**储运路107号整体租赁合同**

**出租方（以下简称甲方）：杭州牡丹面粉有限公司**

**承租方（以下简称乙方）：**

为明确甲、乙双方的权利义务，保护双方的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、（杭商旅运[2020]第40号关于印发《杭州市商贸旅游集团有限公司国有房产出租管理办法》、杭饮服综管（2021）21号“国有房产出租管理办法”的通知）以及其他有关法律、法规之规定，双方本着平等互利、友好协商的原则，就房屋租赁有关事宜达成如下协议，共同信守。

**第一条 租赁范围**

1.1甲方租赁给乙方的房屋位于 杭州 市 余杭 区 良渚 街道 储运 路 107 号，建筑面积合计为14293.64 平方米（以下简称该房屋）。甲方保证对该房屋享有租赁权。

1.2乙方声明其在签署本合同前已对该租赁房屋的用途、性质内外建筑结构、房屋质量、附属设施设备、周边环境、道路交通、区域规划以及房屋抵押等情况作了实地勘察和详尽了解，慎重考虑后仍要求租赁该房屋。

**第二条 租赁用途**

2.1本租赁物乙方主要用于仓库(粮油仓库、食品仓库或其他非易燃、易爆、化学物品、有毒、有害等物品仓库）、办公或政府相关部门批准的产业等。乙方如需改变用途或者改变现有结构的，事先须征得甲方书面同意，否则，甲方有权解除合同。

2.2本租赁物由乙方自行管理。乙方的产业必须符合国家政策规定，并自行办理工商、环保、城管、消防等相关手续，自行承担政策风险及其他风险。

**第三条 租赁期限**

3.1本合同租赁期限为2年，即从2023年 月 日起至2025年 月 日止，无免租期。

3.2租赁期限届满前三个月，如甲方继续出租且乙方提出继续承租的，重新进入公开招租程序。在同等条件下，乙方享有优先承租权。

**第四条 租赁物的交付**

4.1 若乙方系租赁房屋的原承租人，按约定付清按约付清交易服务费、履约保证金及首期租金后，即视作已完成本次租赁权的交付。

若乙方非原承租人，乙方付清首期租金、履约保证金和交易服务费后，由甲方负责清退并腾空租赁房屋，因清退并腾空租赁房屋时间难以确定的，甲方不承诺具体交付时间，乙方应同意等待租赁房屋的清退后交付，租赁期顺延，互不追究责任。甲方向乙方交付房屋时，甲、乙双方签署移交确认书，明确租期和租金计算的起始时间。在双方签订本合同后，若乙方等待接收房屋的时间已超过三个月且因客观原因甲方仍无法腾空房屋向乙方交付的，在房屋实际交付前乙方可要求终止本合同，并要求退回已付的首期租金（不计息）、履约保证金（不计息），双方互不承担违约责任，但交易服务费不退还。

4.2在租赁物的清退过程中，乙方提出的任何附加条件或需要修改本合同时，甲方不予支持。

4.3甲方承诺在租赁物交付乙方时，供应给乙方的总用电量能满足仓储及生活需要。承租期间如乙方增添大功率设备，在不增加容量费的前提下，甲方尽量供给，如需增加容量费，则扩容费用由乙方承担。

4.4甲方保证乙方对租赁物的使用不因房屋产权的抵押或转让而影响本合同的履行（由本合同第十条所列之免责条款引起的除外）。

4.5如乙方逾期付款，甲方有权延期交付。

**第五条 租金、费用及支付方式（以下涉及金额的均以人民币计）**

5.1租赁保证金（即履约保证金）

5.1.1本租赁合同的租赁保证金为 元整,作为乙方履行本合同项下义务的担保，包括但不限于房屋质量安全、维修养护、租金、水电、违约及给损害赔偿的担保，合同期内乙方未违约的，合同期满，甲方退还保证金，保证金不计息。

5.1.2除非经甲方书面同意，租赁合同正常履行期间，乙方不得用保证金抵销或抵付其应付的租金或任何应由乙方支付的其他费用。

5.2本租赁物的年租金为 元（大写： )

 5.3支付方式

房屋租金采用先付后用，一季度一收。合同签订后 5 个工作日内支付租赁保证金 元及第一期租金 元，满一季度前的 15 日内支付第二期租金 元，以后各期租金以此类推。具体如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **租金时段** | 支付单位 | 支付时间 | 支付金额（元） |
| 2023年 月 日起至年 月 日 |  | 2023年 月 日前 |  |
| 2023年 月 日起至202 年 月 日 |  | 202 年 月 日前 |  |
| 202 年 月 日起至202 年 月 日 |  | 202 年 月 日前 |  |
| 202 年 月 日起至202 年 月 日 |  | 202 年 月 日前 |  |

5.4其他费用

租赁期间，乙方使用租赁物所产生的水、电、通讯等费用由乙方自行承担，并在收到甲方的收据或发票 五 日内付清；迟延支付的，每日按应付款的0.1%支付违约金。

5.4.1乙方应本着节能的原则，落实相关措施，节约用电、用水。电费（包含容量费、损耗）按实结算，单独装表，甲方不赚取差价。水费（包括损耗）按实结算，单独装表，甲方不赚取差价。

5.4.2乙方应按照电梯使用操作规程落实专人使用、管理电梯，电梯的维修、保养、年检及相关费用等由乙方承担。

5.4.3乙方在租赁期间，因其办公、仓储、经营等所涉及租赁物的一切费用（包括但不限于自行添加的设施设备及相关、投保、卫生保洁、治安等）均由乙方负责。

**第六条 租赁物的装修、维修、使用及乙方责任**

6.1租赁期间，乙方承担房屋维修责任。乙方不得对租赁物进行破坏性装修或改造，如乙方确实需对租赁物进行装修或改造，应在实施前将方案报甲方，并按规定经有关主管机关审批同意办理相关手续，审批手续齐全后方可实施。装修、装饰完成须经消防等有关部门验收合法后方可投入使用，乙方在报批过程中，甲方可给予协助，乙方在通过各项验收的10日内向甲方提供一套完整的装修、装饰竣工图纸。

6.2乙方在装修过程中，应遵守本合同以及甲方的安全管理等规定，并应遵守装修相关法律、政策文件规定，确保该装修工程不得影响甲方的正常办公和使用。如发现乙方违规施工或其他可能造成安全隐患等行为的，甲方有权采取制止、勒令停工，由此造成的损失由乙方承担。乙方在装修过程中产生的纠纷，包括但不限于发生人身、财产损害赔偿等责任，以及甲方因乙方装修而遭第三方索赔所受到的损失,全部由乙方承担。

6.3甲方保留在租赁期限内任何时候，无需征得乙方的同意，可变更、修缮及临时封闭该租赁物的公共区域或其部分（包括走道、门户、窗户、电动装置、电缆电线、水管通道、煤气管道防火等结构）的权利。如甲方上述变更、修缮及临时封闭的行为影响到乙方于本合同项下权益的，则上述行为需与乙方协商一致后方可实行。

6.4租赁期间，乙方应保证租赁物及设施的完好无损，造成损坏的，由乙方负责复原，并保证在合同终止时把租赁物及附属设施完好交还甲方。租赁期间，如非乙方使用原因造成的房屋塌陷、断裂、倾倒等由甲方承担维修及费用。

6.5租赁期间，乙方应严格遵守国家消防条例及安全生产相关规定，甲方有权督促乙方做好消防、安全、卫生工作，否则，由此产生的一切责任与损失由乙方自行承担。同时，赔偿由此给甲方造成的一切损失。（另附《安全生产治安消防安全城市长效管理责任书》）

6.6租赁期间，乙方应保证消防设施的完好，落实租赁物的安全、卫生责任制工作，确保无噪音、无污染，并自行处理生活及生产垃圾。

**第七条 生产经营保障**

除不可抗力（如市政管路停水、停电，设备检修等），在本合同4.2规定的范围内，甲方应保障乙方正常生产经营用电用水。

**第八条 租赁物的转租等**

乙方必须依法经营，不得无照经营，乙方保证其在租赁房屋内的一切商业活动符合中国法律、法规和相关规定，否则，甲方有权解除合同。本租赁物不得整体转租，不得抵押、不得担保。本租赁物单体转租时，需征得甲方书面同意，且转租期限不得超过本合同期限，否则，乙方将承担因其行为造成的一切责任和后果。

**第九条 合同终止**

9.1在租赁期限内，若遇乙方欠交租金或其他费用每逾期一日，按逾期额千分之二收取违约金。超过 15 日的，甲方在书面通催收之日起 五 日内，乙方仍未缴纳的，甲方有权停止乙方使用租赁物内的有关设施包括停电、停水、禁止乙方人员进入等，由此造成的一切损失（包括但不限于乙方的损失）由乙方全部承担。

若遇乙方欠交租金或其他费用超过 1 个月，甲方有权提前解除本合同，并按本条第2款的规定执行。在甲方以电子文件、信函等方式通知乙方之日起，本合同自动终止。甲方有权留置乙方租赁物内的财产并在解除合同的书面通知发出之日起 五 日后，申请拍卖留置的财产用于抵偿乙方应支付的因租赁行为所产生的全部费用。不足部分乙方另行补足并支付违约金及损失赔偿。

9.2未经甲方书面同意乙方不得提前终止本合同。如乙方确需提前解约，须提前 1 个月书面通知甲方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：a.向甲方交回租赁物；b.交清承租期的租金及其它因本合同所产生的费用；c.租赁保证金甲方不予退还。

9.3租赁期间，乙方因违法经营被政府有关部门查处或存在严重违反本合同约定情况的，甲方有权单方提前终止本合同。乙方所交的未到期租金、租赁保证金不予退还。甲方可保留另行要求违约赔偿的权利。

9.4除了本合同第九条第1款、第3款及本合同第十条规定的情况外，甲方不得无故提前终止本合同。甲方或甲方上级集团公司确需提前解约的，可提前 2 个月书面通知乙方，退还乙方所交的未到期租金及租赁保证金，乙方对此无异议，并承诺不追究甲方任何责任并按甲方要求腾空房屋并移交房屋。

9.5 合同终止时乙方未按本合同规定腾空房屋并移交甲方的，甲方有权按原租金的二倍向乙方收取房屋使用费。

**第十条 免责条款**

10.1因法律法规的修改或因政府拆迁政策等原因导致甲方无法继续履行本合同时，双方同意提前终止合同，互不追究责任。

10.2凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即用邮递通知对方，并应在三十日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行，或不能部分履行，或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具，如无法获得公证出具的证明文件，则提供其他有力证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。

**第十一条 违约责任**

违约方赔偿对方所造成的全部损失，包括但不限于诉讼费用、律师费用等。

**第十二条 善后问题的处理**

12.1如租赁期满或甲方依法解除租赁合同或协商解除租赁合同的，则合同终止时，对可移动且不影响房屋结构安全，设施设备完好、正常使用外的设施，由乙方自行取回，但如移动设施造成对房屋或其他设施设备损坏的，则由乙方恢复或修复费用由乙方承担。

12.2如因不可抗力导致房屋毁损导致提前终止的，则双方互不承担责任，租金及其他费用按照实际使用时间计算。

12.3租赁终止后，乙方虽然已无人使用租赁房屋，但却仍占有空置租赁房屋未移交甲方的，按租金二倍收取房屋使用费，且甲方有权随时进入租赁房屋实施腾退，房屋内滞留物品为废弃物，由甲方处置，由此产生的一切后果及费用乙方承担。

12.4乙方若使用该租赁房屋办理了工商注册（新注册或迁址注册）手续的，乙方应在租赁终止后的三个月内或在甲方指定的期限内，办理完毕工商注销或更址手续，并向甲方提供证明文件。

**第十三条 适用法律**

本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决，若协商不成，则通过仲裁程序解决，或依法向租赁物所在地人民法院提起诉讼解决。

**第十四条 其它条款**

14.1 本合同未尽事宜，双方可根据国家有关法律、法规的规定，共同协商作出补充协议。补充协议应视为本合同不可分割的一部分。

14.2 本合同附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

14.3本合同一式肆份；甲、乙双方各执贰份。

附件：1.《安全生产治安消防安全城市长效管理责任书》

甲方（印章）：杭州牡丹面粉有限公司

授权代表（签字）：

地址：

签约日期：

乙方（印章）：

授权代表（签字）：

地址：

 签约日期：

附件：1

安全生产治安维稳消防

安全城市长效管理责任书

**编号：**

根据国家法律法规的有关规定，为加强租赁房屋的安全生产、治安、维稳、消防、城市“四化”长效管理，认真贯彻“安全第一、预防为主”的方针，切实履行各自职责，防止各类安全事故的发生，确保人民生命和国家财产的安全，确保城市“四化”长效管理各项目标任务的完成，出租方杭州牡丹面粉有限公司（以下简称甲方）与承租方 （以下简称乙方）就位于杭州市余杭区良渚街道储运路107号建筑面积为14293.64平方米（以下简称该房屋）租赁物的安全生产、治安、消防安全、城市“四化”长效管理，特签订本责任书。

一、**甲方责任：**

1、按照国家有关安全生产、治安、消防的法律法规，对乙方安全生产、治安、消防安全工作进行督促、检查和指导，协助乙方宣传普及安全生产、治安消防知识，帮助提高自防自救能力。

2、经常检查乙方安全生产、治安和消防制度的落实情况，及时纠正或制止各类违规现象，督促乙方采取整改和防范措施，消除各类不安全隐患。

3、定期检查乙方消防器材的保养、使用情况，确保消防器材数量齐备，性能完好。

4、检查乙方城市“四化”长效管理制度的落实情况，发现城市“四化”感官指标不达标现象，将督促乙方整改，帮助提高长效管理能力。

二、**乙方责任：**

1、乙方必须承担租赁期间（ 年 月 日— 年 月 日）的安全生产、治安、消防安全管理责任。乙方法定代表人（承租人）为安全生产、治安消防责任人。凡因安全、城市“四化”长效管理制度不落实，管理不严，隐患整改不及时，生产操作不当，以及违规储存易燃易爆物品，不按规定使用电器等引起的城市“四化”长效管理责任、治安问题和火灾事故一律由乙方负责，由此产生的经济损失、责任处罚均由乙方全部承担。

2.、对于甲方租赁物中的附属设施（特别是电梯等特种设备），乙方有规范使用的权利，但必须严格按照国家相关法律、法规执行，确保安全生产。

3、乙方必须制定并认真落实好各项安全生产、治安、消防安全和城市“四化”长效管理制度，严格安全检查制度，抓好各类不安全隐患的整改。

4、负责对乙方员工开展经常性的消防和安全生产知识教育，负责配备齐全

各类消防器材，熟悉了解消防器材的性能、质量，掌握消防器材的使用方法，定期检查消防器材的保养维护情况，确保消防器材数量充足，性能完好。

5、加强治安管理，认真堵漏防范。按职能部门要求规范劳动用工。落实贵重物品的技术防范要求，确保不发生任何治安问题以及违法案件。

6、乙方必须按防火要求将生产经营区按规定划分禁烟区和用火区域，严禁乱堆乱放各类物料，保持通道、楼道和其它疏散通道的畅通无阻。加强用电管理，严禁乱拉乱接电源和超负荷用电以及违规使用电器，落实专人管理，确保安全用电。每层楼板设计承重上限为每平方米350公斤，严禁超重超高堆放物品及在经营场地内住宿（值班人员除外）。

7、乙方在租赁期间，必须接受甲方在安全生产、治安、消防安全、城市“四化”长效管理工作的检查、监督、指导，服从有关职能部门依法管理，及时处理好各职能部门提出的整改意见和处罚，如拒不执行，甲方按房屋租赁协议有关条款进行处置。

8、乙方经营性租赁合同必须报甲方职能部门备案。

1. **本责任书一式两份，甲、乙双方各执壹份，严格信守。**
2. **本责任书签订之日起生效。**

**甲方：（盖章）杭州牡丹面粉有限公司**

**代表：（签字）**

**乙方：（盖章）**

**代表：（签字）**

  **年 月 日**