**南京市溧水区中医院后勤楼二楼职工食堂经营权转让方案**

南京市溧水区中医院始建于1981年，是一所集医疗、教学、科研、康复于一体的综合性三级乙等中医医院，是国家级爱婴医院、江苏省中西医结合医院南部院区、扬州大学医学院附属医院、南京中医药大学附属医院（筹）、江苏省中医院基层卫生服务基地、江苏卫生健康职业学院驻点教学基地、南京医科大学附属眼科医院溧水分部、“白内障无障碍省”扶贫定点医院、南京市白内障复明定点医院、溧水区眼病防治中心、溧水区城镇职工基本医疗保险、工伤保险、新农合定点医院、惠民定点中医院。本院后勤楼二楼设有职工食堂，现受让方经营权转让合同将到期。

1. **项目基本情况**

（一）项目名称：南京市溧水区中医院后勤楼二楼职工食堂经营权转让

（二）项目编号：

（三）转让底价：15.29万元/年

（四）转让期限：2年

（五）转让方：南京市溧水区中医院

**二、受让方资格要求**

（一）须具有企事业单位餐饮服务500人以上的经营经验（须提供合同复印件及项目服务人数相关证明资料）；

（二）溧水区中医院一楼病员食堂及二楼职工食堂不得为同一家受让单位或者存在控股、管理等关系的单位（意向受让方提供承诺书加盖公章）。

**三、转让范围**

（一） 转让标的为南京市溧水区中医院后勤楼二楼职工食堂，位于南京市溧水区永阳街道文昌路201号。

（二） 房屋及设备配置情况：二层职工食堂面积约1200平方米，配置有冷热熟食间、冷库、主副食库、清洁间、初加工间、切配间、库房、熟食冷藏库、烹饪间、面点间、蒸煮间、售卖间、洗碗消毒间、厨房送排风系统等规范工作用房。

（三） 使用用途：后勤楼二层为职工食堂，受让方负责为转让方职工、第三方服务人员、进修生、实习生、合作单位员工等持转让方发放饭卡的就餐人员，提供营养餐制作及订餐配送服务，每天供应早、中、晚餐，对需要配送服务的职工专人送餐到科室。受让方对转让方提出的任何就餐服务需求必须无条件满足，按相关约定收取费用，不允许使用转让方食堂及设施承接院外的餐饮外送业务以及其他各企事业单位的餐饮外包业务。

**四、经营权转让条件**

1. **标的物转让价格、转让期与履约保证金**
2. 转让底价为15.29万元/年，意向受让方报价不得低于底价。
3. 转让金支付方式：先付后用，两年转让金一次性付清。
4. 经营权转让期：2年。
5. 履约保证金（押金）
6. 履约保证金金额：**伍万元**。
7. 履约保证金的缴纳：被确认为受让方后，应在**5**个工作日内向转让方一次性缴纳履约保证金。
8. 履约保证金的退还条件：受让方如按要求完全履行合同，且经营期内未出现食物中毒、财产损坏、安全等问题，待转让方验房同时对所有设施设备清点、确定其完好后，结清相关费用（包括协议期间受让方应承担的违约金、赔偿款、设备维修费等），受让方将房屋钥匙交还后，转让方在合同期满之日起30日内向受让方一次性无息退还；若财产损坏，由受让方承担全部责任，视情节轻重在履约保证金中适当扣除赔偿金额，不足以赔偿转让方损失的，受让方需另行赔偿；若发生食物中毒、安全生产等重大事件，转让方有权取消受让方的资格，并没收履约保证金，由此引起的一切责任由受让方承担。
9. 受让方提供虚假材料或虚假承诺的，转让方有权取消其受让资格，并没收履约保证金；受让方应赔偿转让方相关损失。
10. **信誉保证金**
11. 信誉保证金的金额：意向受让方需缴纳信誉保证金：**伍万元**。
12. 缴纳截止期限：经审核确认其意向受让方资格的报名者须在挂牌截止日次日上午11时前交至指定账户（以到达账户时间为准，遇法定节假日顺延），逾期将取消受让资格。
13. 经营权转让保证金处置：
14. 意向受让方如被确定为受让方，在签约并缴纳履约保证金（转让押金）后，其缴纳的信誉保证金本金方可退还；

（2）意向受让方如未被确定为受让方，自受让方确定之日次日起五个工作日内（节假日除外），退还其缴纳的信誉保证金本金；

（3）退还信誉保证金时，为法人或其他组织的，需提供单位证明、经办人身份证、财务收据前往国有资产资源交易中心办理退款手续；

（4）意向受让方或受让方有如下行为的，其缴纳的信誉保证金不予退还，由此造成出让方损失的，该意向受让方或受让方须承担赔偿责任；信誉保证金不足以赔偿出让方损失的，不足的部分，该意向受让方或受让方须另行赔偿：

①协议转让的，被确认为转让方之日起5个工作日内未签署《资产交易合同》的；

②在被确认为受让方后，拒绝与出让方签署《资产交易合同》或未在规定时间内签署《资产交易合同》的；

③未在规定时间内向出让方付清履约保证金（转让押金）和转让金的；

④未按《资产交易合同》履约的；

⑤提供虚假资料的；

⑥扰乱交易场所秩序；

⑦相互串通，损害国家、集体或他人的合法权益的；

⑧法律、法规规定的其他情形；

1. **对受让方经营服务要求**

1.受让方必须按照转让方作息时间供应饭菜，保证转让方职工及相关就餐刷卡结算人员，能吃上热菜热饭；保证在各类假期、休息日正常供餐，24小时有人值班，提供加工饭菜服务，提供一般食品加工服务，合理收费。每天科学安排饮食，合理搭配。对需要提供配送服务的职工由受让方安排员工送餐到科室，并保证配送饭菜的温度，不得额外收取费用。就餐时间段转让方可根据实际情况及需求进行调整，受让方无条件配合。

2.转让方职工及相关人员可使用转让方发放的饭卡自行选择在一层或二层食堂就餐，职工食堂受让方严禁与就餐人员直接使用现金、电子转账等其他方式交易，只可接待持有转让方统一发放饭卡的就餐人员消费就餐。

3.受让方转让经营期间，每天保证供应：早餐，至少提供10种食品供就餐人员自由选择，自行搭配，包括点心、粗粮、面食、蛋、时蔬、粥、豆浆等；中餐、晚餐，均至少提供15种供就餐人员自由选择，自行搭配，包括主菜、配菜、时蔬、汤类、主食、面食、粗粮等，一周内菜品不得重复出现2次及以上。确保营养搭配合理化，力求做到美味可口，并按季节、天气、地域差异、人群，搭配及变换菜品花式。每份米饭量不少于200G，堂食可免费续添。每餐免费提供至少2种以上调味料（如盐、醋、辣椒酱等），早餐至少提供2种免费小菜，每餐提供免费汤品。

4.受让方膳食服务需服从转让方营养科管理。受让方应配备至少一名营养师作为食堂管理员，负责营养科下发的食谱的执行、尝检和卫生督查，并定期去科室做就餐人员满意度调查，并根据调查结果及时向营养科汇报，及时改进。

5.受让方转让经营期间，可能存在临时应急加班（如会务用餐、公务接待等）情况，受让方在接到转让方临时加班要求时，必须全力配合，迅速调度人员，完成转让方指定的加班等应急任务。

6.就餐费用结算：转让方职工及相关就餐刷卡结算人员（含学生、进修生、第三方服务人员等），以实际产生的刷卡餐费据实与转让方结算，转让方于每月15日（节假日顺延）前从餐费系统中调取上月费用情况与受让方核对，核对无误后受让方提供等额发票，否则转让方视为不具备付款条件。转让方在收到发票后30个工作日内向受让方支付费用（接待费用另行按规定费用提供发票结算），上述相关税费由受让方承担。

**（四）食品价格及质量要求**

1.受让方转让经营期间，提供的菜品质量、份量、售价、每餐品种及样数必须经过转让方审核，同意后方可销卖，并对菜品价格实行动态管理，如市场原材料价格大幅上涨，受让方须报转让方讨论通过后方可上调；如市场价格大幅下降，食品价格须同步下调。如发现擅自涨价或食品价格明显高于市场价格（或区内同级别医疗机构），受让方一次上缴给转让方违约金3000元。

2.受让方经营期间，所售菜品需品种多样，明码标价。其中大荤即除调味料外不再添加其他素菜类原材料混做的全荤类菜肴或由荤菜搭配组成的菜肴（如红烧肉、红烧排骨、红烧鸡、肉圆、鱼等）；小荤即全荤原材料占比在40%以上，要求荤素比不低于4:6（如萝卜烧肉、百叶结烧肉、土豆烧鸡等）；炒菜即为肉丝或肉片类与素菜搭配组成的菜肴（如青椒肉丝、鱼香肉丝、土豆肉片、蒸蛋类等）；素菜即全为素菜类原材料菜肴（包括豆制品类）。所有窗口不得售卖隔夜剩菜，或添加了隔夜剩菜的菜品（半成品除外）。

3. 受让方应保证不断增加花色品种，利润合理适度。各种主、副原料采购必须从市场监督管理部门认可的经销企业进货，保留进货单、发票及相关证件备查，并建立主、副食品台账。保证鸡、鸭、鱼、肉等原材料需符合卫生法规标准，具备生产日期、检疫检验合格证等相关证明。采购调味品需包装完整，无破损，外观形态、颜色正常，国家知名品牌产品（非散装原料），标明品名、厂名、商标、生产日期、批号（或代号）、规格、配方（或主要成分）、保存期限（质保期）、净含量等，或附有说明书等。采购食用油需采购知名品牌纯正食用油，不能为棕榈油、调和油及其他食用油。严禁采购三无、变质过期、有害物质污染等其他不符合食品卫生标准和要求的食材及调味品。如发现受让方违约，转让方有权责令受让方做出检查或整改，如反复出现整改不到位的情况，造成的一切损失由受让方承担，转让方有权终止转让合同。

**（五）卫生要求**

1.受让方必须做好环境卫生工作，按市容、卫生监督、疾病控制等上级管理部门要求搞好食堂内外防蝇、灭鼠、垃圾分类等工作，严防食物中毒，并做好台账记录。受让方须严格按照食品安全管理制度进行现场管理，保证食品安全，确保餐具微生物检测合格，无大肠杆菌、沙门氏菌等致病菌，如微生物检测不合格上缴违约金500元/次。如发生安全卫生事故或相关部门检查不合格，受让方承担引起的一切经济损失和法律责任，如发生食物中毒等重大安全事故的，受让方承担引起的一切刑事责任、行政责任、民事赔偿责任等。食堂卫生及食堂周围包干区（包括后勤1楼至2楼楼梯等区域）由受让方负责。如造成转让方赔偿或垫付，转让方可全额向受让方追偿。

2.开餐前必须对餐具进行消毒， 所有餐具、灶具必须经过“一洗、二刷、三冲、四消毒、五保洁”流程。每次就餐完毕，食堂工作人员应立即整理、清洁餐具、灶具、水池，擦拭餐桌、餐椅、灶台和工作台，打扫地面残渣，绝对不准过夜，做到一餐一洗。 冰箱、冰柜、货物柜等上面不得摆放无关杂物，受让方要采取除蚊、蝇措施，冰箱、冰柜内的物品隔离分区存放，防止串味，物品柜应经常保持清洁，不得放置与工作无关的私人物品。定期对所有空调出风及回风口进行清洗、除尘，保持空气流通畅通，避免细菌滋生。每周应对厨房、餐厅的地面、桌椅、灶台、工作台、水池、橱柜、餐具、饮具等，做一次彻底检查。每月受让方应对食堂卫生工作做一次全面检查，纠正不足，保持清洁、卫生的就餐环境。食物残渣、分类垃圾等应每天清除，保持环境卫生，防止蚊、蝇、臭虫等繁衍。

3.受让方需配备“明厨亮灶”系统，向就餐人员展示餐饮制作过程，以监督后厨员工操作是否规范，卫生是否合格，相关视频按要求接入到溧水区智慧食安监管平台，相关费用由受让方承担。转让方如已安装设备的，受让方可不另行安装，监控专线维护及对接平台等费用由受让方承担。

**（六）安全要求**

1.受让方自行负责经营期间一切消防、安全生产、食品安全等安全责任。必须对员工加强防火、防盗、食品卫生知识教育培训和劳动防护安全教育，落实安全防范措施。每日下班前受让方须谨记要检查切断电源、水源及气源，落实轮岗检查、登记制度，项目负责人和受让方管理人员要督促、检查。如发生火灾、工伤等事故，应由受让方全部承担，如造成财产及人员伤亡的，受让方应负责全部赔偿责任，如造成转让方赔偿或垫付，转让方可全额向受让方追偿。

2.受让方须按消防及环保等相关规范要求，邀请有资质的专业公司至少每季度对油烟管道、油烟静化装置等进行检查、清洗、保养，并做好相关记录。未按相关规范对厨房油烟管道及油烟静化装置开展检查、维护、清洗的，由此产生的一切经济损失及法律后果由受让方自行承担。

**（七）受让方需承担的费用**

1.转让期间产生的一切水、电、天然气、空调、垃圾处置等费用，根据受让方实际使用情况进行计算，受让方每月15日前向转让方缴纳上月产生费用。

2.所有设施设备产生的维修费（包含但不限于：现有设备故障维修，消费刷卡系统，水电气暖、空调、门窗、照明灯具等固定基础类设施维修及更换等）、季度油烟管道及油烟净化装置清洗费、隔油池清洗与维护（做好清理及维护台账）、必要设施添置等费用由受让方自行承担，如受让方未按要求进行清洗维护，则由转让方安排相关服务人员清洗维护，产生的费用从该月餐费结算中扣除。

3.转让期间，二楼职工食堂受让方与一楼病员食堂受让方，应对地下室油烟管道轮番进行维护，不得互相推诿。

**（八）满意度调查**

受让方必须以满意为工作目标，定期开展满意度调查，认真听取意见，接受就餐人员及转让方的整改意见及要求，不断改进，提高饭菜质量和服务质量。

**（九）其他要求**

1.转让期间，受让方不得擅自将场地进行转租、分租、转借或以联营、合作经营的名义变相转让，不得擅自增加经营范围；一旦发现实际经营人、经营项目与报名资料不符等情况，即视为受让方违约，转让方有权解除转让合同、扣除履约保证金并酌情要求赔偿损失。

2.受让方在经营过程中应做到证照齐全、合法经营；受让方须自行办理从业人员健康证、相关经营证照（包括但不限于营业执照、卫生许可证等），并承担相应费用，营业执照、从业人员健康证等需张贴公示在营业场所，转让方可协助提供必要的资料，相关证照需报转让方备案。

3.受让方需建立健全食堂管理及餐饮服务等多项制度，按国家的相关要求严格执行食品留样、农药残留检测等各项制度、流程。

4.受让方必须服从转让方管理，遵守国家有关法规和转让方各种规章制度，恪守经营项目，不得做餐饮以外的销售，严禁超范围经营。必须满足就餐人员的用餐需求，转让方的管理机构为食堂监督管理委员会，具体负责部门为总务科和营养科。受让方经营期间，在转让方的监督和管理下实行自主经营、自负盈亏，以服务为宗旨，通过努力增加菜式品种，提高饭菜质量，物美价廉，薄利多销，改善服务态度，吸引就餐人员等优质服务来增加营业额。经营过程中出现一切问题由受让方负责，给转让方造成损失的由受让方负完全赔偿责任。受让方严禁以转让方名义或任何虚假名义经营，严禁以转让方名义在社会上做任何形式的广告或商业活动。

5.转让期间，转让方向受让方提供目前属于职工食堂所有场地和用具的使用权（现状）。转让期满，受让方需与下一受让方将基础设施及现有用品清点交付转让方（三方签字确认）。转让期内，转让方职工食堂所有设施设备维修维护以及点检由受让方负责，其运营维护须符合国家法律、法规及转让方主管单位或部门，对房屋经营权转让管理及相关的安全管理的规定，转让方对房屋用途和维护改造等享有监管权利。

6.受让方未经转让方同意，不得私自改变经营场所的房屋结构、管线、电路、不得私接水电，装修改造不得破坏和擅自改动房屋结构或公共建筑部分，否则将负责恢复原状，承担由此造成的一切损失。

7.食堂场地按现状转让经营权给受让方，如需增加水电、消防等设施以及采购厨房设备、餐具、台、凳等设备，受让方需书面报转让方审批通过后，方可采购安装，所用的设备、设施必须符合国家环保、消防和安全生产要求。转让期内，转让方负责病员食堂的水、电、气的接口。

8.受让方自主招聘与辞退食堂从业人员（包括管理人员、厨师、营养师、订送餐员、清洁人员、服务人员等），应符合《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》等相关法律法规，规范用工、依法缴纳社保“五险”。受让方经营期内的所有用工，均与转让方没有劳动合同关系和劳务关系，所有的用工风险由受让方自担。所聘用员工相对稳定，持有效健康证和培训上岗证（无证不予上岗），定期对员工进行业务及服务相关的规范培训，定期进行相关体检，确保从业人员身体健康。

9.受让方食堂工作人员必须统一着装，受让方购置食堂工作人员的工作服、帽等，须符合国家相应标准，费用自理。上班时间，食堂工作人员必须穿工作服、戴工作帽等，工作服需每天清洗，确保干净整洁。严禁食堂工作人员在食堂内吸烟、穿拖鞋等不文明举止。自行车、摩托车、三轮车等各种车辆按转让方指定位置和要求停放。

10.受让方项目负责人需长期在本项目点上班，及时解决本项目遇到的一切问题，且不得随意更换，如需更换须报转让方同意方可更换。

11.转让期限届满不再续签的，受让方在转让期限届满至少前3日内与下一受让单位、转让方完成交接，清点并核验所有设施设备是否完好，并于转让期满当日前完成搬迁，自行拆除受让方在转让期间增加的可移动设施设备，产生的费用由受让方负责。

12.转让期满后，经转让方同意的房屋内外的所有装修、装饰不得拆除并归转让方所有，转让方对受让方的装修费用不予补偿。未经转让方同意的装修，转让方有权要求受让方恢复原状或承担恢复原状的费用。

13.转让期内，受让方若需提前终止合同的，应提前3个月书面通知转让方，并按年转让金的10%支付违约金，待新确定的受让方进场后方可终止。若受让方在转让期内擅自终止合同的，转让方不予退还受让方转让金余额及保证金。

14.受让方需提供进退场承诺：受让方需提供详细的、可操作性强的进场、退场计划及相关承诺，承诺按照转让方的时间要求完成进场营业及合同终止或解除的退场安排。

**（十）考核要求**

1.受让方从签订合同之日起第一年的前三个月为初始考核期。初始考核期内，按照《溧水区中医院食堂管理考核表》考核不合格（合格分为90及以上），受让方自行整改一个月并自愿承担违约金1500元；第二月仍不合格，转让方有权要求并监督受让方限时整改，另受让方自愿承担违约金2000元；第三个月仍不合格，转让方有权要求受让方法定代表人在食堂亲自管理直至合格，合格之前，受让方自愿每月承担违约金4000元。初始考核期内考核不合格，转让方有权选择终止合同。

2.转让期内，受让方不得随意中途停止营业或不正常营业，如果受让方服务质量达不到转让方要求，就餐人员有效投诉当年累计五次以上，经转让方劝告仍无明显改进的，转让方有权单方终止合同。在转让方食堂监督管理委员会组织的食堂管理考核中，考核平均分达不到90分，每下降一个百分点，受让方自愿承担300元违约金。

3.受让方如因菜品及服务被就餐人员直接电话投诉至转让方，或12345等平台被投诉的，经转让方核实确为受让方责任的，受让方自愿承担违约金500元/次，并自行处理投诉反馈，直至投诉人满意。

4.受让方经营场地不得出现收款码，不得与就餐人员直接使用现金、电子转账等其他方式交易，不得为病人及其陪护家属提供就餐服务，如违反约定，发现一次，受让方自愿承担违约金200元/次。

5.受让方工作人员所有车辆按要求停放在指定区域，如在转让场地内发现有车辆违规停放、私拉乱接充电的行为，受让方自愿承担违约金500元/次，由此产生的一切经济损失及法律后果由受让方自行承担。

**（十一）如遇政府征收或拆迁、不可抗力时的处理约定**

1.转让期内如发生政府征收、征用行为，签订的合同终止，受让方须在转让方规定的时间内搬出，双方应相互结清转让期间的相关费用，受让方完全撤离之后，转让方退还受让方预付的转让金余额和保证金。标的的征收补偿按政府规定执行，针对转让方原有房屋（指原产权房屋和自建房屋）和土地的补偿等归转让方所有。

2.转让期内如因城市建设（如雨污分流、道路拓宽）等工程或战争、地震、疫情等不可抗力影响食堂运营，转让方根据相应政策文件申请给予补偿。

1. **评审方法**
2. 信息发布期满后，只征集到一家符合条件的意向方，则采取协议转让方式，以不低于挂牌价格标准签约。征集到两个及两个以上符合条件的意向受让方时，采取综合评审确定受让方，得分最高者确认为受让方。

（二） 评审工作组人员： 由南京市溧水区中医院聘请相关专家，组成评标小组进行评审。

（三）评审组织：按规定时间、地点，由南京市溧水区中医院和南京溧水区国有资产资源交易中心代表主持评审。评标小组成员根据评审原则、评审办法，结合意向受让方报价、资信、实力、相关承诺保证等综合因素择优确定受让方。评审最优受让方时，意向受让方的转让价格是重要评判因素。

**六、综合评审资料的递交**

本次项目意向受让单位报名时，需同时递交综合评审所材料，具体要求如下：

（一）综合评审资料递交时间地点：详见本项目公开转让公告。意向受让方应在办理意向报名手续时提交综合评审资料。

（二）综合评审资料份数及要求：

1.一式五份，分别装订成册；综合评审资料应逐页加盖公章，装在文件袋里密封，封口处盖公章，若未密封或未加盖公章，将被拒收。

2.密封文件袋上应注明：“南京市溧水区中医院二楼职工食堂经营权转让项目综合评审材料”字样、单位名称、联系人、联系方式等，密封处加盖骑缝公章。

意向受让方应在报名前认真阅读并完全理解本项目的相关文件要求，报名及递交综合评审资料，并承担相关法律责任。本项目相关文件由南京市溧水区中医院、溧水区国有资产资源交易中心各自就相关事项享有解释权。