广州市房地产租赁合同

___房写字楼租赁合同补充合同

本补充合同（下称本合同）由甲乙双方于 ___ 年 月 日在广州市签订：

甲方（出租方）：广州好世界综合大厦有限公司

法定代表人：

住所地：环市东路 371-375 号世贸大厦南塔 S701 房

联系电话：87660008

乙方（承租方）：

法定代表人：

住所地：

联系电话：

甲乙双方经协商，同意就_____年___月 ____日签订的租赁广州市___号房（以下简称“租赁物”，位置详见附图）的《广州市房屋租赁合同_____房写字楼租赁合同》（下称“租赁合同”），订立本补充合同（下称“本合同”），共同遵守。

第一条 租金、租赁期限、其他费用及保证金

1.1 本合同项下约定的合同价款，均已含增值税费及其附加。

1.2 本合同增值税率__5__%（合同期内如遇增值税税率调整，不含增值税价不变。）

1.3 装修期自 20___年__月___日起，至 20___年___月___日止，装修期乙方仍需支付管理费和其他费用（包括但不限于：管理费、电费、电话费等）。

1.4 甲乙双方约定的租赁期限和租金标准见租赁合同。租赁合同约定之租金不含物业管理费等其他各项费用。

签订本合同时，乙方须向甲方缴纳人民币__/__元。该笔款项为第一个月租金。

1.5 第二个月及以后的租金，乙方应于当月__5__日前向甲方缴纳，最终以甲

方实际收到款项为准。

甲方开户银行：中国银行广州友谊商店支行

甲方收款账号：718557755623

1.6 乙方在签订本合同时应支付人民币 /元给甲方，作为乙方执行本合同之履约保证金。合约期内上述保证金由甲方保管，租赁期满后，在乙方未违约、已清缴一切租金、管理费、电费、电话费等所有费用并交回电话缴费凭证及清空场地后，甲方在 10 个工作日内将以上保证金无息退还乙方（乙方须凭保证金发票或收据原件退保证金）。如果乙方不能恢复租赁物原状(正常磨损除外)，则甲方有权将恢复租赁物原状的费用从上述保证金中抵扣，不足部分，由乙方另行补足。

非因甲方原因，乙方在租赁期内单方提出解约的，上述各类保证金不予退还。

在合同履行过程中，若甲方按照本合同约定在乙方已缴纳的保证金中扣除代垫费用（如管理费、水电费等）、乙方违约金、滞纳金等，乙方须在收到甲方通知后 3 日内补足保证金。否则，每延迟一日，乙方须按照逾期补足金额的万分之五向甲方缴纳违约金，超过 30 日，甲方有权提前解除合同，并按照本合同第五条第 5.2 款规定执行。

1.7 租金以外的各项费用，乙方按以下标准交纳：

1.7.1 水费缴纳按以下第 1 点约定执行：

1、水费已包括在管理费中。

2、水费不包括在管理费中：

（1）由甲方委托管理方按政府规定标准代收代缴；

（2）由乙方自行向自来水公司交纳。

1.7.2 电费：乙方根据每月自用电表使用度数，按大厦管理公司规定的标准按时向大厦管理公司缴纳。

1.7.3 管理费：按大厦管理公司规定的标准及时间向大厦管理公司缴纳，大厦管理公司有权根据政府有关部门规定调整管理费标准。

1.7.4　电话费：由乙方按时向电信部门缴交。

1.8　　乙方为个人或小规模纳税人，则甲方向乙方开具增值税普通发票；乙方为一般纳税人并提出要求，则甲方可向乙方开具增值税专用发票。

1.9　如提前解除租约或涉及已收款后再退款，乙方有义务配合甲方做好已完税租赁合同的相关票务处理事宜，应退回相应金额的发票给甲方做作废处理，或者配合甲方开具红字发票。在乙方协助甲方开具红字发票并完成退款审批流程后，甲方返还乙方多交纳的租金或保证金。若乙方拒绝配合，甲方有权延迟退款，相关责任由乙方承担。

1.10 甲方在收回代乙方垫付的水电费、电信费等费用时，需收回相应的增值税费及其附加。

第二条　甲方向乙方提供租赁物内的设施及设备如下：

1、室内装修标准：地面铺设旧高级化纤地毯，墙面采用旧高级墙纸，配合空调统一照明系统，天花平顶为暗龙骨蚁纹板，高级双页落地玻璃门及进口垂窗帘。

2、信息网络系统：本大厦设置广播中心，每单元均配置喇叭音响，可向各单元房间内播音。

3、中央空调系统：采用全部中央空气调节系统，各单元均设独立的温度控制及冷气开关，并由电脑计算系统对各单元进行能量计费（使用时间：由大厦管理公司统一规定）。

4、供配电系统：采用 PDS 综合配电系统，配合空调统一照明系统。每室配置独立电表、采用电脑自动计费，并安装名牌开关、插座，各种开关、插座及管线均采用暗敷。

5、消防系统：每单元按标准配置烟雾感应头、自动湿式喷淋头及电脑自动消防报警系统。

6、其他补充：

第三条　甲乙双方权利义务

3.1　甲方享有以下权利并承担相应义务：

3.1.1　租赁期间，租赁物的房产税由甲方负担。

3.1.2　根据政府有关规定，甲方须与乙方到政府有关部门办理房屋租赁登记手续，并按规定支付应由出租方缴付的有关费用。

3.1.3　大厦管理公司负责定期对公共设施进行维修保养，做好大厦的安全和管理工作。

3.1.4　甲方有权在事先通知乙方的合理时间内不受阻止地进入租赁物检查维修。

3.1.5　在租赁物所在大楼安全受到影响的紧急情况下，甲方及有关人员无须事先通知乙方，便可进入租赁物进行抢修或采取紧急措施。

3.1.6　租赁期间，甲方如出售租赁物，应提前 15 天书面通知乙方，乙方享有同等条件下的优先购买权。房产所有权转移给第三方后，该第三方即成为本合同的出租方，并于本合同期满前，在遵守本合同规定的条件下，享有出租方的权利，承担出租方的义务。

3.1.7　租赁期内甲方需解除租赁合同并收回租赁物的，应提前 30 日通知乙方，双方同意按本合同第五条第 5.9 款规定执行。

3.2　乙方享有以下权利并承担相应义务：

3.2.1　根据政府有关规定，乙方须与甲方到政府管理部门办理房屋租赁登记手续，并按规定支付应由承租方缴付的有关费用。

3.2.2　租赁期间，租赁物的管理费、电话费、水费、电费等各项费用由乙方负担。

3.2.3　乙方负责租赁物内设施、设备的外露易损部分(包括但不限于电话、插座、灯泡、灯管等）的维修保养及其费用。

3.2.4　乙方负责修复或赔偿因本身使用不当和保养不善的设施及设备，其中涉及到租赁物所在大楼中央系统的部分（包括消防、保安、空调、通讯、电器等系统)，由甲方指定专业人员负责维修，费用仍由乙方承担。

3.2.5　乙方应自行购买租赁物内自有财产保险，否则如遇灾害所造成之损

失由乙方承担。

3.2.6 乙方如需装修租赁物，须事先将装修设计图纸报甲方审核批准，未经甲方书面同意，乙方不得擅自施工。重新装修费用和装修牵连的费用由乙方承担。乙方装修必须遵守甲方及大厦管理公司规定的《装修指南》，任何设计和施工不能破坏租赁物及其所在大楼结构，任何系统设计、设备设施和管线（如排水、排气、声光设计等）均不能影响相邻房屋及楼层的使用。

租赁物内的装修设计及用料、机电设施，应符合广州市公安消防、防疫、劳动保护等有关规定。

3.2.7 未经甲方书面同意，乙方不得在租赁物幕墙外及走廊外墙附加任何物件、涂刷任何涂料或做出任何更改。

3.2.8 乙方不得在租赁物内非法存放易燃、易爆、有毒有害及其他危险物品，不得在租赁物内烹煮任何食物，不得允许任何人士在租赁物内留宿。

3.2.9 租赁期满或合同解除，乙方必须按时将租赁物内的全部设备、设施在适宜租用的清洁、良好状况下交给甲方，并签认退房交接记录。乙方在租赁期间对租赁物的重新装修或新增加的设备等物，在迁出时应自行拆除，并按照本本合同约定的标准恢复租赁物原状（复原期间的房租租金、管理费及水电费等费用仍由乙方承担）。租赁期满或合同解除后七日内租赁物内如仍有余物，视为乙方放弃所有权，甲方有权处理，所发生的处理费用，甲方有权要求乙方偿付或直接从保证金中扣除。

3.2.10 租赁期届满或者合同解除之日，双方应共同检查交接房屋和设备，如发现有损坏的，则在乙方保证金中扣除修复费用，不足部分，由乙方负责偿付。

3.2.11 租赁期满或合同解除，乙方自愿放弃对租赁物进行装修（如有）之一切费用的索赔。

3.2.12 乙方必须保证遵守甲方及大厦管理公司制定的大楼管理公约及其他规章制度。

3.2.13 乙方在租赁期间未征得甲方书面同意，不得将租赁物转租或分租。

3.2.14　乙方应向甲方提供相关证明文件的原件与复印件，包括但不限于营业执照、税务登记证、法人代码证书、质检合格证明、法人代表或其授权代表的身份证复印本、法定代表人委托书。乙方应提供以下资料供甲方开具租金发票或收据：

（1）公司名称（一般纳税人）：_____

（2）纳税人编码（或纳税人账号或社会信用代码）：_____

（3）开户银行帐号：_____

（4）开户银行名称：_____

（5）地　　址：_____

（6）联 系 电　话：_____

3.2.15　租赁期内，乙方不得擅自改变租赁物结构、用途。

3.2.16　除甲方原因外，乙方应承担租赁期间所产生的包括但不限于税务、消防、治安、计划生育及生产销售储存假冒伪劣商品等一切责任。因乙方原因造成甲方损失的，乙方须承担赔偿责任，甲方有权要求乙方偿付或直接从保证金中扣除。

3.2.17　租赁期间，除不可抗力造成租赁物损失或灭失外，因其他原因造成甲方损失概由乙方承担，甲方有权直接从保证金中扣除。

3.2.18　除甲方原因外，乙方不得以任何理由（包括但不限于因办理证照迟延或因政府审批原因，导致开业迟延或导致乙方未能正常承租租赁物等）拒付租金，非因甲方外的任何原因不构成乙方单方解除合同的合理理由。

3.2.19　乙方应按收到甲方需提前解除合同及收回租赁物的书面通知规定的截止日期内无条件向甲方交还租赁物。

第四条　合同的解除

4.1 若乙方发生以下任一违约情形，视为乙方构成严重违约，甲方有权提前解除合同，收回租赁物，并按本合同第五条第 5.2 款执行：

（1）乙方拖欠租金达 30 天（含）或累计拖欠租金金额超过一个月的租金数

额；

（2）乙方在租赁物内从事违法经营活动；

（3）未经甲方书面同意，乙方擅自将租赁物进行转租、分租的；

（4）未经甲方书面同意，擅自改变租赁物结构、用途；

（5）乙方未按本合同第一条第 1.6 款约定及时向甲方补足保证金，且逾期超过 30 天的；

（6）乙方不履行合同约定，经甲方催告后仍拒不改正的。

4.2 甲乙双方经协商一致，可以解除本合同。

第五条 违约责任

5.1 如任何一方（简称“违约方”）实质性地违反某一交易文件项下所作的任何一项约定，或实质性地未履行或迟延履行某一交易文件项下的任何一项义务，即构成本合同项下的违约，守约方有权要求违约方在合理期限内补正或采取补救措施，并依法要求违约方承担违约责任。

5.2 如乙方发生本合同第四条第 4.1 款约定的违约情形，甲方要求提前解除合同的，甲方有权采取以下多项措施，维护甲方合法权益：

（1）要求乙方立即腾空并退还租赁物，若乙方拒绝迁出的，甲方有权采取各种强制措施收回租赁物，且租赁物内物品作废物弃置，由此造成的损失由乙方自行承担；

（2）要求乙方立即结清未缴纳的房租、管理费、水电费、违约金、滞纳金等，且乙方已缴纳的保证金，甲方不予退还；

（3）若乙方给甲方造成其他损失的，甲方有权要求乙方全额赔偿所受损失。

5.3 乙方逾期交付租金，除应补交租金外，还应从逾期之日起每日按拖欠租金总额的 3‰向甲方缴纳违约金。

5.4 乙方逾期缴交管理费、电话费、电费、水费等，若甲方代乙方垫付相关费用的，甲方有权从乙方所交保证金中扣除并要求乙方补足，且从甲方垫付相关费用之日起，甲方有权按垫付资金总额每日 3‰向乙方收取违约金。

5.5 租赁期届满，甲乙双方未续订合同，甲方要求收回租赁物而乙方逾期不交出租赁物的，甲方除限期乙方迁出并要求乙方补交占用期租金外，还有权每日按占用期内租金总额的3‰向乙方收取违约金。

5.6 乙方不履行合同的相关约定，经甲方书面催告仍拒不改正的，甲方有权每次、每项扣除乙方所缴纳保证金 3%，情节严重的，视为乙方严重违约，甲方有权解除合同。

5.7 乙方逾期未能在收到甲方需提前解除租赁合同及收回租赁物之书面通知七日内无条件向甲方交还租赁物的，甲方有权没收乙方租赁保证金，要求乙方补交占用期租金，还有权每日按占用期内租金总额的3‰向乙方收取违约金。

5.8 租赁期内，如因乙方违约导致合同解除的，则乙方应支付相当于合同期内最后一个月租金的三倍给甲方；同时乙方之履约保证金及乙方在租赁物内的所有固定装饰物品应无条件、无偿归甲方所有。乙方在未结清各项应缴费用前，甲方对乙方租赁场地内之所有物品享有留置权。乙方（含因乙方违约转租、分租的实际承租人或其他实际使用人）未能按甲方要求无条件迁出租赁物的，甲方还有权要求乙方补交占用期租金并每日按占用期内租金总额的 3‰向乙方收取违约金。

5.9 租赁期内，如因甲方违约而中途解除合同，则甲方应支付相当于合同期内最后一个月租金的三倍给乙方作为违约金，且甲方需无息退回乙方已付之保证金，除此之外，甲方无须再作出其他补偿或赔偿。

5.10 违约金、赔偿金应在确定责任后 10 日内付清，每逾期一日，违约方应按应付金额的3‰向守约方支付滞纳金。

5.11 因乙方原因造成合同解除或乙方在拖欠甲方包括但不限于租金、违约金、补偿金、管理费、电费、水费、电话费等各项费用的期间，乙方不得将任何物品搬离租赁物，甲方保留对该等物品的处置权，处置该等物品所发生费用由乙方承担。

5.12 本合同的罚款、违约金、赔偿均已包含增值税费及其附加。

第六条 通知与送达

甲乙双方确认，所有通知、文件、资料均可采用当面交付、挂号邮件、特快专递等方式送达，上述文件送达至甲方或乙方在本条所确认的通讯地址处即为有效送达。当面交付文件的，在交付之时为有效送达；以邮寄方式发出的，挂号寄出或者投邮后第三日视为有效送达。甲、乙任何一方的地址、电话如有变化，应在十日内以书面通知另一方，否则应承担相应的不利后果。发生争议时，甲乙双方同意司法机关可在无法送达时按本合同约定的通讯地址进行文书送达。

甲方通讯方式：

通讯地址：

联系人：

电话：

传真：

乙方通讯方式：

通讯地址：

联系人：

电话：

传真：

第七条 甲乙双方签订的《广州市房屋租赁合同_____房写字楼租赁合同》及本合同在履行过程中如发生争议，由甲乙双方协商解决，若协商不成的，任何一方有权向租赁物所在地的法院提起诉讼。

第八条 甲乙双方签订的《广州市房屋租赁合同_____房写字楼租赁合同》条款与本本合同有冲突之处，应以本合同为准。

第九条 甲乙双方签订的《广州市房屋租赁合同_____房写字楼租赁合同》及本合同均适用于中华人民共和国法律。

第十条 本合同为甲乙双方签订的《广州市房屋租赁合同_____房写字楼租赁合同》不可分割部份，均自甲乙双方签字或盖章之日起生效。如有未尽事宜，

须经双方协商并做出书面补充约定。

第十条 本合同一式伍份，甲方执二份，乙方执二份，租赁登记备案机关执一份，具同等法律效力。

甲方（盖章）：广州好世界综合大厦有限公司　　乙方（盖章）：

法定代表人：　　法定代表人：

委托代理人：　　委托代理人：