

合同编号：

长沙市望城区人民医院新院区快递站 租赁协议

甲方（全称）：长沙市望城区医健建设投资有限公司

乙方（全称）：_____

年 月

长沙市望城区人民医院新院区快递站租赁协议

(以最后双方签订为准)

说明:本合同格式内容仅供参考,最终签订版以采购人确定为准。合同签订时采购人可根据招标文件、投标文件的具体内容及医院的服务需求对合同的内容进行合理更改。

甲方(出租方): 长沙市望城区医健建设投资有限公司

乙方(承租方): _____

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定,经甲、乙双方平等协商,现就乙方租赁甲方位于望城区人民医院院内住院楼一楼东南侧一宗房产相关事宜达成如下协议:

一、租赁房屋范围及用途:

1、位置在_____,面积约为_____平方米。

2、用途:为患者及职工等人员提供便民快递服务。

3、经营范围:严禁销售易燃易爆商品及烟花爆竹、危险化学品,不能销售无烟医院、爱婴医院禁止销售的商品(例如:奶粉、奶具、香烟、烟具)。不准从事药品、保健品、医疗器械的销售,不准从事餐饮明火现场制作及从事产生油烟食品的现场制作。

二、租赁周期及房屋租赁费:

1、租赁周期整体为叁年,协议一年一签。本协议期限为壹年,租赁期限自 年 月 日起—— 年 月 日止。本协议期满,甲方将视乙方服务质量而定与乙方进行续签,续签仅能续签两次,且每次续签的协议期限不能超过壹年。房屋租赁费每年递增5%。租赁周期内,甲方主张续签的,乙方不得拒绝。。

2、第一年房屋租赁费为(¥:_____元)人民币(大写)_____,该租金为固定金额,不因租金面积的变化而调整。

3、履约保证金为¥:_____元(人民币大写:_____),于协议签订之日

起 30 日内转入甲方账户；

履约保证金退还方式：租赁周期（3 年）届满后未续签或根据本协议第四条第（二）款第 9 项约定提前解除租赁后如无安全事故、资产损坏、纠纷、罚款、违约等问题，甲方于 30 个工作日内无息退还。

三、房屋租赁费支付方式：

乙方在签订本协议后 7 个工作日内将一年的交易价款付至联交所的资金结算账户。

四、租赁标的的使用、维护、安全及要求：

乙方项目负责人：____，电话：_____，全权负责本项目中店铺的管理与经营。

（一）快递站房屋装修

1、未经甲方允许，乙方装修不得改变房屋承重结构、主体结构和房屋外貌、给排水及配电线路，因装修改造所导致的一切不良后果均由乙方负责。未征得甲方同意，乙方擅自改变房屋租赁用途、房屋承重结构、主体结构和房屋外貌，给排水及配电线路的，甲方有权解除本协议并收回租赁房屋，由此造成损失甲方损失的，由乙方全额赔偿，并按本协议第六条第 3 款承担违约责任。

2、乙方应在装修改造之前按照国家法律法规要求办理好所有的手续（如：综合治理、消防、环保、城管、规划等），并取得相关许可，将有关资料和许可证复印件交甲方及医院总务科备案后方可进行。

3、实行“来装去丢”的原则，协议解除或终止时，乙方不得破坏装修及一切设施设备，也不得就装修等要求甲方给予任何补偿或赔偿。

4、装修设计风格要和医院相匹配，装修改造方案须经甲方书面审批通过，店铺形象要能体现出快递站的服务周到、方便快捷等特征。

5、本合同签订后 30 天内完成装修，所有装修费用由乙方承担。

（二）快递站房屋使用管理

1、管理和使用期间，乙方应依法办理工商、税务等各项登记，房屋的综合治理、清洁、消防等均由乙方负责，所产生的一切税、费全部由乙方承担。

2、租赁期内，乙方负责租赁场地的管理、日常维护和保养。如有损坏，乙方负责

恢复原状，并承担一切相关费用。与租赁物及其所属建筑物、附属设施设备、装修等有关的维护、维修、更换等责任均由乙方负责并承担费用，因此造成的损失由乙方承担。

3、实行“门前三包”管理制度，遵守医院的各项规章制度，积极配合医院开展的各项活动，接受消防部门及医院保卫科的消防安全指导、督查，对检查出的消防安全隐患无条件的及时整改，保证消防通道的畅通。

4、租赁期内，甲方只提供场地，不提供任何经营所需设备。在管理和使用期间（包括装修改造期）产生的其他费用如：水、电、煤气、电话、网络费、有线费、物管、卫生费以及各项设施的维护维修等费用均由乙方自行支付。

5、乙方经营范围：只能用于快递站服务，营业执照允许经营的范围，不能销售爱婴医院、无烟医院规定的不能销售的商品（例如：奶粉、奶具、香烟、烟具），不准从事药品、保健品、医疗器械的销售，不准从事餐饮明火现场制作及从事产生油烟食品的现场制作等。在检查中一旦发现乙方经营上述不得经营的商品，第一次乙方向甲方支付违约金 1000 元/天，第二次或以上，违约金 3000 元/次/天，并且甲方有权解除本协议。

6、租赁期内，甲方有权对乙方的经营管理活动进行监督和检查；有权维护国家利益、社会公共利益。乙方应遵守医院规章制度，随时接受上级部门、市场监督及卫生健康行政执法监督部门、医院相关职能部门的监督和检查，严格按照规定文明经营，服从甲方管理。若出现违法违规经营现象，甲方有权要求乙方停业整改，并视情况给予 100-1000 元违约金/次处罚，如不接受监督处罚，甲方有权解除协议；医院相关职能部门每月对快递站进行监管，对监管记录中检查内容存在的问题进行及时整改，对整改不到位的，相关职能部门下达整改通知单，一年内累计 2 次整改通知单，甲方有权与乙方终止协议，并不承担任何补偿。

7、乙方在经营期间，其社会活动中所产生的债权、债务均由乙方负责，甲方及医院不负任何责任。乙方应做好安全防范工作，发生财物被盗等安全事故，乙方承担全部责任和经济损失。

8、乙方在使用租赁标的中应落实传染病防控及各项安全生产和消防安全的安全措施，以防事故的发生，确保安全。如因乙方相关安全措施落实不到位而造成相关部门审

批不通过未能正常经营或发生安全事故的，均由乙方自行承担全部责任和一切经济损失及法律责任。

9、租赁期内，因重大政策性原因、甲方建设、使用需要或不可抗力原因，甲方有权提前解除租赁协议，收回租赁场地，不视为甲方违约，乙方相应的租赁费用按实支付（计算公式：协议价/协议天数*租赁天数），双方互不承担其他责任。

10、乙方未经甲方同意，不得擅自更改租赁场地房屋架构、装潢面貌；租赁期满后，甲方有权检查租赁场地房屋结构、装潢面貌及各种设施，如有损坏及更改，乙方应恢复原貌，相关所有费用由乙方自行承担。

11、租赁期内，乙方不得将租赁房屋整体转租或分租给第三方，不得经营快递站服务之外的其它项目，不得借租赁场地进行违法经营，所产生的一切后果责任由乙方承担。

12、乙方应保证营业时间不少于：冬天：7:00-21:00；夏天：7:00-22:00。

13、乙方须自主经营并独立对外承担民事、行政等一切责任。

14、管理和使用期间，因乙方原因造成房屋毁损或部分毁损的，乙方应承担所有赔偿责任。

15、退出租赁时，乙方应当保证房屋的原有使用功能不降低以及房屋的完好状态，并由甲方书面予以确认接收才能够视为乙方移交了房屋。乙方不得留存任何与自身相关的设施、设备和物品等或影响房屋正常使用。对未经甲方同意擅自留存设施、设备和物品等，甲方有权自行处置。

五、双方保证及其责任：

1、乙方在本协议执行期间触犯国家有关法律法规、发生安全事故、社会治安事故等所造成的一切责任与后果均由乙方承担，与甲方无关。乙方租赁及使用范围内，无论是自有财产还是与之经营活动相关的他人财产损失均由乙方负责。

2、乙方享有本协议规定的经营管理自主权，自负盈亏。

3、乙方享有对本租赁标的使用和管理以及交易秩序的管理。

4、乙方与实际经营者不一致的，乙方应保证实际经营者在本协议签订后 15 日内在本合同上签字盖章，并由乙方与实际经营者共同承担承租人的责任。实际经营者未按

期在本协议中签字盖章的，视为乙方违约，甲方有权终止本协议并由乙方按本协议第六条第3款承担违约责任。

5、在租赁期内，经营、装修包括租赁期内快递站维修过程中所产生的用工风险(人员的人身伤亡、财产损失等)、财产损失或损害、他人财物损失或人员伤亡以及相应的法律责任均由乙方自行承担，甲方不承担任何连带责任。与此有关的索赔、诉讼等费用及其他开支均由乙方承担。

6、乙方在医医院从事快递站经营服务活动过程中，必须采取严格、科学的安全防范措施，服从甲方管理，在保证服务质量的同时，杜绝任何安全事故的发生，以保证快递站经营服务工作的顺利进行。发生的大小事故及人员伤亡，以及造成的一切经济损失，均由乙方全部承担。如给甲方人员及设备设施或第三方造成财产损失和人员伤亡，由此造成的经济损失和法律责任由乙方全部承担，与甲方无关。

7、乙方不得对租赁房屋进行任何形式的融资、担保、抵押或实施其他任何导致租赁房屋权利受限的行为。

8、甲方可授权其全资子公司全面承继本合同项下的所有权利及义务。

六、违约责任

1. 本协议签订后，乙方违反甲方及医院要求或协议条款约定的，甲方有权提前解除协议，并不承担违约责任。

2. 如乙方的经营管理给甲方造成严重经济损失或多次发生严重违纪行为，甲方有权单方解除本协议，且不承担任何违约或赔偿责任；同时，甲方有权要求乙方按解除协议时按协议总金额的20%支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，不足部分由乙方额外赔偿。

3. 乙方违反本协议约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权根据影响程度按照考核细则或甲方制定的其他管理办法扣除乙方的服务费用。协议期内发生如下事项之一的，甲方将无条件解除协议，没收乙方保证金并向乙方收取3个月租赁费做违约金。

(1) 乙方违反本协议规定，疫情防控、发生爆炸、火灾、环境污染、食物中毒等

安全事故或发生违反计划生育、治安管理等违法行为被执法部门查处，或因犯罪被追究刑事责任的，乙方存在偷税、漏税等违法、违规现象被有关部门查实并责令停业或吊销有关证照的。

(2) 乙方擅自将租赁资产分租、转让、抵押、担保，或以其他形式交给任何第三方使用。

(3) 乙方擅自改变租赁物用途的。

(4) 乙方违反本协议的其它约定，经甲方书面通知乙方限期改正，乙方逾期仍未改正的。

(5) 违反国家法律法规和各项政策造成不良后果的；

(6) 对甲方及医院工作拒不配合或配合不力，不服从监管的；

(7) 工作达不到约定的质量要求，连续两个月考核不合格，或一个协议期内累计三个月考核不合格，或甲方发出整改通知后仍不整改，拖延扯皮的；

(8) 由于服务质量不达标在新闻媒体曝光及被有关行政部门公开点名批评、“创建国家卫生城市，文明创建检查”未达标等情形，达三次（含本数）以上的或同一事件被投诉三次以上（含本数），严重影响甲方及医院声誉的或合同期内连续出现 3 次以上（含本数）有效投诉的。

(9) 乙方擅自停业。

(10) 乙方利用租赁房屋存放危险物品或违法活动的。

(11) 乙方擅自拆改、变动房屋主体结构的。

(12) 乙方未取得合法、有效的经营资质的。

4. 如甲方发现乙方未正常履职，管理服务达不到规定的，按照招标文件要求的考评细则以及甲方、医院制定的有关制度执行。

5. 鉴于本项目属于“健康长沙”建设 PPP 项目子项目之一，甲方通过中标“健康长沙”建设 PPP 项目获得望城区人民医院非核心医疗运营管理业务（含配套商业），而非核心医疗运营业务在满足医院日常服务考核之外还需独立满足“健康长沙”建设 PPP 项目运营阶段考核。乙方在甲方组织的“健康长沙”建设 PPP 项目运营阶段的季度考核

结果低于 95 分，每降低 1 分扣款 2000 元，乙方季度考核结果低于 90 分，甲方有权要求乙方 1 个月内完成整改，整改验收未达 90 分，甲方有权终止协议，或乙方累计两次季度考核结果低于 90 分，甲方有权终止协议，没收保证金并向乙方收取 1 个月租赁费做违约金。如因乙方原因直接导致甲方在长沙市卫生健康委员会组织的“健康长沙”建设 PPP 项目运营阶段的年度绩效评价考核结果低于 90 分，甲方有权终止协议，没收保证金并向乙方收取 3 个月租赁费做违约金。考核指标见长沙市卫健委制定的“健康长沙”建设 PPP 项目运营维护期绩效评价指标(如有更新，按照最新指标体系执行)。考核需提交的资料清单见附件“健康长沙”建设 PPP 项目运营绩效评价清单(如有更新，按最新的清单执行)。本项目协议一年一签，如果年度绩效考核结果不合格，则不再续签协议。

6. 乙方如违反协议所约定的各项义务其中任一条款即属违约行为，将视情节严重性程度予以处罚。

7. 甲方为解决争议支付的诉讼费、律师费、评估费、保全费、担保费、鉴定费、公证费等一切合理费用均由乙方承担。

七、协议解除：

1、乙方应在协议终止之日按协议终止时的状态向甲方移交租赁物(含新建、改扩建、装修、不可移动的设施设备，可移动物品由乙方自行处置)，按“来装去丢”原则，甲方对乙方的投资不予补偿。

2、对于与租赁物所形成一体的资产(例如门、窗、粉刷、地板、瓷砖等)，乙方不得拆除、遗失或人为损坏，并确保租赁物及附属设施设备的正常使用，否则按重新添置所需资金承担赔偿责任。

3、本协议终止后，乙方在租赁物内留有财物的，视为乙方放弃所有权，甲方有权处置，由此给乙方造成的损失由乙方自行承担。

4、本协议终止时，乙方不得以任何理由不予移交租赁物，否则甲方有权采取停水、停电、强制搬迁等措施，且乙方应自协议终止之日起至移交完成之日止按终止时当年度租赁费标准的二倍向甲方支付占有使用费。

5、乙方迟延支付租赁费或其他费用，每逾期一日，按所欠金额的百分之二向甲方支付逾期利息；乙方逾期 30 日仍未支付的，甲方可以采取停止供应水、电等措施，并终止协议。甲方依本条规定采取停止供应水、电等措施的，因此造成的损失概由乙方承担。

6、因乙方违约导致协议终止的，没收履约保证金并向乙方收取 3 个月租赁费做违约金。

7、乙方若在租赁房屋办理营业执照，应在合同终止后 30 天内迁移或注销工商登记，否则履约保证金作为违约金不予退还。因此导致该租赁房屋不能再办理营业执照的，乙方按合同终止时的租金标准向甲方支付违约金直至原营业执照迁移或注销。

八、争议解决方式：

本协议在履行过程中发生争议，双方应友好协商解决，协商不成的，可依法向租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼。

九、生效条件：

本协议经双方法定代表人或授权委托人签字并加盖公司公章或者合同专用章后生效。本协议未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。

十、其他

1、本协议书与下列文件一起构成合同文件，如下述文件之间有任何抵触、矛盾或歧义，应按以下顺序解释：

①在采购或合同履行过程中乙方作出的承诺以及双方协商达成的变更或补充协议。

②双方协商达成的本合同及协议的所有的附件、附录；

③产权交易凭证；

④资产租赁挂牌公告；

⑤承租方竞买期间提交的竞买文件；

⑥标准、规范及有关技术文件。

2、本协议及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

十一、廉政协议：乙方如果在协议谈判、签订、履行中，向甲方有关人员馈赠礼物、礼金，甲方有权终止协议并追究乙方相应的法律责任，并有权终止乙方在本协议以外的其他供货协议或协议，同时乙方在未来至少三年的时间内不得与甲方有供货业务往来。

十二、本协议一式陆份，甲、乙双方各持叁份，具有同等法律效力。

附件：1. “健康长沙”建设 PPP 项目运营维护期商业配套绩效评价资料清单
2. “健康长沙”建设 PPP 项目运营绩效评价指标

甲方（盖章）

乙 方（盖章）

法人或授权代表（签字）：

法人或授权代表（签字）：

联系电话：

联系电话：

地 址：

地 址：

账 号：

账 号：

开户行：

开户行：

年 月 日

年 月 日

6	季度商业配套检查报告	<p>报告内容包含：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 检查过程； 2. 考核得分情况； 3. 考核得分问题； 4. 相关改进措施； 5. 考核打分表三方签字。 	<p>由子公司负责提供，签订合同，子公司执行的季度检查约定的</p>	<p>于2月、5月、8月、11月中旬提供</p>
---	------------	--	------------------------------------	--------------------------

备注：1、资料要求提供原件，如不方便提供原件，可提供扫描件；2、按时提供，否则按服务合同内约定的处罚机制执行。

附件2. “健康长沙”建设PPP项目运营绩效评价指标

编号	一级指标	二级指标	指标解释	评分标准	评价得分
7-2	商业配套 (40分)	商店经营及自助银行出租 (40分)	<p>1. 租用商铺的商户身份情况有完整的档案。</p> <p>2. 定期抽查商户、自助银行的服务、商品等情况，就抽查情况与业主做好记录，如发现不符情况，有完备处罚机制，并做好处罚记录，有相关负责人员签字。</p> <p>3 自助银行与商铺张贴广告宣传符合医院整体管理要求。</p>	<p>1. 无商户档案资料及备案记录扣10分，商户无合规资质扣0.5分/户，累计扣满5分为止。</p> <p>2. 无商户抽查记录扣10分。</p> <p>3. 有记录但抽查记录不完整扣0.2分/处，累计扣满5分为止。</p> <p>4. 发现记录与实际不符，扣0.2分/处，累计扣满5分为止。</p> <p>5. 如果有病人或顾客投诉记录，但根据处理记录反馈发现处理不及时或不恰当，发现一处扣0.2分，累计扣满5分为止。</p> <p>6. 抽查自助银行设施设备完好情况，如发现一台设备故障，无报修记录，发现一处扣0.2分，累计扣满5分为止。</p> <p>7. 现场抽查发现自助银行与商铺张贴广告不符合医院整体管理要求，发现一处扣0.2分，累计扣满5分为止。</p>	
		合计			

备注：

1. 本表适用于医疗机构餐饮、其他商业配套的考核检查，满分40分；考核时换算成100分计算，评价得分=考核得分÷40×100；
2. 各分项分值扣完为止，不计负分。

