过期变质、短斤少两、价格欺诈或故意刁难等乙方责任的矛盾纠纷，则视为乙方违约。

7、甲方有权依据本协议对乙方履约情况进行检查。如发现乙方违约，在决定解除本协议之前，甲方有权要求乙方限期整改，并可从乙方预交的押金中按每次**100～1000元**的标准酌情扣除。如押金余额不足本合同第四条约定金额的50%（含50%），乙方应在壹个月内补足。

甲　方：（盖章）　　　　　　　 　 乙　方：（盖章）

　　　　　　　　　　　　　　　 身份证号码：

法定代表人：　　　　　　　　　 法定代表人（自然人）：

委托代理人：　　　　　　　　　 委托代理人：

开 户 行： 开 户 行：

账　 号：　　　　　 账 　 号：

地　 址：　　　　　　 地　 址：

联系电话：　　　　　　　 联系电话：

 年 月 日　　　　　　　　 年 月 日