租赁合同

交易编号：

项目名称：广州医科大学附属第四医院院内咖啡馆场地

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咖啡馆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》《中央行政事业单位国有资产使用管理办法》《事业单位国有资产管理暂行办法》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1号楼一楼指定区域。

2.场地面积：建筑面积30平方米。

3.场地现状：该场地为基本空置场地，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：仅限经营院内便民咖啡馆，经营品类限定为现磨咖啡、茶饮、鲜榨饮品、健康轻食、烘焙点心、无酒精饮品；**严禁使用明火、严禁油烟类重餐饮**。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6年，自202年_____月_____日起至202____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，第一年年租金¥_____元（大写：人民币__元），**从第二年开始，每年租金在上一年度租金基础上递增3%**。

各年度租金明细详见下表：

租期年度	日期	年度租金 （人民币 元）	每月租金 （人民币 元）
第1年			
第2年			
第3年			
第4年			
第5年			
第6年			

备注：本合同所称“年度”为租赁年度，自租赁期限起始日起，每连续满12个月为一个租赁年度，并非公历自然年度

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 ¥ ____元（大写：人民币_____）。履约保证金以支票、汇票、本票或银行、保险、持牌融资担保机构出具的见索即付履约保函提交。

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、**排污排烟隔油方案**、现场效果图，经甲方审核同意后方可施工。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：乙方仅限经营现磨咖啡、茶饮、鲜榨饮品、健康轻食、烘焙点心、无酒精饮品等便民休闲品类。严禁经营香烟、酒类、油烟类餐饮、明火重餐、药品、医疗器械、易燃易爆品、违禁品、刀具等利器。

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，售价不得高于周边商圈市场均价，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。

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。

6. 中医养生特色饮品配套服务配合义务

乙方须无条件配合甲方中医科开展中医养生特色饮品配套服务工作。乙方无偿提供经营场地内相应位置，用于中医养生特色饮品相关商品陈列、物料存放及患者领取使用；安排店内工作人员做好该项业务的相关登记、数据统计、报表报送等工作。该部分业务不经过乙方自有收费结算平台，乙方不得向甲方、医患收取场地占用费、服务费、平台手续费等任何相关费用，全力满足医患养生及日常消费需求。

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.食材原料采购、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、**食品安全责任险**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。

（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、环保排污、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。

4.配合乙方办理经营证照所需的场地基础资料（非权属担保）。

5.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、分租本项目场地的；3）违规改变场地用途、违规经营售卖禁售商品、使用明火、产生油烟，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，甲方无需赔偿乙方装修损失。

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、使用明火、油烟外溢、排污不达标、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，应在变更当日内书面通知对方，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：** （盖章）
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：