

房屋租赁合同书



签订日期: 年 月 日

广州市物业租赁合同

第一条 合同当事人

出租人（甲方）：广州市从化区鳌头镇中心卫生院

承租人（乙方）：xxx

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，并共同遵守。

第二条

甲方同意将坐落在广州市从化区鳌头镇康卫路 25 号住院楼七楼房屋出租给乙方作医疗（血透中心）用途使用（乙方在合同期内不得擅自改变用途），建筑（或使用）面积 935.87 平方米。

第三条 甲乙双方协定的租赁期限、租金情况如下：

租 赁 期 限	月租金额（币种：人民币）元		
	单价（元/m ² /月）	月租金额（小写）	月租金额（大写）
2026 年 xx 月 xx 日 -2027 年 xx 月 xx 日			
2027 年 xx 月 xx 日 -2028 年 xx 月 xx 日			
2028 年 xx 月 xx 日- 2029 年 xx 月 xx 日			
2029 年 xx 月 xx 日 -2030 年 xx 月 xx 日			
2030 年 xx 月 xx 日 -2031 年 xx 月 xx 日			

注：租金包含场地租赁费用、基本配套设施、基本通电、通水及基础通讯设备（不含水电费和物业管理费）、后续服务费用和合同实施过程中的应预见和不可预见费用等。

租金按季（月、季、年）结算，由甲方每季度第一个月向乙方出具有效发票，乙方收到发票后 10 个工作日内以转账或支票付款方式缴付当季租金给甲方。

第四条 后勤综合服务

甲方需提供清洁、被服供应及洗涤、安保、垃圾清运、信息系统、水电供应等保障乙方正常运营的后勤保障服务，具体费用如下：

1. 物业保洁、保安、被服供应及洗涤服务（乙方自行与保洁公司签订合同，不在本合同范围）。

2. 医疗垃圾处理费：根据我院与无害化处理中心签订的《医疗废物处置协议书》平均每公斤垃圾处理费计算收取，收费单价不得超过广州市发改委下发的医疗废物处置标准。医疗废物称重需由双方称重确认，费用报销时，甲方需提供与无害化处理中心的相关合同和发票作为报销依据。

3. 生活垃圾处理费：按每月 100 元计算。

4. 水电费：按独立分表计量的实际用量，依据广州市政府相关部门颁布的收费标准计算。甲方应提供自来水公司及供电局出具的正规缴费发票复印件作为结算依据。

5. 污水处理费：是指通过甲方污水处理设备处理的污水费用，按实际用水量和水费价格计算。

后勤综合服务（医疗垃圾处理费、生活垃圾处理费、水电费、污水处理费）按季度结算，由甲方每季度第一个月向乙方出具有效发票，乙方收到发票后 10 个工作日内以转账或支票付款方式缴付当季后勤综合服务费给甲方。

第五条 双方的主要职责：

1. 甲乙双方应当履行《中华人民共和国民法典》、《广东省城镇房屋租赁条例》、《广州市房屋租赁管理规定》等有关法律法规的规定和义务。

2. 甲乙双方应当协助、配合有关部门做好物业租赁、物业安全、消防安全、治安、计划生育及生产销售假冒伪劣商品的查处工作。

第六条 甲方的权利和义务：

1. 依照合同约定将物业及设备交付乙方使用。未按约定提供物业的，每逾期一日，须按月租金的千分之三向乙方支付违约金。

2. 甲方应负的修缮责任：甲方将物业现状移交给乙方。甲方应保证出租房屋的建筑主体结构、基础消防设施、供水供电主线路、排水主管道等处于安全、可用状态。租赁期内，非因乙方原因导致的上述部分的自然损坏或故障，由甲方负责维修并承担费用。因甲方怠于履行维修义务导致乙方或第三人的人身、财产损失的，由甲方承担责任。

3. 租赁期间转让该物业时，须提前 3 个月书面通知乙方；抵押该物业须提前 1 个月书面通知乙方。

4. 发现乙方擅自改变物业结构、用途致使租赁物受到损失的，甲方可解除合同，收回物业，并要求赔偿损失。

5. 甲方对所租物业的基础消防设备设施负责，如消防水池、管道、消火栓等。因物业基础消防设备设施原因导致的消防事故，由甲方负责；如因乙方使用不当造成的消防事故，由乙方负责。

第七条 乙方的权利和义务：

1. 依时交纳租金。逾期交付租金的，每逾期一日，乙方须按当月租金额的千分之三向甲方支付违约金。

2. 租赁期届满，乙方有优先租赁权。

3. 乙方负责场地装修。乙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，不得危及人身安全。

4. 乙方对所租物业的室内消防安全负责。

5. 在租赁期间因占有、使用租赁物业获得的收益，归乙方所有。

6. 因第三人主张权利，致使乙方不能对物业使用的，乙方可以要求减少租金或者不支付租金。第三人主张权利的，乙方应当及时通知甲方。如若该种情况造成乙方其他损失，甲方应予以赔偿。

7. 因房屋自身问题可能危及乙方及使用人的安全或者健康的，乙方可以随时解除合同。

8. 乙方在租赁场地内开展血液透析服务，应当严格遵守国家及行业相关标准和规范，依法取得相应执业资质。血液透析收费应按照国家及地方物价主管部门规定的收费标准执行，不得擅自提高收费标准或额外收费。

第八条 其他约定

1. 乙方需对物业进行装修改造，应向甲方提交符合国家规范的施工方案及图纸。甲方应在收到后 10 个工作日内予以书面回复，无正当理由不得拒绝。乙方应负责办理其装修改造活动所需的报建、消防、环评等审批手续，甲方应提供必要的产权证明文件予以配合。装修完成后，涉及消防、结构安全等法定验收的，以政府主

管部门的验收合格文件为准；其他部分，以符合双方确认的施工方案为标准。甲方对施工的监督不得无故干扰乙方的正常作业。

2. 发生火灾等消防事故，处理事故的所有费用应由甲乙双方根据事故责任各自承担相关费用。

3. 租赁期间因乙方违反消防、安全生产、环境污染、出租管理等有关规定引发责任事故所产生的民事、刑事、行政法律责任均由乙方自行承担。

4. 在租赁期内，如因国家政策调整，增加征收物业行政收费或税费，应根据征收的对象由甲乙双方各自承担自己的费用。

5. 租赁期满，乙方应立即交回物业予甲方，甲方亦有权要求乙方交回物业，逾期不交，甲方除限期乙方迁出并交回物业外，甲方有权按上一月租金标准的 1.5 倍收取乙方的占用费用，还有权按占用费总额的 20%收取违约金，并保留追究乙方给甲方造成损失的赔偿权利。

6. 如遇政府（或有关部门）征用收回或城中村改造及“三旧”物业进行整体改造，需拆除该物业时，乙方应无条件依时退出，甲方不作任何赔偿。如遇征用有补偿时，则按国家有关规定进行补偿。

7. 如遇政府征收、征用或法律、政策变化导致本合同无法继续履行的，本合同自动解除，双方互不承担违约责任。对于乙方的装修投入（以经审计的残值计算）、设备搬迁费用、停产停业损失等，乙方有权依法获得并保留相应的征收补偿款项。甲方有义务协助乙方向征收方主张前述属于乙方的补偿权益，并及时将获得的相应部分款项转付乙方。

8. 租赁期满前 3 个月，甲方应书面通知乙方招租条件，乙方在收到通知后 15 个工作日内书面答复是否承租，同等条件下，乙方有优先承租权。同等条件包括租金标准、租赁期限、付款方式等。

9. 所租物业在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。

第九条 租赁场地要求

1. 租赁场地基本要求：户型规整，建筑结构稳固，楼面荷载满足血透设备安装要求，可合理划分诊疗、办公、消毒等功能区域。场地配套双回路供电、独立给排水系统，消防设施齐全，污水排放符合医疗标准。场地产权清晰，租赁手续合规，具备装修改造及设备进场条件。

2. 场地租赁期限为 5 年，自 2026 年 xx 月 xx 日始至 2031 年 xx 月 xx 日止。

第十条 专业要求

1. 乙方承诺在租赁期内须具备下列专业运营条件：

（一）设备配置：配备血液透析机、血液透析滤过机合计不少于 20 台，设备完好率不低于 100%，透析用水及透析液检测合格率达到 100%。

（二）团队配置：配备核心医护及工程团队不少于 12 人，结构须符合以下要求：

①执业医师不少于 3 人，其中须含主任医师或副主任医师不少于 1 人、主治医师不少于 1 人，全部具有肾内科或血液净化专业执业资格；

②护理人员不少于 8 人，其中须含副主任护师或主管护师不少于 1 人作为护理负责人，全部具有护理学专业背景；

③医疗设备工程技术人员不少于 1 人，具备医疗设备维护相关技术资格；

④核心团队成员血透从业经验不低于 8 年，人员梯队稳定。

2. 乙方应于本合同签订后 15 个工作日内，将本条所列专业运营能力证明材料（含但不限于：医疗机构执业许可证副本、医师及护士执业资格证书、职称证书、医疗设备资产清单、近 1 年运营业绩统计表等）提交甲方备案；租赁期内上述条件发生重大变化的，乙方应及时书面告知甲方。

3. 乙方变更核心团队成员（指主任/副主任医师、护士长、医疗设备工程技术人员）的，须提前 30 日书面通知甲方；变更后人员资质不得低于原团队成员水平，且须经甲方书面同意。

4. 乙方违反本条任何一款约定的，甲方有权依据本合同第十三条主张违约责任；情节严重的，甲方有权解除合同。

第十一条

甲乙双方任何一方未能履行本合同条款或者违反有关法律、法规，经催告后在合理期限内仍未履行的，造成的损失由责任方承担。

第十二条

在租赁期内，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，甲乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十三条

本合同一式陆份，甲方持二份，乙方持三份，送一份给街（镇）出租屋管理服务中心备案。

第十四条

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，依法向租赁物所在地人民法院起诉。诉讼期间，双方应继续履行合同其余部分。

第十五条

本合同签订生效后，双方之前签订的所有协议全部失效。

第十六条

本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）：广州市从化区鳌头

乙方（盖章）：xxx

镇中心卫生院

甲方联系人（签字）：_____

乙方联系人（签字）：_____

联系电话：020-87875403

联系电话：_____

开户银行：广州农村商业银行股份

有限公司从化支行

银行账号：394639001000006185

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日