**南京市溧水区人民医院门诊二楼药店经营权转让拟签订合同文本**

|  |  |
| --- | --- |
| **南京市溧水区人民医院** | **门诊二楼药房经营权转让合同** |
| **东南大学附属中大医院溧水分院** |

|  |  |
| --- | --- |
| 甲 方：南京市溧水区人民医院 | 乙 方： |
| 住所地：南京市溧水区永阳镇崇文路86号  | 住所地： |

根据《中华人民共和国民法典》、《溧水区行政事业单位国有资产出租出借管理暂行办法（溧政办发[2018]53号）等法律法规的规定，甲乙双方经过友好协商，按照2024年 月 日溧水区国有资产资源交易中心项目编号为 的综合评审结果，就南京市溧水区人民医院门诊二楼药房经营权转让事宜，签订本合同，承诺共同信守。

1. **项目位置、面积及用途**

1．标的物所在位置：南京市溧水区人民医院位于南京市溧水区永阳街道崇文路86号。

2．场地配置说明：药房位于南京市溧水区人民医院门诊二楼，面积110㎡，简装。

3. 使用用途：药房。乙方保证，受让经营期内未征得甲方书面同意以及经有关部门审核批准前，不擅自改变该房屋的用途。

**第二条 经营权转让期限**

1．转让期：3年，合同一年一签，考核合格后签订下一年合同。

2．转让金支付方式：先付费后使用，在被确认为乙方后五个工作日内签署转让合同以及一次性支付当年转让金，履约保证金以及其他所需费用。此后每年的转让金应分别于每年的11月1日前一次性付清，先付后用。

3．门诊二楼药店转让金：不低于70万元/年，三年总价不低于210万。（按照最终综合评审结果确定）

4．履约保证金：21 万元，乙方在签约时经甲方确认后，其缴纳的信誉保证金本金转为履约保证金，在合同期满且无违约的情况下无息退还。乙方有如下行为的，其缴纳的保证金不予退还，由此造成甲方损失的，该乙方须承担赔偿责任；保证金不足以赔偿甲方损失的，不足的部分，该乙方须另行赔偿：a、协议出租的,被确认为乙方之日起5个工作日内未签署《资产交易合同》的；b、在被确认为乙方后，拒绝与甲方签署《资产交易合同》或未在规定时间内签署《资产交易合同》的；c、在被确认为乙方后，未在规定时间（5个工作日）内向甲方付清履约保证金（转让押金）和租金的；d、未按《资产交易合同》履约的；e、提供虚假资料的；f、扰乱交易场所秩序；g、相互串通，损害国家、集体或他人的合法权益的；h、法律、法规规定的其他情形；

**第三条 受让要求**

一、乙方管理要求：
1.资质 独立企业法人，具有药品经营许可证、药品经营质量管理规范认证证书、医用器械经营许可证。
2.经营范围 药店独立经营，服从医院监管。经营范围包括药品、精制中药饮片、保健品、医用耗材、小型医疗器械及计生用品等，不得超经营许可证范围经营。
3.药品目录 医院已有同通用名、同厂家的药品，即使规格包装不同，药店不得配备。
4.药品质量 药店经营的药品必须经正规途径采购，质量可靠，同时配备确保药品质量的管理体系，软硬件设施等。
5.药品配送 药品的保供性、及时性、配送的延续性；确保药品保供和配送及时，不得延误患者用药。
6.售后服务 提供药品使用咨询服务，提供药品质量问题的处理方案，退换货政策等。
7.投诉管理 制定投诉纠纷管理制度，出现投诉积极处理，原则上，不得发生因内部管理问题导致投诉的出现。
 二、国谈双通道管理要求：
1.为确保国谈药品双通道政策执行，药店需配备一定数量的国谈双通道药品，以满足患者用药需求，并根据医院诊疗开展需要，及时增加；
2.不具备双通道资质的，在药店入场后三个月内积极申请开通双通道资质。

**第四条 双方权利义务**

1.甲方在门诊二楼南侧提供110平方米的空场地（现状），用来经营大药房，并协调水、电等设施的安装（定额或单独设分表），单水电费用由大药房自行承担。

2.大药房建造和维修费用系由乙方承担（现状）。

2.乙方负责大药房经营许可、经营的证照、税务登记、医保定点等事项的办理，甲方提供必要的协调。乙方不得将本合同大药房的名号、字号用于本合同约定地点以外的任何地方，否则视为乙方违约，甲方有权以此终止本合同。

4.乙方须接受相关检查监督，及时为大药房办理各种证件的年检、换证等手续，并按规定缴纳各种税费。

5,甲方派遣药学管理人员协助乙方开展相关工作，给与大药房业务指导相关事宜。甲乙双方各自派遣人员的薪资、社保等相应费用由双方各自负责。

6.乙方必须遵守国家法律法规及相关政策，严格按规定开展各项药品相关经营活动。

6.1乙方实际承担大药房经营过程中产生的各种费用。

6.2大药房药品质量或服务发生的全部纠纷（包含医疗纠纷）由乙方负责处理，产生的法律责任（包括金钱给付义务）由乙方承担。因前述纠纷给甲方声誉造成的损失，乙方需全力挽回影响，必要时给予赔偿甲方相应经济损失。

6.3乙方如违反相关法律法规及医保政策而被查处，以防自行承担其一切责任及甲方解除本合同的风险。

6.4经营期间，因乙方经营管理违法、违规、不当等导致大药房受到相关部门或第三方的处罚、索赔，由此产生的所有费用、罚款、赔偿、补偿等，以及本合同中的约定应由乙方承担的违约金、赔偿金等，均由乙方自行承担。

6.5本合同期间因乙方原因导致甲方被第三方要求承担法律责任的，甲方有权向乙方全额追偿。

7.乙方在经营大药房时，所有进货、出货都必须经过计算机系统完成，甲方有权查阅、查看、督查乙方的经营行为。乙方如有进货、出货不经计算机系统或甲方无法进行有效监督，经查实，根据情节严重程度，乙方需向甲方支付不超过这些商品（药品）零售总额5倍的违约金。

8.乙方不得超范围经营许可证认可的商品（药品），所有经营的品种、价格必须经甲方备案审核后方可销售。所经营的药品及其他产品的定价需符合相关法律法规规定和主管部门的要求。

9.以防不得违规向患者进行广告宣传，药品宣传必须符合《药品管理法》等相关规定并向甲方报备。乙方在进行大型宣传活动或大的布局调整（即每次的宣传方案）要提前经甲方同意才可实施。如因广告宣传违法违规被处罚、投诉、索赔的，所有费用、罚款、赔偿金、补偿金等由乙方自行承担。

10.除正常销售经营活动外，未经甲方同意，乙方不得处理大药房由甲方提供的设备、设施。

11.双方应共同贯彻执行卫生部、国家中医药管理局《查处卫生行业商业贿赂案件的指导意见》文件精神。乙方不得有以下违规、违法行为：(1)给甲方医护人员药品、耗材回扣促销等违法违规行为；（2）利用自制处方、定向处方等各种诱导、引导患者定向至大药房购药的行为；（3）任何诱导、引导甲方医务人员处方乙方所销售商品（药品）的行为；（4）其他国家行政主管部门认定的其他违法违规行为。否则甲方有权终止协议，同时乙方需支付甲方违约金¥100000元（大写拾万元）。

12.协议期间，乙方不得以任何形式进行转包、转租、分租或者再与其他第三人签订与本协议有关的合作协议，否则视为违约。

13.合同期间如遇有上级部门另有规定的，按规定执行，本项目自然终止，因前期投资运营所涉及的经济损失由乙方自行承担。

**第五条 合同解除**

1.经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

2.甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除本合同：甲方延迟交付转让的房屋达30日以上；甲方违反本合同约定，使乙方无法继续使用转让的房屋；其它严重损害乙方利益的。

3.乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同：乙方未经甲方同意，擅自将受让的房屋全部或部分转租、出借、转让、装修、入股、承包、与他人调剂交换的；乙方欠缴各项费用金额达（大写）伍仟元以上；未经甲方书面同意及有关部门批准，乙方擅自改变房屋用途的；乙方利用该房屋进行违法活动或损害公共利益的；乙方擅自拆改变动或损坏房屋主体结构及附属设施或未经甲方书面同意擅自装修改造的；其它严重损害甲方利益的。

**第六条 违约责任：**

1.乙方违反本合同，擅自将房屋转租、出借、转让、装修、入股、承包、与他人调剂交换，因此造成出租房屋及附属设施、设备毁坏的，甲方有权解除合同，且乙方应负损害赔偿责任，并按年租金额的20%支付违约金；若甲方的实际损失超过所约定的违约金，乙方应据实赔偿。

2.在受让经营期内，乙方逾期支付房屋的相关费用（包括但不限于：水电费等）达 1 个月时，甲方有权用本合同第二条规定的保证金支付上述费用。乙方于退出，必须缴清受让金及相关费用（包括但不限于： 受让金、履约保证金、押金、水电费等），否则甲方可在退还乙方保证金时扣除上述费用，并要求其承担相应的违约责任。

3.受让经营内，乙方若需提前退出，应提前90日书面通知甲方，并按年转让金额的30℅支付违约金。若乙方在受让经营期内擅自退租的，甲方不予退还乙方转让金余额及保证金，同时乙方还应按年转让金额的50%支付违约金。

4.受让经营内，如遇国家政策调整、规划调整，需终止租赁并清空出让房屋场地的或甲方上级主管部门和其他相关部门对租赁房产进行调整的，甲方有权无条件提前终止合同，对此，乙方愿意无条件配合，无权向甲方提出任何赔偿、补偿要求。

5.甲方若有本合同第五条第2款约定情形之一的，应按年转让金额的30℅向乙方支付违约金。

6.乙方若有本合同第五条第3款约定情形之一的，应按年转让金额的30℅向甲方支付违约金。

7.任何一方未能履行本合同规定的条款或违反国家和地方房屋租赁的有关规定致使合同目的不能实现，导致本合同解除的，所造成的损失由责任方承担。

**第七条 特别告知**

1.乙方在使用房屋过程中，应密切关注房屋的安全状况，如发现房屋主体结构出现安全隐患，应及时书面通知甲方，甲方在收到通知后7日内派遣维修人员进行维修，乙方需积极配合甲方做好维修工作；如经鉴定房屋为危房或甲方不能在短时期内修复的，甲方应及时通知乙方停止使用上述房屋，停止使用期间不再收取租金，甲方对乙方由此造成的直接经济损失进行适当补偿。如乙方不按甲方通知要求停止使用或拒绝修缮的，由此产生的一切后果乙方自行承担。房屋修复后，双方仍按本合同履行，租赁期限顺应延长。如经鉴定为危房且不能修复的，本合同自然终止，租金据实结算，多退少补。

2.乙方应当在签订本合同前认可上述房屋及其周边现状，同时应当到相关管理部门认真咨询、了解，知悉其经营手续和相关情况，并办理所需手续；因乙方经营原因，需对水、电、气等相关配套设施、设备增容扩量的，由乙方自行解决并承担费用，否则，一切责任由乙方自行承担。

3.乙方在受让经营期内应当负责房屋的安全、保卫、消防等工作，否则造成一切后果均由乙方自行承担，与甲方无关。

4.乙方在受让经营期内所发生的一切债权债务和纠纷，均与甲方无关。

5.乙方受让该房屋，如有物业管理，应与物业管理公司按规定签订物业管理协议，遵守相关协议内容，承担相关费用，并向甲方提交所签物业管理协议进行备案。

**第八条 免责条款**

1.因地震、火灾等不可抗力致使房屋及相关设备、设施毁损、灭失或造成其他损失的，甲乙双方互不承担责任。

2.由于政策、法规或上级主管部门统一安排调整等原因导致合同不能全面履行，或者应政策需要拆除、改造、收回已转让的房屋，使甲、乙双方遭受损失的，互不承担责任。转让金按实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

**第九条 其他约定事项**

1.为便于联系工作、方便配合，甲乙双方应互相告知联系方式、通讯地址及联系人；以上信息若发生变更，须于变更后2日内书面通知对方，并经对方签字确认。否则任何一方仍按照原信息向对方寄送相关文件，不论是否送达或者退还均视为已经送达，由此产生的一切后果均由责任方承担。

2.双方约定的其他事项

乙方受让本标的后不得以任何形式转租、转包给其他单位或自然人，一经发现，甲方有权随时终止合同并没收押金和剩余转让金。

**第十条 争议解决方式**

本合同在履行过程中发生的争议，由甲乙双方协商解决；也可由有关部门调解；协商或调解不成的，按下列第2种方式解决：

1、提交南京市仲裁委员会仲裁；

2、依法向甲方所在地人民法院起诉。

**第十一条** 本合同经双方法人签字并盖章确认后生效。

**第十二条** 本合同一式四份，甲乙双方各执一份，报送主管部门一份，报送同级财政部门一份。

本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

（以下无正文）

甲 方：（盖章）南京市溧水区人民医院 乙 方：

代 表 人： 代 表 人：

纳税人识别号： 纳税人识别号：

开 户 行： 开 户 行：

账 号： 账 号：

电 话： 电 话：

签约日期： 签约日期：