**大庆市人民医院房屋使用权拍卖会**

**拍卖文件**

**大庆拍卖行**

**2019年7月31日**

**拍 卖 公 告**

**一、拍卖时间**：2019年8月8日9时

**拍卖地点：**大庆拍卖行拍卖厅

**二、拍卖标的及参考价：**大庆市人民医院4处房屋使用权。**1、**北院住院部超市/陪护床，建筑面积60 m²，使用期限3年，参考价35万元/年；**2、**北院门诊超市，建筑面积10m²，使用期限3年，参考价10万元/年；**3、**南院住院部超市，建筑面积14 m²，使用期限3年，参考价20万元/年；**4、**南院食堂，建筑面积2,300 m²，使用期限5年，参考价38万元/年；

**三、竞买人要求**：超市法人或自然人均可，食堂必须是有四证合一的餐饮公司并符合委托人的其他相关要求

**四、竞买手续**:7月31日-8月6日，符合竞买条件的均可与我行联系，查验拍卖标的。有意竞买的，须携带相关资质和竞买保证金（1号、4号10万元，2号3万元，3号6万元）到大庆拍卖行办理竞买手续，领取《拍卖文件》。委托人8月7日上午对竞买食堂的竞买人资格进行复查，复查合格的再交保证金。

详情请登录大庆市人民医院和大庆拍卖行网站。

**咨询电话：6367700 6375100**

大庆拍卖行

2019年7月31日

拍 卖 规 则

**一、**本规则根据《中华人民共和国拍卖法》制定。

**二、**本期拍卖会是在公开、公平、公正和诚实信用的原则下进行的，遵守相关法律、法规，如有违法行为，委托人、竞买人和买受人可依法申告。

**三、拍卖标的及参考价:** 大庆市人民医院4处房屋使用权。**1、**北院住院部超市/陪护床，建筑面积60 m²，使用期限3年，参考价35万元/年；**2、**北院门诊超市，建筑面积10m²，使用期限3年，参考价10万元/年；**3、**南院住院部超市，建筑面积14 m²，使用期限3年，参考价20万元/年；**4、**南院食堂，建筑面积2,300 m²，使用期限5年，参考价38万元/年。

**四、拍卖方式及加价阶梯：**本期拍卖会采用增价拍卖方式。即拍卖师宣布起拍价后，竞买人可以报起拍价，亦可按照规定的加价阶梯自由加价，加到最高价时，拍卖师高呼三次，如无人再加价即落槌成交，落槌后任何竞买人再加价格无效。

**加价阶梯：**每次加价1,000元或其整数倍数。

**五、交款方式：**落槌成交后，买受人必须当场办理成交确认手续，签署《拍卖成交确认书》，并与委托人签订《国有资产出租合同》,五个工作日内向委托人一次性交清一年租金和经营保证金。拍卖佣金按成交价（一年租金）3%计算,从竞买保证金中扣留，买受人交清全部款项后，剩余部分退给买受人。

买受人交纳的经营保证金，承租期满后，若无违约、无赔偿情况，委托人无息退还。

**六、违约责任**：一经落槌成交，买受人不得反悔，否则拍卖人将按《拍卖法》第三十九条规定诉讼处理。当场不签署《拍卖成交确认书》和《国有资产出租合同》的、五个工作日内交不清一年租金及经营保证金的，取消其买受资格，办理竞买手续时所交的保证金不退，充作违约金，标的收回。

竞买人办理竞买登记手续，交纳竞买保证金，即视为对起拍价认可，拍卖过程中，一旦出现标的无人举牌，视为违约，报名该标的竞买人的保证金均不予退还。

**七、**委托人在买受人签订了《国有资产出租合同》，并交清一年租金和经营保证金后按约定时间将房屋使用权移交给买受人。

**八、**提供的面积仅供参考，如与实际面积有出入，价款不多退少补。

**九、**承租期间的具体事项以委托人与买受人签订的《国有资产出租合同》为准。

**十、**本期拍卖会是按照拍卖标的现状进行拍卖的，拍卖人不承担标的瑕疵担保责任。凡参加拍卖会的竞买人，均被视为已对标的现状自行查验清楚，对本规则、大庆市人民医院房屋（超

市）出租公告和大庆市人民医院房屋(食堂及设备)出租公告、《国有资产出租合同》等相关内容熟悉清楚，无疑义，并自愿遵守。

大庆拍卖行

2019年8月8日

**大庆市人民医院**

**房屋（超市）出租公告**

**一、标的情况**

（一）基本情况

**租 赁 标 的 明 细 表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房屋名称 | 房屋地址 | 出租面积（m²） | 评估价值(万元/年) | 租期 | 年租金  (万元) | 竞买保证金  (万元) | 加价阶梯 （万元） |
| 标的1 | 北院住院部超市/陪护床 | 开发区建设路241号 | 60 | 30 | 3年 | 35 | 10 | 0.1 |
| 标的2 | 北院门诊  超市 | 开发区建设路241号 | 10 | 4.5 | 3年 | 10 | 3 | 0.1 |
| 标的3 | 南院住院部超市 | 龙凤区凤舞路15号 | 14 | 17.5 | 3年 | 20 | 6 | 0.1 |

（**二）本次出租委托大庆拍卖行公开拍卖。**

1、拍卖时间：2019年8月8日9时

2、拍卖地点：大庆拍卖行拍卖厅

3、竞买手续：7月31日-8月6日，有意竞买的，须携带相关资质和竞买保证金（1号10万元、2号3万元、3号6万元）到大庆拍卖行办理竞买手续，领取《拍卖文件》。

**大庆拍卖行咨询电话：6375100 6367700**

（三）其他需要说明的情况

1.标的出租方：大庆市人民医院

2.交易行为批准方：此次房屋出租经 2019年院长办公会 会议决策批准，已经大庆市财政局庆财函【2019】30号批准备案。

3.资产评估情况：

标的1：经大庆中大资产评估事务所出具的资产评估报告，庆中大评报字（2019）第085号资产评估报告，以2019年7月16日为评估基准日，年租金评估价值为30万元，起拍价35万元/年。

标的2：经大庆中大资产评估事务所出具的资产评估报告，庆中大评报字（2019）第084号资产评估报告，以2019年7月16日为评估基准日，年租金评估价值为 4.5万元，起拍价10万元/年。

标的3：经大庆中大资产评估事务所出具的资产评估报告，庆中大评报字（2019）第088号资产评估报告，以2019年7月16日为评估基准日，年租金评估价值为 17.5万元，起拍价20万元/年。

4、租期为叁年，合同一年一签（租金在签订合同前交齐）。

5、租期起至时间：

标的1：竞拍后合同签订租期从2020年1月1日起。

标的2：竞拍后合同签订之日起。

标的3：竞拍后合同签订之日起。

（四）竞买人对拟出租标的有疑问或需现场查看标的物的，须在提交竞买申请前以书面或者口头方式向出租方预约咨询。

北院联系人：纪元 13836983880

南院联系人：何春东 13845999618

标的物查看地点：大庆市人民医院

二**、竞买人需承诺满足以下条件：**

1、竞买人应自行办理经营许可。

2、标的1超市分2个区域，位于北院住院一部一楼东西两侧各一处，按医院要求西侧区域经营超市、东侧区域经营陪护床出租业务，两侧建筑面积约为60平方米。

标的2超市位于北院门诊西侧，建筑面积约为10平方米。

标的3超市位于南院住院处西侧，建筑面积约为14平方米。

超市独立经营，自负盈亏，医院监督、管理。

3、经营品种：食品（定型包装）、日用品、小百货、水果，鲜花、冷饮、茶、报纸、书刊、收费电话、代买磁卡等，不得经营香烟、酒，不得经营与食堂相同的食品。

4、经营场所：必须在超市内部营业。

5、经营时间：24小时。

6、经营价格：执行物价部门政策。

7、**水，暖气费**用由医院负责。超市内部和周围的清洁卫生、安全工作等为经营者自行负责。

8、医院不为经营员工提供宿舍。

9、竞买人具有良好的道德素质和良好的信誉度。

10、竞买人必须自主经营，能够独立承担食品卫生等民事法律责任，并且无食品卫生监督、物价、工商等国家行政执法部门处罚的不良记录。不得转租转包。

11、所有销售商品接受医院和上级有关部门的监督，索证齐全，不销售“三无”产品、过期变质食品、假冒伪劣商品。

12、竞买人在投标前到医院现场考察经营环境，如中标后对医院的经营环境有异议，医院不予受理。

13、超市内货架等物品自备，承包结束后自行处理。竞买人在征得医院的同意下，可以进行简单装修装饰，但不得变动房屋结构，租期结束后也不得进行拆卸。

14、无条件接受医院对环境卫生、食品卫生、安全要求、经营品种、经营时间、服务态度以及价格等方面的监督、检查和处罚。

15、标的1按合同要求交纳5万元经营保证金，标的2按合同要求交纳2万元经营保证金、标的3按合同要求交纳3万元经营保证金，用于所售商品保证，经营期结束无息退还。

16、竞买人法定代表人每周须到医院督查工作1天以上；凡遇到医院通知，必须准时到院参加会议、参与检查或处理事件。

17、竞买人不许以任何形式转租、出借、转让、入股、抵押或与他人调剂交换使用。

18、承租期间，原则上不得退租，若提前退租，应提前30日书面通知出租方。合同期满及任何原因导致的合同终止，竞买人应在合同终止日起10日内按合同约定条件退还租赁房屋，否则出租方有权依法将承租方室内设备强行搬出，造成的一切后果均由竞买人承担。

19、标的1负责陪护床出租业务，需自行管理。陪护床由竞买人自行购置，要按有关法规和医院有关规定要求经营运行，主动接受上级的监督检查。

20、标的1的陪护床出租业务每天早晚要按医院规定时间取送陪护床（晚9点--早6点），不得将陪护床存放在病房内。

三**、注意事项**

（一）竞买人须认真了解拍卖标的现状及瑕疵，并到相关部门核查档案及欠费情况，竞买人办理竞买登记手续后，即视为竞买人对标的现状及瑕疵无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。如未了解拍卖标的现状（包括瑕疵），由此可能造成的一切不良后果和经济损失自行承担。

（二）一经拍卖落槌成交，买受人不得反悔。

（三）拍卖成交后，买受人必须当场签署《拍卖成交确认书》和《国有资产出租合同》，委托他人代签的，应提交法定代表人亲笔签名并盖章的授权委托书。《拍卖成交确认书》对出租方和买受人具有同等法律效力，任何一方违约均应承担法律责任。

（四）有下列情形之一的，出租方应当在拍卖开始前终止拍卖，并通知竞买人：

1．竞买人恶意串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

2．有关工作人员私下接触竞买人，足以影响拍卖公正性的；

3．应当依法终止拍卖活动的其他情形。

（五）竞买人有下列行为之一的，视为违约，出租方可取消其竞买资格，竞买保证金不予退还：

1. 竞买人办理竞买登记手续，交纳竞买保证金，即视为对起拍价认可，拍卖过程中，一旦出现标的无人举牌，视为违约；

2. 拍卖成交后，买受人逾期或拒绝签署《拍卖成交确认书》和《国有资产出租合同》的，未按约定时限支付成交价款及经营保证金的；

3. 采取作弊、欺诈、强迫等有违公平的手段参与竞价的；

4. 本公告及法律、法规规定的其他违约违规行为；

（六）买受人须在拍卖成交后5个工作日内，一次性将拍卖成交价款（一年租金）和经营保证金支付到指定账户后，方可申请竞买保证金以不计息方式退还。

（七）资产出租方负责资产交接前的保管工作，出租涉及的税费由买受人负责。

（八）大庆市人民医院对本公告有解释权。

**大庆市人民医院**

**房屋出租(食堂及设备)公告**

**一、标的情况**

（一）基本情况

**租 赁 标 的 明 细 表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名 称 | 地 址 | 出租面  积（m²） | 评估值(万元/年) | 租期 | 年租金  （万元） | 竞买保证  金(万元) | 加价阶梯 （万元） |
| 1 | 大庆市人民医院南院食堂 | 龙凤区凤  舞路15号 | 2300 m² | 37 | 5年 | 38 | 10 | 0.1 |
| 2 | 大庆市人民医院南院食堂设备 | 龙凤区凤  舞路15号 | 见附件 |  |  |  |  |  |

**（二）本次出租委托大庆拍卖行公开拍卖。**

1、拍卖时间：2019年8月8日

2、拍卖地点：大庆拍卖行拍卖厅

3、竞买手续：7月31日-8月6日，有意竞买的，须携带相关资质（详见本公告第二条1-6款）到大庆拍卖行办理竞买手续，领取《拍卖文件》。委托人8月7日上午对竞买人资格进行复查，复查合格的将10万元保证金存入指定账户。

**大庆拍卖行咨询电话：6375100 6367700**

（三）其他需要说明的情况

1.标的出租方：大庆市人民医院

2.交易行为批准方：此次房屋出租经大庆市人民医院院长办公会会议决策批准，已经大庆市财政局庆财函【2019】30号 批准备案。

 3.资产评估情况：经大庆中大资产评估事务所出具的资产评估报告，庆中大评报字（2019）第089 号资产评估报告，以2019年 7月18日为评估基准日，年租金评估价总值为 37万元 ，起拍价38万元/年。

4、租期为五年，合同一年一签（每年在签订合同前清查资产，租金在签订合同前7日内交齐）

5、标的位于大庆市人民医院南院住院部楼与后勤楼之间，总计三层，一层为厨房、库房、员工宿舍，二楼为病员餐厅、雅间，三楼为职工餐厅，整个标的面积约为2300平方米。

（四）竞买人对拟出租标的有疑问或需现场查看标的物的，须在提交竞买申请前以书面或者口头方式向出租方预约咨询。

北院联系人：纪元 13836983880

南院联系人：何春东 13845999618

标的物查看地点：大庆市人民医院

二．**竞买人需承诺满足以下条件：**

1、必须具有上级主管部门颁发的在有效期内的餐饮公司四证合一的营业执照。提供原件及加盖公章的复印件。

2、必须具有卫生行政管理部门颁发的有效期内卫生许可证。提供原件及加盖公章的复印件。

3、需具有经营政府机关、大型企业、学校、医院食堂经验，提供一年以上（含一年）经营合同原件及加盖公章的复印件；提供评价优良的佐证，由服务单位加盖公章并有主管领导（班子成员）签字。

4、一年内未受过上级行政部门处罚（市场监督管理局）。

5、参加本次招租活动前一年内，在经营活动中没有违法违规记录。到国家企业信用信息公示系统（黑龙江）下载本企业相关信息的截图。

6、提供企业法定代表人身份证原件及复印件；企业法定代表人不能到场的，需提供委托代理人授权委托书及委托代理人的身份证原件及复印件

7、法律、行政法规规定的其他条件。

8、本项目不接受联合体竞拍，不允许分包或转包。

9、必须严格遵守《中华人民共和国食品卫生法》，《餐饮业和集体用餐配送单位卫生规范》，《食品卫生许可证管理办法》，《食物中毒事故处理办法》。

10、餐饮价格由医院依据市场行情制定指导价，明码标价。

11、应具备完整的管理机构，遵守国家劳动法，按规定给员工

办理相关保险，建立和健全财务管理、人事管理、用工培训、工作规范、安全防患、卫生保障、文明服务、物资采购、质量监管和价格管理等制度。

12、必须严格遵守《大庆市人民医院食堂管理制度》，并接受医院监督考核，医院成立食堂管理监督考核小组，定期对食堂进行检查考核。考核中发现食堂管理中存在的问题，对食堂下发《问题整改通知书》，责成食堂限期整改。考核结果分A、B、C、D四级，连续2次B级（不含B级）以下，医院有权酌情可以单方终止合同。

13、按合同要求交纳 5万元经营保证金，经营期结束无息退还。

14、承租期内，原则上不得退租，若提前退租，应提前30日书面通知出租方。合同期满及任何原因导致的合同终止，竞买人应在合同终止日起10日内按合同约定条件退还租赁房屋，否则出租方有权依法将竞买人室内设备强行搬出，造成的一切后果均由竞买人承担。

15、在投标前到医院考察食堂的经营环境，如中标后对医院的经营环境有异议，医院不予受理。

**三、注意事项**

（一）竞买人须认真了解拍卖标的现状及瑕疵，并到相关部门核查档案及欠费情况，竞买人办理竞买登记手续后，即视为竞买人对标的现状及瑕疵无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。如未了解拍卖标的现状（包括瑕疵），由此可能造成的一切不良后果和经济损失自行承担。

（二）一经拍卖落槌成交，买受人不得反悔。

（三）拍卖成交后，买受人必须当场签署《拍卖成交确认书》和。《国有资产出租合同》，委托他人代签的，应提交法定代表人亲笔签名并盖章的授权委托书。《拍卖成交确认书》对出租方和买受人具有同等法律效力，任何一方违约均应承担法律责任。

（四）有下列情形之一的，出租方应当在拍卖开始前终止拍卖，并通知竞买人：

1．竞买人恶意串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

2．有关工作人员私下接触竞买人，足以影响拍卖公正性的；

3．应当依法终止拍卖活动的其他情形。

（五）竞买人有下列行为之一的，视为违约，出租方可取消其竞买资格，竞买保证金不予退还：

1、竞买人办理竞买登记手续，交纳竞买保证金，即视为对起拍价认可，拍卖过程中，一旦出现标的无人举牌，视为违约；

2. 拍卖成交后，买受人逾期或拒绝签署《拍卖成交确认书》和《国有资产出租合同》的，未按约定时限支付成交价款及经营保证金的；

3. 采取作弊、欺诈、强迫等有违公平的手段参与竞价的；

4. 本公告及法律、法规规定的其他违约违规行为；

（六）买受人须在拍卖成交后5个工作日内，一次性将拍卖成交价款（一年租金）和经营保证金支付到指定账户后，方可申请竞买保证金以不计息方式退还。

（七）资产出租方负责资产交接前的保管工作，出租涉及的税费由买受人负责。

（八）大庆市人民医院对本公告有解释权。

**大庆市市直行政事业单位国有资产出租合同书**

**出租方（以下简称甲方）：**

单位名称： 大庆市人民医院

法定地址： 大庆市开发区建设路241号

法定代表人： 张峰 ，职务： 院长

约定联系方式： 6612856

**承租方（以下简称乙方）：**

单位名称：

法定地址：

法定代表人： ，职务：

约定联系方式：

**承租方（以下简称乙方）：**

姓名： 性别：

身份证号码： 住址:

约定联系方式：

甲方以公开拍卖的方式，现将\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_资产出租给乙方使用，该资产已经大庆市财政局以庆财函【2019】30号批准备案，审批同意用于出租，根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规规定，为明确甲乙双方权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

**一、租赁期限**

租期为叁年。

标的1从2020年1月1日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

标的2和标的3从2019年8月日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。**二、租赁资产**

1、北院住院一部两侧房屋，建筑面积约60 m2，租赁用途为经营超市及出租陪护床。

2、北院门诊西侧房屋，建筑面积约为10 m2，租赁用途为经营超市。

3、南院住院部房屋，建筑面积约为14m2，租赁用途为经营超市。**三、租金及租金交付时限**

1、租金按年结算，乙方每年向甲方缴纳租金人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元,(大写：\_\_\_\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_\_元\_\_\_\_\_\_\_\_角整)。

2、乙方应于每个合同期开始7日前向甲方支付租金。乙方如逾期支付租金，除补交租金外，每逾期一日，乙方应按日租金的5倍向甲方支付滞纳金。

**四、双方的权利与义务**

1、出租资产属国有资产，所有权属国家，甲方是有限期资产使用权出租，乙方在合同期限内有使用权。

2、甲、乙双方必须遵守国家有关法律及各级人民政府的有关规定。

3、甲方应经常检查租赁资产的使用和损坏情况，对乙方的不当使用，及时指出并督促纠正，合同期间内，乙方在使用过程中对租赁资产一切构件、设备的自然损耗，由乙方负责维修。另有约定除外。

4、乙方应按承租的用途和注意事项使用租赁资产，在承租期内，乙方不得将该资产转租或分租给第三方；未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变该资产的用途。人为损坏租赁资产，应负责修复还原或照价赔偿；擅自施工，乱搭、乱拆、破坏结构或由于超负荷使用发生安全事故，应由乙方承担全部责任。

5、乙方为了生产、经营或其他需要进行添建、加装、拆卸、改修、重装等改变资产原样的各种活动，须以书面申请，经甲方同意签订协议后，方可进行，合同终止（无论何种原因导致的终止）后，房内固定设备、装修设施（对设备进行加装、改装、重装等行为产生的增值部分）均属甲方所有，甲方不予补偿。

6、合同期满及任何原因导致的合同终止，乙方应在合同终止日起按本合同约定条件退还租赁资产，否则甲方有权依法将乙方室内设备强行搬出，造成的一切后果均由乙方承担。每逾期一日，乙方应向甲方支付原日租金5倍的滞纳金，乙方还应向甲方支付1个月租金额的赔偿金。

7、承租期间，租赁资产的水电等费用均由甲方负责。

8、承租期间，双方均不得借故解除合同，如乙方确因有事需退租资产，须提前1个月以书面方式通知甲方。经甲方同意后，乙方应按不满半年租期按半年计算，超过半年不满一年的租期按一年计算向甲方支付租金，合同终止。

**五、乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同，收回租赁资产，乙方应按照合同总租金的5%向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止：**

1、乙方擅自将租赁资产分租、转租、转让、转借的；

2、乙方利用租赁资产进行违法犯罪活动的；

3、未经甲方书面同意，擅自拆改变动房屋结构或损坏房屋以及拆卸、重装、改装设备的。

4、擅自改变本合同规定的租赁用途的；

5、乙方拖欠租金累计达3个月的。

解除本合同异议期为 30日，解除合同通知以甲方向如下通讯电话（手机）发送信息后当日视为送达，解除本合同异议期从解除合同通知发送之日起计算。乙方通讯电话有变化，应立即通知甲方，否则产生的不利后果由乙方承担：乙方通讯电话（手机）：

通讯地址：

**六、甲方针对本项目的要求：**

1、乙方应自行办理经营许可，乙方必须接受有关部门和甲方有关科室的检查、监督，守法经营。严格执行各项卫生制度、物价政策和消防、安全等方面有关规定，出现安全及其他纠纷等问题由乙方承担损失和责任，并按有关规定处罚，医院不承担任何连带责任。同时，乙方要承担给甲方造成的经济损失。

2、超市独立经营，自负盈亏，医院监督、管理。

3、经营品种：食品（定型包装）、日用品、小百货、水果，鲜花、冷饮、茶、报纸、书刊、收费电话、代买磁卡等，不得经营香烟、酒，不得经营与食堂相同的食品。

4、经营场所：必须在超市内部营业。

5、经营时间：24小时。

6、经营价格：执行物价部门政策。

7、超市内部和周围的清洁卫生、安全工作等由乙方自行负责。

8、甲方不为乙方员工提供宿舍。

9、乙方必须自主经营，能够独立承担食品卫生等民事法律责任，并且无食品卫生监督、物价、工商等国家行政执法部门处罚的不良记录。不得转租转包。

10、所有销售商品接受甲方和上级有关部门的监督，索证齐全，不销售“三无”产品、过期变质食品、假冒伪劣商品。

11、超市内货架等物品自备，租期结束后自行处理。乙方在征得甲方的同意下，可以进行简单装修装饰，但不得变动房屋结构，租期结束后也不得进行拆卸。

12、无条件接受甲方对环境卫生、食品卫生、安全要求、经营品种、经营时间、服务态度以及价格等方面的监督、检查和处罚。

13、标的1按合同要求交纳5万元经营保证金，标的2按合同要求交纳3万元经营保证金、标的3按合同要求交纳2万元经营保证金，用于所售商品保证，承租期满无息退还。问题严重者停业整顿、没收保证金或解除合同。

14、乙方法定代表人每周须到医院督查工作1天以上；凡遇到甲方通知，必须准时到院参加会议、参与检查或处理事件。

15、乙方不许以任何形式转租、出借、转让、入股、抵押或与他人调剂交换使用。

16、承租期间，原则上不得退租，若提前退租，应提前30日书面通知乙方。合同期满及任何原因导致的合同终止，乙方应在合同终止日起10日内按合同约定条件退还租赁房屋，否则甲方有权依法将乙方室内设备强行搬出，造成的一切后果均由乙方承担。

17、乙方如安装空调、饮水等设备费用由乙方自己负责，但必须经甲方同意。

18、承租期间，遇不可抗力和政策变化等因素造成乙方不能正常经营或终止合同或给乙方造成了经济损失，责任和损失由乙方自己承担，甲方不承担任何连带责任。

19、承租期间甲方所提供的电源只限于电视、照明以及冰柜冰箱各壹台用电，如违规用电将终止供电并终止合同，损失乙方自负。同时，乙方承担租期内所使用的电费。

20、标的1负责陪护床出租业务，负责自行管理，陪护床由乙方自行购置，要按有关法规和甲方有关规定要求经营运行，主动接受上级的监督检查。

21、标的1的陪护床出租业务每天早晚要按医院规定时间取送陪护床（晚9点--早6点），不得将陪护床存放在病房内。

22、标的1陪护床运行期间发生的各种纠纷和事故有乙方负全责，甲方不承担任何责任。不得将陪床中心房屋和陪床业务转让、转租他人，如发现此问题医院立即终止合同并收回房屋。

**七、违约责任**

本合同在履行过程中，如有一方违约，则向对方支付3个月租金额的违约金。

**八、免责条款**

1、租赁资产如因不可抗力的原因导致毁损和造成损失的，甲、乙双方互相不承担责任。

2、因法律或政策原因使合同提前终止履行，甲方不承担违约责任，但甲方需应提前7日书面告知乙方。

**九、本合同双方签(章)后生效。甲、乙双方自觉接受财政部门的监督管理。**

**十、争议的解决方式**

本合同在履行中如发生争议，双方协商解决，协商不成时，提交大庆仲裁委员会申请仲裁。

**十一、其他约定及补充事项：**

**十二、本租赁合同书一式四份，甲方二份，乙方一份、财政部门一份，具有合同法律效力，未尽事项，双方协商后签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。**

**本合同于**\_\_\_\_\_\_**年**\_\_\_\_**月**\_\_\_**日在**\_\_\_\_\_\_**签订**

**十三、本合同的附件**

1、资产使用说明书等资料（车辆行驶证、产权证明、使用说明书、电子产品启动软件等）；

2、证件手续和证明资料等其他资料。（财政部门批文、双方法定代表人身份证件复印件、营业执照、组织机构代码证）；

3、出租资产附属设施、设备清单；

4、出租资产移交书。（注：移交出租资产时，双方需在出租资产移交书上签章）

**出租方(甲方) 承租方（乙方）**

**法人：(盖章) 法人：(盖章)**

**法定代表人签字： 法定代表人签字：**

**联系电话： 联系电话：**

**乙方身份证、营业执照复印件： 年 月 日**

注释：乙方为个人的提供个人姓名、身份证件、约定联系方式。

**大庆市市直行政事业单位国有资产出租合同书**

**出租方（以下简称甲方）**：

单位名称： 大庆市人民医院

法定地址： 大庆开发区建设路241号

法定代表人： 张峰 ，职务： 院长

约定联系方式： 6612856

**承租方（以下简称乙方）**：

单位名称：

法定地址：

法定代表人： ，职务：

约定联系方式：

**承租方（以下简称乙方）**

姓名： 性别：

身份证号码： 住址:

约定联系方式：

甲方以公开拍卖的方式，现将大庆市人民医院南院食堂，建筑面积2300 m2，出租给乙方使用，用于经营食堂。该资产已经大庆市财政局庆财函【2019】30号批准备案，审批同意用于出租，根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规规定，为明确甲乙双方权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

**一、租赁期限**

租期为五年，从2019年8月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。**二**、出租资产的附属设施、设备清单作为本合同的附件。

**三、租金及租金交付时限**

1、租金按年结算，乙方每年向甲方缴纳租金人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元,(大写：\_\_\_\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_\_元\_\_\_\_\_\_\_\_角整)。

2、乙方应于每个合同期开始7日前向甲方支付租金。乙方如逾期支付租金，除补交租金外，每逾期一日，乙方应按日租金的5倍向甲方支付滞纳金。

**四、双方的权利与义务**

1、出租资产属国有资产，所有权属国家，甲方是有限期资产使用权出租，乙方在合同期限内有使用权。

2、甲、乙双方必须遵守国家有关法律及各级人民政府的有关规定。

3、甲方应经常检查租赁资产的使用和损坏情况，对乙方的不当使用，及时指出并督促纠正，合同期间内，乙方在使用过程中对租赁资产一切构件、设备的自然损耗，由乙方负责维修。另有约定除外。

4、乙方应按承租的用途和注意事项使用租赁资产，在承租期内，乙方不得将该资产转租或分租给第三方；未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变该资产的用途。人为损坏租赁资产，应负责修复还原或照价赔偿；擅自施工、乱搭、乱拆、破坏结构或由于超负荷使用发生安全事故，应由乙方承担全部责任。

5、乙方为了生产、经营或其他需要进行添建、加装、拆卸、改修、重装等改变资产原样的各种活动，须以书面申请，经甲方同意签订协议后，方可进行，合同终止（无论何种原因导致的终止）后，房内固定设备、装修设施（对设备进行加装、改装、重装等行为产生的增值部分）均属甲方所有，甲方不予补偿。

6、合同期满及任何原因导致的合同终止，乙方应在合同终止日起7日内按本合同约定条件退还租赁资产，否则甲方有权依法将乙方室内设备强行搬出，造成的一切后果均由乙方承担。每逾期一日，乙方应向甲方支付原日租金5倍的滞纳金，乙方还应向甲方支付1个月租金额的赔偿金。

7、承租期间的水电等费用均由乙方自理，凡由甲方负责收取水电等费用的租户，则需向甲方按时交纳上述费用，费用标准按相关部门收取甲方的费用标准执行，相关费用不明确的，可以由甲乙双方协商确定，上述费用不包含在资产租赁费之内。

8、承租期间，双方均不得借故解除合同，如乙方确因有事需退租资产，须提前1个月以书面方式通知甲方。经甲方同意后，乙方应遵循不满半年租期按半年计算，超过半年不满一年的租期按一年计算的方式向甲方支付租金，合同终止。

**五、甲方针对本项目要求：**

1、乙方必须向甲方缴纳5万元经营保证金、如有违反相关经营规定在经营保证金中扣除，剩余部分合同期满后无息返还。

2、承租期间，所发生的一切运行费用（水、电、燃气、电话、网费、设备维修费等）均由乙方负责，并在每月月底前将当月费用付清，不得以任何理由拖欠。

3、甲方将食堂房屋及设备（见设备清单）的使用权提供给乙方使用，原有房屋及设备维修改造费用由甲方负责，承租期间乙方自主经营管理，自负盈亏。承租期间乙方要爱护医院的食堂设备，使用过程中设备人为损坏，其维修费乙方自己承担，承租期满要保证医院配备的设备运转完好，出现损坏和丢失要按价赔偿，如需再更新购置设备及消耗品等费用均由乙方承担，其所有权归乙方。不得出售、抵押、变卖、转借、报损报废医院资产。

4、乙方必须严格遵守《中华人民共和国食品卫生法》，《餐饮业和集体用餐配送单位卫生规范》，《食品卫生许可证管理办法》，《食物中毒事故处理办法》。

5、乙方必须严格遵守《大庆市人民医院食堂管理制度》，并接受医院监督考核，医院成立食堂管理监督考核小组，定期对食堂进行检查考核。考核中发现食堂管理中存在的问题，对食堂下发《问题整改通知书》，责成食堂限期整改。考核结果分A、B、C、D四级，连续2次B级（不含B级）以下，医院有权酌情可以单方终止合同。

6、承租期间，乙方对因其经营管理所引发的一切问题（纠纷和事故等）承担全部责任，甲方不承担任何连带责任。

7、甲方有权利对乙方经营活动中有违安全、消防、易燃易爆以及不符合甲方管理规定的行为进行监督并按甲方要求整改。承租期间，乙方要按有关规定做好安全生产和安全防火工作，由于乙方原因发生任何安全生产和安全防火事故，乙方要承担全部责任并承担给医院造成的一切损失。

8、为保证职工、病员有良好的就餐环境和条件，甲方所提供的房屋只能用做就餐用房；不准私自改动和破坏房屋布局；不准私自改动水、电、气路线。要节约用水、用电，杜绝跑、冒、滴、漏现象。

9、职工食堂要做纯职工餐厅，不允许病人及陪护就餐，使用就餐卡，违反此规定视为违约行为，甲方将终止合作协议。不得擅自扩大经营范围，未经许可不准户外经营

10、承租期内，乙方应在食堂营业大厅内经营，可以往病区送过点订餐饭，但不准用送餐车到病区送餐，以保证食品卫生和环境卫生。食堂可以接待小型客餐，但必须保证职工一日三餐，品种多样。保证手术过点餐。

11、承租期间，乙方要按照市有关部门要求办理相关证照等手续，费用自理。比如工作人员健康证。

12、不得将食堂的经营权及责任转让给第三方，不得利用甲方场地经营法律法规禁止经营的项目，一经发现取消其承包资格并没收其保证金，若违反有关法律、法规其责任由乙方自行承担。

13、承租期间，乙方所聘管理和服务人员必须持证（身份证、健康证）上岗。开业前要主动交至甲方安保科审验，合格后方可开业。营业期间更换人员事先向院里报告，新聘人员要持“二证”上岗。更换新人上岗不报告甲方视为违约行为，三次违约甲方有权终止合同，一切损失乙方自己承担。

14、承租期间要守法和遵章经营，主动接受甲方和上级有关部门（食品卫生安全、消防安全、人身财产安全等方面）的检查，对检查出的问题不整改或整改不到位，导致连续三次检查不合格医院有权终止协议，一切损失乙方自负。

15、乙方应建立健全各项规章制度，出现一切事故问题均由乙方自己负责并承担相关法律责任，乙方与外界（包括所雇员工）发生一切纠纷均与甲方无关，甲方不承担任何责任。

16、食堂的餐具严格执行消毒制度，设专人负责，每日三餐前必须消毒，分类存放，记录备查。生熟食品及器具分类存放，各类食品保证“三有”（生产厂家及地址，生产日期，保质期），食品制作、贮存、冷藏管理要规范，防尘、防蝇和保洁设备完备。

17、经营核算：职工食堂经营期间职工实名制刷卡就餐，早餐就餐标准最低3元，午餐就餐标准最低10元，晚餐不做硬性规定，不允许收现金。

18、食材采购**：**食堂所使用的食材按甲乙双方共同确认的食材供应商（招标确认）采购，实行索证制度，保证食材安全、新鲜、符合卫生要求，并采用符合卫生标准的餐盘、餐盒作为盛售器具，按食品卫生法，产品质量法，和甲方的管理规定进行经营活动，若因乙方提供不符合卫生要求的饭菜造成就餐人员食物中毒，其责任完全由乙方承担，甲方不承担任何连带责任，同时甲方有权解除合同，乙方要赔偿给甲方因此造成的一切经济损失。

19、供餐标准：早餐各类主食点心品种不少于4样。午餐及晚餐：菜品种类不少于8样，一周内没有重复。米饭不限量供应，午餐、晚餐有免费汤供应。

20、承租期间，食堂产生的垃圾由乙方自行解决，不得随处堆放。处理、清运垃圾产生的费用由乙方自行承担。不得产生废气、噪音的污染。

21、餐饮价格由医院依据市场行情制定指导价，明码标价。

22、乙方应具备完整的管理机构，遵守国家劳动法，按规定给员工办理相关保险，建立和健全财务管理、人事管理、用工培训、工作规范、安全防患、卫生保障、文明服务、物资采购、质量监管和价格管理等制度。

23、配备管理人员和技术人员按照甲方建议执行。

24、经营时间：甲方规定

25、乙方凡遇到甲方通知，必须准时到甲方参与检查或处理事件。

26、承租期内，原则上不得退租，若提前退租，应提前30日书面通知出甲方。合同期满及任何原因导致的合同终止，乙方应在合同终止日起10日内按合同约定条件退还租赁房屋，否则甲方有权依法将乙方室内设备强行搬出，造成的一切后果均由乙方承担。

**六、乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同，收回租赁资产，乙方应按照合同总租金的**5**%向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止：**

1、乙方擅自将租赁资产分租、转租、转让、转借的；

2、乙方利用租赁资产进行违法犯罪活动的；

3、未经甲方书面同意，擅自拆改变动房屋结构或损坏房屋以及拆卸、重装、改装设备的。

4、擅自改变本合同规定的租赁用途的；

5、乙方拖欠租金或欠交管理费、水电费等累计达3个月的。

解除本合同异议期为7日，解除合同通知以甲方向如下通讯电话（手机）发送信息后 日视为送达，解除本合同异议期从解除合同通知发送之日起计算。乙方通讯电话有变化，应立即通知甲方，否则产生的不利后果由乙方承担：乙方通讯电话（手机）：

通讯地址：

**七、违约责任**

本合同在履行过程中，如有一方违约，则向对方支付1个月租金额的违约金。

**八、免责条款**

1、租赁资产如因不可抗力的原因导致毁损和造成损失的，甲、乙双方互相不承担责任。

2、因法律或政策原因使合同提前终止履行，甲方不承担违约责任，但甲方需应提前7日书面告知乙方。

**九、本合同双方签(章)后生效。甲、乙双方自觉接受财政部门的监督管理。**

**十、争议的解决方式**

本合同在履行中如发生争议，双方协商解决，协商不成时，提交大庆仲裁委员会申请仲裁。

**十一、其他约定及补充事项：**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

**十二、本租赁合同书一式四份，甲方二份，乙方一份、财政部门一份，具有合同法律效力，未尽事项，双方协商后签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。**

**本合同于**\_\_\_\_\_\_**年**\_\_\_\_**月**\_\_\_**日在**\_\_\_\_\_\_**签订**

**十三、本合同的附件**

1、资产使用说明书等资料（车辆行驶证、产权证明、使用说明书、电子产品启动软件等）；

2、证件手续和证明资料等其他资料。（财政部门批文、双方法定代表人身份证件复印件、营业执照、组织机构代码证）；

3、出租资产附属设施、设备清单；

4、出租资产移交书。（注：移交出租资产时，双方需在出租资产移交书上签章）

**出租方(甲方) 承租方（乙方）**

**法人：(盖章) 法人：(盖章)**

**法定代表人签字： 法定代表人签字：**

**联系电话： 联系电话：**

**年 月 日 年 月 日**

**乙方身份证、营业执照复印件：**

注释：乙方为个人的提供个人姓名、身份证件、约定联系方式。