

租赁合同



项目编号:

项目名称: 广州医科大学附属第四医院院内便民小卖部场地项目

合同编号:



甲方（出租人）：广州医科大学附属第四医院
电话：020-62287631 地址：广州市增城区增江街光明东路1号
乙方（承租人）：
电话： 地址：

根据 广州医科大学附属第四医院院内便民小卖部场地项目 的招租需求书及结合本次公开招租结果，依据《中华人民共和国民法典》《行政事业单位国有资产使用管理办法》等法律法规，经双方协商，本着保障医院诊疗秩序、优先服务就诊患者、住院患者及家属、本院职工、国有资产保值增值、平等互利、诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

第一条 租赁场地基本情况

1.场地位置：广州市增城区光明东路1号广州医科大学附属第四医院3号楼一楼指定区域。

2.场地面积：建筑面积45平方米（实际使用面积以现场现状为准）。

3.场地现状：该场地为毛坯空置场地，无隔断、无装修、无内部水电网络布线、无给排水设施，甲方按现状交付场地。乙方已完成现场踏勘，充分知晓场地全部现状、周边环境及使用条件，自愿承租并承担相关风险。不得以场地瑕疵、布局不合理、客流不足等任何理由拒付租金、申请减免、单方解除合同或向甲方索赔。

4.租赁用途：仅限经营院内便民小卖部（零售），未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变使用功能及经营业态。店内出入口、货物堆放区不得占用急救通道、消防疏散区域。

第二条 租赁期限

1.本合同租赁期限共计3年，自____年____月____日起至____年____月____日止。租赁期满，本合同自动终止。

2.租赁期内，乙方不得以任何理由单方要求退租、缩短租赁期限。

第三条 租金标准及支付方式

1.租金标准：本项目采用固定租金模式，年租金人民币____元（大写：元），月租金人民币____元，租赁期内租金标准保持不变。

2.支付方式：租金按月结算。乙方须在本合同生效后7个工作日内足额支付首月租金；后续每月10日前，将当月租金足额缴至甲方指定银行账户。

收款账户：广州医科大学附属第四医院（广州市增城区人民医院）

开户行：中信银行广州增城支行

银行账号：7444710182600010949

3.能源费用承担与结算：经营产生的水、电全部能源费用均由乙方全额承担。相关费用由甲方先行代缴，乙方须按照实际耗用能源用量按月结算，在甲方出示缴费相关资料之日起15个工作日内足额付清当月水电款项。甲方水、电总发票仅开具本单位抬头，无法单独为乙方开具对应能源发票，仅可提供电费/水费发票复印件及能源用量明细表作为承租方入账材料，乙方不得以此为由拖延或拒缴相关费用。

第四条 履约保证金

1.本合同签订后10日内，乙方须向甲方缴纳履约保证金，金额为3个月租金，共计人民币____元（大写：____）。

2.租赁期满，乙方结清全部租金、水电费、垃圾清运费、违约金、赔偿金等所有费用，完好交还租赁场地及附属设施，且无任何违约行为、无相关投诉纠纷的，甲方在场地交接完成后 30 个工作日内，将履约保证金无息全额退还乙方。

3.租赁期内，若乙方出现拖欠费用、损坏场地设施、违规经营、违约赔偿等情形，甲方有权直接从履约保证金中抵扣相应金额；保证金抵扣后不足部分，甲方有权向乙方继续追偿。乙方须在甲方通知后 3 日内补足保证金差额，逾期未补足的视为违约。

4.履约保证金不计利息，不得冲抵正常月度租金。

第五条 场地装修、改造及设施投入

1.全部建设责任：乙方须自行全额出资完成场地隔断、装修、门头制作、地面、天花、货架安装、防水、防火、防虫等全部施工改造工程；同时自行负责水电接驳、线路铺设、配电箱、灯具、给排水、计量表具等配套工程，所有设计、施工、材料、人工、审批费用均由乙方承担。

2.方案审批：乙方开工前须向甲方提交装修隔断方案、水电施工方案、消防方案、卫生布局方案、现场效果图，经甲方审核书面同意后方可施工。施工期间必须采取降噪、防尘、围挡等措施，严禁干扰医院正常诊疗秩序，施工安全、人员安全、财产安全全部由乙方负责。

3.建设标准：所有装修材料须符合环保、阻燃、易清洁标准，整体工程必须严格遵守国家消防安全、食品经营、院感防控、公共场所卫生等相关规定，接受甲方及相关主管部门监督检查。

4.资产归属：乙方投入的装修、隔断、固定水电设施、货架、门头、构筑物等所有固定资产，在本合同期满、提前终止或解除时，无偿归甲方所有，乙方不得拆除、损坏、搬离，否则照价赔偿。

5.费用补偿：甲方对乙方所有装修、改造、设施投入不承担任何经济补偿、赔偿责任。

第六条 经营范围与经营管理要求

1.限定经营范围：乙方仅限经营日用品、卫生用品、休闲食品、饮料、文具、非药品类便民商品。严禁经营易燃易爆品、违禁品、香烟、酒类、刀具等利器，严禁无证销售药品、医疗器械等品类。

2.合规经营：乙方严格遵守《中华人民共和国食品安全法》、消防法、卫生防疫、院感防控等法律法规，落实食品进货查验、索证索票、台账登记、保质期管理等制度；所有商品明码标价，售价不得高于周边市场均价，自觉接受甲方、患者及职工监督。

3.人员管理：店内工作人员统一着装、佩戴工牌，文明服务、规范用语；每日对经营区域清洁消毒，保持场地及周边环境卫生整洁，落实院感防控要求。
便民服务：乙方可提供院内配送服务，优化就诊患者、住院人员及医院职工的服务体验；按照甲方要求为医院职工、就诊患者提供优惠服务。

4.应急配合：遇医院急救、应急抢险、大型活动、义诊、防疫、创文、上级检查等情况，乙方须无条件无偿配合甲方工作，保障应急通道、诊疗通道全程畅通。

5.禁止行为：严禁占道经营、噪音扰民、乱堆乱放、污染环境；严禁从事违法违规经营活动。

第七条 证照办理及相关风险

1.本租赁场地权属证明正在办理过程中，乙方须自行办理营业执照、食品经营许可证、从业人员健康证等全部经营所需证照及行政审批手续，承担所有办证费用、年检费用及相关法律责任。

2.如办理证照需要甲方提供场地相关资料，甲方可予以协助配合，但不承担办证不成功、证照延期等相关责任。

3.乙方承诺：不以无法办理经营证照、场地权属问题等为由，单方解除合同、拒付租金、向甲方索要补偿或追究甲方法律责任，相关经营风险全部由乙方自行承担。

第八条 各项事项责任及费用划分

（一）乙方承担全部费用

租赁期内，以下所有费用、税费、成本均由乙方全额承担：

- 1.场地装修、改造、设施维修、设备更换保养等费用；
- 2.水费、电费、垃圾清运费、物业费、网络通讯费、燃气费等日常运营费用；
- 3.员工工资、社保、福利、工装、培训、健康证、卫生检测等人工及检测费用；
- 4.商品采购、仓储、损耗、运营管理费用；
- 5.经营所需证照办理、年检、年审费用；
- 6.经营产生的全部税费、行政处罚费用；
- 7.公众责任险、财产险等商业保险费用（乙方须在入场后 15 日内完成投保，并将保单复印件提交甲方备案）；
- 8.因乙方经营、施工、管理产生的其他一切费用及赔偿款。
- 9.运营能源费：租赁期间所产生的水电费。先由医院代为缴纳，运营方及时将相应水电费支付给医院。

（二）甲方承担事项

- 1.向乙方提供场地现有水电接驳总接口（接驳点位以现场确认为准）；
- 2.对乙方装修方案、经营行为、场地安全、卫生防疫、院感防控等进行日常审核、监督与管理。甲方有权不定时突击检查物价、食品安全、环境卫生、服务质量，乙方必须全程配合，不得阻拦、拒绝检查。

第九条 场地交付与返还

1.场地交付：甲方按现状向乙方交付场地，双方签订《场地交接确认单》，交接完成即视为交付完毕。

2.场地返还：合同到期、解除或终止后，乙方须在 5 日内清空自有可移动商品、私人物品，完好交还场地及甲方原有设施，配合甲方完成验收交接。逾期未搬离的，每逾期一日按照当月日租金的 2 倍收取场地占用费；逾期超过 10 日的，场地内遗留物品视为乙方遗弃物，甲方有权自行处置，处置费用由乙方承担。

乙方返还场地时，不得损坏建筑主体、墙体、地面及甲方原有设施，如有损坏，乙方须按市场价全额赔偿。

第十条 双方权利与义务

（一）甲方权利与义务

1.按照合同约定向乙方交付租赁场地，保障乙方在合规经营前提下正常使用场地。

2.有权对乙方经营活动、消防安全、卫生、院感、服务质量进行监督、检查，对违规行为有权要求乙方限期整改。

3.有权按照合同约定收取租金、履约保证金，追究乙方违约责任。

- 3.配合乙方办理经营证照所需的场地基础资料（非权属担保）。
- 4.不干预乙方正常合规经营活动，但乙方经营行为违反医院管理制度、法律法规的除外。

（二）乙方权利与义务

- 1.在合同约定范围内依法依规开展经营活动，自主经营、自负盈亏。
- 2.严格遵守医院门禁、作息、安保、保洁、院感防控等各项管理制度，维护医院正常诊疗秩序。
- 3.定期开展安全隐患自查，落实消防安全、用电安全、食品安全主体责任，配备合格消防器材。
- 4.经营期间发生的顾客投诉、消费纠纷、安全事故、人身伤害、财产损失以及乙方与其聘用员工之间产生的劳动、劳务纠纷等，全部由乙方负责处理并承担赔偿

责任，与甲方无关。

- 5.自觉接受甲方及市场监管、消防、卫健等主管部门监督检查，按时完成整改要求。

第十一条 合同退出

1. 乙方自身原因提前解约

乙方因经营不善等自身原因申请提前终止合同，需提前 60 日书面告知甲方，协商一致同意后终止合同。乙方按年度租金 5% 支付违约金，且履约保证金不予退还。

2. 双方协商解约

经双方协商一致提前解约的，据实结算各项费用，按约定处置履约保证金及资产，互不追究违约责任。

3. 乙方违约甲方单方解约

乙方出现下列情形之一的，甲方有权单方解除合同、责令乙方立即退出，履约保证金不予退还，同时乙方须承担合同约定的全部违约责任，并赔偿甲方因此造成的全部损失：1) 逾期支付租金、相关费用超过 30 日的；2) 擅自转租、转包、分租本小卖部场地的；3) 违规改变场地用途、违规经营售卖禁售商品，被行政部门处罚或造成不良社会影响的；4) 拒不配合医院应急、大型活动保障工作，限期整改仍未落实的；5) 店内经营、装修设施维保不符合合同及需求书标准，多次整改仍不合格的；6) 管理失职引发食品安全、消防安全事故、重大投诉及负面舆情的；7) 违反本合同其他核心条款，严重损害甲方合法权益的。

4. 不可抗力 / 政策原因解约

因不可抗力、政府政策调整、国有资产统筹规划等客观因素导致合同无法履行的，合同自动终止，双方互不追责，据实结算租金及各类费用，履约保证金按约定退还。

第十二条 违约责任

1.乙方逾期支付租金的，每逾期一日，按照当月应付租金总额的 3% 向甲方支付违约金；逾期超过 30 日的，视为乙方根本违约，甲方有权单方解除本合同、收回场地，并追究乙方全部违约责任。

2.乙方擅自改变场地用途、转租、分租、转包的，甲方有权解除合同、收回场地，没收全部履约保证金，乙方还须向甲方支付 3 个月租金作为违约金。

3.乙方违规经营、售卖禁售商品、违反食品安全及消防规定，被行政部门处罚或造成不良影响的，甲方有权要求乙方立即整改，并处当月租金 50% 的违约金；情节严重的，甲方解除合同，没收保证金。

4.乙方施工、经营期间损坏场地主体结构、固定设施，拒不修复或赔偿的，甲方有权从保证金中抵扣，同时解除合同。

5.乙方拒不配合医院应急、防疫、大型保障等工作，影响医院正常运转的，甲方有权责令整改并收取违约金，情节严重的解除合同。

因乙方违约导致甲方解除合同的，乙方投入的所有固定装修、设施无偿归甲方所有，甲方不作任何补偿。

6.任何一方违反本合同其他约定，给对方造成损失的，均需据实赔偿全部经济损失。

第十三条 不可抗力

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后1日内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

第十四条 争议解决

合同执行过程中发生的任何争议，如双方不能通过友好协商解决，甲、乙双方一致同意向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十五条 其他约定

1.本合同所有附件、项目需求书、响应文件、中标（成交）通知书、承诺函、报价表、场地交接单均为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

2.在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）即成为本合同的有效组成部分。

3.如一方地址、电话、传真号码有变更，应在变更当日书面通知对方，否则，应承担相应责任。

4.除甲方事先书面同意外，乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

5.本合同未尽事宜，由甲乙双方协商解决，另行签订补充协议或合同附件，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十六条 合同生效

1.合同在甲乙双方法定代表人或其授权代表签字盖章后生效。

2.合同壹式陆份，其中甲方执肆份，乙方执贰份。

（以下无正文）

甲方： 广州医科大学附属第四医院（盖章）

乙方：

签约代表：

签约代表：

联系电话： 020-62287631

联系电话：

签约日期： 20 年 月 日

签约日期： 20 年 月 日

开户名称：

银行账号：

开户行：