

# 租赁合同

出租方(甲方):上海德邻易云文化科技有限公司

地址：上海市青浦区徐泾镇徐祥路207号4幢1层A08室

法定代表人：陈红

授权代表人：邵程楠

统一社会信用代码：91310118MA7EKLHPIM

承租方(乙方):上海骏云建筑工程有限公司

地址：上海市闵行区沪青平公路277号5楼

法定代：常国永

授权代理人：李红岩

身份证号码/统一社会信用代码：91310230MA1JUFM781

鉴于：

乙方已对甲方坐落于 上海市青浦区徐泾镇徐祥路207号4幢 物业整体进行了充分的考察，并对该物业房屋现状有了充分的了解后，自愿承租该物业部分房屋。甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》以及其他法律、法规的规定和当地有关规定，在自愿、平等、互利的基础上，经充分协商，就有关出租等相关事宜，达成如下一致：

## 第一条 出租房屋情况

1.1 甲方出租给乙方使用的房屋位于 西虹桥德必易园A座216（下称“该物业”或“该房屋”）（室号以实际交付该房屋标明的室号为准），建筑面积为 201.530 平方米，该房屋平面图见附件一中红色标识部分，平面图只作方便鉴别之用，不作为解释合同条款使用，

1.2 本合同1.1条所述之该房屋室号为甲方自行编排，具体以实际交付房屋时标明的室号为准。甲方有权在其认为合适的情况下更改该物业整体的名称以及其中各部位的名称及编号，必须提前十日书面通知乙方。甲方在履行上述通知义务后，不再对因上述调整所造成的损失和费用承担赔偿责任。

## 第二条 租赁用途

2.1 乙方确认其承租的房屋仅用于 办公 用途，在租赁期限内，未事前征得甲方的书面同意，并按规定报经有关部门核准，乙方不得擅自改变该房屋的使用用途。

2.2 乙方应当于签订本合同之日向甲方提供有效营业执照、银行基本账户开户许可等证明文件复印件，并加盖公章（附件二）。乙方应当自行办理根据国家及地方规定和经营需要的其他所有证照、资质、许可以及其它文件。如办理过程中需甲方配合的，甲方同意予以配合，但甲方的配合不代表甲方受到该等义务的约束，亦不代表甲方对乙方办理过程或结果作出任何承诺、担保或保证，相关后果由乙方自行承担。

2.3 若乙方为自然人的，乙方承诺于本合同生效后 三 个月内设立公司或个体工商户并取得相应的营业执照。该新设公司或个体工商户注册成立后十个工作日内，甲方、乙方及该新设公司或个体工商户应签署三方协议，将本合同乙方的全部权利义务概括转让给该新设公司或个体工商户，由乙方对变更后的承租人承担连带责任。

2.4 乙方应遵守国家与当地有关房屋使用和物业管理的规定，并遵守甲方或甲方指定的物业管理公司制定的各项管理制度。

第三条 租赁期限和交付日期、装修免租期

3.1 该房屋的租赁期限自 2024-04-01 起至 2024-12-31 止。

3.2 甲方应于 2024-04-01 向乙方交付该房屋，交付当日甲乙双方须签署《资产交接书》（附件三）。甲、乙双方同意《资产交接书》作为甲方向乙方交付该房屋的验收依据。如甲方延期交房，则甲方给予乙方的装修期和租赁期相应顺延，合同继续履行，甲乙双方互相免责。

3.3 租赁期内，甲方给予乙方一定装修期，具体装修期间日期如下：

| 开始日期 | 结束日期 | 天数 |
|------|------|----|
|      |      | 0  |

在此期间内乙方无需支付租金，但在此期间产生的会员服务费、装修押金以及公共事业费（如：水、电、通讯费、垃圾清运费、装修管理费（如有））等由乙方租赁该房屋而产生的相关费用均由乙方承担。

3.4 该房屋交付时应具备的装修及附属设施设备状况，由甲乙双方在附件三种加以列明。附件三的房屋交付标准将作为乙方交还该房屋时的复原标准。乙方怠于按照房屋交付标准恢复原状的，甲方有权自行聘请工程团队进行恢复施工，相关费用由乙方承担，如甲方代为垫付，则甲方有权向乙方予以追偿。甲乙双方协商一致并以解约协议或其他书面形式约定保留乙方装修不予复原的除外。

第四条 履约保证金、装修押金

4.1.1 乙方应按以下表格确认金额向甲方支付履约保证金，否则视为乙方逾期支付履约保证金。在该付款日前乙方支付的任何费用（如有），甲方均有权直接冲抵履约保证金的全部或部分：

| 支付日期       | 金额       | 备注 |
|------------|----------|----|
| 2024-03-28 | 19885.00 |    |

4.1.2 在合同期之内，乙方不得将保证金冲抵租金、会员服务费、水电费、滞纳金、违约金或任何其他应付款项；或将保证金作为应收账款进行转让、担保等。

4.1.3 履约保证金作为乙方于租赁期限内完全履行本合同约定义务的保证。如因乙方原因提前终止本合同的（包括擅自撤离该房屋、擅自搬走该房屋内经营设施设备、擅自停付租金或其他费用、擅自中途退租或提前解约等）或因乙方违反本合同约定而致使甲方有权行使提前终止合同的权利的，无论甲方是否行使提前终止合同权利，乙方除承担本合同约定的其他责任外，甲方有权全部没收履约保证金而无须归还乙方。

4.1.4 甲方有权在乙方违反、不履行本合同时（不影响甲方对该等违反或不履行而可行使的任何其他权利或补救方法）从履约保证金中直接扣除乙方应支付的任何一笔或几笔费用及款项和/或补偿甲方因乙方该等违反、不履行行为而蒙受的一切损失。甲方应当在扣除相关款项后将扣款原因和清单书面通知乙方，乙方应当于收到书面通知后的7个工作日内补足履约保证金金额，否则视为乙方逾期支付履约保证金。

4.1.5 除本合同另有约定外，甲方应在本合同正常履行完毕，乙方付清所有的租金、会员服务费、电费、车位费、电话费、滞纳金、违约金及其他应付费用，撤销租赁登记备案（如有），并将房屋按照约定回复原状（如需）交回甲方后（以签署书面交接书为准）十（10）个工作日内将保证金无息退还给乙方。

4.1.6 若乙方逾期支付履约保证金超过三（3）日，则甲方有权（但无义务）向乙方发出提前终止本合同的书面通知，届时甲方有权要求乙方支付相当于履约保证金金额的违约金，乙方已支付的定金（如有）应当冲抵前述违约金中同等金额的部分。本合同自书面通知送达乙方之日起终止，除此之外，双方互不承担责任。

4.2 装修押金

4.2.1 乙方应于甲方向乙方交付该房屋前（如乙方在合同期内再次装修，应在装修开始前）向甲方支付装修押金RMB：                    元。

4.2.2 如因乙方装修而使得该房屋遭受任何损失，甲方有权从装修押金中扣除款项以赔偿甲方因此遭受的损失。如甲方持有的装修押金由于作该等赔偿而少于规定的金额，乙方应当在收到甲方的书面付款通知后七（7）日内向甲方补交差额，否则视为乙方逾期支付装修押金。

4.2.3 乙方装修结束后应通知甲方，经甲方验收合格且通过政府部门各项验收合格（如需）后，甲方应在十五（15）日内将装修押金在扣除因乙方装修该房屋给甲方造成的损失（若有）后一次性无息退还乙方。

4.2.4 装修期后乙方如需对该房屋再次实施装修的，适用上述规定。

第五条 租金、会员服务费及其他费用

5.1 该物业租金收费标准如下：

| 款项对应期间                | 款项标准（元/月） | 备注 |
|-----------------------|-----------|----|
| 2024-04-01至2024-12-31 | 17164.00  |    |

租赁期满乙方需续租的，甲方在市场同等条件下优先乙方续租。

该物业会员服务费具体收费标准如下：

| 款项对应期间                | 款项标准（元/月） | 备注 |
|-----------------------|-----------|----|
| 2024-04-01至2024-12-31 | 2721.00   |    |

5.2 乙方按 两个月 为一期支付租金及会员服务费，先付后用。每期租金及会员服务费须提前十五日支付，具体付款时间及付款金额见附件租金、会员费明细表（若乙方以汇款形式支付租金，则汇出日为支付日，汇费由汇出方承担；甲方需开具全额的租赁发票给乙方，所产生的税费由甲方承担，发票不作为已收取租金的凭证）。合同期内，甲方有权根据市场价格变动适当调整会员服务费的收费标准，但应当提前1-2个月书面通知乙方。

5.3 乙方因房屋租赁而产生的其他物品及垃圾（如餐饮垃圾、加工废料、装修等），乙方有义务按照甲方物业管理规定自行及时清理，产生的相关费用由乙方自行承担；若乙方未及时清理，则甲方有权代为清理，所产生的一切费用由乙方承担；乙方也可委托甲方进行清理，具体费用及方式由甲、乙双方另行商定。

5.4 乙方使用该房屋期间发生的水费、电费、网络费、电话费、燃气费等公共事业费，以及根据相关公共管理的规定乙方应支付的其它费用，由乙方按有关部门规定及甲方发出的付款通知上记载的付款时间及金额足额支付。

5.5 甲方根据电力部门规定的价格收取电费，电费单价可根据国家相关部门的调整进行调整。甲方保留按物价指数上涨情况或国家收费标准变动并做适当合理调整的权利。其他能源费用如下：\_\_\_\_\_，前述价格随相关主管部门及外部市场调整而调整。

5.6 商业活动管理费（若有）：乙方在所承租的租赁物业所在及关联的园区内若定期或不定期举办商业活动（包括但不限于：集中销售、宣传、推广、特卖、中大型活动等人流聚集或需加强管理的商业活动）则需要在活动举办日提前 20 个工作日向甲方提出申请，甲方应在活动举办日前 10 个工作日内书面回复审批结果；若通过审批，则应在甲方书面指定的时间和空间范围内进行与审批内容一致的商业活动，且需额外向甲方支付管理费，于活动举办日之前5个工作日内一次性支付。未尽事宜，双方可另行签订补充合同。

5.7 本合同第四条、第五条所涉及的所有款项，乙方应当按照约定期限支付或补足。每逾期一天，乙方需额外支付相当于逾期支付金额万分之五的滞纳金，并承担相应违约责任。

5.8 乙方承诺，除非甲方构成实质违约，致使乙方无法继续租赁该房屋，乙方不会以任何事由拒交或缓交履约保证金、租金、会员服务等任何费用。

5.9 乙方应将本合同约定履约保证金、租金、会员服务等应付费用直接支付至甲方指定账户。未经甲方书面同意，乙方擅自使用第三方代付款、或者向甲方“关联账户”、“员工账户”支付任何费用，视为乙方违约，相应后果概由乙方承担，同时乙方应按约向甲方支付全部应付款项并承担逾期付款违约责任（如有）。

## 第六条 装修

6.1 本合同生效后,即视为乙方同意本合同所有附件内容,包括但不限于《物业管理规定》和《安全防范责任书》。乙方须在足额交纳了履约保证金、装修押金和首期相关费用后方可进场装修。乙方若对该房屋进行全部或部分重新装修,应至甲方处办理相关装修进场手续,并在得到甲方的书面同意后,按有关《物业管理规定》、《租户手册》(如有)及政府相关规定办理申报手续后方可开始施工装修,且不得因任何理由损坏房屋结构、公共设施设备、树木等,不得影响其正常使用、正常维护、维修、保养;因乙方装修办理手续而发生的费用,由乙方承担。乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的,甲方可以要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。

6.2 甲方同意对于乙方装修将尽力配合,提供现有的相关资料并负责将电、网络总线或接口安装到位。但甲方的配合不代表甲方受到该等义务的约束,亦不代表甲方对乙方装修过程或结果作出任何承诺、担保或保证,相关后果由乙方自行承担。

6.3 为保障甲方及其他单位的正常经营、办公,乙方应遵守甲方园区管理的规章制度(另附),包括但不限于《物业管理规定》、《安全防范责任书》等,在甲方规定的施工时间内进行装修施工,乙方须确保其聘请具有相应资质的施工单位施工文明、安全,并通过国家或地方的相关验收。未经甲方书面同意乙方不得占用甲方公共部位,如该房屋的施工影响甲方及其它单位的正常经营,乙方应立刻予以纠正,未按时纠正并且给甲方及第三者造成经济损失的应予以赔偿。

6.4 乙方装修该房屋所涉的装修费用由乙方自行承担,包括但不限于内部的分隔、改建、地面墙面处理、管线铺排、设备添置、空调设备、热水设备等。本合同未生效、无效、期满或提前终止的,甲方无义务对乙方的装修及其增置的任何设备、设施和物品进行收购或补偿,乙方撤、搬离该房屋时不得破坏或搬离本合同期满或因乙方违约造成的合约终止当时的该房屋内部不可移动的设施、设备和夹层。

## 第七条 续租和转租

7.1 乙方应于本合同约定的租赁期限届满 三 个月前,将续租要求书面通知甲方,征得甲方书面同意后重新签订租赁合同。如未提出续租要求及签订租赁合同,则视为乙方自动放弃该房屋的续租权,甲方有权将房屋另行出租,并于合同租赁期限届满前三个月进行客户带看等工作,乙方应予以积极配合。

7.2 除非本合同另有规定或经甲方书面同意,并向甲方提供由受让人出具的其内容和形式均为甲方所接受的保证函(保证甲方在本协议项下的权利不受转让的任何影响),乙方不得将合同项下全部或部分的权利义务或该房屋转让/转租/分租给他人或在该等权利义务及该房屋上设置任何担保或障碍。若乙方违反本条规定,甲方有权立即终止本合同并追究乙方的违约责任。

7.3 甲方（包括按本条规定接受转让的第三方）在向乙方发出书面通知后有权将本合同项下的全部或部分权利义务转让给第三方，包括但不限于任何甲方关联公司以及任何由甲方或甲方关联公司参与组建的任何公司。前述甲方关联公司指：直接或间接控制甲方的任何公司；或甲方直接或间接控制的任何公司；或与甲方直接或间接地共同受控于同一家公司的任何公司。乙方同意接受该第三方作为新的出租方，同时不影响乙方在本合同项下的权利义务。

7.4 如乙方需要将本合同项下的全部权利和义务转让给其关联公司，应征得甲方的书面同意。甲方、乙方及乙方的关联公司应签订正式签订补充协议，明确由关联公司继续承租该房屋，向甲方承担所有本合同项下的权利与义务，并且乙方同意对其关联公司在本合同项下的义务和责任向甲方承担连带保证责任。

## 第八条 物业修缮

8.1 乙方负责进行该房屋内的清洁工作，包括甲方移交乙方使用的设备、设施的日常清洁，随时清除该房屋内的所有丢弃物和废弃物品，随时将该房屋内的所有丢弃物和废弃物品清除至甲方确定的垃圾点，依照本市最新垃圾分类规则进行分类，因此产生的费用或罚款由乙方承担。在租赁期限内，甲方负责该物业的使用安全，乙方应爱护并合理使用建筑物、附属建筑物、附属设施、树木等。如因乙方或其工作人员、访客使用不当而使物业或设施损坏的，乙方应在甲方指定的期限内自行负责修复或委托甲方修复，并承担相应费用，对由此造成甲方或第三方的损失应予以赔偿。如乙方拒不修复，甲方可代为修复，费用由乙方承担。若因甲方不及时履行定期维修、保养责任，致使该物业结构及其附属设备发生损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担相应的赔偿责任。

8.2 若该物业及其附属设施需要维修、检查、安装，甲方需要进入乙方承租的空间时，应事先通知并征得乙方同意。如发生紧急情况无法及时通知乙方时，甲方委派的工作人员为及时防止损失扩大，可直接进入该空间实施紧急处置，甲方应事后在实际可能的最短时间内与乙方取得联系。因上述紧急情况而造成财产损失的，由事故责任方承担。

8.3 在租赁期限内，除该房屋内的结构、专有使用区域、公共设施、设备等由甲方负责定期维护、保养外（乙方所添置的专用设施以及因可归因于乙方的原因而导致的损害不在维修保养范围内），其余部分由乙方负责维护和更换或委托该物业管理者代办，费用由乙方承担。

8.4 当该房屋及附属设施发生任何损坏、污染、火灾、盗窃等事件时，乙方应立即通知甲方。甲方将配合乙方尽量减少双方损失，但甲方的配合不代表甲方受到该等义务的约束，亦不代表甲方对乙方损失作出任何承诺、担保或保证，相关后果由乙方自行承担。

8.5 对由于乙方原因导致的事故而直接或间接造成甲方、物业管理人員或任何其他的人身或财产损失、损害，乙方须根据实际情况作出赔偿并承担相应的责任。

8.6 在租赁期内，政府主管部门要求乙方对该房屋的装修提出任何整改要求，乙方应根据政府主管部门的要求及时整改相应的装修，并承担相应的费用。

## 第九条 广告

9.1 除经甲方书面同意外，乙方不得在该物业公共部位，包括但不限于公共走道、电梯间、大堂、房屋外立面、建筑物内的墙面等部位安装设置任何广告等其他物品。

9.2 甲方为维护该物业的公共利益，有权清理任何未经其书面许可乙方擅自安装的广告、海报、标示牌及乙方留下的垃圾或其他障碍物。

9.3 甲方及其授权方有权在该房屋公共部位，包括但不限于公共走道、电梯间、大堂、房屋外立面、建筑物内的墙面等部位安装设置广告，包括水牌、电子屏等物品，但不得影响乙方的正常办公、营业。

## 第十条 甲方的权利义务

10.1 甲方有权要求乙方按期交付租金及其他各项费用。若乙方未按照本合同约定支付租金或其他费用的，甲方可以向乙方发出催款通知。若乙方在收到上述通知五个工作日内仍未付清欠款，甲方可以向乙方再次发出催款通知或单方解除本合同。因乙方上述违约行为导致合同终止，乙方同意甲方不予退还履约保证金。

10.2 如乙方出现本合同10.1条违约行为，甲方有权在此过程中，采取停水、停电、中断通信及物业服务等措施维护自身合法权益。

10.3 该物业其他租户或第三者提出的，包括但不限于乙方及其客人、使用人、工人、雇佣或乙方准予逗留在该房屋或该物业任何部分的人士的行为，不论故意或疏忽而引致的追究责任的所有行动、诉讼、要求、费用、债务、索赔等，甲方可免责。如因此引起甲方的损失，甲方有权向乙方进行追偿。乙方于本款项下的责任包括但不限于修理、维修费用，以及其他人士因前述情形向甲方及/或物业管理人索赔或主张其权益而导致甲方支出的款项，如甲方及/或物业管理人因向乙方索赔或处理上述索赔事宜而发生的开支和费用。

10.4 甲方将向该房屋提供相应的安保服务，但是，甲方向该房屋提供的管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统（如有），将不构成甲方有义务负责该房屋或其内财物的保安、保管，除非由该等安保系统的失败而产生的损失是由甲方或其雇员的故意或恶意行为所致。乙方在任何时间都应自行对房屋或其室内之财物负责。

10.5 由于火警、水淹、不可抗力或其他甲方不能控制的原因导致的任何装置或设备的损坏或毁坏，从而使甲方的保养、维修服务中止，甲方免责。

10.6 在租赁期限，因甲方不及时履行房屋的定期维修、保养责任，致使该房屋结构及其附属设备发生损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担相应的赔偿责任。

10.7 甲方有权在其认为合适的情况下更改该物业的名称或其中任何部位的名称及编号，必须提前十日书面通知乙方。甲方无需就物业整体或任何部分更名对乙方承担任何赔偿或补偿。

10.8 甲方未坚决要求乙方履行本合同的任何条款、补充协议、承诺、限制及规定（或行使任何违约权利或救济方法）及接受乙方缴付在违约期间的全部或部分租金、会员服务费、滞纳金或其他费用，并不视为甲方放弃追究乙方从前或将来违反本合同的任何条款、补充协议、承诺、限制及规定的权利。甲方如放弃本合同中的任何权利，须以甲方书面署名的书面文件为准。放弃追究部分违约责任将不会影响本合同的其他条款、补充协议、承诺、限制或规定对目前或日后的其他责任追究的违约继续生效。

10.9 若该房屋的水（如有）、电、供应或空气调节服务停止供应或该物业的任何公共设施因故障停止运作，甲方有义务尽快修复，但乙方所添置的专用设施以及因可归因于乙方的原因而导致的除外。因甲方对物业进行维修、检测等导致上述行为的，甲方应尽可能的提前通知乙方，以保障乙方的权利。

10.10 甲方及/或物业管理人员在租赁期限内，可根据实际需求变更、修缮、及临时封闭该物业公共地方或其部分，包括走道、门户、窗户、电动装置、电缆电线、水管通道、煤气管道、电梯、自动楼梯、防火、保安设备、空气调节设备等结构布置及安排的权利，但甲方应提前24小时通知乙方。在不影响乙方正常使用该房屋的前提下，甲方保留修改整个园区结构的权利。若甲方上述的变更严重负面影响乙方于本合同项下的权益，则上述变更须与乙方协商一致后实行。

10.11 甲方有权利监督乙方安全和消防管理。

10.12 甲方保留制订、引进或修改、采用、废除任何其认为经营和维持该物业作为一流综合办公场所必要的《物业管理规定》中的一切管理规章制度的权利。

10.13 本合同履行期间，因乙方进行有污染或破坏环境的生产经营行为导致被环境保护部门采取行政措施或行政处罚的，或者有导致对人、环境产生明显不适或不良反应的气体、辐射物等情形而被人举报、投诉的，甲方有权单方终止本合同并要求乙方限期搬离。

10.14 双方确认，乙方拖欠租金、会员服务费或其他任何应付费用且同时出现如下情形：单方提前终止合同、有迹象显示单方撤离承租房屋等违约行为的，甲方有权采取拒绝乙方将其在承租房屋中的物品搬离等手段。同时在甲方付款通知发出后五日内仍未支付的，视为乙方已放弃该承租房屋及屋内物品、设施，甲方可将房屋收回，并有权对屋内物品、设施予以处分以抵作租赁费用。

10.15 甲方不承诺园区常驻人数和园区周边人流，且不做未来计划、趋势、变化的预测，甲方不对任何个人口头承诺负责，一切以书面合同为准。

10.16 甲方有权制止乙方经营、服务过程中违反国家法律法规、损害消费者权益的一切行为及活动，甲方未能及时予以制止或提出的，不代表甲方认可相关行为。乙方经营过程中产生的一切人身损害或财产损失，与甲方无关，由乙方自行承担。

10.17 乙方认可并同意甲方有权提前终止本合同，本合同于甲方确定的终止日期终止，乙方应于收到甲方通知后2个月内搬离该房屋。甲方行使本条终止本合同的，甲方除退还乙方已预付而

未使用的租金和履约保证金外，还应向乙方支付相当于3个月租金的补偿。

## 第十一条 乙方的权利义务

11.1 乙方有权在不违反国家有关法律、法规、及该房屋《物业管理规定》、《租户手册》（如有）的有关规定的情况下，进行正常的工作和经营活动。

11.2 乙方有权参加甲方在园区内组织的各类管理、法规的宣讲等活动。

11.3 乙方有权免费或优惠享受由该园区的物业提供的增值服务，并监督物业的各项工作。

11.4 乙方有权免费或优惠享受由甲方精选的管理类培训课程。

11.5 乙方有权对甲方在管理及服务过程中出现的各类问题提出改进（完善）意见或建议。

11.6 对正常合理使用承租房屋过程中出现的质量问题，乙方有权要求甲方予以修缮。

11.7 对向甲方支付的租金及会员服务费用，乙方有权要求甲方及时出具合法票据。向甲方支付的履约保证金，有权要求甲方提供对应金额的收据。

11.8 租赁期满，乙方愿意续租的，在同等条件下乙方有优先续租的权利。

11.9 乙方同意，在本合同约定的租赁期限内，对该园区及其它单位的施工或甲方对该园区房屋结构或功能上的变动，乙方应予配合以保证满足上述施工或变动。

11.10 接受甲方以及产权单位的安全、消防监督，做好租赁单元内的消防安全工作，否则，由此引起的一切后果由乙方负责。

11.11 乙方的公司名称、法定代表人、地址及经营范围或其他重大事项发生变化时，乙方应及时书面通知甲方，并提供有关变更文件的复印件。

11.12 乙方对承租的房屋、设备及庭院内的附属建筑物、树木等有爱护保管的责任。对保管不善、使用不当造成的损失或损坏，乙方应负责修复或赔偿。乙方对房屋、设备、装置的自然损耗不负赔偿责任。

11.13 乙方工作人员亦应遵守甲方《物业管理规定》、《租户手册》（如有）等规章制度，不得随意出入甲方办公区域或其它禁入区域，如因违反相关规定造成人身或财产损失，由乙方自行承担。

11.14 乙方指定为履行本合同与甲方的联系人：李红岩，联系电话：13811598454，邮箱：lihongyan@esse.org.cn。甲方将相关的通知、文件等发送该联系人或乙方于本合同所列明的邮箱地址时即视为甲方已送达乙方。

11.15 租赁期内，如遇国家及地方法律、法规、政策及政府动拆迁等原因，导致甲方不能再履行出租义务，甲方应提前通知乙方，乙方同意支持并无条件配合迁出，终止合同的履行，不应视为甲方违约。

11.16 除非获得国家相关部门的行政许可、备案并经甲方书面同意，否则任何情况下乙方均不得将承租房屋用于提供投资理财、基金销售、期货交易、民间借贷等一切吸收公众存款行为或与之相关的宣传等活动。如乙方未能遵守本条前述义务，甲方有权要求乙方在五个

工作日内予以纠正，乙方未能纠正的，甲方有权无条件单方面解除合同，没收履约保证金，且乙方不得向甲方主张任何赔偿或补偿等。

11.17 乙方不得在该房屋内进行或允许、默许任何非法的和道德的活动，或各类宗教活动或其他甲方认为不适当的活动，或可能对其他租户造成或引起他人厌恶的活动，或干扰或可能干扰其他租户或他人安静祥和地使用商场公共场所及该房屋以外其他房屋的活动。

11.18 乙方承诺并保证，不得在经营过程中向任何第三方明示或暗示与甲方存在任何关联关系，并对自行经营状况负责，如出现乙方经营不善而导致索赔客户扰乱园区正常运营秩序的，乙方应向甲方承担一切实际损失。

11.19 乙方应在合同签订后 零 月内装修完毕，装修图纸须由甲方审批通过后方可施工。

11.20 乙方同意自行承担租赁区域内包括但不限于环卫垃圾、上下水接通、排风、烟道、隔油池、煤气接通等的相关费用，按照甲方指定的位置施工，自行通过国家或地方的相关验收。未经甲方同意乙方不得私自占用甲方公共部位。

11.21 乙方工作人员必须遵守甲方规章制度，不得随意出入甲方办公区域或其它禁入区域，如有违反应依甲方之规定予以处理。

11.22 乙方若提供餐饮服务，工作人员应按国家规定定期体检（检查费用由乙方支付）确保乙方员工身体健康，无传染病；若乙方不按规定进行定期健康检查，健康不符合餐饮业健康管理标准要求，甲方有权拒绝乙方人员进入租赁区域工作。

11.23 乙方若提供餐饮服务，必须遵守国家 and 地方有关环境和食品卫生的标准，防止食物中毒事故的发生，一旦发生类似事故，经国家相关部门审查后，确认系乙方责任的，一切经济损失由乙方承担。

11.24 乙方在租赁期间内，甲方向乙方提供的任何非公开的、专有的和具有保密性质的资料及信息（含甲方产品价格信息、供应渠道、客户资源信息、对所签经济合同、财务信息、尚未公开的重大投资决策、其他有关甲方利益或甲方产品的信息），以及在乙方为甲方客户服务时从客户端得到的所有保密信息都属于本合同协议保密的内容。乙方应承担严格的保密义务。乙方任何形式的此类信息泄露导致甲方损失的，甲方有权追究乙方责任，包括但不限于单方面终止租赁合同，并继续追偿所造成的损失。

11.25 乙方确认并同意，无论产权人以任何价格和条件出售该房屋全部或部分，均无条件且不可撤销地放弃对该房屋及该物业的优先购买权。

## 第十二条 合同解除、终止及该房屋的收回

12.1 在租赁期间，乙方有下列行为之一者，甲方有权单方面书面通知乙方终止合同，收回该房屋，由此而造成甲方损失的，乙方应根据实际情况给予赔偿：

12.1.1 未经甲方书面同意，擅自将该房屋转租、部分转租、借予他人或调换使用的；

12.1.2 未经甲方书面同意，擅自拆改、变动该房屋结构和内部设备，或损坏该房屋，且经甲方书面通知，在限定期限内仍未纠正并修复的；

12.1.3 擅自改变该房屋所约定的使用用途，或利用该房屋进行非法或不道德行为的，或包括但不限于产生噪音、污染等原因对该物业整体形象、该物业其他租户或业主造成滋扰、骚扰、不便、损害或危险的，在限定期限内仍未纠正并修复的；

12.1.4 乙方未按约定支付履约保证金、租金、会员服务费、任一项公共事业费、维修费、违约金、滞纳金等任何一项或几项费用，累计超过十日；

12.1.5 乙方未于本合同约定期限内完成装修工作，逾期超过十日；

12.1.6 乙方违反本合同第2.3条约定，未能于本合同签订后 三 个月内设立新公司或个体工商户，并按约定的期限和内容签署三方协议的；

12.1.7 乙方违反本合同其它条款及附件、补充协议、甲方园区管理的规章制度等，经甲方两次催告后五个工作日内仍未纠正其违约行为；

12.1.8 乙方利用该房屋进行违法活动、或被投诉超过【3】次、或被依法查处，无论是否给甲方造成损失；

12.1.9 非甲方原因，该房屋或乙方在该房屋的任何财物被司法机关查封；

12.1.10 因乙方的原因，根据法律、法规规定允许甲方收回房屋的其他情况。

12.2 除本合同另有约定外，在合同有效期内，未经双方协商一致，任何一方不得提前终止本合同，否则应向对方承担相当于叁个月租金与会员服务费的违约金。

12.3 因乙方原因致使本合同未生效、无效、解除或提前终止，乙方同意甲方不予退还履约保证金。如甲方原因导致本合同未生效、无效、解除或提前终止，甲方应当退还乙方履约保证金、已付而未使用的租金及会员服务费等其他费用。

12.4 甲乙双方同意，合同期内若出现下列情形之一的，则本合同提前终止，双方互不承担责任：

(1) 该房屋占用范围内的土地使用权被政府提前收回的或该物业因社会公共利益需要、城市建设需要或政府规划变更等原因被政府征用或被政府列入房屋拆迁许可范围的；

(2) 非因双方原因，该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

(3) 根据法律法规规定，无需甲乙双方承担相应责任的其他情形。

12.5 若乙方逾期向甲方支付本合同规定的任何款项，包括但不限于租金、会员服务费、履约保证金、电费任何费用、装修押金、广告位租赁费（如有）等本合同约定应由乙方向甲方或公用事业部门支付的任何费用的，在不影响甲方其他权利或补救的前提下，每逾期支付一日，乙方需按未付款项万分之五的标准向甲方支付滞纳金（简称“滞纳金”）。滞纳金的计算期间自上述各项费用应付之日期开始计算，直至乙方付清上述各项费用。

12.6 当乙方擅自提前终止本合同的或因乙方违约导致甲方依照本合同规定行使单方终止合同权时，乙方还应向甲方补交其在装修期内所免去的所有租金和会员服务费，以补偿甲方在装修期间的租金和会员服务费损失。

12.7 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同租赁期满或提前终止的当日内按照甲方认可的状态返还该房屋，并完成该房屋有关经营证照、许可证等的注销或变更。返还时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用，甲、乙双方同意以签署交接书作为乙方向甲方返还该房屋的验收依据。未经甲方同意乙方逾期返还房屋的，每延期壹日，乙方须向甲方支付本合同终止前一个月日均租金二倍的占用使用费。若因乙方逾期不返还该房屋而造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。若乙方逾期五个工作日仍未办理的，即视为甲方有权处置该房屋内的所有设施、设备及物品，所得费用除补偿甲方损失和所支付费用外，余下款额应退还乙方。如该等设施、设备及物品发生任何毁损和灭失甲方概不负责。

12.8 在本合同租赁期内，乙方拒绝履行合同义务空置房屋，或者乙方怠于履行合同义务且无故失联达15日以上，甲方有权在其承租房屋外发布公告，公告期为五个工作日，公告期满，甲方有权解除租赁合同，没收履约保证金，并自行对承租房屋内的财物进行处置，且甲方有权重新出租该房屋。若乙方已预付租金，本合同自该租金所对应的租赁期限到期之日起解除。

### 第十三条 不可抗力

13.1 租赁期间内，如遇法定不可抗力情形，造成合同不能继续履行的，甲乙双方同意终止合同、互不追究对方的责任、各自损失自行承担。

13.2 本合同任何一方因不可抗力而不能履行本合同义务的，该方应在不可抗力事件发生后24小时内书面通知另一方并适当地陈述全部细节，该方在其因不可抗力导致不能履行义务的持续期间及其义务受不可抗力影响的程度内，应免除该义务的履行及其责任，但该方应尽可能合理而迅速地采取补救措施。

### 第十四条 适用法律

甲、乙双方确认，对本合同的理解与解释以中华人民共和国法律为依据。

### 第十五条 争议的解决

因履行本合同所引起的任何争执，双方应友好协商解决。协商不成，双方一致同意将争议提交本合同租赁物业所在地人民法院裁决。

### 第十六条 通知

16.1 通知的送达日期按下列原则确定：

16.1.1 信使或快递，以交送当天即视为送达；

16.1.2 邮寄，以挂号信发出第五天视为送达；

16.1.3 传真，在发出后的第1个工作日即视为送达；

16.1.4 电子邮件，发出后即视为送达。

16.2 任何一方变更通讯地址须及时以书面形式通知对方。

### 第十七条 客户装修告知

17.1 客户须在装修期起算之日五天前，与该园区物业公司签订《物业管理规定》和《安全防范责任书》，并提交书面装修申请。

17.2 客户在提出装修申请时须交以下证件（甲方保留视情况对所需证件内容进行调整的权利）：

17.2.1 施工单位《资质证书》复印件，加盖公章；

17.2.2 施工单位《营业执照》复印件，加盖公章；

17.2.3 施工单位《安全生产证书》复印件，加盖公章；

17.2.3 施工人员身份证复印件，《电工证》等特殊操作证件复印件。（提醒：证件须在有效期内）；

17.2.4 施工图纸原件（加盖设计公司公章）；

17.2.5 施工合同复印件。

17.3 涉及结构变动的装修：

17.3.1 设计院《营业执照》复印件，加盖公章；

17.3.2 设计院《资质证书》复印件，加盖公章；

17.3.3 具有资质的设计单位出具的三份蓝图，分别加盖三章，设计院公章、出图红章、施工图发图负责人红章；

17.3.4 施工人员需提交《电焊工作》证的复印件。（提醒：证件须在有效期内）

17.4 物管人员实地考察后指导客户填写装修申请表。

17.5 施工人员填写施工人员登记表和施工设备登记表。

17.6 施工人员领取园区施工出入证（出入证附后）并交纳园区出入证工本费。

17.7 施工人员填写施工保证书。

17.8 客户、施工队交纳装修保证金。

17.9 客户签订房屋装修工程区域消防安全承诺书。

17.10 施工队领取装修许可证。

17.11 施工队、客户签订装修管理责任书。

17.12 施工队进入施工现场。

17.13 空调外机必须由物业管理中心确认位置。

17.14 不涉及到结构变动的装修，在一切进场装修费缴清，资料准备齐全并审核通过后，需至少3个工作日领取《施工许可证》；涉及到结构变动的装修，在一切进场装修费缴清，资料准备齐全并审核通过后，需至少7个工作日领取《施工许可证》。

### 第十八条 消防备案

乙方签署本合同前已经对该房屋性质、用途、消防情况进行了充分了解，本合同生效后，由乙方自主至相关部门办理消防备案手续。如因消防问题产生损失的，该损失由乙方自行承担。

#### 第十九条 其它

19.1 乙方所有租金及其他费用应当支付至以下账户或甲方指定的其他账户内。所有甲方应当退还乙方的款项按乙方支付路径原路退还：

银行账号： 121950975710306

开户银行： 招商银行股份有限公司上海分行

银行户名： 上海德邻易云文化科技有限公司

19.2 本合同自甲、乙双方代表签字或盖章之日起生效。

19.3 本合同未尽事宜，由双方另行协商，并签署补充协议确定。

19.4 本合同的附件与本合同具有相同法律效力。

19.5 本合同一式肆份，双方各执贰份。

（以下无正文）

附件一：《平面图》

附件二：《营业执照》、《开户许可》、《法定代表人或本人身份证》复印件

附件三：《资产交接书》

附件四：《物业管理规定》、《安全防范责任书》

附件五：《租金、会员费明细表》

## 补充条款

鉴于甲、乙双方将于2024年04月01日前签订《租赁合同》（下称“原合同”），约定乙方承租甲方位于上海市青浦区徐祥路207号西虹桥德必易园A座216室的房屋（以下简称“该房屋”）用于办公。现甲、乙双方就在该房屋内装修事宜，双方进一步协商，签订如下补充协议：一、由甲方投资，在该房屋内按照甲方装修图纸进行装修，供乙方在租赁期限内使用，该装修的所有权归甲方所有。二、甲方向乙方提供装修房内：1. 办公大厅区域办公家具24张1.2\*0.6m办公桌、24把办公椅；2. 财务室家具2套（2张1.2\*0.6m办公桌、2把办公椅）；3. 会议室家具1套（1张2.8\*1.2m会议桌，8把会议椅）；4. 地面铺设地毯；5. 灯具：2盏射灯，11盏筒灯，7盏条形灯；6. 隔间现状交付2间；以上家具数量规格均以交房时签订的资产交接书数量为准。如乙方在以上交付标准的基础上，还需进行二次装修，另行增加隔间或空调，需要按实际情况进行补差。可由甲方为乙方推荐总包供应商，具体价格由乙方与供应商协商，乙方与供应商直接结算，也可乙方自行委托其他供应商进行二次装修，需要遵守甲方的装修要求。三、乙方在租期内的车辆按照临停车收费，标准如下：半小时内免费，超出半小时后，5元/每小时，20元/24小时封顶。乙方也可自行向甲方购买相应金额的停车券，甲方应向乙方开具等额的停车费发票。四、在租赁期限内，乙方应爱护并合理使用该装修，如因乙方、或乙方的工作人员、访客使用不当而使该房屋装修损坏的，乙方应在甲方指定的期限内自行负责修复或委托甲方修复，并承担所有费用，对由此造成对甲方及/或第三方的损失予以经济赔偿，甲方可以于乙方已付的租赁保证金中扣除对应款项，乙方应当按照原合同及时补足租赁保证金。若乙方未结清上述费用的，甲方有权拒绝乙方搬离。五、甲方在乙方入驻1个月内，即2024年10月28日至2024年11月27日期间，免费为乙方提供一次套内办公家具调整服务，一旦确认并签署资产交接单后，乙方在使用过程中提出办公家具需求变更，需补足差价及拆/装人工费。办公桌椅增加价格根据选择款式、数量有所差异，人工费标准：300元/人/天；200元/人/半天。六、除A座及B座一楼会议室外，所有会议室的标准使用时间为9：00-18：00，乙方在此时间段内公共使用时免费，并且在此时间段内不过度占用会议室，即单次不超过4小时或一个月的使用时长不超过40个小时；若超出此时间段，或超出会议室的标准使用时间9：00-18：00外，均需收取超时管理费。超时管理费用标准如下：5楼VIP会客室，超时使用需按100元/小时的超时费；2楼书吧，超时费按400元/小时；普通6-10人会议室，超时费按50元/小时。

(本页为签署页)

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

联系地址：

签约日期：



乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

联系地址：

电话：

电邮：

签约日期：



# 物业管理规定

## 第一条 物业服务范围

### （一）设施设备的维修保养、运行管理界面

- 1、承租方租赁区域外楼梯间、设备用房、出入口区域的维护、保养费用由出租方承担；
- 2、承租方租赁区域外高、低压配电系统包括但不限于变压器、高低压开关柜、各类电井、电容器柜等日常维护、保养、运行管理及定期检测由出租方负责；
- 3、公用部位水箱消毒、运行、维护、保养、人工等产生的费用由出租方承担；
- 4、隔油池、污水井及污水处理等由出租方负责维护、保养并承担费用；
- 5、水泵房设备的日常维护、保养、操作及管理由出租方负责，机房的管理由出租方负责；
- 6、电梯系统的日常维修、专业保养、运行管理由出租方负责；
- 7、由承租方自行设置并使用的消防排烟等设施设备的日常维护、保养、运行管理及相应费用由承租方负责；
- 8、承租方租赁区域排水地漏、排水管道、阀门、法兰等设施设备的日常维护、保养及相关费用由承租方承担；
- 9、承租方租赁区域内的配电系统、照明系统包括但不限于其独立使用的室内照明系统等日常维护、保养、使用管理并相关费用（含能耗）由承租方承担；
- 10、承租方租赁区域内其他设施设备包括但不限于弱电系统、安防系统、装饰装修等日常维护、保养、管理及相关费用（含能耗）由承租方负责；
- 11、承租方自行购置的设备设施的维护、保养及相关费用由承租方自行负责。

### （二）保安、保洁的物业办公及经营管理界面

- 1、承租方租赁区域内安全管理由承租方负责；
- 2、出租方配合和协助当地有关部门对承租方租赁区域外的区域进行安全监控和巡视，协助公安等政府职能部门对发现任何违反中国法律法规的行为进行制止，并报政府相关部门处理；
- 3、承租方租赁区域内及商业经营等非办公性质而产生之垃圾废料等物品的清运、保洁、绿化工作由承租方自行负责，并承担由此产生的费用。承租方应当遵守本市最新的垃圾投放规则，如违反规则导致出租方损失的，承租方应当赔偿出租方损失。
- 4、承租方自行负责其租赁区域垃圾清运及消杀工作，未经出租方书面同意，不得占用其租赁区域以外的空间；
- 5、承租方租赁区域外保洁、绿化由出租方负责，公共保洁和绿化产生的电费及损耗费用由全体承租方进行合理公摊。

### （三）停车场及其他区域的物业经营管理界面

- 1、出租方负责停车场的经营管理；
- 2、承租方租赁区域外的公共场所包括但不限于建筑物外的物业、公共通道、天台、楼顶、外墙面等归出租方统一经营管理、使用、收益，未经出租方同意承租方不得擅自使用（《租赁合同》或出租方及承租方另有约定的除外）。
- 3、承租方利用该物业公共区域举办商品促销、展示等活动应与物业管理公司协商后有偿使用。该等活动如需向政府有关部门申请，由承租方自行办理，并承担因举办上述活动而产生的责任及费用。活动不应占据物业消防通道，不得影响物业其他承租方合法办公及经营，并保证相邻公共区域通行畅通；负责维持、保持活动区域的保安、保洁、安全；造成公共设施、设备、绿化等损坏的应予修复或赔偿。

## 第二条 相关费用

- 1、公用事业费（亦称能源费）：承租方应支付因其使用公用事业设施、设备所产生的水、电、煤、电话、有线电视费、网络费，该类费用承租方应按本规定及《租赁合同》的有关约定及时支付。如物业使用的为VRV空调或其他的中央空调，《租赁合同》约定的承租方应承担的电费包括VRV等空调系统电费及承租房屋内电费。在出租

方办理完毕用户分户交费过户手续后，承租方应立即自行与相关公用事业部门签订供应合同（水、电除外），并根据政府价格主管部门批准或确认的标准和计量设施记载的数据据实按月向公用事业部门缴纳。

2、双方因签订和履行本规定而应缴纳的税费，根据中国和租赁区域所在地地方的相关规定各自缴纳和承担。无论本规定是否明确约定，凡属于向租赁区域承租方征收的政府税费均由承租方自行承担（若有）。

3、承租方应负责支付其在租赁区域内从事办公及经营所引起的一切税费。

4、由政府职能部门收取且明确规定须由房屋承租方支付的费用，承租方应按照其租赁的建筑面积占物业总建筑面积的比例进行分摊，但出租方会提前一个月将相关政府向房屋承租方发出的收费通知书或规定原件交承租方审阅后复印备存。

5、双方协商确认的其它有偿服务费，《租赁合同》有约定的从其约定或依据出租方出具的收费标准执行。

6、在本规定期限内，出租方可以根据物业管理服务界面的划分、物价变化、国家的法律法规要求，本着收支平衡的原则重新确定相关费用的收费标准。

7、物业提供的标准服务营业时间为\_\_小时\_\_分，自上午\_\_时至下午\_\_时，承租方因办公及经营需要可向出租方申请延长租赁区域的营业时间，除非承租方的超时办公及经营将对物业产生的严重不利影响的，否则出租方应予同意。

### **第三条 物业服务标准**

（一）共用部位、共用设施设备的维修、运行、养护和管理：

1、房屋主体承重结构部位、户外墙面、公共门厅、楼梯间、走廊通道、道路、广告位、休闲设施等，保持完好。

2、设施设备：物业管理区内的供/配电设备、给排水及其它各类设施、设备运行正常和安全，每日检修保养各类设施设备及其管道，避免停电等各类事故。

3、维修：出租方应在现场派驻相关维修人员提供维修服务，在物业提供的标准服务营业时间内，出租方接到报修后须在1小时内赶到现场并进行修复，如确有合理理由无法在上述期限修复的，应解释原因，并确定及时解决的时间；建立健全维修档案和回访制度；及时修缮共用区域、公共部位或公共设施、设备中破损的部分。在物业提供的标准服务营业时间外的报修，出租方应于最早的标准服务营业时间开始时即到现场于1小时内修复，如确有合理理由无法在上述期限修复间，应解释原因，并确定及时解决的时间。如遇紧急报修，任何时候，出租方人员应在二十分钟内赶赴现场解决。

4、装饰装修：公共区域地面、墙面、石材、玻璃及门窗保持完好，颜色、形状、规格统一；检查和监督承租方遵守有关装修规定，在不影响主体安全的情况下，保证承租方的正常使用要求。

（二）环境保洁：公共区域内做到通道无死角，玻璃无脏污、厅门无污迹，外围无杂物，定期消杀灭虫，及时收集和清运垃圾，保持公共下水道、水管或其他管道畅通，防止任何垃圾淤积、侵蚀或倾倒在公共区域。

（三）绿化景观：对绿地、花木草坪、景观小品等进行日常养护和管理，做到修剪有形、长势良好清洁、美观、适用，除季节原因外，无枯枝、枯叶。

（四）交通秩序与车辆停放：设立清晰明确的交通道路标志，保持道路畅通，明确划分停车区域，杜绝车辆乱停乱放。

（五）保安、消防：

1、安全监护：配合和协助当地有关部门对公共区域进行24小时安全监控和定时巡视，发现违法行为，及时报警或报政府相关部门处理。

2、消防监控：消防监控报警系统24小时自动监测，并设专人员值班，按规定保存监控记录，定期检查消防设备及有无易燃易爆等危险品进场、存储情况。

（六）客户服务

1、定期与承租方进行服务沟通，以消除不合格现象的发生，建立服务回访记录。

2、建立投诉处置规程，及时处理投诉事项。

（七）除上述规定外，出租方还需提供法律或当地政府部门规定的物业管理服务，并达成规定的服务标准。

以上服务标准如因承租方原因造成无法达到的，出租方不承担责任，但出租方应尽力协调解决有关问题。

### **第四条 物业服务分包**

出租方可将其在本规定下的任何服务委托或分包给专业的服务商。

## **第五条 物业装修改造**

装修前，承租方将装修图纸提交出租方审核，得到出租方的书面同意并取得装修许可证（《租赁合同》另有约定的除外）。装修过程中，承租方应接受出租方的合理监督和管理，因承租方过错导致的一切责任由承租方自行负责。

## **第六条 出租方的其他权利和义务**

除本规定前述约定外，出租方还有如下权利和义务：

- 1、出租方可根据有关法律、法规及本规定的约定，制订物业管理的各项细则。
- 2、对违反物业管理法律、法规、本规定及物业管理细则的行为进行处理：包括要求停止违法、违规、违章行为；要求赔偿经济损失、支付违约金。
- 3、对承租方租赁区域的装修及相关垃圾清运进行监督和管理。
- 4、对承租方使用的租赁区域内由出租方配置之设施设备（包括但不限于消防系统）的维修保养工作进行监督及管理，并在承租方不正确使用或未进行适当维修保养时可责令承租方限期整改，若承租方接到出租方两次合理的维修通知后既不回复又不整改的，则出租方有权代为维修，所发生的合理费用由承租方承担。造成损失的，承租方须予以赔偿。
- 5、协助承租方与政府相关部门进行有关事宜的磋商，并对日常管理中涉及的公共事务进行协调，确保承租方在租赁区域内能正常办公或经营。
- 6、租赁区域外公共区域的商业经营与商业物业整体推广活动的管理。
- 7、车辆停放秩序的管理（《租赁合同》如有约定的，依《租赁合同》执行）。
- 8、出租方没有对承租方及其工作人员的人身、财产的保管、保险义务。承租方有义务自行购买财产及人身保险。
- 9、应承租方要求，可向承租方提供本规定及《租赁合同》约定以外的服务，另行收取费用，收费遵照出租方的收费标准。
- 10、因紧急维修，出租方有权经提前3小时通知承租方，停止供水、供电、空调或其他设施、设备的供应。
- 11、经承租方允许后，出租方或分包商可通过租赁区域外或在租赁区域内安装、使用和维修管道、线路或其他设施、设备。如在完成前述工作时损坏承租方租赁区域内的布局、装修，承租方有权要求出租方修复或赔偿，但因承租方原因造成前述维修所产生的费用由承租方自行承担。在事先书面通知并经承租方同意后，出租方或分包商有权在办公及营业时间内，与承租方有关人员一起进入租赁区域检查，对租赁区域进行必要的维修、更换、改建或增建工作。出租方或分包商在进行上述检查、维修、更换、改建、增建或按照本规定约定行使其他权利、履行其他义务时，不应干扰承租方的办公及经营，或使承租方由于此种检查或维修而遭受任何损害或损失。
- 12、为使承租方能在租赁区域正常办公及经营，出租方应协调承租方与该物业其他办公及经营者间的关系，确保其它办公及经营者不妨碍承租方的办公及经营。
- 13、出租方应确保承租方享有本规定及《租赁合同》约定的各项权利，保证出租方及物业的其它承租方不从事任何可能阻碍、干涉、影响承租方正常办公及经营的行为。
- 14、法律、法规赋予出租方的其他权利和义务。

## **第七条 承租方的其他权利和义务**

- 1、承租方根据自身办公及经营需要，可以延长营业时间，但应事先告知出租方，以便出租方提供相关服务。
- 2、按时足额缴纳承租方应缴纳的相关费用及税、费。
- 3、按照与出租方签订的租赁合同及本规定约定的用途使用租赁区域，非出租方书面同意，承租方不得在租赁期内变更租赁用途，保证租赁区域和设备设施的完好（正常损耗除外），并按照本规定约定完成应由其负责的事项，不损坏租赁区域结构及附属设备设施，不影响、妨碍公共设施、设备的正常使用和正常维护、维修、保养，不置放任何超过建筑物设计荷载范围的物品，不将易燃、易爆、剧毒、放射性等物品（经营物品除外）带入、存放在租赁区域内。

- 4、在租赁区域从事办公及经营活动时，遵守中国包括消防、环境保护、卫生、防疫、文化、治安管理在内的法律、法规，尊重社会公德，根据本规定约定负责租赁区域内的消防、安全和保卫工作，教育承租方管理人员、办公人员遵守本规定及物业管理规定，并对上述人员的职务行为及造成的损失负连带责任。
- 5、承租方保证不从事任何可能阻碍、影响相邻区域内出租方或其他承租方合法权利的行为和其他不合理地干涉、扰乱或影响出租方或其他承租方正常办公及经营的行为。不得以出租方名义从事任何活动。
- 6、经承租方书面同意后，承租方保证配合出租方人员通过承租方租赁区域或在租赁区域内安装、使用和维修管道、线路或其他设施、设备，及在办公及营业时间内与出租方有关人员一起进入租赁区域进行必要的维修、更换、改建或增建工作。
- 7、承租方保证采取严格的安全防范措施，对仅因承租方原因引致的水、电、烟、燃气或其他物体外泄以及任何导致出租方或第三人人身、财产的损害或违反国家地方法律法规的，承租方应承担相应赔偿责任。
- 8、考虑到该物业的整体形象，承租方在安装空调时需提前告知出租方其拟安装空调的型号和尺寸等，由出租方确定安装位置后再由空调厂家进行安装。
- 9、除出租方同意外，承租方不得在公共走道、面对公共部位的墙壁及玻璃幕墙或门、外立面、其他任何公共区域设置安装物品，包括但不限于公司标牌、防盗门、广告宣传品、告示类张贴物等等。一经发现除限期撤除、恢复原状，并处罚金人民币500——2000元整。
- 10、法律、法规赋予承租方的其他权利和义务。

## **第八条 其它**

- 1、本规定如有附件及管理细则均为本规定的有效组成部分，与本规定具同等效力。
- 2、本物业管理规定与租赁合同约定不一致的，以租赁合同约定内容为准。
- 3、根据本规定的需要发出的全部通知，均须采用书面形式。任一方向对方发出的单据、通知需标明对方公司名称，送至《租赁合同》中约定的地址。
- 4、承租方变更通知方式应及时以书面的形式告知出租方，否则出租方不承担变更方因未收到的通知而产生的任何损失。

# 安全防范责任书

为落实企业安全防范工作责任制，坚持“安全第一，预防为主”的方针，贯彻“谁承租、谁负责”和“安全自查、隐患自改、责任自负”的原则，确保企业政治、经济稳定，使消防、卫生工作达标，依据《中华人民共和国消防法》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》、《中华人民共和国食品卫生法》、《餐饮业食品卫生管理办法》等国家相关法律法规，承租方承诺并保证履行下列安全防范责任：

一、根据目前出租方与各承租方经营事态发展的需求，同意出租方对承租方在承租场地的经营管理及其安全防范有监督、管理、查处的权利，对此承租方应予服从并根据出租人要求予以配合。

二、承租方承诺履行下各项安全责任，以确保承租场地安全，防止发生火灾等事故：

## （一）消防

- 1、以承租场地为单位，于本责任书签订或承租方开业（包括试营业）之日起拾伍日内绘制出设备设施平面图（标明电源开关箱、煤气阀、水阀、消火栓、灭火器箱、报警按钮等）并张贴于承租场地走道醒目处。
- 2、以承租场地为单位，于本责任书签订或承租方开业（包括试营业）之日起拾伍日内确定消防安全责任人。
- 3、以承租场地为单位，按相关法律法规、政府部门及出租方规章制度规定，定点设置各类消防器材/器具。
- 4、不得使用轻烃、甲醇等易燃液体燃料。
- 5、每月检查一次消防设施/器材、监控报警设施、应急照明、安全出口、疏散标志等，保证能正常使用。
- 6、履行并遵守相关法律法规、政府部门及出租方规定（包括出租方现有的及今后不断制定的规定，以下同）的其它消防事项。

## （二）煤气

**第二十条** 煤气未关闭前，操作人员不得擅自离开工作岗位。

- 2、使用煤气前，先检查煤具及管道设备是否渗气，一旦发现渗气立即向相关部门申请报修，并即向出租方通报。
- 3、使用煤气时，煤气火焰不得超过灶具与脱排间距的四分之一。
- 4、煤气使用结束时，应立即关闭阀门，检查是否渗气，一旦发现渗气应立即向相关部门申请报修，并即向出租方通报。
- 5、煤气灶台、脱排须在每天营业结束时进行清洗，对脱排的支管及总管需聘请相关专业人员定期清洗。
- 6、履行并遵守相关法律法规、政府部门及出租方规定的其它煤气使用和管理事项。

## （三）电

- 1、使用电加热器材/器具（包括但不限于微波炉、电饭煲、电烤箱等，但严禁使用电炉）（下称“电加热器”）前，操作人员须先检查电源线路和电加热用器是否完好，经检查确认完好后方能使用电加热器。
- 2、电源线路必须按规定距离设置，不得随意接电使用（包括但不限于使用接线板等）。
- 3、使用电加热器时，操作人员不得擅自离工作岗位，使用结束时，操作人员切断电源后方可离岗。
- 4、履行并遵守相关法律法规、政府部门及出租方规定的其它用电事项。

三、承租方承诺履行下列食品卫生责任，以确保承租场地经营中的食品卫生（从事餐饮类服务适用）：

- （一）于本责任书签订之日起壹拾伍日内建立或完善卫生管理制度并交由出租方审核，并配备专职卫生管理员；
- （二）取得有效的《食品卫生许可证》，依据核准的经营项目、经营范围和双方签订的租赁合同（下称“租赁合同”）约定的租赁用途经营，不得超范围、超用途经营。
- （三）不得擅自变更经出租方核准的经营场地及布局。
- （四）食品加工流程必须合理，粗加工间中肉类（水产品）、蔬菜应分池洗涤，加工肉类（水产品）的操作台、用具和容器与蔬菜须明显分开，厨房面积不得小于8平方米，排烟排气必须保证良好。
- （五）、凉菜间须配备专用冷藏、洗涤消毒及更衣设施，室内温度不超过25度。
- （六）采购的食品应具有检验合格证明，并设有验收制度，肉及肉制品应具有卫生许可证及检验检疫合格证明，豆制品应具有卫生许可证及送货单。
- （七）食品储存应离地隔墙，储存场所须保持通风良好，食品不得与有毒有害物质同库存放，食品储存应建立台帐，定期清点，先进先出。
- （八）食品从业人员进行食品加工时应符合《餐饮业食品卫生管理办法》第十五、十六条的要求，加工后的熟制品应当与食品原料或半成品分开存放，半成品应当与食品原料分开存放，隔餐或隔夜的不变质的熟制品必须充分再加热后方可食用，制作凉菜应当符合《餐饮业食品卫生管理办法》第二十二条的要求。
- （九）餐饮清洗消毒必须使用洗碗器，餐具必须采用物理方法进行消毒，餐饮具及公用具清洗必须设立专用水池，并配备专用密闭的保洁柜。
- （十）禁止经营、使用下列食品和添加剂：1、违禁的生食水产；2、经营河豚鱼等有毒食品；3、超保质期食品；4、非食品原料；5、未经批准的添加剂。
- （十一）凡从事餐饮行业的员工必须持有有效的健康合格证方可上岗；
- （十二）履行并遵守相关法律法规、政府部门及出租方规定的其它食品卫生事项。

四、承租方应严格履行本责任书规定的各项责任，若违反上述任何一项约定，须根据出租方要求立即纠正，届时，出租方有权代为承租方处理相关事件，由此产生的一切费用、责任及后果皆由承租方承担，但承租方不得因此主张减少承担或不承担任何责

任。

五、双方同意，以双方签订的租赁合同之保证金来保证承租方根据本责任书约定履行相关责任，若承租方须向出租方支付本责任书第六条约定的违约金，则出租方有权直接在保证金中扣除。出租方扣除该等违约金后，承租方应于出租方发出扣除通知后三天内将扣除的保证金予以补足，否则出租方有权单方面提前终止租赁合同。

六、承租方若违反上述任何一项约定，每违反一次，应向出租方支付违约金人民币壹仟元至伍万元整，具体金额由出租方根据实际情况确定，出租方规章制度有规定的，以出租方的规章制度规定为准。若发生下列情况或从事任何违法犯罪活动，则承租方应除独自承担事故责任、独自承担租赁合同约定之违约责任及租赁合同约定的违约金外，还应向出租方赔偿损失，同时出租方有权单方面提前终止租赁合同，违约责任由乙方承担：

- （一）承租场地发生火灾或因承租方的任何行为致出租方其它部位发生火灾；
- （二）承租场地发生煤气泄露、触电等重大事故；
- （三）承租方违反上述任何一项约定的行为或所涉相关事件被媒体曝光；
- （四）承租方违反上述任何一项约定（本条第1、2种情况除外）累积三次以上（含三次）或承租方违反上述任何一项约定（本条第1、2种情况除外）经出租方催告后三天内仍未纠正。

七、本责任书系租赁合同不可分割的组成部分，本责任书约定若与租赁合同条款有冲突，以本责任书约定为准，除与本责任书约定有冲突的条款外，租赁合同其它条款双方仍应继续履行。

附件五、租金、会员费明细表

| 项目      | 开始日期       | 截止日期       | 交付日期       | 费用金额（元） |
|---------|------------|------------|------------|---------|
| 租金      | 2024-04-01 | 2024-12-31 | 2024-03-31 | 34328   |
| 企业会员服务费 | 2024-04-01 | 2024-12-31 | 2024-03-31 | 5442    |