

# 感知之轴景观及地下停车库充电车位租赁合同

合同编号：

甲方（出租人）：杭州高新硅谷建设管理运营有限公司

乙方（承租人）：

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规及杭州市的有关规定，现甲、乙双方在自愿、公平、诚实信用、平等互利原则的基础上，经充分协商，同意就下列停车位租赁事项，订立本合同，并共同遵守执行。

## 第一条 租赁停车位情况

1、甲方同意将杭州市滨江区感知之轴景观及地下停车库（以下简称“该停车库”）中的 A-F 区 131 个充电车位（以下简称“该批停车位”）出租给乙方使用，车位号见附件四。充电车位的设施设备、具体位置、外观、场地条件等以现场实际为准。

2、该停车库的规划功能为公共停车库，乙方不得将该批停车位用作危化品的储存仓库，并遵守国家和本市有关公共停车库使用的规定，未经甲方允许，乙方不得擅自改变该批停车位的用途。

3、乙方已实地查看了该批停车位，对该批停车位的用途、土地使用权的取得方式、该批停车位的现状等均已作了充分的了解，愿意以现状承租该批停车位。

## 第二条 租赁期限

1、该批停车位租赁期限自      年      月      日起至      年      月      日止。

2、乙方同意在租赁期间内，甲方仍有权将该批停车位进行对外销售、抵押或融资。如销售，则乙方自行与新所有权人重新协商签订租赁合同。

## 第三条 场地租金

1、计租年度：自【2023】年起，每年的【  】月【  】日至次年的【  】月【  】日为一个计租年度，第一个计租年度为      年      月

日至 年 月 日，依此类推，第七个计租年度为 年 月 日至 年 月 日。

2、免租期时间：该批停车位给予 3 个月的免租期，总租期期限不变。免租期限为 年 月 日至 年 月 日。

3、租金价格：即该批停车位的第一个计租年度年租金：人民币 ¥ \_\_\_\_\_ 元，大写：\_\_\_\_\_ 元整。租金每 3 个计租年度递增 3%。合同总金额人民币 ¥ \_\_\_\_\_ 大写：\_\_\_\_\_ 元整。（所有年度租金详见附件一）

乙方明确知悉并同意，尽管根据本合同约定，甲方给予乙方免租期，但若该免租期被税务部门认定须进行纳税调整，进而要求甲方就该免租期按税务部门认可的计税基础进行纳税的，该税金应由乙方承担，并由乙方直接将相应金额的款项支付给甲方；甲方先行支付该税金，乙方应于甲方提供纳税凭证后直接支付给甲方。

4、该批停车位租金未含物业费、能耗费、水电费、卫生清运费、通讯费等相关费用（包括但不限于），乙方应按相关单位要求自行支付上述费用。

#### **第四条 租金支付方式**

1、年度租金为：以附件《该批停车位租金明细表》为准；

2、付款方式：一年一付；

3、支付时间：第一期租金应在本合同签订后五个工作日内支付，各期租金（除首期租金外）支付时间为上一期租金到期前一个月支付（若以汇款形式支付租金，核定支付时间以到帐日期为准）。

#### **第五条 履约保证金**

履约保证金按照首年租金（人民币 ¥ \_\_\_\_\_ 元，大写：\_\_\_\_\_ 整）的 10% 收取。

1、乙方应在合同签订后五个工作日内全额交纳履约保证金人民币 ¥ \_\_\_\_\_ 元，大写：\_\_\_\_\_ 整。租期期满后乙方没有违约行为，且乙方已把该批停车位注册的工商营业执照等办理完成迁出或注销手续、并经甲方验收合格，在乙方退还保证金凭据后，甲方

在一个月內將保證金不計息全額退還乙方。

2、乙方在承租該批停車位期間，若發生下列任一情形的，甲方除可以根據本合同規定提前終止或解除合約及主張其他權利外，還可以从保證金中直接扣取等額于乙方應償付之款項(包括但不限於乙方欠繳的租金、物業服務費、能耗費、水電費、衛生清運費、通訊費等費用，以及應賠償給甲方及其他受益人的賠償金、補償金、違約金等)，但甲方應在扣取前書面通知乙方並說明扣取的金額和理由：

(1) 不按时支付租金的；

(2) 不按时支付物業服務費，以及水、電、空調、通訊等各項費用及公共事業項目費用的；

(3) 不按时繳納違約金的；

(4) 甲方兩次發整改通知書，乙方仍未整改或整改不徹底的；

(5) 造成甲方及其他第三人人身、財產等損失未能及時賠償或甲方先行墊付相關款項的；

(6) 乙方違反本合同或附件其他條款，未按时償付相關費用的。

3、履約保證金扣減後，甲方所持有的履約保證金不足本合約約定的，乙方應當在 7 個工作日內補足；未及時補足的，按欠付租金承擔違約責任。

## **第六條 場地交接**

1、甲乙雙方原則上在簽訂本合約後 7 個工作日內進行現場交接。

2、乙方需在免租期結束之日前，完成 131 個車位充電設施設備、充電系統安裝施工(包括但不限於：智能充電收費系統、電纜線、消防設備、監控系統(要求充電樁車位監控全覆蓋)、指引牌等)，並完成電力接入，相關費用自行承擔。充電設施設備建設安裝的相關備案審批等手續由乙方自行辦理，並交甲方留存一份。

## **第七條 乙方責任及權利**

1、乙方應按照該停車庫用途的約定，自行取得合法的相关報批、營業執照等相关證件，並保證所租賃的停車位僅作為社會停車位相關規定的用途及本合約約定的其他用途。乙方不得利用或容許他人利用

该批停车位作任何违法或不道德行为，也不得利用或容许他人利用该批停车位做任何不利于甲方或相邻停车位的行为。

2、乙方承租该批停车位前，已对该停车库及该批停车位的结构、位置、环境、设施及水电可供容量等现状进行全面了解，并认可现状。

3、在租赁期间内的该批停车位及全部设备设施的维护、修理、保养、更新、改造均由乙方实施，与此相关的费用也均由乙方承担。同时乙方须遵守该停车库管理单位的日常管理规定及其他要求。

4、乙方对租赁该批停车位进行装修或改造时应遵守本合同（包括物业服务公司发布的《装修施工告知》及《物业管理协议》）以及其它由物业服务公司公告、通知或其他形式公布的不时制订或修改的与装修或改造有关的规定。

5、乙方在该批停车位上不得堆放商品、杂物等，不得占道经营，不得有影响他人生活和经营的行为。该批停车位前由乙方负责“三包”。

6、乙方擅自改变该批停车位建筑结构或在租用时因使用不当造成停车库设施设备损坏的，乙方应立即按照甲方要求负责修复并承担由此引起的一切经济损失。乙方添加的设施设备及装修，由乙方自行负责。

7、在该批停车位租赁期间，乙方应按时自行支付水费、电费、物业费等费用，并由乙方自行承担延期付款的违约责任。在租赁期间，如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用该批停车位有关的费用，均由乙方支付。

8、乙方不得将该批停车位抵押、转让、转借他人或调换使用，否则甲方有权立即终止合同并收回该批停车位且没收履约保证金，由此造成的损失均由乙方自负。

9、本合同签订后，甲方有权对该批停车位物业、土地使用权设定抵押，或将该批停车位全部或部分出售或转让给其他第三方。双方一致确认，甲方实际将该批停车位全部或部分出售或转让给第三方，或抵押权人拟实际实现抵押权的，除各方当事人另行约定外，乙方同意于收到甲方书面通知后即放弃本合同项下的承租权，甲方同意按抵

押权实现或转让发生当月月度租金标准计算的一个月租金支付违约金，作为乙方放弃承租权及其他所有损失的补偿。

10、合同期满后该批停车位重新招租，乙方在租赁期间合法经营，无违约行为的，在同等条件下则乙方享有优先租赁权。租赁期内，乙方有本合同约定的任一违约情形或在租赁该批停车位的经营行为遭相关部门查处或被媒体曝光，则丧失优先续租权利。

11、乙方应按照甲方要求开展经营，详见第十条“经营要求”。

### **第八条 甲方的责任及权利**

1、甲方保证出租该批停车位产权无争议。

2、由于甲方出租行为产生与租金收入发生的有关税费，均由甲方承担。

3、租赁期内，甲方有权定期现场检查该批停车位设施及安全问题，并要求乙方进行整改。

4、租赁期间，甲方如需转让该批停车位，应提前一个月书面通知乙方。

### **第九条 合同解除**

1、甲乙双方协商一致可解除本合同。

2、发生下列情形之一的，本合同自行终止，双方互不承担责任。

(1) 租赁期限届满，本合同即行终止。

(2) 该批停车位及所属土地因社会公共利益或城市建设需要被政府依法征收的；

(3) 该批停车位因遭受毁损、灭失致使本合同无法履行的；

(4) 政府规划审批原因，造成该批停车位无法按合同约定使用（社会停车库）的。乙方充电设施系统建设安装审批、营业资质审批等出现障碍的不包含在内（乙方因此提出解除或终止合同的，按本合同第十一条第3点约定处理）；

(5) 按政府行政、业务主管部门要求，依据相关停车库管理、建设的法律法规须重新规划、建设、改造该批停车位的；

(6) 遇有不可抗力发生而使本合同之履行目的无法实现的。不可抗力指：本合同双方不能合理控制、不可预见、亦无法避免的事件，

包括但不限于地震、台风、洪水、火灾或其他天灾、战争或任何其他类似事件，下同。

### **第十条 经营要求**

1、乙方提供充电车位，供社会新能源车辆充电使用。

2、停车库内 131 个充电车位设计最高负荷约 3162kw。乙方投建的 131 个充电桩总负荷不得超过上述设计最高负荷（快充 62 个，慢充 69 个）。

3、乙方需在新能源充电桩上线运营后安排不少于 2 名的专职人员进驻停车库进行新能源充电桩现场管理，并负责充电车位的安全管理工作。同时做好应急预案及安全管理等相关制度上墙。

4、乙方根据杭州市新能源充电桩运营相关规定办理完成所有手续后，方能正式对外经营。在运营期间，收费标准需符合杭州市物价局批复。如需调整价格，也必须在物价局批复范围内。

5、乙方进场后须与物业管理单位充分对接，配合做好相关工作，尤其在卫生保洁、管理责任区域划分及物业管理费用等方面，双方应以书面协议方式明确，协议原件交由甲方备案。

6、在租赁期内，该批充电车位运营所产生的水电费由乙方支付，按电表、水表实际计量读数结算。（若产生额外损耗，则由乙方与物业管理单位按使用比例分摊承担，具体以《物业管理协议》约定为准。）

7、乙方如在经营过程中发生与新能源充电有关的安全事故，一切责任由乙方承担，同时须做好相关善后工作。

### **第十一条 乙方的违约责任**

1、乙方逾期缴纳租金、物业管理费、能耗费、水电费等费用的，逾期 7 日内（不含 7 日）全额支付的，免违约金；逾期超过 7 日（包括 7 日），乙方每逾期一日，应另行支付应付未付款项每日万分之五的违约金。

2、租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除本合同并没收乙方履约保证金人民币¥\_\_\_\_\_元，大写：\_\_\_\_\_整，并收回该批停车位，由此造成的损失，由乙方自行承担；如造成甲方损失的，乙方还应赔偿。

(1) 擅自改变该批停车位规划用途，将该批停车位用作未经相关职能部门批准的经营用途或利用该批停车位进行违法违规及犯罪活动的；

(2) 未经甲方同意，擅自拆改变动该批停车位结构、水电线路及消防管道设施等，或损坏停车库，且经甲方书面通知，在甲方书面通知限定时间内仍未纠正修复的；

(3) 未经甲方书面同意擅自将该停车库转租、转包、转借他人或调换使用的；

(4) 在租赁期内未根据本合同约定支付租金、物业管理费、能耗费、水电费等费用，拖欠累计超过一个月或拖欠累计超过3次的；

(5) 乙方违反本协议或附件其他约定的，经甲方两次要求整改，乙方仍不整改或整改不彻底的。

3、租赁期限内，乙方非因本合同自行终止约定的原因无故提前终止或解除合同的，甲方有权结算乙方实际发生的费用，并要求乙方按照当年租期三个月的租金标准向甲方支付违约金。

## **第十二条 甲方的违约责任**

甲方如有以下情况之一的，乙方有权解除合同，造成乙方损失的，甲方应赔偿损失。

1、因甲方原因导致所租停车位部分或全部毁损、灭失，致使不能实现合同目的，但因不可抗力、意外事件或其他非甲方原因引起的毁损、灭失，乙方无权要求甲方赔偿；

2、甲方无故逾期交接该批停车位超过合同约定30日的。

## **第十三条 租赁停车位的返还及状态**

1、租赁期满或本合同提前终止时，乙方应在租赁期满或本合同提前终止前15日内，将该停车库以甲方认可的状态（如停车位划线及编号清晰、地下室地坪无较明显损坏等）交还给甲方。

2、租赁期满或本合同提前终止时，由乙方负责投建的新能源充电桩归乙方所有，如原乙方不再承租该批充电车位，且新承租方不再使用该批新能源充电桩，由乙方负责拆除该批新能源充电桩且承担相关费用。（乙方铺设的电缆线归甲方所有，乙方撤场后不得拆除。）

3、租赁期满或本合同提前终止时，乙方与甲方共同验收租赁物业及其附属设施包括但不限于停车收费系统、监控设备、灯、标识标线等，如有损坏（自然磨损除外）乙方须负责维修或赔偿。

5、若本合同终止或因乙方的原因导致提前终止，乙方未能按照本合同规定向甲方返还该停车库的，视为乙方无权占用该停车库，乙方应按终止前日租金二倍的标准，根据实际占用天数结算向甲方支付占用费，并赔偿甲方因逾期收回该停车库而遭受的其他损失，包括但不限于甲方因迟延向新承租方交付该停车库而需承担的违约金等。且甲、乙双方同意，乙方无权占用该停车库超过 15 日的，甲方有权将该批停车位重新租予其它租户，该批停车位内乙方遗留的不可移动的添附物或移动后价值受损的添附物，无偿归甲方所有，甲方可自行进行处置。

6、租赁期满或本合同因任何原因解除的，乙方应自租赁期满或合同解除之日起 7 个工作日内变更工商注册地址，将乙方或乙方为法定代表人、负责人或实际控制人的经营实体营业执照上的住所（工商注册地址）从该处停车库中迁出；否则，甲方有权没收本合同项下的履约保证金。

#### **第十四条 通知与送达**

1、本合同的任何一方发出的通知，应以中文的书面文字为准，通知日期以通知发出日为准，收件地址为本合同所列明的地址，或者本合同项下乙方承租的停车库地址，收件地址若有变更，变更方应以书面形式通知对方。对方收到通知后，以变更后的地址为通知送达地点。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，视为已送达，相应责任由未及时通知约定联系方式变更的责任方承担。

2、依照本合同向任一方发出的任何通知，可以通过以下方式送达：

- (1) 以信函方式通知；
- (2) 以发送给被通知人的传真方式通知；

### (3) 专人送达。

以挂号或快递发送的通知，签收时间为收讫；未签收的，寄出后第七个日历天视为收讫。以传真方式发送的通知，传真机系统确认交付时，视为对方收讫。以专人送达方式发出的通知，向接收人实际交付时，视为该通知发出并生效。

### **第十五条 合同争议解决方式**

因履行本合同发生的争议，由甲乙双方协商解决，协商不成的，依法向该处停车库所在地人民法院起诉。

### **第十六条 其他**

1、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。但补充条款应符合国家、省、市有关停车库租赁管理规定，与本合同具备同等法律效力。

2、涉及到有关部门办理与经营相关的工商、税务登记、装修消防、规划审批相关的各种审批、手续等，由乙方自行办理，费用由乙方承担。如果需要甲方提供应由甲方提供的相关资料和证明的，甲方应及时提供。

3、乙方承租该批停车位后，该批停车位涉及的所有附属设备、设施的维护、更换和安全责任以及相应产生的费用均由乙方承担和缴纳。乙方拒不履行的，甲方或物业服务公司可代为维修，费用由乙方承担。由于乙方的过错导致的事故而直接或间接造成甲方或物业服务公司或第三人人身或财产损失、损害的，乙方须承担全部责任。

4、如因不可抗力的原因导致该停车库及其设备毁损和造成损失的，双方互不承担责任。

5、本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份。经甲乙双方法定代表人或委托代理人签名并加盖公司公章后生效。

附件一：充电车位租金明细表

附件二：乙方开票信息

附件三：充电车位安全协议书

附件四：充电车位平面图

(以下无正文)

签署页:

甲方 (盖章): 杭州高新硅谷建设管理运营有限公司

地址:

法定代表人或委托代理人 (签名):

联系电话:

签约时间: 年 月 日

乙方 (盖章):

地址:

法定代表人或委托代理人 (签名):

联系电话:

签约时间: 年 月 日

附件一：该批停车位租金明细表

租赁租期	租期时间	租金金额	租金支付时间
第一年		***元（已扣除3个月免租期）	
第二年		元	
第三年		元	
第四年		元	
第五年		元	
第六年		元	
第七年		元	
合同总金额		元	
履约保证金		元	2023年 月**日前 (签订合同后)五个工作日内

附件二：

乙方开票信息：

公司名称： \_\_\_\_\_

税 号： \_\_\_\_\_

银行账户： \_\_\_\_\_

开 户 行： \_\_\_\_\_

地 址： \_\_\_\_\_

电 话： \_\_\_\_\_

附件三：

## 停车库安全协议书

甲方：杭州高新硅谷建设管理运营有限公司

乙方：

为确保停车库产权人、管理人和使用人的人身安全和财产安全、确保地区治安、消防安全，特签订本责任书。

（一）乙方在使用该停车库期间：

1、甲方对乙方有安全监督检查的权利，乙方须服从甲方及其相关部门管理，保证该处停车库的消防安全和治安安全。

2、乙方是该停车库使用的第一责任人，必须承担因使用不当造成的一切防火安全和治安安全责任。

（二）乙方在使用该停车库期间，如因违反消防管理及治安管理的相关法规而被有关部门处罚或不慎发生消防及治安安全事故所导致的一切后果，均由乙方负责承担，甲方有权因此收回该停车库，且不承担责任。

（三）防火要求，乙方负责对其相关人员进行消防安全等方面知识的宣传教育和防火安全管理工作，具体要求如下：

1、停车库内禁止数个高瓦数电器并用，以免用电超负荷；使用高瓦数电器要有人看管，使用完毕要及时断电；禁止使用电炉子、“热得快”等危险电器。

2、禁止储存易燃易爆及有毒有害危险物品，不准燃烧废纸废物。

3、承租物业内不得住人，照明电器设备必须符合防火安全要求，并按要求配备足够的灭火器具。承租物业内不得使用液化气罐、燃油炉。

4、不得乱拉乱扯临时电器线路，增加电源、电路设施须经甲方同意，并严格按照相关规范要求进行改造；禁止使用铜丝或铁丝代替保险丝。

5、装修施工要经甲方同意；施工中如需动用明火（电焊、气焊、喷灯、电炉子等），应办理审批手续，并采取消防措施。

6、自备足够有效的灭火器材，并有专人负责按时检查维修，发现火灾隐患及时整改。

7、防火责任人及相关人员会使用灭火器，并将灭火器使用方法张贴于屋内显著位置。

8、必须严格按照相关要求，结合停车库使用用途来设置排烟设施、自动喷淋系统和火灾自动报警系统。

9、乙方须虚心接受相关部门和甲方的落实综合治理、消防安全、维护治安秩序情况所进行的监督检查。

(四)乙方在使用停车库时须做到

1、强化停车库日常管理力度，自觉接受相关部门的监督检查。

2、配备相应的处置突发事件应急设备，做到遇有突发情况能够及时应对，发现问题及时处理并上报甲方管理部门。

3、加强巡视，发现问题及时处理、及时上报，把问题消灭在萌芽状态，严格落实环境卫生要求，严防传染病的发生。

4、不得擅自改变停车库的主体结构、拆除或改装停车库的配套设备设施。

5、保障停车库安全出入口、疏散通道畅通。

(五)乙方不得使用该停车库从事以下活动:

1、使用超负荷大功率电器，使用煤油炉、燃气炉。

2、从事黄、赌、毒等各类违法违规活动，进行无证无照违章经营活动。

3、从事危险化学品、烟花爆竹等危险品的生产经营，存储存放易燃易爆物品。

4、泄露国家机密，危害国家安全或者损害国家荣誉和利益，散布谣言，扰乱社会秩序，破坏社会稳定，煽动民族仇恨、民族歧视，破坏民族团结，侵害民族风俗、习惯。

5、留宿无证人员或公安部门通缉的人员。

(六)其他未尽之处，以有关法律、法规、规定为准。

(七)本责任书与合同一并签字生效。

(八)乙方在使用该停车库期间，须自行看护看管好自己的物品，如有丢失、破坏等，乙方自行承担损失。

签署页:

甲方 (盖章): 杭州高新硅谷建设管理运营有限公司

地 址:

法定代表人或委托代理人 (签名):

联系电话:

时 间: 年 月 日

乙方 (盖章):

地 址:

法定代表人或委托代理人 (签名):

联系电话:

时 间: 年 月 日

附件四：

停车库充电车位平面图，具体以场地实际情况为准。



地下室1地下一层交通设施平面图.pdf



地下室2地下一层交通设施平面图修.pdf