

# 广州市番禺区化龙医院饭堂租赁合同

发包方(甲方):广州市番禺区化龙医院

租赁方(乙方):

甲方将其医院的厨房、就餐场地,包括厨房现有的全部设备设施租赁给乙方进行经营管理,乙方同意按现状进行经营。经甲方委托广州产权交易所有限公司公开挂牌出租,最终确定乙方为租赁单位。为明确双方的权利义务,经双方协商一致,特订立如下协议,以资共同遵守。

## 第一条 租赁范围

甲方将坐落于广州市番禺区化龙镇亭南路 27 号自编 1 号楼首层(下称饭堂)租赁给乙方经营,建筑面积为 110.8876 平方米,包括厨房、餐厅、现有全部炊具设施、冰柜、冰箱、刀具、桌椅、消毒柜等(详见《饭堂财产移交清单》)。

## 第二条 租赁方式

2.1 甲方将饭堂现有场地及设施租赁给乙方经营,乙方以包人工包食材包管理收取餐费的方式为甲方全体医务人员及病患提供早餐、午餐及晚餐。乙方必须按照甲方限定的收费标准和膳食标准向用餐人员提供餐饮服务。

2.2 如遇物价增长过快导致乙方经营困难,乙方可向甲方以书面形式提出加价申请。在甲方及上级主管部门批准同意后,可适当调高餐费收费价格。

2.3 医务人员早餐、午餐及晚餐的收费标准和膳食标准,由甲、乙双方另行协商确定。

## 第三条 租赁期限

租赁期限为两年,从\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。

## 第四条 租金

4.1 经公开挂牌招租,每月租金为人民币\_\_\_\_元(¥\_\_\_\_元),租赁期内的租金按 24 个月计算,即租金合计为人民币\_\_\_\_元(¥\_\_\_\_元,含税),租金按月支付,每月租金由乙方于当月的第 5 日以银行转账形式向甲方支付。

4.2 甲方收到乙方支付的租金后,向乙方开具等额发票。

## 第五条 履约保证金和安全生产保证金

5.1 乙方须于签订本合同当天向甲方一次性支付相当于 3 个月租金的履约保证金人民币\_\_\_\_元(¥\_\_\_\_元)和相当于 3 个月租金的安全生产保证金人民币\_\_\_\_元(¥\_\_\_\_元),甲方收款后向乙方开具收款收据。

5.2 租赁期满或合同解除、终止后,乙方向甲方完好移交饭堂及设施设备、缴清全部租金、水电费及其他应付款项,经甲方验收合格且无未处理的食品安全、安全事故或第三方索赔事项的,甲方于办理移交手续后 10 个工作日内,将扣除乙方应承担的违约金、赔偿款、欠款及甲方代垫费用后的履约保证金和安全生产保证金余额无息退还乙方;保证金不足以抵扣的,乙方仍应补足差额。

5.3 乙方申请退回履约保证金和安全生产保证金时,应向甲方交回收款收据原件;收据原件遗失的,乙方应提交书面遗失声明及甲方要求的核验资料,甲方核实无误后按本合同约定办理退款。

## 第六条 饭堂及设备移交



6.1 甲、乙双方签订本合同后两天内，甲方将医院饭堂按现状向乙方移交，双方按照《饭堂财产移交清单》清点饭堂炊具设施、冰柜、冰箱、刀具、桌椅、消毒柜等财产，双方办理书面移交手续。当合同结束时，按《饭堂财产移交清单》把资产移交回甲方。

#### **第七条 甲方权利义务**

7.1 甲方按医院饭堂现有全部炊具设施、冰柜、冰箱、刀具、桌椅、消毒柜等移交给乙方，乙方负责甲方设备设施的维修及日常维护。

7.2 甲方只提供现有设备设施，如需增加设备设施，由乙方出资增添设备设施，乙方自行购买的设备属乙方所有。

7.3 甲方负责向乙方提供现有水源、电源，饭堂设置独立水表、电表；饭堂经营实际发生的用水、用电费用由乙方承担。乙方应于每月底前按甲方抄表数据、适用收费标准及书面通知向甲方缴清当月水费、电费。

7.4 派管理人员监督乙方饭堂的经营运作，如对卫生、饭、肉、菜份量、质量等进行监督，乙方须无条件配合。

#### **第八条 乙方权利义务**

8.1 租赁期间，乙方必须持有营业执照、食品经营许可证等法律法规规定从事医院饭堂餐饮服务各种证照，乙方人员须持有有效健康证明，乙方保证合法经营。

8.2 乙方必须遵守《中华人民共和国食品安全法》《中华人民共和国消防法》等法律法规、食品安全标准及餐饮服务操作规范，落实食品安全、消防安全、环境卫生、病媒生物防制和突发事件应急管理要求，并接受甲方及有关主管部门检查。因乙方原因造成食品安全事故、火灾、人身伤亡、财产损失、行政处罚或第三方索赔的，乙方应依法承担责任并赔偿甲方损失；依法应由甲方承担的法定管理责任，不因本条约定而免除。

8.3 在租赁期间，税金、执照、卫生、防疫、水费、电费、燃料、员工个人体检领证等一切费用均由乙方负责，除水电费外，其他款项由乙方自行向相关部门、单位缴纳。

8.4 妥善保管和使用厨房和餐厅的现有设备，如果设备遭乙方损坏，乙方须承担赔偿责任。乙方应每季度对厨房及餐厅的所有设备进行全面检查和维护，并向甲方提交维护记录。如乙方未能按时进行维护，甲方有权书面通知乙方后自行安排维护，所有相关费用由乙方承担。若因乙方未及时维护导致设施损坏或事故发生，乙方应承担全部责任并赔偿甲方因此产生的所有损失。

8.5 乙方必须按照甲方确认的供餐时间、膳食标准、收费标准、数量和食品安全要求，按时、按量、按质向甲方员工及患者供应餐食。

8.6 乙方应派驻管理人员常驻饭堂，及时处理经营问题并向甲方报告；未经甲方书面同意，乙方不得将饭堂经营权转让、转租、转包、分包或委托第三方经营，并应执行甲方对饭堂的各项管理要求，对用餐人员负责，接受甲方监督。

8.7 聘用的员工必须持有效的身份证及健康证明，否则不准聘用、不得上岗，由此造成的一切法律责任概由乙方承担。

8.8 对餐厅、厨房，应每餐进行清洁，每周末进行一次大清洁，如遇甲方上级主管部门或其他行政部门突击检查的，甲方要求乙方进行全面清洁的，乙方须无条件配合。每月进行一次除“四害”工作，并做好情况记录，随时接受甲方或有关部门检查。

8.9 餐后必须对所有餐具、厨具严格按照卫生标准进行清洗、消毒。



8.10 每天定点采购食材、新鲜肉类、蔬菜瓜果及配料,要符合卫生标准,不得以次充好,注意营养健康;必须做到采购的全部食材、配料可追索来源,保留好单证,以备检查。

8.11 负责与饭堂员工签订劳动合同,维护其聘请员工的合法权益,严格遵守《劳动合同法》,按时支付工资、参加社会保险、住房公积金等,不得随意克扣工人工资。乙方与其聘用的员工的劳资纠纷由乙方妥善处理,与甲方无关。

8.12 乙方应按照现行法律法规、食品安全标准、餐饮服务操作规范及有关主管部门要求,开展餐饮具清洗消毒效果自检或委托有资质的机构检验,相关费用由乙方承担,并向甲方提交检验或自检记录。

8.13 乙方不得擅自改动厨房、餐厅等内部设置;确需改动的,应事先向甲方提出书面申请,经甲方书面同意并依法办理所需手续后方可施工。施工期间不停止本合同履行,不减免乙方租金;乙方应承担施工安全、恢复原状及因此产生的费用。

8.14 乙方及聘用的员工,要遵纪守法,遵守甲方所制定的规章制度,不得在饭堂搞“黄、赌、毒”等违法行为。乙方负责教育管理其聘用的员工,对违法犯罪者及时报警,移交公安机关处理。

8.15 必须每天接受甲方人员对当天食材、配料进货凭证、数量、质量、价格等进行检查跟进。

8.16 每天所有食品必须留样待查,留样时间不少于 48 小时。

8.17 如遇停电、停水、施工或其他影响正常烹调、就餐的情形,乙方应立即启动应急供餐方案,采取合法、安全、可追溯的替代措施,并及时向甲方报告,尽力保障甲方医护人员及患者正常用餐。

8.18 租赁期满,乙方必须在期满前 10 天内将饭堂及设施设备按合同约定移交回甲方。

8.19 租赁期内,乙方应当按照规定定期参加食品药品监督管理部门组织的食品安全培训学习。

8.20 乙方应建立并执行食品安全管理、进货查验、索证索票、食品留样、人员健康、餐饮具清洗消毒、病媒生物防制、投诉处理和应急处置制度,依法配备食品安全总监、食品安全员或其他食品安全管理人员,并按甲方要求提交记录。发生疑似食品安全事故时,乙方应立即停止供餐、保护现场和留样,及时报告甲方及有关主管部门,不得隐瞒、迟报或擅自处置。

### **第九条 违约责任**

9.1 乙方有存在下列行为之一,即属违约,甲方有权立即解除本合同,履约保证金不予返还,造成甲方损失的乙方应当赔偿:

9.1.1 严重失职,饭堂卫生、员工个人卫生差,被市、区卫生防疫检疫部门提出批评,经甲方书面警告,拒不整改的。

9.1.2 故意或过失,出现食物安全问题、食品中毒、火灾或其他人为事故。如发生前款情况的,甲方还有权没收安全责任保证金。

9.1.3 乙方未按约定缴交租金、水电费或其他应付款项的,自逾期之日起,每日按逾期未付金额的 0.05%向甲方支付违约金;逾期超过 15 日,经甲方书面催告后仍未缴清的,甲方有权解除合同,并要求乙方按合同租金总额的 10%支付违约金。违约金不足以弥补甲方损失的,乙方仍应补足差额。

9.1.4 饭堂管理不善,不服从甲方监督,拒绝整改致甲方人员及病患意见大,造成极坏影响的。



9.1.5 存在其他违约行为,经甲方书面通知限期整改后仍未按期整改的。

9.2 甲方根据第 9.1 条解除本合同的,应向乙方发出书面解除通知,合同自解除通知到达乙方时解除;通知载明乙方在一定期限内不整改则合同自动解除的,合同自通知载明的期限届满时解除。

9.3 乙方有下列行为的,甲方有权向乙方收取违约金,并有权视情况严重程度决定解除合同:

9.3.1 出售过期变质食品的,视情节轻重每次违约金 2000-5000 元:

9.3.2 出售不洁食品(如生米饭、焦饭、饭菜中有苍蝇、蚊子等虫类及人体毛发杂物等),每次违约金 100 元。

9.3.3 乙方聘请的员工在工作期间不按食品安全规范和甲方要求穿戴工作服、工作帽、口罩的,每人次支付违约金 50 元,并应立即整改。

9.3.4 餐具没有按要求进行药水浸泡、清洗、高温消毒的,每次违约金 500 元。

9.3.5 卫生防疫检疫部门检查不合格,受到口头或书面批评的,每次违约金 200 元:受到书面批评、甲方书面警告后拒不整改的,甲方有权解除合同。

9.3.6 爱护厨房设备,如故意损坏的必须按原价的两倍予以赔偿,也可重新购置不低于原质量标准的设备,新购置的设备归甲方所有。

9.4 甲方向乙方收取的违约金,甲方有权在应向乙方支付的安全责任保证金中直接扣除,但甲方扣除违约金前应以书面形式将乙方违约的证据及数额告知乙方。乙方有异议的,在收到甲方通知后 3 天内提出,异议不成立或者逾期不提出的,甲方直接扣除。

9.5 乙方未经甲方书面同意,不得将饭堂的经营权转租、分包或委托第三方经营。若乙方违反此条款,甲方有权立即解除合同,并要求乙方支付合同总金额 20%的违约金。

9.6 因乙方违约导致甲方需要通过诉讼方式主张权利及进行追索的,甲方因诉讼产生的费用均由乙方承担,包括但不限于甲方因此支出的诉讼费、保全费、保全担保费、执行费、鉴定费、评估费、律师费、差旅费用等。

## 第十条 其它

10.1 因甲方履行公共服务职能、医疗业务调整、上级主管部门决定、国有资产管理要求或其他合理原因确需提前收回出租场地的,甲方有权提前 30 日书面通知乙方解除合同。乙方应按通知期限完成停业、人员及物品撤离、费用结清和场地交还;双方按实际履行期间结算租金,甲方按第五条退还保证金余额。除依法应由甲方承担的责任外,甲方不承担乙方预期经营收益等间接损失。

10.2 租赁期间因履行本合同发生争议的,甲、乙双方可协商解决。协商不成的,一方可向甲方所在地法院起诉。

10.3 本合同自双方盖章之日起生效,有效期至租赁期限届满或合同依法解除、终止,乙方完成撤场、场地及设施设备返还、费用结清,双方完成验收且权利义务履行完毕之日止。食品安全、安全事故处理、保密、赔偿、违约责任、争议解决、结算清理及按性质应继续履行的义务,不因合同终止而失效。本合同一式四份,甲方、乙方、上级主管部门及广州产权交易所有限公司各执一份,具有同等法律效力。



(以下为签署页)

甲方：广州市番禺区化龙医院 乙方：(盖章)

(盖章)

签约代表：

签约代表：

地 址：广州市番禺区化龙镇亭南路 27 号

电 话：020-34758118 电 话：

签约日期： 年 月 日 签约日期： 年 月 日

户 名：广州市番禺区化龙医院 户 名：

开户行：广州农商行化龙支行 开户行：

账 号：960210001000068179 账 号：

附件：《经营管理要求》

1、严格遵守上级有关食品安全管理相关最新法律法规、条例、规定及操作规范，如：《食品安全法》、《广东省食品安全条例》、《餐饮服务食品安全操作规范》、《关于医院食堂食品安全管理的规定》等。接受和配合政府有关职能部门的检查监督，规范经营；按规定编制经营管理规章制度、建立物资和人员台账；要有稳定的供货渠道且要索取供货商营业执照、卫生许可证等复印件，采购的物料必须安全卫生；不得购买、加工、销售有害、过期、变质和假冒的食品；不售卖过夜菜品，确保食品安全。

★2、承租方须按规定自行办理有关部门要求办理的经营证照、购买院内食品卫生责任保险，费用自理。承租方需有两名中级或以上资格的专职食品安全员进驻医院。

3、承租方要保障员工的合法权益，负责员工的工资福利、劳动保护、工伤保险等待遇，按要求为员工进行体检和办理健康证，如出现生产事故和意外伤亡，承

租方要依法承担责任。

4、承租方须与医院签订安全责任状。定期对员工进行安全培训，让每个员工知晓所在岗位紧急事件的处理办法。搞好内部及周边环境卫生，消灭鼠、虫、蝇等病菌传播源。造成生产事故、食物中毒等严重后果的，经营者承担一切经济责任和法律责任。

5、爱护设备和设施，不得擅自改变房屋结构，属于人为原因造成医院损失的由承租方负责。

6、承租方要以服务医院员工及病人为宗旨，要经常主动和医院有关管理人员联系，主动征求服务对象的意见，不断提高服务水平。

7、严格控制进货渠道，所有瓜、果、蔬菜需按规定索取蔬菜农药残留检测证明或自检报告，禁止销售四季豆、沙河粉等农药残留率高、容易变质的食品，食用油须为正厂生产且有完整包装，禁止采用来路不明的食品原料，严格按规程储存、加工、销售食品。泔水、废油要确保不被不法分子用于生产食品。

8、根据医院员工及病人需求、口味和季节变化合理配餐，不断更换饭菜的花式品种，正餐菜式不少于 5 个，早餐品种不少于 5 个，要在供应品种和价格上让就餐者有不同的选择。

★9、必须在售菜处公示饭菜价格，饭菜不得随意提价，如要提价必须以书面形式说明理由，经院方书面同意后方可实施。

10、员工必须养成良好卫生习惯，上班要穿戴工作衣帽，煮食和分饭菜时要戴口罩和穿着不同的工作服，勤洗手、不随地吐痰丢垃圾，不在甲方范围内抽烟。

11、提倡绿色环保，饭堂在经营过程中统一使用不锈钢餐盘，餐具必须严格消毒；严禁使用一次性饭盒、一次性筷子等，按照上级有关部门和医院要求做好垃圾分类工作。

12、餐、灶具要洗净消毒，生、熟食品要分开放置，食品不得接触有害有毒物质，严格按照规定做好食品留样和登记工作。

13、妥善处理好经营过程中产生的噪音、气味，尽量减少经营活动对周边居民造成的影响，处理好邻里关系。

★14、所有工作人员进入配餐间必须严格遵守相关配餐间制度。

★15、所有提供的饭菜从出锅至配餐不得超过 2 个小时，如遇天气转凉必须保证



饭菜有一定的热度。

16、乙方应持续保持食品经营许可及其他法定经营条件合法有效；因乙方原因导致许可证被吊销、撤销、注销、经营受限或甲方受到行政处理的，乙方每次应向甲方支付 10000 元违约金，并赔偿甲方损失。

★17、医院的膳食管理小组、食品卫生安全管理员要对承租方安全管理、经营台账、货品质量、服务态度、环境卫生等进行常规检查专项检查，如发现问题承租方务必对所提出问题马上作出整改并做出书面回复，承租方在一周内拒不整改且没有合理解释时，处以承租方 1000-5000 元的罚款。

18、乙方应按时结算租金和水电费；无正当理由逾期交纳的，每日按逾期未付金额的 0.05%向甲方支付违约金。

19、承租方须按照医院的作息时间安排营业时间，在经营场所内不得放任就餐人员在饭堂内进行打牌、抽烟等不良的行为，不得在晚间熄灯后经营。承租方及所属员工、来探访的亲友等不得在院内吵闹、聚众赌博、酗酒等。以上违规行为每发现一次罚款 500 元。

20、饭堂只允许销售自己在饭堂内加工的食品（面包、糕点除外），不可超范围经营。所经营的食品必须符合国家食品安全要求，如发现超范围经营食品，或者过期、变质、假冒等食品，一经发现立即销毁，并处以罚款每次 1000-3000 元，如因违规经营对医院和医院员工及病人造成伤害的，由承租方承担一切责任。

21、在经营过程中，由于承租方的原因造成医院受到上级部门处罚时由承租方负责，受到区级文件通报批评的，每次罚款 5000 元；受到市级文件通报批评的，每次罚款 10000 元（上级部门的处罚另计）。

22、租赁期结束时，必须保持设备设施完好，退还员工饭卡内的余款，清理双方债务；经营者自购库存的原料、物品，由经营者自行处理，三日内撤出，逾期不撤，由医院作出处理且不承担由此造成的承租方损失。医院有权组织投标人到饭堂实地考察，承租方应予配合，不得施加干扰。

23、出现以下情形之一时，医院有权解除租赁合同；乙方已支付的租金按实际履行期间结算，履约保证金按照本合同第五条和第九条约定抵扣，余额退还：

（1）由于承租方的责任，出现严重责任事故，造成恶劣影响；

（2）承租方擅自把本院租赁经营项目转包他人；

(3) 承租方在本院的正常工作日及医院安排的活动日不按医院要求进行供餐;

(4) 在 饭堂就餐 的全院员工饭堂满意度调查中满意度低于 (包含) 50%。

24、承租方应加强对所聘员工的教育管理, 所有员工不得实施违法犯罪行为或违反医院管理制度; 因乙方员工行为造成损害的, 乙方应依法承担责任并赔偿甲方损失。

25、承租方每半年必须对所有员工至少组织一次消防安全演练和一次垃圾分类知识培训, 并做好记录。

26、合同经营期间, 如法律法规、食品安全标准或主管部门要求发生变化, 承租方应依法及时调整经营和管理措施; 因此需要变更合同实质内容的, 双方另行签订书面补充协议。

27、乙方每半年至少对饭堂内油烟处理设备 (包括抽油烟机、油烟净化器、烟囱) 清理一次, 必要时更换烟囱隔音棉, 并做好记录。

28、乙方每月对饭堂隔油隔渣池清理不少于一次, 并做好记录。