**服务需求及技术要求**

 **一、服务需求及技术要求**

安庆职业技术学院“双创”中心一楼门面招租现场示意图如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **西** | **北8** | **北7** | **北6** | **北5** | **北4** | **北3** | **北2** | **北1** | **东** |
| 通信运营31.5m² | 通信运营31.5m² | 通信运营31.5m² | 文印31.5m² | 水果经营31.5m² | 超市31.5\*3=94.5m² |
|  |
| **南7** | **南6** | **南5** | **南4** | **南3** | **南2** | **南1** |
| 理发店42.32m² | 电子产品42.32m² | 超市42.32\*3=126.96m² | 超市42.32+50.4=92.72m² |

**二、租金底价：**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **坐落** | **包别** | **经营类别** | **建筑面积****（㎡）** | **年租金****（元/㎡）** | **年租金总额****（元）** |
| 1 | 北4 | 一包 | 水果店 | 31.50 | 657 | 20695.50 |
| 2 | 北5 | 二包 | 文印店 | 31.50 | 657 | 20695.50 |
| 3 | 北6 | 三包 | 通信商 | 31.50 | 657 | 20695.50 |
| 4 | 北7 | 四包 | 通信商 | 31.50 | 657 | 20695.50 |
| 5 | 北8 | 五包 | 通信商 | 31.50 | 739 | 23278.50 |
| 6 | 南6 | 六包 | 电子产品 | 42.32 | 739 | 31274.48 |
| 7 | 南7 | 七包 | 理发店 | 42.32 | 739 | 31274.48 |

投标人的竞租报价不得低于上述底价，否则按无效报价处理。投标人对租金底价须无条件响应，否则按无效报价处理。

租赁期限：一年（经招标人验收合格，且在租期内，未出现较大事故或造成较大经济损失的，同时经招标人考核结果为良好及以上等次可续签一年，最多可续签两次）。具体起止日期在《经营合同》中约定。

**三、招标要求**

1、履约保证金

1）在经营过程中出现各类突发事件（如食品安全事件、意外伤害事件等）时，学校有权使用履约保证金先行支付相关费用；如因此造成的损失超过突发事件履约保证金金额，中标人应按学校要求及时补足。

2）在合同终止和解除时，中标人必须保证招标人投资的设施设备完好无损，中标人在已完全承担全部经营与法律责任（如经济、劳工、合约纠纷、赔偿责任等）后，招标人将全额返还履约保证金（不计利息）。

3）中标人不得转包，其委派的经营门店负责人在中标后和经营期间不得更换，并进行书面承诺，

否则招标人有权单方面解除合同，取消中标人的租赁经营权，履约保证金不予退还。

2、费用

1）中标人从收到中标通知书日起，至签订合同前，需一次性缴纳全年租金，招标人凭收款票

据办理经营门店用房交接手续、签订合同。

2）水、电独立装表计量，费用按安庆市有关规定收取，并承担卫生防疫等相关费用。

3）建议采用使用招标人提供的一卡通支付系统（为唯一支付方式），全部经营收入存入一卡通专用账户，每个月初按照招标人的要求统一结算上个月的营业额。

3、安全卫生管理

中标人为经营门店的卫生、防火、防盗、防食物中毒、卫生防疫等责任人，对相应工作负有全部组织和管理义务。

1. 中标人必须自行做好安全、防盜、防火、食品卫生、卫生防疫等工作，维护好消防设施，

定期检査消防器材，如发生失窃、火灾、食物中毒等事故，造成的一切损失均由中标人自行承担。

发现消防器材过期、失效须及时向招标人报告更换。

2）严格执行《中华人民共和国食品安全法》，所有员工都要经过卫生防疫部门的体检、办理

有效的健康证才能上岗。

3）食品经营者采购食品，应当查验供货者的许可证和食品出厂检验合格证或者其他合格证明；同时应当建立食品进货查验记录制度，如实记录食品的名称、规格、数量、生产日期或者生产批号、保质期、进货日期以及供货者名称、地址、联系方式等内容，并保存相关凭证。记录和凭证保存期限应当符合本法第五十条第二款的规定。建立档案，接受监督检查。

4）负责落实各经营范围内及招标人指定区域的卫生工作（含周边环境、下水、厕所等)，建立和健全一整套经营管理、卫生和安全管理制度。

5）中标人必须接受招标人、政府相关职能部门的监督检査和管理，积极配合招标人管理部门

开展工作，自觉接受对食品采购、卫生消毒、供应价格、服务规范、卫生防疫等方面的全方位监控。

5、经营管理

中标单位从事的一切经营活动必须严格执行合同约定，严格遵守各项法律法规及学校制定的一切管理制度。努力创造良好的购物环境，提供优质的服务。

1. 经营项目不得超出营业执照规定的经营范围，同时根据招标人的实际需求在签订合同时约定具体的经营项目，经营项目调整需经投标方批准，否则视为中标方违约。经营范围见下表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **包别** | **门店类别** | **经营范围** | **备注** |
| 一包 | 水果店 | 新鲜水果及切片分装 | 禁止超出经营范围的一切经营活动 |
| 二包 | 文印店 | 打印复印、照相、广告制作 | 禁止超出经营范围的一切经营活动 |
| 三包 | 通信运营商 | 手机、手机配件零售及维修、手机充值、公话服务 | 禁止超出经营范围的一切经营活动 |
| 四包 | 通信运营商 | 手机、手机配件零售及维修、手机充值、公话服务 | 禁止超出经营范围的一切经营活动 |
| 五包 | 通信运营商 | 手机、手机配件零售及维修、手机充值、公话服务 | 禁止超出经营范围的一切经营活动 |
| 六包 | 电子产品 | 电子产品、手机、手机配件零售及维修 | 禁止超出经营范围的一切经营活动 |
| 七包 | 理发店 | 头发护理及美发 | 禁止超出经营范围的一切经营活动 |

1. 货物销售明码标价，工作人员服务程序操作规范，文明用语、礼貌服务、热情、周到、便

捷。

3）定期主动了解服务对象的要求，调査购物人员满意程度。

4）接受招标人民主监督，对其提出的改进意见中标人有义务予以改进。

6、设施管理

1）经营门店的公共设施、设备由招标人负责登记造册，办理资产交接手续，交由中标人经营管理。凡经营门店的公共设施、设备人为损坏、丢失的，均由中标人按价赔偿。中标人负责经营门店所有设施设备的管理与维护，保证设备完好率、维修及时率100%。

2）合同终止和解除后，中标人必须保证所有设施设备的完好，否则，招标人将从履约保证金中扣除相应损失和修理费用。

3）中标人经招标人同意后在不改变经营门店总体结构的情况下，根据实际经营需要进行装饰装修，期间产生的费用由中标人自理。合同期满，中标人装修（不可移动部分）无偿归招标人所有，设备（可移动部分）自行处置。

4）经营门店员工住宿安排及费用由中标人负责。

7、经营指标控制

投标人需承诺接受招标人定期或不定期对超市经营商品价格、质量、服务进行测评。其中超市物价将参照当地口碑较好的商超价格（具体参照哪家商超将在合同中约定）（即学校超市同类物品价格不得高于该商超价格）。

8、风险责任承诺

中标人必须对自主经营风险承担全部的后果，并对有关卫生安全责任做出明确的承诺。

1. 中标人要按投标文件中的条款和双方签订的《超市租赁经营管理合同书》规定，承担全部

的安全、卫生、质量、效益、风险等责任。

2）中标人在经营过程中与外界发生的一切债权、债务等纠纷与招标人无关。

**四、对意向承租方的基本要求**

凡具有完全民事行为能力，无不良记录的境内企事业法人、个体工商户（法律另有规定除外），均可参与竞租。

**五、验收**

中标人和招标人双方依据项目内容和进度共同实施验收工作，验收结果和验收报告经双方确认后生效。