**舟山普陀山机场租车服务柜台租赁项目**

**公开招商文件**

**招商人：舟山普陀山机场有限公司**

**时间：2021年10月**目 录

**招商公告 3**

**第一章 招商人申明 7**

**第二章 项目情况介绍和招商须知 8**

**第三章 项目要求 23**

**第四章 法律文件 25**

租赁合同 27

合同主要条款 30

附 件 46

**第五章 投标文件格式 60**

**舟山普陀山机场租车服务柜台租赁**

**项目招商公告**

舟山普陀山机场有限公司（以下简称招商人）就“舟山普陀山机场租车服务柜台租赁项目”进行公开招商，欢迎符合准入标准的运营商前来投标。

 **一、招商项目概况**

本项目招商面积共计【13.5】平方米，具体内容请于2021年10月13日--2021年10月26日到招商单位现场或登录网址（[www.zsairport.com.cn--](http://www.zsairport.com.cn--)菜单--关于我们--通知公告--招商招租）查阅。详情如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 位置 | 数量 | 面积（㎡） | 经营范围 |
| 1 | 航站楼到达层服务柜台 | 服务柜台1个，配套停车位10个 | 13.5 | 租车业务 |

**二、关于本项目合同期限：**

合同期限为2年。合同期限自场地移交之日起开始计算，场地移交日由招商人签发场地移交单为准。

 **三、符合准入标准的投标人**

（一）在中华人民共和国依法注册的具有从事租车服务业务的独立法人资格的企业。持有有效营业执照，需提供营业执照复印件并加盖投标人公章作为证明材料，原件备查。

（二）依据最高人民法院等九部门《关于在招标投标活动中对失信被执行人实施联合惩戒的通知》，投标人不得为失信被执行人。（通过信用中国网站www.creditchina.gov.cn 查询，查询结果以网站页面显示内容为准，投标时提供查询结果并加盖投标人公章作为证明材料或在投标函中承诺投标人不是失信被执行人）。若在中标候选人公示期间发现中标候选人在投标截止日前为失信被执行人的，招标人将依法取消其中标候选人资格，并有权没收其投标保证金。

（三）近三年（2019 年1月1日起至投标截止日止）无行贿犯罪记录(通过中国裁判文书网http://wenshu.court.gov.cn查询，查询结果以网站页面显示内容为准，投标时提供查询结果并加盖投标人公章作为证明材料或在投标函中承诺投标人在规定期限内无行贿犯罪记录)。若在中标候选人公示期间发现中标候选人在投标截止日前存在行贿犯罪记录的，招标人将依法取消其中标候选人资格，并有权没收其投标保证金。

（四）有机场或其他商圈同类项目从业经验，需提供相关证明文件。相关证明文件是指合同、项目所在地管理机构开具的经营证明或中标通知书，并加盖公章作为证明材料，原件备查。

（五）本次招商不接受联合体形式；单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标，否则相关投标均无效。

**四、运营商报名时间及招商文件**

时间：2021年10月13日--2021年10月26日

招商文件下载：[www.zsairport.com.cn--](http://www.zsairport.com.cn--)菜单--关于我们--通知公告--招商招租

**五、投标截止时间及地点等**

请参加本轮招商的潜在投标人准备投标文件及以下相关资料并密封，在封口处加盖公章，于2021年10月26日14:15（北京时间）前送至开标地点，逾期无效；

**六、开标时间：**2021年10月26日14:15（北京时间）

**七、开标地点：**舟山普陀山机场办公大楼（即1号楼）三楼会议室

**八、投标保证金**

投标人须在招商人发出招商文件之日起至开标时间之前提交本项目投标保证金，投标保证金金额为人民币【壹】万元（RMB【10000.00】）

收款人（全称）：舟山普陀山机场有限公司

 开户银行：建行舟山市分行朱家尖支行

 账号：33001706150050001111

投标人提交投标保证金时需注明“＊＊项目投标保证金”，银行回单复印件注明投标人户名、开户行、账号等信息随投标函单独封装，随投标文件一同递交。

 **十、发布公告的媒介**

本次招商公告以下媒介发布：

浙江省机场集团有限公司官网：http：//www.zjsairport.com

招天下：https://www.zhaotx.cn

中国采购与招标网： http://www.chinabidding.com.cn

政采云平台企业购 https://zhengcaiyun.cn

舟山普陀山机场有限公司官网：http://www.zsairport.com.cn

 **十一、联系方式**

招商人：舟山普陀山机场有限公司

投标联系人：刘佳凯

联系电话：0580-6260854

监督联系人：张晖

联系电话：0580-6260924

**第一章 招商人申明**

舟山普陀山机场有限公司（以下简称“招商人”）就下属舟山普陀山机场航站楼租车服务柜台租赁项目进行招商。

**本次招商活动借鉴公开招标的方式，并非法律意义上的公开招标。**

本次招商项目进行公开招商，招商人有权根据招商结果选择投标人成为中标人。

招商人将与中标人签署相应的《租赁合同》，就租赁合同期限内的相关事宜约定双方权利义务。

本招商文件所附的所有信息仅向投标人提供，其包括但不限于舟山普陀山机场有限公司的历史吞吐量、航空公司航班架次等相关信息，且本招商文件提供的信息替代此前向投标人提供的任何相关信息。

所有信息仅为投标人进行项目评估提供参考，而非作为其任何投标决策依据，因此所有资料并非包含投标人可能需要的与招商项目相关的所有信息。尽管本招商文件内的估算及统计资料均以诚信的态度提供，但由于项目本身的特殊性质，对于项目前景、预测、变更及其他和租赁活动相关的所有技术方面的资料，投标人应当自行作出独立判断和审核。

虽然本招商文件中的所有信息以诚信的态度编制，但并不意味着招商人和其任何雇员对本招商项目投标人或其顾问通过书面或口头形式所提供的任何相关信息内容及其真实性、准确性或完整性作出或提供明确或隐含的陈述或保证，也不承担任何责任，在此明确作出责任豁免声明。具体而言，招商人并不因提供信息而导致对项目未来的预测、估算或发展前景的实现及合理性作出任何陈述或保证，招商人在此声明不承担任何由此而产生的责任，即使是由于招商人的疏忽或其他原因而造成的损失或损害也不例外。

本招商文件为非常机密文件，仅向投标人提供，所有获得本招商文件的各方将被视为已同意对本招商文件内的所有信息保密，未经招商人书面同意，不得对本招商文件所载的全部或部分内容以复制、影印等方式分发或以其他方式向其他人披露。

**第二章 项目情况介绍和招商须知**

2.1. 项目

2.1.1 项目范围和位置

项目范围为租车公司提供服务柜台及配套的停车位；具体位置在舟山普陀山机场航站楼到达层服务柜台及社会停车场内。

2.1.2项目背景

（1）机场概况

 舟山普陀山机场于1997年正式通航，机场的运行对舟山市的经济和社会发展起到了积极的推动作用。近年来,机场按照“浙东中型国际机场、长三角重要的通用航空基地和航空产业制造基地配套机场”的定位,有效统筹运输航空和通用航空发展,通过大力发展航线航班，用心打造航空服务，来适应舟山成为浙江海洋经济发展的先导区和长江三角洲地区海洋经济发展的重要增长极。

 目前，开通共计23条航线,通达北京（大兴）、上海（浦东）、深圳、广州、成都、重庆、西安、郑州、武汉、长沙、合肥、天津、济南、青岛、烟台、福州、厦门、泉州、三明、大连、揭阳（潮汕）、南昌、衢州、温州、上饶、徐州、阜阳、连云港等28个城市,有东方航空、南方航空、厦门航空、深圳航空、山东航空、四川航空、成都航空、海南(股份)航空、福州航空、桂林航空、华夏航空、春秋航空、青岛航空、上海航空、西部航空等15家航空公司开展定期航班运营，主要运行的机型为 B737、A320 等。

（2）航站楼概况

 国内航站楼面积约1.7万平方米，分上下二层，出发、到达流程分设于各楼不同层，应对的是国内年旅客吞吐量140万人次，高峰小时旅客数950人。楼内预留了较大的扩展潜力，为机场应对远期吞吐量增加保留了足够的空间整体，航站楼运用能力可最高容纳年旅客吞吐量250万人次。

（3）旅客吞吐量

 2019年普陀山机场年旅客吞吐量达152万人次，同比增长25.8%，受疫情影响，2020年旅客吞吐量达114万人次，近几年来，客流量呈明显上升趋势。

2.1.3项目标段

2.1.3.1本次公开招商项目，共计13.5平米。

2.1.3.2具体位置、面积（具体位置详见本招商文件附录，面积及场地技术条件以实际交付时为准）

2.1.4项目的实施

1. 招商人将通过公开招商的方式选择该项目的投标人作为租赁单位。

b) 投标人将与招商人按2.1.5条形成租赁关系，在租赁期内享有该项目的租赁权，并按《租赁合同》约定的条款支付租赁费用和全面履行合同。

2.1.5法律文件

招商人（或经招商人授权的签约主体）将与经公开招商确定的租赁单位签署《租赁合同》及其附件。

2.1.6招商人：

招商人为舟山普陀山机场有限公司。

2.1.7招商时间表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 阶段 | 工作项目 | 时间 | 地点 |
| 招商实施阶段 | 发布招商公告 | 2021年10月13日 |  |
| 发售公开招商文件 | 2021年10月13日 |  |
| 投标保证金 | 2021年10月26日14:15（北京时间）前 |  |
| 递交投标文件 | 2021年10月26日14:15（北京时间）前 |  |
| 开标 | 2021年10月26日14:15（北京时间） |  |
| 发布中标通知书 | 待定 |  |
| 合同签订 | 签署《租赁合同》 | 待定 |  |

2.2定义和释义

2.2.1定义

“招商人” 指舟山普陀山机场有限公司。

“投标人” 递交公开招商投标文件的公司、其他经济组织。

“公开招商文件”（简称“招商文件”）

指由招商人发布的本项目的招商文件，包括根据本须知在招商文件发布后，向投标人后续补发的补充文件等。

“投标文件” 指由投标人在投标截止时间前呈交、经招商人接受的、符合《投标人须知》要求编制的本项目投标文件，以及由投标人提交的、回应招商人提出的应澄清问题和要求的书面澄清和补充文件等。

“项目” 指航站楼服务柜台及停车场地租赁项目的统称。

“标段” 指本项目招商基本单位。

“招商须知” 指招商人于本项目招商公告发布之日起发布的招商文件第二章中包含的内容。

“递交投标文件截止时间”

指根据《投标人须知》，招商人收到公开招商投标文件的最迟时间。

“投标文件有效期”

自公开招商截止时间起一百八十（180）天内为投标文件有效期，该期限可以由招商人根据本须知延长。

“投标人选定” 指招商人根据评审标准选定合格的投标人的行为。

“投标保证金”

指按照本须知由递交投标文件的投标人提交的以保证投标人依照

本招商文件全面履行投标人行为的金额。

“履约保证金” 指按照本须知由中标人提交的以保证投标人依照招商文件依法履行《租赁合同》及相关约定的金额。

“商务函” 指符合本招商文件第五章“投标文件文件格式”要求的由投标人提交的商务函。

“租金” 指经公开招商确定的租赁单位按照本招商文件的报价要求在其商务书中列明并在签订租赁合同后，按照《租赁合同》约定向招商人支付的租金。

“《租赁合同》” 指本项目中，由招商人（或经招商人授权的签约主体）和租赁单位签订的，全面约定双方在本项目中的权利义务事宜的完整法律文件。

“合同期” 指《租赁合同》中约定的招商人和租赁单位双方就租赁事宜达成的具体合同期限。

2.2.2解释

1. 以下出现的所有“包括”一词均含有“但不限于”的含义；
2. 招商人和投标人之间的与投标有关的来往函件和文件，一律使用中文。

2.3招商文件基本结构

招商文件包括以下内容

第一章：招商人申明

第二章：项目情况介绍和招商须知

第三章：项目要求

第四章：法律文件

第五章：投标文件格式

第六章：评标办法

2.4总则

2.4.1 公开招商

1. 招商人将以公平、公正、公开、诚实守信和客观的态度确保本次招商工作严谨、规范、有序。
2. 招商人不向任何投标人提供可能导致不正当竞争的有关项目或招商工作的信息。

2.4.2禁止与其他投标人串通

每一个投标人应保证其投标文件的内容是独立完成的。任何出于不正当竞争目的而与其他投标人商议、串通或取得他方理解、排挤其他投标人的公平竞争的投标文件将被视为无效，同时，投标人的投标保证金将会被没收。

2.4.3禁止行贿等不正当或违法行为

如果投标人（或其雇员、代理人或顾问）参与了：

1. 对招商人（或其雇员、代理人）行贿（不论何种形式）；

b）对招商人在招商过程中所采取的行动或决定，或对项目招商人所遵循的程序采取其他不正当手段或违法行为；

则该投标人的投标文件将被视为无效，其投标保证金将会被没收。

2.4.4保密

1. 招商人将对所有投标人提交的投标文件、文件、信息和方法保密。
2. 每一招商文件购买人须：

Ⅰ.在招商文件出售后的五（5）年内，都应对由招商人提供的有关项目或招商工作的

招商文件及其他文件、信息和方法保守秘密；

Ⅱ.在此期间，未经招商人书面同意，不披露或使用上述文件、信息和方法。

1. 为评标目的，招商人可以向其财务、法律顾问提供相关的投标文件、文件、信息和方法。
2. 每个投标人仅出于准备投标之目的，有权向其财务、法律顾问提供相关的投标文件、文件、信息、方法。
3. 招商人和投标人须确保其财务、法律顾问受本条款下适用于招商人或投标人的保密义务的约束。
4. 以上所有有关保密的条款构成招商人和投标人之间的有约束力的法律义务，任何一方违反保密义务对另一方造成损失的，违反保密义务的一方应承担相应的赔偿责任。

2.4.5参与招商活动的费用

投标人须自行承担其参加招商活动的所有费用，包括但不限于其参加标前会和现场考察、踏勘、沟通、准备和递交投标文件、差旅、住宿等所产生的一切费用。

2.5投标文件的准备

2.5.1投标文件的符合程度

1. 投标人应认真审阅招商文件的所有内容，如果在收到招商文件后发现有缺页、印刷

不清楚或对其中内容不理解等而未在领到招商文件后3个工作日内向招商人提出，由此导致投标文件不符合招商文件的要求，其责任应由投标人自负。

b) 就本条款而言，实质性响应招商文件的投标文件，应该与招商文件的所有条款、条件和规范相符，无显著差异和保留。所谓显著差异或保留是指对项目的内容范围、期限、招商人确定的基本条件及要求、租金报价等产生实质性影响，或者对合同中约定的招商人的权利及投标人的责任造成实质性限制或免除的，而且纠正这种差异或保留，将会对其他实质上响应要求的投标人的竞争地位产生不公正影响的表述。

c) 应仔细阅读招商文件中所有的须知、条件、格式、要求、说明和图纸，以保证投标文件与资格预审提交材料、招商文件的条款和要求一致。与资格预审提交的材料不一致、或与招商文件要求不一致或投标主体与资格预审主体不一致的投标文件将被拒绝，并且不允许投标人通过修正或撤消其不符合要求的差异或保留使之成为实质上响应要求的投标文件。

此外，如果投标文件提出下列要求，则该投标文件将被拒绝：

Ⅰ. 要求招商人提供项目的内部收益率的保证；

Ⅱ. 要求招商人提供本招商文件第四章的《租赁合同》中已经列明的承诺或条件之外的承诺或条件。

d) 投标文件的信息资料必须：

Ⅰ.完整、准确，完全按照招商文件的要求准备包括商务函、基本资料、商务方案及运营

方案等完整的投标文件，且与资格预审阶段提交的相关材料相一致；

Ⅱ.按照2.5.1

e) 提交的信息资料应足够详尽。如果投标人提交的信息资料不充分，招商人可以但无义务要求投标人补交资料。

f) 投标人提交的，用以澄清其投标文件的资料应在不影响投标文件实质性内容的前提下，方可能被接受、以及按其对应的上下文予以考虑，否则投标文件将被拒绝。

2.5.2

投标人可以在商务方案中对合同条款有异议的地方专门一一列明，凡未提出异议的，则视为投标人已接受，投标人不得反悔或另行提出，报价中也应该包含这些异议对价格造成的影响因素的考虑，否则招商人有权取消投标人的候选资格。投标人对合同条款的接受程度是其能否中标的重要因素。投标人可以对本招商文件第四章提供的《租赁合同》提出修改建议，但是根据本须知2.5.1，该建议不得违背对招商文件的实质性响应，也不能对招商人强加任何要求。

2.5.3投标保证金

投标人须在招商人发出招商公告起至投标截止时间之前提交投标保证金，投标保证金金额为人民币壹万元（RMB10000.00），投标保证金应以银行转账形式，从投标人基本帐户缴纳，应在投标截止时间前向指定的帐户递交。

收款人（全称）：舟山普陀山机场有限公司

开户银行：建行舟山市分行朱家尖支行

账号：33001706150050001111

2.5.4投标文件的份数

1. 投标人须向招商人提交的投标文件，包括书面文件一式伍(5)份（一份正本，四份副本），.
2. 书面文件中正本和副本间如有差异，以正本为准。

2.5.5投标文件的签署

1. 投标文件应由法定代表人或其授权代表签署并加盖公章，以约束投标人遵守投标文件和根据投标文件签署的协议。正本投标文件须由投标人正式授权人签署。此外，若投标文件中有正常排版之外的增加、修正或删减之处，都应由投标文件签字人另行签字证明其有效。
2. 由授权代表签署的，必须同时提交由法定代表人签署并加盖投标人公章的正本授权书，方能被接受。

2.6招商文件的澄清

2.6.1投标人的责任

1. 投标人须采取一切必要的步骤仔细审查并熟悉招商文件的要求和条款。
2. 招商人不承担投标人对招商文件作出的任何错误理解或结论的责任。
3. 投标人对在招商文件中或其他文件中提供的资料或材料应进行核实，发现错误或遗漏，应该在规定时间内及时向招商人指出，并要求澄清。否则，招商人对其在招商文件中或其他文件中提供的资料或材料中任何错误、遗漏、有失准确之处，或投标人判断上的错误不承担任何责任。

2.6.2招商文件的澄清

1. 投标人可向招商人书面提出对招商文件进行澄清的要求。
2. 招商人须受理投标人在投标截止时间十（10）天前提出的澄清要求。
3. 在规定期限内提交的澄清要求，招商人将在投标截止时间的 七（7）天前以补充文件的形式进行答复并将该补充文件发送给所有投标人。但不包括问题的来源。
4. 需招商人澄清招商文件的要求若具有普遍性，将以补充文件的形式不迟于规定的投标截止时间七（7）天前通知所有投标人。但不包括问题的来源。

2.6.3招商文件的修改

1. 招商人可以向投标人发出招商文件的补充文件，对招商文件进行修改或澄清。
2. 该补充文件须在投标截止时间七（7）天前发出。

2.6.4补充文件

补充文件为招商文件不可分割的一部分，对投标人同样有约束力。

补充文件将以传真、邮件或其他书面方式发给所有获得招商文件的投标人，并在送达之时起生效。投标人应在收到补充通知书或澄清答复24小时内，以传真、邮件或其他书面方式予以确认。

2.7递交投标文件

2.7.1递交截止时间

1. 招商人接收投标文件的最迟时间不晚于本项目开标时间前。

b) 递交截止时间后不再接受投标文件，如收到则将原封退还给相应的投标人。

2.7.2招商截止时间的推迟

1. 招商人有权在递交投标文件截止时间前推迟其截止时间。
2. 招商人将以补充文件的形式，把推迟后的递交投标文件截止时间及时通知所有的投标人。

2.7.3公开招商

招商人按本项目招商公告约定的开标时间进行公开开标，投标人代表将被邀请参加。投标人代表人数不得超过两名。参加开标的代表应签名报到以证明其出席，未参加开标的投标人视作默示接受开标结果。

2.8参与招商活动的费用

参加公开招商的租赁商须承担其参加招商活动的费用，包括其参加现场考察、准备和递交文件等的费用。无论投标结果如何，项目招商人对上述费用不承担任何责任。

2.9 公开招商投标文件组成（参见第五章 投标文件格式）及其他审查性资料

2.9.1公开招商投标文件组成请参见第五章 投标文件格式。

2.9.2其他审查性资料

（1）营业执照复印件（加盖公章）

**（2）依据最高人民法院等九部门《关于在招标投标活动中对失信被执行人实施联合惩戒的通知》，投标人不得为失信被执行人。（通过信用中国网站www.creditchina.gov.cn 查询，查询结果以网站页面显示内容为准，投标时提供查询结果并加盖投标人公章作为证明材料或在投标函中承诺投标人不是失信被执行人）。若在中标候选人公示期间发现中标候选人在投标截止日前为失信被执行人的，招标人将依法取消其中标候选人资格，并有权没收其投标保证金。**

**（3）近三年（2019年1月1日起至投标截止日止）无行贿犯罪记录(通过中国裁判文书网http://wenshu.court.gov.cn查询，查询结果以网站页面显示内容为准，投标时提供查询结果并加盖投标人公章作为证明材料或在投标函中承诺投标人在规定期限内无行贿犯罪记录)。若在中标候选人公示期间发现中标候选人在投标截止日前存在行贿犯罪记录的，招标人将依法取消其中标候选人资格，并有权没收其投标保证金。**

（4）有机场或其他商圈同类项目从业经验，需提供相关合同或项目所在地管理机构开具的经营证明或中标通知书，并加盖公章作为证明材料，原件备查。

（5）投标保证金缴款凭证。

（6）舟山普陀山机场航站楼现有经营企业参与本次招商的，须自本公告发布之日前一年内无提前退租记录；截止公告日前在本机场无欠款，需提交承诺函。

（7）拟参与开标的委托代理人的身份证、法定代表人授权委托书。

**关于上述审查性资料的第1项到第6项请单独封装与投标文件一并递交，审查性资料的第7项拟参与开标的委托代理人的身份证及法定代表人授权委托书于开标前递交，由招商人工作人员进行审核。**

2.10投标文件的澄清

2.10.1对错误的更正

1. 招商人将：

Ⅰ.对在审查投标文件时发现的纯属计算错误进行更正，包括：

* 1. 如果用数字表示的金额和用文字表示的金额不一致，以文字表示的金额为准；
	2. 当单项价格的总和与总价不一致时，以单项价格为准，并修正总价。

Ⅱ.将任何更正立即通知有关投标人。除非有关的投标人在更正通知发出后二十四（24）小时内书面通知招商人，否则该投标人应被视作已接受该更正。

b)投标文件可能会因有关投标人不同意招商人对纯属计算错误的更正而被拒绝。

2.10.2投标文件的澄清

1. 为协助审查、比较和评估，招商人有权要求投标人对其投标文件进行澄清。在评审中

发现的算术错误不在此列。

b) 该澄清不允许投标人对投标文件进行实质性改动。

c) 所有投标文件澄清要求和投标人的回复均须以书面方式进行。

d) 投标人对澄清要求的回复将构成其投标文件的一部分。

e）若投标人拒绝澄清，或未能在合理期限内，诚意提供招商人合理要求其提供的资料，将被视作对招商文件的实质性不响应，其投标文件将被拒绝。

2.11投标文件的拒绝

2.11.1投标文件的拒绝

1. 招商人在下列情况下将拒绝投标文件：

Ⅰ.违反本须知2.5.1所述情形的；

Ⅱ.投标人发生串标和行贿的情形；

Ⅲ.投标文件含有故意的虚假陈述；

Ⅳ.在递交投标文件截止时间之后收到的投标文件；

Ⅴ. 投标人未能缴纳投标保证金；

b) 在中标人选定之前，如果发生下列情况，招商人可以在任何时间拒绝所有投标文件：

Ⅰ. 符合准入标准的投标人少于3家；或者

Ⅱ.为了招商人利益或社会公共利益。

招商人的上述行为对任何投标人不承担责任。

2.11.2拒绝投标文件的通知

**招商人有权拒绝任何一份投标文件或拒绝所有投标文件，无需通知被拒绝的投标人，且招商人对评标结果不负责解释**。

2.12投标文件有效期

2.12.1投标文件有效期

投标文件有效期应为自递交投标文件截止时间起一百八十（180）天。

2.12.2投标文件有效期的延长

1. 招商人可在投标文件有效期期满日提前至少七（7）天通知所有投标人，要求延长投标文件有效期。通知应以传真、邮件或其他书面方式进行。招商人有权对原投标文件有效期延期一次或多次。

b) 投标人须在收到该延期通知后的三（3）天内，以传真、邮件或其他书面方式回复至招商人。投标人可以拒绝该延期要求，但不再参加本次招商，招商人将退还投标保证金。

c) 同意延期的投标人不需要也不允许修改其已经提交的投标文件，在延长期内，本须知2.13.2关于投标保证金的退还与没收的规定仍然适用。

2.13投标保证金

2.13.1投标保证金

1. 投标人应提供金额不少于本须知2.5.6所述的投标保证金，此保证金是公开招商的一个组成部分。

b) 投标保证金须由投标人出具，投标人应在投标文件递交截止时间前递交投标保证金**（需从投标人的基本账户）**转至招商人指定账户。

c) 对于未能按要求提交投标保证金的投标文件，招商人可以予以拒绝。

d) 投标人在中标后，其投标保证金按2.13.2的要求处理。该履约保证金应在中标通知书中规定的时间内，按本招商文件的要求提交。

e) 招商人无义务承担投标人或第三方就提供投标保证金而发生的包括手续费、利息支付等在内的费用。

**2.13.2投标保证金的退还与没收**

a) 中标人和未中标的投标人的投标保证金将尽快予以退还，招商人最迟于与中标人签订书面合同后5日内向中标人和未中标人退还投标保证金。

b) 如果招商人终止招商过程并拒绝了所有的投标文件，招商人将立即退还所有投标人的投标保证金。

c) 如发生下列情况，投标保证金将被没收：

**1.投标人在投标有效期内撤回其投标文件；**

**2.中标人未能在规定期限内：**

* 1. **签署《租赁合同》；**
	2. **提供符合要求的履约保证金；**

 **3.排名第一的中标候选人放弃中标、明示或以行动表示不能履行合同，或者未能在规定的期限内提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等，不符合中标条件的，致使招商人确定其他中标候选人为中标人，或者致使招商人重新招商的。**

4.投标人违反招商须知2.4.2以及2.4.3规定的。

2.14履约保证金

2.14.1履约保证金

1. 该项目所需提供的履约保证金总金额为该项目三倍的月租金，具体提供方式根据《租赁合同》中约定的条款履行。
2. 履约保证金须由中标人缴纳，中标人在收到中标通知书之日起十(10)日内向招商人的指定帐户

收款人（全称）：舟山普陀山机场有限公司

 开户银行：建行舟山市分行朱家尖支行

 账号：33001706150050001111

支付相当于该项目三个月的月租金的履约保证金。若中标人未按规定的期限内全额缴清履约保证金，《租赁合同》不发生效力 ，中标人不得占用该租赁场地。招商人有权取消中标人 的中标资格，且要求其承担由此给招商人造成的实际损失。

c) 招商人无义务承担中标人或第三方就提供履约保证金而发生的包括手续费，利息支付等在内的费用。

2.14.2履约保证金的退还与不予退回

履约保证金的退还与不予退回根据《租赁合同》或招商人和中标人达成的其他相关约定办理。

2.15中标人的确定

**以发出中标通知书为准。招商人有接受和拒绝任何投标人或所有投标人的权利。招商人在发出中标通知书前任何时候选定或不选定任何投标人均不受最高报价约束。招商人可不选定任何投标人为中标人并宣布本项目（或其中某个标段）公开招商结束，并对由此引起的对投标人的影响，不承担任何责任，也无须将这样做的理由通知受影响的投标人。对未被招商人选定的投标人，招商人有权不作任何解释。**

**排名第一的中标候选人放弃中标、明示或以行动表示不能履行合同，或者未能在规定的期限内提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等，不符合中标条件的，招商人有权没收其缴纳的投标保证金，且招商人有权按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定原排名第二的中标候选人为中标人。依次确定原排名第二的中标候选人与招商人预期差距较大，或者对招商人明显不利的，招商人有权重新招商。**

2.16合同期内租金不因以下变化事项而发生调整

2.16.1旅客构成和登机桥位航班分配的变化；

2.16.2旅客登机流程的变化；

2.16.3 客流量的分流；

2.16.4招商人根据统一规划的需要在航站楼内外调整商业场地；

2.16.5中标人对招商人用以收取租金的吞吐量统计口径有分歧；

2.16.6 航站楼改造变化。

2.17合同签订

2.17.1《租赁合同》及相关法律文件的签署

**投标人在收到招商人发出的中标通知书后的十日内签订《租赁合同》和其他必要的相关法律文件。**

2.17.2租金的支付

中标人根据《租赁合同》的约定向招商人支付租金，有偿租赁场地。

**第三章 项目要求**

3.1租赁形式及期限

3.1.1租赁形式

招商人将与中标人签订《租赁合同》，招商人将航站楼服务柜台及配套停车场车位出租给中标人进行经营管理，中标人按合同约定方式向招商人或招商人授权的签约主体支付租金及《租赁合同》约定的其他费用。

3.1.2租赁期限

租赁期限为2年。

租赁期限自场地移交之日起开始计算，具体以场地移交单为准。

**3.2最低限价。本项目设最低限价，本次招商年租金报价不得低于人民币【9.6】万元，响应的年租金保底报价少于最低限价的响应文件将被否决。**

3.3租金方案

租金采用固定租金制，采取“先付后租”的原则，一年一付。第一合同年（从年月日起至年月日止）年租金在【场地移交之日起7个工作日内】完成支付，从第二个合同年度起，乙方应于每个合同年度起始日起7个工作日内向甲方支付该年度租金。

3.4租金报价格式

 各标段报价格式表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 位置 | 数量 | 面积（㎡） | 年租金（元/年） |
| 航站楼到达层服务柜台及社会停车场 | 服务柜台1个及配套停车位10个 | 13.5 |  |

3.5 投标文件的封装

投标人须将投标文件标明正、副本字样，并在每册上清楚标明投标人的名称和地址。按一式伍份进行装订，以便分拣和识别。

**第四章 法律文件**

**舟山普陀山机场航站楼**

**柜台场地租赁合同**

**甲方：舟山普陀山机场有限公司**

**乙方：**

**租 赁 合 同**

出租方（甲方）：舟山普陀山机场有限公司

注册地址：舟山市朱家尖机场

承租方（乙方）：

注册地址：

甲、乙双方根据有关法律规定，本着友好合作、协商一致的原则，同意就场地租赁事宜达成以下协议：

1 合同文件

本合同所附下列文件是构成合同不可分割的部分：

1.1合同主要条款、附件

1.2图纸

1.3招商文件

1.4澄清文件

1.5投标文件、商务方案及报价表、证照(包括乙方企业法人营业执照、经营许可证复印件等)

 本租赁合同主文约定如与上述附件内容不一致的，以本租赁合同主文为准；本租赁合同主文未约定的，以上述合同文件内容为准。

2 租赁区域及期限

2.1 租赁区域

乙方在同意本合同各项条款下，甲方出租及乙方承租舟山机场航站楼到达层服务柜台及社会停车场，交付面积为【13.5】m²。具体面积以双方签署的场地移交单为准。具体位置详见合同所附图纸，店铺面积以及经营范围详见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 位置 | 数量 | 面积（㎡） | 经营范围 |
| 航站楼到达层服务柜台及社会停车场 | 服务柜台1个，配套停车位10个 | 13.5 | 租车业务 |

租赁场地交付时，双方签署书面的场地移交单（详见附件二）。乙方签署场地移交单时已认可甲方交付的租赁场地。

 如交付的场地实际面积与合同约定面积不一致，双方同意：以场地移交单上的面积为准，租金不因面积大小的差异而调整。

2.2 租赁期限：

 租赁期限2年。

租赁期限自场地移交之日起开始计算，场地移交日为 年 月 日。

3 场地租金及其他费用

3.1租金

租金采用固定租金制，每合同年【】元整(大写：人民币【】元整)，采取“先付后租”的原则，一年一付。第一合同年（从年月日起至年月日止）年租金在【场地移交之日起7个工作日内】完成支付，从第二个合同年度起，乙方应于每个合同年度起始日起7个工作日内向甲方支付该年度租金。

**乙方向以下列明的账户支付租金及合同约定款项：**

**收款人（全称）：XXX**

**纳税人识别号：**

**开户银行：**

**账　号：**

3.2费用

3.2.1 机场弱电资源使用费

按甲方下属部门运行管理部出具的实际使用账单由乙方自行支付。

3.2.2电费

以甲方有关部门或国家相关部门的收费标准，按照相应的收费规定，根据实际使用数量由乙方自行承担，并由甲方代收代缴。乙方应在甲方指定的计划财务部发放通知书5日之内由乙方银行账户将该等费用转向甲方指定银行账户，结清相关费用。

3.2.3其他税费

按国家相关部门相关政策和规定由乙方自行缴纳的税收和费用。

4. 履约保证金

乙方应在中标通知书发出之日（ 年 月 日）起十日内向甲方支付该标段月租金三倍的金额，即人民币【 】元，若乙方未按本条规定的期限内全额缴清履约保证金，本合同解除，乙方不得占用租赁场地。取消乙方在本合同规定租赁场地的中标资格，且乙方应承担由此给甲方造成的实际损失。

 5 附则

5.1 修改或补充本合同条款，须经双方协商一致，并由双方签订书面的修改或补充合同。

5.2 本合同及附件一式六份，正本两份、副本四份。甲方执一正三副；乙方执一正一副。

5.3 本合同经双方法定代表人或授权代表签字（亲笔签字或加盖签字章）并盖公章之日起生效。

5.4 本合同适用中华人民共和国法律法规。

**合同签署**

甲方：XXX 乙方：

签名**＿＿＿＿＿＿＿＿＿** 签名**＿＿＿＿＿＿＿＿＿**

(盖章)**＿＿＿＿＿＿＿＿** (盖章)**＿＿＿＿＿＿＿＿＿**

签字日期**＿＿＿＿＿＿＿** 签字日期**＿＿＿＿＿＿＿＿**

**合同主要条款**

合同主要条款

1. 释义

1.1 合同中“双方”指“甲方和乙方”。

1.2 “甲方”指“出租方”，即舟山普陀山机场有限公司。

“乙方”指“承租方”，即 【】 。

1.3合同中货币单位均为人民币（除合同中有特别规定）。

1.4 合同中“年、月、日”均指公历年、月、日。

2 经营范围

2.1 乙方在租赁区域内可以经营且只能经营【租车业务】。合同期内，甲方有权要求不符合经营范围的服务停止且有权要求有违相关规定的货品下架。乙方应遵守甲方关于经营范围的规定。

2.2 乙方在租赁区域从事经营活动须于合同生效后一个月内向有关部门办理相关登记手续，并在正式营业前取得包括但不限于该项目规划、装修工程、环保、消防、营业执照、卫生许可证、税务登记证等，并做到正式营业时亮照经营。甲方予以必要的配合。经营专利产品和特许经营商品的，必须提供合法的相关许可证明。如经营范围事项中有任何部分未包含在乙方营业执照记载的营业范围内，乙方不得在租赁区域内从事该部分经营事项。

2.3 乙方在租赁区域内不得从事与2.1条所限定的经营范围无关的活动。在本条第2.1款规定的商品或服务项目界限较难明确时，由甲方进行最终判定。乙方利用租赁区域提供的超出合同约定之经营范围内的服务内容，均需要提前30天向甲方提出书面的申请，包括增加租金；在甲方书面同意乙方增加服务内容和租金申请后，乙方方可进行服务内容增项，并接受甲方统一管理和调配。

2.4 乙方经营活动只限其租赁区域内进行（租用甲方促销专用区域除外），租赁区域详见附件图纸。

2.5 乙方违反以上各条款的约定即为违约，须在接到甲方书面警告后立即停止违约经营行为并于五天内进行整改，同时按双方约定承担违约责任。第一次违约扣除10000元或10%的履约保证金（以较低者为准），第二次违约扣除50000元或20%的履约保证金（以较低者为准），乙方在收到甲方扣款通知后，在5个日历日内补足履约保证金，逾期未补足的，按合同通用条款13.2规定处理。在甲方发出书面警告五天后乙方仍未予更正或发生违约3次以上(含3次)的，甲方有权视情况严重程度要求乙方停业整顿，或直接按13.2款约定处理。

3 租金及费用

3.1租金及费用的维持

3.1.1 租赁期间，因下列原因而仅造成租赁区域位置、外观等调整，月租金及费用(按本合同所确定的租金和费用标准)将不做调整：

3.1.1.1 甲方对航站楼布局调整

3.1.1.2 不可抗力导致调整

3.1.1.3 双方书面同意的其他情况而导致调整

3.1.2 租金及费用缴付不受影响

乙方与任何第三方发生争议或其他原因均不能构成乙方逾期付款的正当理由。乙方不能按期全额向甲方缴付租金或费用，即视为逾期缴付，应按4.1.3条款规定处理。

4 结算

4.1 租金结算

4.1.1 租金自本合同规定的租赁期限起始之日起计算。

4.1.2 乙方应按照合同约定将租金划入甲方指定银行帐号内。甲方在收到乙方应缴付租金后的七个工作日内开具相关发票。

4.1.3 逾期缴付租金或缴付不足，从付款期到期日之次日起每天以未缴付金额的0.1%支付延期付款违约金；**逾期**10天**天仍未足额缴付的，甲方有权停止对乙方场地的供水供电；**逾期30天仍未足额缴付的，按合同13.2条款规定处理。

4.2 机场弱电资源使用费及电费

以甲方有关部门或国家相关部门的收费标准，按照相应的收费规定，根据实际使用的计算数量由乙方自行支付。逾期缴付或缴付不足的，每逾期一天按未支付费用向乙方收取0.1%的违约金。甲方因乙方逾期缴付机场弱电资源使用费及水、电、燃气能源费等共用资源费用而受损的，乙方应根据甲方的损失足额赔偿。

如乙方不适当使用甲方数据资源，甲方有权停止提供乙方弱电资源服务。

4.3 国家规定缴纳的其他税费

乙方应自行缴纳国家规定的其他各项税收和费用。

4.4 终止租赁后，乙方清理货物、设备期间，机场弱电资源使用费、能源费用等本合同规定的费用的缴付仍需按本合同的规定执行。

4.5 所有结算币种均为人民币。

5 履约保证金

5.1 乙方应在中标通知书发出之日（ 年 月 日）起十（10）日内向甲方支付该标段月租金的三倍的金额，即人民币【】元作为履约保证金。

5.2 乙方将**履约保证金**支付至甲方以下指定的账户。

**收款人（全称）：舟山普陀山机场有限公司**

 **开户银行：建行舟山市分行朱家尖支行**

 **账号：33001706150050001111**

5.3 在本合同未生效前，甲方有权不予交付本合同项下场地。乙方全额缴纳的履约保证金后依照甲方标准交接租赁场地；因乙方原因导致租赁场地迟延交付的，乙方不再享有免装修期，租金、租赁期限仍按本合同第2.2条起算，乙方应按约履行本合同项下义务。

5.4 租赁期间，甲方有权因下列因素而调整履约保证金的金额：

5.4.1乙方未能按期足额缴纳租金、机场弱电资源使用费、能源费用及其他费用或违反甲方的各项管理规定；

5.4.2 乙方未按照本合同约定履行除5.4.1条约定外的义务；

5.4.3其他甲方可以调整履约保证金的情形。

5.5 租赁期间，甲方有权从乙方履约保证金中扣除因乙方违约而导致甲方损失、违约金、由于租赁物业被破坏而引起的修复开支或乙方拖欠的费用及赔偿费用。

5.6 甲方自履约保证金中扣除乙方应当支付的费用后有权要求乙方补足履约保证金。乙方应在接到甲方调整履约保证金通知或要求补足履约保证金的通知后五个日历日内，补足差额部分，以保证租赁期间履约保证金的完整。逾期未补足，即构成严重违约，按合同13.2条款规定处理。

5.7 在租赁期满或甲方原因导致的提前终止租赁后，乙方在租赁期内没有违约行为且没有应付而未付的租金、机场弱电资源使用费、能源费用及其他费用，甲方应在合同终止后六个月内无息退回履约保证金。

6 外观装饰及装修

6.1为建设平安、绿色、智慧、人文的四型机场，提升航站楼内整体商业档次和质量，确保场地外观的统一协调，场地的外观装饰由乙方提出建议，甲方审核同意方可装修。

6.2 除非甲方提出特别要求，乙方应在合同终止后三天内拆除经营场地的装修并恢复原状，该等拆除装修并恢复原状的行为不得影响旅客正常登机、甲方正常运营和其他经营人的正常经营。拆除费用由乙方自行承担。如乙方逾期不拆除装修并恢复原状，视为乙方授权甲方代为处理，甲方有权自行拆除乙方装修并从乙方履约保证金中扣除拆除装修的费用。**甲方有权通知乙方在合同终止后三天内撤离场地并在撤离时不得拆除外立面、架构等固定装修，乙方须按甲方的通知要求进行撤离，乙方经营场所内固定装修在经营期限届满后无偿归甲方所有。**

6.3 在本合同终止或者解除后三天内，乙方应将租赁场地恢复原状并交付给甲方，但逾期超过交付期限的，乙方应向甲方承担逾期交付场地的违约责任，违约金标准以甲方经过新一轮招商后确定的中标价格的日租金与本合同项下约定的当年租金的日租金进行比较，取高者，并乘以实际逾期天数，乙方在【5】日内向甲方交付该等违约金。

7 标识和广告

7.1 乙方租赁区域内的所有广告资源为甲方所有。在未得甲方许可的情况下，不得在租赁区域内或外墙以及机场设施上，张贴标识、通告、宣传资料（除规定可使用信用卡通告、外汇汇率、营业时间外）；在产品包装物上不得粘贴其他品名（除注册商标、生产商和标签外）。乙方确需使用甲方广告资源的，应经甲方许可，必要时签订广告资源使用协议予以明确。

7.2 乙方在租赁区域内的店招的设计和展示方案应按照甲方审核后的方案设计制作，并经甲方审批通过后方可实施。

7.3 甲方有权要求乙方整改店招或取消乙方不当店招，由此带给乙方的损失，甲方概不负责。同时乙方仍需承担重新装修或改善设施期间的月租金和物业管理费及其他费用。

8 乙方承诺

乙方对甲方作出以下承诺：

8.1 重要事项

8.1.1 乙方必须遵守中国政府和省市区各级政府颁布的一切有关法律、法规、规章和政策。

8.1.2 乙方不得以转租、转让、抵押、转包、转借等形式将租赁区域的使用权和经营权全部或部分交于任何第三方。

8.1.3 乙方对竞投时意向引进的品牌原则上不予更换，如因特殊原因确需更换的，须书面申请并征得甲方书面同意后方可进行，否则视为乙方严重违约，甲方有权按合同13.2条款规定处理。

8.1.4租赁期间，乙**方发生任何股权变动，影响或可能影响乙方全面履行本合同约定的权利义务的应提前30天通知甲方，否则视为违约，按合同13.1条款规定处理。**

8.1.5乙方及其工作人员不得在租赁区域内从事非法活动或以甲方名义从事任何活动，因乙方及其工作人员从事非法活动或擅自以甲方名义从事任何活动造成的任何后果，均与甲方无关；由此对甲方名誉或利益造成影响和危害的，甲方有权向乙方进行索赔，赔偿金额为当年三（3）个月之租金总和，并由乙方消除影响，如上述赔偿金额不足以弥补实际损失的，乙方须赔偿甲方的实际损失。

8.1.6 乙方不得拖欠缴纳税务、工商等部门依法收取的各项税款及费用，乙方经营过程中的一切债权、债务与甲方无关。

8.1.7在租赁区域内乙方及其工作人员均不得妨碍甲方和(或)其他第三方之正常生产经营，亦不得从事任何有损甲方名誉和利益的活动。由此对甲方名誉或利益造成影响和损害的，甲方有权向乙方进行索赔，赔偿金额为当年三（3）个月之租金总和，如上述赔偿金额不足以弥补实际损失的，乙方需赔偿甲方实际损失。如乙方对其他第三方名誉或利益造成影响和损害的，乙方应依法向第三方承担责任。

8.1.8 合同双方必须严格遵守《中华人民共和国环境保护法》等环境保护相关法律法规的规定。

8.1.9 乙方保证其向甲方提交的投标文件的内容正确真实。

8.1.10乙方同意并接受甲方对租赁区域设备条件是否适合经营不作出任何承诺，并按租赁区域的现状接受该租赁区域。

8.1.11 乙方承诺因乙方或第三方原因而造成乙方本身或其他第三方的直接或间接损失，由乙方自行承担。

8.1.12 租赁期间，乙方不得擅自变更各经营类别的面积权重与位置设定。若确需变更的，应提前十五天向甲方提出书面申请，且应得到甲方相关管理部门的同意。在允许变更的情况下，甲方有权根据实际情况对租金进行相应比例的调整。

8.1.13 乙方不得向第三方泄露合同内容和相关经营、交易的机密信息。

8.1.14 乙方销售任何产品或者提供的任何服务均不能侵害甲方或者任何第三方的知识产权、商业秘密或者商业声誉，否则甲方有权要求乙方整改或者停止销售或提供该侵权产品或服务。如经甲方要求后，乙方仍不整改或者停止销售或服务的，或者乙方侵犯第三方合法知识产权导致甲方被第三方追究法律责任的，视为乙方严重违约，甲方有权按合同13.2条款规定处理。

8.1.15 乙方必须接受甲方或甲方委托的专业公司进行的满意度测评(包括但不限于物有所值指标、与对标商圈比较的价格指数和品牌)，并对测评结果不符合机场标准的指标项进行整改，直至符合甲方的运营要求、达到满意度测评标准。若乙方不根据甲方要求整改或整改结果仍未达标，视为乙方严重违约，甲方有权按合同13.2条款规定处理。

8.1.16 乙方确认已完全知悉与本合同相关的甲方颁布的各类规定且同意无条件接受，并视为本合同不可分割的一部分。

8.2 安全

8.2.1 法律法规

8.2.1.1乙方作为本项目安全消防责任第一人，经营行为必须严格遵守任何法规、法令、规则、经营许可条例、甲方对机场的布局规划、政府指定的技术安全标准、机场的环境规划，一旦违反将按相关规定进行赔偿及处罚。

8.2.1.2乙方在合同签订之日必须同时签订《消防安全管理责任书》（附件四)、《消防安全保障协议书》（附件五）、《施工安全责任书》（附件六）及《航站楼经营承租人安全责任书》（附件七）。

8.2.2 现场安全

8.2.2.1 除经甲方批准进入必要的维修工程外，乙方不得损毁租赁区域原有的设施和装潢，不得更改已铺设的电缆、电线或电力装置。不得安装任何有可能造成电缆负载过大的电器设备。

8.2.2.2 未获机场安全管理部门的审批核准，乙方任何时候都不能在租赁区域存放易燃易爆物品，挥发性大或气味浓烈的液体。经机场相关部门审批的施工所需的上述物品在当天任务完成后必须带出航站楼。

8.2.2.3 乙方不得使用影响到机场安全运营无线通信系统的设备。

8.2.2.4 本着“谁使用谁负责”的原则，乙方需做好经营场地内消防安全管理，及时发现、消除消防安全隐患。如有违反甲方有权视情节严重程度扣除2%-10%履约保证金，造成后果或拒不整改的按合同通用条款13.1规定处理。

8.2.2.5 乙方需遵守机场相关空防安全管理规定，做好通行证、刀具（如有）管理，协助做好无主物品、可疑人员发现处置工作。如有违反甲方有权视情节严重程度扣除2%-10%履约保证金，造成后果或拒不整改的按合同通用条款13.1规定处理。

8.2.3 安全教育及管理责任

8.2.4.1 乙方必须组织工作人员参加甲方组织或指定的专业培训机构进行岗位培训及不定期培训，并经考试合格后方能上岗，培训费由乙方承担。

8.2.3.2 乙方及其员工必须遵守甲方的各项安全管理办法，建立相应的管理网络，负责租赁期间的空防安全、消防安全、治安等各项工作。

8.2.3.3 乙方接受甲方或其授权人员在租赁区域安全经营的监督和检查，按甲方要求进行整改，并对违反安全管理办法的行为和后果承担责任。

8.3 运营要求

8.3.1 乙方应负责租赁区域店铺门面和内饰的修缮工作（门、窗、内外墙、地板、天花板、玻璃、设施、电气设备、粉饰、装修），对损坏的或无法修理的设施、电气设备定期更换，保证设施、设备良好的运营状况。

8.3.2 乙方应遵守甲方相关部门颁布的航站楼（不限于租赁区）卫生保洁及垃圾处理规定，积极采取措施保持租赁区域的清洁和卫生，保证良好的经营环境。乙方经营活动中产生的废弃物必须自行回收处理，不得投入航站楼公共垃圾箱内。

8.3.3 在甲方要求下，乙方必须立即拆移任何违规建造物，恢复租赁区原貌，直到符合甲方的要求。

8.3.4 未经甲方许可，乙方不得改造电缆、煤气管道、排水管道、空调系统；不得破坏、改造租赁区的外墙和地板、航站楼的主要结构；不得在租赁区结构外墙、天花板安装任何附加物。

8.3.5未经甲方许可，乙方不得在租赁区外的公共区搭建展台和销售产品；不得在公共区、楼梯口、疏散通道、登机口堆放物品，堵塞人流。

8.3.6 乙方不得进行任何可能导致航站楼楼层震动、摇晃和重压的活动。承重限制由甲方计算和规定。

8.3.7 租赁区的电线、电缆、设备安装必须符合相关专业标准，负荷不得超标。

8.3.8 乙方负责教授其员工防火技能和紧急求生知识；采取有效的火灾预防措施，保持紧急出口的畅通；在租赁区域内按规定设置消防器材并确保其始终处于完好状态。

8.3.9 在租赁区、航站楼其他区域、机场附近区域，乙方不得进行影响机场管理、其他承租商经营、旅客休息等干扰机场正常运行的活动。例如：制造噪音、异味。

8.3.10 租赁区域不得用于其它目的的使用，包括且不限于：非法和不道德活动；住宿用房；用于未授权的经营业务；散发宣传资料，招揽顾客或任何团队在机场或其他地方购物消费。

8.4 保险

8.4.1乙方同意按照本条款约定并在租赁期间保持足额的保险：

a、 财产保险采用“全风险”策略，赔偿不少于资产设备重置资金。投保者必须签订条约，声明放弃向甲方或机场管理机构索赔损失的权利。

b、第三者责任保险：乙方须对租赁区域的物业和参与租赁区域经营的工作人员投保第三者保险，以保证租赁期间人员和财产意外遭受损失时得到补偿。

c、员工人身意外保险：在租赁期内，乙方须对其员工投保人身意外险，以免除甲方或机场管理机构的赔偿责任。

8.4.2 乙方须在本合同签署后一个月内向甲方提供保险单及已付清保费收据的复印件。

8.4.3 在租赁区域内如果发生意外事故，导致财产或人身受有损失，而保险公司不予赔偿或者赔额度不足以赔偿损失时，相关费用和责任由乙方负责承担。

8.5 侵权

8.5.1 乙方承诺其拥有有关商品或服务真实、合法、有效的知识产权或授权许可，该等信息已经如实向甲方提供并独立承担由此引起的法律责任。乙方在承租区域销售的商品或者提供服务如果侵害他人的知识产权或商业秘密的，乙方应立即停止侵权；由此造成甲方遭受损失的(包括经济损失和名誉损失)，乙方应承担相应的赔偿责任。

8.5.2乙方在承租区域销售的商品或提供的服务涉嫌侵害他人的知识产权或商业秘密的，甲方在收到相关的投诉或者举报后，应通知乙方。乙方收到甲方的通知后，应暂停涉嫌侵权的销售或服务行为，直至该等涉嫌侵权的投诉或举报得以最终解决。如乙方认为暂停销售或服务行为将严重影响乙方经营的，乙方可向甲方提供一份令甲方满意且接受的保证函(可由第三方出具)，以保证甲方因乙方涉嫌侵权的销售或服务行为而遭受的一切损失由乙方(和保证人)承担。在乙方提供令甲方满意的保证函且经甲方书面同意后，乙方可维持经营。

8.5.3 乙方在承租区域销售的商品或提供的服务违反相关的价格规定的，乙方应立即纠正；由此造成甲方遭受损失的(包括经济损失和名誉损失)，乙方应承担相应的赔偿责任。

8.6 人员及服务规范

8.6.1 乙方必须确保经营场地在任何时候有足够的、具备业务技能及文化素养的工作人员。8.6.2 乙方必须指定一名具备3年以上行业从业经验的资深经理，全权负责经营场地的日常业务运作，代表乙方保证经营场地的顺利运营，并与甲方保持密切联系。甲方有权要求乙方更换不合适的经理。

8.6.3 乙方经营场地工作人员须为顾客提供礼貌、优质、高效的专业服务，并具备和外籍顾客简单对话的外语能力，同时必须符合甲方制定的服务标准。如有违反，乙方须在一周内完成整改；如乙方未在限期内完成整改，甲方有权扣除1000元或2%的履约保证金（以较低者为准）。

8.6.4 乙方必须组织工作人员参加甲方组织或指定的专业培训机构进行岗位培训及不定期培训，并经考试合格后方能上岗，培训费由乙方承担。

8.6.5 在经营场地乙方工作人员必须穿着统一制服及佩戴相关佩件。制服及相关佩件的样式必须经甲方批准。相关佩件必须标有乙方的店名、员工的工号及职务等。

8.6.6正常情况下,营业时间应经甲方认可，满足所在区域旅客的基本需求。若甲方因机场运营需求，要求乙方更改营业时间直至全天二十四小时，乙方不得拒绝。否则，甲方将追究违约责任，按乙方日租金乘以实际未按要求时间运营的天数从乙方履约保证金中先行扣除违约金，未按要求时间运营的天数持续30日的，按照本合同第13.1条执行。

8.6.7 甲方或其授权人员有权进入乙方经营场地进行服务质量检查，并有权要求乙方对不符合服务规范的行为进行整改。

8.6.8 乙方及其工作人员必须遵守甲方的《质量管理手册》、《投诉管理办法》等规章制度，并接受有关部门的监督与检查。

8.6.9 如遇旅客对乙方人员服务质量的有效投诉（有效投诉是指经甲方调查，旅客投诉属实），甲方按8.1.16条所述的各类规定处理。

8.6.10 乙方理解和同意其在机场内的经营活动也必须为旅客免费提供下列公共服务：指路、协助公众。

8.6.11 乙方必须参与甲方组织的提高服务标准为目的的各类客户服务承诺，如“舟山普陀山机场承租人公约”（附件三）等，相关费用由乙方自行承担。

8.6.12 乙方工作人员的薪酬福利水平、用工方式等必须符合国家及舟山市劳动法律法规的相关规定。

8.7 乙方主体资质的调整

8.7.1为履行本合同之目的，乙方经甲方同意后，将本合同项下经营场所作为住所地或者经营场地办理乙方全资子公司或者分公司的企业注册和登记手续，并在设立后将注册和/或登记后的企业情况书面告知甲方（应提供相关营业执照、子（分）公司章程、工商备案登记信息等材料）。

8.7.2在本合同期限内，若乙方需要授权给设立后的全资子公司或者分公司（需取得乙方书面授权）履行本合同项下之支付义务的，应事先向甲方提出书面申请；经甲方同意后，方可由乙方设立后的全资子公司或者分公司履行支付义务。该全资子公司或者分公司应承担本合同项下乙方缴纳租赁费、POS机租赁费、物业管理费、机场弱电资源使用费、能源费用及其他费用的支付义务，并应由乙方及其全资子公司或者分公司、甲方就该等义务履行签署三方补充协议，并承诺乙方并不因此而转让其在本合同项下其他的权利和义务。乙方设立的全资子公司或者分公司有任何违反本合同约定的行为，均视为乙方之违约行为，应由乙方承担全部责任。

1. 甲方承诺

甲方向乙方作出以下承诺：

9.1 在租赁期内，向乙方提供服务及相关设施，保障航站楼公共区域正常运作；乙方享有物业承租权利。

9.2 除根据本合同约定行使管理监督职能外，不干涉其正常经营活动。

9.3 乙方提交甲方的信息、数据和文档，甲方不可泄露给第三方（除依照相关法规需要对外公布的信息之外）。

1. 甲方的权利

10.1 在任何紧急状态下，甲方有权以合理的方式进入租赁区并实施合理的处置紧急状态行为。

10.2 甲方人员或其授权方对乙方租赁区进行保洁、修缮、装修、维护、(结构)改造、设备维护和检查工作，乙方必须配合，不得干扰阻止。

10.3 甲方有权陪同其他客户在适当时间进入租赁区踏勘，但不得影响乙方的正常经营。

10.4 出于机场的安全和运营需要，甲方有绝对权力，限制或阻止人流进入航站楼、乙方租赁区域或其他地方。

10.5 有权不因下列因素（包括且不限于）调整合同约定的租金条款：

10.5.1 乙方对甲方用以计取租金的吞吐量统计口径有分歧；

10.5.2 旅客构成和登机桥位航班分配的变化；

10.5.3 旅客登机流程的改变；

10.5.4 甲方根据统一规划的需要在航站楼内外调整商业场地；

10.5.5 航站楼改造。

10.5.6 客流量的分流。

11奖励

11.1甲方有权组织各类与商业经营、服务品质、安全管理等有关的综合或专项评比，并对表现优秀的商家视情给予一定的表彰或奖励，甲方对此享有单方面的决定权。

12 不可抗力

12.1 租赁期内，租赁区域发生不可抗力情形，如地震、火灾、水灾、台风、流行疾病、法律法规调整或国家、政府、海关、甲方主管部门要求进行的规划布局变更、航班调整或甲乙双方不可预见亦不能控制并且无法克服的事由，导致租赁区域不能正常经营，本合同不能全部履行或部分不能履行时，双方可对应以下条款执行：

12.1.1 不可抗力事由导致本合同全部不能履行：

12.1.1.1任何一方可以书面形式终止合同而无需作出任何赔偿，合同终止前之租金及费用由双方按本合同规定结算。

12.1.1.2 因不可抗力导致合同终止，并不影响任何一方对不可抗力发生之前违约行为的合法赔偿。

12.1.1.3 双方不负责因不可抗力造成合同不能正常履行的责任。

12.1.2 不可抗力事由导致本合同部分不能履行：

12.1.2.1 若不可抗力事由仅造成乙方租赁区域面积扩大或缩小的，按本合同2.1条约定执行。

12.1.2.2 若不可抗力事由造成乙方租赁区域出现除12.1.2.1之外的情况的，在其发生，持续，影响恢复期间的具体事宜由双方协商解决，并签订补充协议。

12.1.2.3 甲方不承担因不可抗力事由导致本合同部分不能正常履行的责任。

13违约责任

13.1有下列情形之一，甲方有权单方面提前解除本合同，乙方应向甲方赔偿三倍当年月租赁费的违约金，乙方承诺同意甲方从履约保证金中扣除该款，如履约保证金不足以支付该款项，乙方同意补足。如甲方因此受到的损失超过违约金的，乙方仍需补足甲方的损失，而且乙方丧失今后参与舟山普陀山机场任何经营项目的资格：

13.1.1如因乙方违反以下任何一项否定指标时：

13.1.1.1发生因乙方管理原因（如刀具管理、通行证管理不善等）造成的破坏航空器和劫机、炸机等空防安全事故；

13.1.1.2因乙方原因发生重大消防事故，造成人员死亡、重伤或财产损失大于10万元；

13.1.1.3因乙方原因发生安全事故，造成人员死亡或重伤；发生因商品质量、商品价格问题受到国家有关部门查处、严重损害甲方声誉或给甲方造成损失的；

13.1.1.4因食品卫生及服务质量导致的旅客有效投诉事件，并对甲方形象产生恶劣影响；

13.1.1.5触犯国家和地方制定的各种法律、法规，受到国家或者省市区有关部门查处的。

13.1.2 乙方提供的投标书中含有虚假误导信息和数据，与实际经营能力不一致。

13.1.3 其他乙方有损甲方名誉、不利于甲方商业经营活动，并对甲方声誉或利益构成严重损害的情形；

13.1.4乙方未遵守本合同8“乙方承诺”中所作承诺的（除8“乙方承诺”中已特别规定的违约责任外，其余违约，均适用本条）；

13.1.5本合同中约定的其他适用13.1的情形。

13.2有下列情形之一，甲方有权解除本合同，全额扣除履约保证金：

13.2.1根据合同规定乙方应交付的租赁费、POS机租赁费、物业管理、其他费用在支付到期日之次日起30天后仍未足额交付；在13.2.1的情形下，乙方丧失今后参与XXX任何经营项目的资格；

13.2.2乙方未按本合同规定的时间及时补足履约保证金差额的；

13.2.3 本合同中约定的其他适用13.2的情形。

13.3如果乙方因违反本合同项下13.1与13.2约定，甲方有权提前终止乙方在甲方的全部经营场地的租赁合同，该等情形并不因为乙方在部分经营场地下没有违约而可豁免。

13.4 乙方发生上述13.1至13.3违约行为的，甲方向乙方发出书面通知解除合同，在甲方发出书面通知之日起第5天即为合同终止日。

13.5 乙方破产清算，重组及兼并等事实发生，债权人接管经营或独立审计机构出具乙方财务状况重大问题的意见，甲方即有权书面通知乙方终止合同，自甲方书面通知送达乙方之日起合同终止，乙方的履约保证金不予返还，双方的租赁费、物业管理费及其他费用据实结算，甲方保留向乙方追究其他违约损失的权利。

13.6当乙方发生以下任一变更的，甲方有权以书面形式通知合同终止：

(1) 乙方的控股股东或实际控制人向第三方出售其全部股权；

(2) 乙方的控股股东或实际控制人破产，解散，清算；

(3) 乙方的控股股东或者实际控制人被合并或收购；

(4) 乙方股东所持股权比例发生重大变化，导致乙方控股股东或实际控制人发生变化；

甲方因上述情形的发生而提前终止本合同的，不属于甲方违约行为。甲方向乙方送达提前终止本合同书面通知之日起，本合同即刻终止，双方的租赁费、物业管理费及其他费用据实结算，履约保证金不予返还。

13.7乙方亦可向甲方提前三个月以上发出书面通知终止合同，如乙方自书面通知送达之日所在月之次月首日起连续经营满三个月的，则乙方支付给甲方书面通知送达当月的二倍月租赁费作为违约金，乙方承诺同意甲方从履约保证金中扣除该款，如履约保证金不足以支付该款项，乙方同意补足。甲方的其他应收款不受影响。

如乙方未能自书面通知送达之日所在月之次月首日起连续经营满三个月的，则乙方支付给甲方书面通知送达当月的三倍月租赁费作为违约金，乙方承诺同意甲方从履约保证金中扣除该款，如履约保证金不足以支付该款项，乙方同意补足。甲方的其他应收款不受影响。

如乙方经营至合同规定的经营期满，经营自然终止的，则按合同自然终止处理。

13.8甲方未能按本合同14.1.1款规定的时间书面通知乙方即终止合同，属甲方违约，甲方应支付乙方相当于乙方全额履约保证金的款项，作为违约金。

13.9 乙方违反甲方制定并已送达乙方的相关管理规定，甲方有权追究乙方相应责任。责任大小视情节轻重单次罚款不高于人民币50000元。如乙方上述违反相关管理规定行为符合本合同项中已有其他约定的，则乙方应按本合同中已有的其他约定承担责任。

14 合同终止

14.1 通知终止

14.1.1甲方有权对航站楼经营场地整体布局进行调整并重新为乙方安排经营场地，如乙方对经营场地的重新安置无法与甲方达成一致意见，甲方可以提前终止本合同且无须向乙方承担任何责任，但应当提前15日书面通知乙方。

14.2 协议终止

 本合同经双方协商一致同意的，可提前终止。

14.3 自然终止

14.3.1合同规定的经营期满，经营自然终止。

14.4合同终止结果

14.4.1 终止合同，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿，也不影响履约保证金的效力。

14.4.2本合同终止或解除后[3 ]日内，双方应进行结算；甲方进入乙方经营场地，检查设施，设备状况；乙方应当于合同终止或解除日起三天之内将乙方物品撤离经营场地，否则视为乙方委托甲方全权处理乙方遗留之物品，并追索乙方应甲方处理该等物品而产生的费用。

14.4.3在本合同终止或者解除后三天内，乙方应将经营场地恢复原状并交付给甲方，但逾期交付的，乙方应向甲方承担逾期交付场地的违约责任，违约金标准以甲方经过新一轮招商后确定的中标价格的【日租赁费】与本合同项下约定的当年租赁费的【日租赁费】进行比较，取高者，并乘以实际逾期天数，甲方将从乙方履约保证金中先行扣除违约金。履约保证金不足以支付乙方的违约金的，则乙方在收到甲方要求给付违约金通知之日起【5】日内向甲方支付违约金余额。

14.5 不放弃权利

14.5.1 若乙方未按照本合同约定承担相关违约责任，甲方不放弃对乙方违约行为的继续追究的权利。

14.5.2 甲方对乙方某一违约行为放弃追究权利，但不放弃对乙方其他违约行为追究权利。

15 修改或变更

15.1 任何一方需要修改和变更本合同任何条款的，应当书面通知对方，并经双方协商一致，且以签订补充协议的方式确认。补充条款一经签署后，即成为本合同的有效组成部分。若补充条款约定与本合同约定不一致的，以补充协议为准。

15.2 上述“补充条款”可用“会议纪要”、“备忘录”、“补充合同”或双方签署确认的其他文件形式替代。

16 通知和送达

16.1除非本合同另有约定，本合同项下双方之间的一切通知均可通过挂号信邮递、特快专递、电子邮件送达以下地址：

甲方：\_\_XXX\_\_\_

地址：

联系人：

电话：

电子邮箱：

乙方：

地址：

联系人：

电话：

电子邮箱：

16.2 通知在下列日期视为送达被通知方：

(1)由挂号信邮递，发出通知一方持有的挂号信回执所示日；

(2)由特快专递发送，以收件人签收日为送达日，收件人未签收的，以寄出日后第4个工作日为送达日；

(3)由电子邮件发送，以发送人电脑系统确认邮件已经成功到达对方邮箱后的第1个工作日；

(4)一方的通讯地址、联系人、联系方式如发生变动，应立即书面通知对方，因未及时通知而造成的损失由通讯地址、联系人、联系方式变动方自行承担。

17 争议

17.1 本合同约定首先以本合同条款为准，本合同条款未约定或约定不清晰的以澄清文件为准，澄清文件未约定的，以招商文件为准。

17.2 关于本合同争议，应由双方友好协商解决，协商不成的，任何一方有权向合同履行地人民法院提出诉讼。合同履行地为舟山市普陀区内。

18 合同附件

附件l 图纸

附件2 场地移交单

附件3 消防安全管理责任书

附件4 施工安全责任书

附件5 航站楼承租人安全责任书

附件6 供电供水协议

上述附件作为本合同的附件，应与本合同同时签署，与本合同具有同样的法律效力。

**附件1图纸**

**附件2场地移交单**

**场地移交单**

|  |  |
| --- | --- |
| 移交单位 |  |
| 移交时间 |  |
| 移交场地 |  |
| 交接内容： |
| 接受方意见：符合移交条件，同意接受场地。接受方签字确认： |

**附件3消防安全管理责任书**

**消防安全管理责任书**

为进一步加强机场各单位的消防安全管理工作，坚决杜绝火灾隐患，减少火灾危害，根据《中华人民共和国消防法》和有关法律法规，特制定此消防安全管理责任书，由机场消防安全委员会与各成员单位签定。

一、组织领导

1、各单位本着“谁主管，谁负责”一岗双责的原则，切实加强对消防工作的组织领导，并将消防工作纳入本单位的安全保障工作中，做到同计划、同布置、同检查、同总结、同评比。

2、全面推行消防安全责任制，各单位行政一把手为消防安全第一责任人，在本单位范围内全面实行逐级防火责任制和岗位责任制。

3、各单位应做好本单位的消防安全工作，定期进行消防安全检查，督促下属各部门落实消防安全工作。

二、消防安全措施

1、各单位根据本单位的实际情况，制定和完善消防安全管理制度，严格实行消防安全责任制，并经常检查监督落实情况。做到管理有制度、操作有规程、工作有记录。

2、利用各种会议或其他方式向内部工作人员进行消防安全宣传和相关知识、技能的培训，增强员工的防火意识，提高防范火灾事故的能力。消防安全责任人、消防安全管理人员和消防控制室的值班、操作人员等三类人员应当经过消防安全专门培训。

3、建立消防安全定期检查制度，落实每日防火巡查和每月防火检查制度，重大节假日前要对本单位进行全方位消防安全检查。巡查和检查的内容、部位应当全面周到，不留盲区死角。

4、严格落实禁烟、动火、用电规定，各级消防安全员、值班巡查人员和岗位工作人员应当做到“四懂四会”（即：一懂本岗位的火灾危险，会报警；二懂预防火灾的措施，会使用灭火器材；三懂扑救火灾的方法，会扑救初期火灾；四懂火场逃生知识，会组织疏散逃生），能够及时发现和制止各类消防违法违章行为，并尽力处理各种险情。

5、物业出租和经营发包的管理单位与物业承租单位、经营承包单位之间要签订消防安全管理协议，明确消防安全责任，加强对承租人、承包人消防制度落实情况和消防安全行为的监督，切实履行消防安全管理职责。

6、对本单位负责管理的消防设施、器材、标志，要登记造册，指定专人负责，定期检查维护，做到布局合理，不挪用、不损坏、不影响使用、不占用防火间距和阻塞消防通道。

7、对易燃易爆危险化学物品有专门管理制度和操作规定，在运输、收发、储存、使用和废弃处置各环节落实相应的预防、保护、监控和应急措施，并明确责任人和相关登记制度。

8、新建、改建、扩建建设工程涉及消防设计审查和竣工验收的，应当依法报送有关单位审查和申请消防验收并报本单位消防安全管理部门备案。未经批准和验收不得擅自改动、拆除、停用消防设施器材或启用主体建筑设施。

9、各类工作、办公场所及员工集中住宿场所应建立应对初期火灾的灭火救援和应急疏散预案，明确灭火行动、疏散引导、通信联络和安全救护防护人员，并定期组织演练，保证各岗位人员熟知应急程序及自己所承担的职责。

10、发现本单位有可能存在火险隐患时，应及时采取措施消除危险，对短期内解决不了的要采取临时安全措施并制定有效整改方案，同时向消防安全委员会报告；对消防救援机构和消防安全委员会提出的隐患整改意见，应当尽快落实整改并及时反馈信息。

11、建立健全消防安全管理档案，对各项消防工作和消防活动有详细记录，能实际全面地反映本单位消防安全管理工作的基本情况和实时进程。

三、消防安全保障

1、任一成员单位发生火灾危害时，其它成员单位都有责任和义务服从火场指挥人员的指挥，根据火灾扑救的需要，及时向发生火灾单位提供必要的包括人力、物力和其他方式的支援和救助。

2、任一成员单位由于施工等原因可能对其它成员单位的消防安全造成影响时，都必须与受影响单位进行协商，同时对可能造成的影响做出说明，并且采取必要措施保证消防安全。受影响单位有权充分了解该影响可能造成的危害程度。

3、任一成员单位在其它成员单位管辖的区域内进行办公、施工、营业或其他作业时，必须遵守对方的消防安全管理制度，遵守有关消防安全操作规程，听从对方指挥人员的指挥，接受对方的消防安全监督检查和隐患整改要求（军事设施的消防工作除外），并对自己使用场所内的消防安全负责；同时，提供场所的一方应认真按有关消防法律法规履行监督职能，并且保证建筑物的消防车道、公共消防设施等符合消防技术标准。

4、由于任一成员单位的原因发生火灾使其它成员单位造成损失，应按照实际所造成的损失向受损单位做出赔偿。

四、考评与惩罚

1、各单位的年度消防安全工作实行一票否决制，责任单位若发生消防安全责任事故，本年度内取消“评优争先”等各种评比资格。

2、本责任书执行情况由机场消防安全委员会负责具体组织检查考评并将考评结果予以通报。

本责任书一式叁份（机场消防安全委员会一份、责任单位一份、安全质量部一份），责任时间： 年 月 日—— 年 月 日

舟山普陀山机场有限公司

责任人或代表：

签订日期： 年 月 日

责任单位：

责任人或代表：

签订日期； 年 月 日

**附件4施工安全责任书**

**舟山普陀山机场航站楼施工（装修）项目安全保证与文明施工责任书**

为贯彻“安全有序、环保文明”的施工指导思想，落实安全责任，强化安全管理，确保施工项目工程的顺利实施及不停航施工期间的航班安全和航站楼运行正常，根据中国民用航空总局《运输机场运行安全管理规定》（CCAR-140-R1）及机场相关安全管理规章制度，舟山普陀山机场有限公司（“甲方”）与xxx公司（“乙方”）签订本安全保证责任书，双方严格遵照执行。

具体内容如下：

一、乙方必须与施工企业签订安全保证责任书；

二、乙方施工工程实施必须在确保航班安全和正常以及航站楼运行安全有序、顺畅的前提下进行，施工单位在施工期间必须服从甲方管理部门的统一指挥，各施工现场施工单位必须有现场负责人负责协调施工中遇到的问题。

三、工程开工前，乙方和施工单位必须成立由项目经理（或同等职责）为责任人的有效的安全保障网络，指定专职安全员，制定相关规章制度，操作规范和流程，安全防范措施。

四、乙方必须保证施工文明环保，尽可能降低对本场正常秩序及环境的影响，实施施工场地封闭管理。

五、甲方负责协助办理隔离区施工人员通行证、动火证。协助机场安护部开展空防工作。

六、所有施工人员必须接受安全教育，考核合格后方能进场施工。

七、施工期间及施工现场严禁吸烟或使用明火。

八、乙方必须选择正规有资质施工单位进行施工，保证进场施工人员的素质，不得聘用有违法、犯罪记录的施工人员。

九、乙方必须严格遵守机场通行证管理有关规定，保障空防安全。

十、施工单位必须严格控制施工机械的活动范围，施工器具必须停放在安全区域内，每天施工结束后所有设备必须撤离施工现场，并堆放到指定的地点。

十一、在施工期间，必须严格执行民航总局《运输机场运行安全管理规定》（CCAR-140-R1）》及相关安全规章制度，凡发生不安全事件及安全责任事故，乙方必须第一时间向管理部门报告；不安全事件及责任事故造成的一切危及人身安全（包括旅客及员工在施工现场）、影响机场运行、空防安全、消防安全及机场设施、设备损坏事故等全部责任及经济损失，均由乙方自行负责。

十二、施工人员必须在指定区域内活动，不得在指定区域外的任何区域活动或穿行。

十三、施工现场的清理工作结束后，由甲方现场监管人员检查认可。

十四、乙方及乙方所聘请的施工单位愿意接受甲方的管理，配合甲方工作。如遇重大保障任务、应急事件或甲方正常运营等特殊情况需要乙方停工，由此导致的损失由乙方自行承担。

十七、本安全责任书期限：始【】年【】月【】日-【】年【】月【】日止，从双方盖章之日起生效 。

十八、本责任书未尽事宜，应由双方根据工程特点、施工位置进行修订。

甲方（盖章） 乙方（盖章）

盖章日期： 年 月 日

盖章日期： 年 月 日

**附件5承租人安全责任书**

航站楼承租人安全责任书

为贯彻“安全第一、预防为主、综合治理、持续改进”的方针，落实安全生产责任，强化安全管理、提升安全管理水平，建立安全管理长效机制，保障舟山普陀山机场航站楼安全、有序、顺畅地运行，依据《民用航空运输机场管理暂行规定》、中国民用航空总局《运输机场运行安全管理规定》（CCAR-140-R1）、《中国民用航空安全保卫条例》等规定和机场公司安全工作的部署和要求，结合实际情况，舟山普陀山机场有限公司（以下简称“甲方”）与【】（以下简称“乙方”）签订安全责任书，具体要求内容如下：

一、安全否决指标

1、因乙方管理原因（如刀具管理、通行证管理不善等）造成的破坏航空器和劫机、炸机事件等空防事故为零；

2、因乙方原因造成人员死亡、重伤或财产损失大于10万元的重大消防事故为零。

3、因乙方原因造成人员死亡或重伤的安全事故为零。乙方因商品质量、商品价格问题受到国家有关部门查处、严重损害甲方声誉或给甲方造成损失为零。

4、乙方因服务质量导致的旅客有效投诉事件，并对甲方形象产生恶劣影响为零。

5、乙方触犯国家和地方制定的各种法律、法规，受到国家或者省市区有关部门查处为零。

二、安全控制指标

1、乙方管理原因造成空防不安全事件为零。涉及乙方员工背景调查，商业场地装修、改造施工人员及工具管理，禁区内商业场所刀具管理等。

2、乙方管理原因造成一般火灾事故为零。涉及航站楼承租人商业场所及其厨房、仓库、装修、改造现场的消防安全管理。

三、安全生产责任

1、完善并落实安全管理制度，建立健全本单位完整的安全管理台帐；

2、杜绝因管理责任致使本单位员工发生治安和刑事案件；

3、杜绝隐报、瞒报不安全事件；

4、根据甲方的要求制定本单位航空安全保卫措施，接受甲方航空安全保卫主管部门的审核、监督和检查；

5、乙方每位员工必须进行安全空防、消防培训，并在考核合格后方可上岗。每月至少对工作人员进行安全培训一次，进行考核并做好记录，组织本单位员工积极参加机场及管理部门组织的安全培训；

6、乙方教育本单位工作人员遵守航空安全保卫法律、法规，维护民用航空安全；

7、对于甲方有关安全的文件、规定，及时传达、贯彻、落实，并对各经营、服务场所人员的落实情况进行检查；

8、乙方负责本单位招录人员的背景调查，杜绝弄虚作假，伪造相关证件材料的事件发生；

9、乙方的工作人员必须熟悉可疑物品报告处置流程，发现可疑物品立即报告。航站楼任何位置发现可疑物品，乙方都有责任第一时间处置上报。

四、考核与奖惩

1、乙方违反安全否决指标的，实行“一票否决”，依据《租赁合同》有关条款，直接终止合同。

2、乙方未落实安全生产责任的，将根据甲方的各项规定和制度追究其违约责任，所造成的一切后果，由乙方自行承担。

3、乙方违反安全控制指标的，将在《租赁合同》规定的考核中予以酌情扣分，直至解除合同。

4、安全责任相关内容的完成情况将列入对乙方日常管理的考核，并将作为评选乙方年终各项奖项的考核依据。

五、本责任书期限为：**年月日——年月日**，从双方盖章之日起生效。

甲方（盖章） 乙方（盖章）

盖章日期： 年 月 日

**附件6供电供水协议**

**供 电 供 水 协 议**

供电供水方：舟山普陀山机场有限公司（以下简称甲方）

用电用水方：

根据《舟山普陀山机场水电管理暂行规定》，并参照《全国供用电规则》的相关条款，为了确立正常的供电、供水秩序，明确双方的安全和管理责任，经甲乙双方协商，特签订本协议。

一、供电供水方式与有关事项

1、供电电压为交流220V，供电容量按进线线路载流量及电表实际承载能力范围内接入，运行方式为单路电源运行，严禁乙方擅自使用自备发电机组或其它备用电源并入电网。

2、乙方新入住前，须先向甲方提交实际的用水用电设备清单，经甲方审核后方可开通水、电给乙方使用。

3、乙方新装、增容与变更用电用水设备情况应事先向甲方提出申请，并办理相关手续等。

4、乙方停止用电用水，应事先向甲方办理手续，并将水电费余额结清。

二、设备管理维护界限划分及安全责任明确

1、供电设备的管理分界点：各分户电度表的进户电源线路、电度表、分户断路器进线端以上部分的供配电设施由甲方负责日常安全管理及维护；分户电度表出线端、分户断路器出线端及以下部分的用电设备设施由乙方负责日常安全管理及维护。

2、供水设备的管理分界点：以各分户水表、分户阀门出水端为分界点，分界点以上部分由甲方负责日常管理、维护，分界点以下部分的管线阀门及设施终端由乙方负责日常管理、维护。

3、由于乙方违反相关规定、电气设备使用和维护不当等原因所造成的人体触电伤亡事故、火灾、输电线路短路和过载、甲方电网跳闸事故等，所带来的经济损失和人身安全事故等，由乙方承担全部责任，并赔偿因此给甲方带来的所有经济损失，甲方不承担任何责任。

4、甲、乙双方因管理、维护所产生的费用各自承担。

5、乙方应按国家电力部门和机场的相关规定，由专业持证人员，定期对责任界限范围内的电气设备和保护装置进行检查、检修；严禁擅自乱拉乱接临时电源、插头等临时性用电设备，杜绝违规用电所引起的人身伤亡和火灾事故的发生。

6、严禁乙方人员擅自操作甲方的设备设施及计量设备，发现违规现象，甲方有权停止供电供水。

7、甲方由于工作需要，进入乙方施工、线路维护、巡视、抄表等工作时，乙方应予方便。

8、乙方接受甲方的安全用电检查，认真整改存在的安全隐患，否则甲方有权停止供电供水。

三、水电计量与收费标准

1、水电费参照舟山市电力公司、朱家尖自来水公司向机场收取的标准执行，适当考虑损耗，电价为0.93元/度，水价为5.1元/吨，如遇变动，甲方及时告知乙方。

2、甲方每月抄表一次，乙方应在交费单开出起十日内到甲方计划财务部缴纳水电费。逾期不缴按规定收取滞纳金（标准参照电力行业或双方有关协议），直至停止供电供水。

四、其他

1、如乙方私自增加水电设备容量、迁移计量仪表、向外部其它用户供电供水未向甲方审报的，甲方根据实际情况处以违约金罚款（标准参照电力行业），有权对乙方停止供电供水，并由乙方自行拆除私增设备，造成的后果由乙方全部承担。

2、乙方用电用水属于机场二级用户，市电停电时无备用电源供电。电力公司、自来水公司突发性停电停水，或机场内部水电设备紧急抢修需停电停水的，不另行通知；计划性设备设施维护需停电停水的提前通知乙方，乙方自行做好应对工作。甲方不承担因紧急停电停水引起的安全责任和经济损失。

本协议作为合同的附件，具有同等的效力。

**第五章 投标文件格式**

**5.1：商务函**

致：XXX

一、为对 年 月 日的招商文件表示响应，我们以下签字人【 】，遵照招商文件和招商文件法律文件的条款和条件，递交完全符合招商文件的关于项目公开招商的投标书。

二、我们确认，我们已仔细阅读并研究了 年 月 日发布的招商文件，以及于2021

年 月 日发出的补充通知书（若有），我们保证不对上述文件和资料的所有条款提出含糊不清的问题。

三、我们确认，我们将自行承担因参加本项目的招商活动而发生的任何费用。

四、我们确认，本招商书的有效期为自投标截止时间 年 月 日起的一百八十（180）天的有效期内，投标书可以在任何时候被贵方接受。根据招商须知规定，该期限可以延长，在任何延长期内，我们递交的投标书对我们仍有约束力。

五、我们确认，我们完全同意招商文件制定的招商规则，并承诺按照这些规则履行我们的所有义务，包括，一旦投标书被贵方接受，将按照招商文件的要求和我们在投标书中的承诺履行我们的义务。

六、我们确认，贵方有权根据招商文件的有关规定，没收我方的投标保证金。

七、根据《招商须知》，我们在此与本商务函一并提交的作为投标书一部分的文件和资料有：

a) 商务函、法定代表人授权委托书、租金报价表、承诺书、【】的设计方案；

b) 其他审查性资料（另行封装）。

八、在《租赁合同书》签署以前，本投标书对我们有约束力。我们同意贵方不一定接受我们的投标书或接受任何一份投标书的约束，并不需对此作任何解释。

九、我们确认，我们对作为投标书的一部分提交的、响应《租赁合同》中条款和条件的承诺负责。

十、我们在此保证，本投标书的所有内容均属独立完成，未经与其他有希望的投标人以限制对本项目的竞争为目的进行协商、合作或达成谅解后完成。

十一、我们证实，本商务函是我方投标书的组成部分，我方保证对本投标书中的陈述和资料的完整性、准确性、真实性完全负责。

与本投标有关的正式通讯地址为：

投标人名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

办公地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电子邮件地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

投标人授权代表姓名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

投标人授权代表签字：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

投标人公章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**5.2**

**法定代表人授权委托书**

本人 （姓名）系 （投标人名称）的法定代表人，现委托 （姓名） 为我的代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改 （项目名称、项目编号）的投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限： 。

代理人无转委权，特此委托。

投标人（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

代理人： 性别： 年龄

身份证号码 职务：

授权委托日期： 年 月 日

**5.3**

**表1、租金报价表**

项目名称：

投标人名称：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 位置 | 数量 | 面积（㎡） | 年租金（元/年） |
| 航站楼到达层服务柜台及社会停车场 | 服务柜台1个，配套停车位10个 | 13.5 |  |

特别说明：最低报价不得低于9.6万元/年

投标人：（盖章）

法定代表人或其授权代表：（签字或盖章）

日期：

**5.5**

 **服务柜台的设计方案**

（由投标人根据项目需求进行编制）

投标人：（盖章）

法定代表人或授权代表人：（签字或盖章）

日期：

**第六章 评标办法**

**舟山普陀山机场租车服务柜台租赁项目**

**公开招商评标办法**

1. **总则**

**第一条 评标原则**

（一）本着有利于推动旅客满意度提升、有利于实现本场商业收益良性之可持续增长、有利于实现乙方良性经营和甲乙双方互利共赢——公平、公正评选响应人，甄选真正有实力、有品牌、有信誉、有商德、专业运营、诚实守信、履约能力强、合作关系好的专业经营者。

（二）实行系统考量，平衡评标，从严甄别，从根本上规避价值低估和恶意报价之风险，尤其防止虚高报价。

（三）评标人员严格遵守评标纪律，严格自律，接受监督。

  **第二条 评标机构及人员组成**

（一）舟山普陀山机场根据招商相关规定自行组建评标委员会。

（二）评标委员会根据《招商文件》及本办法，本着公平、公正的原则及审慎、专业的态度对响应性文件进行评审，评定中标候选人。

（三）本次评标由舟山普陀山机场有限公司纪检室全程公证、监督。

1. **评标程序和规则**

**第三条 评标程序**

（一）第一阶段：招商文件完整性和符合性审查

以《招商文件》中“投标人须知”为依据，对投标人递交的投标文件进行完整性和符合性审查，确认各投标文件是否完整和完全符合谈判文件的有关要求，以判定投标文件的有效性。被认定为有效的投标文件，将进入下一阶段评审；被认定为无效的投标文件将被拒绝进入下一阶段评审。若投标人存在串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的，招商人有权没收投标人的投标保证金，2年内禁止参与招商人所有项目的投标，给招商人造成损失的，还需承担赔偿责任。

（二）第二阶段：本次评标采用经评审的最高价法。经评标委员会评审按照投标价由高到低的顺序推荐中标候选人；投标报价相等的，按注册资金大小排序；投标报价和注册资金均相等的，抽签决定顺序。

**第四条 推荐中标候选人原则：**

1、 由评标委员会按报价情况，推荐1-2名中标候选人。

2、 中标候选人选定不受最高报价的约束。

3、招商人对评标结果不负责解释。

1. **定标**

1、招商人将确定评标委员会推荐的第一中标候选人为中标人。第一中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招商人可以在其他中标候选人中按照推荐的排序确定中标人或重新招商。

2、中标候选人因不可抗力之外的原因放弃中标权的，必须按文件规定没收其投标保证金，没收的投标保证金不能弥补由于其放弃中标权而给招标人造成报价的差额部分，由放弃中标权的中标候选人承担。

3、如发生投诉争议等情况时，经查实中标候选人存在违法、违规行为，不符合中标条件，且该行为在评标时是无法发现和确认的，招商人可以在其他中标候选人中按照推荐的排序确定中标人或重新招商。