

合同编号：2025 年*****号

杭州市公共交通集团有限公司

房屋租赁合同

二〇二五年 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、房屋改造及装修管理
- 七、房屋修缮责任
- 八、房屋安全管理
- 九、变更及解除本合同的条件
- 十、违约责任
- 十一、特别条款
- 十二、房屋交还
- 十三、通知和送达
- 十四、争议解决
- 十五、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：按实填写

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拱墅区余杭塘路 478 号（编号 10-4）房屋之相关事宜，在自愿、平等、互利的基础上达成协议。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拱墅区余杭塘路 478 号（编号 10-4）的建筑面积为1645.64平方米的房屋出租给乙方（以下简称“房屋”或“租赁房屋”），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。

1.2 该房屋的设计使用功能为公交停保基地。乙方在承租前已对租赁房屋的相关资料 and 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及费用由乙方自行承担。

担。若涉及有许可、审批需以甲方名义办理的，乙方应及时书面向甲方提出办理申请，甲方协助乙方办理，但该等协助并不影响前述有关责任和费用的承担约定。

1.4 该房屋仅限乙方自用，不得转租/转包或以借用、联营等其他形式变相转租/转包。

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，计三年（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。

（1）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。

（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。

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）		年递增
第 1 年度	*****年*****月*****日至*****年*****月*****日	*****元/m ² ·日	*****元/年	年递增 1%
第 2 年度	*****年*****月*****日至*****年*****月*****日	*****元/m ² ·日	*****元/年	年递增 1%
第 3 年度	*****年*****月*****日至*****年*****月*****日	*****元/m ² ·日	*****元/年	年递增 1%

备注：日租金=年租金/365 天/面积，四舍五入，归整到小数点后两位。

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。首期租金按照杭州产权交易所有限责任公司要求支付至指定账户，由杭州产权交易所有限责任公司向甲方转款。合同约定有免租期的，第一期租金支付时折抵免除，即第一期应付租金金额为扣减免租期内相应租金后的金额。

租金支付时间节点明细详见附件四，按当年租金标准计算后四舍五入，取两位小数。

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：中国建设银行股份有限公司杭州解放路支行

开户名：杭州市公共交通集团有限公司

账 号：33001616284053000018

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，乙方同意于首期租金支付时同时支付履约保证金，履约保证金按照 3 个月租金为标准计收，即人民币*****元。全部履约保证金以银行转账支付的形式按照杭州产权交易所有限责任公司要求支付至指定账户，由杭州产权交易所有限责任公司向甲方转款。在合同履行期间若有因各种原因产生的履约保证金补足的，则由乙方转账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：中国建设银行股份有限公司杭州解放路支行

开户名：杭州市公共交通集团有限公司

账 号：33001616284053000018

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。

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。

4.4 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 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。故本合同签署时，承租人应同步与现场物业公司签署物业管理协议并缴纳物业管理费。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，租赁房屋内部包括卫生保洁、秩序维护、垃圾清运、消防设施定期检查更新等，及由乙方单独使用的内部电梯维保、维修、安全使用责任等内在的各项工作均由乙方

负责并承担费用。对公共区域乙方还应做好门前三包。无论该等工作是否已经包含在乙方的物业管理范围内委托物业公司负责，甲方均有权就此向乙方提出整改要求。

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 房屋改造及装修管理

6.1 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。

6.2 在租赁房屋范围内开展的装修活动，由乙方自行管理。如装修活动涉及非租赁区域或可能影响甲方公交场站运营的，乙方应提前书面告知甲方并取得甲方确认后方可实施。甲方应在收到乙方书面告知后5个工作日内进行书面回复。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。涉及主体结构调整的，须事先由原设计单位或同等资质的设计单位对建筑结构安全等进行复核，确保不影响建筑整体结构安全。

6.3 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履约保证金中扣除。

6.4 若发生乙方未按 6.2 条实施装修行为且拒不整改的，甲方有权视情节每次扣除 0.5%-1% 的履约保证金（如不足 1000 元的，按照每次 1000 元扣除）。甲方亦有权视情况委托第三方对乙方行为进行纠正，有关费用从乙方履约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。

第七条 房屋修缮责任

7.1 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。

7.2 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。

7.3 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 1000 元的，按照每次 1000 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。

7.4 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。

7.5 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 7.2 条执行。

7.6 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。

7.7 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。

7.8 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。

第八条 房屋安全管理

8.1 乙方应在合同签订时同步订立《物业安全管理协议》，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。

8.2 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。

8.3 就双方对安全管理约定，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责任。乙方应自行设立管理执行体系和相关制度，设置安全管理岗位，以确保安全管理工作落实到位，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。

8.4 如乙方未按《物业安全管理协议》约定严格履行安全管理义务的，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 1000 元的，按照每次 1000 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。

8.5 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。

第九条 变更和解除本合同的条件

9.1 在租赁期限内，有下列情况之一的，本合同自动终止，双方互不承担违约责任：

9.1.1 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；

9.1.2 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。

9.2 甲方或乙方因己方原因需提前收回房屋或提前退交部分\全部房屋的，需提前4个月书面通知对方并经双方协商一致后可解除或变更本合同；因变更或解除本合同使一方遭受损失的，应由另一方负责赔偿，赔偿金额由双方协商确定，原则上不超过3个月当期租金的标准。

9.3 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：

9.3.1 租赁房屋被司法机关或者行政机关依法查封的；

9.3.2 租赁房屋权属出现争议的；

9.3.3 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。

9.4 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。

第十条 违约责任

10.1 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。

10.2 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：

10.2.1 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；

10.2.2 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；

10.2.3 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，且累计欠付金额超过履约保证金总额的；

10.2.4 违反合同约定将租赁房屋转租/转包的；

10.2.5 未经协商一致擅自提前退租的；

10.2.6 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；

10.2.7 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；

10.3 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。

10.4 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。

第十一条 特别条款：

11.1 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。乙方在本合同租赁期内无拖欠租金、无安全隐患未整改、未发生安全事故的基础上在同等条件下享有优先承租权，且可在甲方按规定重新进行公开招租期间继续使用该房屋。若存在超过原租赁期限的，则按最后一期租金标准支付使用费。甲方重新招租后，乙方中标的，双方续订租赁合同。乙方未能中标的，乙方承诺接到甲方书面通知后一个月内腾退并搬离。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。

11.2 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。

第十二条 房屋交还

12.1 租赁期满或合同提前解除后,乙方须于 15 日内自行搬迁屋内所有物品并完成现场清理,在保证不影响房屋的完好及正常使用后通知甲方进行房屋接收。甲方确认接收日为乙方完成房屋交还日。在交还前的期限内乙方仍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。若甲方发现房屋存在损坏或其他影响正常使用问题的,甲方可选择拒绝接收、自应交还之日起算占用费直至乙方修复该等问题,或选择代为恢复。占用费、代为恢复等费用可在乙方所缴纳的履约保证金中直接扣除。

12.2 屋内如有遗留物品未能清空或未完成现场清理的,12.1 条的搬迁期限届满后全部视为遗弃物任由甲方处置,可能的损失、处置费用和清理费用均由乙方承担,甲方有权直接从履约保证金中扣除。

12.3 除 12.1 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。

12.4 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。

12.5 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。但宽限期间仅可申请一次,且不适用于乙方违约导致解除的情形。

12.6 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。

12.7 按照约定应由乙方承担的占用费、修复费、清理费、处置费等各项费用，若履约保证金已经被罚没或不足以覆盖该等费用的，乙方应在接到甲方通知后 10 日内向甲方支付。该等费用的产生均系乙方怠于履行合同义务产生，乙方自始不可撤销的放弃对于费用标准的异议权，同意以甲方实际发生的费用无争议的进行支付。

第十三条 通知和送达

13.1 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：杭州市上城区婺江路 289 号 邮政编码：310000

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）

13.2 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。

13.3 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。

13.4 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，甲方指定董侃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。

13.5 前述约定的乙方送达方式同样适用于公证处、司法机关、仲裁机构的法律文书的送达。

13.6 隶属于甲方的杭州市公共交通集团有限公司场站建设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场站建设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。

第十四条 争议解决

14.1 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。

第十五条 生效及其他

15.1 其他约定：如因项目特性在租赁范围附图外的其他区域需由乙方承担管理责任以保障整体安全的（包括项目整体均由乙方承租、公共区域与乙方租赁范围交织等情况），双方在本合同中另行附图明确租赁管理范围。乙方基于对现场的预先充分了解，承诺无争议的对租赁管理范围附图所示范围整体承担管理责任。管理责任的标准同本合同及《物业安全管理协议》约定的租赁范围的管理责任标准。

但乙方的租赁使用权仍以租赁范围附图为限，不因承担管理责任而对未计租面积享有使用权，特别是区域内的规划车位不得占用。其他区域也仅可基于租赁功能实现的必要作合理利用，且不得违背规划用途、不得造成安全隐患或其他实施可能影响房屋或第三方权益的行为，亦不得对外经营或出租或以其他方式提供给第三方使用。

未在租赁范围附图和租赁管理范围附图（如有）中载明的其他外立面、屋顶、楼道、架空层等区域，乙方均不得擅自做任何使用或以其他形式的占用。

15.2 本合同一式陆份，其中甲方执叁份，乙方执叁份，经双方签署后生效。

15.3 《物业安全管理协议》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：*****

签约日期：_____年____月____日

乙 方：*****

地址：*****

电话：*****

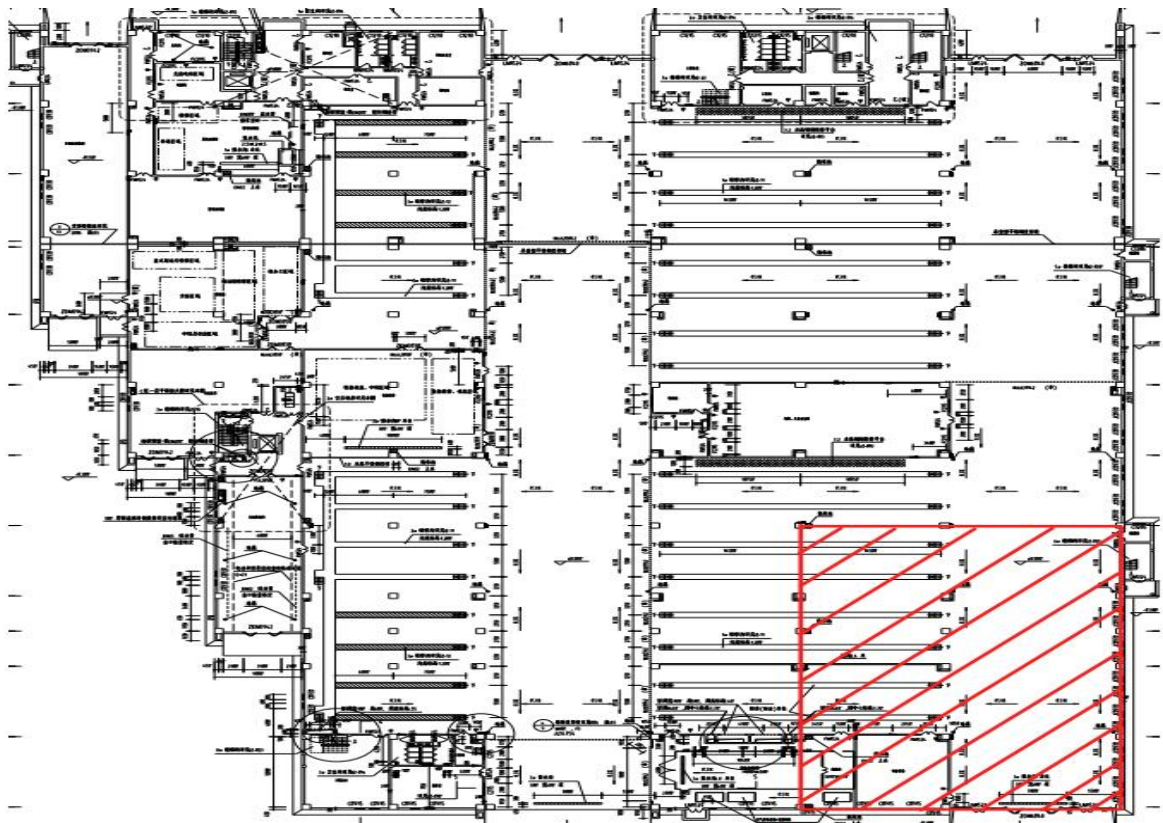
代表人/代理人：*****

签名盖章：*****

签约日期：_____年____月____日

附件一 总平面图（含租赁范围）

1、租赁范围（红色框内）



2、管理范围附图

同租赁范围

附件二 设施设备清单

/

附件三 可提供的项目资料

- 1、不动产权证：浙（2018）杭州市不动产权第 0028046 号
- 2、竣工验收备案表：编号 31000620170527101
- 3、建设工程消防验收意见书：杭公消验字[2017]第 0020 号

附件四 租金支付明细表【说明：如涉及免租期折抵的，下表中应对相应折抵进行表述】

	支付时间	支付租金周期	支付金额（元）
第一期	***年**月**日	***年**月**日至***年**月**日	*****
第二期	***年**月**日	***年**月**日至***年**月**日	*****
第三期	***年**月**日	***年**月**日至***年**月**日	*****
第四期	***年**月**日	***年**月**日至***年**月**日	*****
第五期	***年**月**日	***年**月**日至***年**月**日	*****
第六期	***年**月**日	***年**月**日至***年**月**日	*****
第七期	***年**月**日	***年**月**日至***年**月**日	*****
第八期	***年**月**日	***年**月**日至***年**月**日	*****
第九期	***年**月**日	***年**月**日至***年**月**日	*****
第十期	***年**月**日	***年**月**日至***年**月**日	*****
第十一期	***年**月**日	***年**月**日至***年**月**日	*****
第十二期	***年**月**日	***年**月**日至***年**月**日	*****

说明：每期租金按当年租金标准计算后，四舍五入，取两位小数

物业安全管理协议

甲方（出租方）：杭州市公共交通集团有限公司

乙方（承租方）：

为进一步明确甲乙双方在《房屋租赁合同》履约过程中所涉及的安全管理责任，双方经平等自愿协商，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》等相关法律法规签订本协议，双方应恪守执行。

一、安全管理责任

1、乙方作为承租方，对租赁房屋独立承担安全管理责任，并承诺严格按照本协议约定开展安全管理。

2、乙方知悉租赁房屋所在场地具有公交场站的功能属性，乙方需在优先保障公交场站功能正常实现的前提下使用。乙方及其相关人员对租赁房屋使用应仅限于《房屋租赁合同》约定的租赁范围，非经甲方允许不得进入非租赁区域。若乙方及其相关人员因客观原因确需临时进入非租赁区域的（包括临时通过等情形），需遵守场站相应的管理要求，否则乙方需承担由此导致的不利后果和法律责任。

3、若租赁房屋内存在与甲方或甲方下属公司共用部分公共设施设备的情况，因使用该等公共设施设备导致安全事故发生的，双方同意根据事故责任认定结果按双方的过错程度分别承担法律责任。

4、乙方应在接收租赁房屋时，同步向甲方书面报备具体项目现场安全负责人和联系人，并提供联系方式以确保项目安全管理工作的正常开展。

5、乙方应通过资金、管理人员等投入以及相关安全制度的建立以保证租赁房屋具备相关法律法规所要求的安全设施及安全作业条件，并应定期开展安全隐患排查与治理、安全教育与培训，在发生应急事故时应实施及时救援工作，有效应对关于租赁房屋的安全检查。

6、本协议所述安全管理责任具体包括（但不限于）关于生产（作业）安全、消防安全、公共卫生安全、环境保护、应急管理、信访维稳、反恐防暴、劳动保护等方面的管理责任。

二、双方的权利和义务

1、甲方在乙方使用租赁房屋过程中有权不定期进行安全检查；如发现安全问题的，有权督促乙方整改。

2、对于乙方就租赁房屋的安全管理责任具体明确要求如下：

2.1 安全作业责任

（1）乙方应确保租赁房屋范围内的经营活动具备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）乙方对租赁房屋的施工（装修）和改动如涉及租赁房屋主体结构调整的，须事先由原设计单位或具有相应资质等级的设计单位对建筑结构安全等进行复核，确保不影响建筑整体结构安全。任何对租赁房屋的施工（装修）和改动应符合建筑和消防的有关规定。施工（装修）作业过程中，乙方必须坚持安全、文明施工，乙方人员在施工（装修）作业期间造成伤亡、火警、火灾、电气、机械等重大事故，由乙方承担事故责任以及赔偿责任。

（3）如乙方经营活动涉及特种设备使用的（包括但不限于锅炉、压力容器、电梯起重设施等），乙方应建立特种设备安全管理制度和特种设备操作规程，设置专职管理员，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。

（4）如乙方经营活动涉及食品经营的，乙方应严格遵守《中华人民共和国食品安全法》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。

2.2 消防安全责任

（1）乙方应根据租赁房屋的实际情况，配备消防安全员，制定切实可行的消防安全措施；

（2）乙方对租赁房屋进行经常性（不少于每月一次）的消防安全检查，发现隐患及时整改；

（3）乙方应负责租赁房屋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，不得在租赁房屋及周边区域堆放易燃易爆和有毒有害物品，所有电器使用容

量,不得超过核定容量;严禁在租赁房屋内存在“三合一”现象;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。

(4)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。

(5)对乙方人员经常进行消防教育,提高自身的消防意识,组织消防应急处置演练;

(6)乙方在接收甲方交付的租赁房屋后,如根据相关法律法规以及乙方经营条件需进一步改善租赁房屋内消防设施和器材的,乙方应自行负责购置相关设施和器材,以确保租赁房屋的消防条件符合法律规定以及现场需要。

2.3 信访维稳及治安责任

(1)乙方应负责健全、完善定期排查和化解不稳定因素各项工作机制,加强维稳情报信息网络建设,对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。杜绝瞒报、迟报、漏报现象的发生。

(2)乙方应合法使用租赁物业,并有责任督促现场经营人、使用人合法使用租赁物业。不得在租赁物业内进行各类违法违规事项、张贴违法标语等。

(3)租赁房屋范围内发生重大群体性事件时,根据有关规定,乙方安全负责人应及时赶赴现场落实处置工作,并及时通知甲方。

(4)乙方应尽最大努力化解并妥善处置各类群体性事件,切实加强重大节日和敏感期间的维护稳定工作,努力防止群体性进上访事件和过激、极端行为的发生。

2.4 应急管理责任

(1)乙方应按照规定建立安全生产管理机构,配备(兼)专职安全管理人员,建立健全安全生产管理规章制度和操作规程,落实安全生产责任,加强对从业人员的应急事故处理能力。如发生火灾火警等紧急事件的,除第一时间向消防等应急主管部门报警外,还须在10分钟之内联系甲方的安全管理人员。

(2)乙方应负责对从业人员开展应急处理培训和教育,制订并演练事故应急救援预案。

2.5 公共卫生责任

乙方为所租赁房屋的疫情或其他传染性疾病的防控工作第一责任主体，应严格落实疫情防控责任，负责落实租赁房屋范围内的疫情或其他传染性疾病的防控工作。乙方应制定具体的疫情或其他传染性疾病的防控举措和应急预案，布置落实租赁房屋范围的防疫各项工作。

2.6 乙方应承担的安全生产管理责任范围、责任内容不以本协议列明的内容为限。乙方应自行全面了解相关法律法规、地方政策/规定、行业要求等明确的安全生产主体责任范围、责任内容，并严格按照相关规定、要求积极落实应当采取的全部管理措施、合格履行安全管理义务。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。

三、违约责任

在租赁房屋范围内发生的各类安全事故、环境污染事件、治安事件、防疫事件、涉恐事件，均由乙方独立承担所有责任。如造成甲方损失的，应向甲方承担损失赔偿责任。

四、附则

1、本协议一式陆份，甲乙双方各执叁份，具有同等效力。

2、本协议加盖公章后生效，在乙方租赁期限内持续有效。因本协议引发的争议应提交房屋所在地人民法院诉讼解决。

签署时间：【 】年【 】月【 】日

（以下为签字页，无正文）

甲 方：杭州市公共交通集团有限公司（盖章）

地址：浙江省杭州市上城区婺江路 289 号

电话：87797800

乙 方：（盖章）

地址：

电话：