

# 深圳市科技创新战略研究中心 实验室平台大楼食堂租赁合同

出租方（甲方）：深圳市科技创新战略研究中心

法定代表人：王剑华

委托代理人：田 野

通信地址：深圳市南山区高新南四道 19 号虚拟大学园管理服务中心 B304

邮政编码:

联系电话: 0755-26551560

承租方（乙方）：

法定代表人:

通信地址:

邮政编码:

联系电话:

营业执照或身份证号码:

根据国家有关法律法规和深圳市有关规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，经协商一致，就乙方承租位于深圳虚拟大学园重点实验室平台大楼食堂（以下简称“食堂”）的相关事宜订立以下协议。

## 第一条 定义

除另有说明外，下列用语在本合同及附件中使用时具有如下含义：

### 1.1 “本合同”

指甲方和乙方订立的本合同，包括本合同主文、所有附件及双方不时就修订本合同而做出的任何书面协议。

## 1.2 “保证金”

指乙方依本合同第六条向甲方交付的租赁保证金及风险保证金,该保证金不是乙方所预付的租金、其他费用、其他合同义务履行的抵扣或

免责条款，仅作为乙方履行本合同义务的保证，具体履行见本合同有关条款约定。

1.3 “其他费用”

指租金之外乙方应负担的费用，包括但不限于管理费、水、电、气、中央空调费等，具体履行见本合同有关条款约定。

**第二条 食堂的位置、面积和经营范围**

2.1 食堂位置：深圳市南山区粤兴二道1号虚拟大学园重点实验室平台大楼C区负一层、一层、及一楼二楼间夹层。

2.2 食堂面积：食堂的建筑面积合计为 1610.65 平方米，其中地下一层建筑面积 416.51 平方米，C区一楼建筑面积 647.92 平方米，C区一楼二楼间夹层建筑面积 546.22 平方米。

食堂面积经由深圳市长勘勘察设计有限公司测绘，乙方在签署本合同时对该面积无异议，并同意按照该面积计算租金、物业费及中央空调费用。

2.3 食堂经营范围及的使用：

2.3.1 乙方经营的项目类别为餐饮服务业。在租赁期间，乙方须具有所经营品牌的合法使用权，凡因品牌使用权问题导致的纠纷及法律责任均由乙方承担，与甲方无关。

乙方的经营范围仅限于本合同约定的内容。未经甲方书面同意，乙方不得将食堂用于其他任何经营或其他任何目的或转租、分租。

2.3.2 乙方在经营前须自行办理为实现上述食堂用途所需的全部有关证照，包括但不限于营业执照、各类许可等，并承担经营须缴纳的各项税费。

2.3.3 乙方须将本条 2.3.2 中相关证件复印件(加盖单位公章)提交甲方查验备案（核对原件）。

2.3.4 乙方须将法定代表人或负责人（非法人单位）身份证、任职证明文件(加盖单位公章)提交甲方查验备案。

**第三条 租赁期限、装修期、起租日**

3.1 租赁期限：自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，共计1年。合同一年一签，在合同到期后，甲方根据年度审计、检查结果决定是否续签合同。合同期限最长不超过三年。

免租期：自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，共计3个月。

3.2 起租日：从\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起。

#### **第四条 租金**

##### **4.1 租金支付标准及支付期限**

租赁期限内首年的租金标准：食堂租金为每月每平方米人民币 XX 元；即，乙方每月应付甲方租金为人民币 XXXXXX 元（大写：XXXXXXXX）。

租赁期限内租金自第二年起逐年递增 2 元/m<sup>2</sup>/月，具体如下：

2019 年\_\_月\_\_日至 2020 年\_\_月\_\_日，每月租金为人民币 XXXX 元。

租金采用“先付后用、按月支付”的方式，除首月租金于本合同签订之日即应支付外，乙方应于每个公历月的第五（5）日或之前向甲方支付当月的租金。

##### **4.2 租金支付方式**

乙方银行汇款或甲方指定的其他方式向甲方支付租金，按该等方式支付的款项均以甲方开户银行账户实际收到款项之日为付款日。甲方指定收款银行及账号信息：

收款人：深圳市科技创新战略研究中心

开户行：平安银行深圳高新技术区支行

账号：0412100009249

#### **第五条 其他费用**

5.1 物业管理费：物业管理费单价以实际年度物业公司中标价为准，管理费自食堂交付之日（2019 年\_\_月\_\_日）起计收。乙方可以银行转帐支票、银行汇款或与物业公司指定商定的其他方式支付该费用。

5.2 中央空调费按实际使用时间计算

中央空调费自深圳虚拟大学园重点实验室平台大楼开启中央空调之

日(4月1日-10月31日)起计收,中央空调开放时间为每日8:00-20:00, 费用为 10 元/月/平方米。乙方应于每个公历月的第五(5)日或之前向甲方支付当月的中央空调使用费用,乙方以银行汇款或甲方指定的其他方式支付其它费用,按该等方式支付的款项均以甲方指定的银行账户实际收到款项之日为付款日。

- 5.3 水、电、气费:乙方应按政府有关收费标准和系统内实际损耗,以收缴方送达的收费账单及时支付;合同期间用电、煤气及通信等由乙方直接向供水、供电、供气部门和电信公司等有关部门和管理机构申请办理和付费,给排水费、有偿服务费用按相关收费标准执行,共用设备使用产生的水电费按租用内建筑面积比例分摊。若乙方选择由物业公司代缴,物业公司每月提供的乙方使用水、电、气费账单送达乙方之日起五天内,乙方未提出书面异议的,视为乙方同意,乙方收到该账单之日起5天内支付。乙方可以银行转帐支票、银行汇款或与物业公司指定商定的其他方式支付该费用(不得加收任何费用)。
- 租赁期内,政府对水、电、气税费标准进行调整的,则按照相关规则进行调整。

- 5.4 因政府管理行为、水电气部门、消防部门等要求的“新增费用”,如属乙方承担的,则由乙方支付。

- 5.5 前述费用外乙方应承担的其他费用。

## **第六条 保证金**

### **6.1 租赁保证金**

- 6.1.1 为确保乙方履行本合同项下约定的租金的支付义务,双方签订本合同时,乙方应向甲方支付合同期最后一年度2个月租金\_\_\_\_\_元(即\_\_\_\_ $\times 2 =$ \_\_\_\_\_元,大写:\_\_\_\_\_ )作为租赁保证金;

- 6.1.2 甲方向乙方返还租赁保证金的条件:

- (1) 乙方租赁期满且依约退房;
- (2) 乙方租用的房屋结构及相关附属设施未损,未发生违反双方约

定的行为；

(3) 乙方房租按时足额缴付。

返还租赁保证金的方式及时间：转账支付，时间为租赁合同到期。

出现下列情形之一的，甲方可不予返还租赁保证金：

(1) 因乙方原因提前解除双方合同；

(2) 乙方租用的房屋、设施等有损，经有关部门鉴定后需赔偿的；

(3) 乙方租金未能按时缴付。

6.1.3 租赁保证金不能作为乙方违约履行租金支付义务时的免责条款。

## 6.2 风险保证金

为确保乙方履行本合同项下约定的合法经营及安全生产等其他义务，双方签订本合同时，乙方应向甲方支付 300000 元（**大写：叁拾万元整**）作为风险保证金；乙方在经营场地及公共区域内，不得从事与大学科技园区食堂项目无关的活动。乙方在经营过程中不得违反工商、卫生、环保、消防、规划、市容、税务等部分的有关规定。若因乙方及其相关人员的过错，导致租赁场地及共用区域重大损坏、发生重大安全事故或乙方对其违法行为拒不改正的，甲方有权单方面解除合同，并且甲方有权没收风险保证金并追究乙方责任。

在任何情况下乙方所交于甲方的风险保证金少于 30 万元时乙方应在十五个工作日内补齐，否则视为违约。甲方有权提前解除合同。

6.3 乙方主动解除或要求提前终止本合同或因乙方违约导致解除或终止本合同的，乙方同意甲方无需返还上述保证金（包括租赁保证金和风险保证金），本合同另有约定的其它违约责任条款仍应执行。

6.4 本条中 6.1、6.2 项中保证金条款独立于本合同其他违约责任条款，乙方违约的，除执行保证金条款外，其它违约责任条款仍应执行。

6.5 保证金支付方式：

乙方可以银行转帐支票、银行汇款或甲方指定的其他方式支付该费用，按该等方式支付的款项均以甲方指定的银行账户实际收到款项之

日为付款日。

甲方指定收款银行及账号信息：

收款人：深圳市科技创新战略研究中心

开户行：平安银行深圳高新技术区支行

账号：0412100009249

## **第七条 食堂的交付**

- 7.1 食堂及的交付日期：2019年\_\_月\_\_日。
- 7.2 乙方拖延或拒不接受符合双方约定的食堂，乙方除应赔偿甲方由此导致的损失外，还应按照本合同第 6.1 条承担相应的保证金及违约责任。
- 7.3 食堂交付后，甲方不承担乙方及任何第三方在食堂内（除因食堂本身存在建筑结构质量问题 and 安全隐患导致的责任外）受到的任何人身伤害或财产损失，其责任和损失由乙方自行承担和处理。

## **第八条 食堂及的装修、改建、维护、修缮**

- 8.1 乙方需在该食堂及交付日向甲方支付装修押金人民币 100000 元，甲方可自行收取或指定大楼管理处代为收取。
- 8.2 乙方可按行业规范要求对场地进行装修，装修必须满足消防、环保、食品卫生等相关部门的规范要求，所有费用由中标者自行承担。具体布局方案由甲方与乙方共同商定。乙方应向甲方提供装修方案、施工图纸（包括但不限于：所有间隔和地板覆盖物的施工图纸、平面图；有关电力、消防报警、空调系统、电气装置的施工图、平面图；乙方的独立机电设备及用房的施工图、平面图）、施工单位主体资格信息资料。
- 为保证品质，乙方在本食堂的装修总投入不低于 200 万元，甲方将请专业事务所对投入进行审计。
- 8.3 甲方享有对乙方装修工作进行现场监督管理的权利。
- 8.4 乙方应保证装修施工单位从事本合同项下装修工作时应达到国家规定的资质标准。

- 8.5 乙方装修不得损害食堂的主体结构、公共设施等的安全。
- 8.6 乙方在装修实施过程中或装修施工单位在装修过程中造成人员伤亡和财产损失的，乙方自行承担全部赔偿责任，与甲方无关；乙方未完全解决赔偿责任前，甲方不予退还装修押金及保证金，如因此造成甲方损失的，甲方可从装修押金及保证金中直接扣除相关损失费用。
- 8.7 乙方对经营场地进行工程改造必需符合本大楼的消防安全规定，同时，乙方负责施工中的消防报建、验收。验收合格后，乙方应遵守消防安全规定，加强消防安全管理，自行配置必要的消防灭火器材，建立内部安全组织，熟悉并懂得操作室内消防设施，以符合国家有关消防安全标准；乙方进行的餐厅改造工程，不能破坏本大楼的主体结构和安全运行。由此产生的责任仍由乙方承担（包括乙方对第三方的赔偿责任），甲方不承担任何责任。
- 8.8 装修过程中造成甲方食堂主体结构损坏的，乙方应承担全部赔偿责任包括但不限于食堂损害及甲方相关损失，同时，甲方有权没收装修押金。
- 8.9 因甲方原因导致装修延误的，免租期、起租日、开业日、租赁期限相应顺延。甲方不承担违约及赔偿责任。
- 8.10 因乙方原因导致装修延误的，免租期、起租日、开业日、租赁期限不予顺延，由此导致的损失由乙方承担。
- 8.11 装修完成后，如乙方没有违反本合同规定，且消防部门验收合格后20天内，甲方应向乙方无息返还装修押金。
- 8.12 甲方有权不定期对食堂内外主体结构及附属设施、设备进行监督检查及维护保养，乙方应予以协助，否则，乙方应承担由此所导致的一切损失。
- 8.13 乙方应负责保持食堂及甲方提供的装修、设施和设备处于良好和可使用状态（自然损耗除外）。食堂内易耗品(如灯泡)的更换或添置，应由乙方自行负责并承担费用。食堂交付验收后，因使用造成的损坏由

乙方负责妥善修复并承担修复费用，由该等损坏而直接或间接对甲方或任何第三方人身或财产造成损失的均由乙方承担。

8.14 租赁期内，乙方对食堂的自有装修和设施进行维护并承担费用（包括退场恢复费用）。

8.15 租赁期限内，乙方如发现食堂或建筑主体部分存在质量问题时，即应向甲方发出书面通知。甲方收到乙方书面通知后根据工程量及时进行修缮。

8.14 因乙方使用不当导致食堂出现危险状况或内部设施损坏或发生故障，乙方应负责及时维修（费用由乙方承担），若造成损失的，还应对所造成的损失承担全部责任。

8.16 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维修费用，以及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损失，和甲方或大楼的管理公司因向乙方索赔所发生的法定费用、律师费及相关费用：

（1）因乙方管理不善或乙方其它原因导致食堂内任何电器装置、电器用品、电线等的故障、失修、危险而导致甲方、大楼的物业管理公司及任何其他人或任何物品的损害；

（2）因乙方过错原因而导致该食堂内水管通道、厕所、器具堵塞、损坏或停止运作而造成甲方、大楼的物业管理公司及任何其他人或任何物品的损失；

（3）因乙方过错原因而导致火、烟雾在食堂扩散或漏水（包括雨水）在食堂或其任何部分泄漏或满泄而造成甲方、大楼的物业管理公司及任何其他人或任何物品的损害。

8.17 乙方怠于履行上述的维护、修理、修缮、恢复等责任的，甲方有权要求乙方及时进行处理或在通知乙方后直接委托第三方进行处理，该费用由乙方承担，甲方有权在保证金中予以扣除。

## **第九条 保险**

- 9.1 乙方可自费为食堂和在整个租赁期间可能发生的各种风险购买保险，若没有购买相关保险，则发生事故时由乙方承担责任，与甲方无关。
- 9.2 若因乙方的原因，发生涉及甲方损失的保险事故，乙方从保险公司获得的赔款应当首先用于赔偿甲方的损失；如果乙方从保险公司获得的赔款不足以赔偿甲方的损失，则差额部分由乙方赔偿甲方。

## **第十条 对食堂权属的处置**

- 10.1 未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式将食堂转租或分租，如果乙方擅自转租或分租则甲方有权立刻解除本合同，当解除通知送达乙方后 5 日内，乙方须得立刻清理食堂及离场，租赁保证金不退。若未在前述时间内离场的，则每拖延一日，甲方按照届时的月租金两倍的标准向乙方计收违约金，即（当年月租金 $\div$ 30 $\times$ 2 $\times$ 拖延天数）。

- 10.2 乙方发生清算等事件时，乙方应及时书面通知甲方，本合同项下的乙方所享有权利与义务，乙方同意甲方视情况采取如下任何一种措施予以处理：

- （1）由变更或转让后的第三方享有和承担；
- （2）解除本合同，乙方即应按照本合同第十一条约定撤出食堂；
- （3）要求乙方另行提供相关履约担保后由变更或转让后的第三方享有和承担。

无论甲方采取前述何种措施，由此产生的经济损失均由乙方承担。

- 10.3 如乙方愿意在租期届满后继续承租食堂，须至少于租期终止之日 60 天前向甲方提出书面续租申请，同等条件下，乙方有优先承租权，合同条件重新协商，最大续租时间不得超过三年。

- 10.4 乙方未能在本条 10.3 项所约定的时间内向甲方提出续租申请的，视为乙方放弃续租，本合同于租赁期限届满时自行终止，乙方应按照本合同所约定的期限及大楼的管理规定撤出食堂。

## **第十一条 乙方撤出食堂**

- 11.1 租赁期限届满当日，双方共同对食堂进行验收交接，乙方应于租赁期

限届满当日腾离食堂，将食堂返还甲方；若甲方依法或依照本合同约定解除本合同的，乙方应于本合同解除当日腾离食堂，将食堂返还甲方；若乙方解除本合同经甲方同意的，乙方应于本合同解除当日腾离食堂，将食堂返还甲方。若乙方逾期，每拖延一日，甲方按照届时的月租金两倍的标准向乙方计收违约金，即（当年月租金÷30）×2×拖延天数。

11.2 乙方因自身原因逾期交还食堂的，每延误一日，乙方应按照届时的月租金两倍的标准向甲方支付违约金，即（当年月租金÷30）×2×拖延天数，且甲方有权不予返还全部保证金并自行采取必要的验收措施予以接收，包括但不限于拆除、清场、拍卖、变卖乙方留在租赁物业内的物品而不承担任何责任，且不影响甲方追偿损失。

11.3 乙方撤出食堂时，乙方附着于食堂的装潢，是动产的，乙方可自行取回；无法剥离或剥离后损害食堂主体结构的装潢，乙方不得剥离或取回，且甲方不予补偿；因乙方拆除、清理装修装饰给甲方造成损失的，乙方应当予以赔偿。该损失甲方有权直接在租赁保证金中扣除。

11.4 合同到期，且乙方不存在任何违约情形的，并按时依约定清场的，甲方应自乙方清场之日起三十日内无息退回乙方保证金。

除本合同另有约定外，甲方应在本合同结束及乙方把食堂交还给甲方，在乙方办妥以食堂为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续后，且乙方就租赁食堂及而产生的应付款项清理完毕后 10 个工作日内，甲方向乙方无息退还乙方向甲方支付的保证金。

## **第十二条 经营管理**

12.1 甲方负责食堂、日常秩序、安全、卫生的巡查。整个餐厅的卫生防疫、就餐环境必须达到深圳市制定的相关标准。甲方有权对餐厅卫生整洁、食品质量、价格定位、服务质量等进行检查监督，并在餐厅内设意见箱，定期收集就餐人的意见及建议，确定整改措施并监督、检查整改落实情况。在甲方发出整改通知书后，乙方应按期整改，如乙方

不按期整改，甲方将按天扣罚乙方风险保证金 500 元，直到整改完毕止。乙方同意并接受其协调管理包括但不限于采取现场纠正、书面或电话警告等管理方式，乙方拒不接受甲方或任何有关部门协调管理导致任何第三方或乙方自身损失的，与甲方无关。

- 12.2 餐厅、操作间、室外楼梯等均属于乙方管理范围。乙方为该经营场地的消防及治安第一责任人，承担在委托期间全部的治安、安全、消防、城管、环保责任和造成甲方、第三方损失的赔偿。乙方进驻场地后，必须自行到相关部门办理食品卫生经营许可证变更登记，保证食品干净卫生、符合食品法律法规要求，保证就餐人员饮食健康安全。若因乙方经营者的管理不善造成的食物中毒等食品安全事故，由乙方承担（包括乙方对第三方的赔偿责任）全部责任，甲方不承担任何责任。
- 12.3 甲方将不定期开展餐厅满意度调查，调查对象为虚拟大学园园区内就餐企业，调查内容包括餐厅卫生、饭菜质量、就餐服务等。若有 30%（含）以上企业不满意，乙方须及时整改。三个月和六个月后将分别开展第二次和第三次调查，第三次调查顾客不满意度仍在 30%（含）以上，甲方有权单方面终止本合同，由此产生的经济损失（包括对第三者的损失责任）及法律责任均由乙方全部承担。
- 12.4 经甲方同意，乙方按约定方式进行推广宣传。
- 12.5 乙方从事食堂推广宣传时，经甲方同意，可以使用“深圳虚拟大学园实验室平台大楼”名称，但不得有损甲方商誉行为，不得泄露甲方商业秘密。
- 12.6 乙方应向甲方提供至少两名持有食堂钥匙的乙方人员的姓名，联系方式等书面资料，并确保其联系保持 24 小时畅通。
- 12.7 乙方同意甲方：有权根据气候因素决定大楼公共部位空调的供应使用的起止日期，冷风供应期内冷风供应时间：每天早上 7 点至晚上 10 点，每周七天（含节假日）；
- 12.8 乙方应向甲方提供其所有将出入食堂的雇员名单，并及时提供更新雇

员名单。餐厅员工应持有市卫生防疫部门的健康证和各工作岗位的上岗证，并有统一的工装才能上岗，保证个人卫生及仪表整洁，乙方按深圳市有关法规要求员工进行体检、传染性疾病等检查，以上费用由乙方自理。乙方需将其餐厅的员工信息向甲方备案，甲方将不定期对乙方员工进行检查，如有违例，甲方发出书面整改通知后，乙方如不按期整改，甲方有权按天扣罚乙方风险抵押金 500 元直至整改完毕止。

- 12.9 餐厅用于加工制作食物的原材料，必须通过正规供应渠道进行采购，并保证餐厅采购的原材料品质、储存等环节的卫生标准（包括并不限于肉、蔬菜、油、米、面、调味品等）并保证符合食品安全规定，乙方应每月向甲方提供供应商名称备案，同时向甲方提供卫生防疫部门对上述食品的化验单据备案（如供应商有变，乙方应及时上报甲方备案）。
- 12.10 乙方对经营场地的消防、环保及治安等负全责，承担在委托期间全部的治安、安全、消防、城管、环保责任和造成甲方、第三方损失的赔偿责任。乙方经营过程中应遵守国家法律、法规、行业规章，遵守高新区规章制度。
- 12.11 自合同签订后，在本合同期限内，乙方应取得经营者需要或必需的保险，并维持该保险的效力。乙方应投保由于乙方在物业内或周围的活动或乙方对物业的使用或占有可能引起的人身伤亡、人身侵害及财产损失保险。投保金额每次事故赔偿额不低于人民币 10 万元或累计赔偿额不低于人民币 30 万元。
- 12.11 自合同签订后，餐厅内水、电、空调费用、物业管理费用等由乙方负责。乙方须与本大楼物业公司等相关单位签订物业管理协议、用户公约、合同附加条款、社会责任保险、联防治安协议、消防安全责任书、门前三包责任书、货梯使用协议等，并保持经营场地卫生整洁，保证上下水管道的畅通，生产过程中废水应该分隔处理，按照环保有关法

规执行，不得污染外部场地和环境。乙方的运营应不影响甲方其他承租人的经营。

- 12.12 在乙方因终止、解除或违反本合同实际撤场后 12 个月内，如有任何享受过乙方提供的服务的消费者、客户因为服务质量问题，以及与乙方有关的债权债务问题与甲方产生争议或纠纷，均应由乙方负责解决，或向消费者、客户承担赔偿责任，与甲方无关。如果乙方不能按照本条前述的约定，向消费者或客户承担解决或赔偿的责任和义务，造成甲方损失的，乙方必须向甲方赔偿。
- 12.13 乙方垃圾清运车辆应按规定路线进出，清运垃圾过程中，车辆应按规定地点停放并保持经停路面整洁。垃圾清运应在每日下午 13：30 至 14：30 之间及晚间 19：00 以后进行。垃圾应存放在指定地点。
- 12.14 乙方不得在承租范围之外进行生产经营活动。
- 12.15 乙方在食堂的一切活动必须遵守国家与地方的法律法规，因此产生的一切纠纷或处罚由乙方自行承担，如造成甲方损失的，甲方可在乙方支付的保证金中扣除相关金额，不足部分由乙方另行赔偿。

### **第十三条 甲、乙方承诺**

- 13.1 甲方尊重乙方按照本合同约定使用食堂的权利：除甲方依照本合同约定行使权利、为维护食堂或安全所采取的措施、配合有关部门检查外，甲方保证在乙方按本合同约定使用食堂、的情形下，确保甲方及其授权人不从事影响乙方、乙方雇员及顾客使用食堂的活动。
- 13.2 甲方负责公共区域的维护和服务：在正常营业时间内提供电梯、空调服务；过道、卫生间和其他公共区域提供水电服务；负责食堂的主体结构、公共区域内墙、地板、主要管道和其他公共区域的维修保养，负责电梯、公共区域空调的维护使之处于良好运行状态(上述设施设备的损坏由乙方造成的除外)；确保食堂的出入口、大厅、楼梯、过道等公共区域的清洁和明亮。
- 13.3 除本合同另有约定外，甲方应在本合同结束及乙方把食堂交还给甲

方,在乙方办妥以食堂为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续后,且乙方就租赁食堂及而产生的应付款项清理完毕后 10 个工作日内,甲方向乙方无息退还乙方向甲方支付的保证金。

13.4 乙方接到任何地方政府或公共机构针对食堂发出的通知、指令、建议等后应当于 3 天内通知甲方,以便双方采取必要措施配合相关指令的实施。

13.5 乙方在经营中应遵纪守法,遵守相应的职业道德准则,自觉维护甲方的信誉和形象,如因乙方原因造成甲方及第三方信誉受损、经济损失及人身伤害的,概由乙方承担责任并赔偿相应损失。

13.6 食堂交付后,食堂(建筑结构质量问题和大楼安全隐患除外)和乙方所有的物品、服务、设备设施的缺陷或损坏直接或间接地对任何人或任何财产造成人身伤害或财产损失的,乙方负责处理由此产生的一切投诉、处罚、仲裁或诉讼等纠纷,并承担由此产生的一切赔偿费用。

13.7 乙方承诺按甲方规定的统一营业时间(另行通知)保持全年(含节假日)正常营业。如因特殊原因在营业时间内需暂停或停止营业,须事先经甲方书面同意。

13.8 乙方有义务就出售的商品或服务所收取的营业款项向其顾客依法出具发票。在顾客要求开具发票时,乙方必须给予积极的配合。

#### **第十四条 合同的变更和解除**

14.1 租赁期间,乙方若有如下情形之一的,甲方可解除本合同,没收全部保证金,要求乙方立即将食堂及返还甲方,并要求乙方赔偿甲方所有损失:

(1) 乙方被清算、破产进入实质程序;

(2) 乙方财产进入法院执行程序的。

14.2 若乙方有下列情形之一的,甲方可解除本合同及没收全部保证金,同时由此导致的一切损失由乙方承担。

a、乙方利用食堂进行违法、犯罪活动,损害公共利益或者他人利益

的；

b、乙方违反本合同约定，不承担维修责任或支付维修费用，致使食堂主体结构严重损坏的；

c、未经甲方书面同意及有关部门批准，对食堂整体进行装修、擅自改变食堂结构或有其他破坏行为的；

d、乙方违反管理规定给甲方造成重大损失的；

e、乙方拖欠租金达 2 个月以上；

f、乙方拖欠可能导致甲方损失的各项费用达 10000.00 元以上；

g、乙方拖欠乙方员工工资或他人款项；

h、乙方擅自转租或分租的；

i、乙方被有关部门吊销营业执照、经营许可证或其它经营所需证照，或被勒令停业整顿的；

j、其他严重违反本合同约定或其他相关管理规定的。

14.3 如乙方未能遵守或履行任何其应当遵守的本合同规定，且在甲方将该违约情形书面通知（包括甲方所指定的物业公司所发出的整改通知书）乙方后的三十个工作日内，该违约情形仍持续，甲方有权提前解除合同，并且甲方有权没收保证金及追究乙方责任。甲方有权无理由单方解除本合同，但甲方无理由单方解除本合同的，甲方应提前三个月通知乙方，并一次性向乙方支付相当于三个月租金（按解约通知发出时当月租金金额计算）的补偿金。

14.4 乙方在任何理由下终止本合同则视为行使单方解除权，乙方必须在解除日期前至少三个月书面通知甲方，并且乙方应当在搬出场地的同时，同意甲方扣其所交租赁保证金作为解除合同违约金。

## **第十五条 违约责任**

15.1 由于甲方原因无法交付食堂供乙方使用的，乙方可以在甲方书面确认无法交付后解除本合同，甲方应在本合同解除之日起 6 个工作日（节假日相应顺延）内退回乙方保证金。

- 15.2 在租赁期限内，乙方逾期支付租金、其它费用的，每延误一日的，即应向甲方按日支付未付租金、其他费用的千分之五的违约金直至所有应付租金、其他费用被全部付清，如逾期超过 2 个月的，甲方有权解除本合同并不予返还保证金。
- 15.3 在租赁期限内，乙方逾期交纳费用，除支付本条 15.2 项中约定的违约金外，同时甲方有权采取合法措施（包括但不限于租金、水、电、空调等限制使用）催收。
- 15.4 乙方对食堂及负有安全保障责任，若乙方未尽安全保障义务，造成的一切损失由乙方承担。
- 15.5 乙方单方提前解除本合同的，视为乙方违约，甲方不予退还保证金，并且乙方须向甲方支付相当于三个月租金（按乙方提出解除本合同时当月租金金额计算）的违约金。乙方租赁地点无人办公且乙方未向甲方或大楼管理处书面说明原因达 5 天或以上的，则视为乙方单方提前解除本合同。甲方可依法留置、拍卖、变卖乙方财物，以抵扣拍卖、变卖费用及所欠款项，尚不足以抵扣的，乙方仍应支付；因甲方采取前述措施导致乙方财物受损、价值下降等不利后果的，由乙方自行承担，甲方对乙方装修等不作任何补偿，并有权将食堂另行出租。
- 15.6 若乙方自违约之日起三日内未与甲方就租赁相关违约事项达成一致，甲方可提前三天用书面方式通知乙方，终止乙方对供水、供电等配套服务设施的使用权利。
- 15.7 甲方因向乙方催付租金或其他费用而引起的法定费用和开支，及甲方因行使本合同项下其他任何权利而引起的法定费用、开支，均由乙方承担，甲方有权向乙方追讨该等费用、开支。
- 15.8 若乙方违反本合同规定，甲方有权扣罚保证金。甲方只须书面通知乙方扣罚保证金，不需乙方确认，由此产生的经济损失（包括第三者的损失责任）及法律责任均由乙方全部承担。
- 15.9 甲方对下列情形不承担任何责任：

- a、由于管道维修保养、损毁、大型设备年度维保（如配电系统保养、中央空调系统保养等）、设备安装或机械故障等造成的水电服务中断供应而给乙方造成的损失或破坏；
- b、食堂内的非因甲方原因造成的人身损害或财产损失；
- c、由于乙方或第三方的原因造成任何公共设施、服务管道受损、毁坏而中断使用或需中断使用进行维修导致乙方损失的，甲方应当及时修复责任；
- d、为进行必要的食堂及所属物业维护保养，以及非甲方过错的原因（含突发性设施故障，包括空调、电力、市政停水等）致使公用设施停止使用导致乙方损失的；
- e、由于乙方或第三方的原因发生火灾、漏水、漏电导致乙方损失的；
- f、由于乙方或深圳虚拟大学园实验室平台大楼内其他承租人及相关人员或任何第三方的原因造成乙方或第三方人身伤害或财产损失的但甲方管理过失责任例外；
- g、由于燃料、材料、水等的供应缺乏而使公共设施中断导致乙方损失的。

15.10 就本条 15.9 项中的约定，乙方特别声明，乙方对该约定完全同意并完全接受。

15.11 如果本合同履行过程中，乙方有租金、违约金、损害赔偿金和其他应付款项（下称“欠款”）尚未清偿，乙方有转移其在食堂内的物品、设备、设施以及装修等情形的，则乙方的上述转移行为须事先征得甲方和物业管理公司的书面同意，否则，甲方以及物业管理公司将中止提供相应的物业管理服务。包括但不限于中止提供货梯、中止受理上述物品等的出门申请和中止办理乙方指定的搬运人员的进出许可，直至乙方清偿上述欠款。

15.12 下列每一项事件将构成乙方违约事件：

- a、乙方经营状况恶化，甲方有合理证据相信乙方无法按时、足额支付到期租金；

- b、乙方主要财产的所有权、股权结构、管理层出现重大不利变化，据甲方合理判断，该等变化将影响乙方履行本合同项下的义务；
- c、乙方进入解散或破产程序，或任何有关法院宣布乙方破产或清算或针对乙方的财产或收入指定清算人或其他类似人士；
- d、乙方针对其财产的全部或绝大部分进行处置或准备进行处置；
- e、乙方与任何其他方所签订的任何合同项下发生违约事件或者乙方在其与其他方所签订的任何合同项下未能支付其所欠款项，并且此种情有可能会严重不利地影响乙方履行其在本合同项下的义务；
- f、乙方违反本协议约定或法律规定。

- 15.13 如果乙方发生任何一项违约事件，甲方有权行使包括但不限于下列的补救措施（甲方可根据自身需要行使任何一项或几项补救措施）：
- a、解除本合同，要求乙方立即将食堂返还甲方；
  - b、甲方不予退还乙方向甲方支付的保证金；
  - c、要求乙方赔偿甲方所有损失。

## **第十六条 不可抗力**

- 16.1 由于不可抗力造成的对本合同执行的延迟应被视为可谅解的延迟，被延迟的一方应有权顺延相当于不可抗力发生期的延伸期。
- 16.2 遭遇不可抗力的一方应在不可抗力发生 3 日之内通知另一方，并尽最大努力避免、消除或减轻该不可抗力事件的影响。同时，应在不可抗力事件发生后 15 天内，向对方提供发生不可抗力事件的有关证明，由本合同各方按事件对履行本合同影响的程度协商决定是否解除本合同，或者部分免除履行本合同的责任，或者延期履行本合同。如未在约定的时间内尽告知义务，则不能免责。

## **第十七条 通知**

- 17.1 根据本合同需要发出的全部通知均须采用书面形式，甲乙双方确认按本合同中列明的地址为发送书面通知或其他文件（包括司法文书）的送达地址。
- 17.2 任何文件、通知或其他通讯往来，若邮寄本合同所列明的地址，在寄

出后第 5 日将被视为已送达；若传真，则发出时视为已送达，对方传真机收到的传真报告将作为有效证明；若面交，则对方签收时视为已送达，收条将作为有效证明，对方拒收的，则以本合同约定的其他送达方式予以送达。

17.3 甲方在食堂门口或其他醒目位置张贴的与日常管理有关的通知或文件，即视为已经合理通知乙方；乙方同意甲方可在指定的报纸《深圳商报》《深圳特区报》上以公告的形式送达通知内容。

17.4 本合同列明的甲乙双方的地址即为双方的通讯地址，如任何一方有变更的应及时书面通知对方；否则，另一方发给该方原地址的通知，仍按本合同约定视为送达。

17.5 无论乙方指定地址是否为食堂，甲方将任何通知、文件送至该食堂后也视为送达。通知、文件送达后，乙方人员应当立即签收并给予书面回执，如果乙方人员拒绝签收，则甲方可以采取留置（无论该食堂内是否有人）的方式送达，相应的留置照片或录像即可作为有效回执。

## **第十八条 适用法律和争议解决**

18.1 本合同的签订、履行、解释、争议解决等均适用中华人民共和国法律，冲突法除外；

18.2 甲乙双方因本合同的履行而产生的任何争议应首先通过协商解决，协商不成的，任何一方可向深圳国际仲裁院申请仲裁。一裁终裁。

## **第十九条 其他**

19.1 乙方承诺遵守《装修管理规定》及物业管理公司的相关规定。

19.2 本合同正本一式六份，甲方执三份、乙方执两份，合同登记机关一份。

19.3 本合同自双方盖章之日起生效。

**【正文完】**

甲 方：\_\_\_\_\_

乙 方：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_

签订日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日