**竞价文件**

采购项目编号：SYZB-SJ-2019004

采购项目名称：常州燃气热力集团有限公司房屋招租项目

招租人名称：常州燃气热力集团有限公司

常州市尚阳招标有限公司

二〇一九年十二月

目 录

**[竞价公告 3](#_Toc17538133)-4**

**[第一章 总 则 5](#_Toc17538134)-11**

**[第二章 采购项目及技术要求 12](#_Toc17538135)**

**[第三章 合同主要条款 13](#_Toc17538136)-17**

**[第四章 评审细则 18](#_Toc17538137)**

**[第五章 竞价响应文件的组成 1](#_Toc17538138)9**

**[第六章 附 件 2](#_Toc17538139)0-24**

**[友 情 提 醒 2](#_Toc17538140)5**

**常州燃气热力集团有限公司房屋招租项目竞价公告**

常州市尚阳招标有限公司受**常州燃气热力集团有限公司**的委托，现就**常州燃气热力集团有限公司房屋招租项目**进行竞价招租，有关事项公告如下：

**一、项目名称：**常州燃气热力集团有限公司房屋招租项目

**二、项目编号：**SYZB-SJ-2019004

**三、竞价底价：**人民币19.5万元/年（含增值税）

**四、项目简要说明：**

本项目是常州燃气热力集团有限公司房屋招租项目，招租房屋地址位于浦前西路一号燃气园区内输配公司一楼，约400平方米。房屋用途仅为办公，租赁期限1年。

**五、竞价人资格要求：**

**（一）一般资格条件：**

1.在中华人民共和国境内注册，具有独立承担民事责任的能力；

2.具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

3.具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

4.有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

5.参加竞价活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

6.法律、行政法规规定的其他条件；

7.单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同竞价人，不得参加同一合同项下的竞价活动；

8.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。

**（二）其他资格要求：无。**

**（三）本项目不接受联合体投标。**

**六、领购及竞价文件领取的时间和地点**

领购及竞价文件领取时间：**2019年12月24日起**

竞价文件售价：人民币伍佰元整**（开标现场缴纳）**

竞价文件发售地点：**符合条件的竞价人网上自行下载，并按文件要求编制响应文件。**

**七、现场踏勘及标前答疑**

1.如有需要，竞价人可自行踏勘现场。

2.参加竞价的竞价人若认为竞价文件的资格要求和技术要求有倾向性或不公正性，可在响应文件递交截止期2日前以书面形式向我公司提出。对于没有提出澄清要求又参与了该项目的竞价人将被视为完全认同该竞价文件，响应文件递交截止期后不再受理针对竞价文件的相关质疑和投诉。

**八、竞价保证金**

竞价保证金数额：**人民币贰仟元整**

收款单位：常州市尚阳招标有限公司

银行账号：406010100100626575

开户银行：兴业银行股份有限公司常州分行

竞价保证金**到账截止时间**：**2019年12月30日**

竞价保证金交纳方式：银行电汇或转账**（备注项目编号）**

\*竞价人必须自行将竞价保证金从公司账户按规定方式和时间缴至常州市尚阳招标有限公司账户并到账，拒绝以其它方式缴纳，禁止第三方代缴保证金，否则将被视为无效响应，其竞价响应文件将被拒绝。

**九、竞价响应文件提交及竞价信息**

**竞价响应文件提交时间：2019年12月31日13:00-13:30（北京时间）。**

**竞价响应文件提交截止暨竞价时间：2019年12月31日13:30（北京时间）。**

**竞价响应文件提交地点暨竞价地点：常州市尚阳招标有限公司（常州市新北区典雅商业广场3号楼四层14号）**

**十、说明**

**竞价文件售后一概不退。竞价人提交的竞价响应文件概不退还。一经领购，竞价人不得更改企业名称。**

**十一、联系方式**

代理机构联系人：嵇工

联系电话:18661175841

地 址：常州市新北区典雅商业广场3号楼四层14号

网 址：www.czsyzb.com 邮 箱：czsyzb@163.com

招租人名称：常州燃气热力集团有限公司

联系人：杨先生

联系电话：13906128851

联系地址：常州市五一路303号

常州市尚阳招标有限公司

2019年12月24日

# 第一章 总 则

**1.采购方式**

本次采购采取竞价方式，本竞价文件仅适用于竞价公告中所述项目。

**2.合格的竞价人**

2.1满足公告中竞价人的资格要求的规定。

2.2 满足本文件实质性条款的规定。

**3.竞价费用**

参加竞价活动的竞价人应自行承担所有与参加竞价有关的费用。无论最终成交结果如何，采购代理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

**4.竞价文件的组成**

本文件及依法对本文件所作的更正内容均为竞价文件的组成部分。

竞价人应仔细检查竞价文件是否齐全，如有缺漏，立即与代理机构联系解决。

竞价人应认真阅读竞价文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。按竞价文件要求和规定编制竞价响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其竞价响应文件对竞价文件作出实质性响应，否则其风险由竞价人自行承担。

竞价人一旦参加本项目竞价活动，即被认为接受了本竞价文件的规定和约束。

**5.竞价文件的补充、澄清、更正**

5.1 代理机构向竞价人提供的有关资料和数据，是代理机构现有的能使竞价人利用的资料。代理机构对竞价人由此而作出的推论、理解和结论概不负责。竞价人由于对竞价文件的任何推论和误解以及招租人对有关问题的口头解释所造成的后果，均由竞价人自负。

5.2竞价人提出的与竞价有关的任何问题须在收到竞价文件后，按规定时间以书面形式提交至采购代理机构，未以书面形式提出或逾期提出的异议将不被接受。如无疑问，视作竞价人完全响应竞价文件的条款和要求。

5.3招租人及代理机构有权对已发出的竞价文件进行必要的澄清或更正。

5.4招租人可视具体情况，延长竞价响应文件提交截止时间和竞价时间。

**5.5所有有关竞价文件的补充、澄清、更正将在常州市尚阳招标有限公司网公布。补充文件将作为竞价文件的组成部分，并对竞价人具有约束力，由竞价人自行关注并获取。**

**6.竞价人的义务**

6.1 竞价人应当认真阅读竞价文件，完全明了采购项目的内容。

6.2 竞价人应当按照竞价文件的要求编制竞价响应文件。竞价响应文件应对竞价文件提出的实质性要求和条件作出完全响应。

6.3 竞价人应在竞价响应文件提交截止时间前，将密封的竞价响应文件送达竞价地点。

6.4 竞价人不得相互串通竞标报价，不得排挤其他竞价人的公平竞争，损害招租人或者其他竞价人合法权益。竞价人不得与招租人串通，损害国家利益，公众利益或者他人的合法权益。

**7.竞价报价**

7.2.1报价货币为人民币，评审时以人民币为准。

**7.2.2竞标报价低于竞价底价的作为无效响应处理。**

7.2.3竞标报价次数：本项目采用至**少二次**报价，竞价响应文件的报价作为首次报价，在竞价结束后，竞价小组应当要求所有实质性响应的竞价人在规定时间内提交最后报价，最后报价作为评审依据。

**8.竞价响应文件的组成**

详见第五章《竞价响应文件的组成》

**9.竞价保证金**

9.1竞价保证金是竞价响应文件的一个组成部分，竞价人须按规定从竞价人账户缴纳。竞价时，未按要求缴纳保证金的视为无效响应。

9.2未成交人的保证金将在成交通知书发出后五个工作日内退还。

9.3成交人的竞价保证金将在其合同签约完毕（合同须由代理机构备案）后五个工作日内退还。

9.4竞价人出现下列情况之一的，取消其成交资格，**并没收其竞价保证金：**

9.4.1竞价人在竞价有效期内撤回其竞价响应文件；

9.4.2成交人无正当理由拒绝签订合同或者由于竞价人的原因导致成交无效的；

9.4.3竞价人提供的有关资料、资格证明文件被确认是不真实的或竞价人之间被证实有串通、欺诈行为；

9.4.4竞价人被证明有妨碍其他人公平竞争、损害代理机构或者其他竞价人合法权益的；

9.4.5法律法规认定的其他情形。

**10.竞价响应文件的制作应当符合以下要求，否则作为无效响应**

10.l竞价人应提交**竞价响应文件壹份“正本”、贰份“副本”。**竞价响应文件正本和副本如有不一致之处，以正本为准。

10.2竞价响应文件正本、副本必须全部是打印件。竞价人应按照要求签字、盖章。

10.3竞价响应文件应无涂改和行间插字，竞价人造成的必须修改的错误，修改处应由竞价响应文件法定代表人或授权委托人签字或盖章并加盖竞价人公章，否则修改无效。

10.4**本文件所表述（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；盖章是指加盖鲜章。**

**11.竞价响应文件的有效期**

竞价响应文件有效期为规定的开标之日后**六十（60）天**。竞价响应文件有效期比规定短的将被视为无效响应而予以拒绝。

**12.竞价响应文件的密封与标志**

竞价响应文件**正本和副本均应当密封，**所有封袋上都应当加盖竞价人公章。

**13.竞价响应文件提交截止时间及地点**

竞价人应在规定的截止日期和时间之前将竞价响应文件提交至公告中注明的地点，凡逾期送达的竞价响应文件将不予接收。

**竞价人在提交竞价响应文件时须提供有效的法定代表人或代理人身份证原件，未提供的，代理机构不接收其竞价响应文件。**

**14.竞价响应文件的修改和撤回**

竞价人在提交竞价响应文件后，可以修改或撤回其竞价响应文件，但这种修改和撤回，必须在规定的竞价响应文件提交截止时间前，以书面形式通知代理机构。

竞价人的修改或撤回文件应按规定进行编制、密封、标记和提交，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竞标报价，必须注明“最后唯一报价”字样，否则将视为有选择的报价。修改文件必须在竞价响应文件提交截止时间前送达竞价地点。

在竞价响应文件提交截止时间之后，竞价人不得对其竞价响应文件作任何修改。

在竞价响应文件提交截止时间至竞价文件中规定的投标有效期满之间的这段时间内，竞价人不得撤回其投标，否则其竞价保证金将不予退还。

**15.竞价仪式**

15.1代理机构按竞价公告中规定的时间、地点组织竞价开始仪式。

15.2竞价人参加竞价仪式的应由法定代表人或委托代理人携带**本人有效的身份证原件**准时参加，并签名报到以证明其出席。

**16.竞价小组**

16.1竞价开始仪式结束后，代理机构将组织竞价小组进行评审。竞价小组由招租人代表和评审专家组成，且人员构成符合相关规定。竞价小组独立工作，负责评审所有竞价响应文件并确定成交侯选人。

16.2 竞价小组负责具体的评审事务，并独立履行以下职责：

16.2.1 审查、评价竞价响应文件是否符合竞价文件的商务、技术等实质性要求；

16.2.2 要求竞价人对竞价响应文件有关事项作出澄清或者说明；

16.2.3 对竞价响应文件进行比较和评价；

16.2.4 推荐或确定成交候选人；

16.2.5 向招租人、采购代理机构或者有关部门报告评审中发现的违法行为。

16.3 竞价小组成员应当履行下列义务：

16.3.1遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；

16.3.2按照竞价文件规定的评审办法和评分标准进行评审，对评审意见承担个人责任；

16.3.3对评审过程和结果，以及竞价人的商业秘密保密；

16.3.4负责评审报告的起草；

16.3.5配合相关部门的投诉处理工作；

16.3.6配合代理机构答复竞价人对成交结果提出的质疑。

**17.评审过程的保密**

17.1竞价开始后，直到宣布授予成交人合同为止，凡属于审查、澄清、评价和比较投标的所有资料，有关授予合同的信息都不应向竞价人或与评审无关的其他人泄露。

17.2在评审过程中，竞价人不得以任何行为影响评审过程，否则其竞价响应文件将被作为无效响应。

17.3在评审期间，代理机构将设专门人员与竞价人联系。

17.4代理机构和竞价小组不向未成交的竞价人解释未成交原因，也不公布评审过程中的相关细节。

**18.对竞价响应文件的审查**

竞价响应文件初审分为资格审查和符合性审查。

18.1资格审查：依据法律法规和竞价文件的规定，对竞价响应文件中的资格证明文件进行审查。

符合性审查：依据竞价文件的规定，由竞价小组从竞价响应文件的有效性、完整性和对竞价文件的响应程度进行审查，以确定是否对竞价文件的实质性要求作出响应。

18.2 在正式竞价之前，竞价小组将首先审查每份竞价响应文件是否实质性响应了竞价文件的要求。实质性响应的竞价响应文件应该是与竞价文件要求的条款、条件和规格相符，没有重大负偏离或保留。

所谓重大偏离或保留是指与竞价文件规定的实质性要求存在负偏离，或者在实质上与竞价文件不一致，而且限制了合同中招租人和见证方的权利或竞价人的义务，纠正这些偏离或保留将会对其他实质性响应要求的竞价人的竞争地位产生不公正的影响。重大偏离的认定需经过竞价小组三分二及以上成员的认定。评委决定竞价响应文件的响应性只根据竞价响应文件本身的内容，而不寻求外部的证据。如果竞价响应文件实质上没有响应竞价文件的要求，竞价小组将予以拒绝，竞价人不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其竞价响应文件成为实质性响应。

18.3**竞价响应文件出现下列情况之一的，将作为无效竞价响应文件处理**：

18.3.1竞价人未通过领购申请的或者在名称上和法人地位上与领购情况发生实质性改变的；

18.3.2未按竞价文件要求缴纳竞价保证金的；

18.3.3竞价响应文件提交时未按规定密封、盖章的；

**18.3.4竞价人被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单的（查询渠道：信用中国（www.creditchina.gov.cn）网站的相关主体信用记录）；**

18.3.5竞价响应文件未按规定签字或盖章的；

18.3.6未按要求提供带“\*”项材料；

18.3.7竞价响应文件未按竞价文件规定的格式、内容和要求编制，竞价响应文件字迹潦草、模糊、难以辨认；

18.3.8竞价响应文件材料所述情况和所附相关资料不实的；

18.3.9竞价人以他人的名义参加竞价、相互串通、以行贿手段谋取成交或者以其他弄虚作假方式参与竞价的。

18.3.10竞价人在一份竞价响应文件中，对同一招标项目报有两个或多个报价，且未书面确定以哪个报价为准的；

18.3.11竞价人的竞标报价低于竞价底价的；

18.3.12竞价响应文件含有招租人不能接受的附加条件的；

18.3.13竞价文件明确规定无效的其他情形，或者其他被竞价小组认定无效的情况；

18.3.14不符合法律、法规和竞价文件规定的其他实质性要求的。

**18.4有下列情形之一的，视为竞价人相互串通，无效响应：**

18.4.1不同竞价人的竞价响应文件由同一单位或者个人编制；

18.4.2不同竞价人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

18.4.3 不同竞价人的竞价响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

18.4.4不同竞价人的竞价响应文件异常一致或者竞标报价呈规律性差异；

18.4.5不同竞价人的竞价响应文件相互混装；

18.4.6不同竞价人的竞价保证金从同一单位或者个人的账户转出。

**19.竞价响应文件的澄清**

19.1为了有助于竞价响应文件的审查、评价和比较，竞价小组可以书面方式要求竞价人对竞价响应文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者明显文字和计算错误的内容作必要的澄清、说明或者补正。竞价人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。

19.2 竞价小组可要求竞价人就澄清的问题作出答复，该答复经竞价人代表的签字认可，将作为竞价响应文件内容的一部分。

19.3 竞价人在进行澄清、说明、答辩或补正时，不得改变投标的价格（校核时发现的算术错误除外）、超出竞价文件的范围及改变竞价响应文件的实质性内容。

19.4竞价响应文件报价出现前后不一致的，除竞价文件另有规定外，按照下列规定修正：

19.4.1竞价响应文件中报价一览表内容与竞价响应文件中相应内容不一致的，以报价一览表为准；

19.4.2 竞价响应文件的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

19.4.3单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以报价一览表的总价为准，并修改单价；

19.4.4 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。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价按照本竞价文件规定经竞价人确认后产生约束力，竞价人不确认的，视为无效响应，其竞价保证金不予退还。**存在缺项漏项或者数量不符合竞价文件要求的作为无效响应**；对不同文字文本竞价响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

19.5竞价人拒不按照竞价小组要求作出澄清、说明或者补正的，作为无效响应处理。

19.6 竞价小组对竞价响应文件的判定，只依据竞价响应文件内容本身，不依靠竞价开始后的任何外来证明。竞价响应文件提交截止时间后，竞价人对竞标报价或其他实质性内容修正的函件和增加的任何优惠条件，一律不得作为评审、确定成交人的依据。

**20.废标条款**

20.1因情况变化，不再符合规定的竞价采购方式适用情形的；

20.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

20.3竞价人的最终报价均低于竞价底价，招租人不能接受的；

20.4 因重大变故，采购任务取消的。

**21.评审、确定成交人方法**

21.1竞价小组将从满足采购文件实质性响应要求的竞价人中，按照最后报价由高到低顺序推荐成交候选人。

21.2**招租人授权竞价小组直接确定成交人。**

**22.**成交结果**及公示**

22.1 代理机构将成交结果在常州市尚阳招标有限公司网站上予以公告。公告期限为1个工作日。

22.2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：

22.2.1提供虚假材料谋取成交的；

22.2.2向招租人、代理机构行贿或者提供其他不正当利益的。

22.2.3恶意竞争，最终总报价明显低于其自身合理成本且又无法提供证明的。

22.2.4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竞价小组发现的。

22.2.5与招租人或者其他竞价人恶意串通的。

22.2.6采取不正当手段诋毁、排挤其他竞价人的。

22.2.7法律、法规、规章规定的属于成交无效的其他情形。

**23.成交通知书**

23.1 成交结果确定后，代理机构将向成交人发出成交通知书。

23.2 成交通知书对招租人和成交人具有法律约束力。成交通知书发出后，招租人改变成交结果或者成交人放弃成交，均应当承担相应的法律责任，且不影响服务费的支付。

23.3 代理机构及招租人对未成交人不承担解释未成交原因的义务。

**24.代理机构服务费**

**24.1服务费按照下列标准收取并由成交人承担，成交人应在领取成交通知书时将代理机构服务费付至采购代理机构收取竞价保证金的帐户。**

24.2代理服务收费标准

|  |  |
| --- | --- |
| 服  费　　 　务  　 类  率　 型    成交金额（万元） | 服务类 |
| 100（含，下同）以下 | 1.5% |
| 100-500 | 0.8% |
| 500—1000 | 0.45% |
| …… | …… |

24.2.1成交服务收费按差额定率累进法计算。

24.2.2成交服务收费按上述计算方法不足人民币3000元的，按人民币3000元收取。

24.2.3评委费由成交人按实支付给招标代理机构。

**25.合同的签订**

25.1成交人应按成交通知书规定的时间、地点,按照竞价文件确定的事项与招租人签订采购合同，且不得迟于成交通知书发出之日起三十日内，否则竞价保证金将不予退还，由此给招租人造成损失的，成交人还应承担赔偿责任。

25.2竞价文件、成交人的竞价响应文件及招标过程中有关澄清、承诺文件均应作为合同附件。

25.3签订合同后，成交人不得进行转租，否则招租人有权终止合同。转租造成招租人损失的，成交人应承担相应赔偿责任。

25.4成交人因不可抗力导致无法按期签订合同的，应当在不可抗力发生之日起5日内提出，并提供书面证据，招租人及成交人互不承担任何责任及损失。如成交人无正当理由未按期签订合同的，视为自动放弃成交资格，招租人有权追究其违约责任，同时招租人有权与排位在成交人之后第一位的成交候选人签订合同或重新委托进行采购。

# 第二章 采购项目及技术要求

**一、竞价底价：人民币19.5万元/年（含增值税）**

**二、招租单位：**常州燃气热力集团有限公司

**三、招租房屋情况：**该房屋位于位于浦前西路一号燃气园区内输配公司一楼，约400平方米。

**四、房屋限制经营项目：**养老服务、临终关怀服务、汽车修理（洗车）、机械加工、娱乐业、餐饮、浴室、宾馆、网吧及有毒有害、易燃易爆、高污染、高噪音行业等。

**五、招租期限：**1年。

**六、租金支付方式：**租金一年一付，先付后用。

**七、其他承租要求：**

1.租赁房屋仅用于办公。

2.未经招租人同意，承租人不得转租、转借承租房屋或变更及增加经营范围。

3.水电费用由承租人自行承担，租赁合同签订后，另行签订水电使用协议。

4.其他承租要求详见合同条款。

**八、竞价须知**

1.竞价人应遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

2.凡申请竞价招租的竞价人，皆视为自愿接受本须知约束。

3.竞价人需按自己的要求对竞价招租的商业用房、竞价招租文件、交易条件、合同条款等进行充分了解，对其有异议的，应在申请竞价前提出；对已申请竞价的，应视为无异议，并自愿承担相应责任。

4.现场公开竞价，所有竞租房屋的第一次竞价报价不得低于公告的竞价底价，之后新的报价不得低于当前竞价报价。

5.新报价一旦被报出不得撤消。

6.在规定期限内有两个或两个以上竞价申请人，允许多次报价、价高者得，若最终存在两个或两个以上报价完全相同的最高竞价方，则招租人有权自行从中选择竞得人而无需向其余竞价方做出解释。

7.若在竞价招租期限内只有一个竞价申请人，且报价不低于招租公告的竞价底价，则该竞价申请人为竞得人。

8.竞得人应在取得中标通知书的次日起五天内（节假日除外）与招租人签订租赁合同书，逾期取消承租资格，该商业用房择期重新挂牌竞价。

# 第三章 合同主要条款

出租方(以下简称甲方)：

承租方(以下简称乙方)：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规规定,甲方通过招标平台公开征集承租方并确定乙方为承租方，两方就下列事项达成一致意见，订立本合同。

**第一条 房屋基本情况**。

甲方出租给乙方的房屋位于 ，（下称“租赁房屋”），建筑面积约 ㎡。

**第二条 租赁期限、用途。**

1.该房屋租赁期 年（此为“租赁年”，即租赁起始日起的每12个月；本合同中除另有规定外，所约定的年均指“租赁年” ），自 年 月 日起至 年 月 日止。

2.乙方向甲方承诺，应按照国家法律、法规开展业务，房屋用途 。

3.合同期满，甲方有权收回出租房屋，乙方应及时腾空并如期交还。

**第三条 租金及支付方式。**

1.租金：金额 元(含税金)大写： 。租金按年支付，先付后用，支付至甲方指定帐户，具体如下：

付款方式： 转账 ，收款单位： ，账号： ，开户行： 。

乙方可以以支票、汇款方式向甲方支付，但以甲方到账时间为实际缴款日。

2.租金支付期限：房屋租金由乙方于本合同签署的同时付清。

3.甲方在收到全额租金后 10 日内向乙方提供同等金额的收款凭证。

4.租赁期间，甲乙双方不得以任何理由任意调整租金，本合同另有约定的除外。

**第四条 双方责任。**

1.甲方责任

（1）甲方保证所出租的房屋符合国家房屋出租的有关规定。

（2）甲方应对乙方租赁房屋装修及招牌安装方案进行审定、对施工过程进行监督管理，定期对乙方租赁的房屋和设施、设备等进行检查。

2.乙方责任

（1）乙方在合同期内，应合法经营。在经营中乙方应遵守国家工商、税务等有关政策。乙方必须依法纳税和向有关部门缴纳相关费用，凭照依法经营。乙方享有独立经营自主权，财务独立核算，对其经营风险和经营中的债权、债务负完全责任，并独立承担对外经济、民事、刑事责任。

（2）乙方在合同期内，由于意外事故引起经济损失等一切问题，乙方自己承担全部责任；给甲方造成的经济损失由乙方负责赔偿。

（3）乙方在合同期内，甲方有对乙方在遵纪守法、安全、卫生等方面进行监督的权利。

（4）乙方承担房屋内部的装修费用。

（5）乙方自行领取营业执照、各种许可等经营所需证照，因不能领取证照造成本合同无法履行的，由乙方承担所有责任，甲方不承担任何费用（包括但不限于装修、开业前期等费用）及责任，给甲方造成损失的由乙方负责赔偿。

（6）租赁期间，乙方不得擅自改变租赁房屋的结构，如需改变，方案提前报审资产管理部通过后方可施工，施工不得损坏甲方的设备、设施、其他财产，不得破坏现有绿化等配套设施，不得贮存危险、易燃易爆、违禁物品。

（7）乙方须严格做好自身的消防、治安工作，因乙方原因而造成的消防、治安及其他事故造成损失的，由乙方负全部赔偿责任。

**第五条 租赁期间相关费用。**

租赁期内，除租金外，乙方还需承担租赁期间的各项费用，包括但不限于电费、水费、燃气费、电话费、电视收视费、宽带费、物业服务、卫生费、消防费、设施设备维修保养等各项费用,由甲方代收代缴的各项费用，甲方先收后缴，乙方应及时足额支付，因乙方未及时缴费产生的后果由乙方承担。

**第六条 房屋装潢、添加物及其处置。**

1.乙方应按照甲方审定同意的装饰装潢方案及施工图纸对租赁房屋进行装饰装潢。未经甲方书面同意，乙方不得因任何理由对租赁房屋进行内部结构的改造和拆除。装潢施工过程中所发生的水、电、气等费用及任何事故或责任均由乙方全部承担。

2.本合同因期限届满而终止或双方一致同意提前终止或因一方违约导致另一方提前解除合同等各种原因而终止的：

（1）合同终止后，该租赁房屋内的固定装潢、设施等（不包括乙方投入的可移动设施）乙方不得拆除、破坏，均无偿归甲方所有。乙方的可移动设施应当在合同终止15个工作日内撤除完毕；撤除时如损坏甲方租赁房屋或影响房屋结构安全的，乙方应承担赔偿责任。

（2）在合同终止后20个工作日内，乙方应按本合同第十一条约定办理交验手续并将租赁房屋交还甲方。若乙方未按约交还，则甲方有权收回该租赁房屋，甲方有权进入该租赁房屋内自行处置乙方的可移动设施，由此造成的损失由乙方自行承担，甲方不负任何责任。甲方有权进入租赁房屋内进行检验，并视为乙方默认甲方对该租赁房屋现状的检验结果无任何异议。若经检验发现该租赁房屋有损坏的，由乙方向甲方承担赔偿责任。

**第七条 房屋修缮与使用。**

1.乙方应合理使用并爱护租赁房屋及其附属设施。对因乙方装修添加附属物造成租赁房屋需维修的，以及因乙方保管不当或不合理使用，致使该租赁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，甲方不承担维修责任。如乙方委托甲方维护、维修、更换的，则由乙方另外向甲方支付费用。如乙方经甲方催告后在合理期限内仍拒不维修或拒不承担赔偿责任的，甲方可代为维修，费用由乙方承担，并按乙方违约处理。

2.因上述原因维修的，租赁期不作延长。

3.乙方应遵守国家有关的防火、卫生等方面的要求，根据租赁房屋面积大小及经营要求配置相应的消防灭火器材和器具，所需费用由乙方负担。如因国家相关部门检查有不合格的或租赁房屋内消防系统、设施设备等出现故障而遭到消防等主管部门罚款、停业要求及处罚时由乙方承担罚款，引起停业对乙方造成的损失甲方不承担一切责任。

**第八条 招牌与广告牌。**

租赁房屋面、顶层以及甲方所属范围内的场所中的广告设计、制作、审核和发布权均属甲方。乙方在租赁物业本体或周围设置招牌或广告牌（包括液晶电子显示屏等）应事先征得甲方书面同意，经双方达成协议后施工。

**第九条 房屋的转让与转租。**

1.租赁期间，甲方有权依照法定程序转让该出租的房屋。

2.未经甲方同意，乙方不得转租、转借承租房屋或变更及增加经营范围。

**第十条 合同的变更、解除、终止与赔偿。**

1.甲方退租须提前三个月向乙方书面告知，在征得乙方同意后，乙方可在甲方告知日期后继续使用该房产三个月，甲方不向乙方收取这三个月的租金；乙方退租须提前三个月向甲方书面告知，在征得甲方同意后，乙方应在三个月内交出该房产，并另外补偿甲方三个月租金。

2.房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方视为乙方违约，甲方有权解除合同，收回出租房屋，当年已交租金不退还，乙方还应按照当年度租金的30%向甲方支付违约金。

(1)未经甲方书面同意，转租、转借承租房屋。

(2)未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构。

(3)损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。

(4)利用承租房屋存放危险物品或进行违法活动。

3.在合同期内，乙方逾期交纳本合同约定租金的，每逾期一天，按当年度日租金标准的10%支付滞纳金，逾期超过60天的，甲方有权解除合同，合同解除时乙方还应承担当年度租金的60%的违约金。

4.在合同期内，乙方中途擅自退租的，甲方不退还当年已交租金，不承担乙方所发生的全部费用并且乙方还应该按当年度租金30%的额度向甲方支付违约金。

**第十一条 房屋交付及收回的验收。**

1.交付时甲方应保证租赁房屋本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态，双方交验并在《交接清单》上签字或盖章，《交接清单》作为房屋收回时的验收标准之一。

2.乙方应于房屋租赁期满后，将承租房屋及附属设施、设备依照《交接清单》交还甲方，甲、乙双方验收认可后在《交接清单》上签字或盖章。乙方应与甲方结清应当承担的费用。乙方拒不交还的，甲方有权采取必要措施予以收回，由此造成的损失由乙方承担。

3.本合同期内乙方的任何投入甲方不负担补偿，并不能因其他原因向甲方提出任何要求。

**第十二条 免责条件。**

1.因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

2.因国家政策需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

3.甲方因特殊情况(如更改使用用途、整修等)收回所租房屋造成乙方的损失，甲方不承担责任。

4.因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

**第十三条** 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

**第十四条 声明。**

甲、乙双方在签署本合同前均已认真仔细的阅读过本合同的所有内容，对各自所享有的权利和承担的义务清楚明白，对全部合同条款已有充分的理解。双方在签署本合同之前已经平等、充分地协商。

乙方在本合同签订前已仔细查看该房屋，已完全了解了该房屋的现状，且对该房屋的质量、结构等均认可。

**第十五条 争议解决。**

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，申请常州仲裁委员会仲裁。

**第十六条 通知。**

1.合同一方向另一方发出的与本合同有关的通知均应采用书面形式，可以专人送达或特快专递的方式发送至本合同中所列的住所地址。以专人送达的，按收件一方签收之日期为实际收到日期；以特快专递送达的，以交邮后的第三日为实际收到日期。在送达地址填写准确无误的情况下，如受送达方无故拒收或无人签收或送达文书被退回的，则送达文书退回之日即视为实际送达之日，且视为受送达方已清楚、准确地知晓送达文书所包含的全部内容。

所有通知应发至以下双方联系方式，直至任何一方向另一方发出书面通知更改为止：

甲 方：

联系人: 电话： 0519-86802157

地址： 怀德中路82号澜天大厦 邮政编码： 213000

乙 方:

联系人: 电话：

地址： 邮政编码：

2.住所地址或通讯地址如有变更，应事先以书面形式通知对方，如未及时通知对方，则变更对对方无约束力。对方仍按原送达地址送达的信函、文书无法送达而不能被受送达方实际接收的，送达信函、文书退回之日即视为送达之日，且视为受送达方已清楚、准确地知晓送达文书所包含的全部内容。

**第十七条** 本合同自双方签(章)后生效**。**

**第十八条** 双方约定合同一式捌份，甲方肆份、乙方贰份，代理机构执壹份存档，具有同等法律效力。见证方仅对甲乙双方签订采购合同的事实进行见证，不代表任何承诺或保证，该合同的履行等相关情况均与见证方无任何关系。

**甲 方**： **乙 方**：

法定代表人(签章): 法定代表人(签章):

(或委托代理人): (或委托代理人):

单位地址:常州市怀德中路82号 单位地址:

联系电话:0519-86802157 联系电话：

传真： 传真：

签约日期： 签约日期：

签约地点 签约地点：

**见证方**：

代理机构（章）：**常州市尚阳招标有限公司**

经办人： 电 话：

# 第四章 评审细则

报价在竞价底价以上的，为有效报价。低于竞价底价的报价为无效报价。无效报价的竞价文件不进行评审，也不得成交。在满足竞价文件实质性要求并符合采购需求的前提下，本次竞价以提出最高报价的竞价人作为成交人。

# 第五章 竞价响应文件的组成

**一、资格审查材料，证明竞价人符合资格要求的证明材料包括但不限于以下材料（竞价响应文件中提供复印件并加盖公章，未加盖公章的视为未提供该项材料。）**

\*1.竞价响应函

\*2.法人或者其他组织的营业执照等证明文件

\*3.法定代表人资格证明书、法定代表人身份证复印件（双面）

\*4.授权委托书、代理人身份证复印件（双面）

\*5.竞价保证金单据

\*6.承诺函

**二、价格及有关商务部分材料**

\*1.报价一览表

**三、技术部分材料**

\*1.房屋用途介绍（租赁房屋仅用于办公，限制经营项目：养老服务、临终关怀服务、汽车修理（洗车）、机械加工、娱乐业、餐饮、浴室、宾馆、网吧及有毒有害、易燃易爆、高污染、高噪音行业等。）

**四、说明**

1、上述带“\*”条款竞价人必须在竞价响应文件中提供，否则将作为无效响应处理。**所有项目若有缺失或无效将可能导致无效响应且不允许在竞价响应文件提交截止后补正。**

2、对本章所有的格式 ，竞价人可根据自身情况进行补充和修改，但补充和修改不得造成与本格式内容有实质性的违背。竞价人可提供其它相关的证明材料（不限于此）。

3.投标文件需按本章要求进行编制。

# 第六章 附 件

**告 知 书**

尊敬的竞价人及项目参与人：

为营造公开、公正的市场环境，确保采购工作规范有序开展，特将有关事项告知如下：

一、欢迎竞价人及项目参与人对代理机构工作人员进行监督。凡发现代理机构工作人员有以下情形的，均可以书面具名方式举报，请投送至本公司总经理室。

（一）接受竞价人组织的宴请、旅游、娱乐等活动；

（二）与竞价人或采购人恶意串通的；

（三）在采购过程中接受贿赂或者获取不正当利益的；

（四）违规向关联参与人或竞价人透露招投标或评审信息的；

（五）其他违纪违规行为。

二、竞价人及项目参与人应当遵守竞价活动工作规则，有下列情形之一的，将被列入不良行为纪录，建议有关行政监督部门禁止其一至三年内参与采购代理机构组织的一切项目，并在相关媒体网站予以公布：

（一）在竞价活动实施过程中，有吵闹、起哄、斗殴等行为，扰乱竞价现场或评审现场秩序的，以及在竞价答疑、领取竞价文件、办理相关手续过程中扰乱正常办公秩序的；

（二）采取不正当手段诋毁、排挤其他竞价人的；

（三）提供虚假材料谋取成交、成交的；

（四）向采购人、采购代理机构工作人员行贿或提供其他不正当利益的；

（五）在招投采购过程中与采购人进行协商竞价的；

（六）未按规定程序进行质疑、投诉，影响政府采购项目正常进行的。

监督办公室：常州市尚阳招标有限公司总经理室

投诉监督电话：0519-81581212

**1.竞价响应函**

**竞价响应函**

致：常州燃气热力集团有限公司、常州市尚阳招标有限公司 ：

我单位收到贵单位“ 号”竞价文件后，经仔细阅读和研究，我单位决定参加本项目的竞价活动。为此，我单位郑重声明以下诸点，并负法律责任。

1.我单位愿意遵守贵单位有关竞价的各项规定，提供竞价文件中要求的所有资料，并保证完全真实准确，若有虚假和违背，我单位愿意承担由此而产生的一切后果。

2.我单位承诺财务状况良好，依法缴纳税收和社会保障资金，具备履行合同所必需的能力，参加竞价活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录。

3.我单位承诺该竞价响应文件在竞价开始后的全过程中保持有效，不作任何更改和变动。并同意按竞价文件中的规定，本竞价响应文件的有效期限为投标开始后60天。

4.我单位愿意按竞价文件规定的各项要求，**以年租金 万元/年，按竞价文件条件承租该房屋。**

5.我单位认为贵单位有权决定成交人，还认为贵单位有权接受或拒绝所有的竞价人。

6.我单位愿意遵守竞价文件中所列的收费标准，按竞价文件的规定交纳竞价保证金；若我单位成交，我单位愿意在签订合同前按竞价文件的规定支付成交服务费。

7.如果我单位的竞价响应文件被接受，愿按《中华人民共和国合同法》履行自己的全部责任，同时严格履行竞价文件中规定的每一项要求，履行合同的义务。

8.与本次竞价有关的正式通讯地址为：

地 址：

电 话：

传 真：

竞价人法定代表人或代理人（签字或盖章）：

竞价人名称（公章）：

日 期： 年 月 日.

**2.法定代表人资格证明书**

**法定代表人资格证明书**

单位名称:

地址:

姓名:            性别:        年龄:        职务:

系               的法定代表人。为实施 （ 号） 的工作，签署上述项目的竞价响应文件、进行合同谈判、签署合同和处理与之有关的一切事务。

特此证明。

                 竞价人：（公章）

              法定代表人签字或盖章：

日期：    年    月    日

法定代表人身份证

（双面复印件）粘贴处

**3.授权委托书**

**授权委托书**

本授权委托书声明：我 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(姓名)系\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（竞价人名称）的法定代表人，现授权委托\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（被授权人的姓名、职务）为本次投标中我单位的合法代理人，全权负责参加本次项目的投标、签订合约以及与之相关的各项工作。本竞价人对被授权人的签名负全部责任。

本授权书于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日签字或盖章后生效，特此声明。

法定代表人签字或盖章： 日期：

职务： 联系电话：

单位名称： 地址：

身份证号码：

委托代理人（被授权人）签字或盖章： 日期：

职务： 联系电话：

单位名称： 地址：

身份证号码：

竞价人公章：

地址： 电话：

传真： 邮编：

开户行：

账号：

代理人身份证

（双面复印件）粘贴处

备注：

1.法定代表人参加竞价时，需携带本人身份证原件。

2.委托代理人参加竞价时，需携带授权委托书和本人身份证原件。

**4.竞标报价表**

**报价一览表**

**单位：人民币**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | 常州燃气热力集团有限公司房屋招租项目 |
| 项目编号 | SYZB-SJ-2019004 |
| 房屋租金 |  |
| 租赁年限 | 1年 |

竞价人名称（公章）：

法定代表人或代理人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

**5、承诺函**

**承 诺 函**

致：常州燃气热力集团有限公司、常州市尚阳招标有限公司：

本公司愿意参加贵公司组织实施的编号为 号的招标活动。本公司承诺：

1.本公司依法缴纳税收和社会保障资金；

2.本公司参加招标活动前三年内，在经营活动中无重大违法记录或无不良行为记录，无其他法律、行政法规规定的禁止参与招竞标活动的行为；

3.本公司提交的响应文件中全部材料的内容是真实、合法、有效、无虚假和误导性陈述及重大遗漏的事项。

若与真实情况不符，本公司愿意承担由此而产生的一切后果。

法定代表人或代理人（签字或盖章）：

竞价人（盖章）：

年 月 日

# 

# 友 情 提 醒

各竞价人：

您好！

为了提高贵公司的竞价响应文件有效性，减少不必要的无效响应，特友情提醒注意以下几点：

1.请谨记竞价文件上表述的**各项事宜时间节点**，特别是**竞价时间和地点**，迟到的将一律不能进入开标室。

2.竞价保证金一定按竞价文件规定的**方式和时间**缴至**指定账户**并到账，拒绝以其它方式缴纳，禁止第三方代缴保证金。

3.竞价响应文件**正本和副本应当密封，**并在封袋上加盖**竞价人公章。**

4.竞价响应文件中的证明文件及资料需提供复印件并加盖**公章**。

5.设定**竞价底价**的，低于竞价底价一律视为无效响应。

6.请精心仔细**审阅竞价文件，特别是加粗部分的文字**。如有疑问，请按竞价文件要求进行询疑。

我单位十分欢迎贵单位对招标采购组织工作提出宝贵意见和建议。电话：0519-81580101 0519-81581212

最后祝贵单位成功！

本竞价文件的最终解释权归常州市尚阳招标有限公司所有。

**（全文完）**