**南京市溧水区精神病防治院后勤楼一楼食堂招租方案**

南京市溧水区精神病防治院易地改扩建于2018年2021年正式投入使用，是一所集医疗、教学、科研、康复于一体的二级甲等精神专科医院，作为区域内精神专科医院（精神心理卫生中心），承担广大城乡居民精神及心理障碍等常见多发并的预防、治疗及康复；适宜精神及心理治疗技术的推广应用；承担区域内精神及心理专科联盟单位的基层医疗卫生服务机构人员培训和技术指导；承担部分公共卫生服务以及突发公共事件应急心理干预等工作；承办医管会交办的其他任务。是溧水区精神及智力残疾鉴定、门精、贫困精神病人免费服药及城镇职工基本医疗保险及居民医疗保险定点医院。

为改善职工就餐环境、方便住院患者就餐，在本院区内后勤楼一楼食堂，因现承租方租期即将到期，现就该一楼食堂重新对外招租。

1. **项目基本情况**

（一）项目名称：南京市溧水区精神病防治院后勤楼一楼食堂招租

（二）项目编号：

（三）出租底价：11.3万元/年（资产评估报告中载明的评估价格），两年租金挂牌价22.6万元；

（四）租期：24个月

（五）出租方：南京市溧水区精神病防治院

**二、承租方基本资格要求**

（一） 具有独立承担民事责任的能力；

（二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

（三） 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

（四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

（五）承租方近三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

**三、出租范围**

（一） 出租标的为南京市溧水区精神病防治院后勤楼一楼食堂，位于南京市溧水区永阳街道中大街35号。

（二） 房屋及设备配置情况：病员食堂建筑面积约970 平方米；配置有加工间、切配间、烹饪间、餐车清洗消毒间、副食库、冷库、面点间、主食库、熟食冷藏库、蒸煮间、分餐间、洗碗消毒间、厨房送排风系统等规范工作用房，厨具、设备、水电气、油烟在线监测系统配置齐备。

（三） 使用用途：食堂为住院病人、陪护家属及职工提供营养餐制作及配餐配送服务,每天供应早、中、晚餐（职工一般只提供中餐，特殊情况例外），由食堂专人送餐到病区，不允许使用出租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、出租条件**

1. **标的物出租价格、租期与履约保证金**
2. 招租底价为11.3万元/年，承租方报价不得低于底价。
3. 租金支付方式：先付后租，两年租金一次性付清；中标后需要一次性缴纳履约保证金

押金10万元。

1. 租期：24个月。承租方从签订合同之日起第一年的前三个月为初始考核期（考核标准详见《南京市溧水区精神病防治院食堂管理考核表》），合格分为90及以上。初始考核期内考核不合格，承租方自行整改一个月并自愿承担违约金1000元；第二月仍不合格，出租方有权要求并监督承租方限时整改，另承租方自愿承担违约金2000元；第三个月仍不合格者，出租方有权要求承租方法定代表人在食堂亲自管理直至合格，合格之前，承租方自愿每月承担违约金3000元。合同期内连续三个月考核不合格，出租方有权选择终止合同，且在出租方通知承租方离场时，不得提出任何要求，无条件撤出。
2. 履约保证金押金
3. 履约保证金（押金）金额：**拾万元**。
4. 履约保证金（押金）的缴纳：被确认为承租方后，应在7个工作日内向国有资产资源交易中心缴纳履约保证金（押金）。
5. 履约保证金（押金）的处置：

①租期到期且不续约的情况下，承租方无违约行为，出租房屋及相关设施状态良好无损坏，经出租方清点查验无误的，无息退还给承租方。

②租期到期或提前终止，承租方有违约行为，经营期间考核不合格而处罚，出租的房屋及相关设施有损坏、丢失需要赔偿等情况的，承租方承租期内的罚款和设施损坏赔偿等缴付后，无息全额退还。

1. 退还履约保证金（押金）前，承租方应将钥匙交还出租方。
2. 信誉保证金
3. 信誉保证金的金额：意向承租方需缴纳信誉保证金：**叁万元。**
4. 缴纳截止期限：经溧水区国有资产资源交易中心审核确认其意向承租方资格的报名者，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），逾期将不能取得竞租资格。
5. 信誉保证金的处置：
6. 意向承租方如被确定为承租方，在签约并经出租方确认后，其缴纳的信誉保证金本金转为履约保证金；

（2）意向承租方如未被确定为承租方，自承租方确定后，按溧水区国有资产资源交易中心的相关规定退还其缴纳的信誉保证金本金（不计利息）；

（3）退还信信誉保证金时，意向承租方为自然人的，需本人携带身份证、财务收据前往溧水区国有资产资源交易中心办理；为法人或其他组织的，需提供单位证明、经办人身份证、财务收据前往溧水区国有资产资源交易中心办理

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

①协议出租的，被确认为承租方之日起5个工作日内未签署《资产交易合同》的；

②在被确认为承租方后，拒绝与出租方签署《资产交易合同》或未在规定时间内签署《资产交易合同》的；

③在被确认为承租方后,未在规定时间 (7个工作日) 内向出租方付清履约保证金（租赁押金）和租金的；

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. **对承租方的其他要求**
2. 承租方须具有企事业单位餐饮服务500人以上的经营经验；承租方近三年内，在经营活动中没有重大违法记录(提供承诺书)。
3. 租赁期内，出租方食堂所有设施设备维修、维护以及点检由承租方负责，其运营维护须符合国家法律法规，出租方主管单位对房屋租赁管理相关安全管理规定，出租方对房屋用途和维护改造等具有监督管理的权利。
4. 承租期间，承租方不得拆除出租场地房屋及相关设施，不得擅自进行装修改造。经出租方书面同意的装修改造必须符合国家相关规定，且不得改动、破坏房屋结构或公共建筑部分。否则，造成的一切后果由承租方承担。
5. 食堂场地按现状出租给承租方，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，承租方需书面报出租方审批通过后，方可采购安装，相关费用由承租方自行承担。租赁期内由承租方负责维护和维修水、电、气、隔油池及各项设施设备，费用自理。所用的设备、设施必须符合国家环保、消防和安全生产要求。出租的房屋用水、用电、用气、油烟管道清洗、油烟净化装置清洗等涉及的费用全部由承租方承担。
6. 承租方自行负责经营期间一切消防、安全生产、食品卫生等安全责任。承租方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。如发生火灾、工伤等事故，应由承租方全部承担，如造成财产及人员伤亡的，承租方应负责赔偿责任。
7. 食堂必须按照医院工作和作息时间供应饭菜，保证病员及家属、职工能吃上热菜热饭，保证在各类假期、休息日正常就餐，24小时有人值班为病人提供加工饭菜服务。对特殊病人，配合临床供给治疗饮食。每天科学安排饮食，合理搭配。住院病人由承租方安排员工送餐到病区，并保证配送饭菜的温度，送餐时间段：早餐06:40--07：10；午餐10：40--11：10；晚餐16：30--17:00。承租方应以满意为工作目标，定期开展满意度调查，定期参加职工座谈会议，认真听取意见，接受食堂监督委员会的整改意见及要求，不断改进，提高饭菜质量和服务质量。
8. 食堂膳食服务需服从出租方办公室管理。承租方应至少配备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，并定期去病区做患者满意度调查，并根据调查结果及时向营养科汇报，及时改进。
9. 承租方必须服从出租方管理，恪守经营项目，不得做餐饮以外的销售，严禁超范围经营,不得为职工饭卡套现。应保证不断增加花色品种，利润合理适度。食堂各种主、副原料采购应从国家工商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。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品及调味品。如发现承租方违约，出租方有权责令承租方做出检查或停业整顿，停业整顿期间造成的一切损失由承租方承担。
10. 承租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，并做好台账记录。如发生安全卫生事故或相关部门 检查不合格，发生食物中毒等重大安全事故等，承租方承担引起的一切经济损失和法律责任。食堂卫生及食堂周围包干区由承租方负责打扫，保证操作间、售饭间、洗菜间、用餐地点以及卫生包干区等地方每次餐后清扫干净，保证地面清洁，确保食堂（墙壁、门窗、洗碗池、餐桌椅、案板用具等）无油污、无废纸果壳、无灰尘、无卫生死角。
11. 承租方服务期间提供的菜品质量、售价、每餐样数应经过出租方食堂监督委员会审核，同意后方可售卖，并对菜品价格实行动态管理，如市场原材料价格大幅上涨，承租方须经出租方食堂监督委员会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，承租方一次上缴给出租方违约金2000元。
12. 承租方自主招聘与辞退食堂从业人员，应符合《中华人民共和国民法典》等政策法规，规范用工、依法缴纳“五险”。经营期的所有用工，均与出租方没有劳动合同关系和劳务关系，所有的用工风险由承租方自担。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。
13. 承租方经营期间，不得销卖剩菜，或添加剩菜的菜品（半成品除外）；如因菜品及服务质量等问题被患者直接电话投诉或在平台媒体等投诉的，经出租方核实，承担违约金处罚500元/次。
14. 承租方项目负责人需长期在本项目上班，及时解决本项目遇到的一切问题，且不得随意更换，如需更换须报出租方同意方可更换。

14.正式经营前，承租方应根据法律法规相关规定，办理所需的所有经营证照、许可证等，费用自行承担。

15. 租赁期限届满不再续租的，承租方在租赁期限届满前10日内与出租方交接，清点并核验所有设施设备是否完好，并于租赁期满当日完成搬迁；承租方应自行拆除承租期间增加的可移动设施设备，产生的费用由承租方承担。

**（四）租赁房屋遇有政府征收或拆迁、不可抗力时的处理约定**

1. 租赁期内如发生政府征收行为，本合同终止，承租方须在出租方规定的时间内搬出，双方应结清租赁期间的相关费用，承租方完全撤离之后，出租方退还承租方预付的租金和保证金。标的的征收补偿按政府规定执行，针对出租方原有房屋（指原产权房屋和自建房屋）和土地的补偿等归出租方所有。

2. 租赁期内如因城市建设（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，出租方根据相应政策文件可以提前终止合同。

1. **评审方法**
2. 信息发布期满后，只征集到一个符合条件的意向承租方时，采用不低于挂牌价，以协议出租方式签约，征集到两个及两个以上符合条件的意向承租方时，采取综合评审确定承租方，以得分最高者确认为承租方。

（二） 评审工作组人员： 由南京市溧水区国有资产资源交易中心和南京市溧水区精神病防治院聘请相关专家，组成评标小组进行评审。

（三）评审组织：按规定时间、地点，由南京市溧水区精神病防治院和南京市溧水区国有资产资源交易中心代表主持评审。评审小组成员根据评审原则、评审办法，结合承租方报价、资信、实力、相关承诺保证等综合因素择优确定承租方。评审最优承租方时，意向承租方的租金价格是重要评判因素。

**六、综合评审资料的递交**

本次项目意向承租单位报名时，需同时递交综合评审所需材料，具体要求如下：

（一）综合评审资料递交时间地点：详见“出租信息发布表”。意向承租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：“南京市溧水区精神病防治院食堂招租项目综合评审材料”字样、单位名称、联系人、联系方式等，密封处加盖骑缝公章。

意向承租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后，应严格执行，否则应承担相关法律责任。本项目相关文件由南京市溧水区精神病防治院就相关事项享有解释权。

南京市溧水区精神病防治院

2025年3月28日