

合同编号：

轨道交通大厦写字楼租赁合同



出租人（甲方）： 东莞市轨道交通有限公司

承租人（乙方）： _____

出租人（甲方）：东莞市轨道交通有限公司（以下简称甲方）
通讯地址：广东省东莞市南城区东莞大道 116 号轨道控制中心
法定代表人：
联系电话：
传真：
邮政编码：

承租方（乙方）：

地址：
负责人：
联系人：
联系电话：
邮政编码：

根据《中华人民共和国合同法》和《商品房屋租赁管理办法》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，就乙方承租甲方可依法出租的商品房的相关事宜，订立本合同。

第一章：租赁范围

第一条：租赁单元

乙方愿意承租甲方位于东莞市南城区东莞大道 116 号轨道交通大厦（以下简称大厦）_____层_____号单元（以下简称该单元）；该单元仅限于用作办公用。

第二条：租赁面积

1、该单元的租用面积（建筑面积）为_____平方米，该面积为预测面积，以甲方最终交付的出租物产权登记证载面积为计租面积。

2、。合同签订租赁建筑面积为预估面积，若届时获取产权证书建筑面积小于合同签订面积，则签订补充协议，在 30 日内退回租金差价给乙方。

第三条：交付使用状况

1、甲方将为乙方承租的该单元提供与公共走道相通的大门、空调设备、消防设施、公共通道吊顶(矿棉板、龙骨、无光源的灯盘)及网络地板。

2、乙方有权与他人平等使用甲方指定的公用区域，包括电梯、公共走廊，洗手间、大厅及其他公用设施。

第二章 租期

第四条：租赁期

本合同承租期限自 2021 年 月 日至 2026 年 月 日止；租期为 5 年 0 个月。

第五条：装修免租期

装修期共 4 个月，自 2021 年 月 日至 2021 年 月 日止；装修免租期内免交租金，但需缴纳水电费；装修免租期期满之日起为合同起始日，合同期内承租方应缴交租金、物业管理费及水电费等费用。

第六条：乙方可将出租房屋作 办公营业 用途。

甲方保证出租房屋能够作上述用途使用，并符合国家有关消防安全规定。（甲方提供本栋大厦及乙方承租区域内的一次消防满足规范要求，如因乙方自行改造及装修导致的消防责任及相关损失，由己方全部承担）。

第七条：交接手续及时间

1、甲方应于 2021 年 月 日（下称“交付日”）前将该单元交付乙方；甲方根据本合同规定的标准向乙方交付该单元且经双方签署交付凭证，即视为甲方已履行将该单元合格地交付给乙方的义务。

如甲方不能按照本合同约定的日期将该单元交付乙方使用，则装修期、租赁期相应顺延。

2、租赁单元达到交付使用条件后，甲方应在交付日前至少提前 5 日通知乙方前往办理交接手续，乙方根据甲方的通知应于交付日到甲方及/或甲方委托的物业管理公司（下称“物业公司”）办公室办理该单元的交接手续并按本合同的规定支付所有相关费用。

若乙方未于交付日前往甲方/或甲方委托的物业公司处办理该单元的交付手续，则自交付日起至乙方实际办理交付手续之日止之天数将在乙方的（装修期）中扣减。

第三章：租金

第八条：租金

该单元每月每平方米（建筑面积）租金为_____人民币元（含税），每月租金总计为人民币_____元（大写：_____）（含税），增值税税率为 9%。

具体如下：（税金税率如国家相关法规调整则按调整后的税率执行）

计租时间	合同租赁单价	不含税租赁单价	税额	备注
	（元/m ² /月）	（元/m ² /月）	（元/m ² /月）	
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年				

第九条：租金支付日期及延迟利息

乙方租金支付频率为：每季一次，支付时间为每季首月 15 日，以银行转账的形式向甲方支付租金。甲方应在每季首月 10 日前向乙方开具税务局印制的租赁增值税专用发票，乙方凭增值税专用发票向甲方支付租金。逾期未支付的，每

逾期一日，则乙方需按未支付金额日万分之五的标准支付滞纳金。若因甲方未如期开具增值税专用发票，由此导致乙方无法按时支付租金的，则不视为乙方逾期，产生的不利后果，由甲方自行承担。

租金费用及租赁保证金账户信息如下：

账户名称：东莞市轨道交通有限公司

账 号：483007611013000135154

开 户 行：交通银行东莞分行营业部

第十条：费用承担说明

租赁期内，甲方负责支付房产税、出租房屋所用土地的使用费、房屋租赁合同登记费、房屋租赁管理费、房屋本体维修基金等费用；乙方负责支付出租房屋的水电费（依水表电表读数按照物价部门水电价计费）。

第四章：物业管理费及其他费用

第十一条：物业管理费及其他费用

乙方同意须接受甲方指定的物业管理公司，缴纳相应的物业管理费、装修管理费、停车使用费等，乙方和物业管理公司须签订物业服务合同。

（这一块不写入物业租赁合同）

第五章：保证金

第十二条：保证金的数额及支付时间

1、本合同生效之日起 15 个工作日内，乙方须支付 2 个月首月租金作为本合同租赁保证金，合计 _____ 元（大写： _____ ），并向乙方开具收据。

2、在整个租赁期内租赁保证金由甲方保管，甲方无须向乙方支付租赁保证金的利息。

第十三条：保证金的退还

在不影响本合同项甲方其他权利的前提下，甲方须于本合同期满终止或提前终止后，在乙方按本合同规定将该单元返还于甲方且结清本合同项下的所有款项后的 30 天内，把租赁保证金无息退还给乙方。

第十四条：保证金的补足

如乙方未能交纳其承租该单元期间应付的租金、物业管理费及其他各项费用，甲方有权从租赁保证金中扣除相应数额。乙方有义务在接到甲方要求补足租赁保证金的通知后 5 日内补足相应数额；否则，甲方有权按照本合同相关规定执行。

第十五条：保证金的没收

租赁期间，非本合同规定的免责情况，乙方违约导致合同解除或乙方中途擅自退租的，甲方有权没收乙方的租赁保证金。

第六章：维修与修缮

第十六条：甲方的维修义务

1、租赁期间，乙方发现承租单元内及其附属设施且属于甲方提供的出现损坏或故障时，应及时通知甲方进行修复；甲方应在接到乙方通知后及时进行维修；逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

2、租赁期间，甲方应保证该单元及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态；甲方对房屋公共设施及应每隔半年检查、修缮一次，对该单元进行检查，养护，应提前通知乙方；检查养护时，乙方应予以配合；甲方应减少对乙方使用该单元的影响。

3、甲方对该单元的维修责任限于该单元的结构及甲方负责该单元及其所提供附属设施的维修责任；此外，甲方亦负责维修该大厦的公共区域。

4、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，在尽可能不影响乙方工作的所有合理的时间内进入该单元视察该单元的维修状态，盘点该单元内的附属物及进行必要的修缮及保养工程。

5、遇到紧急事态时，若在营业时间内，甲方的工作人员由乙方人员陪同进入该单元，但在非营业时间内且确实无法联络到乙方的情况下，甲方或其授权代

表可在事先无通知的情况下进入该单元,但甲方应采取必要措施保障乙方在该单元内的设施设备物品等免遭损坏或破坏,事后甲方将情况向乙方予以书面说明。

第十七条: 乙方的维修义务

1、租赁期间,乙方应合理使用并爱护该单元及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用,致使该单元及其附属设施损坏或发生故障的,乙方应负责维修。乙方拒不维修的,甲方可代为维修,费用由乙方承担。

2、在租赁期内,乙方必须保持该单元及其内部甲方提供的设备、设施处在与原状一致(除自然损耗外)的可租用及良好状态。

3、如甲方在该单元内装置了任何中央空调的设备或机器,乙方须小心及合理地使用或调节该等设备或机器。除因乙方不正当使用或疏忽使用造成的损害外,甲方负责对该等设备或机器提供定期维护服务,费用包括在物业管理费之内。

4、除因甲、乙双方责任造成外,若该单元的窗户或玻璃产生自然破损、毁坏,由甲方负责维修更换,恢复原状。如乙方人为损坏,应自行承担修复的责任。

5、若乙方未能遵守本条规定的修缮或工程,甲方的雇员、代理人有权进入该单元进行该等修缮或工程;乙方须承担所有因该等修缮或工程而引起的费用。

第十八条: 维修义务的约定

除根据本合同由甲方提供的设备、设施外,乙方另需增设的附属设施和设备的,应事先征得甲方的书面同意,并按规定向有关部门审批,经相关部门批准后,方可进行。乙方增设的附属设施和设备原则上由乙方自行负责维护,也可由甲方与乙方另行书面约定。

第十九条: 因修缮责任引致损失的赔偿责任

1、对由于下列因乙方的过错导致的事故而直接或间接造成甲方或任何其他的人的人身或财产损失、损害,乙方须作出赔偿并承担全部责任:

- (1) 该单元内的电器装置、电器用品或电线的故障或失修;
- (2) 该单元水管通道或厕所堵塞或损坏;
- (3) 火或烟雾在该单元内扩散;
- (4) 任何来源的水在该单元或其任何部分泄漏或满泻;

(5) 乙方对该大厦任何公共区域造成破坏。

2、乙方于本款项下的责任包括但不限于任何修理、维修费用，以及任何其他人士因前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，和甲方及 / 或物业公司因向乙方索赔所发生的一切开支和费用。

第二十条：通知义务的履行

乙方须在该单元遭受到损毁，或任何人士在该单元受伤，或该单元发生火警或意外，或该单元内的水管通道、燃气管道、电线、装置、附属物或其他设施出现损坏、破裂或缺陷时，立即通知甲方。

第二十一条：甲方责任的豁免

甲方有权在没有发出通知的情形下，以甲方认为妥当的办法，清理及处置该单元外乙方留下或未处理好的任何包装箱、纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的障碍物。甲方并不因此而须向乙方或任何其他人士承担任何责任；乙方必须向甲方支付因其执行本条规定而引起的所有开支或费用。

第七章：装修与改建

第二十二条：装修与改建的申请

乙方若对该单元进行任何装修工程(包括但不限于乙方对该单元进行的内部装修、分隔，修建、改建或安装、更换设备、装置)，其设计与图纸必须取得甲方的事先书面同意，并征得所有必要的政府有关部门的书面同意或批准；因向政府部门的报批而引起的一切费用均由乙方承担。

第二十三条：特别约定

乙方进行上述装修、改建工程时，除必须预先向甲方取得批准外，并需按照物业公司的规定聘请符合资质要求的承建商进行相关的工程。乙方及其聘请的承建商必须遵守甲方制订的有关装修的规定和标准及其不时的修订。乙方明白并同意，在装修过程中，对于因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相应责任；包括但不限于赔偿甲方因此而遭受的相关损失。

第二十四条：装修期间的保险

乙方应保证对该单元进行该等装修工程前自费为该单元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。

第二十五条：装修整改责任的承担

1、于租赁期内的任何时间，政府行政主管部门对乙方的装修（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求，乙方均须按照政府主管部门不时的要求修改其装修；若因此影响相邻单元的其他承租人，乙方应独自负责修复对相邻单元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单元承租人的合理补偿；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。

2、在租赁期内，政府任相关主管部门对该单元相邻单元的装修（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求；在不影响乙方正常使用租赁单元的前提下，乙方必须根据甲方的要求提供所有必须的协助及配合，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，甲方有义务负责组织责任方对乙方的损失进行赔偿或补偿。

第二十六条：乙方的保证

乙方保证该等装修工程不得影响该大厦内其他租客的正常经营活动。

第八章：该单元返还时的状态

第二十七条：返还时间及状态

1、乙方须在租赁期结束时或提前结束的 15 日内，把该单元连同其所有的附属物、装置、附加物，按本合同规定，按届时可租用及良好使用状态的现状交还甲方（租赁期内该等设施的自然损耗除外）；同时，须将通向该大厦各部分的钥匙（如有）交还甲方。

2、租赁期届满或租赁合同提前解除，乙方无需对出租房屋恢复原状和拆除装饰、装修，仅需按使用后的状态向甲方返还租赁房屋。附合的装饰、装修物的所有权归属于甲方，非附合装饰、装修物的所有权归属于乙方。

第二十八条：拆除、改建或增设的设备、设施在返还时的特别约定

对于甲方按照本合同提供的仅供乙方使用的设备、设施，乙方经甲方书面同意后可以对上述设备、设施进行拆除、改建或增设；在本合同提前终止或期满终止时，乙方仅需按使用后的状态交还甲方即可，无需对租赁物业进行复原。

第二十九条：延期返还的违约责任

若乙方未按约定的时间将该单元返还于甲方，则乙方除应向甲方支付截止到返还时应付的租金等全部费用外，甲方有权没收租赁保证金；租赁保证金不足以弥补甲方损失部分，乙方应予赔偿，损失包括但不限于甲方因延迟向新租户交付该单元而需承担的违约金等。

第九章：内部转让条款

第三十条：内部转让条款

乙方不得分租或转租该单元或其任何部分或该单元之任何权益于任何其他第三人。

经双方另行达成补充协议的除外。

第十章：知情权及买卖不破租赁条款

第三十一条：知情权及买卖不破租赁条款

1、在租赁期内，甲方如需抵押或出售该单元时应以书面告知乙方，或该单元所有权发生变动的，在不影响本合同的效力，甲方应保证乙方在本合同项下就承租单位的知情权。

2、本合同有效期内，甲方需转让出租房屋的部分或全部的，应提前三个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。出租房屋转让他人的，甲方应保证受让人继续履行本合同。

第十一章：毁损

第三十二条：不可抗力毁损责任的免除

由于不可抗力原因造成该单元全部或其主要部分受到破坏、损毁，致使其不适宜使用或占有，且该单元在该等破坏、损毁发生后的三个月内尚未得到重修或重建，甲方或乙方任何一方可以书面通知对方，终止本合同；在前述情形下，甲方没有义务对该单元进行重修或重建。乙方可在该单元遭受该等破坏、损毁的次日起停止支付租金，对乙方已经支付的租金及物业管理费，甲方应该将截止到不可抗力发生的次日起的剩余租金及物业管理费返还乙方，并返还乙方的全部保证金。

第十二章：解除本合同的条件

第三十三条：解除合同的免责情况

甲、乙双方同意在租赁期内有下列情况之一的，本合同终止，双方互不承担违约责任：

- 1、该单元占用范围内的土地使用权被依法提前收回的；
- 2、该单元因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的。

第三十四条：甲方的违约责任

1、有下列情形之一的，甲方除应向乙方返还租赁保证金外，还应向乙方支付与保证金同等金额的违约金，违约金不足以弥补乙方因此而遭受的损失，就超出违约金部分的损失，乙方有权要求甲方赔偿。

(1) 若甲方超过 30 天仍未向乙方交付该单元，并经乙方向甲方催促并未得到有效解决，乙方可选择提前解除本合同的；

(2) 甲方交付的该单元不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的的；或甲方交付的该单元存在危及乙方安全的隐患；乙方由于上述两个原因选择提前解除本合同的。

(3) 甲方严重违反本合同其他义务，经乙方催告后 30 日内拒绝改正，乙方选择提前解除本合同的。

(4) 甲方超过本合同约定的期限 1 个月拒不提供租赁发票，且经乙方催促，甲方仍拒履行时，乙方可提前解除本合同的。

第三十五条：乙方的违约责任

1、在不影响甲方根据法律、法规及本合同的规定所享有的其他权利的前提下，甲方有权在下列任何事件之一发生后的任何时间提前终止本合同并合法地提前收回该单元或其任何部分，没收乙方的保证金，并有权继续追讨截止到甲方收回该单元之日止乙方应付而未付的全部费用及/或给甲方造成的全部损失：

(1) 若乙方直至交付日起计的第 30 天仍未前往甲方及甲方委托的物业公司实际办理验收、交接手续，则甲方有权提前终止本合同；

(2) 乙方未能按照本合同规定，在应该支付租金、管理费、其他费用的日期后的 30 天内支付该租金、管理费、其他费用，并经甲方催缴仍然未履行的；

(3) 乙方违反本合同规定的该单元的用途，或有危及大厦的安全或违反大众的道德标准、损害大厦形象等其他行为，经甲方催告后在合理时间内仍不纠正的；

(4) 乙方破产或进入清算程序（经甲方同意，因重组或合并原因进行清算者例外）；

(5) 乙方债务单向法庭申请对乙方进行清算且法庭受理该等申请；

(6) 该单元内乙方的任何财物因法庭强制执行其判决而被查封；

(7) 乙方中断、停止其业务达 30 天以上者，且未向甲方说明或报备的；

(8) 乙方未征得甲方书面同意擅自进行装修或修缮，或由于使用不当致使该单元严重损坏的；

(9) 因乙方原因造成该单元主体结构损坏的；

(10) 乙方擅自转租该单元、转让该单元承租权或与他人交换各自承租的单元的;

(11) 其他乙方严重违反本合同及乙方必须遵守或履行的规定的。

2、若乙方在租赁期内提前终止本合同的，乙方应提前三个月向甲方提出书面申请；甲方同意乙方申请后，乙方应向甲方支付其实际使用该单元期间根据本合同应付而未付的一切款项且甲方有权没收乙方的租赁保证金；如果乙方未提前三个月向甲方提出书面申请，乙方还需向甲方再支付该单元三个月租金的违约金。

除法律规定以及本合同约定的乙方可单方解除合同的情形除外。

第十三章：责任的免除

第三十六条：甲方责任的免除

乙方在此声明，除非下列任何情形是因甲方的故意或过失直接引起的，甲方在下列任何情形下不必对乙方或任何其他人士负责：

1、该大厦或该单元的任何部分因电梯、自动楼梯、防火、保安设备、空气调节设备或其他设备的任何缺陷或故障，或因电力、自来水、燃气、电话等供应的失效、故障、暂停，或因有水、烟、火或任何其他物质泄漏，或因老鼠、白蚁、蟑螂、其他害虫的滋生，或因遭受爆炸、盗窃、抢劫等导致的任何人身损害、财产损失或破坏或任何形式上的营业、贸易或利润的损失及任何其他责任。

2、若在任何时间内非因甲方的过错，该单元的水（若有）、电、燃气（若有）供应或空气调节服务停止供应或该大厦的任何公共设施停止运作，甲方不必为此而向乙方承担任何赔偿责任或减免乙方任何租金、管理费及其他费用。乙方向该大厦或该单元提供的保安、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统（如有），将不构成甲方有义务负责该单元或其内之财物的保安、保管，除甲方的过错外，乙方在任何时间都应自行对该单元或其内之财物负责。

第十四章：甲方的权利及义务

第三十七条：甲方的权利

1、甲方根据本合同向乙方要求或收取滞纳金并不损害及影响甲方行使任何本合同赋予的其他权利和补救措施（包括收回该单元的权利）。

2、甲方接受乙方的租金、物业管理费或其他费用，不得被视作甲方放弃其向乙方追究因乙方违反本合同项下乙方须遵守及履行的任何规定而须负之责任的权利。

3、甲方一次或数次原谅乙方违反任何其在本合同项下的任何责任，不得构成甲方放弃追究对乙方任何持续、日后的违约行为的依据；或不得在任何方面减损或影响甲方行使追究乙方任何持续、日后的违约行为的权利和补救措施。甲方作出或没有作出任何事项均不得构成甲方向乙方的违约行为放弃追究，除非甲方以书面明确表示放弃对乙方的追究。

4、甲方有权在租赁期期满（提前终止）三个月内，在乙方无意续约或双方就续约条件没有最终达成协议的情况下，经提前通知乙方，可以在尽量不影响乙方正常使用该单元的前提下，带领新租户进入该单元看房。

5、甲方保留对大厦或其中一部分的名称的命名权，甲方在给予乙方不少于三个月的通知后，甲方有权不时更改该大厦的名字，而不须对乙方或其他任何人士作出任何赔偿。

6、甲方保留在租赁期内的任何时候，无需征得乙方的同意，变更、修缮、及临时封闭该大厦公共区域或其部分包括走道、门户、窗户，电动装置、电缆电线、水管通道、燃气管道、电梯、自动楼梯、防火、保安设备、空气调节设备等结构的权利，同时亦保留更换该大厦公共区域整体结构、布局及安排的权利。若甲方上述变更的行为严重负面影响乙方于本合同项下的权益、且实际致使乙方于本合同项下的利益无法实现，则上述变更须与乙方协商一致后实行。

7、甲方保留可不时制订，引进或修改、采用、废除任何其认为经营和维持该大厦作为第一流写字楼所必要的一切管理规章制度的权利。

第三十八条：甲方的义务

1、于租赁期内，甲方应向政府有关部门支付所有根据法律、法规规定就该单元租赁而须甲方支付的税项。

2、于租赁期内，甲方应保持该大厦的公共区域及公共设施（包括屋顶、主要结构、墙壁、主水管通道、主电缆电线、电梯、自动楼梯、消防及保安设备、空气调节等设备、设施）处于清洁、良好的使用状态。

3、租赁合同履行过程中，因甲方原因导致乙方不能继续租赁房屋，甲方应承担相关的违约责任。

4、甲方应在本栋建筑免费提供乙方品牌logo广告标识。

第十五章：乙方的权利及义务

第三十九条：乙方的权利

在乙方按照本合同规定交纳租金及遵守及履行所有本合同项下乙方须遵守及履行的规定的前提下，乙方有权在租赁期内享用该单元，而不受到甲方或其代表的不合法的干扰。

第四十条：乙方的义务

1、乙方应严格遵守该大厦一切规章制度；该等规章制度由甲方向乙方作出书面通知后即生效。

2、于租赁期内，乙方不得变更其名称或委任授权人致使被授权人获得使用或占用该单元或其任何部分的权利，经双方协商确定的除外。

3、乙方应促使其继承人、雇员、代理人、承包商及顾客（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人造成损失的，由乙方负责赔偿。

4、在该单元内开展及经营其业务前，乙方应向政府有关部门取得所有必要的执照、批准或许可证（如有规定）；乙方必须确保该等执照、批准或许可证在租赁期内完全有效，及在各方面均符合该等执照、批准或许可证的规定；并且，乙方必须确保在该单元的经营行为不得违反包括但不限于有关工商管理等等

行政法律及规章，否则，乙方将承担因其不正当经营所造成的一切责任和后果。乙方应将其营业执照悬挂于该单元明显处。

5、在租赁期内，乙方不得以任何理由抵扣其必须向甲方支付的租金、物业管理费及其他费用，但因政府相关行政原因或其他特殊情况导致的除外。

第十六章：对乙方违约行为的处理

第四十一条：乙方的违约情形及违约处罚

在不影响本合同项下甲方行使其他权利（包括上述提前收回该单元并终止合同的权利）的前提下，在租赁期内：

1、若乙方严重违反本合同项下付款责任，或严重违反本合同项下的义务，经甲方通知乙方后仍不履行相关义务的，甲方有权停止该单元的水、电及电话供应，但因此而产生的一切后果及所有因此而引起的费用均由乙方负责。

2、若本合同终止或甲方根据本合同的规定提前终止本合同。乙方未能按照本合同规定或甲方的要求向甲方返还该单元，则甲、乙双方同意，甲方有权进入该单元并对该单元内的物品做如下处理后，将该单元重新租予其他租户：

（1）该单元内乙方遗留的不可移动的添附物或移动后价值受损的添附物归甲方所有，甲方可自行进行处置；

（2）对于该单元内乙方遗留的其它物品及货品，甲方可请律师见证并办理物品清单登记后，将该等物品及货品搬离该单元并按照合理的方式予以储存，由此产生的一切费用，包括但不限于见证费、搬运费及仓储费等，均由乙方承担；甲方在保留其于本合同项下没收保证金的权利的同时，可将前述费用作为乙方的债务向乙方追偿；

（3）如自该等物品及货品被律师见证并办理物品清单后的一个月內，乙方未向甲方提出提取的要求或拒绝/未能向甲方支付前述费用，则甲方有权自行处置该等物品及货品，由此产生的一切费用，应由乙方承担；甲方在处置该等物品及货品后保留其于本合同项下没收保证金的权利的同时，可将前述费用作为乙方的债务向乙方追偿；如甲方在处置该等物品及货品后获得的款项，在扣除应由乙方承担的费用后有余额，甲方可应乙方的要求返还乙方；但如乙方在遗留该等物品及货品后六个月内不向甲方主张上述权利，则乙方无权再向甲方要求返还余额。

第十七章：优先承租权

第四十二条：优先续租权

在本合同有效期内，在乙方不违反本合同条款、规定和条件的前提下且乙方与有承租意向的第三方同等条件下，乙方就所承租的该单元有**优先承租权**；双方另有规定的除外。

第四十三条：续租的通知

乙方欲行使优先续租权，需在合同期满三个月前向甲方发出书面通知，如乙方在上述期限内不向甲方发出续约的通知，甲方视为乙方放弃续租的优先权。

第四十四条：通知

以本合同为目的或与之相关的任何文件或通知，均应以亲自递交、邮递、特快专递或传真发至文首列明的联系地址和/或联系方式，否则不发生效力。如果拟接受通知的合同一方的联系地址和/或联系方式发生变更，则其应在发生变更情况之日起一日内以书面形式通知另一方，于对方接到一方发出的变更其地址的通知之前，该方地址仍以先前地址为准。如一方以面交方式送达该等文件或通告，于收件人或其授权人、继承人、雇员、代理人签字接收之日视为已送达收件人。

通知被视为送达的日期应按如下方法决定：

- 1、专人递交的通知在专人递交之时视为有效送达；
- 2、以（预付邮资）的挂号信件发出的通知，应在寄出日（以邮戳为准）后第七日视为有效送达；
- 3、以快递发送的通知应于交予合法的快递服务发送后第三日视为有效送达；
- 4、以图文传真发出的通知，在传送日后第一个工作日视为有效送达。

第四十五条：合同的效力

本合同及其补充协议、附件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的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。

第四十六条：补充协议的效力

本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可订立补充协议，补充协议自双方法定代表人/负责人签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。本合同补充协议及附件均为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十七条：争议解决

本合同依据中华人民共和国法律制定，并按照中国法律进行解释。双方因履行本合同发生的争议应首先友好协商解决。如友好协商不能解决，均可向甲方所在地有管辖权的法院提起诉讼解决。

第四十八条：合同文本

本合同连同附件一式伍份，甲乙双方各持贰份，一份送管理部门备案，具有同等法律效力。本合同自双方法定代表人/负责人签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。

第四十九条：增值税专用发票条款

（一）甲方向乙方提供的付款资料满足下述付款条件的，乙方应在收到甲方增值税专用发票后的15个自然日内，将相应款项一次性支付给甲方。

1. 甲方在合同约定的时间内履行完合同约定义务。
2. 收到甲方提供的增值税专用发票抵扣联以及发票联。
3. 增值税专用发票经税务机关交叉稽核比对确属合法有效，并认证成功。

（二）甲方应按下述条款的规定向乙方开具增值税专用发票。

1. 乙方在本协议约定的期限内确认甲方已履行合同约定义务后，甲方向乙方开具增值税专用发票。具体开票信息由双方另行书面确认。

2. 甲方同时向乙方及/或其分支机构履行合同约定义务的，双方应在合同中约定乙方的分支机构和对应的价款。甲方应分别对清单中的费用承担方开具相应金额的增值税专用发票。

3. 甲方与乙方合同价款为含税总价。

4. 甲方应在每次增值税专用发票开具后的 30 个自然日内向乙方提交相应增值税专用发票的抵扣联和发票联，否则乙方有权拒收发票并要求重新开具。经多次分批的增值税专用发票的开具、提交以及双方收付款，甲方开具并提交乙方的增值税专用发票的价税合计金额必须等于乙方已经支付的价税合计款项。

5. 甲方必须严格遵照相关税收法规和文件，正确开具合法有效的增值税专用发票。因甲方开具的增值税专用发票不符合税收法规与税务机关相关规定而给甲方造成经济损失的，甲方负责赔偿损失并承担法律责任。

6. 甲方开具的增值税专用发票在送达乙方前如发生丢失、灭失或被盗等情况，导致相应票据未顺利送达乙方的，甲方应负责按相关税收法律法规的规定向乙方提供相应资料，以保证乙方顺利获得税金抵扣，否则，乙方有权拒绝支付货款。

7. 为保证取得的发票可以及时并成功获得抵扣，甲方开具的增值税专用发票送达并经乙方签收后，若发生丢失，甲方应积极协助乙方，按照相关税收法规和文件的规定提供相应资料。

8. 本合同项下的业务发生销售折让、销售退回或其它按照国家规定需要开具红字发票或重新开票的情况，甲方有义务按照国家税收规定向乙方开具红字发票或重新开票，乙方有义务按照国家税收规定退回甲方已开具的发票或向税局递交需乙方开具红字专用发票的有效证明。

9. 若甲方为小规模纳税人的，则应按照上述约定向乙方提供税局代开的增值税专用发票，否则乙方有权拒绝付款。

10. 若甲方开具发票后，乙方开票信息发生变更的，乙方应在开票信息发生变更后的 10 日内通知甲方并且不进行认证抵扣，甲方应当配合乙方重新开具增值税专用发票，以供乙方认证抵扣。

11. 合同执行期间，若甲方转让或授权给个人或小规模纳税人重新签订租赁合同，造成乙方可抵扣增值税损失，乙方有权要求按损失的增值税金额对应核减合同总金额，否则，乙方可向甲方追偿相关损失。

若任何一方违反了上述条款中任意一条，则相关违约责任应按照合同正文中违约责任条款部分的相关规定执行。

第五十条：反商业贿赂条款

反商业贿赂条款是本合同之必备条款，与本合同其他条款具有同等法律效力，请与本公司（乙方）签署合同之当事人认真阅读本条款，同意与本公司（乙方）签订并遵守如下反商业贿赂条款：

1. 甲乙双方都清楚并愿意严格遵守中华人民共和国反商业贿赂的法律规定，双方都清楚任何形式的贿赂和贪渎行为都将触犯法律，并将受到法律的严惩。

2. 甲方或乙方均不得向对方或对方经办人或其他相关人员索要、收受、提供、给予合同约定外的任何利益，包括但不限于明扣、暗扣、现金、购物卡、实物、有价证券、旅游或其他非物质性利益等，但如该等利益属于行业惯例或通常做法，则须在合同中明示。

3. 乙方严格禁止乙方经办人员的任何商业贿赂行为。乙方经办人发生本条第二款所列示的任何一种行为，都是违反乙方公司制度的，都将受到乙方公司制度和国家法律的惩处。

4. 本公司（乙方）郑重提示：本公司（乙方）反对甲方或甲方经办人员为了本合同之目的与本合同以外的任何第三方发生本条款第二条所列示的任何一种行为，该等行为都是违反国家法律的行为，并将受到国家法律的惩处。

5. 如因一方或一方经办人违反上述第 2、第 3、第 4 之规定，给对方造成损失的，应承担损害赔偿 responsibility。

6. 本条所称“其他相关人员”是指甲乙双方经办人以外的与合同有直接或间接利益关系的人员，包括但不限于合同经办人的亲友。

第五十一条：反虚假宣传条款

甲、乙双方均清楚并愿意严格遵守中华人民共和国《著作权法》、《商标法》、《专利法》、《反不正当竞争法》等知识产权类、合同法及广告法等相关法律的规定，双方均有权就本合同所约定事项以约定方式在约定范围内进行真实、合理的使用或宣传，但不得涉及合同所约定的保密内容。为避免商标侵权及不当宣传等风险的发生，双方均同意，在使用对方的商标、品牌、企业名称等进行宣传前，均须获得对方事先的书面认可，否则，不得进行此类使用或宣传。双方在此承诺，会积极响应对方提出的就合作事项的合理使用或宣传申请。双方均承认，未经对方事先书面同意而利用其商标、品牌及企业名称等进行商业宣传；虚构合作事项；夸大合作范围、内容、效果、规模、程度等，均属对本合同的违反，并可能因虚假宣传构成不正当竞争，守约方或被侵权人将保留追究相应法律责任的权利。

第五十二条：不可抗力

(一)本合同项下的不可抗力事件仅包括出租房屋所在地发生的地震、塌方、陷落、洪水、台风等自然灾害和非因甲方或乙方原因而发生的火灾、爆炸以及战争、社会动乱或动荡和因法律、政府政策的变化及政府行为而导致的合同双方均无法逆转的障碍。

(二)发生不可抗力，以至任何一方的合同义务无法履行，则此种合同义务在不可抗力持续期间应予中止，履约期限按上述中止时间自动延长，双方均不承担违约责任。但是，在一方延迟履行义务之后发生不可抗力的，则该方的违约责任不能免除。

（三）如遇不可抗力，各方应立即与对方协商，寻求公平的解决办法，采取一切合理措施将不可抗力所带来的后果减至最低限度。

（四）不可抗力持续时间超过 90 日，并导致租赁目的无法实现的，则任何一方均有权解除本合同，双方互不承担违约责任。因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。且双方无需支付对方任何违约金，甲方应当在乙方支付完毕租金后的 30 内退还乙方保证金，逾期退还的，每超出一天按照银行同期贷款利率支付利息。

第五十三条：保密责任

双方同意，因本合同的前提谈判、签约、履约等过程中获悉的对方的尚未为公众所知悉的任何资料为保密资料（“保密资料”）。除为本合同明确规定的用途外，任何一方不得使用或允许他人使用保密资料，也不得未经另一方书面同意，向任何第三方披露或允许披露上述保密资料。但是，因法律要求或政府要求而对外提供上述资料的，不构成违反保密条款的行为。该保密条款的效力为永久，不因本合同的终止而失效。

第五十四条：权利瑕疵保证条款

甲方应保证对上述物业拥有合法产权或出租权（代为出租的情况下需提供产权人同意出租的书面材料或授权委托书），并保证在本租赁合同履行过程中，不会有任何第三方对上述房屋的产权提出异议，或者影响到乙方对该房屋的正常使用。如有第三方主张房屋产权或使用权，影响到乙方正常使用的，则视为甲方违约，甲方需支付相当于该单元两个月租金的违约金，并赔偿乙方装修及其他损失。

如果本合同签订前，出租房屋已存在抵押的，甲方保证该抵押不影响乙方对该房屋的正常使用及本合同的有效性，甲方同时保证按期偿还该抵押担保的债务。

如因甲方履行不当，造成抵押权人实现抵押权，本合同无法继续履行，甲方应双倍退还租赁保证金且承担违约责任并赔偿乙方因此所遭受的一切损失（包括但不限于乙方已支出的装修费用、暂停营业的营业损失、另寻职场的搬迁费用等，以下同）。甲方承诺该租赁关系已告知抵押权人并经抵押权人同意，或依原抵押合同相关条款约定，经免抵押权人同意，若因甲方违反告知义务导致乙方损失的，应同样承担前述赔偿责任。

如果签订本合同前，出租房屋不存在抵押的，甲方保证出租房屋的产权无争议且未受到法律上的限制。若因房屋产权问题或转租权问题（包括但不限于抵押权人实现抵押权、无权处分等）导致乙方不能继续承租或导致本合同无效的，甲方应双倍退还租赁保证金，并应赔偿乙方因此遭受的一切损失。

（以下无正文）

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人/负责人：

法定代表人：

联系电话：

联系电话：

签约日期：

签约日期：

附件一：承租单元的平面图

