**合同编号：**

**乐融里田园邻里中心房屋租赁合同**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目名称 | ： | 2幢2层房屋租赁合同 |
| 甲方 | ： | 杭州市城市土地发展有限公司 |
| 乙方 | ： |  |
|  |  |  |
| 签约日期 | ： | 2025年 月 日 |
| 签约地点 | ： | 杭州市 拱墅区 |

甲方（出租人）： 杭州市城市土地发展有限公司

乙方（承租人）：

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规和浙江省、杭州市有关规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的位于杭州市拱墅区半山街道虎山路77号乐融里田园邻里中心（晨土发展大厦）2幢2层房屋相关事宜，签订本合同：

**第一条租赁房屋情况**

1、杭州市城市土地发展有限公司将座落在拱墅区半山街道虎山路77号乐融里田园邻里中心内的2幢2层房屋（以下简称“该房屋”或“租赁房屋”）出租给乙方。该房屋建筑面积共1514.8平方米（该房屋清单及平面图纸详见附件二）。该房屋规划用途为公共服务设施用房/非住宅，已取得房屋权属证书。

2、乙方确认租赁该场地用途符合规划的许可的用途，同时符合当地政府的有关规定。不得对外从事产生环境污染和扰民项目，不得从事易燃易爆物品的商业活动，不得用作危化品的储存仓库，并遵守国家和本市有关商贸用房使用和物业管理的规定。未经甲方允许，乙方不得擅自改变场地的用途。如擅自改变该场地租赁用途，甲方有权终止租赁合同并没收乙方履约保证金。由此造成的损失，由乙方承担，造成甲方损失的，乙方应赔偿相应损失。

3、乙方已实地查看了该房屋，对该房屋的用途，土地使用权的取得方式、该房屋位置等现状均已作了充分的了解，愿意以现状承租该房屋。乙方承租该房屋用于【 】。

**第二条租赁期限**

该房屋租赁期限为7年，租赁期自2025年 月 日至2032年 月 日止。

**第三条房屋的租金**

1、租赁年度：第一个租赁年度为2025年 月 日至2026年 月日；自2025年起，每年的 月 日至次年的 月 日为一个租赁年度，依此类推，最后一个租赁年度为 年 月 日至 年 月 日。租金按半年为一期支付。

2、装修免租期：该房屋给予首年4个月的装修免租期，总租期期限不变，乙方无须向甲方支付装修免租期租金。装修免租期内乙方装修与经营实际发生的水、电、燃气、网络等各项费用由乙方承担。

3、租金：本合同为总价合同，该房屋建筑面积若发生变化的，不影响本合同租金。该房屋的第一租赁年度租金金额（大写） 元，小写： 元，租赁期内总租金为（大写： ）（小写： 元）（上述不含装修免租期租金）不含税总租金为： 元。该房屋租赁期内，租金从第二年起每年**租金在上一年基础上（指不扣除相应装修免租期的租金）**递增2%直至租赁期满。（每个租赁年度的租金金额详见附件一“租金明细表”）。

1. 综合管理服务费费：租赁期限内承租方按5元/㎡/月标准支付综合管理服务费，综合管理服务费每年递增2%。具体计费起始时间以另行签订的综合管理服务协议为准。
2. 乙方同意：乐融里田园邻里中心水电费按实收取，公共能耗费及计量表差值费用（如水、电表二级计量方式，造成分表之和与总表计量间存在的差值部分）,由同级计量各用户（含乙方）按权重分摊。即差值分摊数=分表计量÷∑分表计量×（项目总表计量-∑分表计量）。如遇国家收费标准调整，甲方有权按相关规定调整收费标准。
3. 该房屋租赁期内乙方装修与经营所实际发生的用水、用电、电信、网络、天燃气等相关费用（包括不仅限于）由乙方承担。
4. 租金由甲方收取，并由甲方开具发票。

**第四条租金的支付方式**

1、租金支付方式：租金按半年为一期支付。从第二期起，每期租金支付时间为上期租金到期前1个月支付。首期租金（已扣除装修免租期租金）由甲方与乙方签订《乐融里田园邻里中心 房屋租赁合同》之日起5个工作日内支付（若以汇款形式支付租金，核定支付时间以到账日期为准）。

2、租金、履约保证金及装修保证金应支付至甲方以下账户：

账户名：杭州市城市土地发展有限公司

账 号：1202020019900051588

开户行：中国工商银行杭州半山支行

3.租金发票由甲方向乙方单位开具，履约保证金、装修保证金由甲方向乙方开具收据。

**第五条 履约保证金**

1、为确保该房屋及其附属设施安全完好，租赁期内相关费用的如期结算，以及租赁期内乙方严格遵守该房屋安全管理责任，乙方应在签订《乐融里田园邻里中心2幢2层室房屋租赁合同》后5个工作日内缴纳履约保证金（￥ 元）（以下简称“保证金”）作为履行本合同以及本合同附件《房屋使用安全协议》项下乙方的责任、义务的担保，保证金在本合同签订前一次性付清。

2、因乙方违反本合同的约定而产生的欠付款项、违约金、损害赔偿金及其他相关费用，甲方可在保证金中扣除。

3、在租赁期内，如乙方以存在安全隐患的方式使用所承租的该房屋，违反本合同第九条及本合同附件《房屋使用安全协议》约定的安全义务的，乙方应及时整改。

4、乙方在承租该房屋期间，若发生有下列任一情形的，甲方除可以根据本合同规定提前终止或解除合同及主张其它权利外，还可以从保证金中直接扣取等额于乙方应偿付之款项（包括但不限于乙方欠缴的租金、综合管理服务费、能耗费、水电费、卫生清运费、通讯费、消防器材等费用，以及应赔偿给甲方及其他受益人的赔偿金、补偿金、违约金等），但甲方应在扣取前通知乙方并说明扣取的金额和理由：

（1）不按时支付租金的；

（2）不按时支付综合管理服务费费，以及水、电、天燃气等各项费用及公共事业项目费用的；

（3）不按时缴纳违约金的；

（4）甲方三次发送整改通知书，乙方仍未整改或整改不彻底的，由甲方出面强制整改所产生的费用；

（5）造成甲方及其他第三人人身、财产损失未能及时赔偿或甲方先行垫付相关款项的；

（6）乙方违反本合同其他条款，未按时偿付相关费用的。

5、发生前述任一原因的保证金扣款的，乙方应在甲方扣款后七个工作日内补足保证金，否则每日按应补缴金额的万分之五支付违约金。

6、租赁期满，乙方按本合同相关约定办理退租手续，并变更或注销承租该房屋的工商登记，同时付清所有应付费用，按本合同约定向甲方交还该房屋并经甲方验收合格一个月后，甲方无息退还保证金余额（若有）。

**第六条房屋的交接**

签订租赁合同之日起5个工作日内交付租赁房屋。

1. **房屋装修管理**

1、为约束乙方进行规范装修，确保乙方在对该房屋进行装修时不对该房屋主体结构及相关公共部分进行违规拆改，乙方应在进场装修前一次性付清装修保证金人民币：￥50000元。装修保证金由项目物业公司代为收取，收款账户如下：

开户名称：杭州交投物业服务有限公司

银行账号：19001101040016250

开户银行：农行嘉汇支行

装修保证金在乙方装修完毕经物业及出租方联合验收合格并提供书面批复意见后，由物业公司于一个月内无息退还。

2、装修施工图设计及装修工程由乙方负责，装修及设备设施投入费用由乙方承担。乙方对该房屋进行装修时，需在正式进场装修前5个工作日内，向甲方提交书面装修申请和相关图纸的方案进行审批，经甲方书面同意后方可执行。在完成装修方案备案或审批同意后，乙方方可进场装修。相关报批验收手续由乙方负责，甲方配合乙方。

3、乙方对该房屋的装修不得妨碍消防设备的使用或遮蔽有关的设施；不得擅自加大该房屋的供电容量，并应维护和保证电气装置使用安全，如需加大用电容量，则要报备甲方，征得甲方同意后可进行加大用电容量，后期乙方还需要与大楼其他租赁单位在用电容量上的分摊问题进行沟通，确保用电容量；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，如需改动室内公用设备需向甲方报备，征得同意后才能改动；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交纳。

4、乙方保证其委托的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不得投入使用，消防审批通过文件提供甲方和物业服务单位备案。

5、甲方对乙方装修方案的接受备案或同意和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责任，包括但不限于自身的投入和费用，以及可能对建筑物、甲方或第三方造成的损害等。

6、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前述装修管理要求行为的，乙方应按照甲方要求及时整改。

7、如发生乙方未按报送之装修方案擅自实施装修，或方案实施过程中任意变更、发生损害房屋等违反前述管理要求情形的，甲方有权每次扣除20%的装修保证金，并要求乙方纠正其行为，除非乙方就此另行取得甲方书面同意。若发生乙方未经甲方书面同意擅自改动消防设施、设备，且拒不整改的，甲方有权罚没全部装修保证金。甲方亦有权可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中直接予以扣除，不足部分乙方在接到通知后7个工作日内补足，乙方确认不持异议。

8、如乙方于本合同履行期间需重新装修或改变装修，仍应遵循本条的有关约定，提前30日向甲方报送方案。且乙方重新装修或改变装修可能导致的该房屋使用、经营暂停、投入增加等各项影响和费用均由乙方自行承担，乙方无权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。

9、乙方保证遵守《乐融里田园邻里中心房屋租赁合同》及《综合管理服务协议》中规定的各项管理制度。

**第八条房屋修缮责任**

1、在租赁期限内，乙方应爱护并合理使用该租赁房屋及其附属设施。

2、在租赁期内，租赁区域内各项设施、设备、房屋等的日常维护和维修工作均由乙方负责。

3、如因不可抗力或市政规划原因，导致该房屋损坏或造成乙方损失的，双方互不承担责任。

4、除第三方鉴定机构认定的房屋主体结构质量问题外，其他房屋或装修损坏，乙方负有修复或赔偿义务，甲方不承担任何责任。乙方应自负费用做好其修缮范围内的日常维护和检修工作。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。

5、如该房屋出现需维修的情况，乙方均应及时做出应急处理，并及时通知甲方。由修缮义务方负责进行修缮，但由于乙方未及时做出应急处理造成损失扩大部分，或怠于通知而导致该房屋损坏的，维修费用均由乙方承担。

6、因第三方原因导致该房屋、设施、设备损坏的，由第三方负责维修。如因此造成甲方或者乙方损失的，由甲方或者乙方向责任方或者负有义务一方追偿。

7、在租赁期限内，该房屋出现在本合同约定甲方修缮范围的维修内容的，甲方在接到乙方书面通知后7个工作日内组织维修，但不影响该房屋起租日和装修免租期的起算，乙方应按照约定的期限正常支付租金，否则构成违约。但因甲方维修影响乙方正常使用房屋的，乙方可向甲方另行提出损失赔偿的要求。

8、甲方在进行房屋修缮时，在通知乙方的情况下，甲方有权指派工作人员进入该房屋进行检查、维修工作，乙方应积极配合。紧急情况下，甲方有权随时关闭设施、设备，为抢修设施设备，甲方可不经通知进入该房屋进行维修。

**第九条房屋安全责任**

1、乙方不得在该房屋内生产、储存、经营易燃易爆和有害有毒危险品，不得出现违规使用电气、燃气设备或擅自改变该房屋安全结构、设备等重大安全隐患行为。一经发现拒不整改的，视为根本违约，甲方有权单方解除本合同并追索乙方违约、赔偿责任。

2、乙方应遵守消防安全管理规定，落实物业消防安全制度，确立消防安全责任人和管理人，明确安全管理职责，定期开展消防教育宣传培训。乙方有义务与甲方签订《房屋使用安全协议》，并按相关要求落实安全经营主体责任。

3、乙方应按消防管理规定配备有效的消防设备，确保消防疏散通道畅通无阻挡，各类消防灭火设备设施检查记录完整。

4、就双方对安全责任约定，甲方有权监督但不负有义务，乙方自接收该房屋后独立承担该房屋的全部安全责任。如该房屋在使用期间发生安全事故，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。且甲方有权单方解除本合同并向追索乙方。

**5、**乙方经三次书面督促仍未进行整改或整改不到位的，甲方有权扣除保证金的20%，或者选择代为整改并将发生的费用从保证金中直接扣回。如乙方在租赁期内发生安全事故的（包括人、物损失），视事故损失情况，甲方有权扣除直至全部扣完保证金。

**第十条甲方权利和责任**

1、甲方应保证该房屋的主体结构质量安全。如因乙方擅自破坏房屋结构或使用不当造成该房屋或设施损坏的，乙方应立即负责修复及予以经济赔偿。乙方在使用过程中，由于管理不当或违规使用而造成该房屋损失的，应由乙方负责赔偿。

2、甲方保证有权出租该房屋，在租赁期限内，乙方自行办理开业所需的相关审批手续及承担相关费用，甲方应给予配合支持。

3、由于甲方出租行为产生租金收入发生的有关税费，均由甲方承担。

4、租赁期内，甲方及甲方委托的物业服务单位有权定期查看该房屋设施及安全问题。

5、乙方同意并确认，在租赁期间,甲方有权不经乙方同意将该房屋抵押、出售或转让给第三方,并由相应受让人或其他方承继甲方在本合同项下的全部权利义务，继续履行本合同。如需要乙方配合的，乙方应当无条件予以配合。

6、租赁期间，甲方有权对该房屋或者该项目所在的整体物业、土地使用权设定抵押，或将该房屋全部或部分出售或转让给其他第三方，但应提前二个月通知乙方。乙方在此明确声明，其放弃基于本合同及任何法律授予乙方的购买该房屋的优先权利及其它类似权利。

7、甲方和/或该房屋的产权人有权将出租给乙方的房屋及土地进行抵押，若届时银行要求乙方放弃优先购买权或其他权利、出具文件配合该产权人完成抵押的，乙方应予同意并按照该产权人或银行的要求签署相关文件，但甲方和/或产权人应保证乙方利益不因此受到损害。甲方和/或该房屋的产权人有权就对乙方享有的租金收益权或应收账款债权全部或部分进行质押、或出售给一家或多家实体，或者利用对乙方享有的租金收益权或应收账款债权进行融资。甲方和/或该房屋的产权人行使上述权利时，无须通知乙方且无须另行取得乙方同意。

**第十一条乙方权利和责任**

1、标的房屋用途为公共设施用地/非住宅，乙方应按照本合同约定的租赁用途使用该房屋，未经甲方同意及有关政府部门批准，乙方不得将该房屋用于其它用途。乙方不得用于从事产生环境污染或扰民项目；不得从事易燃易爆物品的商业活动；不得用作危化品的储存仓库；不得使用、存放液化燃气瓶；不得经营不符合环保要求、存在消防安全隐患的经营项目；不得经营有违社会道德的行业。也不得利用或容许他人利用该房屋做任何不利于甲方或相邻房屋的行为。如因乙方或乙方员工的行为造成政府相关部门的处罚、第三方投诉等均由乙方自行承担全部责任。且乙方应及时、有效、妥善处理，如由此给甲方造成经济或名誉等损失的，除由乙方赔偿外，甲方还有权选择单方解除合同，没收履约保证金，收回该房屋。且乙方确认，作为租赁期间该房屋的使用人和管理人，前述可能导致处罚或投诉的行为，无论是否直接由乙方或乙方人员导致的，只要发生在乙方租赁期间、在乙方的承租范围之内，均将视同乙方违约予以处理。

2、该房屋乙方承租后，甲方不再为其改变条件进行投入。乙方承租后，如果要改变房屋设施中的电容、电气消防系统、消防、监控等设施设备的，包括对该等设施设备进行更新、改造的，必须提供政府相关职能部门审核意见资料，并向甲方提交装修、改造审批申请，得到甲方的书面同意后，方可进行装修、改造。乙方对目前能否运营状况已充分了解，同意甲方不再为该房屋及其设施设备的运营进行任何投入。

3、在租赁期间内的该房屋内部的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。

4、乙方不得将各种杂物、废弃物、货物等物品倒入水池或放置、占用、堵塞消防通道、安全出口走道、楼梯间等公共部位和区域。乙方不得挪用、毁坏消防器材及设备，不得将消防水用挪作他用。

5、乙方必须无条件遵守甲方、物业服务单位各项规范，并签订相关管理守则(包括但不限于房屋安全协议、装修协议等)，否则甲方有权委托物业服务单位对乙方采取停水停电处理。

6、乙方应承担该房屋租赁期间的防火安全、门前三包、综合治理及安全保卫等工作，应执行当地有关部门规定并承担全部责任和服从甲方监督检查。

7、乙方保证在该房屋内使用的电气产品应当符合法律法规和现行相关标准的要求，经法定机构检验或认证合格。否则，因此产生的一切责任及后果均由乙方自行承担，因此给甲方造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

8、乙方擅自改变该房屋结构或在租用时因使用不当造成该房屋或设施损坏的，乙方应立即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。

9、在该房屋租赁期间，乙方应按时向甲方或物业管理单位支付水费、电费、综合管理服务费等费用，并由乙方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房屋有关的费用，均由乙方支付。

10、乙方在该房屋内开展及经营其业务前，应向政府主管部门取得所有必要的执照、批准或许可证等，自行办理相关的许可证及相关登记文件，承担由此产生的费用。乙方承诺对该房屋的用途和租赁房屋现状、设施及房屋环境有充分了解。如因租赁物业证载的（规划）用途与租赁用途不一致而导致未取得前述执照、批准或许可证的，所有损失由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。乙方应确保该执照、批准或许可证在租赁期限内完全有效，同时在各方面均符合该执照、批准或许可证的规定。并且，乙方在该租赁房屋的经营活动不得违反有关法律、法规，必须确保其经营的合法性，否则，乙方将承担因其不正当经营所造成的一切责任和后果。

11、乙方应自行办理经营许可等开业前的一切行政审批手续，因未能办理相关行政审批手续造成的责任及经济损失由乙方自行承担（因租赁房屋相关证件不齐全导致甲方无法办理的除外）；如在办理过程中，需要甲方提供现有资料的，甲方予以协助。乙方应按照该等执照、批准证等证书或许可证的规定进行合法合规经营。

**第十二条转租约定**

未经甲方书面同意，乙方不得擅自对外转租该房屋。

**第十三条保险**

1 、除本合同另有规定外，甲、乙双方可就租赁物业各自所有的财产向中国境内保险公司投保财产险和人身险等险种。

2 、如因自然灾害、盗窃、火灾等不可抗力原因造成甲乙双方财产及第三人财产与人身损害的，由双方各自承担责任，并由双方自行向保险公司或有关责任人索赔。

3 、乙方在进行该物业装修工程前，应按甲方或物业服务公司规定向国内保险公司投保财产险和人身险等险种，并依照保险公司和物业服务公司的有关规定进行施工。

**第十四条变更和解除本合同的条件**

1、在租赁期限内，甲乙双方在协商一致并签订相应书面协议的情形下可变更或解除本合同。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，若因变更或解除合同使一方遭受损失的，应由要求变更或解除合同一方负责赔偿。

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）因不可抗力致使该房屋及其附属设施损坏，导致本合同不能继续履行的；

3）在租赁期间，该房屋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，或出现因法律、法规禁止的非甲方责任的其他情况。

**第十五条乙方的违约责任**

1、乙方逾期缴纳租金、综合管理服务费、天燃气费、水电费等费用的，逾期7个工作日内全额支付的，免违约金；逾期超过7个工作日，乙方每逾期一日，应另行支付应付未付款项每日万分之三的违约金。

本合同项下的“当年日租金”是指当年（租赁年度）年租金除以365日。

2、租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除合同，并收回该房屋另行出租，履约保证金不予退还，履约保证金不足以抵付甲方损失的，乙方应予以赔偿。因乙方违约的，乙方应当赔偿甲方包括诉讼费、律师费等在内的全部损失。甲方选择继续履行本合同的，甲方有权以书面方式要求乙方纠正违约行为，乙方未在10日内予以纠正的，甲方有权在提前三天书面通知的情况下中断该房屋的公用事业供应（例如水、电供应），由此造成的损失由乙方自行承担：

（1）擅自改变房屋规划用途，将房屋用作未经相关职能部门批准的经营用途或利用该房屋进行违法违章及犯罪活动的；

（2）未经甲方同意，擅自拆改变动房屋结构、水电线路及消防管道设施等，或损坏房屋，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）未经甲方书面同意转租或者以承包、联营、合作等方式转租该房屋或者将该房屋抵押、转让、转借他人或调换使用的；

（4）在租赁期内未根据本合同约定时间足额支付租金、综合管理服务费、能耗费、水电费等费用累计超过30日的；

（5）乙方违反《房屋使用安全协议》约定内容，且经甲方书面通知，在甲方书面通知限定时间内仍未纠正的；

（6）乙方有其他违约行为，经甲方三次要求整改，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，并要求乙方按照首年租金标准三个月的租金向甲方支付违约金。

**第十六条甲方的违约责任**

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）因甲方原因该房屋部分或全部毁损、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）甲方无故超过本合同约定的房屋验收交接日60日未交付该房屋的。

**第十七条租赁物业的返还及状态**

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后10日内，将租赁物业以甲方认可的装修状态交还给甲方，由此发生的费用由乙方承担。

2、租赁期满或本合同因乙方原因提前终止或解除的，已形成添附及未形成添附的装饰装修物均无偿归甲方所有，但甲方也有权要求乙方恢复原状并承担相关费用。本合同因甲方原因提前终止或解除的，甲方应向乙方赔偿租赁物业内乙方投入的已形成附合的装修、装饰设施的残值，但本合同另有约定的除外；未形成附合的装饰装修物，乙方有权拆除利用。

3、租赁期满或本合同提前终止时，乙方与甲方共同验收该房屋及其附属设施。如有损坏（自然磨损除外）乙方须负责赔偿。

4、租赁期满或本合同提前终止时，乙方应向甲方归还该房屋的所有钥匙和门禁卡等。

5、若租赁期满或本合同提前终止，乙方未能按照本合同规定向甲方返还该房屋的，视为乙方无权占用该房屋，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房屋而遭受的其他损失，包括但不限于甲方因迟延向新租户交付该房屋而需承担的违约金等，且甲、乙双方同意，乙方无权占用该房屋超过15日的，甲方有权进入租赁物业并聘请第三方公证机构进行现场拍照、视频留证后对租赁物业内的物品做如下处理，并且甲方有权将该房屋重新租予其它租户：

（1）该房屋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。

（2）对于该房屋内乙方遗留的其它物品及货品，甲方可自行或请第三方将该等物品及货品搬离该房屋并按照合理的方式予以储存，由此产生的一切费用，包括但不限于搬运费及仓储费等，均由乙方承担，甲方在保留其于本合同项下没收保证金的权利的同时，可将前述费用作为乙方的债务向乙方追偿。如乙方逾期搬离物品及货品超过一个月的，或自该等物品及货品被搬离后一个月，乙方未向甲方提出提取的要求或未能向甲方支付前述费用，视为乙方放弃该等物品或货品的所有权，甲方有权自行处置该等物品及货品。甲方在处置过程中产生的一切费用支出或损失，应由乙方承担。

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）从该房屋中迁出；否则，甲方有权没收本合同项下的保证金。

**第十八条通知与送达**

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房屋地址，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。

甲方指定联系方式：联系地址：【临丁路699号】；联系电话：【0571-88116669】。

乙方指定联系方式：联系地址：杭州市拱墅区虎山路77号2幢2层室；联系电话： 。

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（挂号或快递）方式通知；

（2）以发送给被通知人的传真或邮件方式通知；

（3）以电子送达渠道（微信/QQ）通知；

（4）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。以传真或邮件方式发送的通知，传真机或邮件系统确认交付时，视为对方收讫。以电子送达渠道（微信/QQ）方式发送的通知，以通知进入对方指定的特定系统时，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。

**第十九条合同争议处理方式**

因履行本合同发生的争议，由当事人协商解决，协商不成的，依法向该房屋所在地人民法院起诉。

**第二十条其他**

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、市有关房屋或该房屋租赁管理规定，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、乙方承租该房屋后，该房屋内及所有附属设备、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，物业服务单位可代为维修，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单位或第三人人身或财产损失、损害，乙方须承担全部责任。

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

5、装修消防、规划审批手续由乙方自行办理。

6、本合同一式陆份，甲方执肆份，乙执贰份。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：**租金明细表；

**附件二：**房屋清单及附图；

**附件三：**《房屋使用安全协议》；

**附件四：**《装修管理协议》

**附件五：**《廉政协议书》

|  |  |
| --- | --- |
| 出租人盖章（甲方）：杭州市城市土地发展有限公司 | 承租人盖章（乙方）：  |
| 法人代表： | 法人代表： |
| 地址：杭州市上城区临丁路699号 | 地址：杭州市拱墅区虎山路77号乐融里田园邻里中心2幢2层 |
| 联系电话：0571-88116669 | 联系电话：  |
| 日期： 2025年 月 日 | 日期： 2025年 月 日 |

**附件一：租金明细表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 租赁租期 | 租期时间 | 租金金额（元） | 租金到账时间 |
| 第一期 |  |  |  |
| 第二期 |  |  |  |
| 第三期 |  |  |  |
| 第四期 |  |  |  |
| 第五期 |  |  |  |
| 第六期 |  |  |  |
| 第七期 |  |  |  |
| 第八期 |  |  |  |
| 第九期 |  |  |  |
| 第十期 |  |  |  |
| 合同总金额 | 元 |
| 履约保证金 |  |  |

**附件二：房屋清单及附图**

|  |
| --- |
| 乐融里田园邻里中心2幢 |
| 楼层 | 房号 | 签约面积（㎡） |
| 2 | 201 | 1044.22 |
| 202 | 65.72 |
| 203 | 91.97 |
| 204 | 77.37 |
| 205 | 81.07 |
| 206 | 68.15 |
| 207 | 86.3 |
| 合计 | 1514.8 |



**附件三：****《租赁房屋使用安全协议》**

**租赁房屋使用安全协议**

甲方： 杭州市城市土地发展有限公司

乙方：

经甲乙双方平等协商，就该房屋租赁安全生产责任，达成如下协议：

 **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》；

----《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工作，定期组织乙方进行安全培训和教育。

3、有权对出租场所的安全生产状况进行检查，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。

 **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、禁止在租赁物业内堆放易燃、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，经营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，不得在承租场所及周边区域堆放易燃易爆和有毒有害物品；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、保证安全生产投入的有效实施，加强从业人员的安全教育培训，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培训和教育。

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

13、承租场所有任何安全事件或安全隐患发生的，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。

14、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。

15、乙方对产权方、出租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。

16、在租赁房屋同时，向甲方缴纳安全责任保证金（含在履约保证金中）元。

17、接受甲方在安全生产方面的管理和协调。

18、有权对甲方管理范围内周边场所的安全隐患，向甲方提出整改建议。

 **四、安全责任**

1、尽管甲方将按照前述权限实施有关安全生产管理工作，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、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、配合产权方、出租方及职能部门对安全及消防工作进行指导、检查并对存在的问题限期整改。如乙方发生违反前述安全责任要求行为的，甲方有权视情节严重扣除安全责任保证金5%-50%每次作为乙方的违约金。如乙方违反前述安全责任要求，导致发生安全事故，或引发第三方投诉、社会不良影响等情形的，甲方有权追索安全责任保证金（履约保证金）的100%，作为违约金。违约金不足以弥补由此造成的损失的，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，并扣除其安全责任保证金作为违约金。由此产生的一切经济和法律责任，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）安全生产管理不到位，且拒不整改的。

（3）不接受甲方的安全生产管理。

（4）发生安全事故、治安事件、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**

本协议作为《乐融里田园邻里中心2幢2层房屋租赁合同》的附件，与合同具有同等法律效力，经双方签署后立即生效。

附件四：《装修管理协议》

# 装修管理协议

为了规范管理用房的室内装饰装修（以下简称装修）活动及管理行为，根据国家《物业管理条例》、建设部《房屋室内装饰装修管理办法》等相关[法规](http://www.chinalawedu.com/falvfagui/%22%20%5Ct%20%22_blank%22%20%5Co%20%22%E6%B3%95%E8%A7%84)，对乐融里田园邻里中心2幢2层房屋装修管理服务事宜，达成本协议：

一、乙方应遵守杭州市装饰装修管理相关规定，装修前相应的装修申报，并到甲方办理装修手续。

二、装修申报流程：

（一）装修前乙方需向甲方申请装修备案。

（二）乙方需向甲方提供以下资料：

1、乙方公司相关证件的复印件；

2、房屋的装修设计图纸（如有）；

3、如需涉及拆改墙体的，需相关部门审核备案，提供备案表。

（三）交纳装修保证金： 元 。

（四）甲方对装修方案及设计图纸审核符合要求后乙方开始装修。

三、装修施工时间规定：

1、装修施工期间每天的施工时间以相关文件管理要求为准。

2、乙方必须严格按照规定时间施工，晚上18：00后不得进行凿、敲、钻、割等产生噪音的工作，以免影响他人休息及安全造成投诉。

四、装修施工技术要求：

（一）严禁私自对房屋的承重墙、梁、柱、楼板等承重结构，进行拆改、钻切。

（二）禁止扩大承重墙上原有的门窗尺寸及拆除连接的砖墙或混凝土墙体。

（三）禁止在非承重外墙上开门、窗。

（四）卫生间有防水技术要求的，施工不得破坏原防水层。

（五）禁止随意改变房屋原有的设计用途或室内消防设施。

（六）房屋装修变动不得影响毗连房屋的正常使用和邻里生活。

如违反以上规定，甲方有权责令责任方限期整改，并由责任方承担全部责任。

五、房屋装修质量的验收与装修保证金的退还：

（一）乙方装修施工完毕后应提前三天通知甲方验收，甲方根据施工图纸进行验收，对验收不合格的项目限期整改，再行复验，直至合格。

（二）装饰装修工程完工验收合格后，乙方应持验收合格的《装饰装修验收记录表》及保证金收据前往甲方，办理装饰装修保证金的退还手续。

（三）在装修过程中，如乙方提供资料不齐全或在装修过程中违反第四条规定，并未按照甲方要求整改的，乙方和甲方协商，扣除相应的装修保证金。如有装修保证金不足以抵扣违约金或损失赔偿时，乙方须另行交付不足部分。

六、违约责任：

（一）装修过程中发现违反第四条规定由责任方承担全部责任，情节严重者取消其在本公司其他资产招租资格或报行政主管部门处理。

（二）在装修过程中，如发现破坏房屋承重结构及共用部位设施设备、场地等，发生的一切后果由责任方承担全部责任，情节严重者报行政主管部门处理。

（三）其他：

1、乙方承担因本次装修影响办证的风险，相关协调工作由乙方负责；

2、装修投诉事由乙方自行处理。

3、装修期间做好围挡及安全工作。

4、如乙方未按要求履责的，甲方有权没收租赁合同中的装修保证金。

七、本协议作为《乐融里田园邻里中心2幢2层房屋租赁合同》的附件，与合同具有同等法律效力，经双方签署后立即生效。

附件五：《廉政协议书》

**廉政协议书**

为促进甲乙双方在底商租赁工作中保持廉洁自律的工作作风，防止各种不正当行为发生，根据国家、省、市有关廉政建设的各项规定，结合项目的特点，特订立本廉政协议书如下：

一、自觉遵守廉政建设的各项规定，完成底商租赁工作。

二、不得以任何形式索要和收受回扣等好处费。

三、双方工作人员保持正常业务交往，不得接受礼金、有价证券、支付凭证和贵重物品，不得报销任何应由个人支付的费用。

四、不得以洽谈业务、签订经济合同为借口，宴请、邀请外出旅游或进入营业性高档娱乐场所。

五、双方人员不得要求或者接受为其住房装修、婚丧嫁娶、家电采购、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

六、双方人员不得接受赠送或提供使用的通信工具、交通工具、家用电器、高档办公用品等物品。

七、双方人员不得介绍家属或亲友从事有关此工程的任何经济活动。

八、乙方不得为谋取私利擅自与甲方工作人员进行私下商谈等活动或者达成默契。

九、乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议的情况，应当向甲方领导或者甲方监察审计部（88117129）举报。甲方工作人员不得找任何借口对乙方进行报复。

十、甲方发现乙方有违反本协议或者行贿甲方工作人员，甲方将根据具体情节和造成的后果，采取暂停、终止合同或取消今后在本公司的房屋租赁资格。由此给甲方单位造成的损失均由乙方承担，乙方用不正当手段获取的非法所得要依法予以追缴。

十一、本廉政协议作为《乐融里田园邻里中心2幢2层房屋租赁合同》的附件，与合同具有同等法律效力，经双方签署后立即生效。

签署

以上附件双方本人或分别已正式授权其下述代表于杭州市正式签署本附件协议，以昭信守。

|  |  |
| --- | --- |
| 出租人盖章（甲方）：杭州市城市土地发展有限公司 | 承租人盖章（乙方）：  |
| 法人代表： | 法人代表： |
| 地址：杭州市上城区临丁路699号 | 地址：杭州市拱墅区虎山路77号2幢2层  |
| 联系电话：0571-88116669 | 联系电话：  |
| 日期： 2025年 月 日 | 日期： 2025年 月 日 |