

南园养老院房屋租赁合同

合同编码：11N00245740X20262

甲方：南码头路街道办事处(本级)

乙方：上海浦江排筏综合养护合作公司

甲乙双方自2001年起，就“南码头路街道南园养老院”合作事宜多次达成合作协议。双方的合作提高了本地区老年人的精神文化生活水平，取得了较好的社会效应。现双方经友好协商，就继续合作办理“南码头路街道南园养老院”事宜，达成如下协议：

一、合作项目

乙方在合作期内继续将位于上海市浦东新区浦三路 628 弄 18 号的房地产租赁给甲方用于开办经营上海市浦东新区南码头路街道南园养老院（“养老院”）。

双方确认，甲方在以往的合作期内对养老院房屋改造、设备添置、场地改造等事项投入了资金，具体以双方确认的现场情况为准。

二、合作方式

1、养老院的管理：养老院已经由甲方向相关管理部门申请后批准设立，由甲方承担和实施统一管理，养老院的组织架构、管理方式由甲方确定。由甲方指派院长、理事成员等全部管理人员，乙方不派驻管理人员，不参与养老院的日常经营管理。甲方指派的管理人员，受甲方约束，甲方可根据管理需要随时变更管理人员。以养老院名义进行的所有对内、对外活动，由甲方、养老院自行负责并承担责任，与乙方无关。

2、养老院的财务：养老院财务实行独立核算，由甲方自负盈亏方式运营。财务人员由甲方指派，乙方不参与养老院的财务管理事务。若养老院经营中产生盈利则由甲方负责分配，产生亏损也由甲方负责承担和处理。养老院的债权债务及因其经营而对任何第三人承担的任何损害或赔偿责任、行政责任等均与乙方无关。若因此乙方受到第三方或行政部门的追责、索赔、罚款等，乙方有权要求甲方全额承担因此产生的全部损失（包括但不限于公证费、律师费、司法机关收取的费用及其他争议解决成本等）。

3、乙方配合义务：在养老院日常管理过程中，如遇涉及房地产权相关事宜需要乙方予以配合时，乙方应予以配合。

4、房屋场地租赁：考虑到养老院的性质以及合作历史，乙方同意甲方按以下标准支付房屋场地租赁费（含税）：每年度人民币 2430000 元（大写：贰佰肆拾叁万元整）

5、房屋场地租赁费支付方式：2026年6月30日前一次性支付。

三、合作期限

1、合作期限：2026年1月1日至2026年12月31日。

2、合作期限届满六个月前，双方可就继续合作相关事宜进行协商，并另行签署合作协议。

3、合作期限届满，双方不再继续合作的，相关资产按以下方式处理：

(1) 固定资产部分，乙方原有的房屋场地仍归乙方所有。甲方就养老院所做的扩建增建房屋，乙方有权要求甲方拆除并恢复原样，如乙方同意保留的，双方可协商给予甲方适当补偿。

(2) 日用家具、健身器材等可移动设施设备，按谁投资谁收回的原则进行处理。

(3) 水电燃气通信等地下地上管道、管线、房屋装修附属设施、苗木花草、亭台廊架应完整保存（乙方要求甲方拆除的部分除外），无偿归乙方所有。

(4) 甲方应在不超过 30 天的合理时间内尽快清场，并结清水电燃气通信等各项费用。若超过上述时间，因乙方主动清场而造成甲方财物丢弃等，乙方不承担任何责任。

四、其他约定

1、上海市浦东新区浦三路628弄18号房地产权属于乙方所有，并非甲方或养老院的资产。甲方应在与第三方往来中，采取必要的措施，避免任何第三方对乙方的资产进行侵害、处置或设置任何权利负担，在财务处理中要区分乙方的财产权益与甲方的经营权益。

2、在合作期限内，因国家政策需要对养老院所涉房屋、区域征收、征用或改造的，双方互不承担违约责任。甲方按实际租赁期限支付租金。对甲方扩建、增建、装修的房屋补偿（如有），甲方购置设施设备搬迁补偿，归甲方所有，但相关手续均由乙方办理，甲方应提供相应的材料和证明等，充分配合。除此之外，征收中对《房地产权证》所涉及的房地产补偿、停产停业补偿、搬迁奖励费用等各项补偿、奖励，均归乙方所有。

3、在合作期限内，若甲方不按期给付房屋场地租赁费用，乙方有权要求甲方每日按逾期金额的万分之五承担违约责任，超过三个月仍未支付的，乙方还有权要求立即终止合作。其他相关事宜按照本协议第三条第3款处理。

4、合作期限内，非因国家政策原因或政府征收、拆迁、不可抗力等原因，双方均不得无故提前终止合作。甲方提前单方终止合作的，应赔偿乙方不少于当年标准6个月的房屋场地租赁费，且无权要求乙方返还养老院扩建增建的房屋等设施、设备；乙方提前单方终止合作的，则应赔偿不少于当年标准6个月的房屋场地租赁费。其他相关事宜按照本协议第三条第3款处理。

5、合作期间，甲方、养老院应妥善使用、维护乙方房地产，如需改扩建时，应事先征得乙方书面同意，并办理相关手续。否则，乙方有权要求立即恢复原状，造成乙方损失的，甲方还应给予赔偿。如甲方在接到乙方恢复原状通知后30日内未恢复的，乙方还有权单方解除合同，并按照本协议第三条第3款处理。

6、因房屋本身的结构造成的风险，如房屋质量问题等造成的风险，责任由甲乙双方共同承担。

7、甲方对养老院的行为后果向乙方承担连带责任，因其经营行为造成乙方权益受损的，乙方有权要求甲方全额赔偿全部损失（包括但不限于公证费、律师费、司法机关收取的费用及其他争议解决成本等）。



8、非经乙方同意，不得改变养老院用途。

9、本协议未尽事宜，由双方另行协商补充。因履行本协议产生争议的，由双方协商解决。协商不成的，可向当地人民法院提出诉讼。因诉讼产生的成本（包括但不限于公证费、律师费、司法机关收取的费用及其他争议解决成本等）由责任方全额承担。

10、本协议一式六份，双方各持三份，自双方签署后生效。

11、补充条款

1:无。

甲方：南码头路街道办事处(本级)

代表人：程文越

联系地址：浦东新区东方路 2188 号

2026年03月10日

乙方：上海浦江排筏综合养护合作公司

代表人：倪蔚贤

联系地址：崂山路 645 弄 3-1 号

2026年03月10日

