

合同编号： [            ]

房屋编号： [            ]

品      牌： [            ]

# 晏华林核心区 房屋联营合同

本合同双方当事人：

甲方：武汉县华林文化运营管理有限公司

通讯地址：武昌区粮道街县华林 61 号文化街区核心区 B4 栋 03 号

联系电话：027-88856660

乙方：

通讯地址：

账户开户银行：

账户名：

账号：

法定代表人：

身份证号/统一社会信用代码：

联系电话：

注：乙方同意乙方营业地址（即该房屋）与营业执照中的住所均作为乙方诉讼文书等相关法律文件的送达地址（送达后如发生退件或拒收，视为已经送达。）

鉴于：

(1) 甲方是位于县华林\_\_\_\_号房屋(下称“该房屋”)所有权者，乙方是该房屋的运营权者。根据乙方取得的营业执照，乙方可从事经营本合同项下租赁/联营合作的业务。

(2) 乙方为按照中国法律规定，经工商行政管理部门注册登记，具有合法经营销售权的独立法人或其它经济组织。

(3) 甲乙双方同意以保底租金加联营合作的方式开展合作。

根据《中华人民共和国民法典》的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就双方合作事宜，订立本合同。

## **第一条 合作方式**

保底租金加联营模式为合作模式，甲方以县华林\_\_\_\_号房屋场所作为租赁/联营主体；乙方负责商品供销、经营场所设计、装修、营业员及店铺销售管理等；按本合同条款双方



而遭受任何损害或损失，甲方有权要求乙方予以弥补及赔偿。

4. 在得到甲方同意前，乙方所经营品类不得与本项目内其它品牌雷同。

#### **第四条 双方关系及风险责任**

1. 租赁/联营项目房屋坐落在昙华林\_\_\_\_号。该房屋的平面图(见附件之标识部分)。该房屋的面积为\_\_\_\_平方米。乙方声明其在签署本合同前已经现场视察过该房屋，甲方应提供房屋产权面积或合法、合规相应测算方式及面积依据，乙方则对所使用面积无异议。
2. 除法律法规明确规定外, 本合同不构成甲方向乙方承担任何性质的共同或连带责任之依据。双方承诺并明确，甲方以提供使用房屋形式参与联营，乙方应就联营体所有行为向第三方独立承担一切责任。乙方明确不可撤销地放弃就该房屋销售联营项目因乙方原因造成的亏损而对甲方提出任何权利主张(包括但不限于返还租金/联营收益等)。
3. 甲乙双方依据本合同组成的联营体，鉴于双方在联营合作中的分工，双方约定，甲方应向乙方提供安全、质量合格、手续齐全的房屋，并承担该房屋维保及安全管理义务。乙方作为房屋实际使用者则需正确安全使用该房屋，因乙方擅自改造或使用不当造成的房屋受损及包括但不限于房屋受损、消防安全等责任由乙方承担，如出现重大安全事故对甲方造成的损失，甲方有权向乙方进行追偿。
4. 联营项目在未售出前所有权属于乙方，风险责任由乙方承担。该房屋及联营项目的日常管理由乙方通过该房屋员工负责。乙方有权决定并负责该房屋内的销售方式，乙方有权决定联营项目的零售价格，但不得违反有关物价管理的法律法规之规定。乙方有权决定该房屋内联营项目的展示、陈列或布置方式，有违反国家消防安全法规的，甲方有权提出要求，以使该房屋符合国家消防安全标准，乙方应当积极配合。
5. 因联营体在该房屋销售联营项目所导致或引起的一切后果、责任及损失，均由乙方承担。若甲方因在该房屋销售联营项目遭受实际损失的，乙方应在甲方书面通知后七(7)日内向甲方作出全额赔偿以使甲方免受损失。该等损失包括但不限于：
  - (1) 任何第三方因联营项目或与之有关事宜针对甲方提出权利主张或索赔而使甲方遭受的经济或名誉损失；
  - (2) 任何司法机关、仲裁机构、行政机关或监管机关因联营项目或与之有关事宜对甲方处以任何罚金或手续费或征收任何税款或判决或裁决要求甲方承担刑事或民事责任或施以行政处罚而使甲方遭受的经济或名誉损失；

- (3) 甲方为处理该事件而发生的合理的成本及费用。
5. 乙方负责将联营项目运送至该房屋以供在该房屋内销售之用，由此引起的一切费用(包括运输成本、运输保险费用、检验费用)及运输过程中商品毁损及灭失的风险由乙方承担。
6. 放置在该房屋内的联营项目或存货因乙方原因有任何损毁或破坏，甲方不承担任何责任。乙方在任何时间都应自行对该房屋或其内之财物负责，并应自行购买适当的保险防范上述风险。
7. 若任何在该房屋购买联营项目的人士要求退还或退换该联营项目并收回为购买该联营项目而支付的金额，由乙方根据国家相关法律法规处理，由此产生的后果由乙方承担。
8. 乙方必须自己办理与经营有关的一切证照文件（包括但不限于健康证、卫生许可证、有关消防及环境保护等批准文件、工商执照等），甲方在权限内可以予以配合和支持。

#### **第五条 联营房屋用途与营业时间**

乙方可经营的项目为：\_\_\_\_\_，营业时间乙方应积极配合甲方园区管理运营时间。

#### **第六条 合同期及免租期**

1. 本合同合约期限为\_\_\_\_年。自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。
2. 免租期：免租期限为\_\_个月，自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。
3. 该房屋计租期限为\_\_年，自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。
4. 除本合同另有规定外，在乙方未出现违约情形的前提下，免租期内，乙方无须向甲方支付租金/联营收益，但应交纳物业管理费及使用该物业而产生的水、电、网等费用。
5. 若因乙方违约致使合同解除，在不影响甲方根据法律、法规及本合同的约定所享有的其它权利的前提下，甲方有权收取乙方相当于装修期日数的基本保证金、租金/联营收益（按合同期首年标准计算）作为房屋占用费。

#### **第七条 合同期届满安排**

1. 在合同期届满后，除非甲方收归房产自用，在市场同等条件下乙方享有优先续约及优先租赁的权利。
2. 乙方如有意向延长合作经营期限的，须在本合约期满前3个月以书面形式告知甲方，

经双方协商同意续约的，最迟于本合约期满前 15 日内重新签订合同。甲方如不同意续约，需提前 2 个月书面通知乙方终止合作，乙方自接到通知后配合甲方结束合约事宜，及时清空场地。

3. 若在续约合同条款未作出较大调整前提下，乙方在合约期满前 3 个月内，未向甲方做续约通知，甲方有权对该场地重新招商（包括在该房屋张贴、悬挂招租广告，带领意向承租人进入房屋参观等其它方式），乙方不得拒绝和阻挠。

## **第八条 该房屋的交付**

1. 合同期内，甲方交付房屋后，即由乙方实际占用该房屋开展经营活动。乙方声明其在签署本合同前已经现场视察过该房屋，对该房屋及其现有装修及设施状况(见附件房屋交付)充分了解、表示满意并同意接受。双方同意附件房屋交付验收标准所列标准及甲方向乙方交付该房屋时所签署的房屋交付验收表(下称“验收表”)为合同期届满或提前解除时乙方向甲方返还该房屋之验收标准。
2. 在乙方已按本合同支付所有前期相关费用的前提下，乙方应于交付日到甲方办公室办理该房屋的交接手续。双方签署房屋交付验收表，即视为甲方已履行将该房屋合格地交付给乙方的义务。若乙方无理拒绝签署验收表，则视为乙方未于交付日前往管理处办理该房屋的交接手续。
3. 若甲方未于交付日向乙方交付该房屋，甲方有权经书面通知乙方后另行选择一个日期作为交付日，装修期、开业日和合同期相应顺延。除本合同另有约定外，甲方无须承担任何违约责任。
4. 若乙方无理由未于交付日前往管理处办理该房屋交接手续的，则乙方应向甲方支付自交付日起至实际办理交付手续之日的保底租金/联营收益(如有)、管理费及其它费用(如有)，装修期(如有)、开业日及合同期不因此顺延。在此前提下，本合同继续履行。

## **第九条 该房屋的装修**

1. 除另有约定外，由乙方负责该房屋的全部装修设计及施工。乙方对该房屋的装修仅限于该房屋内部，包括但不限于活动家具、软装、经营设施设备、道具及商品等。乙方对所租房屋区域进行新的设计装修，需经甲方书面同意，方可按双方商定的施工方案施工，费用由乙方自行承担，乙方不得进行可能影响该房屋外墙、该物业结构、该物业公共地方的任何工程。

2. 乙方如需对该房屋进行任何装修工程(包括但不限于乙方对该房屋进行的内部装修、分隔、修建、改建或安装、更换设备、装置)应于交付日前至少七(7)日前向甲方支付装修保证金¥/元(大写:人民币/整),并在取得甲方的同意后方可在办妥交付手续后于装修期内实际进场装修。乙方装修完毕并经甲方审核验收合格后,甲方应于/日内无息向乙方退还装修保证金。
3. 乙方须在交付日前至少提前十五(15)天(该日期根据确认书签署的时间可提前,不可延后)向甲方递交该房屋的装修设计方​​案供甲方审核,且该房屋的装修设计风格须与该房屋整体形象匹配。若甲方对该房屋的装修风格有异议,乙方应依据甲方的建议或意见做必要的调整和修正。
4. 甲方对乙方之设计及图纸给予书面同意不代表乙方之装修设计符合政府相关部门要求,亦不能视作甲方对乙方之装修工程承担任何责任,甲方之同意不免除乙方须独立对外承担责任之义务。若乙方的实际装修工程与前述经甲方事先同意的图纸不符,则甲方有权要求乙方按图纸进行整改,且乙方在整改完成前不得自行开业。因此而产生的一切后果(包括但不限于因整改而产生的额外费用及因整改而拖延工期导致乙方不能在装修期结束前完成装修工作并开业)由乙方承担。
5. 在法律有相关规定的情况下,甲方应当取得所有必要的政府有关部门的验收合格证书(包括但不限于消防一消验收合格证书)后方可正式将该房屋投入营业使用,乙方具有房屋使用权的同时负有法律规定验收、二消义务,如因乙方装修擅自改造导致甲方政府有关部门的验收不合格,乙方需承担相应整改责任。
6. 乙方进行该等装修工程不得影响该物业内其它承租人或使用人的正常经营活动,不得破坏该房屋原有网线、网线接线盒(如有)或弱电端子箱(如有)。乙方必须遵守且必须确保其聘请的承建商遵守甲方制订的相关管理文件及其它有关装修的规定和标准(包括其不时的修订)。乙方明白并同意,在装修过程中,对于乙方或其聘请之承建商的任何违反前述规定和标准及其修订的行为,乙方应当向甲方承担全部责任,包括但不限于赔偿甲方由此而遭受的一切损失。
7. 若乙方需进行影响或可能影响该房屋消防系统或该物业主机电系统的工程,乙方可自行聘用有资质的承建商。除本款前述工程以外,经甲方事先备案,乙方可自行聘用有资质的承建商负责进行其它装修工程。如乙方与甲方指定的承建商或施工单位发生任何纠纷,乙方可邀请甲方从中协调,但甲方不对双方协调结果或最终达成的方案与解

决办法进行任何担保或承担。

8. 乙方应保证其聘用的承建商对该房屋进行该等装修工程前自费为该房屋就其各种在装修期间可能遇到的风险向保险公司购买保险，保险要求见附表四。如乙方不能满足附表四所述保险要求或不能提交已购买相关保险的相关凭证的，甲方有权选择拒绝交付房屋，在此情况下，乙方应被视为未于交付日前往管理处办理该房屋的交付手续，甲方有权根据本合同约定要求乙方承担相应违约责任。
9. 若于合同期内，政府主管部门对该房屋装修(包括但不限于消防设施)提出整改要求，在合法合规情况下乙方均须按照政府主管部门不时的要求修改其装修。若因此须影响相邻房屋/位置的其它承租人或使用人，乙方应独自负责修复对相邻房屋/位置造成的任何损坏并独自承担由此而引起的一切费用，包括但不限于对相邻房屋/位置承租人或使用人的合理补偿。同时，甲方并不因此而承担任何责任，但若因此而使甲方权益遭受损害，甲方有权向乙方提出赔偿。
10. 若于合同期内，政府主管部门对该房屋相邻房屋/位置的装修(包括但不限于消防设施)提出任何整改要求，乙方应协助并积极配合与相邻房屋/位置的装修(包括但不限于消防设施)进行沟通，以符合该整改要求。若届时乙方因此遭受非乙方自身引起的经济损失，乙方有权自行与相邻房屋/位置的承租人或使用人进行协商，甲方作为园区管理者有义务对相邻房屋/位置的承租人或使用人进行协调工作，如对乙方造成损失甲方有义务协助乙方进行追偿。
11. 如乙方装修经营场所装修陈旧，对园区运营宣传造成不利影响，双方达成一致意见后甲方可要求乙方对联营房屋进行第二次装修，乙方配合独立完成房屋室内形象升级。乙方之第二次装修的范围、申请及验收程序、相关规范也需遵照上述约定。乙方第二次装修的方案、图纸及最终装修验收应通过甲方审批。
12. 若乙方违反上述条款约定，甲方有权要求乙方立即停工及/或整改，经合理期限后乙方仍拒不改正的，甲方有权中断该房屋水、电、煤气、通讯供应，由此产生的一切后果由乙方承担。装修期间，若发生任何人身损害或财产损失，除因甲方过错直接导致之外，乙方承担全部责任。若造成甲方先行赔付的，甲方有权向乙方追偿。
13. 乙方因经营需要对现有装修方案提出更改需提前向甲方提出申请，经甲方同意后实施。

#### **第十条 甲方的维修保养责任**

1. 除本合同另有约定外，甲方对该房屋的维修责任只限于该房屋的结构及附件(房屋交付

验收标准)所列甲方提供的附属设施。甲方负责建筑修缮改造工程(包含建筑主体、外立面、屋顶等)、硬装工程(包含地面、墙面、水电入户等)。甲方应保持该物业的公共地方及公共设施(包括屋顶、主要结构、墙壁、主水管通道、主电缆电线)处于清洁、良好的使用状态。

2. 乙方须允许甲方在提前通知乙方后,无论有否随同工匠或携带工具,在所有合理的时间进入该房屋视察该房屋的维修状态,盘点或检查该房屋内甲方提供的附属设施、测试电线及进行必要的修缮及保养工程。
3. 遇到紧急事态时,乙方未违约情况下,若在该房屋营业时间内,甲方需由乙方人员陪同进入该房屋;在非该房屋营业时间内或无法联络到乙方或乙方无法即时赶到现场的情况下,甲方或其雇员、代理人需合理判断事态紧急程度,确认必要时方可入内。如若非必要情况,甲方或其雇员、代理人不可强行进入该房屋,如甲方或其雇员、代理人强行进入该房屋而产生损坏,甲方必须照价赔偿。
4. 甲方有权在发出通知的情形下,以甲方认为妥当的办法,清理及处置该房屋外周边乙方留下或未处理好的任何装箱、纸盒、垃圾或其它任何种类或性质的物品。甲方并不因此而须向乙方或任何第三方承担任何责任。

#### **第十一条 乙方的维修保养责任**

1. 乙方应合理使用并爱护该房屋及其内甲方提供的附属设施。因乙方使用不当或不合理使用,致使该房屋及其内甲方提供的附属设施损坏或发生故障的,乙方应负责维修或更换并承担费用。
2. 乙方必须保持该房屋及其内部(包括本合同附件房屋交付验收表所述甲方提供的附属设施)处在与原状一致(除自然损耗外)的可使用及良好状态。
3. 乙方需遵照甲方的规定在合同期内自费对该房屋及其内部进行不时的维修保养、清洁、粉饰以保证该房屋的整洁和美观。
4. 若甲方根据乙方的要求在该房屋内装置了任何设施设备(包括但不限于风机盘管、空调风管道、新风管连接、电梯、扶梯)供乙方在该房屋内无偿使用,乙方接收后须小心及合理地使用或按乙方经营需要自行负责调节/调整该等设施设备。甲方应按国家规范要求负责对该等设施设备进行定期的或及时的维修、保养和国家要求的定期检测。在合同期终止时或合同提前解除的当日内,乙方须将该等设备和机器在可租用以及良好的状态下全部交还给甲方。如乙方擅自拆改甲方提供的设施设备,给甲方、乙方或任

何第三方造成任何损失，均由乙方自行承担一切后果。若因设施设备自身问题，甲方应向相关厂家申诉，主张权利。下列设施设备由乙方负责维修、保养和检测：

- (1) 虽由甲方提供但经乙方改动的该房屋内甲方提供的附属设施；
  - (2) 甲方提供的易耗品；
  - (3) 乙方自行安装、装修的设施设备。
5. 若该房屋的窗户或玻璃非质量原因而破损、毁坏，乙方必须向甲方支付或偿还因甲方更换该房屋所有破损的窗户和玻璃而引起的一切费用或者乙方自行负责修复至原状。
6. 对由于下列事故而直接或间接造成甲方或任何第三方的人身或财产损失、损害，乙方须作出赔偿并承担全部责任：
- (1) 该房屋内的乙方电器装置、电器用品或电线的故障或失修；
  - (2) 该房屋内因乙方使用不当造成水管通道或厕所堵塞或损坏；
  - (3) 火、烟雾或任何异味自该房屋内扩散；
  - (4) 乙方原因造成任何来源的水在该房屋或其任何部分泄漏、渗漏、流出或滴出；
  - (5) 乙方对该物业任何公共地方造成破坏。
7. 乙方须在该房屋遭受到损毁，或任何人士在该房屋受伤，或该房屋发生火警或意外，或该房屋内的水管通道、煤气管道、电线、通讯缆线、装置、附属物或其它设施出现损坏、破裂或缺陷时，立即通知甲方，因情况紧急的，乙方可以采取口头通知的方式，但应在随后的 48 小时内向甲方提交书面通知。
8. 倘乙方未能遵守本条规定进行修缮工程，甲方或其雇员、代理人有权进入该房屋进行该等修缮工程。乙方须承担所有因该等修缮或工程而引起的费用。
9. 若经甲方书面催告七日后或于紧急情况下，乙方对于因乙方原因损坏的甲方提供的设施设备仍未履行其维修保养义务的，甲方有权代为履行或聘请第三方代为履行其维修保养义务，由此所产生的一切费用均由乙方承担。

## **第十二条 消防安全责任**

甲方负责该房屋公共区域的消防安全（消防报批仅限一消），乙方负责该房屋区域内的消防安全。双方均应遵照《消防法》等相关法律法规的规定，保证各自负责的区域符合消防要求，保障消防设施器材配置齐全、完好有效，安全通道畅通无阻。双方应积极自查，对于火灾隐患应积极落实整改措施。任何一方违反安全责任，另一方有权督促整改。

### **第十三条 该房屋的交还**

于合同期届满或提前解除时，乙方应交回该房屋且甲方有权收回该房屋。乙方完全履行以下各项义务，方视为乙方交回了该房屋。未能按时履行以下任何义务，视为乙方未按时交回该房屋：

1. 乙方应在合同期届满或提前解除前的三十(30)日内与管理处联系交回该房屋事宜，且应在合同期届满或提前解除日前至少七日前停止营业及开始恢复原状工程。甲方可自行或要求乙方在该房屋或其周围安装装修围板，相关费用由乙方承担。
2. 于合同期届满或提前解除时，乙方交回该房屋应符合如下状态：该房屋连同其内甲方提供的附属设施、固定资产在与附件所列及验收表一致或者甲方书面认可的可使用及良好的使用状态(合同期内该等设施的自然损耗除外)；该房屋内乙方装修、设备、设施、物品、联营项目应全部移除，该房屋整体整洁。
3. 于合同期届满或提前解除时，乙方应将其向甲方租用的收银机(如有)、甲方提供的网线(如有)、网线接线盒(如有)或弱电端子箱(如有)在可使用及良好的使用状态下交还甲方。
4. 于合同期届满或提前解除时，乙方应将通向该物业各部分的锁匙(如有)交还甲方。
5. 若乙方为开展及经营业务以该房屋的地址取得了相关执照、批准或许可证，则乙方须于合同期届满或提前解除合同之后 90 日内办理该等执照、批准或许可证的注销或变更登记等手续。如由于乙方迟延或拒绝办理前述手续而给甲方或该房屋未来的使用者/租户造成任何损失，乙方应予以赔偿。
6. 若乙方未按约定的时间将该房屋返还予甲方，则乙方还应按照届时该房屋的市场租金价格支付租金。
7. 乙方交还房屋时应按本条第 2 款约定的状态将该房屋返还予甲方，如乙方对该房屋以及甲方交付的房屋附属设施、固定资产造成损坏的，乙方应予以赔偿。

### **第十四条 收银及结算**

1. 乙方通过使用甲方指定的第三方收银系统或按期报送其经营情况的方式，甲方按照约定提取比例来实现实时分账；若乙方工作人员违反规定进行场外交易，甲方有权按所收金额 10 倍进行处罚。
2. 保底营业额提成按季度由乙方向甲方支付，按年度审计结算。乙方在收到甲方通知后以银行流水、销售清单等材料为依据于 7 日内完成账务核算，并向指定账户缴纳保底租金/

联营扣点等各项费用。如对账发生错误，经收款银行及双方确认后，在下一个季度结账时予以更正。

3. 甲方可以针对乙方收银工作给予具体改善调整意见，并经双方协商达成共识后以书面形式通知实施调整，乙方应积极配合。

## 第十五条 联营收益

1. 本合同所指联营收益，即为甲方于双方联营合作中定期收取之收益。
2. \_\_\_\_房屋的联营合作模式，参照如下执行：
  - (1) 免租期内免除收益分成；
  - (2) 计租期限为\_\_年，自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。保底租金按照该房屋的承租面积计算，\_\_\_\_号房屋承租面积\_\_\_\_m<sup>2</sup>，面积为：\_\_\_\_m<sup>2</sup>，租金单价为\_\_\_\_元/月·m<sup>2</sup>，每月租金总价为人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥：\_\_\_\_\_元）。
  - (3) 双方合作模式为联营合作模式，并不另外设立联营主体，甲方采取租金与营收提成孰高的形式与乙方进行联营，即每月分配利润最低为月租金保底，保底金额为月租金额，即\_\_\_\_\_元。
  - (4) 甲方按乙方经营期营业收入（不含物业管理费、营销推广费，下同）的\_\_%进行提成。
  - (5) 若甲方每月联营收益达不到月租金保底金额，则甲方仅向乙方收取当月租金即\_\_\_\_元；若甲方每月联营收益高于月租金金额，则甲方仅按照\_\_\_\_%比例收取营业提成，不再另收取月租金。后续保底租金按\_2\_年后每年上浮\_5%收取。
  - (6) 上述收益按季度（3个月）为单位，由乙方向甲方支付。
  - (7) 甲方指定的账户信息：

甲方开户银行：中信银行武汉武昌支行 302521038177

户    名：武汉县华林文化运营管理有限公司

帐    号：8111501011200649609
3. 甲方按比例收取的联营收益，并不包含诸如物业管理费、水电、燃气、空调费等其他费用。

## 第十六条 其它费用

1. 合同期内，基于双方分工及一致同意乙方应支付或承担该房屋内发生的其它费用。包括但不限于：推广宣传费：乙方须以下（2）方式向甲方支付推广宣传费：
  - (1) 甲方对乙方所经营区域内做宣传活动的，包括但不限定线上或线下活动，乙方应向甲方支付推广宣传费，甲方有权因实际运作成本而相应地调整该费用。
  - (2) 乙方使用甲方公共广告位的，乙方需向甲方缴纳广告牌使用费用作乙方宣传及推广。
2. 履约保证金：
  - (1) 履约保证金指乙方在签订本合同时，为保证乙方履行本合同及其附件约定的各项义务和责任，由乙方交付给甲方的押金，该保证金不是预付的租金，仅作为乙方忠实履行本合同及其附件所约定义务的保证。双方签订本合同当日，乙方须以转账或现金的形式支付2个月租金总额合计人民币（大写）：\_\_\_\_\_（¥：\_\_\_\_\_元）给甲方作为履约保证金。甲方有权将该保证金冲抵乙方欠付甲方的水、电、气、物业管理费、其他约定费用和应由乙方赔偿的损失。
  - (2) 于签署本合同当日内，乙方须向甲方存放履约保证金，以确保乙方遵守在本合同项下其必须遵守的一切条文规定。在整个合同期内该履约保证金由甲方保管，甲方无须向乙方支付该履约保证金的利息。
  - (3) 若乙方违反本合同或甲方根据本合同约定有权向乙方追偿或追讨任何费用或款项的，甲方有权从履约保证金中作出抵扣或没收全部履约保证金，并要求乙方于甲方书面通知后十四(14)日内予以补足或重新交付履约保证金。
  - (4) 在不影响本合同项下甲方其它权利的前提下，甲方须在合同期届满或提前解除且乙方完全履行房屋返还有关的各项义务(包括但不限于将该房屋交回予甲方及注销或变更相关执照、批准或许可证)并缴清其于本合同项下应付的所有款项后的三十(30)日内，把履约保证金(或其余款)无息退还给乙方。乙方不得以本合同经营场地注册的相关证照发行(办理)会员卡或储值卡业务。
3. 根据先付后用原则，乙方于签署本合同时预付首期三个月保底租金：人民币（大写）整（¥：\_\_\_元），即 年 月 日至 年 月 日租金。到首个季度结算收益时，若甲方每月联营收益达不到月租金保底金额，则不再收取多余费用；若甲方每月联营收益高于月租金金额，则按第十五条中第 2 点下第 5 条约定执行。
4. 管理费及水电费：甲、乙双方约定该房屋管理费为\_\_\_元/m<sup>2</sup>·月，该费用由甲方定期收取。水电费用应按主管部门相关标准执行，该费用由甲方向乙方定期扣取。

5. 双方后期就实际出现的其它费用所达成的一致，与本合同之费用规定并不矛盾。

### **第十七条 合同权利的转让**

1. 合同履行期间，在双方未出现违约的前提下，甲方如需对整体铺面进行规划调整，可与乙方商议合同权益转让或中止事宜，但需事先与乙方协商并就补充措施达成共识的前提下方可实施。
2. 未经甲方书面同意，乙方不得将其在本合同项下的权益全部或部分地转让给任何第三方，不得转让、出租该房屋或其任何部分或该房屋之任何权益，不得授权他人或致使被授权人获得使用或占用该房屋或其任何部分的权利，不得以股权转让、重组或任何其它方式变更其实际控制人。乙方确认，乙方并非作为任何人士的代理人签署及履行本合同。
3. 如乙方违反本条约定，甲方有权终止本合同，将乙方交纳的履约保证金作为违约金扣除，并保留向乙方追偿由此造成的一切损失和进行法律诉讼的权利。

### **第十八条 开业及营业**

1. 乙方于开业日前应取得乙方在该房屋内开展及经营其业务所需的所有批准或许可证，包括但不限于商标注册证明或授权代理证明、商品质量鉴定书、消防验收合格证明等。乙方应于开业日前向甲方提供该等执照、批准或许可证的复印件，经由甲方审核后后方可开始在该房屋销售联营项目。乙方必须确保该等执照、批准或许可证在合同期内完全有效，及在各方面均符合该等执照、批准或许可证的规定。
2. 乙方应遵守法律、法规及行政规章。任何因乙方违反税收法律、法规的行为所造成之后果均由乙方自行承担。
3. 乙方应于本合同所约定的开业日开始对外营业(即指公众人士能光顾在该房屋所经营的业务)。若于开业日前，乙方在该房屋内任何一部分对外开张营业的，则开业日应提前至该对外开张营业之日，乙方应自该提前的开业日支付联营收益。
4. 若因节庆活动、重大庆典、交通管制等原因，甲方有权临时延长或缩短营业时间，甲方应提前通知乙方，乙方应予以配合。乙方确保在营业时间内该房屋内的乙方工作人员不少于两(2)名。
5. 在法律法规允许的范围内，甲方授予乙方对该房屋内日常经营事务的决定权，但乙方

应配合甲方对该物业的管理，不得有损甲方或该物业及该房屋的形象及声誉，不得做出或允许他人做出任何可能导致甲方蒙受损失的行为。

6. 若乙方需在该物业范围内举办任何推广活动应遵守甲方之要求。
7. 乙方应自行负责联营项目的广告，并确保广告的形式、内容均符合国家法律、法规要求。若乙方的广告活动因任何因素(包括但不限于政府有关主管部门的要求)必须甲方协助或参与，乙方应自行承担进行该等促销和/或推广活动的全部费用并承担甲方因配合该等广告活动而发生的任何费用。
8. 乙方应积极配合甲方举办的各类营销活动(包括但不限于赠品、赠券、积分和抽奖等)，并分担费用或提供赞助。具体分担金额由双方另行商定。
9. 若甲方合理要求，乙方应同意并配合在该房屋接受使用甲方或甲方关联企业发行之会员卡和/或贵宾卡等。

#### **第十九条 甲方的权利及义务：**

除本合同其它条款约定的甲方的权利、义务外，于合同期内：

1. 甲方不对乙方造成损失的情况下，保留对该物业或其任何部分的命名权，甲方在提前至少一(1)个月通知乙方后，有权不时更改该物业或其任何部分的名字，而不须对乙方或任何第三方作出任何赔偿。
2. 甲方有权不时制订、引进或修改、采用、废除任何其认为经营和维持该物业所必要的一切管理规章制度，但该等规章制度应事先经公告或书面方式告知乙方。
3. 甲方有权在不影响乙方正常营业的前提下，使用或允许任何第三方使用该房屋范围内任何公共地方或公共设施而无须征得乙方的同意。
4. 甲方有权在不影响乙方正常营业的前提下，在该物业任何部分安装或固定甲方认为适合的机器、设备、标记、广告架及其它设施并有权维修、拆除、更换该等设备和设施。甲方应尽量减少干扰乙方，并负责修复因此而对该房屋造成的损坏。
5. 在乙方未按合同约定履行缴纳联营收益、管理费、推广宣传费或其它费用的前提下，甲方有权使用履约保证金抵扣，对不足抵冲的款项，乙方应另行补足，甲方可根据本合同的规定进行追讨。
6. 甲方根据本合同向乙方要求或收取逾期付款违约金并不损害及影响甲方行使任何本合同赋予的其它权利和补救的权利(包括收回该房屋的权利)。
7. 于合同期内，甲方有权按情况需要提前一(1)个月书面通知乙方后修改营业时间，整

个园区修改营业时间一致，乙方同意不提出任何异议。

8. 于合同期内, 双方应向政府有关部门支付所有根据法律、法规规定各自应缴纳的税项。
9. 甲方有权对乙方产品的方案、价格、品质、计量等进行审核和检查, 并有权提出合理意见。

## 第二十条 乙方的权利及义务

除本合同其它条款约定的乙方的权利、义务外, 于合同期内:

1. 乙方应按照本合同规定交纳租金、联营收益、管理费及其它费用并遵守及履行所有本合同项下乙方须遵守及履行的规定。在此前提下, 乙方有权使用该房屋, 而不受到甲方或其代表的包括但不现定于违法停水、停电、骚扰等非法的干扰, 如对乙方造成一切经济损失甲方必须照价赔偿。
2. 乙方应严格遵守该物业一切规章制度。该等规章制度由甲方向乙方作出书面通知后即生效。
3. 未经甲方许可, 乙方不得在公共区域内设置任何广告(包括文字与图画)、标记、指示牌或符号。若乙方需在该房屋外设置该等广告、标记、指示牌或符号的, 乙方应向甲方提出申请。经甲方书面同意后, 由甲方统一设置。乙方应承担甲方因设置该等广告、标记、指示牌或符号而发生的任何费用。乙方应促使其雇员、员工、代理人及承包商(以下统称“该等人士”)遵守及履行本合同项下应由乙方遵守或履行的全部条款。因该等人士的任何违反本合同的行为给甲方或任何第三方造成损失的, 乙方应负赔偿责任。乙方若与该等人士有任何纠纷, 乙方应及时妥善处理, 并使甲方免受损失。
4. 乙方须自费采取所有甲方要求的步骤及预防措施, 以防止白蚁、老鼠、蟑螂或其它害虫或寄生虫在该房屋任何部分内滋生。若发现白蚁、老鼠、蟑螂或其它害虫或寄生虫, 乙方应立即采取一切必要措施予以杀灭。
5. 乙方负责对整个项目内部噪音(设备噪音及环境噪音)、油烟、刺激性气味等进行监督、管理。若因以上问题影响甲方正常工作经营, 甲方有权依据有关规定进行处罚并要求整改。
6. 乙方必须对所雇佣的从业人员资格进行审核, 并在进场经营前7日内将其姓名、简历、照片、健康证、外来人员暂住证等资料送交甲方备档。乙方对本房屋从业人员进行调整时, 若有增加或更换新人时, 乙方需提供国家规定的相关证件。办理证件费用由乙方支付。

7. 如果乙方使用甲方统一制作的物价卡、食品包装袋等，甲方根据物价成本规定收取相关费用。
8. 乙方的代理人、员工、供应商、商户或其它相关人员的行为都将被视为乙方的行为，若给项目内（包括顾客或其他进入项目的人员）造成直接损失或间接损失时，乙方应承担全部赔偿责任并且对该行为承担法律后果。
9. 乙方积极参加甲方统一组织的大型活动和有关价格优惠活动，遵守并执行项目整体营销活动的安排，并承担合理费用。乙方单方面做的广告宣传，应提前7日向甲方提出书面申请，甲方同意后方可执行，费用由乙方自己承担。
10. 乙方有权投诉甲方管理人员及员工，经甲方核实投诉内容成立，甲方将根据情节严重程度给予当事人处罚，并奖励乙方。

## **第二十一条 免责**

乙方确认及承诺：

1. 除非下列任何情形是因甲方的过错直接引起的，甲方在下列任何情形下不必对乙方或任何第三方负责，该房屋的租金、联营收益、管理费及其它费用不会因此减免。若乙方因此遭受损失的，乙方应自行与造成损害的直接责任方交涉：  
因该物业的公共设施(包括电梯、自动楼梯、消防、保安设备、空气调节设备或其它设备)的任何缺陷、故障或停止运作，或因非人为原因甲方水、电、煤气、通讯等供应的失效、故障、暂停，或因有水、烟、火或任何其它物质泄漏，或因老鼠、白蚁、蟑螂、其它害虫的滋生，或因遭受爆炸、盗窃、抢劫或涉及刑事责任的案件，而对乙方或任何第三方造成的人身伤害或财产损失。
2. 如上述情况是因甲方的过错引起并造成乙方损失的，甲方应在法律规定的责任范围内赔偿乙方因此而遭受的直接经济损失。
3. 甲方向该物业或该房屋提供的护卫员、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统(如有)，不构成甲方有义务负责该房屋或其内之财物的保安、保管。乙方在任何时间都应自行对该房屋或其内之财物负责，并应自行购买适当的保险防范上述风险。
4. 为免歧义，任何人士在该房屋内遭受人身伤害或财产损失的，乙方应自行与遭受伤害或损失的受损方交涉，甲方无须为此承担任何责任。
5. 保险  
(1) 产权人必须在合同期间自费为该房屋就其各种风险向保险公司购买保险，并于所购买

的保险之保险单的“被保险人”一栏中，列明甲方为该等保险的共同被保险人。若甲方提出要求，乙方应配合产权人向甲方出示该等保险的保险单以及保险公司发出的表明该等保险单已全数缴足及在各方面均有效的证明。

- (2) 乙方不得作出任何行为导致产权人或甲方为该物业或其任何部分购买的保险(包括公众责任险)无效。乙方亦不得作出，或容许他人作出任何行为致使该等保险的保险费增加。若该等保险的保险费因乙方作出的任何行为而增加，甲方有权要求乙方配合甲方追讨因此而增加的保险费。

## **第二十二条 该房屋员工**

1. 本条所述“该房屋员工”，指乙方负责招聘、培训和管理该房屋的员工，乙方应与该房屋员工签署合法、有效的劳动合同。因支付该房屋员工的工资、佣金、报酬及其它有关的一切费用，应由乙方全额承担。且乙方还应负责该房屋员工的培训费用及制服制备的相关费用。
2. 发生下述事项后，乙方应甲方的要求应立即更换该房屋员工：
  - (1) 该房屋员工严重违反该房屋内的管理规则；
  - (2) 该房屋员工的行为严重违反该房屋管理制度或干扰甲方对该房屋的总体管理；
  - (3) 该房屋员工进行偷盗或有其它严重行为不端事项。
  - (4) 该房屋员工有侮辱、殴打顾客或其他严重影响甲方或该物业整体形象的行为。
3. 乙方同意该房屋员工的作为、不作为所导致或引起的一切损失、索赔、损毁、诉讼及其它费用及支出包括但不限于任何第三方对乙方作出任何的要求、行动、索赔、诉讼等所导致或引起乙方一切的损失、费用及开支，不需由甲方承担责任及作出任何赔偿；乙方同意该房屋员工的作为、不作为所导致或引起一切甲方损失，乙方须承担对甲方全额赔偿的责任，并在甲方书面通知后十四(14)日内全数缴付甲方；若因该房屋员工的作为、不作为而致甲方须对任何第三方承担经济赔偿责任的，乙方须在甲方对第三方支付后十四(14)日内向甲方全数赔偿。
4. 乙方同意不聘用甲方辞退或者从甲方任何工作岗位离职的员工。

## **第二十三条 安全检查与清洁卫生**

1. 甲方有权进行下述检查：
  - (1) 检查联营项目的质量和卫生标准；对不符合中国法律、法规规定的质量和卫生标准的

联营项目，甲方有权停止乙方销售；

- (2) 检查乙方在该房屋的销售方式；对任何违反甲方要求或违反中国反不正当竞争法规和消费者权益保护法规的销售行为，甲方有权要求乙方纠正；
  - (3) 检查乙方在该房屋内对联营项目的展示、陈列和布置；如该等展示、陈列或布置违反有关消防规定或安全隐患，甲方有权要求乙方重新调整该等展示、陈列和布置。
2. 甲方的上述检查可以在合理时间不时进行，而无须事先通知乙方，但不得影响乙方正常营业。乙方应予以配合。
  3. 每日营业结束后，乙方应自派人员值勤巡视，确定该档位相关的水、电等各种设备开关阀门关闭严紧，确保用水、电安全。如不符合要求或留有安全隐患，一经发现，甲方有权处以每次/项 500 元罚金。
  4. 甲方负责公共场所卫生保洁；乙方负责该房屋内部场所及设备（包括操作台、灶台、墙面、地面、水槽水沟、前吧台、排烟罩、样品柜等及其它全部厨具、用品）的清洗、打扫、消毒、保洁。全体从业人员现场操作时必须做到仪容整洁，工服干净，不留长指甲。每日值班经理发现有未达卫生标准或前档位样品摆放、更新不符合要求的，有权视情节对相关人员处以每次/项 50 元（伍拾元整）罚金并由甲方在乙方营业款中直接扣除。
  5. 乙方不得在甲方的公共通道、公共场所地域或防火通道，放置任何物品，所有垃圾等废弃物应按甲方的要求放置至指定位置。

## **第二十四条 违约**

1. 下列任何事件之一或多项发生，视为乙方违约：
  - (1) 乙方逾期支付、以任何理由抵扣或拒绝支付其于本合同项下任何应付款项，或逾期补足或重新缴纳保证金，且逾期超过十四(14)日的；
  - (2) 乙方未按时办理该房屋交接手续且逾期超过十四(14)日，或未按时交回或未按本合同约定的条件交回该房屋的；
  - (3) 乙方擅自提前解除本合同的；
  - (4) 乙方擅自改变该房屋用途，或因乙方原因造成该房屋或该物业主体结构损坏的；
  - (5) 乙方擅自转让其于本合同项下任何权利或义务，或出租、转让该房屋或其任何部分或该房屋之任何权益，或授权他人或致使被授权人获得使用或占用该房屋或其任何部分的权利的；

- (6) 乙方隐匿营业额的；
- (7) 乙方擅自改变联营项目的经营品类或该房屋的店铺名称或乙方没有联营项目合法有效的委托授权书(如须授权)的；
- (8) 联营项目为假冒伪劣商品，或有侵犯任何第三方的注册商标、设计、版权或其它知识产权的情形，或违反任何法律法规或公序良俗的，经甲方书面警告，乙方 30 日内仍未整改的。
- (9) 任何第三方因联营项目或乙方提供的服务而向甲方提出任何性质的投诉、权利主张或索赔要求，乙方未能尽快解决，造成甲方损失、影响甲方名誉或对社会造成恶劣影响的，经甲方书面警告，乙方 30 日内仍未整改的。
- (10) 乙方未按政府管理部门的规定办理开展及经营其业务所需的所有执照、批准或许可证的，或任何该等执照、批准或许可证因经营期限到期或其它原因导致无效的，或乙方在整个合同期内任何时间不具备与甲方合作联营的主体资格的，经甲方书面警告，乙方 30 日内仍未整改的。
- (11) 乙方未能在约定的开业日开始持续对外营业的，或乙方在合同期内中断、停止(无论多久)其在该物业的营业业务的，或虽未中断营业但是具有撤走该房屋内大部分商品或营业员等消极营业特征的，经甲方书面警告，乙方 30 日内仍未整改的。
- (12) 乙方于本合同项下的陈述及保证不真实、不准确或具有误导性的；
- (13) 除因重组或合并等原因进行清算且经甲方书面同意不作违约处理的情形外，乙方资不抵债、破产或进入清算程序的；
- (14) 该房屋内乙方财产或乙方的任何财产被法院或仲裁机构或有权机关采取保全、强制执行或查封的；
- (15) 乙方雇员或员工有殴打、谩骂消费者等恶劣行为，并在事后不积极配合甲方采取措施消除不良影响的；
- (16) 乙方或其代表人或主要负责人有违反(包括但不限于税务方面)法律、行政法规或公序良俗的行为，造成甲方损失、影响甲方名誉或对社会造成恶劣影响的；
- (17) 乙方通过不正当手段(包括但不限于商业贿赂、提供虚假信息等)促成本合同签订的；
- (18) 乙方严重或多次违反本合同中乙方必须遵守或履行的任何其它规定。

出现乙方违约情形的，在不影响甲方根据法律、法规及本合同的规定所享有的其它权利的前提下，甲方有权在合理范围内选择采取以下一项或多项措施：

①要求乙方限期纠正；

②要求乙方及时补足或重新缴纳履约保证金；

③停止乙方销售联营项目；

④要求乙方将因乙方的违约或侵权行为而受损的该房屋或该物业主体结构恢复原状；

⑤涉及支付业务的，每延迟一日，向乙方收取延迟支付款项千分之一(1‰)的滞纳金。

滞纳金的计算期自上述各项费用应付之日起开始计算，直至乙方付清所有前述的费用的本金、滞纳金和其它相关的费用止；

⑥涉及需做出某项行为(如修复、将该房屋恢复至本合同约定的状态或杀灭虫害等)的义务的，自行或聘请第三方完成乙方未能完成的义务，由此引起的费用及开支由乙方承担；

⑦涉及隐匿营业额的，甲方有权要求乙方承担其隐匿营业额十倍的违约金，如乙方隐匿的营业额与乙方当月的实际营业额相差3%以上的，甲方可认为乙方已构成重大违约而解除合同；

⑧要求乙方赔偿甲方因乙方的违约或侵权行为而遭受的损失；

⑨从乙方预先支付的任何费用或尚未结算的该房屋营业收入或留存于甲方的其它款项中抵扣乙方应支付的任何款项或甲方的损失，要求乙方在十四(14)日内补足，并在此前提下要求乙方继续履行本合同；

⑩从履约保证金中抵扣乙方应支付的任何款项或甲方的损失，要求乙方在七(7)日内补足，并在此前提下要求乙方继续履行本合同；

⑪没收履约保证金，要求乙方在七(7)日内重新缴纳，并在此前提下要求乙方继续履行本合同；

⑫如乙方出现重大违约行为，甲方可提前解除本合同，收回该房屋，并收取乙方相当于装修期日数的基本租金/联营收益(按合同期首年标准计算)作为房屋占用费。乙方同意上述违约金及甲方损失可从履约保证金中直接抵扣，而不需经乙方的同意。履约保证金不足以抵扣的，甲方有权直接在乙方预先支付的任何费用或尚未结算的该房屋营业收入或留存于甲方的其它款项中抵扣，或可直接向乙方追偿。收回该房屋的权利包括但不限于在乙方不到场的情况下进入、占有该房屋并处理、移除乙方在该房屋内的任何财物；

⑬法律规定的其它可行的措施。

⑭甲方损失包括但不限于甲方因乙方违约而发生的实际损失、装修期的房屋租金/占用费、该房屋恢复原状的成本、代为乙方履行义务的成本、该房屋空置期间的联营收益/租金

及管理费的损失、甲方预期利益的减少，以及甲方因采取行动减少损失或向乙方追偿而发生的成本、费用、中介费、顾问费、需向第三方支付的服务费、承担的违约金或支付的赔偿、诉讼/仲裁费、公证费、证据保全或财产保全费用及律师费等。

甲方采取以上一项或多项措施，不影响或减免乙方继续履行其于本合同下义务(特别是支付联营收益、管理费及其它费用)的责任。

2. 下列任何事件之一或多项发生，视为甲方违约：

- (1) 甲方未按时交付该房屋，经乙方书面通知后九十(90)日内仍未交付的；
- (2) 甲方交付的该房屋存在严重结构缺陷，危及乙方安全的。

出现甲方违约情形的，在不影响乙方根据法律、法规及本合同的规定所享有的其它权利的前提下，乙方有权选择采取以下一项或多项措施：

①提前解除本合同，交回该房屋，要求甲方返还乙方已缴付的履约保证金(在根据本合同做出适当扣除后的余额)，并支付相当于届时三(3)个月基本联营收益及三(3)个月管理费之和的违约金；

②要求甲方赔偿乙方因甲方违约而发生的损失，包括但不限于实际损失、预期利益损失以及乙方因采取行动减少损失或向甲方追偿而发生的成本、费用、中介费、顾问费、需向第三方支付的服务费、承担的违约金或支付的赔偿、诉讼/仲裁费、公证费、证据保全或财产保全费用及律师费等。

③法律规定的其它可行的措施。

3. 双方确认，本合同因乙方违约而提前解除的，则甲方有权没收合同项下之履约保证金。如双方无违约情形而提前解除，一方应提前至少 30 日通知另一方解除本合同，解除方按本合同违约解除本合同条款，承担提前解除合同的责任，如甲方提出提前解除，则返还乙方已缴纳的履约保证金，并向乙方支付双倍履约保证金作为赔偿；如乙方提出，则扣除已缴纳的履约保证金，并向甲方支付双倍履约保证金作为赔偿，乙方装修等无偿归甲方所有。

## **第二十五条 解除合同**

若出现下列任何情形，甲方有权在事先书面通知乙方后立即解除本合同，双方互不承担违约责任：

1. 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
2. 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；

3. 该房屋全部或其大部分因不可抗力受到破坏、损毁，致使其不适宜使用或占有，该房屋在该等破坏、损毁发生后的三(3)个月内尚未得到重修或重建的。乙方可在该房屋遭受该等破坏、损毁的次日起停止或按该房屋受破坏损毁的程度相应减少支付联营收益，直到该房屋完成重修或重建，合同期也相应顺延；
4. 因国家法律、法规、政策或地方性法规、政策等规定的变化、调整导致该房屋不适用本合同约定之用途的，或导致甲方必须终止或不能继续现行联营模式的；
5. 甲方营业执照被吊销的；
6. 乙方存在违约行为，经甲方书面通知仍不更正；

## **第二十六条 通知**

一方按照本合同须向另一方送达任何文件或通知，应以书面形式。有关本合同项下租金/联营收益、管理费或其它费用的收款通知书、账单及发票的送达地址为乙方营业地址(即该房屋)。除本条另有约定外，以本合同附件所载明的通讯地址为送达地址。以挂号方式送达的，于寄出后第三(3)个工作日视为已送达收件人。以快递的方式送达的，于投送快递次日被视为已送达收件人。甲方以专人直接送达乙方的，于乙方雇员或员工签收时视为送达。乙方以专人直接送达甲方的，于甲方签收时视为送达。如以电子邮件送达该等文件或通告，在电子邮件进入对方指定特定接收系统的时间视为送达收件人，双方指定的电子邮箱地址以附表二载明内容为准。若任何一方变更附表所列地址(包括电子邮箱地址)的，须以书面方式通知对方。在对方收到一方发出变更其地址的通知之前，其送达地址仍以先前的通讯地址为准。

## **第二十七条 保密**

本合同项下“保密信息”包括一方的管理模式、经营状况、财务资料、重大决策、数据、专有技术、分析、研究、客户名称、商业秘密、本合同的签署及本合同的条款内容、双方就本合同所述安排协商过程中形成的任何文件(如有)。保密信息不包括已由非未经授权的披露的其它途径，成为公开信息的信息。双方同意对保密信息予以保密，并采取所有必要的预防措施防止未经授权地使用及透露保密信息。除了为完成本合同所述交易之目的使用外，任何一方不得为其它用途使用保密信息。除以下情形外，未经信息披露方同意，信息接收方不得向任何第三方披露其自对方取得的保密信息：

1. 双方为讨论、制作、签署、履行及执行本合同，而向其必须知晓保密信息的代表、雇

员、员工、代理人披露必要范围内的保密信息；

2. 法律规定或司法、政府主管部门的要求必须予以披露。

若信息接收方违反上述规定给信息披露方造成损失的，信息接收方应承担赔偿责任。

本合同约定的双方所承担的保密义务不因本合同的变更、解除、届满而终止。

## **第二十八条 税费**

1. 双方应为其经营活动按照中国法律、法规及政策的规定交纳税费。
2. 与本合同有关的印花税及其它有关费用将按有关部门的规定分摊或各自负担。若乙方要求公证本合同的，乙方自行办理公证手续，由此而引起的一切费用由乙方承担。

## **第二十九条 适用法律及争议的解决**

1. 本合同适用已生效的中国法律并据其解释。
2. 因本合同的订立、履行、终止或无效而产生的任何纠纷、争议，双方应友好协商解决，协商不成的，任何一方可向房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## **第三十条 其它**

1. 本合同任何一方放弃其在本合同下的部分权利，并不等于其放弃在本合同下的其它权利，任何一方暂时不履行其在本合同下的全部或部分权利，并不等于其放弃该等全部或部分权利。
2. 本合同部分条款的无效，不影响其它条款的效力。
3. 本合同附表及附件为本合同不可分割的一部分，并与本合同具有同等的法律效力。
4. 本合同自双方授权代表签字并加盖公章之日起生效。本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份。
5. 其他：\_\_\_\_\_。

本合同非格式条款，由甲方和乙方协商确认。本合同构成甲方和乙方就有关本合同所涉事项的全部协议，并且取代有关本合同所载的各事项先前的所有口头及书面协议。对本合同的任何条款包括但不限于甲、乙各自或共同的限制或免除责任的条款，双方均在对方的提示下予以了充分关注，甲、乙双方同意以签署本合同的方式确认本条前述内容。

## **第三十一条 附件**

本合同之附件为本合同有效组成部分，与本合同一并执行。

附件 1：房屋交接确认书以及交付标准：

附件 2：房屋坐落位置图

附件 3：《消防安全管理责任书》

附件 4：《装修设计文件要求》（如需要）

附件 5：公用事业进场条件以及其他条件（如需要）

（以下无合同正文）

（合同签署页）

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人：

法定代表人：

电话：

电话：

地址：

地址：

\_\_年\_\_月\_\_日

\_\_年\_\_月\_\_日

附件 1:

1、房屋交接验收确认书

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日（下称“验收日”），武汉县华林文化运营管理有限公司（运营管理方，下称“甲方”）与\_\_\_\_\_（经营方，下称“乙方”）依据《县华林房屋联营合同》（下称“联营合同”）约定，在见证方见证下，对位于\_\_\_\_\_号房屋进行了交接验收。

经现场核实，甲方移交的房屋符合联营合同（包括附件《交付标准》）约定的交付条件，乙方没有异议。甲、乙双方确认，自验收日起，甲方正式将该房屋移交给乙方，由乙方按联营合同的约定使用。乙方不可撤销地承诺服从甲方的统一开业安排，确保该房屋在年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日按期开业。

交付方：\_\_\_\_\_（盖章）

授权代表（签字）：

接收方：\_\_\_\_\_（盖章）

授权代表（签字）：

见证方：\_\_\_\_\_（盖章）

授权代表（签字）：

年 月 日

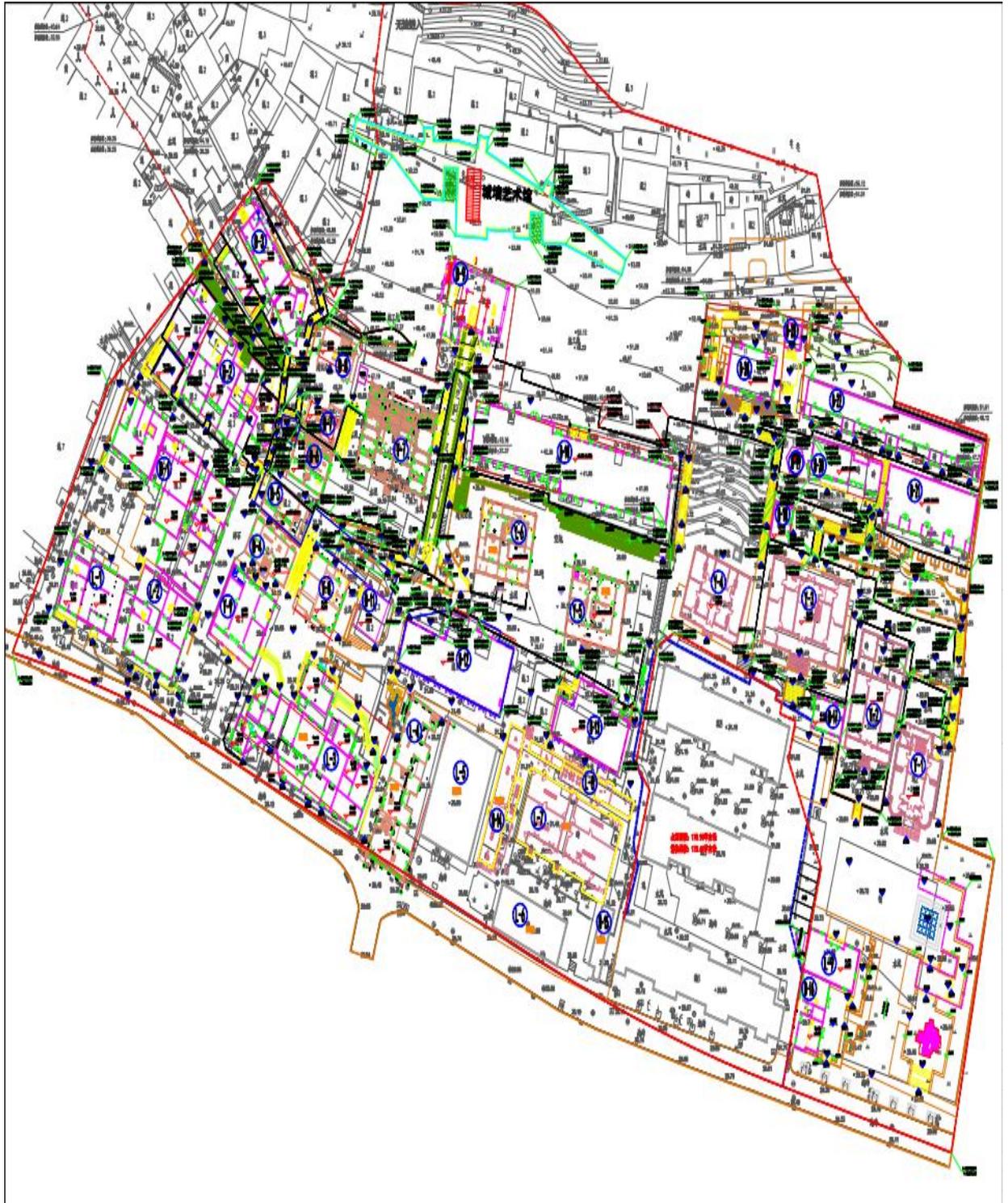
附件 1:

## 2、交付标准

房屋编号:

项目名称		备注
天花		
地面		
墙面		
门		
供电		
空调		
供水		
天然气		
排污		

附件 2：房屋坐落位置图（标红区域）



### 附件 3:

#### 《消防安全管理责任书》

乙方租用县华林核心区\_\_\_号房屋，从事经营，租赁面积为\_\_\_平方米。为了加强此房屋的消防安全管理工作，预防火灾、爆炸、中毒等安全事故发生，保障人身财产安全，明确甲乙双方的安全管理责任和义务，根据《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》、《中华人民共和国安全生产法》等法律法规的有关规定，特签订本责任书：

1. 乙方从业人员应具有相应的资质，并组织安全生产教育，承担安全生产责任，对本单位及雇请人员引起的火警火灾、爆炸、中毒及其他造成人身财产损失的事故负全面责任。甲方负责公共消防设施、器材、消防安全标志、疏散通道、安全出口、消防车通道等公共安全设备的维护。
2. 乙方应贯彻“安全第一、预防为主”的方针。乙方负责人对本单位的安全管理全面负责，负责建立、健全本单位安全管理责任制；制定安全管理制度和操作规程，督促、检查本单位的消防安全管理工作，及时消除安全事故隐患；组织制定本单位的事故应急救援预案并演练，对雇请人员进行安全教育，使其自觉遵守各项安全管理规定，确保安全经营。一旦发生安全事故应及时、如实报告有关部门。
3. 乙方必须对本单位包括消防器材在内的安全设备设施进行经常性维护、保养，并定期检测，保证正常有效。维护、保养、检测应当作好记录，并由有关人员签字。
4. 乙方应加强防火措施，按规定配备足量、有效消防器材（每 50M<sup>2</sup>宜配置 1-2 个灭火器），并放置于容易取到的位置。
5. 乙方进行装修前，应向甲方提出申请，面积超过 50 平方米的，还应向政府消防部门提出申请，并经审批后方可进行装修。
6. 乙方承诺并遵守以下政府法律法规所规定的内容，并对不符合以下规定所造成的后果负责，包括：
  - (1) 严禁擅自挪用、损坏公共区域所配置的消防器材、设备、设施；
  - (2) 严禁擅自动用消防水源；
  - (3) 严禁占用、遮挡、堵塞防火栓；
  - (4) 严禁堵塞安全出口、消防车通道、疏散通道；
  - (5) 严禁遮挡安全疏散指示标志；
  - (6) 禁止存放、生产、经营易燃、易爆、有毒、变质物品。
  - (7) 严格用火、用电、用气、用油的安全管理。
  - (8) 严禁私自乱拉、乱接用电、用气线路；从事电业、电气焊作业的人员，必须持有“上岗证”；动火作业时，应提供政府消防主管部门的审核文件。

(9) 电器产品的安装、使用和电气线路设计、敷设，必须符合国家有关的消防安全技术规范。

(10) 自行做好电器产品安全性能维护，按规定定期检修。

(11) 禁止在经营场所内使用明火做饭，过夜留宿。

(12) 其他有关消防安全管理的内容。

7、甲方工作人员可组织、协助政府消防主管部门对甲方的经营场所进行防火安全检查。对不符合消防安全管理规定或政府消防主管部门开具的消防问题处理意见的，甲方应在限期内进行整改。逾期不整改的，由政府消防主管部门处理。

## 附件 4:

### 装修设计文件要求

租户应向物业服务公司提供的施工图纸包括:

#### 1) 装修平面图

装修平面图需注明所有间隔、柜台货架位置;装饰用料及其施工方法,防火材料还需提供合格证和准用证;标明重型设备重量、详细尺寸及安放位置;注明地面施工方案。

#### 2) 各立面图;

#### 3) 天花平面设计图;

#### 4) 橱窗及招牌的设计,包括字体、店徽的设计和用料;

#### 5) 电气系统图、电气施工平面图

需注明灯具型号、功率、功率因数、额定电压、数量及安装方法;标明镇流器安放位置及型号规格;注明电线规格及线路敷设方法;注明电源开关、灯具开关及插座等型号规格。一般情况下,每一个铺位的总用电量在 3kVA 以内,若超出部分须增容,并按实际情况收取增容费。

#### 6) 彩色装修效果图

#### 7) 装修设计图纸需由租户自行申报至消防主管部门,并取得同意批复。