

房屋租赁合同

(样 稿)

出租方：浙江中医药大学附属第二医院(浙江省新华医院)

承租方：_____

本合同当事人

出租方（以下简称甲方）：浙江中医药大学附属第二医院(浙江省新华医院)

地址：浙江省杭州市潮王路 318 号

邮编：

联系人电话：

承租方（以下简称乙方）：

地址：

邮编：

联系人电话：

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就本合同项下房屋的租赁事项达成协议如下：

第一条 出租标的基本情况

1. 本合同项下租赁房屋（以下简称“租赁房屋”）坐落于浙江中医药大学附属第二医院(浙江省新华医院)住院楼一楼东侧，建筑面积：约 50 平方米（具体面积以实物现状为准）。

第二条 租赁期限

房屋租赁期共三年，自交付之日起三年整。

第三条 租赁房屋用途

1、该房屋用途为：经营医疗药品等（不含医疗器械耗材类）。乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定经有关部门审核批准前，不得擅自改变该房屋的用途，且乙方使用该房屋不得违反国家有关法律法规的规定，否则乙方承担全部法律责任和后果。

2、乙方经营商品售价不得高于杭州市同品牌门店价格，甲方定期组织市场调研，若发现乙方经营商品价格高于院外同品牌门店售价的，以书面形式通知，第一次发现一项扣除保证金 5000 元，第二次发现一项扣除保证金 10000 元，第三次发现直接要求停业整改，如整改无效，甲方有权要求责令退出，后果乙方承担。

3、自合同生效之日起，6 个月内自行负责营业执照、经营许可证、医保对接等事宜，超出此期限，甲方有权单方面解除租赁合同并重新启动公开招租项目。

4、承租期内，帮助支持甲方学术科研能力提升，承租期内与甲方共同开展科研项目不少于 2 个。

5、本项目乙方须接受甲方相关部门管理，管理办法（暂行）内容如下，如后续甲方修

订管理办法，根据最新修订的管理办法执行日常经营工作，具体内容如下：

为加强院内药店管理，确保药品质量、药品供应和合规经营，对院内药店实施月度积分制管理，初始分值为 100 分。

协议年度月度积分<80 分时，较 80 分，每低一分，根据问题实际情况，甲方有权对乙方酌情扣罚，当月给予 500 元起罚款。

甲方药剂科、医务部等管理部门每月一次对院内药店的药品质量和经营情况进行监督检查。

扣分项及分值：

药品目录：所有在售药品均应为按照《新药引进采购制度》规定引进的目录内药品，不得销售目录外药品。抢救用药可在接到药剂科通知后紧急购入药品，由药剂科负责及时补办相应手续。同时，对于医院按照规定决定引进的药品，不得以药品进价等原因拒绝引进。每发现一个目录外药品（现场和销售记录）扣 5 分。同样，每发现一个应当引进而无故没有引进的药品扣 5 分。

药品价格：销售的药品必须严格执行国家及省市价格主管部门制定的药品价格政策，不得自主涨价。每发现一个药品（现场和销售记录）不符合规定扣 5 分。

处方调剂：调剂处方前，严格审核处方的合法性、规范性和适宜性。发现不合格处方时，应当拒绝调剂。发现假冒处方时，还应及时向药剂科报告。每发现一张假冒处方扣 20 分。

其他：发现其他违反药品经营的情况，按照有关部门的规定处理。

6、甲方场地上每日营业时间至少到晚上 9:00，全年营业。

7、乙方承租后保证正常营业，便捷服务医院员工和患者，遵守医院医疗安全、消防安全等相关规章制度，恪守《医疗机构工作人员廉洁从业九项准则》相关规定。

第四条 租金及支付方式

1. 租金标准：首年租金_____元（大写_____元），第二年租金租金_____元（大写_____元），第三年租金租金_____元（大写_____元），总计_____元（大写_____元）。

2. 租金支付时间及支付方式：租金按年结算，先付款后使用。首期租金在租赁合同订立之日起 5 个工作日内打入甲方指定账户（户名：浙江中医药大学附属第二医院；账号：75718100117188；开户行：杭州银行湖墅支行），之后的各期租金在上个付费周期届满日的 30 天前由乙方直接将租金打入甲方指定账户。

3. 本合同项下乙方需支付给甲方的租金及其他费用均以人民币结算，以支票转账、汇款等约定形式支付到甲方指定账户。如甲方账户信息变更的，乙方须将租金和相关费用支付

到甲方书面通知的账户。甲方应于收到租金 5 日内交付乙方租金发票。

第五条 履约保证金

1. 乙方应在本合同签署之日起 5 个工作日内向杭交所指定账户一次性支付交易服务费、履约保证金等交易资金（本合同签署当日，乙方交纳的交易保证金依次冲抵交易服务费、履约保证金）。其中履约保证金 万元（大写： 万元整），为首年成交金额的一个月租金（四舍五入保留至整数，单位为元）。

2. 若非甲方原因，出现以下任一情况时，乙方交纳的履约保证金不予退还，先用于补偿杭交所的交易服务费，剩余部分作为对甲方的经济补偿金，履约发保证金不足以补偿的，相关方有权按照实际损失继续追诉：①乙方提交承租申请并交纳履约保证金后在承租期内单方撤回承租协定的。②取得租赁后，不能够在六个月内取得省市级医保资格的。③本项目被用于转包或分包的。④出现经营的商品不按甲方监督管理要求，甲方有权利从履约保证金中罚没乙方违规经营商品销售额 2 倍的罚金。

3. 本项目乙方须按以下标准支付交易服务费：

（1）若只征集到一家意向承租方的，承租方须支付各年累计租金 1% 计的交易服务费；

（2）若征集到两家及以上意向承租方的，承租方须支付各年累计租金 2% 计的交易服务费。

4. 杭交所经甲方申请之日起 3 个工作日内将乙方已交纳的履约保证金全部划转至出租方指定账户

5. 租赁期满或合同解除后，履约保证金除抵扣应由乙方承担的费用、租金、以及乙方应承担的违约赔偿责任外，剩余部分应在合同期满或终止以后乙方腾空租赁场地，财产移交手续办理完毕且结清本合同约定所有款项的 10 个工作日内，由甲方无息退还给乙方。

第六条 房屋交付及收回

1. 交付：甲方应在乙方支付首期租金后 10 个工作日内将房屋按现状交付给乙方，交房之日即出租方通知承租方收房的书面通知上注明的收房日期。（房屋附属设施、设备清单交付需经双方交验签字盖章。）甲方应保证租赁场地交付乙方之前的水、电、燃气、暖气、通讯、收视、互联网、卫生、物业管理费等费用予以结清。如确有特殊原因需要延迟移交标的的，出租人则另行通知承租人，租赁期限将相应顺延。

2. 收回：租赁期满或合同解除之日起 10 天内乙方应返还该房屋及其附属设施、设备，搬离属于乙方的有关设施设备及财物并保持场内建筑的完好状态，且不得向甲方提出任何补偿要求。逾期未搬离的，甲方有权自行处理，涉及相关费用在履约保证金中扣除，不足部分

由乙方承担。甲乙双方应结清各自应当承担的费用。

3. 租赁关系终止时,甲方不对乙方的装修进行补偿。装修部分归乙方处置,但不得影响甲方使用或出租。

第七条 租赁期间费用承担

1. 租赁期间,因租赁产生的各项税收和行政收费由双方各自依法承担。

2. 租赁期间,租赁房屋发生的水、电、燃气、暖气、通讯、收视、互联网、卫生、物业管理费以及房屋、附属物、相关设施设备的日常维修费等所有费用,均由乙方承担,其中水费、电费按实计取,按年支付。

3. 如因乙方擅自改变房屋用途,给甲方或租赁房屋造成损害或经济损失的,乙方须承担全部的经济赔偿和法律责任。

第八条 房屋及附属设施的维护与管理

1. 租赁期内,甲方应保障该房屋及附属设施主体结构处于适用和安全的状态。房屋主体结构由甲方负责维修,其他由乙方负责维修并承担全部维修费用。属于甲方维修范围的,甲方应在接到乙方书面通知后十日内组织维修,也可委托乙方代为维修,费用由甲方承担;属于乙方维修范围的,乙方也应在发现后十日内组织维修,乙方拒不维修,甲方可代为维修,费用由乙方承担。乙方阻拦甲方维修的,视为乙方违约,甲方有权解除合同;房屋及附属设施设备使用过程中的日常维护、安全管理由乙方负责,因之产生的费用由乙方承担。

2. 乙方如对房屋进行室内外装修,须事先征得甲方的书面同意后,方可施工。此施工如需向政府相关部门报批,可以以甲方的名义申报,但报批、验收工作及费用由乙方承担,甲方应积极予以协助。对于乙方装修、装饰、改善和增设的他物,甲方不承担维修义务。

3. 乙方应合理使用并爱护房屋及附属设备,因乙方原因造成毁损灭失或发生故障的,由乙方负责修理、更换或按市场价赔偿,具体方式由甲方决定;乙方拒绝的,甲方有权自行维修或购置新物,费用自履约保证金中扣除,不足部分由乙方承担。

4. 乙方应服从甲方管理,遵守甲方及物业所在地物业公司的管理规定,负责承租区域内各项秩序的维护和管理,确保其经营行为和员工活动不对租赁场所其他租赁客户和来访人员造成不利影响,不妨碍他人正常的经营和办公秩序,不在承租区域内进行扰民、有污染及违反公序良俗的经营活动,不进行违法经营、违法活动。

5. 甲方对租赁房屋进行检查和维护时,乙方应予以配合。

6. 乙方应高度重视消防、安全和治安保卫工作,切实负责承租区域内消防、安全和治安保卫责任。在签订《房屋租赁合同》的同时,双方另行签订《治安综合治理、安全生产责

任书》。双方同意在租赁期内，如政府或出租方上级部门对消防安全，治安等提出新的要求时，签订新的《治安综合治理、安全生产责任书》。

7. 乙方应自行做好承租区域内的清洁卫生和垃圾清运，严禁在楼梯、通道等公共场所堆放杂物。

8. 未经甲方书面同意，乙方不得在承租区域内、外设置任何能在外立面显示的广告宣传、灯箱、招牌标记、装饰、旗帜、海报或其他展示。一经发现，甲方有权拆除，所有费用，由乙方承担。若经甲方及相关主管部门同意设置的上述设施，乙方要确保其施工和运行安全，特别重视在台风、雷雨、冰雪等恶劣天气条件下的设施安全，因乙方设置的上述设施发生脱落、坠落造成他人损害的，相关赔偿责任由乙方承担，且上述设施的维修责任由乙方负责。

9. 租赁期内，乙方应向声誉良好并有偿付能力的保险公司投保租赁房屋及所有设施设备（包括乙方重置部分及自有设备）的财产一切险，装修期间还需投保安装工程一切险。如未投保发生风险，所有损失由乙方自行承担，与甲方无关。

第九条 房屋转租

租赁期内，未经出租方书面同意，承租方不得转租或转借、与他人共同使用、与他人联合开发或合作运营等方式进行租赁房屋租赁使用权的转移，亦不得将全部或部分租赁房屋使用权用作担保、抵押、质押或设置其他第三方权利。

第十条 交验身份

1. 甲方应向乙方出示营业执照并提供复印件备查。
2. 甲方应向乙方出示房屋所有权证并提供复印件备查。
3. 乙方应向甲方出示营业执照并提供复印件备查。

第十一条 甲方承诺

1. 对出租房屋拥有合法、有效的处分权；
2. 为签订本合同之目的向乙方提交的各项证明文件及资料均为真实、完整的；
3. 签订本合同所需的包括但不限于授权、审批、公司内部决策等在内的一切批准手续均已合法有效取得，本合同成立的前提及先决条件均已满足；
4. 出租房屋没有违反对甲方具有约束力的公司章程、所签署的合同、协议及所有法律文件。甲方承诺按照本合同约定的交付方式及时将出租房屋交付给乙方。

第十二条 乙方承诺

1. 具有签订和履行本合同的能力；
2. 乙方承诺竞租报名所提交的资料和符合承租条件的有关证明均为真实、合法、有效

(含有关附件)。

3. 乙方承诺: 同意在租赁期间甲方有权将租赁房屋抵押或进行出售, 同意配合出具相关同意证明和承诺书(但证明和承诺书不要求乙方放弃承租权或其他合同权利, 乙方也不以此为由提出终止租赁合同而免责)。

4. 乙方须自行承担租赁经营期间对外发生的全部债务及责任, 并确保不对出租方权益造成不利影响。

第十三条 所有权变动

1. 租赁期内甲方转让该房屋的, 甲方应当提前 10 日通知乙方, 乙方在同等条件下享有优先于第三人购买的权利。

2. 租赁期内该房屋所有权发生变动的, 本合同在乙方与新所有权人之间具有法律效力。

第十四条 合同的变更和解除

1. 经甲乙双方协商一致, 可以变更或解除本合同。

2. 有下列情形之一的, 本合同终止, 甲乙双方互不承担违约责任:

- (1) 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的;
- (2) 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的;
- (3) 因自然原因导致该房屋毁损、灭失, 或者被鉴定为危险房屋的。

因上述原因而解除合同的, 租金按照实际租赁时间计算, 不足整月的, 按天计算, 多退少补。若因前款第(1)、(2)项解除合同, 对该房屋装修、装饰所获得的拆迁补偿由乙方享有。

3. 甲方有下列情形之一的, 乙方有权单方解除合同:

- (1) 未按约定时间交付房屋, 经乙方催告后 10 个工作日内仍未交付的;
- (2) 交付的房屋不符合合同约定严重影响乙方使用的;
- (3) 不承担约定的维修义务致使乙方无法正常使用该房屋的;
- (4) 交付的房屋危及人身安全的。

4. 乙方有下列情形之一的, 甲方有权单方解除合同和收回该房屋, 并有权自行营业或另行寻找合作方:

- (1) 不支付或者不按照约定期限支付租金、履约保证金达 10 个工作日的;
- (2) 未经甲方书面同意擅自改变该房屋用途的;
- (3) 擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的;
- (4) 未经甲方书面同意转租、分租、出借或以其他方式将该房屋让与他人使用的;
- (5) 利用该房屋存放危险物品或有违法、违规行为的;

(6) 逾期 20 日未支付按本合同约定应当由其承担的费用;

(7) 出租方通知承租方交房, 承租方拒绝收房或逾期接收超过 10 个工作日的;

因上述情形解除租赁合同, 乙方在租赁房屋内添置的装修装饰资产无偿归属甲方所有。
乙方有上述情形之一的, 自甲方终止合同的通知到达乙方时, 本合同立即终止。

第十五条 合同期满

合同到期前, 乙方若愿意继续承租的, 应按照国有资产出租的有关规定参加新一轮房屋招租, 在同等条件下享有优先承租权; 乙方未按照国有资产出租的有关规定参加新一轮房屋招租的, 视为放弃优先承租权。若乙方未能竞得或未参加新一轮房屋招租的, 应按约定及时清场搬离, 归还甲方房屋。

第十六条 违约责任

1. 甲方未按约定时间交付房屋的, 每逾期一天, 应按乙方已支付租金的万分之四的标准向乙方支付违约金; 乙方未按约定支付租金的, 除应及时如数补交租金外, 每逾期一天, 应按应付租金的万分之四的标准向甲方支付违约金。

2. 乙方有本合同第十四条第 4 款第 (2)、(3)、(4)、(5) 项约定的情形之一的, 还应向甲方支付 1 个月租金作为违约金; 若甲方遭受的损失数额超过违约金数额的, 乙方还应赔偿该超过部分。

3. 乙方有本合同第十四条第 4 款第 (6) 项约定情形的, 除甲方有权解除合同外, 乙方还应补交齐所有的费用、滞纳金、罚款等款项, 否则, 甲方有权从履约保证金扣除; 给甲方造成损失的, 乙方应予以赔偿。

4. 因甲方未按约定履行维修义务造成乙方人身、财产损失的, 甲方应承担赔偿责任。

5. 租赁期内, 甲方需提前收回该房屋的, 应提前 60 日通知乙方, 退还剩余租赁期对应的租金, 并向乙方支付 1 个月租金作为违约金; 租赁期内, 乙方需提前退租的, 应提前 60 日通知甲方, 且应向甲方支付 1 个月租金作为违约金。

6. 乙方未在第六条第 2 款约定期限内返还承租房屋及附属设施设备的, 自约定期限届满次日起, 每逾期一天, 乙方应按五倍日租金向甲方支付违约金。

7. 乙方未按约定支付违约金, 甲方有权从履约保证金中直接扣除, 不足部分乙方应予以补齐。

8. 甲乙任何一方违背其声明、保证和承诺的, 另一方有权按年租金的 50% 的标准要求对方支付违约金。

9. 由于一方的过错造成本合同不能履行、不能完全履行或被政府有关部门认定为无效时,

由过错的一方承担违约责任，双方均有过错的，则由双方按责任大小承担各自相应的责任。

第十七条 通知与送达

1. 因履行本合同而发生的一方发给另一方的通知、信件或数据电文等应按本合同内所示下列约定的地址、联系人和通信终端发送。一方当事人变更名称、地址、联系人或通信终端的，应当在变更后 5 日内通知对方当事人，对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达，电子送达与书面送达具有同等法律效力。如因一方未通知变更地址、名称、联系人或通信终端导致送达不能或约定地址、通信终端无人接收通知、信件或数据电文的，则在一方约定地址和通信终端寄送或发送通知、信件或数据电文之日起第 5 日视为送达。

2. 双方通讯地址如下：

甲方：

地址：

电话：

邮编：

传真：

邮箱：

联系人微信号：

乙方：

地址：

电话：

邮编：

传真：

邮箱：

联系人微信号：

3. 任何一方当事人向对/他方所发出的信件，自信件【尽量约定为邮政特快专递】交邮后的第 7 日视为送达；发出的短信/传真/微信/电子邮件，自前述电子文件内容在发送方正确填写地址且未被系统退回的情况下，视为进入对方数据电文接收系统即视为送达。若送达日为非工作日，则视为在下一工作日送达。

第十八条 争议解决方式

因履行本合同发生的争议，由双方当事人协商解决；协商或调解不能解决的，依法向房

屋所在地也即合同履行地人民法院起诉。

第十九条 廉洁条款（如涉及）

甲方郑重提示：甲方严格禁止商业贿赂行为；甲方或乙方均不得为合同之目的向对方或对方经办人索要、收受、提供、给予合同约定以外的其它利益；对于商业贿赂行为，甲方将保留追究有关人员法律责任的权利。

甲方廉政举报电话：

乙方廉政举报电话：

第二十条 其他约定事项

1. 租赁期内，乙方对承租房屋进行装修、改造，应以不影响房屋主体结构安全为准，装修施工前，乙方必须向甲方提交详细的设计方案及图纸，并须经甲方书面同意后，乙方按规定自行向消防及其他主管部门办理审批和报备手续。审批和报备相关手续费用由乙方承担。装修涉及拆改、变动建筑主体和承重结构，或者超过设计标准增加房屋使用荷载的房屋改造完成后乙方需组织乙方、设计单位和施工单位进行竣工验收，未经过相关部门审批及验收通过，乙方不得投入使用。

2. 租赁期内及乙方逾期返还期间，租赁房屋及附属设施设备范围内的消防、防盗等工作由乙方负责，若发生消防事故、失窃等致甲方或任何第三方人身、财产损害的，一切责任由乙方承担。

3. 本合同未尽事宜，经双方共同协商签订补充协议，补充协议内容与本合同不一致的，以补充协议内容为准。本合同和补充协议中未规定的事项，遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

4. 本合同经双方负责人或授权代表签字、盖章后生效。甲、乙双方自觉接受政府相关部门的监督管理。

5. 本合同经甲乙双方签字盖章后生效。本合同（及附件）一式 份，其中甲乙双方各执一份，房屋租赁管理行政机关备案一份，XX 产权、浙江产权交易所有限公司执壹份，具有同等法律效力。

6. 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。

(以下为《房屋租赁合同》签署页)

出租方(甲方): 浙江中医药大学附属第二医院(浙江省新华医院)

授权代表/法定代表人(签字):

签署日期:

承租方(乙方):

授权代表/法定代表人(签字):

签署日期:

治安综合治理、安全生产责任书

根据《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国治安管理处罚法》、《中华人民共和国安全生产法》、《浙江省消防安全管理条例》等国家、省市相关法律法规规章的规定的要求，特签订本《治安综合治理、安全生产责任书》。

一、承租人必须认真贯彻执行国家有关安全、消防、治安综合治理的法律、法规和政策要求，全面落实安全生产的规章制度和治安综合治理各项要求，采取切实有效的措施，确保承租区域内依法合规经营和生命财产的安全。承租人对承租房屋区域内的消防、治安管理和安全生产负全部责任，其法定代表人是第一责任人。

二、承租人要自觉接受出租人的消防、安全和治安管理部门的检查和监管。

三、承租人应合法经营，严格按照租赁合同的规定用途和经营范围使用。不得利用租赁场所进行违法经营、违法活动。

四、承租人应全面落实各项治安综合治理、安全生产责任制。包括但不限于以下内容：

1、认真贯彻“预防为主”的方针，建立健全行之有效的规章制度，各项应急预案，落实安全和治安的各项责任制。

2、认真开展治安综合治理、安全生产法律法规宣传教育和组织员工进行安全消防培训演练，提高员工遵纪守法的自觉性和安全防范意识。

3、积极开展各种专项活动，加强员工管理，组织定期检查，确保不发生刑事案件、社会治安案件和安全消防责任事故。

4、根据消防部门有关规定和自身实际情况配备足够的消防器材，设置消防安全标志。消防器材应安置在指定地点，不准随意移动或作其它使用，不准在消防器材附近堆放任何物品。定期组织检验、维修消防器材，确保完好有效。

5、保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通。严禁堵塞、封堵及影响安全消防通道的行为。

6、每天下班前应有专人检查安全，做到断水、断电、关窗锁门。

7、保证各种用电设备、仪器必须保持正常运转，严禁超负荷运行，严禁设备、仪器带病作业。

8、安装和修理用电设备、仪器时，应由电工或专业人员进行操作并认真检验。

9、做好防台、防风，确保加装的玻璃幕墙、广告牌、灯箱、招牌等的牢固安全。

五、未经出租人及相关主管部门书面批准，承租人不得进行以下行为：

- 1、装修、改造租赁房屋；
- 2、私拉电力线路或变动室内电路；
- 3、超过原设计装表容量擅自增加用电或使用大功率电器；
- 4、使用或存放易燃易爆及其它危险品；
- 5、临时用火；

6、其它有可能对承租房屋或他人安全带来影响的行为。

以上事项，按相关法律法规规定，应事先经消防及其它相关政府主管部门审批的，由承租人负责申请批准，未经批准，不得实施。

六、凡因承租人原因而引起治安综合治理、安全消防事故和案件，由承租人负全部责任。

七、根据实际需要，出租人将对本《治安综合治理、安全生产责任书》做进一步修改或补充，补充条款具有同等效力。

八、本责任书是房屋租赁合同的补充，与其具有同等法律效力，由双方盖章后生效。

九、本责任书有效期限与房屋租赁合同一致。

十、此责任书一式二份，承租人一份，出租人一份，经双方盖章后生效。

出租人(盖章):

承租人(盖章):

年 月 日

年 月 日