

《深圳市房屋租赁合同书》

补充协议



出租方(甲方): 深圳市龙华市场运营有限公司

营业执照或身份证号码: 91440300061409600E

承租方(甲方): _____

营业执照或身份证号码: _____

甲、乙双方已于____年__月__日签订《房屋租赁合同》，根据租赁房屋实际情况，为进一步明确双方的权利义务，经友好协商一致，特签订本补充协议。

第一条 租赁期限

该租赁物业的租赁期限为 71 个月，自____年__月__日至____年__月__日止。若因甲方原因导致物业交付日延后，则合同期限以交付之日予以顺延。具体交付之日以甲、乙双方书面签订的《房屋交付确认书》为准。延后三个月仍未交付的，乙方可选择提前终止合同，但甲方不承担其他违约责任。

第二条 物业用途

1、租赁物业只供乙方作 商业 用途。乙方保证，在租赁期限内，乙方是该商铺所使用的商标及经营商品/服务的相关知识产权的合法所有人或合法许可/被授予人，该权利有合法来源且不存在影响该商铺正常经营的限制。未经甲方书面同意，乙方不得变更经营类型。

2、乙方将租赁物业用于本协议约定用途以外的其他用途的，必须经甲方书面同意，并按有关法律、法规规定办理改变租赁物业用途的报批手续，甲方可根据需要提供必要的协助，但所需费用均由乙方承担。

3、乙方在该商铺内进行经营活动前，应向政府有关部门申请必要的执照、批准证书或许可证等（如法律、法规要求），同时依法提供经营产品相关资质证件以保证具有合法经营资格，甲方可根据实际情况提供必要的协助，有关费用由乙方承担。乙方应按照该等

执照、批准证书或许可证的规定进行经营活动，乙方须将相关证照报甲方备案。

4、乙方必须以正当、合法手段从事经营活动，不得做出对甲方、租赁物业产权人商誉及名誉有影响的行为。

5、乙方在租赁物业内不得销售假冒伪劣商品、违禁品或进行其他违反法律、法规及规章的行为，并保证甲方不因乙方在租赁物业内销售的商品或提供的服务而受到任何第三方的投诉或索赔。

6、甲方基于物业推广、宣传需要，可在相关传媒途径使用乙方的名称及商标或产品照片。

第三条 租金、租赁押金

1、租金

(1) 首月及最后一个月的租金计算方式：乙方在该月实际租赁的天数乘以当月的日基本租金额。日基本租金额为租赁物业租赁面积乘以月租金单价除以该月实际天数的得数。

(2) 首月租金及租赁押金须在合同签订后五日内向甲方一次性足额缴纳。

(3) **租金构成**：租金仅指乙方向甲方支付的因承租租赁物业支付的租赁费用，不包括乙方需向物业服务企业支付的物业服务费、水电费及其他费用，此类费用由乙方向物业服务企业及其他相关单位直接缴纳。

(4) 乙方逾期支付租金的，甲方或其委托的物业服务企业有权采取停止水、电等能源供应等强制措施，甲方或其委托的物业服务企业采取上述措施的，不影响甲方按照原合同及本协议的约定追究乙方的违约责任。

(5) **发票**：如乙方需要，可在甲方收到乙方支付的租金后 15 个工作日内向甲方申请开具相应金额的发票。

(6) 乙方不得因建筑区划内共用设施设备通过该租赁物业或有共用通道穿越该租赁物业等原因向甲方主张减免租金等款项。

2、租赁押金

租赁押金金额及支付时间按原合同的约定执行。

第四条 收款账户

乙方依约应支付给甲方的租金、租赁押金，可通过银行转账的方式统一存入甲方以下指定的账户，或将支票统一送至甲方书面通知的地址。

甲方指定的收款银行账号如下：

甲方开户名：深圳市龙华市场运营有限公司

甲方开户行：建设银行龙华支行

甲方开户账号：44201555400052529847

第五条 租赁物业的交付与验收

乙方应在租赁物业交付前按合同约定付清各项押金、首月租金等款项，否则甲方有权顺延交付，但乙方装修免租期不予顺延，仍按原约定的之交付日起算。

第六条 租赁物业装修

1、乙方享有3个月的装修免租期，自租赁物业交付之日起算，但本协议第五条约定的情形除外。装修押金按原合同的约定执行。

2、乙方装修应事前将装修方案及设计图报甲方审查同意，未报经甲方审查同意不得进行装修。对未报经甲方审查同意，或者需报有关部门审批而未经审批或未按审批进行装修的，甲方或其委托的物业服务企业有权予以制止或要求乙方限期拆除，并有权提前解除租赁合同，由此导致的一切损失由乙方自行承担。

3、乙方在租赁物业内进行装修的标准、格调不能影响商业物业整体形象和运营安全，装修的进场、施工必须经甲方或其委托的物业服务企业审核后方可实施，乙方在装修施工时，必须遵照甲方施工管理规定及或其委托的物业服务企业制定的本物业相关管理制度，并接受甲方或其委托的物业服务企业的监管。租赁物业装修完毕后，必须经甲方或其委托的物业服务企业检查合格后方能开张营业。

4、租赁物业用电、给排水不能超出甲方规定的配置标准。如乙方需要变更相关配置标准，须报甲方和其委托的物业服务企业审批。

5、乙方必须按照政府有关部门的要求，在租赁期限内的任何时间移除租赁物业内任何乙方建造的不合格的结构物、建筑物、分隔物及其他改建物，并自行承担费用。无论该等结构物、建筑物、分隔物及其他改建物建立时是否得到甲方或其委托的物业服务企业的同意，甲方或其委托的物业服务企业对乙方因此蒙受的损失概不负责。

6、因乙方对该租赁物业进行装饰装修或因乙方的其他行为，导致甲方或其委托的物业服务企业无法对相关的管道、线路和设备进行检修、调试或及时采取补救措施的，则因此发生损失及因此扩大的损失，应当由乙方承担损失及可能发生的损害赔偿赔偿责任，甲方不承担赔偿责任。

7、乙方装修过程中，应当严格遵守国家和深圳市有关法律、法规及规章的要求进行施工操作。由于乙方或者其聘请的施工单位及人员或者乙方相关的其他任何第三人的过失给甲方或他人造成人身伤亡或财产损害的，其责任由乙方承担，若因上述行为致使合同无法履行或者已无继续履行必要的，甲方有权解除合同，乙方应承担违约责任。若由此给甲方造成损失（包括名誉上的损失）或不良影响的，乙方应当予以赔偿，在乙方妥善处理完毕该等事故前，甲方有权暂扣乙方缴纳的各项押金不予退还。

8、乙方对租赁物业的装修，必须自行办理有关装修、消防、卫生、质检等报建、报批手续，经主管部门验收通过后方可投入使用。

第七条 租赁物业修缮

1、在正常使用租赁物业的进程中，租赁物业或其附属设施发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应第一时间通知甲方并采取有效措施防止损失的进一步扩大。乙方未能及时通知或采取有效措施，导致损失扩大的，按实际损失情况的严重程度由乙方承担维修责任。甲方应在接到乙方通知后，尽快安排维修工作。但是租赁物业之玻璃隔断（含玻璃门及五金件）或卷闸门、乙方装修的部位，不论是否属于甲方提供之交付条件，在租赁期间内如有故障或损害，概由乙方承担维修责任。

2、租赁期限内，乙方应正常使用并爱护租赁物业内部的各项设施，包括但不限于地板、墙面、电梯、所有店面、门窗、电气设施、燃气设施、给排水设施、消防设施、空调设施、线缆和管道等，并确保其处于正常的使用状态。

3、因乙方使用不当，导致租赁物业或其附属设施出现妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时通知甲方并负责自行维修。乙方拒不维修的，由甲方代为维修，相关费用由乙方承担。

4、租赁期限内，租赁物业及其内部的设施发生故障、或正常使用过程中导致损坏的，属于本协议第七条第1款约定的乙方维修范围的，乙方应自行负责及时维修。经催告后乙方未及时维修或拒不维修的，甲方可代为维修，维修费用由乙方承担。乙方应按甲方维修费催款通知书要求向甲方支付维修费。

5、未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变租赁物业相关设施（包括但不限于楼道、通道、大门、走廊、设备用房）的设计用途，亦不得采用封堵或阻挡等任何方式妨碍其实现设计用途。

6、租赁期限内，乙方擅自改变租赁物业的结构及用途，造成租赁物业和设备的毁损，乙方应负责恢复原状并赔偿甲方的经济损失。

7、由乙方安装的设施、设备由乙方负责维修、保养和更换。

8、租赁期限内，甲方或物业服务企业有权进入租赁物业视察租赁物业的状态，检查租赁物业内的电气、燃气、给排水等设备的运作情况，进行必要的修缮和保养工作，确认租赁物业的安全情况。

9、租赁期限内，遇到火灾等紧急事态时，甲方或物业服务企业可在无通知的情况下强行进入租赁物业，且甲方不需赔偿因强行进入租赁物业而给乙方造成的损坏。

10、因乙方或乙方的供应商、服务商、雇员、代理人等关联人员使用不当或不合理使用，导致该租赁物业及其内部的设施出现损坏或发生故障，乙方应负责及时维修或赔偿。

11、乙方对下列行为和事件引起的损失和损害，必须进行赔偿。该等赔偿包括但不限于任何修理、维修费用，任何其他人士因下述情形向甲方索赔或主张其权益而导致甲方支出的任何款项，以及甲方因向乙方索赔所发生的一切开支和费用（包括诉讼受理费、鉴定费、律师费等）：

(1) 因租赁物业内任何电器装置、电器用品、电线等的故障、失修、危险而导致甲方及任何其他人或任何物品的损害；

(2) 因乙方原因而导致租赁物业水管、信道、厕所、器具堵塞、损坏或停止运作而

造成甲方及任何其他人或任何物品的损失；

(3) 因乙方原因而导致火、烟雾在租赁物业内扩散或任何来源的水（包括风暴或雨水）、燃气在租赁物业或其任何部分泄漏或满泄而造成甲方及任何其他人或任何物品的损害。

(4) 因租赁物业内的搁置物、悬挂物发生倒塌、脱落、坠落造成甲方及任何其他人或任何物品的损害。

第八条 安全管理

1、租赁物业范围内发生的人身、财产损失由乙方承担，甲方不承担任何责任。

2、租赁期限内，除物业服务企业提供的物业管理服务外，乙方作为承租方，应对租赁物业承担安全管理责任。

3、甲方或物业服务企业向租赁物业提供的保安人员、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统(如有)，均不构成甲方对该租赁物业或其内财物的保安或保管义务。除非甲方存在过错，乙方在任何时间都应自行对租赁物业或其内之财物负责。

4、对于乙方放置于该租赁物业内的货物、设备、材料等，乙方应当按照有关法律规定和行业惯例采取充分有效的保护措施（如没有相关法律规定或行业内惯例，则乙方也应当根据相关货物、设备、材料的特性采取充分及有效的保护措施，包括防水、防火处理等）。如乙方未能按照本协议要求采取相关的保护措施，则因此而造成的乙方货物、设备、材料等的损失或因此而扩大的损失均应当由乙方自行承担。因第三方原因导致乙方商品、货物或其他财产发生损害，或导致乙方蒙受损失的，乙方应自行向第三方索赔，甲方、物业服务企业不承担赔偿或补偿责任。

5、乙方在租赁物业从事经营活动时，应当遵守包括环境保护、卫生、防疫、文化、治安、消防管理等在内的各项法律规定，自行负责该租赁物业内物品的安全保卫工作，并承担因此而产生的一切费用和责任。

6、乙方必须认真贯彻执行《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国安全生产法》、《深圳经济特区消防条例》，落实省、市消防局和甲方所制定的各项消防安全制度、措施。除非得到甲方事先书面同意，对深圳市消防部门指定安装的消防铁门，乙方在装修时不得

改装消防出口现有之门锁、门闩及装配，不得使用密封式铁门。

7、乙方应做到：

(1) 乙方装修方案及图纸经甲方事先审核同意后方可实施（甲方不因该等审核而对乙方装修行为承担消防安全等任何责任）。乙方应按照甲方及物业服务企业相关规定使用装修材料，不得使用劣质、易燃材料，并应在装修材料进场前向甲方提供其防火性能符合消防技术标准的证明文件、出厂合格证。乙方不得擅自改动消防系统。

(2) 在租赁期限内，乙方应当履行如下消防安全责任，否则发生消防安全事故，乙方应承担全部责任：

a、乙方应严格执行国家消防法律法规及租赁物业消防相关规范（包括但不限于：不得私自使用明火、电加热器、危险品、易燃物、吸烟等），服从租赁物业公司等消防管理，不得以任何理由拒绝或拖延执行甲方或物业服务企业有关消防管理和整改要求，积极配合做好检查、培训、演练等工作；

b、乙方装修、经营使用材料、设施应符合国家、地方及租赁物业消防规范要求，不得使用易燃易爆有毒材料；

c、乙方应对其装修施工人员进行入场交底培训，并在装修施工队动火作业时办理动火证，并向甲方提供动火作业人员资质证明文件复印件（加盖乙方公章）；

d、乙方不得堵占消防通道，不得以任何理由在租赁物业内存放易燃易爆有毒物品，并应在该租赁物业内配齐消防器材，承担该租赁物业内各类消防设施日常维护义务，不得污损、遮挡、毁坏消防设施。如该租赁物业内消防设施有损失，由乙方承担；

e、乙方应每日对该租赁物业进行闭店“三关一锁”（即关水、关电、关气、锁门）检查。如甲方或物业服务企业发现乙方未进行该等检查，有权要求乙方整改，并作出相应处罚；

f、乙方应制定火灾等突发事件处理预案，组织其员工消防培训，确保具备突发事件紧急疏散和现场应急处置能力；

g、如该租赁物业存在消防隐患，乙方应立即自行主动整改，予以消除。乙方拒绝、拖延整改或整改未能消除消防隐患的，甲方或物业服务企业有权对乙方采取强制措施（包括但不限于临时闭店、违约处罚等措施），且不构成违约或侵权。

(3) 因乙方违反国家及当地消防安全法律法规规范要求或本协议约定的乙方任何责任义务，导致出现火灾等消防安全责任事故时，产生的任何甲方及第三方人身及财产损失或行政处罚，均由乙方或乙方人员全部承担，与甲方无关。

(4) 紧急状态下安排：

a、发生紧急状态时，甲方或其委托的物业服务企业可以在不通知乙方的情况下，自行决定中断对该租赁物业的水、电、燃气、热力等供应或中止空调、电梯等设施设备的运行；但事后应当通过适当途径尽快通知乙方，并作出说明。

b、发生紧急状态，或者公用事业部门或政府部门要求、命令，导致该租赁物业的水、电、燃气、热力等供应中断或空调、电梯等设施设备中止运行的，甲方不承担任何责任。

c、因处置紧急状态而造成该租赁物业及相关设施设备受到损害或其他财产损失的（无论是因为甲方或相关政府部门工作人员的行为），其中凡属于乙方的货物、设备等，均由乙方自行承担。

(5) 如因乙方原因导致该租赁物业水、烟、燃气等物质外泄，或发生火灾、爆炸等危害公共安全事件，或乙方发生不良经营行为的，甲方有权立即停止乙方的营业状态并进行违约处罚，乙方应当对甲方及第三方因此而蒙受损失（包括人身和财产损害）给予赔偿。

第九条 经营管理

1、乙方应按照国家或深圳市政府有关规定，及时申请和办理各种符合条件的营业证照，包括但不限于营业执照、税务登记证、环保验收合格证（如需）、卫生许可证（如需）、娱乐经营许可证（如需）、营业性演出许可证（如需）及各种授权经营的证明和授权证书，并在正式营业前向甲方提交复印件，如该证件在办理过程中，应提交证件办理回执复印件，并在取得正式证件之后及时向甲方提交证件复印件。乙方若未能执行上述约定，经甲方书面通知后，仍未在指定期限内提供的，甲方有权终止租赁合同，由乙方按照本协议约定承担导致合同终止的违约责任。

2、乙方在租赁期间，必须遵守国家、省、市相关法律、规定及合同约定，不得违反甲方或其委托的物业服务企业依法制定的建设、运营、经营管理规定。一旦出现乙方违反相关法律、规定、约定等情形，并对公共秩序、公共安全、公共利益、国有

资产、甲方名誉造成严重危害（损害）的，甲方有权解除合同，收回租赁物业，同时乙方应依法承担相关法律、经济责任。

3、未经甲方书面认可或同意，乙方不得更换、增减面向公共通道的广告灯箱画面或增加任何广告灯箱，不得于外立面或其他共用部位张贴广告（合理展示自身名称标识的除外）。公共区域的标识，包括室内外所有安全、紧急、指示或者宣传标志，均由甲方统一提供。如果乙方对标识设置有特别要求，需向甲方提出书面申请，经甲方同意后由甲方统一安排，但因此所产生的费用由乙方承担。

4、乙方若需越界摆放任何营业设备设施或进行当街兜售、叫卖、派发传单及其他任何形式的营销推广活动，均须事先向甲方提出书面申请，并由甲方或其委托的物业服务企业统一安排。

第十条 承诺与保证

乙方声明、承诺并保证如下：

1、承诺按照甲方要求的内容、方式及时限提供其主体资格、基本情况及经营管理状况说明、财务报表、年度报告等材料或说明，以及甲方要求的其它相关资料。

2、乙方承诺采取合法、合理、公平的方式进行经营活动，维护甲方及租赁物业作为领先租赁物业的信誉和声誉。

3、乙方保证不从事任何可能阻碍、影响相邻区域内甲方或其他业主、承租人合法权利的行为，或其他不合理干涉、扰乱甲方或其他业主、承租人正常经营的行为。如乙方经营产生特殊气味或噪音干扰，乙方应当采取有效的措施加以防止。

4、乙方发生或可能发生被取消经营资格、资质，资产被查封、冻结、征收等重要事项的，应及时书面通知甲方，并采取有效措施减少及/或避免因此而给甲方造成的任何不利影响。

5、乙方承诺没有任何受乙方雇佣之员工同时出任甲方或任何附属、联营或关联公司之代理人、雇员或供应商。双方确认这种承诺是甲方签订本协议的条件之一，任何误导和隐瞒将会构成甲方解除合同的理由。

6、因乙方违反或触犯中国有关法律、法规导致甲方产生的任何损失，乙方保证承担

所有违约责任、赔偿责任及其他任何的法律责任。

第十一条 甲方违约责任

1、租赁期间，甲方不及时履行本协议约定的维修、养护责任，致使房屋毁损、灭失，造成乙方或/和第三方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

2、乙方同意，在下述情况下，甲方对所发生的损失没有责任（且本协议项下之租金及其它费用不得减免或中止支付）：

（1）因对该租赁物业或其相邻物业进行维修、保养或因按本协议规定的程序对该租赁物业或其相邻物业进行装修、增建或改建，致使公用设施临时性停止使用，或导致该房屋的水、电、电话、传真或其他有关服务或供应临时性中断，从而使乙方或乙方的雇员、代理人或访客发生损失的；

（2）由于乙方或第三者的原因造成的任何损失和/或伤害；

（3）任何时间该房屋内的非因甲方原因造成的人身损害或财产损失（甲方或物管公司的保安人员、值班人员对租赁物业提供的保安服务并不构成甲方对该房屋及其内部人员与财产的保卫责任）。

第十二条 乙方违约责任

1、乙方违反原合同及本协议约定义务，作出的任何陈述、声明被证明是存在重大遗漏或虚假的，或乙方拒不履行原合同及本协议项下的附随义务（如通知、保密、协助等）的，则甲方有权要求乙方继续履行、采取补救措施、赔偿损失。

2、乙方应按照约定的期限按时、足额支付租金及物业服务费（含由物业代收的水电费，下同），乙方逾期未支付租金或物业服务费的，每逾期一日，应按逾期支付金额的5%向甲方支付违约金，且甲方有权采取停止水、电等能源供应等强制措施。

3、乙方应按合同约定时间支付租赁押金。如乙方逾期支付租赁押金超过10个工作日的，甲方有权解除合同，收回租赁物业，且乙方应按最后一个租赁年度月租金额度两倍向甲方支付违约金，若甲方损失超过违约金数额的，仍有权向乙方追偿。

4、乙方未在规定时间内缴清租赁物业所产生的租金、物业服务费或其他应付费用的，

甲方或受委托的物业服务企业有权对租赁物业采取停止供应电力、水、煤气等措施，直至乙方缴清应缴的费用，由此造成的损失由乙方自行承担。甲方因上述原因对租赁物业停止供应电力、水、煤气等措施期间，乙方依据本协议交纳租金和物业服务费的义务不能免除。

5、乙方经营产生的特殊气味（包括油烟）或者噪音干扰严重妨碍周边商户和公共环境，经环保部门认定或具备法定资质机构测定为超标，甲方有权解除本协议，且不承担任何赔偿或补偿责任。如因环保问题涉及任何检测费用或行政处罚，乙方应自行承担，并赔偿因此造成的甲方损失。

6、合同终止或解除（无论基于何种原因），乙方逾期交还租赁物业的，甲方有权强行收回租赁物业，如有损失由乙方自行承担。每逾期一日，乙方除应当交纳租金等各项费用外，还应按照合同终止或解除时的租赁年度月租金的2倍向甲方支付违约金，直至乙方交还租赁物业或甲方收回租赁物业。若因此造成甲方延迟向新租户交付该租赁物业而需承担违约金、中介费，以及造成甲方其他损失的，乙方均应赔偿。

7、甲方根据原合同及本协议收取违约金，并不损害及影响甲方行使任何原合同及本协议赋予的其他权利和补救的权利（包括解除合同、收回租赁物业等权利）。

8、因乙方违约，根据原合同及本协议约定乙方所需承担的各项违约责任可同时计算。

9、甲方因向乙方催付租金或其他费用（含利息）而引起的所有费用和开支（包括法院诉讼费、保全费、鉴定费、律师费等），及甲方因行使本协议项下其他任何权利而引起的所有费用、开支，均由乙方承担，甲方有权向乙方追讨该等费用、开支。

10、乙方违约时支付租金等债务不足时的处理：如乙方所支付的款项不能清偿乙方在原合同及本协议项下的全部债务时，甲方有权将前述款项按下列次序清偿乙方应付的款项：（1）违约金、损失赔偿金；（2）甲方代缴的税费或其他代垫费用、实现债权的费用；（3）押金、手续费；（4）当期租金；（5）以租金到期的时间为序，自最近一期起按倒序方式清偿到期应付未付租金；（6）未到期的租金；（7）其他债务。甲方有权单方变更如上乙方的清偿次序。

11、甲方因乙方原因导致被责令先行或连带向第三方承担法律责任的，甲方有权向乙方追偿，乙方应承担由此引起的一切法律和经济责任。

12、乙方雇员等违反本协议约定的行为，视为乙方的违约行为，乙方应按上述约

定承担全部责任。

第十三条 合同变更、解除与终止

1、除非原合同及本协议另有约定或经双方一致书面同意，在租赁期内，甲方、乙方均不得擅自变更、提前解除或终止租赁合同。

2、除原合同及本协议约定的其他可提前解除、终止合同租赁的情形外，甲、乙双方同意，于租赁期限内，有下列情形之一的，租赁合同自然终止，且双方互不承担责任：

- (1) 租赁物业占用范围内的土地使用权被依法提前收回的。
- (2) 租赁物业因社会公共利益被依法征收、征用的。
- (3) 租赁物业因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的。
- (4) 发生其他不可抗力事件或其他非人为因素，使本协议无法履行。

3、在租赁期限内，满足有下列情形之一的，乙方有权单方面解除租赁合同：

(1) 甲方提供的租赁物业建筑本体结构出现重大安全问题，经修缮后该问题仍未解决，致使乙方无法按合同约定继续使用租赁物业的。

(2) 甲方破产或决定解散，但因重组或合并原因进行清算的除外。

(3) 由于甲方原因，致使租赁物业因人民法院强制执行而被查封并导致乙方无法继续使用。

(4) 法律、法规的规定或原合同及本协议其他条款约定允许乙方单方解除合同的其他情况。

乙方依据上述约定单方解除租赁合同的，应当提前书面通知甲方，并在通知期限内迁离租赁物业。合同解除后，甲方向乙方无息返还租赁押金。

4、乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除租赁合同，收回租赁物业，租赁押金由甲方没收，且乙方应按最后一个租赁年度月租金额度两倍向甲方支付违约金；因此导致乙方损失的，甲方不承担任何赔偿或补偿责任。甲方不解除租赁合同的，不影响甲方要求乙方承担违约责任的权利：

- (1) 未经甲方书面同意，擅自将租赁物业转租、转借他人或调换使用的。
- (2) 擅自改变约定的租赁用途，或利用租赁物业进行违法违规活动的。

(3) 未经甲方同意，擅自拆改、严重破坏租赁物业主体结构、消防系统、空调系统及甲方提供的任何设施设备（包括专用设施设备和共用设施设备）。

(4) 拖欠租金达 30 日（含 30 日）以上的，或拖欠租金、物业服务费等各项费用累计达 ¥10000 元以上的。

。

(6) 乙方违反原合同及本协议的规定，不承担维修责任或支付维修费用，致使租赁物业或设备严重损坏的。

(7) 乙方破产或进行清算程序，因重组或合并原因进行清算者除外。

(8) 由于乙方原因，致使租赁物业因人民法院强制执行而被查封。

(9) 乙方违反原合同及本协议约定及租赁物业现场管理等相关规定，在甲方限定期限内未纠正；或被甲方书面警告累计三次以上（含三次）的。

(10) 法律、法规或原合同及本协议其他条款允许甲方单方提前解除合同的其他情况。

5、合同签订后，非因法律、法规及原合同及本协议约定的情况，乙方擅自单方解除或提前终止租赁合同的，租赁押金由甲方没收，同时乙方应按最后一个租赁年度月租金额度两倍向甲方支付违约金；若不足以弥补甲方损失的，乙方还应另行赔偿。

6、甲方依照原合同及本协议约定向乙方发出的提前解除合同通知，表明甲方行使原合同及本协议赋予其提前收回租赁物业的权利，并构成甲方对该项权利已全面及充分的行使，甲方无须以实际进入租赁物业的行为作为行使该项权利的标志。

第十四条 特别条款

1、甲、乙双方确认，无论甲方是否取得该租赁物业的房产证或租赁许可证或办理完毕原合同及本协议需要的其他手续，乙方在合同项下租金等交费义务均不受影响。

2、甲乙双方一致同意如下约定：原合同及本协议中涉及的甲方所有权利均可由甲方指定管理方代为行使，原合同及本协议中涉及的甲方所有义务与责任均可由甲方指定管理方代为履行与承担。

3、若遇政府征收或城市更新，甲方有权单方面解除租赁协议，乙方不得以此为由向甲方主张赔偿或补偿，因政府征收或城市更新造成的一切损失由乙方自行承担。

4、该租赁物业无排烟管井、管道燃气，水电设施等以现状移交，乙方不得以水电设施不齐全、未能满足其使用等为由，向甲方提出赔偿（补偿）。

5、乙方需完成物业消防手续，并由乙方承担费用，乙方不得以租赁物业没有房地产证、消防未验收、主体未验收向甲方提出赔偿（补偿）及退还履约定金的要求。

6、与本原合同及协议有关的税费等将由甲方、乙方按有关法律法规的相关规定各自承担。

7、本补充协议为甲、乙双方签订的原合同不可分割的一部分，与原合同具有同等法律效力。当原合同与补充协议不一致或冲突时，以补充协议的约定为准。

8、本补充协议按照约定解除或终止的，原合同原也一并解除或终止。

第十五条 签署与生效

1、本协议附件所列明的内容为本协议各方就原合同及本协议有关条款内容所作之补充、修正、解释及说明，为本协议各方所确认及同意，亦为本协议的组成部分。

2、本协议条款的标题仅为方便参阅而设，不得用于解释合同条款。

3、本协议业经双方平等协商和谈判而达成，不构成任何一方的格式条款，也不存在任何欺诈、胁迫、重大误解等不真实意思表示，双方对各自在本协议中的权利义务已充分理解，任何一方均不得以前述理由主张合同无效、部分无效或要求变更、撤销合同。

4、本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章/合同专用章（自然人除外）之日起生效。

五、本协议正本一式 4 份，甲方执 2 份，乙方执 2 份。

甲方（签章）：

法定代表人：

授权代表：

签署日期： 年 月 日

乙方（签章）：

法定代表人：

授权代表：

签署日期： 年 月 日

附件一：租赁物业位置示意图

附件二

《廉洁合作协议》

甲、乙双方为加强合作期间的廉洁合作，维护双方合法权益，保护双方涉合同当事员工，经协商签订本协议并作为双方共同遵守的廉洁合作行为准则。

一、甲方责任

1. 教育甲方人员严格遵守本单位有关廉洁合作管理的规定，不得接受乙方的宴请，不得接受任何形式的实物、现金或礼券等任何利益。

2. 甲方在项目合作期间发现甲方人员任何形式的索贿受贿行为，均应及时采取措施予以制止。

3. 甲方人员如违反廉洁合作管理制度及本协议规定，甲方应视情节轻重、影响大小给予行政及经济处罚。

4. 对于乙方举报甲方人员违反《廉洁合作协议》规定的情况，甲方应及时进行调查，根据调查情况进行处理。

5. 合作期间，甲方委托的物业公司、中介公司、维修公司、工程监理公司、设计单位、造价咨询公司、顾问单位等相关工作人员视为甲方人员。

二、乙方责任

1. 保证乙方及乙方相关人员（包括乙方自身、乙方的董事、管理人员、职员、雇员、代理或其他代表，以及乙方的关联公司自身或乙方的关联公司的董事、管理人员、职员、雇员、代理或其他代表等，下统称乙方）了解甲方单位有关廉洁合作管理的原则及本协议的规定，并遵照执行。

2. 乙方不得在本协议签约洽谈过程、履行过程、结算过程中，向甲方员工进行商业贿赂，以抬高或降低合同价格，以次充好，降低服务质量，或追求其他不当利益。

3. 乙方不得向甲方工作人员（包括其亲属）主动或被动提供：（1）可能对进行正常业务有影响的宴请和礼品馈赠（礼物、礼金、证券以及象征性低价物品）；（2）任何营业性歌舞厅、夜总会等娱乐活动；（3）免费旅游、度假等；（4）为甲方人员住房装修、

婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。不管乙方提供的礼品或馈赠等是否被接受，均视同乙方有商业贿赂的违约行为。

4. 无论贿赂发生在本协议签订或履行之前或之后；无论发生贿赂或承诺贿赂；无论该贿赂是否影响了合同价款或所供产品、服务质量，均属本协议所称商业贿赂行为，乙方或其员工贿赂或承诺贿赂的，应向甲方承担商业贿赂违约责任。乙方人员通过口头、电话、短信、邮件、书信等任何方式向甲方人员许诺好处的，视为乙方承诺贿赂，一经发现将按乙方有商业贿赂行为处理。

5. 乙方员工实施贿赂的，视为乙方企业行为，由乙方承担违约责任。

6. 乙方在项目合作期间发现乙方人员任何向甲方人员行贿行为，均应及时采取措施予以制止，并及时通报甲方。

7. 乙方有责任接受甲方对乙方在项目合作期间廉洁合作管理执行情况的监督。乙方将：(a) 就其在本协议下的所有收款及付款在财务账册和记录中作准确和完整的记载，(b) 并授权甲方及甲方的代表在合作期内和协议终止或结束后一(1)年内，在正常工作时间查阅该等财务账册和记录以检查乙方遵守本协议约定的情况。

8. 乙方单位人员有义务就甲方人员任何形式的索贿或受贿行为及时向甲方举报。

三、惩罚约定

1. 如由于乙方自身、乙方的董事、管理人员、职员、雇员、代理或其他代表的违反中国反腐败和反贿赂法律法规的行为，或由于乙方的关联公司自身，或乙方的关联公司的董事、管理人员、职员、雇员、代理或其他代表的违反中国反腐败和反贿赂法律法规的行为，而导致甲方自身和/或甲方的董事、管理人员、职员或雇员，和/或导致甲方关联公司自身，和/或甲方的董事、管理人员、职员或雇员蒙受任何民事损失，乙方应赔偿甲方及甲方关联公司的前述全部损失。

2. 如乙方向甲方人员行贿，或甲方人员向乙方索贿成功的，一经查实，乙方除承担上述赔偿责任外，甲方有权根据具体情节和造成的后果追究乙方合同总额 30%的违约金，并有权中止合同履行或解除合同。乙方并应对乙方知情不报人员进行处罚，情节严重者移交司法机关处理。

3. 乙方主动举报甲方人员违规行为的, 甲方可酌情减轻或免除追究乙方违约责任。

甲方对举报属实和严格遵守本条款的乙方, 在同等条件下优先考虑与乙方继续合作。

四、其他

1. 本协议为主合同的组成部分, 具有同等法律效力。

2. 本协议自主合同签署之日起生效。