

合同编号：2022年*****号

杭州市公共交通集团有限公司

房屋租赁合同

二〇二 年 月

目 录

- 一、租赁标的
 - 二、租赁期限、免租期、交付
 - 三、租金标准及支付方式
 - 四、履约保证金
 - 五、其他费用
 - 六、运营管理
 - 七、房屋改造及装修管理
 - 八、房屋修缮责任
 - 九、房屋安全及防疫责任
 - 十、变更及解除合同的条件
 - 十一、违约责任
 - 十二、特别条款（优先承租权/优先购买权）
 - 十三、房屋交回
 - 十四、通知和送达
 - 十五、争议解决
 - 十六、合同公证
 - 十七、生效及其他
- 合同附件

房屋租赁合同

甲方：杭州市公共交通集团有限公司

乙方：*****

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规的规定，就乙方向甲方租赁杭州市*****区*****公交站部分房屋用于乙方【a】开设***** / 【b】进行产业园运营之相关事宜，在自愿、平等、互利的基础上达成协商。为明确各方的权利义务，特订立本合同如下，以资共同遵守。

第一条 租赁标的

1.1 甲方同意将位于杭州市*****区*****号*****的□建筑面积\□使用面积为*****平方米的*****出租给乙方，双方同意不因本合同约定面积与实测面积/实际可使用面积存在差异为由对租金、物业管理费等相关费用进行调整。具体租赁范围详见附图，其中虽载明在附图租赁面积中、但实际属于规划配套（如配电间、调控室）、公共设施设置区域或其他应属于公共领域的部分，不属于乙方的专用范围，乙方确认自始清楚并将在合同期间配合甲方做好相应管理工作，保证公共领域及配套功能正常。且该等面积的包含已经予以考虑并折减体现在合同租金金额中，乙方不得以此为由再行向甲方提出补偿等任何主张。未在附图中载明的其他外立面、屋顶、楼道等区域，乙方均不得擅自做任何经营使用或以其他形式占用（经甲方书面同意的合理、必要的配套使用除外）。

1.2 该房屋权利性质为*****，规划用途为*****。乙方在承租前已对租赁房屋的相关资料和现场情况进行了详尽的前期了解，包括但不限于对房屋质量、成新、设备配置、水电容量、后期改造可能等进行调查，并对《招租方案》中已披露的该房屋对应土地性质、规划用途及公交场站属性以及其他有关风险提示项均进行了充分的知晓和预判，乙方同意按现状承租。

1.3 乙方的租赁使用不得违反前述房屋权利性质和规划用途，并应自行取得履行本合同可能所需的各项许可或审批，确保合规使用/经营。甲方对于乙方获取许可或审批，及其他

可能影响乙方租赁使用房屋的相关条件不作承诺与保证，乙方需自行预判并论证。订立本合同将视为乙方已经按照前述房屋现状完成了充分的商业预判及方案论证。租赁期间按照相关规划许可及其他政府许可、审批的要求，合法合规使用房屋的相关责任由乙方自行承担。

1.4 若甲方已经提前披露租赁房屋尚未办理产权证的，甲方仅对有权出租和经规划、竣工的合法建筑负责。且后续履约过程中，甲方在有关房屋权属资料等提供的协助义务上，仅限于《招租方案》中列明的内容。乙方确认已知晓，并承诺已充分预判有关影响，包括未办理产权证在行政许可或行政备案程序中可能产生的不便在内，有关影响均作为使用风险由乙方承担。

第二条 租赁期限、免租期、交付

2.1 租赁期限：自*****年*****月*****日起至*****年*****月*****日，计*****年（含免租期）。

2.2 免租期：在乙方按约正常履行本合同的前提下，乙方享有*****天的免租期，免租期内的租金可按照合同 3.2 条约定折抵免除，但在免租期内产生的水、电、物业管理费等各项费用自始由乙方自行承担。

如因乙方原因造成合同非正常提前终止或乙方在合同期间存在违约行为的，包括但不限于拖欠租金、违规经营、出现安全事故等的，则双方约定的免租期条款自动失效，免租期内的租金乙方仍应当按照合同约定的金额，在接到甲方通知后 10 个工作日内支付完毕。

2.3 交付：如本合同第一条注明，乙方确认对租赁房屋现状充分了解、按现状承租。（具体交付时间适用以下第【*****】条）：

（1）租赁房屋为空置房屋租赁，甲乙双方在*****年*****月*****日前现场办理房屋交接手续。如乙方未能按时前往办理或怠于签署有关清单、文件的，亦视为交付完成，且有关交接信息以甲方单方签字的清单及文件所载为准，此后乙方提出的异议将不被受理，相关责任与费用由乙方自行承担。

（2）乙方属出租房屋原承租人/实际使用人，双方确认不再另行办理交付手续，自本合同起租日起即视为正常交付完毕。如乙方对合同所附设施设备清单有合理异议的，应在起租日起 5 个工作日内书面提出并提供异议依据，申请甲方共同复核。如乙方未在期限内提出书

面异议的，视为确认该清单内容。

(3) 甲方已在《招租方案》中明确注明，租赁房屋为带租状态的，将在原租户腾退后进行交付。乙方同意已知晓并对原租赁合同到期后可能存在的腾退周期或腾退困难有充分预判。租赁房屋如无法在本条约定的起租日前完成腾退的，不构成甲方的任何违约，起租日据实相应顺延。乙方应在甲方此后另行通知的交付日前往进行现状交付，乙方未能按期前往交接的，将以甲方通知的时间作为交付完成时间且交付情况以甲方单方签字的清单及文件所载为准。

且为免歧义，双方确认前款交付中涉及的房屋交接手续仅为双方对房屋附件清单所载的设备设施及水电表等度数的核对点清，不因交接手续的办理而构成对现状承租的任何实质性否定。

第三条 租金标准及支付方式

3.1 计算标准：按合同面积计算，自合同第二条约定的租期起算之日起计。但如因甲方原因、或存在第二条约定的带租腾退的原因未能在约定的交付日交付房屋的，则起租日按照实际交付日相应顺延。

3.2 租金标准：

租赁期限		租金标准（人民币）	
第1年度	*****年*****月*****日至*****年*****月*****日	*****元/m ² ·日	*****元/年
第2年度	*****年*****月*****日至*****年*****月*****日	*****元/m ² ·日	*****元/年
第3年度	*****年*****月*****日至*****年*****月*****日	*****元/m ² ·日	*****元/年

备注：年租金=日租金×365 天

租金按照先付后用的原则执行，乙方应提前 5 日支付下一期租金。首期租金支付时间为租赁房屋交付前。合同约定有免租期的，免租期内的相应租金适用以下第【*****】条：

(1) 第*****期租金支付时折抵免除，即第*****期应付租金金额为扣减免租期内相应租金后的金额。(2) 第*****期租金支付时抵扣免除*****%，剩余*****%在第*****期租金支付

时折抵免除。

租金支付时间节点明细详见附件*****。

3.3 该租金仅为乙方承租该租赁房屋的场地建筑使用费，不含物业管理费、水电费、停车费等一切其他费用。

3.4 乙方应按期通过银行转账的方式将租金支付至甲方指定账户，未按指定账户的支付将不被认可。在乙方实际完成付款前，如因乙方财务需求先行开具有租赁发票的，甲方开具的发票不可作为已收款依据，支付义务的履行以入账凭证为准。

甲方账户信息如下：

开户行：

开户名：

账 号：

第四条 履约保证金

4.1 为确保租赁房屋及其附属设施安全完好，租赁期内租金及相关费用的如期结算，以及租赁期内乙方严格遵守房屋装修、安全及防疫责任等合同义务，乙方同意于本合同签署之日（即签署本租赁合同的同时）支付履约保证金，履约保证金按照*****个月租金为标准计收，即人民币*****元。履约保证金的提供方式可以用银行转账与见索即付银行保函相结合的形式进行，但转账支付的金额不应低于1个月租金。且银行保函内容需预先取得甲方的确认，并由甲方书面认可的杭州市主城区范围内银行出具。

转账支付的保证金直接支付至指定的如下账户，甲方收取保证金后15个工作日内就转账支付部分向乙方开具收款收据。未按上述指定账户的支付将不被认可：

开户行：

开户名：

账 号：

4.2 因乙方违反本合同的约定而产生的欠付款项、违约金、损害赔偿金、扣款及其他各项相关费用和应付款项，甲方可直接在保证金中扣除或通过履约保函获得支付。

4.3 如发生任一原因的保证金扣款的，乙方应在扣款后10个工作日内补足保证金，否

则每日按应补缴金额的万分之二支付滞纳金。若部分款项通过履约保函的形式得到银行赔付的，则乙方应自筹资金向甲方转账补足该等金额，以使得实际甲方获得的履约保证维持在4.1条约定的金额。

4.4 若因交付日顺延等原因，发生合同尚在履行期间内但原提供的履约保函期限将届满的情况，乙方应在期限届满前15个工作日内完成期限延长或重新出具符合要求的履约保函。如未能如期完成的，乙方应自筹资金向甲方转账补足该等金额，以使得实际甲方获得的履约保证维持在4.1条约定的金额。自保函期限届满日起未能补足的保证金金额，还需每日按应补足金额的万分之二支付违约金。

4.5 租赁期满，乙方按本协议相关约定办理退租手续、变更或注销承租房屋的工商登记，并付清所有应付费用。甲方在乙方履行完上述义务并将履约保证金收据提供给甲方后的15个工作日内将转账支付的保证金扣除乙方应付款项后（如有）无息退还乙方。

第五条 其他费用

5.1 基础物业管理费：自起租日（含免租期在内）起由承租人按租赁面积承担。目前基础物业管理费计费标准为*****元/平方米·月。因本次标的为公交场站用房的特殊性，基础物业管理由*****负责（包括：消控室值守、管理及维保；高配房巡查、维保及管理；泵房巡查及管理；地下人防设施管理及维保）。故本合同签署时，承租人应同步与*****签署物业管理协议并缴纳物业管理费。且为保障该等基础物业管理的正常开展，是否及时与*****签署物业管理协议将纳入承租人的履约管理。在承租人进场开始装修之前，需将已经签署的物业管理协议作为《房屋租赁合同》7.2条要求的装修审批文件的必要组成之一进行提供。乙方是否及时与物业公司订立完毕物业管理合同，不影响物业费用自起租日（含免租期在内）起即由乙方自行承担。如乙方未能如期足额支付物业费用，导致甲方被追索的，甲方有权从履约保证金处理。

且为免歧义，除前述列明的基础物业管理内容外，租赁房屋内部包括保洁、秩序维护、垃圾清运、消防设施及由乙方单独使用的内部电梯维保、维修、安全责任等内在的其余各项工作由乙方自行负责并承担费用。且对公共区域，乙方还应自行做好门前三包。

5.2 水电费：乙方在租赁期限内，可自行安装水表和电表（分户水表、分户电表）。若

项目中同时存在其他使用单位的，当水电表总表读数与各分表读数总和存在差额时，乙方需按租赁范围的当期使用量与总使用量的关系等比分摊公共损耗（计算方式：当期总表读数/当期各分表读数*当期租赁部分分表读数=当期应付使用量）。乙方应依照相关房屋、相关机构和单位的付款通知单规定的时间和方式支付水电费等。

5.3 其他虽未在合同中列明但属于乙方的使用行为而产生的费用，同样由乙方自行承担。

第六条 运营管理

6.1 租赁房屋禁止整体转包。但如在本合同履行期间，乙方确因经营需要需在租赁房屋所在地新注册公司作为运营主体的，需提前向甲方提出书面申请，且新公司必须为乙方全资或控股公司（如招租公告中对承租人注册资本有要求的，则新公司也应满足该等要求），同时需承诺乙方与新公司共同对合同履行承担连带责任。甲方审核同意后签订三方协议予以明确。

6.2 产业园运营的模式下，乙方对其招商引入的经营者需向甲方如实办理备案手续，备案信息及要求以附件六备案表的要求为准。若甲方有需求，乙方还应进一步提供与经营者的合同等相关文件原件以供核查。但备案不构成甲方对经营者业态或经营许可等条件的承诺，乙方对其招商引入的经营者能够按照合同限制的房屋条件、安全合规经营独立负责，并不能因此给甲方造成任何不良影响。

6.3 产业园运营的模式下，经营者备案是甲方提供后续经营所需资料配合、装修审批等的前提。如后续经营者发生变化，应及时重新办理备案。因未及时备案或未如实备案给经营者造成资料配合、装修审批等流程被拒的，由此造成的损失和责任由乙方承担。

6.4 产业园运营的模式下，原则上要求乙方与经营者直接订立合同，杜绝层层转租。同时，乙方应在与经营者签订的合同中明确，若因乙方原因导致本合同提前解除，乙方与经营者就租赁标的签订的相关合同同步终止。乙方应该建立健全经营者管理台账，做好经营者的管理工作。

6.5 乙方指定*****（身份证：*****）作为其运营负责人，负责本合同履行期间的运营事务以及与甲方的对接工作（包括房屋钥匙领取、房屋交付办理等在内）。乙方如需更换运

营负责人的，需提前书面通知甲方。未有效通知甲方更换的，由此可能延误对接工作的责任和损失将由乙方承担。如运营负责人无法正常联系的，甲方有权选择乙方的法定代表人或合同第 14.1 条约定的乙方联系人作为有效联系方。

6.6 若非为产业园运营模式，但是乙方承租过程中也涉及转租的，应参照适用本条中关于经营者备案和管理的规定，及时办理相应备案手续，做好相应经营者管理工作。

第七条 房屋改造及装修管理

7.1 如乙方为满足使用需求，需对租赁房屋进行水、电表增容的，由乙方自行负责实施，但应提前书面向甲方提出申请。相关改造费用等成本投入和改造周期影响等均由乙方自行承担，与甲方无涉。且乙方不可撤销的确认，相应改造成果在租期自然终止或无论因何种原因提前解除的，均应正常移交给甲方，不得进行任何拆改。如因甲方违约解除的，增容发生的直接费用（仅限建设支出，不含增容期内可能产生的经营影响等其他任何费用或损失）双方根据乙方建设支出的有效票据、按照投入完成后的本合同剩余租赁年限进行折旧核算。其他情况下均系无偿移交，甲方不因此向乙方支付任何费用。但因改造可能产生对租赁房屋损坏的，乙方应负责修复。

7.2 乙方如需对租赁房屋进行装修的，需提前向甲方提交书面装修申请，并按照附件五的要求如实填报并提供相关图纸等材料。乙方的装修不得妨碍消防设备的使用或遮蔽有关的设施、不得擅自加大租赁房屋的供电容量、不得随意改动室内公用设备（包括消防喷淋系统、监控系统等）、不得擅自损坏或破坏房屋外立面。如确需改动原房屋结构或隐蔽工程、涉及建筑外立面设店招、改动原设施设备、涉及电焊作业、高空作业等特殊作业的需提供相应说明文件。甲方同意后开具《同意装修证明》，乙方凭《同意装修证明》办理相关职能部门的装修审批或备案手续。在完成装修方案备案或审批同意后，乙方可进场装修。原则上甲方在收到乙方完整资料提报后 15 个工作日内完成反馈，但乙方应合理预判并预留甲方内部审批所需的周期和双方意见往来的合理修订期，不能以审批周期过长为由主张免租期延长或其他损失。

7.3 乙方装修产生之废料、垃圾，应及时清理装袋、妥善堆放并及时运走，以免影响周边环境。装修垃圾清运费由乙方自行负责。如未及时清运且接甲方通知后拒绝纠正的，甲方

有权委托第三方代为处理，所产生的费用直接从装修保证金中扣除。

7.4 乙方保证其委托装修单位应具有相应资质等级证书，且装修方案取得政府有关部门的批准或备案（包括装修消防审批手续）并承担由此产生的一切费用和责任。乙方装修完成后未经消防部门验收合格或未完成备案的不得投入使用，审批或备案通过文件提供甲方备案。装修备案是甲方提供后续经营所需资料配合等的前提。因未及时备案或未如实备案给经营者造成资料配合等流程被拒的，由此造成的损失和责任由乙方承担。甲方有权但没有义务对乙方的装修进行监督，如甲方发现乙方存在违反装修管理要求行为的，乙方应按照甲方要求及时整改。

7.5 甲方对乙方装修方案的接收备案或同意、对装修施工的监督均不视为甲方对装修方案或装修行为需要承担任何责任，也不构成任何意义上的对乙方责任的减轻或免除。乙方应当独立承担全部的法律风险，包括但不限于自身的投入及费用，可能对建筑物、甲方或第三方造成的损害等。

7.6 为担保乙方严格遵循前述装修管理要求、承担相应装修责任，乙方应在本合同签订后5个工作日内缴纳装修保证金*****万元（同履约保证金的缴纳途径）。如发生乙方未按报送之装修方案擅自实施装修、发生损害房屋等违反前述管理要求情形的，甲方有权视情节每次扣除0.5%-1%的装修保证金（如不足10000元的，按照每次10000元扣除），并要求乙方纠正其行为。若发生乙方未按7.2条进行装修申请擅自实施装修且拒不整改的或未经同意擅自改动消防设施设备且拒不整改到位的，全额罚没装修保证金。甲方亦有权视情况委托第三方对乙方行为进行纠正，有关费用从乙方装修保证金直接予以扣除，不足部分乙方在接到通知后15日内另行支付，乙方确认不持异议。

7.7 装修保证金在乙方严格遵守本条有关管理要求，且乙方已完成租赁标的范围内的全部装修并开业经营（乙方出具书面开业确认文件，注明业态和营业主体资格），并提供相关退保证金申请文件由甲方确认无误后，在15个工作日内无息退还。该等文件包括但不限于保证金收据、政府有关部门的批准或装修验收合格、备案通过的文件、由有资质的第三方出具的建筑消防设施检测报告、可对应隐蔽工程改动内容的竣工图纸（如有隐蔽工程改动的）等。

7.8 产业园运营的模式下，如整体开业率达到70%的（按照6.2条已备案的经营者的开

业面积与租赁面积比例折算), 乙方可向甲方申请提前无息退回 80%的装修保证金, 剩余 20%装修保证金需在项目整体装修完毕后无息退还。但虽可申请分期提前退回保证金, 但对于已装修完成的部分, 仍应参照 7.7 条约定的申请文件对应提供资料。

7.9 如乙方于本合同履行期间需重新装修或改变装修(包括因经营者变更或经营者业态调整所发生的装修需求在内), 应遵循本条的有关约定重新审批、备案。如保证金已按第 7.7 条予以退还或按照 7.8 条部分提前退还的, 还需按照甲方要求重新缴纳装修保证金。保证金金额按照第 7.6 款约定的总额为基数、按重新装修或改变装修的面积折算的比例进行缴纳, 在开始装修前 15 个工作日缴纳到位。乙方重新装修或改变装修可能导致的房屋使用、经营暂停、投入增加等各项影响和费用均由乙方自行承担, 乙方不得以此为由主张任何形式的二次装修期、租期延展、装修残值补偿、费用补助等。

7.10 无论因何种原因, 乙方的装修保证金不足以覆盖担保乙方的装修行为的, 甲方有权直接从履约保证金中进行相应扣除, 且乙方应按照第 4.3 条的约定承担及时补足的责任。

第八条 房屋修缮责任

8.1 基于现状承租, 乙方应对租赁房屋及其附属设施的情况自负费用、自行安排进行情况了解和摸排, 确认租赁房屋处于可安全使用的状态。如认为房屋主体结构有质量问题的, 应在交付之日起 10 个工作日内书面提出。如果对包括消防设备设施在内的房屋现状认为存在需修复、提升或改造后才能满足乙方安全生产经营需求的, 乙方应自负费用完成, 并在完成之前不应投入装修或使用, 否则由此可能产生的责任和风险由乙方承担。如因此给甲方造成损失的, 亦由乙方负责赔偿。

8.2 在租赁期内, 除第三方鉴定机构认定的房屋主体结构质量问题外, 租赁区域内各项设施、设备、幕墙门窗等房屋日常维护、检查和维修工作均由乙方自行负责。乙方不得以其修缮范围内的设备或房屋质量问题影响经营或使用为由, 主张租金延付或任何形式的赔偿。

8.3 乙方应爱护并合理使用该租赁房屋及其附属设施, 甲方有权按照第 2.3 条双方确认的设备设施清单或甲方单方有效确认的清单内容为依据, 每年度安排合理时间对设备设施进行清点核对, 乙方应积极配合, 否则甲方可每次扣除履约保证金的 0.5% (如 0.5%不足 10000 元的, 按照每次 10000 元扣除)。如清点后发现设施设备有损坏、缺失、拆改等不符之处,

乙方需全面纠正，否则甲方有权直接从履约保证金中扣回资产维修或赔偿等所需的相关费用。

8.4 如有第三方鉴定机构认定的房屋主体结构质量问题，甲方在问题确认后 15 个工作日内组织维修。但维修工作不影响房屋起租日和免租期的计算，乙方应按照约定的期限正常支付租金，否则构成违约。如确因维修影响乙方正常使用房屋的，乙方可在 10 个工作日内向甲方提出损失赔偿的要求并提供合理的证明文件，但不得自行将提出的赔偿金额直接抵扣应付租金或以此为理由延期支付租金。

8.5 如因不可抗力原因，导致租赁房屋损坏或造成乙方损失的，双方互不承担责任，维修工作按照 8.2 条执行。

8.6 因第三方原因导致房屋、设施、设备损坏的，由第三方负责维修。如因此造成乙方损失的，由乙方自行向责任方或者负有义务一方追偿。

8.7 无论何种原因导致租赁房屋出现需维修的情况，乙方均应首先及时做出应急处理，并及时通知甲方，后由修缮义务方负责进行修缮。如由于乙方未及时做出应急处理造成损失扩大，或怠于通知而导致房屋损坏的，维修费用均由乙方承担。

8.8 非紧急情况时，在通知乙方的情况下，甲方有权指派工作人员或委托第三方进入该租赁房屋进行检查、维修工作，或因维修相邻房屋的需要，经由、进入或部分占用乙方租赁房屋。乙方承诺予以配合，否则将承担延误维修造成的损失扩大部分。紧急情况下，甲方可不经通知直接进入租赁房屋，并有权随时关闭设施、设备。

第九条 房屋安全\防疫责任

9.1 乙方应在合同签订时同步订立《租赁物业安全生产及防疫管理责任书》，并严格遵守相应的安全管理要求，不得实施任何违反安全管理责任和要求的行为。且甲方有权根据管理需求，更新或增加安全管理要求，乙方在收到后亦应严格遵守。

9.2 若甲方要求，乙方有义务在通知的时间内与甲方签订当年的《安全责任书》，并按相关要求落实安全经营主体责任，安全责任人和责任主体应直接落实至经营者。

9.3 产业园经营的模式下，乙方还应确保经营者已经对《租赁物业安全生产及防疫管理责任书》和年度《安全责任书》（若有）中对承租方的要求和责任明确知晓并书面承诺遵守。

在办理第6.2条经营者备案时,乙方应一并提供每个经营户的安全责任人及现场安全负责人,必要时还应提供安全管理方案。安全责任人和现场安全负责人如发生变化,需重新向甲方提交新的人员名单和信息。对甲方不时更新或增加的安全管理要求,乙方也应向经营户及时同步严格落实。

9.4 乙方认可安全和防疫是重要责任,如因为安全管理需求或疫情防控政策要求,乙方需停业或整改的,乙方承诺积极配合执行,且不以此为由向甲方主张任何形式的赔偿。

9.5 就双方对安全\防疫责任约定,甲方有权监督但不负有义务,乙方自始独立承担租赁房屋的全部安全\防疫责任。乙方应自行设立管理执行体系和相关制度,以确保安全\防疫管理工作落实到位,并保留巡查、监管等相关执行文件存档完备,以备甲方或甲方委托的第三方不时的核查之需。

9.6 如乙方以存在安全隐患的方式使用所承租的租赁房屋,或有其他违反安全和防疫义务行为的暂未造成严重后果的,甲方有权要求乙方及时整改。如乙方经三次督促仍未进行整改或整改不到位的,甲方可每项扣除履约保证金的0.5%-1%(如不足10000元的,按照每次10000元扣除),同时有权选择代为整改并将发生的费用从履约保证金中另行扣回,不足部分乙方在接到通知后15日内另行支付,乙方确认不持异议。

9.7 如乙方在租赁期内发生安全事故(包括人、物损失)或归责于乙方的防疫责任事件的,乙方应立即采取有效措施,降低损失、消除影响,并独立承担全部的救治修缮费用。如因此给甲方造成不利影响或损失的,由乙方承担全部赔偿责任。

第十条 变更和解除本合同的条件

10.1 在租赁期限内,有下列情况之一的,双方可变更或解除本合同:

10.1.1 甲方或乙方因有特殊原因,在提前3个月书面通知对方并经双方协商一致,甲方提前收回房屋或乙方提前退交部分或者全部房屋的;

10.1.2 因不可抗力致使该房屋及其附属设施损坏或其他情形导致本合同不能继续履行的;

10.1.3 在租赁期间,该房屋经市或区(县)政府有关部门批准动迁,或司法,行政机关依法限制其房地产权利,或出现因法律、法规、规定或行政管理部门制度变化,不允许合

同项下房屋进行出租使用等导致本合同不能继续履行的。

10.2 变更或解除本合同的，要求变更或解除合同的一方应主动向另一方提出。因变更或解除本合同使一方遭受损失的，除第 10.1.2 和 10.1.3 条的情形双方互不责任外，应由另一方负责赔偿，赔偿金额应相当于合同 3 个月的租金标准。

10.3 在租赁期内发生下列情形，但不影响房屋使用的，承租方不得解除合同：

10.3.1 租赁房屋被司法机关或者行政机关依法查封的；

10.3.2 租赁房屋权属出现争议的；

10.3.3 租赁房屋具有违反法律、行政法规关于房屋使用条件强制性规定情况的。

10.4 其他本合同约定或法律规定一方有权变更或解除本合同的情形，有权方可单方发出书面通知，双方按照合同约定或法律规定处理。

第十一条 违约责任

11.1 乙方应按合同约定，按时支付租金、保证金及其他各项应付费用。逾期支付的，应按照每日万分之二的标准支付违约金。如逾期交付水、电、煤气、物业费等费用导致甲方责任或损失的，亦由乙方负责赔偿。

11.2 乙方存有违约行为，且甲方要求予以纠正后未在 15 个工作日内予以纠正的，甲方有权提前三天通知乙方采取停水、停电的措施，由此造成的损失由乙方自行承担。

11.3 乙方有下列情况之一的，将视为严重违约，甲方有权单方面解除合同，履约保证金不予退还，且乙方应支付相当于 3 个月租金等费用（包括租金、物业管理费）之总和的违约金：

11.3.1 未经甲方书面同意，擅自拆改变动房屋结构、消防设施设施、或有其他损坏房屋行为，既未按合同要求整改且阻挠甲方修复的；

11.3.2 利用该房屋进行违法活动，或违反房屋现状限制进行经营使用的，造成政府相关部门的处罚、第三方投诉等责任事件的；

11.3.3 未按期足额支付房租等费用或者未按期缴纳、补足保证金，欠付超过 90 日，或累计欠付金额超过当年度一个支付周期的租金总额的；

11.3.4 违反合同约定将租赁房屋转包的；

11.3.5 未经协商、擅自提前退租的；

11.3.6 在租赁期内发生安全事故（包括人、物损失）或归责于乙方的防疫责任事件的；

11.3.7 有其他违约行为经甲方三次书面提醒仍不整改到位且给甲方造成较大损失的；

11.4 甲方的违约责任：甲方单方违约提前解除合同的，应向乙方支付 3 个月租金等费用（包括租金、物业管理费）之总和作为违约金。其中对乙方已构成附合的装修，双方根据乙方提供的有效支出凭据按投入完成后的本合同剩余租赁进行折旧核算。

11.5 本合同中所称的乙方违约导致的损失，除直接费用外，还应包括因此可能产生的诉讼费、仲裁费、保全费、保全担保费/保险费、鉴定费、公证费、律师费、差旅费等合理维权费用支出在内。

第十二条 特别条款：

12.1 本合同约定之租赁期限届满，若甲方仍对租赁房屋进行出租的，则甲方有权重新根据需要进行业态定位及确定公开招租规则。乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期届满之日的三个月前向甲方书面提出，在经得甲方同意后，向甲方缴纳竞租意向金。甲方按规定重新进行公开招租后，乙方中标的，双方续订租赁合同。乙方未能中标的，甲方在与新承租人签订完毕租赁合同后 10 个工作日内无息退还竞租意向金。且乙方理解并确认，以上程序不构成任何对乙方优先承租权的损害，承诺服从上述招投标安排。

按照规定进行公开招租时，乙方若在原租赁期内无拖欠租金的、无安全隐患未整改的、未发生安全事故的，按前述提前申请的基础上，乙方在同等条件下享有优先承租权。

12.2 在租赁期间，甲方有权将房屋出售给第三方，乙方放弃对租赁房屋的优先购买权，如房屋出售给第三方，乙方同意将本合同的权利义务由第三方继承。甲方有权将房屋予以抵押，如抵押需要乙方配合的，乙方应当无条件予以配合。乙方同意抵押权人直接行使抵押权。

第十三条 房屋交还

13.1 租赁期满前或合同提前解除后，乙方须于 15 日内自行搬迁屋内所有物品，将房屋恢复原样（本合同另有约定的除外），保证不影响房屋的完好及正常使用后将房屋交还给甲方。该期限内乙方将继续严格按本合同的约定承担房屋使用管理等责任及各项费用。若退租

时未能恢复原样的，甲方可选择自应交还之日起算占用费直至乙方恢复原样，或选择代为恢复、费用在乙方所缴纳的履约保证金中直接扣除。

13.2 室内如有遗留物品未能清空，【大宗物业适用】乙方应继续支付占用费用直至遗留物品清空或乙方书面通知甲方该部分物品作为遗弃物任由甲方处置之日止，处置费用甲方有权从履约保证金中扣除/【小宗物业适用】甲方除可拒绝接收外，还有权书面通知乙方要求在规定时间内腾空全部留置物品，期限届满后仍未搬离的一切物品将视为乙方的遗弃物，任由甲方处置，乙方绝无异议。但甲方的该等权利不因此减轻或免除乙方的占用责任，除非甲方明确书面告知乙方已对物品完成处置。

13.3 除 13.1 条约定的房屋交还条件外，乙方还需与甲方共同完成固定资产的点清确认。点清按照第 2.3 条双方确认的设备设施清单或甲方单方有效确认的清单内容为依据，如有损坏、缺失等不符之处，需全面纠正或赔偿完毕后方可办理房屋交还手续，甲方也有权直接从履约保证金中扣回资产维修或赔偿等所需的相关费用。

13.4 租赁期届满或合同提前解除后，乙方须于 7 日内自行将相关公司登记地址予以迁移。基于登记地址被占用将直接影响商业使用，乙方确认若其逾期未迁移的，即使已经实际不再使用房屋，但仍将视为乙方继续占用该房屋、承担占用责任。

13.5 如乙方客观不能在前述期限内搬迁并交还房屋、或完成工商登记地址迁移的，应在指定期限届满前 3 天书面向甲方申请宽限期，由甲方视情况确定。但宽限期仅可申请一次，且不适用于乙方违约导致解除的情形。

13.6 乙方的占用责任按照原日租金标准 1.5 倍的标准按日计算。如甲方因逾期收回房屋而遭受其他损失的，乙方还应赔偿相应损失。

第十四条 送达及通知

14.1 双方一致确认以下为有效送达途径，任何按照以下途径送达的通知均将视为收讫：

甲方指定地址：*****

邮政编码：*****

乙方指定地址：*****

邮政编码：*****

乙方联系人信息：

乙方指定联系电话：

乙方指定的电子送达渠道（微信/邮箱/QQ）

14.2 乙方确认，除上述联系信息外，该租赁房屋地址也作为乙方的有效送达地址，甲方可选择将通知等书面文件直接寄送此处。

14.3 任何变更上述联系信息的，应在变更后7日内书面通知对方。否则如因一方约定联系方式变更后未及时通知另一方，导致另一方发出的通知无法按时送达，或者在收件地址未变更的情况下，书面通知被以任何原因退回的，退回之日视为送达之日，相应责任由未及时通知约定联系方式变更的责任方承担。

14.4 给乙方的通知或者其他文件甲方有权根据自身需求选择便利的方式进行送达。但乙方的有关文件应当通过特快专递等形式书面送达，甲方指定*****作为甲方的收件联络人。且乙方确认，有关安全\防疫检查、租金催缴等函件甲方有权直接通过甲方短信平台向指定联系电话推送，系统推送完毕即视为送达乙方。

14.5 前述约定的乙方送达方式同样适用于*****公证处公证文书或核查函等文件的送达，以及司法机关、仲裁机构的法律文书的送达。

14.6 隶属于甲方的杭州市公共交通集团有限公司房产经营分公司有权基于甲方的授权、以杭州市公共交通集团有限公司房产经营分公司名义向乙方进行催收、函告，其催告效力视同甲方的主张行为，而无需另行出具书面授权或说明。

第十五条 争议解决

15.1 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不能解决的，可依法向房屋所在地人民法院起诉。

第十六条 合同公证

16.1 本租赁项目实行合同公证管理，双方自合同签订之日起十个工作日内向*****公证处办理公证手续。租赁期内若签订补充协议，仍需在十个工作日内前往*****公证处办理公证手续。乙方若未能在规定期限内向*****公证处办理公证手续，且在甲方催告后仍然不配合办理的视为严重违约。

16.2 甲、乙双方自愿办理对本合同赋予强制执行效力的公证事项。乙方承诺，若租赁期限内未能按照合同第三条的约定按期足额支付任一期租金超过30日的，或拖延累计超过3

次以上（包括3次）时，则甲方有权就拖延未缴的租金、相应的违约金及11.5条约定的实现债权的相关费用向*****公证处申请出具执行证书。*****公证处可依照第14.1条乙方确认的送达地址，以发送核查函的方式确认违约事实，若乙方在核查函规定的答复期限内没有提出合理异议，或者乙方无证据证明其提出异议相关事实，则视为乙方对违约事实无疑义。*****公证处有权出具《执行证书》，甲方可持该《执行证书》向有管辖权的人民法院申请强制执行。因乙方违约造成甲方申请强制执行出具公证书的公证费由乙方承担（收费标准参照*****公证处出具的为准）。

16.3 乙方逾期腾退的，甲方按照第13.2条【小宗物业适用】约定行使强制处置权的，甲方可向*****公证处申请办理保全公证，保证双方权益不受损失，在*****公证处的现场监督下，甲方可在乙方的屋内对物品进行清点、腾空。公证费（收费标准参照*****公证处出具的为准）和清点腾空及此后物品存储的费用均由乙方承担，甲方可在履约保证金中直接予以扣除。

第十七条 生效及其他

17.1 其他约定（用于项目特殊需求的额外约定，或者对原有条款的修订）：*****。

17.2 本合同一式*****份，其中甲方执*****份，乙方执*****份，经双方签署后生效。

17.3 《招租方案》《租赁物业安全生产及防疫管理责任书》作为本合同相关附件之一作为本合同的有效组成，如合同与附件有不一致之处，以合同约定为准。

（以下无正文）

甲方：杭州市公共交通集团有限公司（盖章）

地址：

电话：*****

代表人/代理人：*****

签名盖章：*****

乙 方：*****

地址：*****

电话：*****

代表人/代理人：*****

签名盖章：*****

签约日期：____年____月____日

附件一 总平面图（含租赁范围）

- 1、红色框内为租赁范围。

附件二 设施设备清单

附件三 可提供的项目资料

附件五：

租赁物业装修申请备案表

物业名称			
合同承租人/单位			
联系人 (指定安全责任人)		联系电话	
现场经营人/单位			
联系人 (指定安全责任人)		联系电话	
承租面积		本次装修 涉及面积	
装修物业经营业态		店招名称	
申请内容	<input type="checkbox"/> 首次装修 <input type="checkbox"/> 二次改造 <input type="checkbox"/> 局部装修 <input type="checkbox"/> 局部维修 <input type="checkbox"/> 其他 _____		
工程 情况	主体结构	<input type="checkbox"/> 无改动	<input type="checkbox"/> 原有非承载墙拆动(位置及范围详见: *****) <input type="checkbox"/> 原有承载墙/楼板拆动(位置及范围详见: *****)
	消防设施	<input type="checkbox"/> 无改动	<input type="checkbox"/> 增加消防设备点位 <input type="checkbox"/> 涉及变动烟感喷淋位置 <input type="checkbox"/> 其他拆改(位置及范围详见: *****)
	外立面改造	<input type="checkbox"/> 无改动	<input type="checkbox"/> 店招规格(尺寸)***** 材料***** <input type="checkbox"/> 其他改动。位置及范围详见: *****
	设施设备改造	<input type="checkbox"/> 无改动	<input type="checkbox"/> 改动内容***** (位置及范围详见: *****)
	其他改造 (具体说明)		
装修施工工期	进场施工整体工期: ****年***月***日至****年***月***日 水电等隐蔽工程工期: ****年***月***日至****年***月***日 房屋分隔改造工期: ****年***月***日至****年***月***日 外立面装修工期: ****年***月***日至****年***月***日		

装修/改建方案设计单位（章）		设计资质	
设计联系人		联系电话	
装修/改建实施单位（章）		装修资质	
联系人 （现场安全责任人）		联系电话	
施工安全责任书 （是/否签定）		装修保证金	<input type="checkbox"/> 已缴*****元 <input type="checkbox"/> 应缴*****元
上报资料	<p><input type="checkbox"/>1、承租单位、现场经营人、施工单位经办人/安全责任人授权委托书（原件）及身份证（复印件盖公章）</p> <p><input type="checkbox"/>2、具有相应资质的设计单位出具的有效施工图（蓝图加盖设计单位公章及 CAD 电子图）</p> <p><input type="checkbox"/>3、施工合同（复印件盖公章）。</p> <p><input type="checkbox"/>4、涉及房屋建筑主体和承重结构变动的装修改造，应当提交原设计单位或者具有相应资质的第三方设计单位出具的结构复核意见书（原件）。</p> <p><input type="checkbox"/>5、装修情况说明/承诺书（承租人、现场经营人盖章）。</p> <p><input type="checkbox"/>6、盖章的装修（施工）安全责任书（承租人、现场经营人盖章）。</p> <p><input type="checkbox"/>7、其他审批资料：_____。</p> <p><input type="checkbox"/>8、上述资料提供电子扫描件一份。</p>		
承租人： （盖章） 年 月 日	出租人： 杭州市公共交通集团有限公司		
现场经营人： （盖章） 年 月 日	同意装修备案 年 月 日		

附件六：

租赁物业经营商户备案表

物业名称及地址				
承 租 人	合同承租人/单位			
	联系人		联系电话	
	承租面积		承租租期	年 月 日至 年 月 日
	合同约定经营业态			
运 营 方	运营单位			
	联系人		联系电话	
现 场 经 营 人	现场经营人/单位			
	详细承租地址			
	负责人		联系电话	
	现场安全责任人		联系电话	
	承租面积		承租租期	年 月 日至 年 月 日
	拟经营业态		是否使用地址进行工商登记	
	安全防疫责任书签订情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	是否需进行装修审批	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
其他说明				

<p>上报资料</p>	<p><input type="checkbox"/>1、单位的，提供现场经营人营业执照及法人身份证（复印件盖公章）；个人的，提供经营人身份证（复印件盖公章/签名）；</p> <p><input type="checkbox"/>2、租赁合同（复印件盖公章）</p> <p><input type="checkbox"/>3、安全防疫责任书（原件）</p> <p><input type="checkbox"/>4、其他资料：_____。</p>
<p>承租人：</p> <p>（盖章）</p> <p>年 月 日</p>	<p>出租人：</p> <p>杭州市公共交通集团有限公司</p> <p>同意商户入驻备案</p> <p>年 月 日</p>
<p>运营方：</p> <p>（盖章）</p> <p>年 月 日</p>	
<p>现场经营人：</p> <p>（盖章）</p> <p>年 月 日</p>	

租赁物业安全生产及防疫管理责任书

甲方： 杭州市公共交通集团有限公司

乙方：*****

甲方将座落在*****房屋，□建筑面积（□使用面积）约*****平方米，出租给乙方作为*****用房，租期自*****年*****月*****日起至*****年*****月*****日止。双方已签订编号为【2022 第*****号】的《房屋租赁合同》。

经甲乙双方友好协商，就房屋租赁安全生产及防疫管理责任约定如下：

一、双方应共同遵守的法律、法规及其他要求

在承租经营过程中，双方应共同遵守下列法律、法规及其他要求：

- 《中华人民共和国建筑法》；
- 《中华人民共和国安全生产法》；
- 《中华人民共和国消防法》；
- 《中华人民共和国传染病防治法》；
- 《中华人民共和国突发事件应对法》；
- 《中华人民共和国治安管理处罚法》；
- 《中华人民共和国传染病防治法实施办法》；
- 《突发公共卫生事件应急条例》；
- 《浙江省安全生产条例》；
- 其它相关的法律、法规和其他要求。

二、甲方的责任与权利

1、有权传达国家、省、市及上级有关安全生产\疫情防控方面的法律、法规和其他要求，并敦促乙方及时执行。

2、有权统一协调、管理出租场所的安全生产\疫情防控工作，定期组织乙方进行安全\防疫培训和教育。

3、有权对出租场所的安全生产\疫情防控状况进行检查，调阅有关资料，向有关单位和人员了解情况；发现隐患或风险的，有权要求乙方当场予以整改或限期整改。

4、出于对出租场所的安全管理和保护，有权入户安装技防设施设备。

5、确定*****（身份证号*****）为项目安全管理人员。若安全管理人员发生变化时，甲将通过《房屋租赁合同》第十四条约定的方式向乙方指定联系人发送变更信息，短信平台显示发送成功示为送达。按照本协议有关问题，乙方应联系指定安全管理人员。

三、乙方的责任与权利

1、具备与所从事经营相应的安全生产条件或者相应资质，按规定设置安全管理机构或配备安全管理人员，建立安全生产责任制，制定安全生产规章制度和应急救援预案，认真履行安全生产主体责任。

2、对影响社会安定的不安全因素，做到及时发现，妥善解决在萌芽状态，一旦发生突发事件要在报告公安机关、上级主管部门的同时，果断处置，做好化解、疏导工作，把问题解决在初发案件阶段。

3、对于法律允许范围内的暂住人口，根据《浙江省流动人口居住登记条例》、《杭州市流动人口服务管理条例》的相关规定进行流动人口居住登记和居住证领取，控制和减少违法犯罪。

4、禁止在租赁房屋内堆放易燃、易爆危险物品，不得利用租赁房屋从事非法生产、加工、储存、经营爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质和其他违法活动，不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。

5、生产经营必须符合消防、安全、环保、治安等规定和标准，遵守国家、省、市等有关法律法规，使用过程中的行为及责任概与甲方无涉。

6、食品经营企业要严格遵守《食品卫生法》、《浙江省实施〈食品安全法〉办法》等相关法律法规的规定，确保食品质量符合其执行的标准要求。

7、特种设备（锅炉、压力容器、电梯起重设施等）使用必须按照《特种设备安全监察条例》规定，建立特种设备安全管理制度和特种设备操作规程，增设专职管理员，做好特种设备的日常维修和年检，定期对作业人员进行操作规程的培训。

8、装修和设备安装应符合有关技术标准和消防等安全要求，不得随意变更承租场所的用途和破坏建筑物的结构，在铺设、装修水、电、煤、气线路或管道时，不得违反安全规定，不得损害甲方合法权益。

9、负责承租场所内重大危险源警示标志及紧急疏散标志的设置；负责配备符合规定要求的灭火器材，严禁在禁烟区域内吸烟，严禁违章动用明火、使用煤气瓶及其他未经批准的燃料，不得在承租场所及周边区域堆放易燃易爆和有毒有害物质；严禁在承租场所内设置员工及家属宿舍，需设置值班室的应向属地相关职能部门报备；做好安全用电、防汛抗台、抗雪防冻、防盗等工作；保持用电设施的完好，严禁乱接乱拉电线。

10、不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材；不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道；不得埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距；人员密集场所不得在门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物。

11、乙方为所承租房屋的疫情防控工作第一责任主体，应严格落实疫情防控责任，负责落实承租房屋范围的疫情防控工作。应设立疫情防控工作体系，健全完善应急保障机制，制定具体的防疫举措和应急预案，布置落实承租房屋范围的防疫各项工作。

12、乙方应认真做好防控信息的排查、整理和报送，做到不漏报、不误报、不瞒报。遇紧急情况必须立即报送属地街道及出租人，确保信息畅通。并政府防疫工作要求做好租赁场所进入人员佩戴口罩、测温、扫场所码、核酸检测查验等管理工作，对异常情况的人员不得进入租赁区域并及时督促本人向属地街道或防疫部门进行报告，并按属地街道或防疫部门要求处理。

13、乙方应按照国家行业管理部门防疫工作指南和上级主管部门要求做好承租房屋范围的日常防疫消杀工作；若有特殊情况发生，按属地部门要求暂停经营活动以及相关场所区域的紧急消毒工作。确保承租场所的安全、有序。

14、乙方应建立防疫工作台账，规范做好门岗管理记录、消杀记录、防疫物资及其它防疫相关等的台账，确保疫情防控工作档案规范完整。

15、保证安全生产\疫情防控投入的有效实施，加强从业人员的安全教育\疫情防控培训，负责将承租场所存在的危险因素、防范措施以及事故应急措施告知从业人员。自行组织或积极派员参加甲方组织的安全\防疫培训和教育。

16、对承租场所的安全生产\疫情防控情况进行经常性检查，发现安全隐患及时处理并告知甲方。

17、承租场所有任何安全\防疫事件或安全\防疫隐患发生的，乙方应立即报告（事发半小时内）、着手消除、控制影响。涉及安全生产\疫情防控事故的，还应立即如实报告所在地的有关部门，并积极采取措施减少损失。

18、发生火灾火警等紧急事件时，除第一时间向消防等应急主管部门报警外，还须在5分钟之内联系甲方的安全管理人员。

19、乙方对甲方安装的技防设施设备有保管责任，不得私自拆除、关闭、破坏，若因乙方原因造成设施设备遗失或损坏，乙方应承担赔偿责任。

20、在租赁房屋时，向甲方缴纳履约保证金*****元，同时作为安全\防疫责任保证金。本责任书中约定的扣款，甲方有权直接从履约保证金中扣除。

四、安全\防疫责任

1、尽管甲方将按照前述权限实施有关安全生产\疫情防控管理工作，但这并不构成共同承担、减轻或豁免任何乙方的安全责任。在乙方承租范围内（因房屋本身主体质量问题导致的除外）发生的各类安全事故、治安事件、防疫事件、涉恐事件，均由乙方独立承担所有责任。如给甲方造成经济或商誉损失的（包括可能的诉讼费、律师费支出），亦由乙方承担赔偿责任。

2、配合甲方及职能部门对安全、消防、防疫工作进行指导、检查并对存在的问题限期整改。如乙方发生违反前述安全\防疫责任要求行为的，甲方有权视情节严重扣除保证金5%-50%每次作为乙方的违约金。如乙方违反前述安全\防疫责任要求，导致发生安全\防疫事故，或引发第三方投诉、社会不良影响等情形的，甲方有权追索保证金的100%，作为违约金。违约金不足以弥补由此造成的损失，不足部分亦由乙方赔偿。

3、乙方如有以下情况，甲方有权单方解除《房屋租赁合同》，予以腾退，并扣除其安全\防疫责任保证金作为违约金。由此产生的一切经济 and 法律责任，由乙方承担。乙方按照本协议支付违约金、赔偿损失，不影响或减轻乙方在《房屋租赁合同》项下的违约责任：

- (1) 违反国家有关法律、法规，违法生产、经营。
- (2) 安全生产\疫情防控管理不到位，且拒不整改的。

(3) 不接受甲方的安全生产\疫情防控管理。

(4) 发生安全事故、治安事件、防疫事件、涉恐事件。

(5) 发生伤亡事故不及时报告或不及时组织抢救。

(6) 存在其他违反本协议约定和有关法律法规规定的情形，且在收到甲方整改要求后未按期整改的。

除本协议明确列明的责任要求外，乙方应自觉做好其他保障安全、合规经营的各项事务。甲方有权监督、核查，但甲方的监督核查并不减轻或代替任何乙方的安全责任。

五、其他

1、本协议为《房屋租赁合同》附件，二者互为补充，具有同等法律效力。本协议未约定部分或不一致部分以《房屋租赁合同》为准，主合同无效并不导致本协议无效。

2、本协议自双方签字或盖章起生效。一式贰份，甲、乙双方执一份。

甲方：

乙方：

(签字/盖章)

(签字/盖章)

签字日期：

签字日期：