

合同编号：JGSY-JFNL-SR-

# 房屋租赁协议

出租人：天津铁路建设投资控股（集团）有限公司

承租人：



## 房屋租赁协议

租赁当事人：

出租人（以下简称甲方）：天津铁路建设投资控股（集团）有限公司

法定代表人：陈福兴

地址：天津西青学府工业园区才智道 36 号 5 层

承租人（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_

负责人：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规，甲、乙双方遵循自愿、平等、公平、诚实信用的原则，经协商一致，达成如下条款：

### 第一条 房屋情况

1-1 甲方将坐落于天津市河西区解放南路 258 号 \_\_\_\_\_层房屋（租赁范围详见附件一，以下简称“该场地”）出租给乙方。该场地建筑面积：\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_平方米。前述面积为本合同所述租金等其他费用的计算依据（即计租面积），本合同签订后，乙方不得就合同面积差异主张任何权利。产别企业产，结构钢混，房屋类型多层，设计用途非居住，房屋所有权证号为 103021211318。甲方提供该场地产权证红线范围内除建筑物以外的场地\_\_\_\_\_个固定车位免费供乙方停车使用，但不可用于对外经营（见附件一）。

1-2 甲方对该场地享有出租权，包括但不限于签署租赁合同、收

取租金、出租房产的日常管理和维修等。

**1-3** 出租房屋交付条件：该场地现状交付（包括装修、卫生洁具、给排水、用电设备设施等），乙方自行负责装修、改造、更新、维护以及消防安全、防疫安全的管理工作；甲方安装的电梯、中央空调由甲方定期开展维保工作。

**1-4** 甲方应向乙方出示产权证、营业执照副本复印件。乙方应向甲方出示营业执照原件、法定代表人身份证明，并提供复印件一份。

## **第二条 租赁用途**

**2-1** 乙方承租该场地用于办公。但不能为培训教育机构、娱乐、餐饮、足疗等商业经营业态使用。

**2-2** 乙方应按照约定的用途使用房屋，不得利用该场地进行违法活动。乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变上述约定的使用用途。如有违反，甲方有权终止本合同，并由乙方负责赔偿由此给甲方造成的一切直接、间接损失。

## **第三条 租赁期限**

**3-1** 该场地的装修期为3个月，自2020年 月 日起至20 年 月 日止，装修期内乙方无需向甲方支付租金但仍需承担该场地产生的其他费用，包括但不限于水费、电费、电话费、供暖费、垃圾清运费等。装修期内，乙方除免缴租金外，其余在本合同中规定乙方应履行和遵守的一切义务和约束，都不得免除。

3-2 该场地的租赁期为 15 年，自 2020 年 月 日起至 20 年 月 日止，自 2020 年 月 日起开始计租。

#### 第四条 合同费用与支付方式

##### 4-1 租金

(1) 签约租金（含税）金额：该场地整体单价为人民币 元 /天/平方米，年租金总额每满 36 个月递增 3%，合同租金总额为人民币【 】元（大写： ）。乙方以十二个月为单位作为一个付款周期向甲方支付租金，每付款周期应支付的具体金额详见附件三。

(2) 租金按年支付。乙方应于本合同签订之日起十个工作日内向甲方支付首期租金。以后每期租金于上个租赁年度的最后二十个工作日内乙方向甲方支付，每付款周期应支付租金的付款期限详见附件三。

##### 4-2 履约保证金

(1) 乙方应于本合同签订之日起十个工作日内向甲方支付相当于本合同约定最后一年的一个月租金金额作为本合同的履约保证金，即【 】元（人民币大写： ），作为乙方履行本合同项下的义务和责任担保。在本合同有效期内，该履约保证金不计利息，且乙方不得主张用于抵扣其应付的租金及其他费用。乙方未缴纳履约保证金的，本协议不生效。

(2) 乙方怠于支付本合同中规定应缴纳的费用，甲方有权敦促其履约。若经敦促乙方仍不履行本协议规定的义务，甲方有

权选择扣除全部或部分履约保证金来赔偿甲方的损失及冲抵合同项下的包括但不限于滞纳金、违约金、租金及能源费。乙方应在甲方自履约保证金中提取乙方应缴纳费用后 5 个工作日内补齐已扣减的保证金数额。

(3) 但乙方不得将履约保证金转让或抵押、质押，亦不得将履约保证金用于支付、抵销其应缴付的租金或其他款项。

(4) 在下列条件下，甲方应在 30 日内，将履约保证金全部但不带任何利息返还给乙方：

i. 合同期满或双方协商一致提前解除合同，双方已处理完毕善后事宜，乙方已经付清全部款项，乙方已将该场地退还甲方且退还时甲方无异议；

ii. 因不可抗力因素造成场地毁损或灭失致乙方无法继续租赁该场地的；

iii. 合同解除，且双方就有关本合同的违约争议已经解决完毕。

(5) 如在租赁期内，甲方发生变更，乙方所交履约保证金或甲方根据本协议行使扣除权后剩余的履约保证金所涉及的权利和义务全部由新的甲方继承。

(6) 如乙方与任何第三方发生的债务关系或其违法经营造成的法律后果，如因此导致甲方遭受损失的，乙方应向甲方承担赔偿责任。

(7) 乙方未向甲方缴足首期租金及履约保证金之前，甲方有

权不向乙方交付该场地，且由此造成的延期交付责任由乙方承担且装修期及租赁期不予顺延。

**4-3** 每次待乙方向甲方指定账户付款后，甲方向乙方提供租金及履约保证金的符合国家税法要求的正规房屋租赁发票及收款凭证。

乙方应将租金及履约保证金等费用支付至甲方，如甲方需变更收款账号应书面告知乙方：

户名：天津铁路建设投资控股（集团）有限公司

开户行：中信银行南开支行

银行账号：7232110182600013700

#### **4-4 其他费用**

该场地的物业管理费、水费、电费、采暖费、电话费、及其他与乙方从事日常经营活动有关的费用由乙方自行交纳，不包含在租金之内。乙方因未按时、足额支付上述相关费用而产生的一切责任均由其自行承担，因此给甲方造成损失的，乙方应当等额赔偿。关于电费、水费、供暖费用、垃圾清运费，双方约定如下：

（1）电费：包括由乙方承担使用该场地产生的电费及该场地配套设备公共用电的电费。该场地产生的电费按照天津供电部门公布的电费单价及该场地的电表的读数计算；该场地配套的设备公共用电部分，包括但不限于空调机组、外延照明、水泵等的费用，乙方按照“计租面积/解放南路 258 号项目可租赁总面积

2262.84 平方米”的比例承担公共用电电费。

(2) 水费：包括使用场地产生的直接水费及水表差额水费。由乙方承担使用该场地产生的水费。按照天津供电部门公布的水费单价及该场地的水表的读数计算；如楼内水表读数总和与项目总表有差数，即总表数多于各自水表读数总和多出的部分乙方按照“计租面积/解放南路 258 号项目可租赁总面积 2262.84 平方米”的比例承担水表差额水费。

(3) 供暖费用：由乙方承担使用该场地产生的供暖费。乙方按照“计租面积/解放南路 258 号项目房产可租赁总面积 2262.84 平方米”的比例承担甲方为解放南路 258 号项目支付的供暖费用。

(4) 垃圾清运费：由乙方承担使用该场地产生的垃圾清运费，乙方无论租赁签约的首年实际租赁几个月，均需按照属地环境卫生管理要求承担整年度的垃圾清运费。乙方按照“计租面积/解放南路 258 号项目房产可租赁总面积 2262.84 平方米”的比例承担甲方为解放南路 258 号项目支付的垃圾清运费。

上述电费、水费、供暖费用、垃圾清运费，以甲方安装的计量表读数和甲方向有关部门支付费用获取的缴费凭证为准。双方按年度为周期进行核算，双方于每年 12 月 31 日之前确认相关费用金额。甲方根据上述原则划分完成后，提供相应的费用分割单及缴费凭证复印件给乙方。乙方应于收到分割单及缴费凭证复印件后十五个工作日内完成支付工作。



4-5 双方约定,如需办理房屋租赁备案登记,则由乙方自行办理,登记备案费由乙方承担。

## **第五条 租赁期间房屋的装修、养护责任及房屋返还**

5-1 在本合同签订后,甲方负责该场地由甲方投资的配套设施的维护保养工作,在租赁期内,乙方应保证该场地的使用安全。乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设备。

5-2 租赁期间,乙方若需装修并改变房屋现状的,应将装修方案报经甲方同意,并遵守相关法律法规或报经政府有关部门批准,遵守甲方装修改造的相关制度。如未经甲方同意,乙方擅自改变租赁房屋的结构,视为乙方违约,甲方有权单方面解除合同。合同期满时乙方不得拆走自行添加的结构性设施,甲方也无需对以上设施进行赔偿。乙方添加的设备可自行拆走。

5-3 乙方在租赁期间不得私自改变房屋承重结构。因乙方人为或过失因素造成的房屋损坏,因此给甲方造成损失的,乙方应负责赔偿。

5-4 房屋主体结构及甲方投资的附属设备因乙方正常使用,发生损坏的,双方按下列方式承担维修责任:

甲方负责该场地房屋主体结构及甲方投资的附属设备的维修维保工作,并承担维修费用。乙方发现房屋有损坏时,应及时通知甲方修复,在不影响乙方办公使用的情况下,甲方应在接到乙方通知后 10 日内组织维修(特殊事项双方可另行协商维修期限),乙方应予以协助;如果房屋损坏影响乙方办公使用,甲方

应于接到乙方通知后立即进行抢修，不能影响乙方办公使用。由于甲方怠于履行维修义务或情况紧急，影响乙方办公使用，乙方组织维修所发生的维修费以乙方提供的有效凭证为准，由甲方支付维修费用。如因甲方延误维修和维护而影响乙方办公使用或给乙方或第三方造成损失及人身伤害的，由甲方承担法律责任，并赔偿损失。房屋原有设备在乙方使用过程中造成的损坏，应由乙方自行维修并承担维修费用。如因乙方拆改结构或添附设备导致的房屋主体结构损坏，甲方不负责维修。

**5-5** 该场地由乙方自行负责装修翻新，除本合同附件二所规定的场地交付条件外的所有店招、广告牌、电话、电器设施设备等，应由乙方自行负责安装、办理相关手续并承担由此发生的费用，承担由此产生的全部责任。

**5-6** 合同期满、终止或解除时，甲方有权要求乙方自终止或解除之日提前将该场地腾空至交付时标准或经甲方同意确认的状态（包括但不限于恢复至墙、吊顶、地面的完好使用状态，卫生器具及电梯的良好使用功能等），并经甲方验收后归还。若乙方利用甲方场地进行工商注册等登记手续，交还房屋前应办理完毕全部登记注销或移出手续。否则每延期办理一天，应按照合同解除时的租金标准乙方继续向甲方支付租金。

## **第六条 租赁条件**

**6-1** 甲方向乙方出示该场地的有关产权证明，确保甲方对出租房屋拥有完整的租赁处分权，如与他人共有该场地或设定抵押权

等，其出租须取得其他共有人或抵押人等其他权利人的书面授权或同意。如甲方出租处分权有瑕疵致使本合同无法履行或中止履行或遭受诉讼等影响本合同目的不能或不能全部实现而给乙方造成损失的，甲方承担相应的赔偿责任及相关法律责任。

**6-2** 乙方不得在该场地内进行违反国家法律及政府对出租房屋用途有关规定行为，乙方应按照国家有关规定自行在该场地内配备灭火器、消防点位图等消防要求的措施。乙方需根据相关安全管理部门及甲方规定，自行负责该场地的消防、安全、防疫、防汛、防虫、防盗等安全及经营管理责任，非甲方原因导致该场地内乙方发生的问题由乙方自行处理，与甲方无关。

## **第七条 房屋转租、续租及出售**

**7-1** 在租赁期间内未经甲方书面同意，乙方不得转租分租，若擅自转租分租的，视为乙方违约，甲方有权终止合同，乙方应按8-2条约定承担提前解除合同的违约责任。

**7-2** 若承租人有意于本协议租赁期满后续租，须不迟于本租赁期届满前三个月以书面告知甲方，在已缴足本协议规定租金，且已全部适当履行本协议条款的条件下，乙方在同等条件下对该场地有优先承租权。续租事项由双方通过协商确定，并另行签署相关协议。

**7-3** 租赁期将满时，如乙方无意续租该场地，应于期满前三个月以书面形式通知甲方，以便甲方正常经营。如果在本合同期限届满前1个月未收到乙方的续约通知，视为乙方放弃续租，本合

同自租期终止日自行终止。

**7-4** 甲方在租赁期限内出售该场地所在的解放南路 258 号房产项目时，应当提前三个月通知乙方，同等条件下，乙方享有优先购买权。如乙方在接到甲方转让通知后 30 日内没有予以回复，视为乙方放弃优先购买权和向甲方追究违约及赔偿责任的权利，乙方不得因本合同的订立而影响甲方转让租赁房产，但甲方保证不影响本合同的继续执行。若乙方不行使优先购买权的，则甲方须保证乙方的合同期内的承租权不受影响，以及不再增加乙方合同内的义务和责任，否则甲方应据实赔偿乙方装修费用、营业收益等一切损失。

## **第八条 提前解除合同**

**8-1** 经甲方和乙方双方友好协商可提前解除合同。租赁期间，非经双方友好协商，任一方解除本合同，违约方需向守约方按解除合同时的租金标准支付相当于三个月租金作为违约金，如违约金不足弥补守约方所受损失，守约方有权继续追偿。

**8-2** 出现下列情形之一，视为乙方违约，甲方有权提前终止或解除本合同，乙方应向甲方承担违约责任：

(1) 乙方逾期支付各项费用，包括拖欠支付租金达二十个工作日，或拖欠电费、水费、供热费、供冷费等能源费超过三十个工作日；

(2) 乙方未按本合同约定，在甲方自履约保证金中提取乙方应缴纳费用后二十个工作日内未补齐已扣减的保证金数额，或者拖欠履约保证金达二十个工作日；

(3) 未经甲方书面同意，乙方擅自改变该场地使用用途；

(4) 未经甲方书面同意，将该场地全部或部分营业场地交与、转租或转让第三方或与第三方共同使用；

(5) 乙方擅自改变该场地主体结构；

(6) 乙方在本合同有效期内因违法被撤销、自行解散、破产、歇业等自身经营困难，或被采取司法、行政强制措施或其它原因终止营业活动，以致影响乙方履行本合同规定的义务；

(7) 乙方严重违反其保证或责任、或违反本合同的其它规定，在甲方通知补救后又未及时补救，致使甲方该场地无法继续使用或使甲方的合同权益受到实质的损害；

(8) 甲方发现乙方对该场地的经营存在消防隐患，或未履行附件《物业使用安全协议》中相关安全管理职责的，甲方有权下发整改意见通知书要求乙方进行整改。若乙方怠于整改，经甲方多次催告不整改或整改无效的；

(9) 本合同约定及法律规定的其他甲方可解除本合同的情形。

出现上述情形后，乙方应按解除同时的租金标准向甲方支付相当于三个月租金的作为违约金，并于解除当日撤离并交还该场地，不足以弥补甲方损失的部分，乙方继续赔偿。

**8-3** 出现下列情形之一，视为甲方违约，乙方有权提前终止本合同，甲方应向乙方承担违约责任：

（1）甲方房屋权属出现问题，纠纷或争议，严重影响乙方租赁权利；

（2）甲方严重违反其保证或责任，在乙方通知补救后又未及时补救，致使乙方不能正常使用该场地或使乙方的合同权益受到实质的损害；

乙方根据上述情形提前终止合同时，应书面通知甲方，甲方应退回乙方尚未发生的该场地租金，且甲方应按解除同时的租金标准向乙方支付相当于三个月租金作为违约金。

**8-4** 若乙方欲提前终止本合同，则应提前三个月以书面形式通知甲方。本协议将在甲方同意后并签订补充协议提前终止，乙方已支付但尚未发生的租金不予退还、已交纳的履约保证金不予返还。如仍不能弥补甲方因此遭受的损失，乙方应对甲方因此遭受的损失承担相应赔偿责任。此外，乙方在本合同项下已经享有的各项优惠待遇（包括但不限于免除的租金或其他租金优惠待遇）均应按照甲方的要求予以返还。

**8-5** 若甲方欲提前终止本合同，则应提前三个月以书面形式通知乙方。本协议将在乙方同意后并签订补充协议提前终止，甲方应予以退还乙方已支付但尚未发生的租金及剩余的履约保证金，并向乙方支付合同终止时三个月的租金作为违约金。

## **第九条 违约责任**

**9-1** 任何一方未履行本合同中约定的义务，或违反国家法律法规或地方相关法规时，另一方有权终止合同。

**9-2** 逾期支付费用：

若乙方未按期支付租金、履约保证金、各项能源费等费用的，每迟付一天，甲方有权向乙方按所欠金额的日万分之三的比例收取滞纳金。除本合同另有约定外，若乙方拖欠租金、履约保证金、各项能源费等费用，经甲方书面催告无效后，甲方有权停止该场地水、电、暖、冷等的供应和其他任何措施。若拖欠租金、履约保证金达20个工作日，或拖欠电费、水费、供热费、供冷费等能源费超过30个工作日，经甲方书面催告无效后，视为乙方违约，甲方有权选择提前解除本合同，乙方应按8-2条约定向甲方承担违约责任，甲方可要求乙方停止经营区域内的经营，并采取相应的措施。双方按本合同相关约定处理租赁终止后的事宜。

**9-3** 除法定及本合同明确规定的解除及终止条款外，任何单方面终止本合同皆视为违约，执行提前解除合同条款并由违约方承担相应责任。合同解除时，双方应及时结清各项费用，违约金不足以弥补对方实际损失的，还应赔偿对方遭受的实际损失的差额，实际损失最高赔偿额不得超过六个月租金，租金按照合同解除时的租金标准计算。

**9-4** 如乙方在本合同有效期内因违法被撤销、自行解散、破产、歇业等自身经营困难，或被采取司法、行政强制措施或其它原因终止营业活动，以致影响乙方履行本合同规定的义务，则视同乙

方违约，本合同自甲方通知乙方合同解除之时解除，由乙方承担8-2条约定的违约责任，乙方应于合同解除之日立即腾还房屋。

9-5 本合同终止或解除时，乙方未按照本合同约定交还房产，乙方除承担违约责任外，每逾期归还一日，还应按照日租金标准向甲方支付房屋使用费。

## **第十条 免责条款**

10-1 房屋及其附属设施由于不可抗力造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

10-2 由于政府政策原因导致合同不能全面履行的，甲乙双方互不承担责任，租金按实际使用时间计算，多退少补。

## **第十一条 其他条款**

11-1 本合同按照中华人民共和国法律解释并受其管辖。因合同产生的任何争议，双方应友好协商解决。如协商解决不成，任何一方均有权将纠纷提交该场地所在地人民法院裁决。

11-2 本协议经双方加盖公章或合同专用章并经法定代表人或负责人签字或盖章，且乙方按照合同约定期限向甲方缴纳第一个付款周期的租金和履约保证金后生效。

11-3 本合同一式七份，甲方执五份，乙方执二份，具有同等法律效力。本协议的所有附件、附属协议均是本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。



**附件：**

附件一：租赁场地示意图

附件二：场地交付标准

附件三：租金计算表

附件四：营业执照副本复印件

附件五：物业租赁安全协议

附件六：廉政协议

附件七：档案归档协议

(签署页)

甲方：

乙方：

法定代表人：

法定代表人：

日期： 2020 年 月 日

## 附件一：租赁场地示意图

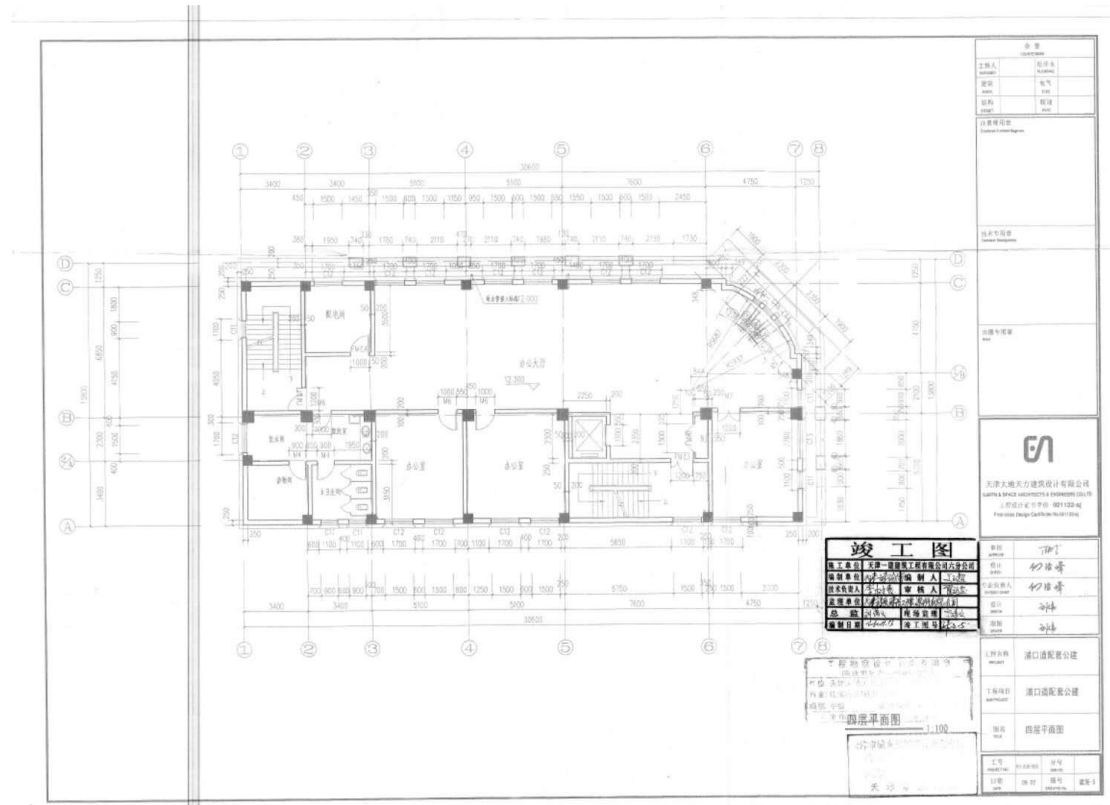
租赁该场地区域位置图：



店招位置示意图：



# 租赁该场地内部平面示意图:



**解放南路 258 号项目红线范围内使用权及责任范围示意图：**

**（阴影部分车位供乙方自行安排使用，非阴影部分乙方不得随意占用）：**



## 附件二：场地交付标准

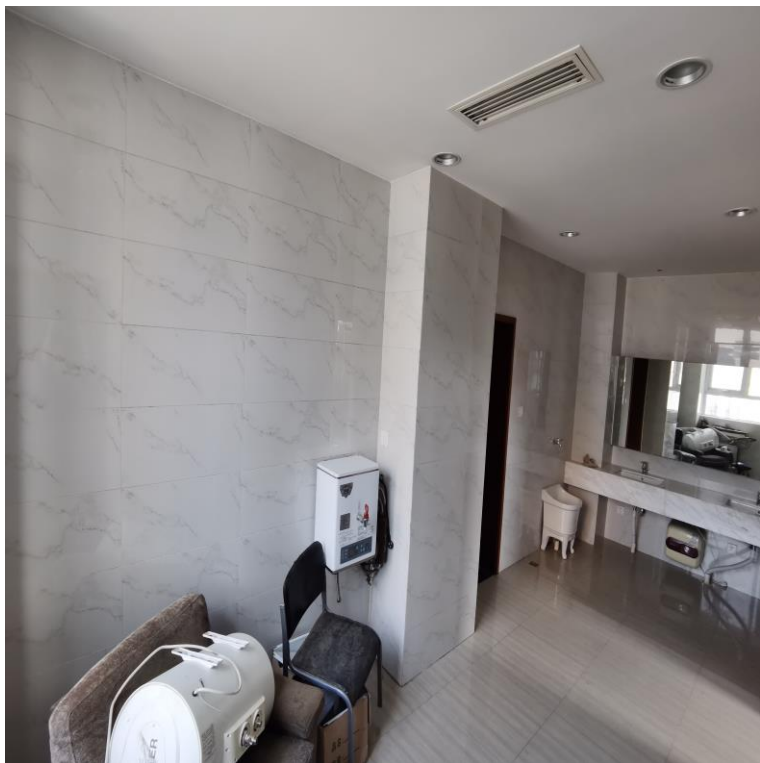
出租房屋现状：该场地采取现状交付方式（包括装修、卫生洁具、给排水、用电设备设施等），承租方自行负责装修、改造、更新维护。该场地配有供暖、供水、供电、中央空调及电梯等设备，签约前电梯处于报停状态。

装修情况如下（不含可移动家具）：

四层：



卫生间：



### 附件三：租金计算表

解放南路 258 号四层租金估算表

序号	合同年度	计租面积	起租租金	递增系数	租金单价 (元/天·m <sup>2</sup> , 保留 2 位小数)	平均月租金 (元)	年租金 (元)	年租金 (元) (保留 2 位小数)	支付时间
1				1					
2				1					
3				1					
4				1.03					
5				1.03					
6				1.03					
7				1.06					
8				1.06					
9				1.06					
10				1.09					
11				1.09					
12				1.09					
13				1.12					
14				1.12					
15				1.12					
合计									

注：租金递增以年租金为基础每满 36 个计租月递增 3%，年租金保留 2 位小数。

**备注：租金单价每满 36 个计租月递增 3%，年租金数字保留小数点后两位。**

租赁期内租金总额：\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）

附件四：乙方营业执照



## 附件五：解放南路 258 号物业使用安全协议

### 安全协议书

甲方：天津铁路建设投资控股（集团）有限公司

乙方：

为保证甲、乙双方的合法权利，明确双方的安全责任和义务，贯彻“安全第一，预防为主，综合治理”的方针，共同维护良好的安全生产条件，依据《中华人民共和国安全生产法》、《天津市安全生产条例》等法律法规及甲、乙双方签订的合同，甲乙双方就本合同业务中的安全问题达成以下协议，双方应共同遵守。

#### 一、乙方安全资质要求

- 1、具有国家或地方承认的从事作业内容的资质证明（附有证书材料）；
- 2、上岗从事特种作业的人员必须持有国家承认的有效作业证件（附有证件材料）；
- 3、乙方不得违规转包、分包给第三方，确需分包时乙方应按以上条款对第三方安全资质进行审查把关。

#### 二、甲方权利义务

- 1、甲方接口部门要向乙方负责人申明甲方的有关安全规定，特殊

注意事项和经营租赁项目的相关安全要求。

2、甲方应对经营租赁场所进行监督检查，及时纠正不符合安全要求的行为，有权禁止危险性较大且无任何防护措施的作业行为。

3、甲方应根据国家和天津市的法律法规标准规范以及本协议的要求，有权针对经营项目任何不安全行为和安全事故对乙方人员进行调查。

5、甲方有权对乙方风险管控和隐患排查治理工作进行监督，督促乙方按照法律法规及规章制度要求开展风险辨识和管控，及隐患排查治理。

6、甲方接口部门应组织建立突发事件应对联动机制，一旦发生突发事件应及时相互通报信息，传达相关指令，统一指挥、共同应对。

### 三、乙方权利义务

1、坚持“安全第一，预防为主，综合治理”的安全生产方针和“谁承包，谁负责；谁检查，谁监督；谁在岗，谁落实”的原则，建立健全安全生产规章制度，严格落实国家、地方、行业相关法律法规、标准规范要求，严格遵守甲方相关安全规章制度、特殊注意事项以及本协议的要求。确保乙方作业人员（包括乙方的分包商、派遣人员、实习人员等）和甲方员工、顾客等第三方的安全。

2、按照《安全法》要求，配备安全管理机构或人员，并明确主管安全生产工作的负责人，明确各级人员安全职责。

3、按要求参加甲方组织的安全工作会议，并定期召开内部安全工作会议，传达甲方相关安全要求，部署安全生产工作任务，及时研究解决安全生产方面的问题，并明确专人负责跟进会议决定的事项。

4、单位负责人必须全面掌握甲方对经营范围的有关安全规定、特殊注意事项，同时需向全部作业人员传达，使全体作业人员明确作业区域可能发生的危险及防控措施。

5、建立健全双重预防机制。提前预判安全风险，根据经营特点进行有针对性的危险源识别，制定防控措施。定期开展隐患排查，及时消除安全隐患；发现重大隐患的必须立即通知甲方，并制定整改方案。主动配合甲方开展现场安全监督检查，并按要求按时完成隐患整改。

6、严格按指定区域，合理有序的布置生活区、工作区，现场应设置必要的安全警示标记，严格遵守禁烟的有关规定；严禁违反有关“三合一场所”的规定。

7、严格落实消防有关规定，合理配置消防器材。严禁经营、存放、使用危险化学品。

8、在装修装饰、结构改造工程开始前，需向甲方提交书面安全承诺。保证遵守安全生产有关管理规定和安全标准的相关规定执行并组织实施。设置专职的安全管理人员进行安全管理。保证在整个改造过程中符合消防要求，确保人员、财产的安全。

9、从事动火、动土、起重吊装等危险作业的，应建立危险作业安全管理制度，并严格落实。

10、需要使用临时电气线路的，由持证电工按电气线路规范敷设，使用完毕后应立即拆除。不得私自使用大功率电热器具；不得私自为电动车充电。

11、针对经营租赁特点，制定有针对性的应急预案，并按国家、地方相关规定配备应急物资、装备，组织应急培训和演练。按照甲方要求参加甲方组织的演练，接受甲方应急指挥协调。

14、配合甲方建立应急联动机制，如遇突发事件，接到甲方相关指令后应迅速响应；发生生产安全事故或突发事件后，除向自身上级单位及相关政府部门报告外，还应积极配合甲方进行事故调查。

#### **四、违约责任**

1、甲乙双方因各自原因对自身造成的任何损失自行负责。

2、因乙方（包括乙方雇员和乙方委托的设计、施工和监理单位等）原因对甲方造成的任何损失（包括事故损失、救援抢险费用、甲方对第三方的赔偿、律师费等）均由乙方负责，在损失核算确认完毕后三十日内一次性向甲方全额赔付。

3、乙方人员违反本协议的行为每发现一次扣罚 1000 元，假冒他人证件（含各种资格证等有效证件）的每发生一人次扣罚 200 元。在主合同结算时一并扣除。

4、当本安全协议与主合同（协议）对违约责任有不同约定时，按照较严者执行。

## 五、附注

1、如果任何条款在任何时候变成不合法、无效或不可强制执行而不从根本上影响本协议的效力时，本协议的其它条款不受影响。

2、未经甲乙双方书面确认，任何一方不得自行变更或修改本协议。

3、本协议未尽事宜，由双方共同协商解决。

4、本议作为《房屋租赁协议》的附件，与合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

## 六、特别说明

乙方必须履行以下安全管理职责：

(1)不在消防通道摆放杂物，保证疏散通道和安全出口的畅通。

(2)不在租赁物业或公共区域内存放易燃易爆等危险物品。

(3)对因自身原因发生的消防安全事故造成的损失承担赔偿责任。

(4)发现存在危及消防安全或存在安全消防隐患的情况时，及时向甲方或物业管理单位通报。

(5)不在租赁物业或公共区域内使用违禁及不合格电器，不在租赁物业或公共区域内给机动车或非机动车的电池充电。

(6)在发生消防事故时，迅速报告甲方及有关部门。

(7) 不得在租赁物业或公共区域内进行烹饪活动。

(8) 不得擅自私接电源、插座及照明等一般用电设施；如需要增加，应确认线路满足负荷要求后，由电气专业人员安装。电气、燃气设备应由具备职业资格的人员定期进行检查。

(9) 不得随意乱接、擅自增加燃气和电器设备，不私自使用电暖器、电炉子、热的快、电饭煲、电褥子等大功率电热器具。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

## 附件六：廉政协议

### 廉政协议

甲方：天津铁路建设投资控股（集团）有限公司

乙方：

为了在合同执行过程中保持廉洁自律的工作作风，防止各种不正当的行为发生，根据国家有关廉政建设规定和甲方廉政建设的各项规定内容，为进一步完善监督制约机制，确保合同各项规定落实和预防职务犯罪行为的发生，结合本合同的特点，特制订本协议如下：

一、甲乙双方应当自觉遵守国家有关廉政建设的各项规定。

二、甲方工作人员应保持与乙方的正常业务交往，不得接受乙方的礼金、有价证券和物品，不得在乙方报销任何应由个人支付的费用，不得以任何形式向乙方索要和收授回扣。

三、甲方工作人员不得参加可能对公正执行公务有影响的宴请和娱乐活动。

四、甲方工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

五、甲方工作人员不得向乙方介绍亲属或亲友从事与甲方合同有关的经济活动。

六、乙方应当通过正常途径开展相对业务工作，不得为获得某些不正当利益而向甲方人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等。

七、乙方不得为谋取私利擅自与甲方工作人员就合同取费等进行

私下商谈或者达成默契。

八、乙方不得以洽谈业务、签订经济合同为借口，邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性高档娱乐场所。

九、乙方不得为甲方单位或个人购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。

十、乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议者，应向领导或者甲方上级主管单位举报。甲方不得以任何借口对乙方进行报复。

十一、本协议履行中，甲乙双方不定期举行联席会议依据本协议规定进行通报，检查执行情况。

十二、本协议履行中，如发现甲方工作人员违反上述协议者视情节，予以批评，通报，停止工作；情节严重者将追究其经济与法律责任。

十三、本协议履行中，如发现乙方工作人员违反上述协议，甲方将根据具体情节、造成的后果予以以下处罚：乙方向甲方支付本合同总额 1—5%的违约金；终止合同；解除合同。还应承担由此给甲方造成的经济损失赔偿的法律责任。

十四、本协议作为《房屋租赁协议》的附件，与合同具有同等法律效力。经双方盖章后立即生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：



## 附件七：档案归档协议

### 档案归档协议

甲方：天津铁路建设投资控股（集团）有限公司

乙方：

为做好档案资料工作，保证各类档案资料的完整性、准确性、真实性、规范性，特签订本协议：

#### 一、乙方职责

1. 依据中华人民共和国、天津市有关规定和甲方要求，负责施工资料（及合同要求的资料）管理工作，实行技术负责人负责制并设专人对资料进行收集整理和归档，负责分包单位施工资料的编纂，并对资料的真实性、完整性、有效性负责。

2. 乙方将装修改造相关方案及图纸与政府批件报备至甲方，如乙方对该承租场地进行多次装修与改建的，需按将每次装修改建相关资料报备至甲方。

3. 归档文件必须是原件，确无原件的，须归档有效复印件。

4. 工程或设备档案资料（其他类合同约定资料）于初步验收前（其他类付尾款前）15 日内，应得到甲方对已形成的建设工程（及按合同要求）档案进行验收并取得认可证明。

#### 二、档案归档验收

1. 按天津市档案局档案要求归档，由甲方档案室依据有关规定对所有档案进行验收。

2. 乙方统一向甲方移交竣工档案，乙方按照档案管理有关规定上交竣工图 CAD 文件及施工照片，档案验收合格、办理正式交接收据后进行下阶段工作。

### 三、违约责任

1. 甲方定期或不定期对乙方档案进行检查，如有档案不完整、不真实、不能按时归档的，可暂停乙方装修施工。

2. 乙方档案材料不真实，甲方根据情节追究乙方履约保证金 1%--3%的违约金；未按本协议约定的条件和期限将档案归档，甲方有权扣留 10%的履约保证金作为档案归档保证金，乙方应当按照合同约定承担相应的违约责任，给甲方造成经济损失和严重后果的，应承担经济赔偿责任和法律责任。

四、本协议为合同的附件，与合同具有同等的法律效力，经双方盖章后生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：