

附件 3

房屋租赁协议书（样本）

甲方（出租方）：杭州运河集团建设管理有限公司

统一社会信用代码：91330105328172164Q

法定代表人：李雪波

地址：杭州市拱墅区远洋国际中心 A 座 11 楼

联系人：

电话：

乙方（承租方）：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

联系人：

电话：

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，在自愿平等的基础上，协商一致签订本协议，以资共同遵守。

第一条 房屋基本情况

1.1 租赁房屋坐落于杭州市拱墅区候圣水韵大厦 204A 室 415 平方米、204B 室 400 平方米、204C 室 375.75 平方米，建筑面积约为 1190.75 平方米。上述面积以房产实测报告数据为准，具体位置、范围以现场实际交割为准，该房屋权属范围内、外部如有装修及设施设备，在交房时由双方清点并在移交单中予以列明，该移交单作为甲方交付乙方使用和乙方交还该房屋时的依据。

1.2 甲方协助办理或提供已有的市政供水、供电总基础设施（具体以交付时的现状为准），乙方根据需要自行接装租赁面积内水、电等相关设施设备。乙方所需水、电用量如超过总表额定容量，以书面形式向甲方提出申请，经甲方同意后乙方可向水、电部门申请增容，甲方在合理范围内可视情协助办理相关手续，费用由乙方自行承担，租赁期满后甲方无偿接收。

1.3 乙方签订本合同前已了解该房屋及房屋所在土地的土地使用权的性质和用途合法。双方确认，本协议签订时，乙方已实地踏勘了该物业的现有装修、设施情况及周边环境等现状因素，并已充分了解该物业的房屋信息，同时对拟经营业态所需的各项审批条件和规定进行了充分自核，认可该物业满足约定的交付条件。本协议签订后，若非甲方原因导致的乙方不能营业、资质证照审批受阻以及其他经营风险，均需由乙方自行承担，甲方不对乙方的投入成本（包括但不限于装修、人工、设施设备等）、经营损失等承担任何赔偿或补偿责任。承诺承租后不得有噪音扰民、油烟等情形，后续租赁期限内若与周边居民、相邻租户发生纠纷，需自行处理、解决，甲方不承担任何责任。

第二条 租赁用途

2.1 乙方租赁该房屋用于开办复合型农贸。乙方的经营业态必须符合国家环境保护规定、杭州市有关消防安全条例等相关法律法规。生产经营场所不得产生声、光、水、电、气等环境污染，不得经营会所及其它有关消防安全隐患的项目，不得经营殡葬、化工（油漆、易燃易爆等）危险品等影响周边日常生活及杭州市消防、卫生、环境等职能部门限制或禁止的业态；依农贸、餐饮行业规范处理，不得经营加工制造业；仓储物流行业；废旧物资回收行业；棋牌室、网吧等娱乐行业；危化品销售、储存行业；殡葬服务行业；易产生噪音、废气、异味等其他行业，以及其他有违社会主义道德和法律禁止的行业；其余业态经行政审批后可经营。未事先取得我司的书面同意并按规定报经相关行政主管部门核准，乙方不得擅自改变房屋的用途。

2.2 未经甲方书面准许，乙方不得将租赁物业用于其他用途。如因乙方未按约定用途使用而产生的责任及费用由乙方自行承担。

2.3 本合同签订后，若因政策限制变化、市场波动等非甲方主观过错原因导致乙方未及时取得开业审批手续或其他行政许可的，乙方无权因此拒付或延付租金、提前解约、拒收房屋或追究甲方违约责任等，承租后的相关政策风险、投资风险由乙方自负，与甲方无涉。

第三条 租赁期限

3.1 租赁期限为 7 年。自 年 月 日起至 年 月 日止，实际租期自房屋交付之日起开始计算（乙方逾期接收房屋的，则以甲方通知交付时间

第十一期			
第十二期			
第十三期			
第十四期			
合计			

注：1. 租金时段及支付时间（第一期租金支付时间除外）按照房屋实际交付时间逐期顺延，若付款日期为法定节假日则顺延至工作日。

2. 其中第一期租金由乙方支付给杭州产权交易所有限责任公司（下称“杭交所”）指定账户，再由杭交所转付给甲方。

杭交所指定账户信息如下：

单位名称：杭州产权交易所有限责任公司

开户行：杭州银行市民中心支行

账号：3301040160002045899

4.2 履约保证金：乙方缴纳第一期租金时，应同时向杭交所指定账户交纳履约保证金人民币（首年为首年租金的 50%，次年起为首年租金的 25%）首年为_____元（履约保证金不计息），再由杭交所转付给甲方；次年起为_____元（履约保证金不计息），首年租期到期后 10 个工作日内，甲方退还差额部分（首年租金的 25%）于乙方。租赁期届满或双方因其他原因解除本合同时，乙方在没有违约以及付清本合同项下全部应付款项并按本合同要求交还该租赁房屋的，甲方收取的保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的款项外，剩余部分无息归还乙方。

该履约保证金是乙方履行本合同约定义务的担保。如乙方违反本合同约定，拖欠租金或本合同项下由其支付的赔偿款、违约金、水电费、相关费用等，甲方有权直接抵扣相应金额的履约保证金，并书面通知乙方。乙方有异议的，应在收到通知之日起五日内提出。抵扣顺序为由其支付的赔偿款、相关费用、违约金、租金。除非甲方主动抵扣履约保证金，否则乙方不得要求甲方抵扣履约保证金而拒绝支付拖欠款项或者赔偿。

抵扣履约保证金，根据履约事项时间点对应的年度、履约保证金进行核算。

甲方按照合同约定抵扣履约保证金后，所持有的履约保证金少于本合同约定的履约保证金总额的，乙方应在接到甲方书面通知后十个工作日内将履约保证金补足；未及时补足的，承担相应违约责任。

作。

5.3 乙方法定代表人（承租人）为安全生产、消防治安责任人。凡在租赁期间内发生的安全生产、消防治安问题，一切经济损失、责任处罚均由乙方承担全部责任，并负责赔偿甲方的损失。

5.4 分租转租权限

农贸市场区域须乙方直营（允许农贸市场经营过程中内部摊位或可分块的租赁，该行为不视为分租转租）。允许乙方进行招商运营并对农贸市场经营区域实施首次分租，禁止乙方整体转租或次承租人进行二次分租，不得改变合同约定用途。分租行为，应按照以下条款执行：

分租期限及业态不得超过主合同约定的租赁期限、可经营范围；

分租用途不得违反主合同约定及法律法规。

(1) 甲方知情权及备案

a. 乙方应在分租前 15 日内向甲方提交符合业态的分租资料报备，乙方全权办理，申请材料包括分租方的身份证明（如身份证、营业执照复印件）、基本信息及联系方式、租赁用途说明等材料；

b. 提供分租协议，协议需包含分租区域平面图（标注具体位置及面积）；

c. 分租方的装修方案需经甲方审核，不得破坏房屋主体结构。

(2) 责任归属

乙方对分租方的全部行为（包括但不限于房屋损坏、安全事故、欠费等）承担全部责任；分租区域的安全管理、消防责任由承租方统一负责，并承担因分租引发的全部整改或处罚费用；分租方造成房屋重大损害的，甲方有权解除本合同。

第六条 甲方的权利义务

6.1 在乙方全额支付履约保证金和首期租金后，甲方在收到上述全额费用后，在 2 个工作日内向乙方交付本合同项下的房屋。

6.2 甲方依合同约定向乙方收取租金及其他费用，但甲方不得擅自增加本合同未明确的费用。

6.3 在租赁期内，甲方变更房屋权属时，不影响本合同的有效性，甲方将提前书面通知乙方，并根据“买卖不破租赁”的相关法规，将甲方在本房屋租赁协议项下享有的权利和承担的义务转至买受人由其承继。因前述原因导致合同变

更，不属于甲方违约，甲方无须向乙方支付任何经济补偿，也不承担任何违约责任。

6.4 甲方及物业管理单位有权根据实际情况对公共部分的使用予以合理的临时限制，乙方须遵守和配合甲方及物业管理单位对于公共部分的管理。

第七条 乙方的权利义务

7.1 乙方在承租甲方房屋之前，有义务向甲方提供营业执照、法定代表人身份证明、个体工商户的登记和实际经营的人身份证明等甲方要求的有效证件，并在甲方处留存复印件。

7.2 乙方应按合同约定交纳履约保证金、租金和约定费用。

7.3 使用房屋前，乙方应已检查好所用房屋及附属设施，自签订本协议前乙方已对房屋及附属设施的质量、正常使用等现状问题予以确认完好，乙方对房屋交付现状没有任何异议，后续承租方承租后不得以物业、消防、水电无人接管为由而擅自终止房屋租赁协议书。

7.4 租赁期间乙方应合同约定维护房屋整体结构安全，不得私自拆除和改建房屋，并做好除主体结构（非人为原因造成的损害）外一切日常维护工作（包括但不限于渗漏水、门窗维修、强弱电维修、消防设备设施维修安装等），若乙方违反上述约定的，乙方应自行承担因修复等维护工作而产生的相关费用和违约行为给任何第三方造成的损害赔偿赔偿责任。

如需对房屋内的配电设备、给排水设备进行更改或对房屋进行装修的，应符合相关法律法规规定，并向甲方备案，装修完成后3个工作日内，乙方应向甲方提供竣工图备案，因装修等改造行为产生的相关费用由乙方自行承担。若乙方施工过程中给任何第三方造成损害的，乙方应自行承担赔偿责任。乙方提前解约或合同租赁期满终止后，乙方无权向甲方主张其因设备更换、升级而自行支出的费用。

7.5 乙方应当依法经营，若发生诉讼给甲方造成损失（包括但不限于乙方被财产保全导致甲方房屋连带被查封等），乙方需赔偿给甲方造成的所有直接和间接损失（若损失无法计算的，乙方应按合同第四条的租金标准向甲方支付查封期间的房屋空置费）。

7.6 乙方需严格遵守甲方及房屋所在地管理部门制定的消防、治安保卫及

其他管理方面的规章制度，负责租赁房屋的消防和安全工作，按规定配备好消防设施，有义务培训职工具备一定的消防安全知识。不得在房屋内存放易燃、易爆等危险品，做好防火防盗工作。如发生事故而给甲方造成损失的，应由乙方负责赔偿，并承担由此而产生的民事和刑事责任。

7.7 甲方在合适、允许的范围内，书面同意乙方设置经城管等政府部门批准的经营性广告店牌标识等。若乙方未经甲方书面同意及相关部门批准，不得在该房屋外展示、设置任何文字、标识或广告。

7.8 乙方对其在租赁期间内的一切经营行为、经济往来自行承担责任。租赁期满，若乙方的经营活动有尚未了结的纠纷的，应由乙方自行处理解决。若乙方未能妥善解决该纠纷，则甲方有权扣留乙方的履约保证金作为可能赔偿第三方之用。若履约保证金不足以赔偿，甲方有权追偿，与甲方无关。

7.9 租赁期间，因乙方行为可能影响通行、通风等相邻关系的，应提前十日（需要立即施工的除外）书面通知甲方及可能受影响的第三方，并提出解决方案。在合理范围内，甲方应予以理解并配合。因此产生费用或造成甲方及第三方损失的，均由乙方承担。

第八条 房屋修缮和装饰

8.1 甲方应保证房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，保持房屋符合约定的用途；针对房屋本身存在的主体结构问题及设施设备老化导致房屋无法正常使用的，由甲方承担维修义务。

8.2 乙方在租赁期间要维护房屋及设施设备，保证房屋及设施设备的完好，针对乙方原因或自然损耗导致房屋及设施设备产生的维修事项由乙方负责，乙方可委托甲方代行维修，维修费由乙方承担。若发生（甲方认为）需由乙方维修之事项时，乙方应在甲方通知之日起10日内修缮完毕，逾期30日仍未修缮完毕的，甲方有权选择自行修缮，相关修缮费用应由乙方承担。

8.3 因第三方原因导致房屋或设施设备出现损坏的，合同期内由乙方负责向第三方主张维修责任及经营损失。

8.4 针对房屋及其设施设备维修责任划分存在争议事项，若甲方可选择主动维修，乙方应积极协助配合，且不向甲方追究因维修产生的影响其正常运营等相关责任。因乙方阻挠甲方进行维修，或者因为乙方未尽到维修义务而造成损失

的，由乙方负责。

8.5 乙方未事先征得甲方书面同意，并未按规定向有关部门办理审批手续的，不得擅自改变房屋的结构和使用性质，不能随意对租赁房屋进行装修或增设他物，不能破坏墙体结构、拆墙、移墙、开门等。若甲方书面同意，并经规划和消防等有关部门许可后，乙方在不影响房屋结构的前提下，可以严格按照相关规定对承租房屋进行装饰。

第九条 房屋交还及验收

9.1 租赁期满或合同解除后，乙方应于合同终止之日搬离并腾空房屋，并按照本合同附件内容将房屋和附属设施设备交还给甲方，同时应于本合同终止后1个月内完成以该租赁房屋为注册登记地址的有关证照注销或变更手续。房屋内已形成附合的装饰装修物及自行的搭建房屋部分，原则上乙方应在不损害房屋的前提下自行拆除，但甲方同意利用的可保留。因拆除造成房屋损坏的，乙方应当恢复原状、赔偿损失。未形成附合的装饰装修物部分，由乙方自行搬离

9.2 乙方未按时搬离、腾空房屋或按时完成注销变更的，应按照本合同第四条约定最后一期日租金1.5倍标准向甲方支付房屋占有使用费，甲方有权从履约保证金中扣除，不足部分由乙方另行支付。同时，甲方有权采取停电停水停气等措施制约或督促乙方搬离并腾退房屋，因此造成（产生）双方或其他任何第三方经营损失和其他法律责任均由乙方自行承担。

乙方逾期腾退达拾天以上的，则视同乙方放弃该房屋内遗留物品的包括所有权在内的一切权利，甲方有权以任意方式处置该房屋内的所有物品，处置方式包括但不限于变卖、丢弃、搬离等，处置所得归甲方所有。

9.3 甲方未及时腾空租赁房屋并处理屋内遗留物品，产生的人工费、清运费、仓储费等全部费用均应由乙方承担，甲方为乙方先行垫付上述款项的，有权在乙方的剩余履约保证金中自行扣除（多退少补）。

9.4 租赁期满或合同解除后，经甲方检查，若有房屋设施、设备应由乙方修复而未修复的，甲方有权自行维修，并向乙方收取维修费，若乙方拒不支付的，维修费用从履约保证金中扣除。若履约保证金不足以支付，则甲方有权要求乙方补足。

9.5 双方正式办理房屋交接手续时，乙方应对租赁房屋的现状（包括房屋

内的实际使用人和实际使用情况等信息)进行充分了解并明确已符合乙方的租赁目的。待房屋正式交付后,若承租房屋上存在实际使用人,视为乙方认可并同意原实际使用人继续使用房屋,由乙方自行与房屋上的房屋实际使用人协商解决后续房屋使用问题(包括但不限于腾空、续期、改期、重新订立合同等相关事宜)。

第十条 合同的解除和终止

10.1 承租期内如任一方需提前终止协议,均应提前三个月书面通知另一方。经双方协商一致的,可以提前解除合同,因乙方违约导致合同提前解除的,甲方有权向乙方扣除 50%履约保证金作为提前解约产生的房屋空置期损失。若乙方未提前三个月通知的,视为单方申请解除合同,解除日前的租金乙方应照付,此外,甲方还有权向乙方扣除 100%履约保证金作为因提前解约产生的房屋空置期损失。

甲方不能按第一条约定提供房屋或因抵押、非法出租等其他原因造成乙方无法使用房屋的,或甲方违约提前收回房屋的,乙方有权解除合同,甲方除按余期日数退还乙方已交租金、保证金外应承担相当于 50%履约保证金的金额作为违约金。

履约保证金首年为首年租金的 50%,次年起为首年租金的 25%,履约保证金费用根据终止协议时间点对应的年度、履约保证金进行核算,例如,第一年内若乙方提前终止合同,履约保证金按首年租金的 50%核算。

10.2 在租赁期内,因不可抗力、城市规划或市政建设需要征迁、搬迁、收购、拆迁、拆除、改造、征收征用租赁房屋,致使本合同不能继续履行,本合同自然终止,因上述原因终止合同的,双方互不承担任何违约责任。因政府规划拆除或改造导致本合同不能继续履行,按照法律规定归属乙方所有的补偿款归乙方所有。

因上述原因前终止合同的,合同终止时间自甲方发出书面通知(因房屋拆除、改造、征收征用等相关原因而提前终止合同的通知)之日起开始计算。合同终止后乙方应按合同第九条的约定搬离并腾空房屋,并完成合同约定的其他交接手续。

10.3 乙方在签订本协议时已充分知悉:一旦乙方有下列情形之一的,即视为乙方违约程度严重,构成根本性违约,乙方下列任一行为均将影响甲方实现

合同目的，那么则甲方有权单方解除合同，收回房屋，并要求乙方向甲方支付解约违约金（首年租金 15%）_____元，同时甲方有权没收全部履约保证金。违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方承担由此引起的甲方以及任何第三方损失、有关责任和经济补偿，包括但不限于甲方为实现债权而支付的律师费、保全费、诉讼费、公证费、鉴定费等。甲乙双方均同意乙方发生的下列情形均不适用《全国法院民商事审判工作会议纪要》（法〔2019〕254号）第47条关于“约定解除条件”例外情形之规定：

（1）乙方逾期交纳履约保证金（或未按时补足且未补足的保证金超过履约保证金总额 50%的）、租金、水、电费等其他费用达 45 天以上；

（2）乙方不承担修缮责任而导致房屋或设备发生损坏的，经一次书面通知后在三日内明确拒绝改正或无任何意思表示的；

（3）乙方违反甲方制定的规章制度，不服从甲方管理，扰乱甲方正常运营秩序的，经一次书面通知后在三日内明确拒绝改正或无任何意思表示的；

（4）乙方利用房屋存放、使用危险物品（包括煤气瓶等）或进行违法犯罪活动的；

（5）乙方擅自改变房屋合同使用用途、房屋结构或违约（违规）装修的，明确拒绝改正或无任何意思表示的；

（6）乙方未经甲方同意擅自转/分租、转借承租房屋，明确拒绝改正或无任何意思表示的；

（7）乙方存在“三合一”现象的，明确拒绝改正或无任何意思表示的；

（8）乙方超容量负荷用水、用电，经甲方提出后，不整改和增容，明确拒绝改正或无任何意思表示的。

（9）乙方违反本合同项下的其他义务，包括但不限于物业登记、装修、增设、更新、设置广告标识、安全责任、经营行为、经营范围、协助等合同义务，经甲方一次书面通知后在三日内明确拒绝改正或无任何意思表示的。

10.4 若乙方非原承租人，本合同签订生效后，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，直至甲方实际交付止，同时，乙方不得提出任何附加条件或修改已签订的本合同且不追究甲方因上述原因导致逾期交付房屋的任

何责任。在甲方向乙方实际交付房屋时，由甲、乙双方补签移交确认书，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，并要求退回已付的租金（不计息）、履约保证金（不计息），且双方互不承担违约责任。

第十一条 送达

乙方明确以下地址为乙方的送达地址，若送达信息有变更应在更改后七日内书面通知甲方。甲方向乙方寄送文书的，若乙方在三日内签收，则以签收日期作为送达日；若三日不签收，则以第三日作为送达日。甲方依法主张解除合同的，合同自通知到达乙方时解除；通知载明乙方在一定期限内不履行债务则合同自动解除，乙方在该期限内未履行债务的，合同自通知载明的期限届满时解除。

如乙方未通知地址变更导致送达不能或约定地址无人接收通知或信件的，则在甲方向约定地址寄送通知之日（以寄送单载明的日期为准）起第三天视为送达。

地址：_____；邮编：310000。

甲方明确以下地址为甲方的送达地址，若送达信息有变更应在更改后七日内书面通知乙方。乙方向甲方寄送文书的，若甲方在三日内签收，则以签收日期作为送达日；若三日不签收，则以第三日作为送达日。乙方依法主张解除合同的，合同自通知到达甲方时解除；通知载明甲方在一定期限内不履行义务则合同自动解除，甲方在该期限内未履行义务的，合同自通知载明的期限届满时解除。

如甲方未通知地址变更导致送达不能或约定地址无人接收通知或信件的，则在乙方向约定地址寄送通知之日（以寄送单载明的日期为准）起第三天视为送达。

地址：_____；邮编：_____。

第十二条 争议的解决

在合同履行过程中发生争议，双方协商解决，协商不成的，应向租赁房产所在地人民法院提起诉讼。

第十三条 附则

13.1 本合同未尽事宜，由双方协商作出补充协议，与本合同具有同等的法律效力。

13.2 本合同经双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章或合同专用

章之日起生效。一式捌份，甲方执伍份，乙方执贰份，杭交所执壹份。

第十四条 协议附件

14.1 承租单位安全（消防）管理责任书

14.2 承租方日常安全（消防）管理约束手册

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人或代理人：

（签字）

签约时间： 年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人或代理人：

（签字）

签约时间： 年 月 日

附件1

承租单位安全（消防）管理责任书

为认真贯彻“安全第一，预防为主”的工作方针，加强对租赁物业安全（消防）工作的管理，根据国家和省、市、区安全（消防）的相关法律、法规，结合承租物业实际情况，具体内容如下：

一、安全（消防）目标

- （一）承租单位租赁区域内不发生火灾事故；
- （二）承租单位租赁区域内不发生伤亡或重伤事故；
- （三）承租单位租赁区域内安全（消防）隐患整改率 100%；
- （四）承租单位委托实施的装修、维修工程，其特种作业人员持证上岗率 100%。

二、安全（消防）管理责任

（一）承租单位的法人代表或授权委托管理人为承租经营物业安全（消防）责任人，遵守国家安全生产和消防法律法规，履行承租经营物业的安全（消防）管理责任，落实安全、消防日常管理工作。承租经营物业须设立安全（消防）管理员，负责日常安全管理、防火检查和隐患整改，配合杭州运河集团建设管理有限公司（以下简称运河建设管理公司）及相关物业公司做好安全工作；

（二）承租单位的安全责任人应按期参加相关物业公司或运河建设管理公司组织的安全教育培训及应急演练，确保员工熟知安全（消防）知识，并具备较强的安全意识及技能；

（三）承租单位须按照国家法律法规，省、市、区安全（消防）、有关规定和物业管理办法相关要求，做好租赁经营物业的安全（消防）管理；

（四）承租单位租赁经营物业应保证租赁区域安全（消防）资金投入，涉及安全（消防）所需的各类工具、器材、设备须配备齐全，性能达到国家和行业标准，员工的劳动保护用品符合规范要求，并保持完整、有效、可靠；

（五）承租单位应开展承租物业的烟感、喷淋等安全（消防）设施设备检查及维护工作，发现故障及时落实修复，并做好防范措施。如发现隐患应及时以书面形式向物业公司或运河建设管理公司报告。积极配合物业公司、运河建设管理

公司及职能部门的安全督查；

（六）承租单位应加强经营物业内部维修、装修期间的风险管控工作，对涉及包括但不限于高空作业、用火动火、临时用电等，须有专业资质人员进行操作，并将相关操作资质报物业公司备案。同时，经营物业在维修装修期间，全面落实各项安全防范措施，动用明火须在专人监护下作业。承租单位应接受运河建设管理公司及物业公司的安全监管和考核，严格遵守包括但不限于安全（消防）、环境保护、食品安全、药品安全等的各项规定；

（七）承租单位应加强对外来人员的安全监管，严控外来人员安全事故的发生；

（八）承租单位应加强对经营过程中可能使用的危化品（如消毒剂、防鼠防蛀药、松香水、瓶装液化气等）的管控，做到专人管理和使用；严禁使用或储存瓶装液化石油气；

（九）承租单位在发生安全（消防）事故时，积极主动组织紧急抢险、抢救伤员及事发现场的保护。第一时间报告物业公司或运河建设管理公司，并按国家和地方政府有关事故报告规定，逐级上报各自的上级主管部门；

（十）承租单位在经营过程中，根据安全（消防）法律、法规及规章制度要求，做好租赁物业区域内包括但不限于油烟管网清洗、用电（未经管理方允许，承租单位不得擅自增加用电量，使用大功率电器，不准乱拉乱接电线，包括电动自行车违规充电）、用水、房屋主体、环境卫生、食品和药品安全等方面的检查；相关经营过程中产生的垃圾、废油、废物等均需委托有专业资质的单位进行清运和处置，确保各设施设备安全运行和诚信经营；

（十一）承租单位根据本安全（消防）责任书要求，做好租赁物业区域安全生产和消防安全工作，履行租赁物业区域安全（消防）主体责任，因未落实或整改不到位造成后果，承担相应的法律责任和损失赔偿责任；

（十二）承租单位须严格遵守杭州市政府关于禁放烟花爆竹的有关规定，因违反规定造成安全（消防）事故，承担相应的法律责任和损失赔偿责任。

三、承担责任

（一）日常安全（消防）管理

承租单位在租赁期间应严格遵守消防责任书约定事项，配合运河建设管理公司及属地街道社区的各类检查，并限期完成隐患整改，否则将根据《承租方日常

安全（消防）管理约束手册》（详见附件）的条目对承租单位的保证金进行相应的罚没。

（二）安全（消防）事故处罚

1. 如承租单位在租赁期间发生**安全（消防）事故并未造成人员伤亡或未造成运河建设管理公司出租物业财产损失的安全（消防）事故**的，承租单位除须承担相关的法律责任和受害者的损失赔偿外，运河建设管理公司有权视影响程度，从租赁保证金中罚没承租单位当年年租金标准的10%作为违约金（不超过5万元）且有权与承租单位解除租赁合同。

2. 如承租单位在租赁期间发生**安全（消防）事故，受伤人员不大于3人且无人员死亡或造成运河建设管理公司出租物业财产损失不大于100万元的安全（消防）事故**的，承租单位除须承担相关的法律责任和受害者的损失赔偿外，运河建设管理公司有权视影响程度，从租赁保证金中罚没承租单位当年年租金标准的30%作为违约金（不超过20万元）且有权与承租单位解除租赁合同；如违约金不足以弥补运河建设管理公司损失的，不足部分可继续追索，直至满足损失赔偿费用。

3. 如承租单位在租赁期间发生**安全（消防）事故，受伤人员超出3人，或造成人员死亡亦或造成运河建设管理公司出租物业财产损失大于100万元的安全（消防）事故**的，承租单位除须承担相关的法律责任和受害者的损失赔偿外，运河建设管理公司有权视影响程度，从租赁保证金中罚没承租单位当年年租金标准的50%作为违约金（不超过50万元）且有权与承租单位解除租赁合同；如违约金不足以弥补运河建设管理公司损失的，不足部分可继续追索，直至满足损失赔偿费用。

甲方（公章）：

乙方（公章）：

签订日期：

签订日期：

附件2

承租方日常安全（消防）管理约束手册

承租单位（承租户）须配合运河建设管理公司的日常管理及检查工作，如安全（消防）监管机构和运河建设管理公司及物业公司发现承租单位承租的物业存在安全（消防）隐患，经督促后仍拒不整改或者整改不力，运河建设管理公司将执行本手册规定的管制措施，从保证金中罚扣相关款项，同时向承租单位书面（或电子）送达安全（消防）扣款通知单。承租单位应及时签收安全（消防）扣款通知单，并根据通知单内容限期完成整改，租赁合约期内累计产生的扣款在租赁合约期满后于退还的保证金中扣除。

序号	安全（消防）管理事项	整改要求	管制措施
1	承租区域内灭火器缺失、配件损坏、压力不足、过期未及时更换。	及时更换合格灭火器。	限期未整改每次扣款 20 元
2	承租区域内疏散指示标志灯具缺失、故障、指示方向错误。	及时更换响应指示灯	限期未整改每次扣款 50 元
3	承租区域内疏散走道内堆放杂物，未保持畅通，影响安全疏散。	及时移除杂物	同一年度发现 3 次以上，每次扣款 50 元
4	承租区域内室内消火栓箱缺少水枪头、水带、软管卷盘等组件，同时组件损坏，不能正常使用。	及时增加或则更换相应组件	限期未整改每次扣款 50 元
5	承租区域内装修完成后电气线路裸露，未穿管保护。	及时做穿管保护	限期未整改每次扣款 100 元
6	承租区域（二楼用户）内主要疏散走道、楼梯间等未安装应急照明灯具。	及时增加应急照明灯具。	限期未整改每次扣款 50 元
7	承租区域内主要消防设施（如灭火器或则消火栓）被遮挡或则缺失明显标志标识。	及时移除遮挡物，增加明显标志标识。	限期未整改每次扣款 30 元
8	承租区域内储存或使用瓶装液化石油气烧火做饭等。	及时停用瓶装液化石油气。	检查中发现每次扣款 200 元，同一年度累计三次清退
9	社区底商等经营性场所内设置床铺且提供夜间住宿	及时移除床铺	限期未整改每次扣款 100 元
10	承租区域内因装修原因导致自动喷水管网未冲水，喷头安装不合理、红色玻璃球	及时按要求恢复并修整	限期未整改每次扣款 50 元

	儿被涂覆等。		
11	承租区域厨房排油烟风扇周边区域油烟聚集，污染严重，未定期清理。	及时安排清理	限期末整改每次扣款50元
12	承租区域厨房内燃气报警装置未设置。	设置燃气报警装置	限期末整改每次扣款50元
13	承租区域电瓶车停放不规范，影响通道。	规范停放电瓶车	限期末整改每次扣款30元
14	承租区域装修材料使用泡沫夹芯板等易燃材料	更换装修材料，相关区域禁止住宿	限期末整改每次扣款200元
15	承租区域烟感报警器损坏、缺失	按照要求配备功能齐全的烟感报警器	限期末整改每次扣款50元
16	承租区域存在电线私拉、插座联排长脱线、等用电安全隐患	按照规基本用电规范要求整改。	限期末整改每次扣款50元
17	承租单位违规使用、存放危化品等材料，违规燃放烟花爆竹	立即停止使用存放危化品等材料、停止燃放烟花爆竹	限期末整改每次扣款200元，同一年度累计2次清退
18	承租单位未参加运河建管管理公司或相关物业公司组织的安全培训或演练	积极参与安全培训及演练不少于1次	未参加的每次扣款50元