

广州医科大学附属第三医院便利店场地出租项目合同

项目名称：广州医科大学附属第三医院便利店场地出租项目

合同编号：_____

签约地点：广州医科大学附属第三医院



根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国食品安全法》《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《事业单位国有资产管理暂行办法》等法律、法规、规章的规定，按照本项目公开招标文件（招标编号：0809-26403GZG302007701）及中标结果，甲乙双方在平等、自愿、公平、诚实信用的基础上，就乙方承租甲方场地经营便利店及配套便民服务事宜，订立本合同，以资共同遵守。

第一条 合同双方

（一）甲方（出租方）：广州医科大学附属第三医院

住所地：广州市荔湾区多宝路 63 号

法定代表人：_____

联系电话：_____

（二）乙方（承租方）：_____（中标人全称）

住所地：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人：_____

联系电话：_____

第二条 租赁标的

（一）甲方将其享有合法产权、位于广州市荔湾区多宝路 63 号广州医科大学附属第三医院荔湾院区住院楼一楼西侧的场地（以下简称“租赁场地”）出租给乙方使用。

（二）租赁场地建筑面积约 44.05 平方米；具体位置、四至及面积以双方签署的《场地交接确认书》为准。租赁场地现有装修、设施设备状况以现场交接为准。

（三）租赁场地用途：仅限用于乙方经营便利店，并按甲方要求配套放置便民自助设备（包括但不限于复印、轮椅、雨伞、充电宝、陪护床等），以及搭建并且运营甲方指定的线上商城“柔济商城”。乙方不得擅自改变上述用途，不得在医院其他区域开展经营或使用场地。

（四）租赁场地产权归甲方所有。乙方在合同期内仅享有依本合同约定的使

用权，不享有任何处分、转租、转借、抵押或其他支配权利。

第三条 租赁期限

（一）本合同租赁期限为叁年（其中装修免租期共计 30 日历天，该装修免租期包含在租期内。免租期内，乙方无需支付租金，但由此产生的水电费、垃圾清运费等全部费用均由乙方自行承担），自____年__月__日起至____年__月__日止。具体起止日期以双方签署的《场地交接确认书》及实际交付之日起算；如因被服房搬迁、场地改造等甲方原因导致交付延后，租期相应顺延。

（二）租赁期满，甲方有权收回租赁场地。乙方如需继续承租，应于期满前叁个月书面提出，在同等条件下依法依规重新公开招租；未经甲方书面同意并履行相应审批程序，乙方不得自动续租。

第四条 租金标准与支付方式

（一）租金（经营权使用费）标准：

1. 首年月租金为人民币（大写）_____元（¥_____元/月），即乙方中标成交价；

2. 自第二个合同年度起，每年月租金标准在上一年度的月租金标准基础上递增 3%，即：第二年月租金=首年月租金 $\times$ (1+3%)；第三年月租金=第二年月租金 $\times$ (1+3%)。

（二）支付方式：按季度支付。乙方应于每季度第一个月的 15 日前一次性向甲方支付当季度租金。首期租金于本合同生效且甲方交付场地后 15 日内支付。

（三）支付账户：

户 名：广州医科大学附属第三医院

开 户 行：_____

账 号：_____

（四）乙方逾期支付租金的，每逾期一日，应按当季度应付租金总额的百分之二（2%）向甲方支付逾期违约金；逾期达拾日（含第 10 日）以上的，甲方有权单方解除本合同，并没收履约保证金。双方确认，如本款约定的违约金标准被有权机关依法认定过分高于实际损失并予调减的，以依法调减后的标准为准，不影响本合同其他条款的效力。

（五）租金不含乙方应承担的水、电、网络、通信、垃圾处理、物业管理、

员工薪酬、商品采购、装修、设备投入及经营相关的一切税费；乙方依法应自行向有关部门或甲方缴纳的上述费用，按本合同第六条约定执行。

第五条 履约保证金

（一）租赁合同期满或租赁合同期内提前终止合同的，乙方投入装修改造的设施、设备的所有权无偿归甲方所有。

（二）乙方须在本合同签订且生效之日起 10 日内一次性向甲方缴交履约保证金（即本合同成交价 3 个月租金），即人民币 元。履约保证金采取银行转账形式。履约保证金为合同生效的必要条件之一。合同期满或租赁合同提前终止的，乙方无违约并结清所有费用、办清一切移交手续后甲方将在 30 个工作日内将履约保证金退回无息退回 给乙方。如乙方在合同期内提前终止合同的，甲方不予退回乙方已缴纳的履约保证金。如在合同执行期间乙方拖欠甲方任何费用（包括但不限于租金等）或如因乙方违约导致履约金部分扣除的，甲方有权自行在履约保证金中抵扣，而无须经乙方同意，同时乙方必须在三个工作日内将扣除的履约保证金补足；如履约保证金不足以抵扣的，乙方还应补足相应金额。否则，甲方有权没收其余下的履约保证金并终止合同。

（三）终止合同及不予退还履约保证金的约定

由于乙方的经营管理责任，导致严重影响医院正常运行出现以下情况时，本项目甲方有权终止乙方的经营、租赁资格，终止本合同，履约保证金不予退还，当履约保证金少于所造成甲方损失金额时，乙方须向甲方作差额赔偿，并承担相应的法律责任。

- 1、乙方拖欠租金或其他各项费用达 10 天；
- 2、未经甲方书面同意，乙方擅自改变经营场所用途的；
- 3、没有按合同约定经营至期满（不可抗因素除外），或经营期内不正常营业，严重影响医院运作；
- 4、未经本合同的甲方书面同意，乙方擅自更改经营场所格局，或擅自装修改造；
- 5、乙方的履约保证金不足以支付扣罚款项时，乙方不能按医院的期限足额补齐；
- 6、由于乙方的责任，出现严重责任事故，造成恶劣影响；

- 7、违反有关管理法规和制度，采取非法手段进行经营，损害了公众利益的；
- 8、因乙方安全管理不善而导致经营场所的设备设施损坏、人员伤亡等情况时，乙方必须妥善处理，同时承担所有相关的经济赔偿和法律责任，甲方无需承担；
- 9、本项目的合同及招租文件规定的其他适用情形。

第六条 水、电及其他费用

（一）乙方承担租赁场地经营期间发生的全部水费、电费、垃圾清运费（按甲方在用收运垃圾标准收费）及因乙方经营产生的其他费用。

（二）上述费用由甲方统一代收代缴的，乙方应在收到甲方缴费通知之日起拾个日历天内足额支付；逾期支付的，每逾期一日按应缴费用总额的百分之二支付违约金。如本款违约金标准被有权机关依法调减的，以调减后为准。

（三）乙方应自行安装经检定合格的独立水、电表计量装置（如需），相关费用由乙方承担；甲方有权对乙方计量及缴费情况进行监督。

第七条 场地交付、装修与设施设备

（一）甲方应在本合同生效且乙方缴纳履约保证金后，按双方约定时间将租赁场地交付乙方。因租赁场地现作为被服房使用，被服房拟迁至医技楼负一层，双方应结合医技楼改造进度另行书面确定具体交付日期；交付时双方共同验看并签署《场地交接确认书》。

（二）乙方应根据医院统一形象要求对租赁场地进行装修，装修方案（含平面布置、立面效果、电气线路、消防措施、材料清单）须在进场施工前报甲方审核，经甲方书面同意后方可施工；涉及建筑主体、消防、燃气、用电负荷等专业事项的，乙方应依法办理报批手续并承担费用。

（三）装修及添附物（包括但不限于固定于场地的吊顶、地面、墙面、隔断、固定柜体、管线、招牌等）在本合同期满或提前解除时，无偿归甲方所有，乙方不得拆除、破坏或要求任何补偿。

（四）乙方自行投入的可移动经营设备（包括但不限于货架、冷柜、收银机、便民自助设备、POS机、监控设备、可移动桌椅等）所有权归乙方，由乙方负责维修、保养并承担费用；合同终止时由乙方自行搬离，但不得破坏场地结构及装修。

（五）乙方新增收银系统及“柔济商城”线上商城系统，由乙方自行投入并承担维护费用；线上商城应于本合同生效后两个月内上线运营。

（六）乙方装修及经营期间，不得破坏建筑主体结构、不得影响医院正常医疗秩序、不得占用消防通道；施工应遵守医院关于施工时间、噪声、扬尘、安全防护的规定。

第八条 经营范围与商品管理

（一）乙方经营范围限于：

1. 日用品、预包装食品（含饮料、糕点、纸巾、牙膏等）等便利店常规商品；
2. 按甲方书面同意的位置、数量摆放便民自助设备（复印、轮椅、雨伞、充电宝、陪护床等）；
3. 搭建并且运营甲方指定的“柔济商城”线上商城。

（二）乙方严禁销售有医疗器械注册证的产品，严禁销售烟草、违禁品及国家明令禁止销售的其他商品。

（三）乙方所有上架商品的品种、品牌、规格、价格均须在首次上架前报甲方审核；甲方有权根据医院实际需要调整经营范围、要求下架特定商品或调整价格。

（四）乙方应明码标价，商品零售价格不得高于同期周边市场同类商品平均价格，并接受甲方及市场监督管理部门监督。

（五）乙方所售商品必须：

1. 从合法正规渠道采购，具备完整的生产厂家资质、产品合格证明、检验检疫报告；
2. 外包装完整、清洁、卫生，在保质期内；
3. 建立进货查验台账，做到来源可溯、去向可追；
4. 严禁销售“三无”产品、过期食品、变质食品及假冒伪劣商品。

（六）乙方应保持便民自助设备正常运行，及时补货、维护，不得出现断供或设备长期故障。

第九条 食品安全与卫生管理

（一）乙方应在开业前依法取得《食品经营许可证》，并在租赁场地显著位

置悬挂或许可信息公示。未取得合法有效食品经营许可证前，乙方不得开展任何食品经营活动；由此产生的全部法律责任及损失由乙方承担。

（二）乙方应建立健全食品安全管理制度，配备专职或兼职食品安全管理员，严格执行《中华人民共和国食品安全法》及其实施条例。

（三）乙方应每月整理并向甲方报备进货凭证、食品安全检测合格证明、采购渠道等资料，随时接受甲方及市场监督管理部门检查。

（四）乙方负责租赁场地及周边责任区域的环境卫生保洁与规范消毒，做到防蝇、防鼠、防尘设施齐全有效；委托具备资质的有害生物防制专业公司开展“四害”消杀，每月不少于贰次并留存记录。

（五）发生食品卫生感染、食源性疾病、食物中毒等食品安全事故的，乙方应立即停止经营、抢救患者、保留现场、按规定报告，并承担由此产生的全部法律责任及经济赔偿。

第十条 双方权利义务

（一）甲方权利义务：

1. 有权随时对乙方经营场地的环境卫生、商品质量、商品价格、人员着装与个人卫生、消防与用电安全进行检查监督，对违规行为有权制止并要求限期整改；

2. 有权对乙方经营、服务、商品质量、经营账目进行监督；

3. 有权根据医院实际需要调整经营范围、商品品类及便民自助设备的数量、位置；

4. 按本合同约定交付租赁场地，协助乙方办理与经营相关的院内手续；

5. 不得无故干涉乙方合法自主经营活动。

（二）乙方权利义务：

1. 在本合同约定范围内依法自主经营、自负盈亏，独立承担经营风险及全部成本；

2. 遵守国家法律法规及甲方各项管理规章制度，服从甲方及上级主管部门、卫生健康、市场监管、消防等部门的监督检查；

3. 保证商品品种满足医院职工、患者、陪护人员及其他服务对象的合理需求，价格公开透明；

4. 建立食品安全、岗位管理、卫生管理、供应链管理、从业人员健康管理、应急预案与考核等内部制度并严格执行；

5. 设立服务投诉电话及受理机制，及时处理顾客投诉；

6. 配合甲方完成上级检查、突发公共卫生事件应急、防疫、抢险救灾等临时性任务，服从甲方统一调度；

7. 本合同终止时，按约定将场地、甲方提供的家具电器设备、装修添附物完好移交甲方。

第十一条 人员管理

（一）乙方应配备与经营规模相适应的现场负责人、食品安全管理员及其他从业人员，人员配置方案报甲方备案。

（二）乙方所聘人员应：

1. 年满 18 周岁，身体健康，持有效健康证明上岗；
2. 无刑事犯罪记录；
3. 穿统一工作服、佩戴工牌、按规范佩戴口罩；
4. 接受岗前培训并考核合格后上岗。

（三）乙方应将派驻人员名册（含姓名、身份证号、住址、联系电话、岗位）报甲方备案；重要岗位人员的聘用应事先征得甲方同意。

（四）乙方现场负责人及食品安全管理员不得随意更换；确需更换的，应提前书面通知甲方并经甲方同意。甲方认为乙方派驻人员经考核不适任的，有权要求乙方在收到通知（含书面、短信、微信等可追溯方式）拾伍日内更换。

（五）乙方与其员工之间的劳动、劳务关系完全归属于乙方，与甲方不构成任何劳动关系或劳务派遣关系；乙方应依法与员工签订劳动合同、缴纳社会保险、支付工资福利。员工发生工伤、疾病、意外或与第三方发生纠纷的，由乙方独立承担全部责任，与甲方无关。

第十二条 安全生产、消防与治安

（一）乙方是租赁场地的安全生产、消防安全、治安保卫责任主体，应严格遵守《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》及医院各项安全管理制度。

（二）乙方应按国家标准配置并定期检查、维护消防器材与设施，保障疏散

通道、安全出口畅通；不得乱拉乱接电线、不得使用大功率违禁电器、不得存放易燃易爆危险物品。

（三）乙方应制定停水、停电、设备故障、突发公共卫生事件、特殊情况封院等专项应急预案，定期演练，确保特殊情况下经营不中断；相关费用由乙方承担。

（四）因乙方原因造成的用电、用水、火灾、设备操作、治安等安全事故，由乙方承担全部责任并赔偿甲方及第三方损失；构成犯罪的，依法移送司法机关。

（五）乙方应配合甲方及公安机关、消防救援机构的监督检查，对提出的隐患按期整改。

第十三条 保险与人员保障

（一）乙方应依法为全部派驻人员缴纳工伤保险，并投保不低于人民币伍拾万元/人保额的人身意外伤害保险；保险期间应覆盖整个合同期，并在入场前将保单复印件交甲方备案。

（二）鼓励乙方投保公众责任保险，以覆盖因经营行为造成第三者人身、财产损失的赔偿责任。

（三）乙方员工在工作期间或在工作范围内造成甲方、患者、陪护人员或任何第三方人身伤害、财产损失的，由乙方承担全部赔偿责任，甲方不承担任何连带责任。

第十四条 禁止行为

乙方在合同期内不得有下列行为：

（一）将本合同项下经营权、租赁场地全部或部分转包、分包、出借、合作经营给任何第三方；

（二）未经甲方书面同意，擅自改变租赁场地用途、布局、建筑结构或装修方案；

（三）在医院其他区域擅自摆摊设点、开展经营或堆放物品；

（四）销售假冒伪劣、过期变质、“三无”商品或本合同第八条约定禁止销售的商品；

（五）超出本合同约定范围经营医疗器械、药品、保健品、烟草等需特殊许可的商品；

(六)擅自在租赁场地外张贴广告、散发宣传品或从事影响医疗秩序的活动;

(七)其他违反法律法规、医院管理规定或本合同约定的行为。

第十五条 违约责任

(一)乙方违反本合同约定,经甲方书面通知后在合理期限内未改正的,甲方有权要求乙方限期整改、暂停部分经营、扣减履约保证金;造成甲方损失的,乙方应予赔偿。

(二)乙方有下列情形之一的,甲方有权即时单方解除本合同,不予退还履约保证金,且不给予乙方任何补偿;造成甲方损失的,乙方还应赔偿差额:

1. 乙方擅自放弃经营权或停业连续达柒日以上的;
2. 乙方将经营权转包、分包、变相合作经营的;
3. 乙方销售不符合食品安全标准商品,发生重大食品安全事故的;
4. 乙方有违法经营、越权收费、价格欺诈等行为,被行政机关处罚或造成恶劣影响的;
5. 乙方纵容、煽动员工怠工、罢工,或因违反劳动法规引发群体性事件,影响医院正常秩序的;
6. 乙方拖欠租金或本合同项下其他任何费用达拾日的;
7. 未经甲方书面同意,乙方擅自改变租赁场地用途、布局、装修或擅自拆改设施设备的;
8. 履约保证金被抵扣后未按约定在叁个工作日内补足的;
9. 因乙方责任发生重大安全责任事故、造成人员伤亡或恶劣社会影响的;
10. 乙方被吊销营业执照、食品经营许可证,或进入解散、破产、被列为失信被执行人程序的;
11. 法律法规及本合同约定的其他严重违约情形。

第十六条 合同的解除与终止

(一)有下列情形之一的,本合同权利义务终止:

1. 租赁期限届满且未续租的;
2. 双方协商一致书面解除的;
3. 一方依本合同第十五条约定行使单方解除权的;
4. 因不可抗力致使合同目的不能实现的;

5. 法律规定的其他终止情形。

(二) 甲方依据本合同解除合同的, 应向乙方发出书面解除通知, 通知到达乙方之日起合同解除。乙方应在收到通知后拾日内完成场地清退与交接; 逾期不搬离的, 甲方有权依法收回场地, 场地内遗留物品视为乙方放弃所有权, 甲方有权处置。

(三) 合同解除后, 乙方应无条件配合甲方重新组织公开招租, 并配合做好与新承租方的交接工作, 确保医院正常运营不中断。

第十七条 租赁期满或解除后的场地返还与资产归属

(一) 本合同期满或提前解除后, 乙方应于期满或解除之日起拾日内将租赁场地、甲方提供的家具电器设备、装修添附物(含固定装修、招牌、固定管线、固定柜体等)按现状完好交还甲方, 并结清全部应缴费用。

(二) 乙方投入的可移动设备(货架、冷柜、收银机、自助设备等)由乙方自行搬离; 逾期未搬离的, 视为乙方放弃所有权。

(三) 乙方交还场地时应保持场地清洁、设施完好; 非正常损耗的损坏, 乙方应负责修复或照价赔偿。

(四) 双方应共同签署《场地返还确认书》, 作为履约保证金退还的依据。

第十八条 不可抗力

(一) 因地震、台风、洪水、火灾、战争、重大疫情防控措施、政府行为等不能预见、不能避免且不能克服的客观情况, 致使一方不能履行或不能完全履行本合同的, 根据不可抗力的影响, 部分或全部免除责任, 但法律另有规定的除外。

(二) 遭受不可抗力的一方应在事件发生后柒日内书面通知对方, 并在合理期限内提供证明。未及时通知致使对方损失扩大的, 应就扩大的损失承担责任。

(三) 因不可抗力导致本合同目的不能实现的, 双方均可解除合同, 租金按实际使用时间据实结算, 履约保证金扣除乙方应承担费用后无息退还。

第十九条 通知与送达

(一) 双方因履行本合同发出的通知、函件, 应以书面形式(包括纸质信函、电子邮件、经双方确认的企业微信/工作群消息)送达本合同载明的地址或联系人。

(二) 一方变更通讯地址、联系人的，应提前叁个工作日书面通知对方；未通知的，按原地址送达视为有效送达。

第二十条 争议解决

本合同的订立、效力、解释、履行及争议解决均适用中华人民共和国法律。因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应首先友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向租赁场地所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第二十一条 其他约定

(一) 本项目系甲方按规定履行国有资产对外出租审批/备案及公开招租程序后确定乙方为承租方。

(二) 本合同未尽事宜，双方可另行签订书面补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力；补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准，但不得背离招标文件及中标结果的实质性内容。

(三) 本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

(四) 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

(以下无正文，为签署页)

甲方（盖章）：广州医科大学附属第三医院

乙方（盖章）：

法定代表人/授权代表（签字）：

法定代表人/授权代表（签字）：

联系电话：

联系电话：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日