南通市中西医结合医院

门诊二楼东侧房屋定向（眼视光中心）经营招租项目

公开招标文件

（资格后审）

项目编号：NTSKQYYCG2024112

招标代理机构：南通辉华企业管理咨询有限公司

二〇二四年十二月

**目 录**

第一章 招标公告 3

第二章 投标人须知 5

第三章 项目需求 10

第四章 评审程序和方法 15

第五章 合同授予 22

第六章 履约及租赁费用给付 30

第七章 质疑与投诉 31

第八章 投标文件的组成及相关格式 33

**尊敬的投标供应商（以下称投标人）：**

**欢迎参加本采购项目的公开招标。为了保证本次招标顺利进行，请在制作招标响应文件（以下称投标文件）之前，仔细阅读本招标文件的各项条款，并按要求制作和递交投标文件。谢谢合作！**

**第一章 招标公告**

**项目概况**

**南通市中西医结合医院门诊二楼东侧房屋定向（眼视光中心）经营招租项目的潜在供应商应在“南通市崇川区人民政府网(www.chongchuan.gov.cn)→我要看→公示公告栏”或“南通市口腔医院（https://www.ntskqyy.com）→医院动态→通知公告栏”获取招标文件，并于2024年12月13日10时前（北京时间，以下相同。）提交投标文件。**

南通辉华企业管理咨询有限公司（以下称招标代理机构）受南通市中西医结合医院（以下称招租人）的委托，就招租人门诊二楼东侧房屋定向（眼视光中心）经营招租项目组织公开招标，诚邀符合条件的潜在供应商参加投标。

**一、项目基本情况**

1.项目编号：NTSKQYYCG2024112。

2.项目名称：南通市中西医结合医院门诊二楼东侧房屋定向（眼视光中心）经营招租项目。

3.招租方式：公开招标；

4.租赁预算：单年度租赁费人民币7万元。

5.最低限价：单年度租赁费人民币7万元。

6.采购需求：招租人拟对其门诊二楼东侧部分用房对外定向（眼视光中心）经营租赁，并就此项工作通过公开招标的形式确定承租方，具体详见本项目招标文件第三章。

7.租赁期：合同签订生效后，采购人通知进场起计的3年。

8.联合体：不接受多个供应商组成联合体参与本项目的招标活动。

**二、投标人资格**

1.具有独立承担民事责任的能力；具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；参加招标租赁活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

2.本项目的特定资格要求：无。

**三、招标文件的获取**

有意愿参与本项目投标的单位，请于本项目招标公告之日起至投标文件接收截止日前，到“南通市崇川区人民政府网(www.chongchuan.gov.cn)→我要看→公示公告栏”或“南通市口腔医院（https://www.ntskqyy.com）→医院动态→通知公告栏”下载本项目的招标文件。

**四、投标文件的提交**

1.**截止时间：2024年12月13日10时**。

2.地点：南通市崇川区光明南路2号江城大厦3幢3层开标室（近虹桥路与梅观路路口），如有变动另行通知。

**五、招标公告期限**

自本公告发布之日起5个工作日。

**六、开标日期和时间地点**

1.开标时间：**2024年12月13日10时整**；

2.开标地点：南通市崇川区光明南路2号江城大厦3幢3层开标室（近虹桥路与梅观路路口），如有变动另行通知；

**七、其他补充事宜**

1.投标保证金：免收。

2.项目开标活动模式：现场参与模式。

**3.项目演示、样品、答辩等：本项目有评标现场的述标活动。**

4.对项目需求部分（供应商其他资格要求、项目需求、评分标准）的询问、质疑请向招租人提出，由招租人负责答复；对项目招标文件其它部分的询问请向招租人或项目联系人提出。

5. 参与本项目投标的供应商，应依照规定提交各类声明函、承诺函的（如涉有），不再同时提供原件备查或提供有关部门出具的相关证明文件。但本项目中标的供应商，应做好提交声明函、承诺函相应原件的核查准备；核查后发现虚假或违背承诺的，将依照相关法律法规规定处理。

**八、凡对本次招租租赁活动提出询问，请按以下方式联系**

1.招租人信息

名称：南通市中西医结合医院；

地址：南通市崇川区跃龙南路36号；

联系人：沈老师；

联系电话：0513-89898889。

2.招标代理机构信息：

名称：南通辉华企业管理咨询有限公司；

地址：南通市崇川区光明南路2号江城大厦3幢3层；

联系人：戴健秋；

联系电话：0513-80100399、18806297798。

3.项目联系方式

联系人：戴健秋；

联系电话：0513-80100399、18806297798。

**第二章 投标人须知**

**一、说明**

1.本招标文件仅适用于南通辉华企业管理咨询有限公司组织的招标活动。

2.本次招标活动及因本次招标产生的合同受中国法律制约和保护。

3.本招标文件的解释权属于本项目招标代理机构。

4.供应商知道或应当知道本项目招标公告及招标文件中的所有内容：如内容或页码短缺、资格要求和技术参数出现倾向性或排他性等表述的，应在本项目招标公告期限及期限届满之日后的7个工作日内提出询问或以书面实名制形式提出质疑；未提出询问、质疑或是未在规定期间内提出询问、质疑的，视作供应商接受本项目招标公告及招标文件中的全部内容；投标人不得在招标活动期间及招标结束后针对本项目招标公告及招标文件中的所有内容提出质疑、投诉。非书面形式的不作为日后质疑提出的依据。

5.供应商应认真审阅本招标文件中的所有事项、格式、条款和规范要求等，如果供应商没有按照招标文件要求提交投标文件，或者投标文件没有对招标文件做出实质性响应，有可能被拒绝参与投标。

6.招标文件项目需求提出的可能涉及到的工艺、材料、设备、商标、样本、技术规范、参数规格、品牌等，仅作为说明，没有限制性，供应商在投标响应中可以选用替代标准，但这些替代标准要优于项目需求技术规格中要求的标准，以满足招租人的需要。

7.**本招标文件内所称的“以上”、“以下”、“内”、“以内”，包括本数；所称的“不足”、“少于”，不包括本数，除非招标文件中有明确所指。**

8.法定代表人为同一个人的两个及两个以上法人，母公司、全资子公司及其控股公司，都不得在同一招标项目相同标段中同时参加投标，一经发现，将视同围标处理。

9.供应商应认真对照资格要求，如不符合要求，无意或故意参与投标的，所产生的一切后果由供应商承担。若投标人提供虚假材料的，将作无效投标处理，并报有关监管部门将其列入失信名单，视情公布在南通市崇川区人民政府网。

10.非招租人原因，中标的供应商**（以下称中标人）**放弃中标资格的，报有关监管部门将其列入失信名单，视情公布在南通市崇川区人民政府网。

11.**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，或同一供应商的不同分（子）公司（分支机构），不得同时参与同一招标项目相同标段的招标活动；**为招标项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该招标项目的其他招标活动；如发现供应商递交的资格后审材料有弄虚作假行为，该供应商将记入不良记录，并上报有关部门，如已中标，招租人有权取消其中标资格，并由该供应商承担由此带来可能的一切责任和损失。

**二、词语释义**

1.招标代理机构：在委托人授权范围内具体组织实施招标活动的组织机构。

2.投标人：参加投标竞争的法人、其他组织。

3.响应：投标人根据招标采购单位发布的招标文件，编制投标文件并按规定投标的行为。

4.合同：租赁双方根据招标文件和中标人的投标文件及中标通知书规定的内容，而签署的以书面形式所达成的协议，包括所有的附件、附录和构成协议的所有文件。

5.甲方(招租人)：合同中明确规定的拥有租赁标的物实际产权或使用权的法人或其他组织。

6.乙方(承租方)：合同中规定的承租招租方提供的标的物的法人或其他组织。

7.天:日历日；工作日：指排除国家法定节假日、休息日外的其余日历日；时间：除特别说明，均指北京时间。

8.租赁标的物地点：合同中明确约定招租人提供租赁的标的物地点。

9.合同价款：根据合同规定，甲方在正确履行合同义务提供租赁标的物给乙方后，乙方应支付甲方的价款。

10.不可抗力：不能预见、不能避免并且不能克服的客观情况。

11.实质响应：满足有关本次招租标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、履行地点和方式、违约责任和解决争议方法等招标文件规定的一切要求。

12.书面形式：指书面文字、合同书、信件和传真等可以有形地表现所载内容的形式。

13.知识产权：指专利权、商标权、著作权等无形财产专有权的统称。

14.损失：指合同一方因不履行合同义务而遭致另一方及第三方的各种损失及损害的费用，还包括但不限于守约方为减轻损害或维护权利而需支付的各种调查费用，差（车）旅费用、律师费用等。

**三、招标项目涉及到的现场勘察**

1.本招标文件所提供的项目相关数据仅做参考，根据自身需要，供应商可以在投标文件递交日前自行实地察看有关现场和对周围环境进行勘察，以获取编制投标文件所需的信息。勘察现场如有费用产生，由供应商自行承担。

2.招租人向供应商提供有关现场的资料和数据，是招租人现有的并认为能使供应商可利用的资料。招租人对供应商由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

3.潜在供应商为响应本项目而勘察项目现场，但不得因此使招租人承担有关的责任和蒙受损失。供应商须承担勘察现场而带来的一切责任及风险。

4.供应商应在现场勘察时，熟悉现场及周围交通道路等情况，以获得一切可能影响投标响应内容的直接资料。供应商中标后，不得以不完全了解现场情况为理由而向招租人提出任何索赔的要求，对此招租人不承担任何责任，且不作任何答复。

5.勘察现场的联系人：详见本招标文件第一章第八条第1点中的内容。

**四、招标文件的澄清、修改、答疑**

1.招标代理机构有权对发出的招标文件进行必要的澄清或修改。

2.凡涉及招标文件的澄清或修改，均以招标代理机构在“南通市崇川区人民政府网(www.chongchuan.gov.cn)→我要看→公示公告栏”或“南通市口腔医院（https://www.ntskqyy.com）→医院动态→通知公告栏”发布的信息为准。

3.招标代理机构对招标文件的澄清或修改，将构成本项目招标文件的一部分，对供应商具有约束力。

4.澄清或修改的内容可能影响到投标文件编制的，招标代理机构将在首次提交投标文件截止日15天前，发布补澄清或修改公告。不足15日的，应当顺延首次提交投标文件截止之日。

5.除非招标代理机构以书面、公告的形式对招标文件做出澄清、修改并通知到供应商，供应商对涉及招标文件的任何推论、理解和结论所造成的结果，均由供应商自负。

6.招标单位视情组织答疑会。如有产生答疑且对招标文件内容有修改，招标代理机构将按照本须知有关规定，以更正公告的方式发出并通知到供应商。

**五、投标文件的组成及装订**

1.投标文件由：**资格后审材料文件、技术标文件、价格标文件**，共3部分组成，**具体相关内容见本招标文件第八章**。

2.供应商按投标文件组成顺序编写响应文件，其内容均需采用A4纸（图纸等除外）打印，并牢固装订成册。**注：投标文件不建议使用活页夹、拉杆夹、文件夹、塑料方便式书脊（插入式或穿孔式）装订。**

3.投标文件不得行间插字、涂改、增删。修改错漏处，**须经过供应商法定代表人或其委托的代理人（以下称被委托受权人）签字或盖章（须加盖公章）**。

**六、投标文件的份数、签署和退还**

1.投标文件的**“资格后审材料文件”、“技术标文件”、“价格标文件”**均为**壹份“正本”和肆份“副本”。**

2.在每一份投标文件上要明确标注项目名称、项目编号、投标文件各自对应的名称、供应商全称、“正本”、“副本”字样，“正本”和“副本”若有差异，概以“正本”为准。

3.**投标文件中的所有“正本”，须为打印的，其正文内容均由参与本项目的法人、其他组织的法定代表人或被委托受权人签字（或盖章）（须加盖公章）。投标文件中的所有“副本”可为“正本”的复印件。**

4.开标程序顺利进行后，所有的投标文件都将作为档案保存，不论中标与否，招标代理机构均不退回（未拆封的除外）。

**七、投标文件的密封及标记**

1.供应商须将本项目投标文件**“资格后审材料文件”、“技术标文件”、“价格标文件”分3个密封件进行独立包装**。

2.密封后，应在每一密封件上明确标注招标项目名称、项目编号、投标文件各自对应的名称、供应商全称及日期，同时加盖供应商公章。

**【特别提醒】投标文件“资格后审材料文件”、“技术标文件”的密封件及其内文件的“正本”或“副本”，均不得含有任何“价格标文件”中的报价表（报价单）的内容，否则作无效投标处理。**

**八、投标文件的有效期**

1.从投标文件接收截止之日算起，45个日历天内投标书应保持有效。有效期短于这个规定期限的投标，将被拒绝。

2.在特殊情况下，招标代理机构可与投标人协商延长投标文件的有效期。这种要求和答复都应以书面、传真、或电报的形式进行。同意延长有效期的投标人不能修改投标文件。拒绝接受延期要求的投标人的投标将被拒绝。

**九、投标费用**

无论招标过程和结果如何，投标人自行承担与本次项目招标有关的全部费用。

**十、投标报价**

1.本项目不接受任何有选择的报价。

2.投标报价均以人民币为报价的货币单位。

3.报价表必须加盖投标人公章且必须经法定代表人或被委托受权人签署。

4.报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

（1）投标文件中报价表（开标一览表）内容与投标文件技术响应中内容明细不一致的，以报价表（开标一览表）为准；

（2）投标文件中涉及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，以报价表（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。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价应当由投标人的法定代表人或其授权的代表签字确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

5.投标报价是招标文件确定的招标范围内从租赁到整体经营实施的所有费用价格体现，包括但不限于：

**（1）该项目承租后的年度租赁费用及合同包含的所有风险、责任及响应招标文件要求等各项应有的费用。**

**（2）报价包含租赁期内的一切经营费用，以及标的物租赁使用期间涉及到的物业管理（水、电费）、场地装修、设备维修、维护、保养等经营所需涉及的一切费用；该类费用均由承租方自行承担。**

6.本次公开招标项目仅为一次商务报价，一旦中标即为中标价。除非因特殊原因并经买卖双方协商同意，中标人不得再要求追加任何费用。同时，除非合同条款中另有规定，否则，中标人的中标价在合同实施期间不得因市场变化因素而变动。

**十一、招标服务费**

1.无论招标过程和结果如何，供应商自行承担与本项目招标有关的全部费用。

2.本项目的评委费500元/半天/人，每超出1小时增加100元，由招标代理机构据实向本项目的中标人收取。

3.本项目中标代理服务费由中标供应商承担，收取标准以成交价为基准乘以中标代理收费费率，经计算后一次性收取。

招标代理收费费率标准：

| **中标金额** | **招标代理收费费率** |
| --- | --- |
| 100万元以下 | 0.9% |
| 备注 | 1.收费费率标准，是参考原国家计价格〔2002〕1980号《招标代理服务收费管理暂行办法》规定，按货物（知识产权产品）类标准的费率执行。  2.招标代理费用不足1500元的，按1500元收费。 |

4.招标代理服务费收取账户信息如下：

收款单位：南通辉华企业管理咨询有限公司

银行账号：1071 6001 0400 20722

开户银行：中国农业银行南通市人民东路支行

5.供应商自行考虑包含在报价内的该项费用及风险并将其综合在单价内，不得单列。

6.采购代理服务费应在《成交通知书》发出送达后3日内一次性付清。

**十二、未尽事宜**

参考有关法律法规的规定执行。

**第三章 项目需求**

**一、技术响应说明**

供应商不能简单照搬照抄项目需求说明中的技术、商务要求，必须作实事求是的响应。如照搬照抄项目需求说明中的技术、商务要求的，供应商一旦中标与招租人签订合同和履约环节中不得提出异议，一切后果和损失由中标人承担。

**二、项目概述**

1.南通市中西医结合医院门诊二楼东侧房屋(分割建筑面积约55.76平方米)，拟对外定向经营出租，用途为开办眼视光中心，起租价为7万元/年。

2.承租方对租赁范围内的建筑、场地（所）、设施设备、物品等，进行整体经营，其所有物业具有占有、使用及收益权。

**三、承租经营管理总则**

1.为了维护医院的安全、稳定与和谐，供应商的经营项目必须符合国家法律法规，严禁从事违法、违纪活动，一经发现将无条件取消供应商经营资格，并由供应商承担一切后果。

2.经营范围：以视力矫正、验光配镜以及相关健康教育服务为主。合法经营，经营目录须提前向招租人备案。营业时间每天不少于9小时。

3.价格控制：商品定价合理，价格稳定，保障供应，如发生类似问题需及时落实整改，招租人有权进行监督。

4.如因上级部门要求及政策变化等原因，医院有权无条件终止租赁。

**四、承租经营要求**

1.经营范围不能与招租人的诊疗业务有冲突；不能从事或销售与医疗药品、医疗器械（耗材）、医疗物资、医疗保健品等与医疗有关的经营活动（经招租人授权经营的物品除外）；经营的产品价格不得高于市场价格；承租人派遣的工作人员按规定应取得相应职业技能鉴定或医师执业证。

2.承租人需根据招租人需要，配合开展青少年近视防控筛查，配合开展近视防控科普与公益等。

3.承租方至少为该项目配备2人，均需具备验光员资质（需提供相关资质材料）。

4.知识产权：承租方使用南通市中西医结合医院的无形知识产权的，如标志标识等，必须按照相关规定，经招租人或其他标志权利人充分许可。

5.承租人在经营期间要做到态度文明，不得影响病人休息，不得采用大声叫买、音响等发声设备、强光照射等扰乱正常医疗秩序的经营手段。环境整洁卫生，货物堆放整齐，价格合理，明码标价，坚持以保证职工和患者的合理盈利为原则，不得暴利定价，禁止烧煮不得浪费水电，做到节能减耗。

6.承租人应提供优质的商品，坚持以服务患者和医护人员日常生活物资所需为原则，禁止以次充好、出售质次或经营许可范围外的商品。

7.承租人应自行解决货柜、货架、冰箱、微波炉等相关必要设备及收费系统等，派遣人员年龄应健康状况良好。

**五、租赁期间与标的物使用有关的管理要求**

1.没有征得招租人的书面同意，承租人不得私自转让、转租或委托他人经营，更不能利用招租人资产搞不法经营，一经发现，招租人有权终止合同，并视情况要求给予招租人一定的经济赔偿，招租人保留追诉相关人员的法律责任。

2.承租人必须遵守医院规章制度，服从招租人的管理、指导和监督。承租人必须依法经营，证照齐全、按章纳税，无条件服从招租人及行业主管部门的管理、检查、监督，如承租人不服从医院的监督管理，医院有权随时终止租赁合同。承租人必须于开业前办理好营业经营许可证等相关证件，严格遵守《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国消防法》等国家有关法律和法规条例；并将复印件送医院备案，若逾期未办好，作为自动放弃处理，将由下一个候选单位接标。

3.为了规范经营秩序，确保门面整洁，承租人的营业活动必须在门面房内进行，不得擅自扩大至室外；门面房室内外卫生实行“三包”，用电严禁私拉乱接，电路改造须经招租人相关职能部门同意，并在招租人委派的电工指导下进行，对于检查不合格的，招租人将责成承租人限期整改，直至解除合同。承租人在应急状态下，应配合院部采购基本生活相应物资或提供物资供应渠道。

4.承租人承租后在经营期间做好防火、防盗、防水、防毒，维持秩序等工作，由此引发事故造成一切财产损失、人身伤害、安全等其他责任事故以及任何罚款（以及给招租方造成的损失），由承租人负完全赔偿责任。招租人将视情节轻重提出要求赔偿损失，并有权决定是否终止合同。

5.招租的经营服务用房如遇不可抗力因素（政策规划调整、整改、拆除、停电、停水或不可抗力自然灾害）需要拆除或另有他用的，承租人必须无条件服从，院方不对装修改造进行收购或补偿，院方不承担任何责任。**如在租赁期内因招租人规划调整需拆除、搬迁或因其他原因改变房屋用途，招租人提前两个月通知承租人后，即有权解除或终止合同。**

**六、承租供应商应承担经营性支出的公共费用**

1.合同租赁期间，以下费用由承租方支付并承担延期付款的违约责任：

（1）水、电费；

（2）其他与使用租赁标的物房屋有关的费用，如物业、网络增殖服务，包含通信、网络费用等。

2.水、电费由招租方与承租方单独按实结算（承租方租赁范围内单独设计量表，根据有关部门的收费标准结算，每6个月，按水、电管理部门出具的有效票据及单价结算）。承租方若不及时支付水电费，招租方有权从履约保证金中支取，在该保证金不足时，承租方应当在接到招租方通知后一周内补足。

**七、承租经营的****标的物的装修要求**

1.承租人在门面房及门头的装修装饰前，须将装修装饰方案递交给招租人相关职能部门审批，装修方案及装修时间须得到招租人同意后方可进行装修（装修费用由承租人负责）。

2.承租人在没有征得招租人同意的情况下不得擅自改变门面房结构，若不听劝阻，招租人管理部门有权进行经济处罚并限期整改，直至解除合同，由此产生的一切后果由承租人负责。

**3.****装修期：1个月（即30个日历天），从合同签订生效，招租方通知进场之日起计。**

**4.装修期间，涉及水、电费等消耗支出的，均由承租方承担，招租人据实结算收取。**

5. 装修期不纳入房租租赁金额的计算，装修期间出现对外营业的情况，则视为装修期截止，并以该等情形出现的次日起，计算实际承租期。

6.承租方租赁期满后，涉及相关装修及租赁经营期间对标的物进行装饰装修的建筑建材、设备设施承租方不得拆除，且在租赁期满后涉及本条约定情形的物资资产产权归招租人所有（注：非附着在建筑物本身且可独立移动的物资除外），否则，需按招租人要求恢复原状。

**八、招租人的权利和义务、责任**

**（一）招租人的权利**

1.租赁合同终止，招租人有权回收租赁标的物的所有权。

2.招租人有权了解承租方经营管理情况以及进行监督的权利。

3.在租赁期内，如在租赁标的物内发生重大违法违纪行为，或在租赁标的物内发生严重火灾、重大物资失窃事件，或发生群死群伤等重大安全责任事故，或承租方不能完成合同约定的经营管理，或承租方擅自转租、或以承包方式变相转租，或承租方出现根本性违约事由，或出现承租方破产清算，或招租人不能实现合同目的等情况，招租人有权单方面终止并解除合同。

4.在租赁期内，因承租方的经营管理行为所产生的任何债务，均由承租方承担。招租人不向因承租方的经营管理行为所产生的任何第三方承担任何法律责任。

5.在租赁期内，承租方对租赁标的物进行功能规划调整或主体性装修或建设的，应当先行提交给招租人审定并经相关行政部门批准后才能实施。

6.在租赁经营期内，承租方不及时支付标的物租赁的房屋使用费用，经招租人催告后仍未支付的，招租人有权采取停水、停电等措施，直至解除合同。

7.租赁期间，招租人如需要出卖或抵押标的物房屋的，应提前壹个月（30日）通知承租方。

**（二）招租人的义务与责任**

1.招租人保证所提供的房屋产权清晰，招租人拥有合法的经营使用权，因第三人主张权利而影响承租方经营的，由招租人承担全部责任。

2.招租人所提供的房屋在交付承租方经营时，应及时配合承租方完成交接手续并保证在交付时能正常使用。

3.对承租方为履行合同约定而提出的合理要求，招租人应在力所能及的范围内予以及时配合解决，尽量为承租方的经营项目提供方便。

4.在本项目承租合同终止时，招租人应当协助承租方办理交接手续。

**九、承租方的权利和义务、责任**

**（一）承租方的权利**

1. 在承租期内，承租人享有租赁标的物的经营使用权并独立承担在经营管理过程中产生的全部经济、法律责任。

2.承租方制定相关的安保、卫生消防、应急预案等相关的制度，自觉接受相关部门的监督和检查。

3.招租人出卖租赁房屋的，承租方在同等条件下有优先购买权。

**（二）承租方的义务与责任**

1.依法申报消防、环保、卫生防疫、安全安监等部门审核后方可经营的，须办理一切相关法律手续，合法经营，且经营场馆的各项规章制度须报招租人备案；

2.承租方必须按照国家、地方法律、法规和政策的要求依法开展经营活动，不得从事有损政府形象及招租人形象的活动。

3.承租方依法自主经营，自负盈亏，独立承担民事责任，承租方的任何债权、债务均与招租人无关。

4.承租方必须保证遵守院方的规章制度，接受招租人的监督，不影响招租人正常的工作秩序，同时，做好标的物场地的清洁卫生和消防、安全保卫工作。

5.承租方聘用人员应符合国家相关规定，接受南通市相关部门的监督，按国家规定办理相关保险，并承担相关保险费用，承担履约期内劳动争议责任和追索。承租方承担因自身管理原因造成意外和事故的赔偿和相应法律责任。

**十、违约责任**

1.有下列情形之一的将被视作违约，招租人有权提前解除或终止合同：

（2）合同履约期间有重大违法情形出现的。

（3）合同履约期间未妥善处置商客纠纷而引发相关群体事件的。

（4）合同履约期间未征得招租人书面同意而将本项目整体租赁使用权转让给第三方经营的。

（5）未经招租人同意，擅自对标的物进行装修改造的，或擅自拆改、移动不可移动的附属设施的；

（6）未经招租人书面同意，擅自改变本项目经营场所对外租赁用途的；

（7）利用标的物或在内从事非法活动的；

（8）不及时支付标的物租赁的房屋使用费用，经甲方催告后仍未支付的（包含租赁合同价款缴付）。

（9）除上述条款约定外，有本招标文件规定的其他情形或是有合同约定的其他严重违约行为的。

2.因承租方原因提前解除或终止合同的，承租方所支付的履约保证金全额不予退还。

3.本项目租赁合同终止，承租方未按照合同约定，及时办理交接手续的，承租方所支付的履约保证金全额不予退还。

**十一、履约保证金**

1.本项目中标后的履约保证金为**“单年度合同租赁价款”的10%** 。

2.在中标通知书发出送达后 **一周（即5个工作日）** 内，本项目的中标人凭中标通知书将履约保证金汇至招租人指定账户，超期或未有协商，则视为自动放弃中标资格，招租人将上报有关监管部门建议将其纳入失信名单，且不得参与招租人针对本标的物组织的租赁活动。

3.承租方按要求保质保量的在合同履行完毕，且承租期间内无违约行为、未发生重大安全事故，招租人的资产未有损坏的前提下，合同期满并在双方办理交接手续完成后起15个工作日内，招租人凭承租方的申请，一次性无息全额退还履约保证金

4.由于承租方的原因，在签订合同后出现不按合同履行或不适当履行合同的情况，招租人有权将履约保证金也视同违约金，全额不予退还，同时招租人亦有权解除合同，承租方还须为此承担一切由此产生的法律责任。

**十二、关于项目租赁承租涉及合同及价款与缴付方式的要求**

**【特别提醒】缴付付款方式不接受负偏离及任何意图改变付款方式的意图表达，否则作无效投标处理。下述条款在：**

**合同签订前，中标人未予执行的，视作自动放弃中标资格，招租人将上报有关监管部门建议将其纳入失信名单，且不得再参与招租人针对本标的物组织的租赁活动；**

**合同履行期间，承租方未予执行的，将视作合同违约。请知悉！**

1.租赁期

（1）本项目“单年度合同租赁总价款”按12个月为单位计算，即为“一年度合同租赁期”；

（2）本项目合同内的租赁期为3年，共计36个月。

2.合同的签订和生效

**（1）在签订合同之前，承租方应当以转账的方式向招租人支付履约保证金（“单年度合同租赁总价款”的10%）。**

（2）承租方完成在租赁标的物所在地注册经营公司，取得营业执照（如涉有）。

**（3）完成上述事项和涉及款项后，中标人提交相关款项凭证，与招租人签订合同。**

**（4）合同经双方签字盖章后生效。**

**3. 根据“先付后用”原则，合同签订生效，招租人通知进场之日起计的15日内，以转账到招租人指定账户的方式，承租方向招租人一次性支付合同第一年度的“单年度合同租赁价款”100%的费用。**

**4.合同签订生效，招租人通知进场之日的次日起计，90个日历天为“免租期”（即免除承租方租金），用作承租方对租赁标的物的装修等建设活动。承租方****实际承租期从“装修期”截止之日的次日开始计算。**

**5.合同价款涉及的费用缴付说明**

（1）承租方本项目第2年度的“单年度合同租赁价款”应在第2年度租赁期开始后的15天内，按“单年度合同租赁价款”的100%，一次性缴纳第2年度的租赁费，以此类推，缴付至租赁合同期满；期间，水电费每6个月缴付一次。

（2）拖欠“合同租赁价款”1个月（即30日历天），须支付违约金。金额为当年度应缴“单年度合同租赁价款”的 10% ；拖欠超过2个月视为乙方严重违约，合同项下甲方有权终止合同并收回租赁的标的物房屋含所有权，由此引起的一切损失由承租方承担。

（3）招租人自收到承租方缴付的租金之日起计，15天内向承租方开具租金发票。

**第四章** **评标程序和方法**

**一、招租人委托招标代理机构组织招标**

1.依法成立评标委员会，评标委员会由招租人代表和评审专家组成，成员人数为**5**人以上单数。

2.投标人的法定代表人或被委托受权人须持身份证准时参加投标会。

**二、开标**

1.投标人不足3家的，不得开标。

2.开标时间：**2024年12月13日10时整；**开标地点：南通市崇川区光明南路2号江城大厦3幢3层开标室（近虹桥路与梅观路路口）。

3.招标代理机构主持开标并记录，及时处理投标人代表提出的询问或回避申请。

4.开标后投标人不得撤回投标，否则投标保证金将不予退还。

5.开标后，招租人委托评标委员会根据招标文件载明的资格审查要求，对投标人的资格进行审查（含信用信息审查），合格的投标人进入评标，参与项目的技术标、价格标评审综合环节。

6.资格审查时间：**开标后当即开始**；资格审查地点：南通市崇川区光明南路2号江城大厦3幢3层评标室。

7.资格审查中包含对投标人的信用记录进行审查，具体如下：

（1）投标人存在不良信用记录的，其投标将被认定为投标无效。

（2）招标代理机构统一登录 “信用中国（www.creditchina.gov.cn）”网站，查询供应商的信用记录。

（3）不良信用记录指投标人在“信用中国（www.creditchina.gov.cn）”被列入：政府采购严重违法失信名单、失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，以及存在供应商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记录。

（4）招租人或招标代理机构将在投标截止后1小时的时期内查询投标人的信用记录。

（5）查询及记录方式：招租人或招标代理机构经办人将查询涉及的如网页、相关记录文件等打印、签字并存档备查。投标人不良信用记录以招租人或招标代理机构查证查询核实的结果为准。

（6）在本招标文件规定的投标截止时间之后，涉有的查询网站信息或记录文件发生的任何变更均不再作为评标依据；投标人自行提供的与网站信息不一致的或其他证明材料亦不作为资格核对的依据。

**三、评标**

**（一）评标事项**

1.符合资格要求的投标人不足3家的，不得评标。

2.评标时间：**资审后当即开始**；评标地点：南通市崇川区光明南路2号江城大厦3幢3层评标室（近虹桥路与梅观路路口），如有变动另行通知。

3.招标代理机构负责组织评标工作，并履行下列职责：

（1）核对评审专家身份和招租人代表授权函，对评审专家在采购活动中的职责履行情况予以记录，并及时将有关违法违规行为向有关监管部门报告。

（2）宣布评标纪律。

（3）公布投标人名单，告知评审专家应当回避的情形。

（4）组织评标委员会推选评标组长，招租人代表不得担任组长。

（5）在评标期间采取必要的通讯管理措施，保证评标活动不受外界干扰；除招租人代表、评标现场组织人员外，招租人的其他工作人员以及与评标工作无关的人员不得进入评标现场。

（6）根据评标委员会的要求介绍采购相关政策法规、招标文件。

（7）维护评标秩序，监督评标委员会依照招标文件规定的评标程序、方法和标准进行独立评审，及时制止和纠正招租人代表、评审专家的倾向性言论或者违法违规行为；招租人可以在评标前说明项目背景和采购需求，说明内容不得含有歧视性、倾向性意见，不得超出招标文件所述范围。说明应当提交书面材料，并随招标文件一并存档。

（8）核对评标结果，有下列规定情形的，要求评标委员会复核或者书面说明理由，评标委员会拒绝的，则予以书面记录并向本级财政部门报告：

① 分值汇总计算错误的；

② 分项评分超出评分标准范围的；

③ 评标委员会成员对客观评审因素评分不一致的；

④ 经评标委员会认定评分畸高、畸低的。

（9）处理与评标有关的其他事项。

4.评标委员会负责具体评标事务：

（1）独立履行审查、评价合格投标人的投标文件是否符合招标文件的商务、技术等实质性要求并进行比较和评价；按照招标文件中规定的评标方法和标准，对符合性审查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价并依据招标文件载明的评标方法直接确定中标人。

（2）对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会应当以书面形式要求投标人做出必要的澄清、说明或者补正。投标人的澄清、说明或者补正，应当采用书面形式由投标人代表签字，但不得超出招标文件的范围或者改变其实质性内容。

（3）评标委员会发现招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行，或者招标文件内容违反国家有关强制性规定的，应当停止评标工作，与招租人或者招标代理机构沟通并作书面记录。招租人或者招标代理机构确认后，应当修改招标文件，重新组织招标活动。

5.评标委员会成员独立履行以下职责与义务：

（1）遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；

（2）审查合格投标人的投标文件是否实质性响应招标文件要求，并做出评价；

（3）按照招标文件规定的评标办法和评标标准进行评标，对评审意见承担个人责任；

（4）可以要求投标人对投标文件有关事项做出解释或澄清；

（5）对评标过程和结果，以及投标人的商业秘密保密；

（6）配合相关部门的投诉处理工作；

（7）配合招租人或招标代理机构答复投标人提出的质疑。

6.除招租人代表、评标现场组织人员外，招租人的其他工作人员以及与评标工作无关的人员不得进入评标现场；有关人员对评标情况以及在评标过程中获悉的国家秘密、商业秘密负有保密责任。

7.开标后直到公告项目中标结果发出中标通知书并授予中标人合同为止，凡属于评审、澄清、评价和比较投标的所有资料及有关授予合同等的相关信息，都不应向投标人或与评标无关的其他人泄露。

8.评审期间，合格投标人的投标文件仍有可能被评标委员会根据规定判为无效投标。

9.在投标文件的评审、澄清、评价和比较的过程中，投标人对招租人和评标委员会成员有施加影响的任何行为，都将取消其投标资格。在授予合同的过程中，投标人对招租人和评标委员会成员有施加影响的任何行为，都将取消其中标资格。

**（二）评标方法和程序**

1.评标委员会成员对合格投标人的投标文件进行符合性审查，检查合格投标人的技术标文件是否符合《符合性检查表》所列条件，对于不符合条件的将视作无效投标。

符合性检查表：

| **序号** | **完全符合下列所有条款的，投标文件方有效** |
| --- | --- |
| 1 | 具备有效的投标函。 |
| 2 | 投标文件由法定代表人或被委托受权人签字或盖章；投标文件加盖了法人、其他组织的公章。 |
| 3 | 投标文件满足45个“日历天”的有效期。 |
| 4 | 提供了技术响应文件，针对本项目的履约保证金、关于项目租赁承租涉及合同及价款与缴付方式的要求，均实质性响应。 |
| 备注 | （1）评标委员会分别对每一份投标文件依据上表所列条款进行检查。  （2）投标文件不满足上述任意一条，将导致投标无效。 |

2.按照招标文件中规定的评标方法和标准，对符合性审查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。

3.本项目采用 **综合评分法** ，即指投标文件满足本项目招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标，经评审后综合得分最高的投标人确定为中标人的评标方法。

4.评标委员会严格按照招标文件规定的要求、条件、评分标准，对投标人所提供的完整计划标的物的科学性、可行性、产品质量、服务质量的保证及承诺等实质性响应内容进行比较评价。

5.对投标文件的评审判定，只依据投标文件内容本身，不依靠开标后任何外来证明文件。

6.**本次项目技术标和价格标评审总分值为100分。**评审因素比重如下：

（1）“技术标分值”占总分值的比重为 **70%（权重）** （取小数点后二位）；

（2）“价格标分值”占总分值的比重为 **30%（权重）** （取小数点后二位）。

7.评标委员会评委独立对每个进入打分程序的有效投标人的投标文件技术标和价格标以打分的形式进行评审和评价（计算结果均四舍五入保留两位小数）。

8.技术分按各评委评分累计后的算术平均值计算，分值小数点后保留两位。

9.投标人的价格标评审得分直接计算取得，并与其技术标得分相加为该投标人的综合得分（保留小数点后2位）。

10.本项目采用综合评分法，评标结果按评审后综合得分由高到低顺序排列；综合得分相同的并列；综合得分并列第一的，则采取现场抽签的方式确定（抽签顺序为并列的供应商在递交项目投标文件的签到顺序号）。

**11.招租人以招标文件本条款，授权评标委员会，就评标结果按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后的综合得分由高到低排序，推荐第1至3名的投标人为本项目中标候选人，并确定第1中标候选人为本项目需求承租的中标人，出具《评标报告》，评标结果通知到所有投标人。**

12.当中标人放弃中标的、不支付履约保证金的，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等的情形，不符合中标条件的，招租人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

13.推荐中标人的特殊情况处理：采用综合评分法综合得分相同 ，按照报价由高到低的顺序排列；综合得分且报价相同的并列；综合得分排序并列第一的，则采取现场抽签的方式确定（供应商的抽签顺序分别为各供应商递交竞争性磋商响应文件签到顺序号）。

14.评标时，评标委员会评委成员对评标细则若有争议，由评标委员会评委成员集体讨论确定并对未尽情况有最终解释权。评标委员会评委成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则做出结论。持不同意见的评标委员会评委成员应当在评标报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评标报告。

**四、评标标准**

**（一）技术标评审：（70分）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **评分项目** | **评分因素** | **分值** |
| 1.企业实力（25分） | （1）具有有效的质量管理体系（ISO9001或GB/T9001）、医疗器械质量管理体系（ISO13485）以上两项，每有一项得3分，共6分；注：提供有效期内认证证书复印件和打印国家认证认可监督管理委员会证明 | 6 |
| （2）供应商团队的专业验光员具有二级及以上职业资格证书的，每有一人得2分，最多得6分；具有四级及以上执业资格证书的，每有一人得1分，最多得4分；本项最高得10分。评审因素可兼得，同一人不累计得分。（须提供人员相应资格证书及社保机构出具的2024年任意一个月的供应商为其缴纳的养老保险金缴费证明材料并加盖公章，未提供不得分） | 10 |
| （3）供应商须提供自2021年1月1日起，具有与国内公立医院（含视光中心）相关业务合作的同类项目业绩，每有一个业绩计3分，最高9分。注：提供合同复印件加盖公章。 | 9 |
| 2.视光中心实施方案（16分） | （1）根据供应商提供的硬件投入及环境布置方案进行评分，包括但不限于拟投入本项目的设备情况及空间利用布置方案等：方案应当完整、合理，**提供的平面布置图、效果图等配套图纸（**未提供或提供不全不得分**）**设计科学，可行性高；该项最高得9分。 | 9 |
| （2）根据供应商提供的视光中心实施方案进行评分，方案内容应当全面、具体、可行性高；该项最高得7分。 | 7 |
| 3.服务方案及措施（16分） | （1）根据供应商提供的经营定位及经营理念等进行评分，包括但不限于经营管理、实施方案及经营优势等内容；方案应规范、合理，符合项目要求且可行性高；该项最高得4分。 | 4 |
| （2）根据供应商提供的针对本项目制定的人员配备与管理方案评分，方案内容包括但不限于人员配置、岗位职责、人员培训、员工规章制度等内容：方案应详尽，完全切合实际，科学合理且可行性高；该项最高得4分。 | 4 |
| （3）根据供应商提供的各类安全及卫生的日常管理措施进行评分，包括但不限于安全生产、用水用电安全、商品卫生、人员卫生、环境卫生、垃圾处理等方面：措施方案应规范、完整、合理且可行性高；该项最高得4分。 | 4 |
| （4）根据供应商提供的各类突发事件的应急方案进行评分，包括但不限于各项投诉处理、突发事件处理、恶劣天气应对等相关措施：应急方案应规范、完整、合理且可行性高；该项最高得4分。 | 4 |
| 4.增值服务  （7分） | 供应商应根据自身能力经验，结合医院未来发展，提供相关增值服务方案。相关增值服务科学合理、针对性高、可行性强且具备实际意义；该项最高得7分。 | 7 |
| 5.现场述标（6分） | 供应商就其提交的整体方案进行现场详细阐述。阐述内容应全面覆盖方案的理念、架构、实施步骤、预期成果、风险评估与应对、维护升级计划及成本预算等关键方面。该项最高得6分（时间8分钟内）。 | 6 |

**（二）价格标评分：（30分）**

**1.本项目单年度租赁费最低限价为人民币7万元，低于该限价的作无效投标处理。**

2.价格分采用高价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最高的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分别按照下列公式计算：

**报价得分 =（投标报价/评标基准价）×30%×100**

**（三）评标时评委对评标细则若有争议，由评标小组评委集体讨论确定，并对未尽情况有最终解释权。**

**（四）对落标的投标人不做落标原因的解释。**

**五、出现下列情形之一的，作无效投标处理**

1.投标文件未按招标文件要求签署、盖章的；

2.不具备招标文件中规定的资格要求的；

3.报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的；

4.投标文件含有招租人不能接受的附加条件的；

5.法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

**六、有下列情形之一的，视为投标人恶意串通投标，其投标无效**

1.直接或者间接从招租人或者招标代理机构处获得其他供应商的相关情况并修改其投标文件；

2.按照招租人或者招标代理机构的授意撤换、修改投标文件；

3.与其他的供应商协商报价、技术方案等投标文件的实质性内容；

4.属于同一集团、协会、商会等组织成员的供应商，按照该组织要求协同参加采购活动；

5.供应商之间事先约定由某一特定供应商成交；

6.供应商之间商定部分供应商放弃参加采购活动或者放弃中标；

7.供应商与招租人或者招标代理机构之间、供应商相互之间，为谋求特定供应商中标或者排斥其他供应商的其他串通行为；

8.不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

9.不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

10.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；

11.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；

12.不同投标人的投标文件相互混装。

**七、出现下列情形之一的，作废标处理**

1.符合资格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.出现影响采购公正的违法违规行为的；

3.所有投标人报价低于租赁预算价的；

4.评标委员会依据法律法规可以认定为废标的其他情况。

**八、因重大变故，采购任务被取消的，****招租人或者招标代理机构应当终止采购活动，通知所有参加采购活动的供应商，招租人将项目实施情况和采购任务取消原因报送主管预算部门。**

**九、中标通知**

1.开标结束后，招标采购单位自中标人确定之日起2个工作日内在指定媒体上公告中标结果。

2.中标公告期限为1个工作日。

3.中标通知书发放条件和途径：中标公告的当日起，供应商可至代理机构领取中标通知书。领取地址：南通市崇川区光明南路2号江城大厦3幢3层，电话：0513-80100399、18806297798。

3.《中标通知书》一经发出，即具有法律效力。招租人、中标人依法承担法律责任。

**第五章 合同主要条款**

**南通市中西医结合医院门诊二楼东侧房屋定向（眼视光中心）经营招租租赁**

**合同书**

**本合同双方当事人：**

出租方:（以下简称甲方）

地 址：

电 话：

承租方：（以下简称乙方）

统一社会信用代码：

地 址：

电 话：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就下列房屋的租赁达成如下协议：

**第一条 合同标的基本情况**

1.南通市中西医结合医院门诊二楼东侧房屋(分割建筑面积约55.76平方米)，拟对乙方定向经营出租。

2.乙方对租赁范围内的建筑、场地（所）、设施设备、物品等，进行整体经营，其所有物业具有占有、使用及收益权。

**第二条 租赁用途**

1.乙方租赁该房屋用途为：用于开办眼视光中心。未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变租赁用途。

**第三条 租赁期限**

1.租赁期限自2025年 月 日起至2028年 月 日止，共计3年**（注：不包含免租期）**。

**第四条 租金和支付方式**

**1.年度租金****为****： 人民币 圆****整（¥：0.00元/年） 。租赁期间，除本合同约定之外，甲方不得以任何理由单方面调整租金。**

2.租金支付方式：

2.1 根据“先付后用”原则，合同签订生效，甲方通知进场之日起计的15日内，以转账到甲方指定账户的方式，乙方向甲方一次性支付合同第一年度的“单年度合同租赁价款”100%的费用，即**： 人民币 圆整（¥ 元/年） 。**

3.合同签订生效，招租人通知进场之日的次日起计，即2024年 月 日起至2025年 月 日止，90个日历天为“免租期”（即免除承租方租金），用作乙方对租赁标的物的装修等建设活动。乙方实际承租期从“装修期”截止之日的次日开始计算。

4.合同价款涉及的费用缴付说明

4.1乙方本合同标的第2年度的“单年度合同租赁价款”应在第2年度租赁期开始后的15天内，按“单年度合同租赁价款”的100%，一次性缴纳第2年度的租赁费，即**： 人民币 圆整（¥： 元/年） 。**以此类推，缴付至租赁合同期满；

**期间，水电费每6个月缴付一次**。

4.2拖欠“合同租赁价款”1个月（即30日历天），须支付违约金。金额为当年度应缴“单年度合同租赁价款”的 10% ，即**： 人民币 圆整（¥： 元）** ；拖欠超过2个月视为乙方严重违约，甲方有权终止合同并收回租赁的标的物房屋含所有权，由此引起的一切损失由乙方承担。

4.3甲方自收到乙方缴付的租金之日起计，15天内向乙方开具租金发票。

**第五条 履约保证金**

1.本合同标的履约保证金为“单年度合同租赁价款”的 10% ，即**： 人民币 圆整（¥： 元）**  。

2.乙方在获取本合同标的计划招租活动的中标通知书后的5个工作日内，将履约保证金汇至乙方指定账户，超期或未有协商，则视为自动放弃中标合同签订的资格，甲方将上报有关监管部门建议将其纳入失信名单，且不得再参与甲方针对本标的物组织的租赁活动。

3.乙方按要求保质保量的在合同履行完毕，且承租期间内无违约行为、未发生重大安全事故，甲方的资产未有损坏的前提下，合同期满并在双方办理交接手续完成后起的15个工作日内，甲方凭乙方的申请，一次性无息全额退还履约保证金。

4.由于乙方的原因，在签订合同后出现不按合同履行或不适当履行合同的情况，甲方有权将履约保证金视同违约金，全额不予退还，同时甲方亦有权解除合同，乙方还须为此承担一切由此产生的法律责任。

**第六条 承租经营管理总则**

1.为了维护医院的安全、稳定与和谐，乙方的经营项目必须符合国家法律法规，严禁从事违法、违纪活动，一经发现将无条件取消供应商经营资格，并由乙方承担一切后果。

2.经营范围：以视力矫正、验光配镜以及相关健康教育服务为主。合法经营，经营目录须提前向招租人备案。营业时间每天不少于9小时。

3.价格控制：商品定价合理，价格稳定，保障供应，如发生类似问题需及时落实整改，甲方有权进行监督。

4.如因上级部门要求及政策变化等原因，甲方有权无条件终止租赁。

**第七条 承租经营要求**

1.经营范围不能与甲方的诊疗业务有冲突；不能从事或销售与医疗药品、医疗器械（耗材）、医疗物资、医疗保健品等与医疗有关的经营活动（经甲方授权经营的物品除外）；经营的产品价格不得高于市场价格；乙方派遣的工作人员按规定应取得相应职业技能鉴定或医师执业证。

2.乙方需根据甲方需要，配合开展青少年近视防控筛查，配合开展近视防控科普与公益等。

3.乙方至少为该项目配备2人，均需具备验光员资质（需提供相关资质材料）。

4.知识产权：承租方使用南通市中西医结合医院的无形知识产权的，如标志标识等，必须按照相关规定，经甲方或其他标志权利人充分许可。

5.乙方在经营期间要做到态度文明，不得影响病人休息，不得采用大声叫买、音响等发声设备、强光照射等扰乱正常医疗秩序的经营手段。环境整洁卫生，货物堆放整齐，价格合理，明码标价，坚持以保证职工和患者的合理盈利为原则，不得暴利定价，禁止烧煮不得浪费水电，做到节能减耗。

6.乙方应提供优质的商品，坚持以服务患者和医护人员日常生活物资所需为原则，禁止以次充好、出售质次或经营许可范围外的商品。

7.乙方应自行解决货柜、货架、冰箱、微波炉等相关必要设备及收费系统等，派遣人员年龄应健康状况良好。

**第八条 租赁期间与标的物使用有关的管理要求**

1.没有征得甲方的书面同意，乙方不得私自转让、转租或委托他人经营，更不能利用甲方资产搞不法经营，一经发现，甲方有权终止合同，并视情况要求给予甲方一定的经济赔偿，甲方保留追诉相关人员的法律责任。

2.乙方必须遵守医院规章制度，服从招租人的管理、指导和监督。乙方必须依法经营，证照齐全、按章纳税，无条件服从甲方及行业主管部门的管理、检查、监督，如乙方不服从医院的监督管理，医院有权随时终止租赁合同。乙方必须于开业前办理好营业经营许可证等相关证件，严格遵守《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国消防法》等国家有关法律和法规条例；并将复印件送医院备案，若逾期未办好，作为自动放弃处理，将由本合同标的计划招租活动中标结果的下一个候选单位接标。

3.为了规范经营秩序，确保门面整洁，乙方的营业活动必须在门面房内进行，不得擅自扩大至室外；门面房室内外卫生实行“三包”，用电严禁私拉乱接，电路改造须经甲方相关职能部门同意，并在甲方委派的电工指导下进行，对于检查不合格的，甲方将责成乙方限期整改，直至解除合同。乙方在应急状态下，应配合院部采购基本生活相应物资或提供物资供应渠道。

4.乙方承租后在经营期间做好防火、防盗、防水、防毒，维持秩序等工作，由此引发事故造成一切财产损失、人身伤害、安全等其他责任事故以及任何罚款（以及给甲方造成的损失），由乙方负完全赔偿责任。甲方将视情节轻重提出要求赔偿损失，并有权决定是否终止合同。

5.招租的经营服务用房如遇不可抗力因素（政策规划调整、整改、拆除、停电、停水或不可抗力自然灾害）需要拆除或另有他用的，乙方必须无条件服从，甲方不对装修改造进行收购或补偿，甲方不承担任何责任。**如在租赁期内因甲方规划调整需拆除、搬迁或因其他原因改变房屋用途，甲方提前两个月通知乙方后，即有权解除或终止合同。**

**第九条 承租供应商应承担经营性支出的公共费用**

1.合同租赁期间，以下费用由乙方支付并承担延期付款的违约责任：

1.1水、电费；

1.2其他与使用租赁标的物房屋有关的费用，如物业、网络增殖服务，包含通信、网络费用等。

2.水、电费由招租方与承租方单独按实结算（乙方租赁范围内单独设计量表，根据有关部门的收费标准结算，每6个月，按水、电管理部门出具的有效票据及单价结算）。乙方若不及时支付水电费，甲方有权从履约保证金中支取，在该保证金不足时，承租方应当在接到招租方通知后一周内补足。

**第十条 承租经营的标的物的装修要求**

1.乙方在门面房及门头的装修装饰前，须将装修装饰方案递交甲方相关职能部门审批，装修方案及装修时间须得到甲方同意后方可进行装修（装修费用由乙方负责）。

2.乙方在没有征得甲方同意的情况下不得擅自改变门面房结构，若不听劝阻，甲方管理部门有权进行经济处罚并限期整改，直至解除合同，由此产生的一切后果由乙方负责。

3.装修期：3个月（即90个日历天），从合同签订生效，甲方通知进场之日起计。

4.装修期间，涉及水、电费等消耗支出的，均由乙方承担，甲方据实结算收取。

5. 装修期不纳入房租租赁金额的计算，装修期间出现对外营业的情况，则视为装修期截止，并以该等情形出现的次日起，计算实际承租期。

6.乙方租赁期满后，涉及相关装修及租赁经营期间对标的物进行装饰装修的建筑建材、设备设施乙方不得拆除，且在租赁期满后涉及本条约定情形的物资资产产权归甲方所有（注：非附着在建筑物本身且可独立移动的物资除外），否则，需按甲方要求恢复原状。

**第十一条 甲方的权利和义务、责任**

1.甲方的权利

1.1租赁合同终止，甲方有权回收租赁标的物的所有权。

1.2甲方有权了解乙方经营管理情况以及进行监督的权利。

1.3在租赁期内，如在租赁标的物内发生重大违法违纪行为，或在租赁标的物内发生严重火灾、重大物资失窃事件，或发生群死群伤等重大安全责任事故，或乙方不能完成合同约定的经营管理，或乙方擅自转租、或以承包方式变相转租，或乙方出现根本性违约事由，或出现乙方破产清算，或甲方不能实现合同目的等情况，甲方有权单方面终止并解除合同。

1.4在租赁期内，因乙方的经营管理行为所产生的任何债务，均由乙方承担。甲方不向因乙方的经营管理行为所产生的任何第三方承担任何法律责任。

1.5在租赁期内，乙方对租赁标的物进行功能规划调整或主体性装修或建设的，应当先行提交给甲方审定并经相关行政部门批准后才能实施。

1.6在租赁经营期内，乙方不及时支付标的物租赁的房屋使用费用，经甲方催告后仍未支付的，甲方有权采取停水、停电等措施，直至解除合同。

1.7租赁期间，甲方如需要出卖或抵押标的物房屋的，应提前壹个月（30日）通知乙方。

2.甲方的义务与责任

2.1甲方保证所提供的房屋及产权清晰，甲方拥有合法的经营使用权，因第三人主张权利而影响乙方经营的，由甲方承担全部责任。

2.2甲方所提供的房屋在交付乙方经营时，应及时配合乙方完成交接手续并保证在交付时能正常使用。

2.3对乙方为履行合同约定而提出的合理要求，甲方应在力所能及的范围内予以及时配合解决，尽量为乙方的经营项目提供方便。

2.4在本合同终止时，甲方应当协助乙方办理交接手续。

**第十二条 乙方的权利和义务、责任**

1.乙方的权利

1.1在承租期内，乙方享有租赁标的物的经营使用权并独立承担在经营管理过程中产生的全部经济、法律责任。

1.2乙方制定相关的安保、卫生消防、应急预案等相关的制度，自觉接受相关部门的监督和检查。

1.3甲方出卖租赁房屋的，乙方在同等条件下有优先购买权。。

2.乙方的义务与责任

2.1依法申报消防、环保、卫生防疫、安全安监等部门审核后方可经营的，须办理一切相关法律手续，合法经营，且经营场馆的各项规章制度须报甲方备案；

2.2乙方必须按照国家、地方法律、法规和政策的要求依法开展经营活动，不得从事有损政府形象及甲方形象的活动。

2.3乙方依法自主经营，自负盈亏，独立承担民事责任，承租方的任何债权、债务均与甲方无关。

2.4乙方必须保证遵守甲方的规章制度，接受甲方的监督，不影响甲方正常的工作秩序，同时，做好标的物场地的清洁卫生和消防、安全保卫工作。

2.5乙方聘用人员应符合国家相关规定，接受南通市相关部门的监督，按国家规定办理相关保险，并承担相关保险费用，承担履约期内劳动争议责任和追索。乙方承担因自身管理原因造成意外和事故的赔偿和相应法律责任。

**第十三条 违约责任**

1.有下列情形之一的将被视作违约，甲方有权提前解除或终止合同：

1.1合同履约期间有重大违法情形出现的。

1.2合同履约期间未妥善处置商客纠纷而引发相关群体事件的。

1.3合同履约期间未征得甲方书面同意而将本项目整体租赁使用权转让给第三方经营的。

1.4未经甲方同意，擅自对标的物进行装修改造的，或擅自拆改、移动不可移动的附属设施的；

1.5未经甲方书面同意，擅自改变本项目经营场所对外租赁用途的；

1.6利用标的物或在内从事非法活动的；

1.7不及时支付标的物租赁的房屋使用费用，经甲方催告后仍未支付的（包含租赁合同价款缴付）。

1.8除上述条款约定外，有本合同约定的其他违约行为的。

1.9有法律、法规规定可以解除合同的其他情形的。

2.违约后果

2.1租赁期间双方必须信守合同，任何一方明确表示或者以自己的行为表明不履行义务时，需向对方偿付“当年度”租金的5%作为违约金。

2.2乙方逾期交付租金的，每逾期壹日，甲方有权按到期应付租金的千分之五向乙方收取逾期付款违约金。逾期交付达60日的，甲方有权终止并解除合同。

2.3租赁期满或因乙方原因解除合同，乙方不按期向甲方返还房屋的，每逾期壹日，应当按照合同约定日租金标准（计算方式为年租金÷365日）的三倍向甲方支付违约金。违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应当继续赔偿，直至弥补甲方全部损失为止。

2.4租赁期间，乙方拖欠租金、水电费等应付费用的，甲方有权采取必要措施限制乙方将其财产搬离租赁房屋。

2.5 租赁期间，乙方拖欠租金，且实际已经无人占用或值守租赁房屋，甲方按本条款约定向乙方发送解除合同通知，在乙方没有回复或无法送达通知的情况下，甲方有权重新进入该房屋。甲方重新进入后，如果乙方在房屋内仍留存物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处置。

2.6 租赁期满，乙方未按本合同约定返还房屋的，甲方按照合同本条款约定的方式向乙方发送催告通知，在乙方没有回复或无法送达通知的情况下，如果乙方实际已经无人占用或值守租赁房屋，甲方有权重新进入该房屋。甲方重新进入后，如果乙方在房屋内仍留存物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处置。

2.7本租赁合同终止，乙方未按照合同约定，及时办理交接手续的，乙方所支付的履约保证金全额不予退还。

2.8因乙方原因提前解除或终止合同的，乙方所支付的履约保证金全额不予退还。

2.9因被甲方解除合同的，乙方已支付的租金甲方不予退还。

**第十四条 合同的变更和终止**

1.本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同，但合同另有约定的除外。

2.租赁期间，任何一方提出终止合同，需提前叁个月（90日）书面通知对方，经双方协商后签订终止合同书，在终止合同书签订前，本合同仍有效。

3.甲乙双方协商同意提前终止合同的，应按实际租赁时间结算租金，多退少补。

4.租赁期间，如因城市规划和建设需要或者房屋征收（拆迁）导致甲方必须提前终止本合同的，甲方原则上应在获得相应信息后提前壹个月通知乙方。在此情形下，合同终止。因此而造成任何一方损失的，双方互不承担赔偿责任。

5.租赁期间发生不可抗力致使合同无法继续履行的，本合同终止，双方互不承担责任。

**第十五条 合同的解除**

1.甲方和乙方协商一致，可以解除合同。

2.有下列情形之一，合同一方可以解除合同：

2.1因不可抗力致使不能实现合同目的，未受不可抗力影响的一方有权解除合同；

2.2 因合同一方违约导致合同不能履行，另一方有权解除合同；

3.有权解除合同的一方，应当在违约事实或不可抗力发生之后三十天内书面通知对方以主张解除合同，合同在书面通知到达对方时解除。

4.如果乙方破产、解散、清算、停业以及其他原因无法承租的，甲方可在任何时间以书面形式通知取消乙方合同标的承租资格。该行为将不损害或影响甲方已经采取和将要采取的任何行动和补救措施的权力。

**第十六条 不可抗力**

1.甲、乙双方如果因不可抗力而导致合同义务的延误或不能履行，不承担误期赔偿或终止合同的责任。

2.本条所述的“不可抗力”系指下列甲、乙双方无法控制、不可预见的事件，但不包括甲、乙双方的违约或疏忽。这些事件包括：战争、严重火灾、洪水、台风、地震以及其他甲方和乙方商定的事件。

3.在不可抗力事件发生后，受影响的一方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知另一方。除书面另行要求外，受影响的一方应尽实际可能继续履行其相应义务，以及寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。

**第十七条 通知**

1.甲方向乙方就本合同或根据本合同而发出的任何通知或其它通信，按本合同记载地址以专人送交或邮寄的方式递送后，即视为送达。在乙方拒绝签收通知或无法按上述方式送达通知时，甲方将上述通知贴于乙方承租房屋的显著部位的，亦视为送达。

2.任何一方的地址发生变更的，应当在变更后壹周内以书面方式通知对方，否则，视为未变更。

**第十八条 争议的解决**

1.本合同在履行过程中发生的争议，由双方协商解决，协商不成的可依法向甲方所在地人民法院起诉。

2.在诉讼期间，本合同应继续履行。

**第十九条 合同的签订、生效和其他**

1.本合同文件使用中文书写、解释和说明。

2.合同的生效：本合同经甲乙双方法定代表人或者委托代理人签字并盖章后正式生效。

3.本合同共陆份，其中：正本一式两份，由甲、乙双方各持壹份；副本一式肆份，甲、乙双方各持壹份，相关部门备案贰份；每份合同均具同等法律效力。

4.本合同标的计划招租活动的招标文件、乙方的投标文件、评审资料、承诺与中标通知书均为本合同的附件，与合同具有同等效力。

5.合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和本合同计划租赁招标文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式盖章记录在案，作为本合同的附件，与本合同具有同等效力。

6.对本合同内容的任何修改和补充应以书面形式做出，由双方授权代表签字盖章，并视为合同不可分割的部分。

7.本合同为打印文本，除合同尾部的签字和签署时间之外，任何手写文字以及以手写方式对合同所做的增删、修改，均为无效。

8.本合同内任何条款的无效，不应影响本合同其他条款的效力。

9.本合同未尽事宜按照《中华人民共和国民法典》等有关法律法规之条款规定解释。

**……以下无正文……**

|  |  |
| --- | --- |
| **甲方** | **乙方** |
| 单位名称：南通市中西医结合医院 | 单位名称： |
| 地址： | 地址： |
| 法定代表人： | 法定代表人： |
| 委托代理人： | 委托代理人： |
| 开户行： | 开户行： |
| 账号： | 账号 |
| 日期： | 日期： |

**第六章 合同授予及履约**

一、中标人在接到代理机构发出送达的《中标通知书》后15日历天内与招租人签订租赁合同[一式陆份，招租人、中标人各执叁份]，所签合同不得对招标文件作实质性修改，否则投标保证金将不予退还，由此给招租人造成损失的，中标人还应承担赔偿责任。招租人不得向中标人提出不合理的要求作为签订合同的条件，不得与中标人私下订立背离招标文件实质性内容的协议。

二、招标文件、中标人的投标文件及招标评审过程中有关书面澄清、承诺等均应作为合同附件，具有同等的法律效力。

三、中标人不得采用转包、分包的形式履行合同，否则，招租人有权终止合同，造成招租人损失的，中标人应承担相应赔偿责任。

四、招租人和中标人应相互配合，按租赁合同约定积极组织本项目的实施，确保承租服务按时按期的合同约定，履约并完成。

五、招租人、中标人不按采购合同规定履约，出现违约情形，应当及时纠正或补偿，造成损失的，按合同约定追究违约责任；履约中发现有商业贿赂等违法情形的，应由招租人移交工商、质监、公安等行政执法部门依法查处。

六、按租赁承租经营合同约定，中标人必须及时支付项目承租的合同价款。

**第七章 质疑与投诉**

**一、质疑的提出**

1、质疑必须是直接参加本次招投标活动的当事人。

2、取得招标文件的供应商应根据招标文件第二章 “投标人须知”中“第一条第4点”的约定提出质疑。

投标文件接收截止后未进行投标登记的供应商，不能就投标文件接收截止后的招标过程、中标结果提出质疑。

在招标过程中，凡主持人或评标委员会明确提出须由投标人确认的事项，投标人当场无异议的，事后不得提出质疑、投诉。

3、提出质疑时，必须坚持“谁主张，谁举证”、“实事求是”的原则，不能臆测。

属于须由法定部门调查、侦查或先行作出相关认定的事项，质疑人应当依法申请具有法定职权的部门查清、认定，并将相关结果提供给招租人、招标代理机构。

招租人、招标代理机构不具有法定调查、认定的权限。

4、对本次招投标有质疑的，须实名制以书面形式提出，不得进行匿名、虚假、恶意质疑。

质疑人应在质疑有效期内以书面形式提出《质疑函》。

《质疑函》内容应包括质疑事项、主要内容、事实依据、适应法规条款、佐证材料等。

质疑人应保证其提出的质疑内容及相关佐证材料的真实性及来源的合法性，并承担相应的法律责任。

对不能提供相关佐证材料的、涉及商业秘密的、非书面形式的、非送达的、匿名的《质疑函》将不予受理，视作无效质疑。

相关佐证材料要具备客观性、关联性、合法性，无法查实的（如宣传册、媒体报道、猜测、推理等）不能作为佐证材料。

招租人、招标代理机构不负责搜集相关佐证材料等工作。

**二、《质疑函》的受理和回复**

1、《质疑函》须由质疑人的法定代表人或参加本次招标授权人送达采购单位和招租人。

2、对符合提出质疑要求的，招租人签收并出具《质疑受理通知书》并在7个工作日内以书面形式答复质疑人。在处理过程中，发现需要质疑人进一步补充相关佐证材料的，请质疑人在规定的时间内提供，质疑答复时间相应顺延。质疑人不能按时提供相关佐证材料的，视同放弃质疑。

3、对不符合提出质疑要求的《质疑函》，出具《质疑退回通知书》并提出相关补充材料要求，质疑人未在规定时间内提供补充佐证材料的，视同放弃质疑。

4、招租人负责将质疑人提交的质疑相关材料提供给相关专家或评标委员会审核，并将审核意见回复质疑人。

必要时，可向被质疑供应商（以下称被质疑人）转发《质疑函》及相关佐证材料。

被质疑人应当在要求的时间日期内，以书面形式做出说明回复，并提交相关证据。

被质疑人在规定时间内，无正当理由未提交相关证据的，视同放弃说明权利，认可被质疑事项。

5、因质疑情况复杂，组织论证或审查时间较长的，招租人以书面形式通知质疑人，可适当延长质疑回复处理时间。

**三、质疑处理**

1、质疑成立的处理。招租人终止采购，并建议有关部门给相关当事人予以处理。

2、质疑不成立的处理：

（1）质疑人书面《申请撤回质疑函》。

（2）质疑人在规定的时间内不配合进行质疑调查处理的，按自动撤回《质疑函》处理。

（3）质疑人不按《质疑函》格式就提出质疑的，视情建议相关监管部门将其列入不良供应商名单。

（4）质疑人不能提供相关佐证材料的，招租人已指出，质疑人仍然坚持提出质疑的，质疑人虽提供了相关佐证材料，但不能证明其质疑成立的，招租人请质疑人补充相关佐证材料，仍不能证明其质疑成立的，建议相关监管部门将其列入不良供应商名单。

（5）对明显有违背事实的、经相关专家或评委认定无依据的、经其他投标人举证无依据的质疑，建议相关监管部门将其列入不良供应商名单，同时给予质疑人1年内禁入招租人单位的采购活动的处理。

（6）质疑人承担使用虚假材料或恶意方式质疑的法律责任。

**四、投诉的提出**

质疑人对招租人的答复不满意或者招租人未在规定的时间内做出答复的，可以在答复期满后15个工作日内向招租人的上级主管部门投诉。

供应商进行投诉，并最终投诉不成立的，建议相关监管部门将其列入不良供应商名单，同时给予质疑人3年内禁入招租人单位的采购活动的处理。

**第八章 投标文件的组成及格式**

**一、投标文件的组成**

1.资格后审材料文件（一个密封包，含一正四副文件）

2.技术标文件（一个密封包，含一正四副文件）

3.价格标文件（一个密封报，含一正四副文件）

**二、投标文件的内容**

**（一）资格后审材料文件**（格式参见第八章）（一个密封包，含一正四副文件）**：**

**【特别提醒】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，不得同时参与同一采购项目相同标段的采购活动；为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动；如发现投标人递交的资格后审材料有弄虚作假行为，该投标人将记入不良记录，并上报有关部门，如已中标，招租人有权取消其中标资格，并由该投标人承担由此带来可能的一切责任和损失。**

1.供应商须提供《资格文件的声明函》（须加盖公章）。

2.提供供应商的《营业执照》（副本）原件的复印件（须加盖公章）。

3.提供供应商的法定代表人身份证明（须加盖公章）。

4.非法定代表人而是被委托受权人参加采购活动的，必须提供法定代表人签名或盖章的授权委托书（须加盖公章）。

5.提供供应商上一年度（即2023年度）的财务“**负债表和利润表**”（成立不满一年不需提供）（须加盖公章）。**注：年度指12个月。**

6.提供供应商依法缴纳“税收”和“社会保障资金”的这2项证明材料（成立不满12个月不需提供。）（须加盖公章）。

7.提供具有针对本项目履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺函（须加盖公章）。

8.供应商须提供参与本次项目采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面《无重大违法记录声明函》（须加盖公章）。

**（二）技术标文件（格式参见第八章）**（一个密封包，含一正四副文件）**：**

**【特别提醒】供应商应根据本招标文件第三章“项目需求”提供的主要技术规范，服务要求标准等，仔细阅读并在理解的基础上结合现场踏勘的资料与第四章“评审程序和方法”内的评审细则，编写编制技术标文件。以下技术标文件的内容，不得有缺项或漏项。否则将有可能被视为未实质性响应招标文件要求而作无效投标处理，亦可能直接影响技术评审的得分。**

**1.投标响应函；**

**2.技术响应说明**

（1）提供针对本项目的履约保证金、关于项目租赁承租涉及合同及价款与缴付方式要求的综合承诺表**（格式，不得变动，必须提供）**。

（2）提供招标文件第四章第四条“综合评审评分因素”中涉及评分标准而需提供的所有材料；

（3）招标文件中未涉及的事项，供应商认为需要提交的其他材料。

**3.项目述标（注：该项非书面纸质文件）**

**【特别提醒】现场述标的PPT电子文件以U盘装载，密封在“技术响应文件”内，供应商应做好相应防护措施，以免电子文件无法读取。否则后果由供应商自行承担。**

（1）本次技术响应评标阶段有现场述标活动，供应商须自带电脑设备（应有标准HDMI接口或自带转接头），采用PPT的形式，就整体方案进行现场详细说明：内容应全面覆盖方案的理念、架构、实施步骤、预期成果、风险评估与应对、维护升级计划及成本预算等关键方面。

（2）讲解时间控制在8分钟内。

**（三）价格标文件（格式参见第八章）**（一个密封包，含一正四副文件）**：**

【特别提醒】价格标文件中的报价，包括本招标文件规定涵盖的所有招标范围及相应说明的全部内容及费用。

1.投标报价表。

**三、投标响应文件封面范例**

|  |
| --- |
| 南通市中西医结合医院  门诊二楼东侧房屋定向（眼视光中心）经营招租项目  投标文件  投标文件，相应填写：资格后审材料文件  技术标文件  价格标文件  （资格后审）  项目编号：NTSKQYYCG2024112  投标人：供应商单位全称  二〇二四年 月 日 |

**四、投标响应文件**

**（一）资格后审材料文件（**一个密封包，含一正四副文件**）**

**1.目录**

| **序号** | **资格后审材料文件 清单** | **自行判断有否提供（√）** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 供应商须提供《资格文件的声明函》（须加盖公章）。 |  |
| 2 | 提供供应商的《营业执照》（副本）原件的复印件（须加盖公章）。 |  |
| 3 | 提供供应商的法定代表人身份证明（须加盖公章）。 |  |
| 4 | 非法定代表人而是被委托受权人参加采购活动的，必须提供法定代表人签名或盖章的授权委托书（须加盖公章）。 |  |
| 5 | 提供供应商上一年度（即2023年度）的财务“**负债表和利润表**”（成立不满一年不需提供）（须加盖公章）。**注：年度指12个月。** |  |
| 6 | 提供供应商依法缴纳“税收”和“社会保障资金”的这2项证明材料（成立不满12个月不需提供。）（须加盖公章）。 |  |
| 7 | 提供具有针对本项目履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺函（须加盖公章）。 |  |
| 8 | 供应商须提供参与本次项目采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面《无重大违法记录声明函》（须加盖公章）。 |  |
| 备注 | 投标人未在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）被列入政府采购严重违法失信行为记录名单、被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，以及供应商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记录。为确保供应商公平参加本项目采购活动，招标代理机构将通过信用中国网站对供应商信用信息进行查询查证，并将查询记录截屏打印保存在采购档案内。被查实为失信单位的，资格审查不予通过。 | |

法定代表人或被委托受权人签字：

（加盖投标人公章）

日期：

注：

（1）以上由投标人填写，作为提供的资格后审资料包内的资料首页清单目录。

（2）所有资格证明复印件、相关的格式文件及表格，须加盖公章装订成册，正本1份副本4份，供审查及留存！

**2.资格后审材料相关格式文件**

**（1）****资格文件的声明函**

**资格文件的声明函**

南通市中西医结合医院：

我 （法人、其他组织名称） 愿就由贵单位委托招标代理机构组织实施的项目编号： NTSKQYYCG2024112 的 南通市中西医结合医院门诊二楼东侧房屋定向（眼视光中心）经营招租项目 的公开招标招租活动进行投标响应，所提交的投标文件中所有关于资格的文件、证明和陈述均是真实的、准确的。若与真实情况不符， （法人、其他组织名称） 愿意承担由此而产生的一切后果。

声明人：（法人、其他组织须加盖公章）

年 月 日

**（2）****法定代表人身份证明**

**法定代表人身份证明**

南通市中西医结合医院：

（先生／女士）现任我单位　　　　　　　职务，为法定代表人，特此证明。

身份证号码：

联系电话：

投标人（加盖公章）

年 月 日

**法定代表人身份证复印件**

（放置此处）

**注：**

**提供法定代表人的身份证复印件（正、反面）。**

**（3）****法定代表人授权委托书**

**法定代表人授权委托书**

南通市中西医结合医院：

本授权委托书声明：我　 （姓名）系　 （投标人名称）的法定代表人，现授权委托　　 （姓名）为我公司为被委托受权人，以本公司的名义参加项目编号： NTSKQYYCG2024112 的 南通市中西医结合医院门诊二楼东侧房屋定向（眼视光中心）经营招租项目 的招标响应活动。被委托受权人在开标、评标、合同谈判过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。

被委托受权人无转委权。特此委托。

法定代表人签字或盖章：

被委托受权人身份证号：

被委托受权人联系电话：

被委托受权人签字：

投标人（加盖公章）

年 月 日

**被委托受权人身份证复印件**

（放置此处）

**注：提供被委托受权人的身份证（正、反面）。**

**（4）履行合同所必需的设备和专业技术能力承诺函**

**履行合同所必需的设备和专业技术能力承诺函**

南通市中西医结合医院：

我（法人、其他组织名称）郑重承诺：

参加项目编号： NTSKQYYCG2024112 的 南通市中西医结合医院门诊二楼东侧房屋定向（眼视光中心）经营招租项目 的招标活动，我单位 (在下划线上如实填写：有或没有）履行合同所必需的设备和专业技术能力。

法定代表人或被委托受权人（签字或盖章）：

（投标人）法人、其他组织须加盖公章：

年 月 日

**（5）无重大违法记录声明**

**无重大违法记录声明**

南通市中西医结合医院：

我 （法人、其他组织名称） 郑重声明：

参加项目编号： NTSKQYYCG2024112 的 南通市中西医结合医院门诊二楼东侧房屋定向（眼视光中心）经营招租项目 的招标活动前3年内在经营活动中 （在下划线上如实填写：有或没有） 重大违法记录。

说明：

1.本声明所称重大违法记录，是指供应商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。

2.上述条款所称“较大数额罚款”认定为200万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于200万元的，从其规定。

声明人：（法人、其他组织须加盖公章）

年 月 日

**（二）技术标文件（**一个密封包，含一正四副文件**）**

**1.****投标响应函（格式，必须提供）**

**投标响应函**

南通市中西医结合医院：

依据贵单位委托招标代理机构实施的项目编号： NTSKQYYCG2024112 的 南通市中西医结合医院门诊二楼东侧房屋定向（眼视光中心）经营招租项目 招标的邀请，我方授权 （姓名） （职务）为全权代表参加该项目的投标工作，全权处理本次投标的有关事宜。同时，我公司声明如下：

（1）愿意按照招标文件的一切要求，提供标的项目的所有服务。

（2）我方已经详细审查了全部招标文件，我方已完全清晰理解招标文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件所提出的异议和质疑的权利。

（3）我方愿意全面履行中标后签订的《租赁合同书》约定的义务，从事国家法律法规许可的经营活动。租赁期间内的水、电、暖和通讯等一切经营费用，以及标的物租赁使用期间的物业、维修、维护、保养费用等一切招标文件规定的费用，均由我方承担并在合同租赁期内自行据实结算支付。

（4）我方完全同意本项目招标文件中关于项目租赁承租经营的年度租金费用及支付方式所涉及的所有条款，并承诺遵照执行。

（5）我方承诺：未经招租人同意，不得将“标的物”本项目整体转租给第三方经营。

（6）我方承诺在使用标的物的经营过程中，一定满足本招标文件规定。一旦中标，如我方在履行合同过程中违反本项目招标文件及其项目合同规定，出现不适当履行合同的情形，我方同意招租人视作违约的情形条款约定，并就违约做出单方面解除租赁合同及没收履约保证金与相应违约金的任何处罚决定。

（7）我方完全同意并严格执行招标文件中对履约保证金、水电费保证金、违约金作出的各项规定。

（8）我方同意按招标文件中的规定，我方的投标文件有效期限为项目开标评审后的45个日历天。

（9）我方尊重评审小组所作的评定结果，认为你方有权决定中标人，还认为你方有权接受或拒绝所有的投标人。

（10）我方同意被确定为中标人后，若不履行本项目招标文件的各项内容要求条款及我方投标文件中的各项承诺及义务内容，即被视为违约，我方中标资格将被取消并承担由此而带来的任何后果。

投标人： （加盖公章）

法定代表人或被委托受权人： （签字）

二〇二四年 月 日

**2.技术响应说明**

（1）提供针对本项目的履约保证金、关于项目租赁承租涉及合同及价款与缴付方式要求的综合承诺表

**（格式，不得变动，必须提供）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **招标文件条款要求** | **承诺响应** | **说明** |
| 一、履约保证金 | 1.本项目中标后的履约保证金为 **“单年度合同租赁总价款”的10%** 。  2.在中标通知书发出送达后 **一周（即5个工作日）** 内，本项目的中标人凭中标通知书将履约保证金汇至招租人指定账户，超期或未有协商，则视为自动放弃中标资格，招租人将上报有关监管部门建议将其纳入失信名单，且不得参与招租人针对本标的物组织的租赁活动。  3.承租方按要求保质保量的在合同履行完毕，且承租期间内无违约行为、未发生重大安全事故，招租人的资产未有损坏的前提下，合同期满并在双方办理交接手续完成后起15个工作日内，招租人凭承租方的申请，一次性无息全额退还履约保证金  4.由于承租方的原因，在签订合同后出现不按合同履行或不适当履行合同的情况，招租人有权将履约保证金也视同违约金，全额不予退还，同时招租人亦有权解除合同，承租方还须为此承担一切由此产生的法律责任。 |  | 该表为格式表，必须完全响应，仅接受正偏离不接受任何负偏离。 |
| 二、关于项目租赁承租涉及合同及价款与缴付方式的要求 | **【特别提醒】缴付付款方式不接受负偏离及任何意图改变付款方式的意图表达，否则作无效投标处理。下述条款在：**  **合同签订前，中标人未予执行的，视作自动放弃中标资格，招租人将上报有关监管部门建议将其纳入失信名单，且不得再参与招租人针对本标的物组织的租赁活动；**  **合同履行期间，承租方未予执行的，将视作合同违约。请知悉！**  1.租赁期  （1）本项目“单年度合同租赁总价款”按12个月为单位计算，即为“一年度合同租赁期”；  （2）本项目合同内的租赁期为3年，共计36个月。  2.合同的签订和生效  **（1）在签订合同之前，承租方应当以转账的方式向招租人支付履约保证金（“单年度合同租赁总价款”的10%）。**  （2）承租方完成在租赁标的物所在地注册经营公司，取得营业执照（如涉有）。  **（3）完成上述事项和涉及款项后，中标人提交相关款项凭证，与招租人签订合同。**  **（4）合同经双方签字盖章后生效。**  **3. 根据“先付后用”原则，合同签订生效，招租人通知进场之日起计的15日内，以转账到招租人指定账户的方式，承租方向招租人一次性支付合同第一年度的“单年度合同租赁价款”100%的费用。**  **4.合同签订生效，招租人通知进场之日的次日起计，90个日历天为“免租期”（即免除承租方租金），用作承租方对租赁标的物的装修等建设活动。承租方实际承租期从“装修期”截止之日的次日开始计算。**  **5.合同价款涉及的费用缴付说明**  （1）承租方本项目第2年度的“单年度合同租赁价款”应在第2年度租赁期开始后的15天内，按“单年度合同租赁价款”的100%，一次性缴纳第2年度的租赁费，以此类推，缴付至租赁合同期满；期间，水电费每6个月缴付一次。  （2）拖欠1个月（30日历天），须支付违约金。金额为当年度应缴“单年度合同租赁价款”的 10% ；拖欠超过2个月视为乙方严重违约，合同项下甲方有权终止合同并收回租赁的标的物房屋含所有权，由此引起的一切损失由承租方承担。  （3）招租人自收到承租方缴付的租金之日起计，15天内向承租方开具租金发票。 |  |

法定代表人或被委托受权人（签字或盖章）：

投标人（法人、其他组织须加盖公章）：

2024年 月 日

（2）提供招标文件第四章第四条“综合评审评分因素”中涉及评分标准而需提供的所有材料；

（格式自拟）

……

（3）招标文件中未涉及的事项，供应商认为需要提交的其他材料。

（格式自拟）

……

**3.项目述标（注：该项非书面纸质文件）**

**【特别提醒】现场述标的PPT电子文件以U盘装载，密封在“技术响应文件”内，供应商应做好相应防护措施，以免电子文件无法读取。否则后果由供应商自行承担。**

（1）本次技术响应评标阶段有现场述标活动，供应商须自带电脑设备（应有标准HDMI接口或自带转接头），采用PPT的形式，就整体方案进行现场详细说明：内容应全面覆盖方案的理念、架构、实施步骤、预期成果、风险评估与应对、维护升级计划及成本预算等关键方面。

（2）讲解时间控制在8分钟内。

**（三）价格标文件**（一个密封包，含一正四副文件）

**1.投标报价表**

项目名称：南通市中西医结合医院门诊二楼东侧房屋定向（眼视光中心）经营招租项目

项目编号：NTSKQYYCG2024112

|  |  |
| --- | --- |
| **项目名称** | **投标总价** |
| 南通市中西医结合医院门诊二楼东侧房屋定向（眼视光中心）经营招租项目 | 单年度租赁费人民币大写：  单年度租赁费人民币小写¥： |
| 商务付款条件 | 完全接受并响应本项目招标文件的要求。 |

投标人：（加盖公章）

法定代表人或被委托受权人（签字）：

日期：

注：

（1）本表为格式表，不得自行改动，必须提供，否则视为未实质性响应招标文。

（2）投标报价按招标文件第二章第十条规定的条款执行。

**……全文结束……**