

租赁物业前期加固升级改造协议

甲方：中国共产党广州市番禺区委员会党校

地址：广州市番禺区市桥街东平路 51 号

授权代表：_____ 职务：_____

电话：_____

乙方：_____

地址：_____

授权代表：_____ 职务：_____

电话：_____

经公开招租流程，确定乙方为整体出租广州市番禺区市桥街东平路 51 号番禺区委党校教学楼、新南楼和旧南楼（宿舍）3 处物业（下称“租赁物”）的承租方。因租赁物按现状出租，乙方必须对租赁物进行加固升级改造，使租赁物符合安全使用标准。为确保项目施工安全，确保工程顺利完成，甲乙双方协商一致，签订本协议。

一、甲方的责任和义务

1. 监督乙方落实有关施工现场安全生产、文明施工的管理规定。

2.有违反安全生产、治安、消防、文明施工规定的行为，甲方依据相关规定有权要求乙方整改，拒不整改的有权收回租赁物。

3.甲方配合提供租赁物现有的房屋相关资料，配合乙方办理相关工程备案及水、电等报装手续。

二、乙方的责任与义务

1.乙方须自签订《物业租赁合同》后一年内对3栋物业进行加固升级改造并承担一切费用，其中对租赁物加固升级改造建设总投入（不含可移动的设施、设备）不低于人民币1000万元（大写：人民币壹仟万元整）。以乙方提交并经甲方确认的《加固升级改造预算清单》为基础，结合实际采购发票、盖章的支付凭证、合同等有效支出凭证核算总投入。

2.在租赁期限内，乙方对租赁物进行加固升级改造（包括但不限于外墙翻新、增设围蔽隔断、改造水电等），乙方应委托房屋安全鉴定机构对承租物业开展鉴定并出具《房屋安全性及抗震鉴定报告》，根据鉴定报告委托有资质的设计单位出具加固升级改造方案，如装修、加建、改建方案可能对物业公共部分及其他相邻用户造成影响的，甲方可对该部分方案提出异议，乙方应予以修改完善。装修、加建、改建的全部费用由乙方承担。方案经征得甲方同意后依规向住建等相关部门办理报批报建手续，取得施工许可后方可施工（如申请改建为保障性租赁住房，也要根据鉴定报告出具加固升级改造方案后，按照非居住存量房屋改建保

障性租赁住房工作流程提出申请)。在施工过程中,乙方必须雇请有相应资质的施工单位进场施工并承担全部费用。因乙方未取得合法报建手续,导致政府相关部门要求拆除或整改的,乙方应无条件配合并承担所有费用和责任。

3.乙方对租赁物进行加固、升级改造的工程期间必须遵守安全生产和消防安全有关规定,杜绝建筑工地一切安全隐患,确保安全作业。施工过程中被投诉或被相关职能部门要求整改的,乙方必须按要求落实整改。

4.加固升级改造工程完工后,乙方须委托第三方评估公司对3栋物业分别出具资产价值评估报告,证明总投入(不含可移动的设施、设备)不低于1000万元,评估费用由乙方负责支付。

5.乙方加固升级改造工程完工后须经住建部门竣工验收并出具《竣工联合验收意见书》后才可对外经营。同时,乙方须提交所有验收合格证明文件、最终的施工图等与升级改造工程有关的全套资料供甲方存档备案。

6.如乙方对租赁物加固升级改造建设总投入(不含可移动的设施、设备)低于人民币1000万元或未达到房屋安全使用标准的,乙方须马上整改直至验收合格且符合结算金额要求。如乙方拒不整改的或三次整改始终不达要求的,甲方有权终止本合同,收回全部租赁物,收回乙方8个月免租期的资格,没收其租赁保证金,并追缴8个月免租期租金及实际产生的租金、水电费等费用,已有装修成果不予退还或拆除,由此造成的损失及后果由乙



方自行承担，甲方不作任何经济补偿/赔偿。乙方应当自甲方指定的时限内交还租赁物，每逾期 1 日需向甲方支付场地占用费 5000 元，直至完全腾退并交还租赁物之日止。

7.乙方与施工方在日常作业所产生的债权债务纠纷一概与甲方无关。

本协议自双方签字且盖章之日起生效，至加固升级改造工程建设完成，租赁物核算加固升级改造建设总投入(不含可移动的设施、设备)不低于 1000 万元并符合安全使用标准后即自行终止。本协议由甲、乙双方各执一份，均具有同等法律效力。

甲方(盖章):

代表人:

年 月 日

乙方(盖章):

代表人:

年 月 日