

# 房屋租赁合同补充协议书

出租方：

承租方：

甲、乙双方已于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日签订了甲方位于\_\_\_\_\_的《深圳市房屋租赁合同书》，现双方协商一致，签订补充协议如下：

**第一条** 甲方出租的房屋，以现状作为出租和交付的条件。乙方对出租物业已经做过深入的了解和实地考察，乙方完全接受且不存在任何异议，乙方已明确认可租赁房屋的各方面均达到其租赁用途之目的。

**第二条** 关于将承租物业作为经营场所办理营业执照的约定

（一）乙方确认，甲方按现状出租物业，无论租赁物业能否作为乙方经营场所办理营业执照，乙方均自愿承租以上物业，并承担因此带来的所有风险。

（二）乙方保证在该房屋内开展经营活动前，必须办理完毕经营所必需的执照、批准或许可证（包括如需取得消防验收证明方能开业的，承租方必须负责办理并承担全部费用）。乙方在租赁物业开展经营活动期间必须确保该等执照、批准或许可证完全有效（或到期前必须办理证照延期手续）。

（三）乙方未取得相关营业执照或许可证之前或营业执照、许可证到期后擅自开展经营活动，甲方有权解除房屋租赁合同及本协议，没收租赁保证金，由此引发的所有责任均

由乙方承担。

(四) 如租赁物业作为乙方经营场所并办理了营业执照，则：

1、乙方应于租赁合同终止或者解除之日起 15 天内完成注册地址变更的迁出手续。如逾期完成，每逾期一日，按最近 3 个月时间内的平均日租金的两倍向甲方支付违约金。

2、在乙方按房屋租赁合同及补充合同约定履行相关义务，并完成注册地址迁出或注销手续之日起七个工作日内，甲方应无息退还租赁保证金。

### **第三条 关于装修和改扩建的约定**

(一) 乙方在租用期间，需要对租赁房屋进行装修的，装修方案需先征得甲方书面同意。甲方同意乙方装修方案，并不代表该方案已符合相关法律法规规定，乙方需自行向有关政府部门进行报批并单方承担所有风险。在取得有关部门批准前，乙方不得对该房屋实施相应行为。否则，乙方必须对该等非法工程而引起的一切后果独自承担责任（包括对甲方因乙方违反本条规定而引起的一切损失、索赔、开支、诉讼负全额赔偿的责任）。经甲方同意的装修所涉装修图纸（方案）等文件，加盖乙方印章后报甲方备案留存。

(二) 如乙方提交的装修方案甲方不同意，或乙方实际装修与甲方同意的装修方案不符，或不经甲方同意擅自装修的，甲方可要求乙方限期整改，由此引发的一切责任和费用由乙方承担。

(三) 违反本条以上（一）、（二）情形的，甲方有权单

方解除本合同，没收租赁保证金，且甲方无须就乙方已完成的装修作出任何补偿。

（四）乙方装修成本在本合同约定的租赁期间折旧完毕（不超过五至八年）。如合同到期或因乙方原因合同提前解除导致合同终止，乙方无权向甲方主张任何装修补偿。

（五）本合同履行期间，乙方需要对租赁房屋改建或扩建，乙方须自行办理好租赁物业改扩建的申报、报建、消防、环评等政府相关手续后方可进行改造或扩建，甲方只提供现有的相关物业资料给乙方并配合办理相关手续，办理所有手续、改扩建的一切费用和 risk 由乙方承担。且不论发生何种情形，乙方均不得向甲方主张该等改扩建费用。

（六）乙方未办理合法手续擅自扩建或改造的，甲方有权解除租赁合同，收回租赁物业，没收租赁保证金并要求赔偿一切损失。

（七）不论何种原因甲方收回物业，改扩建形成的资产无偿归甲方所有，乙方只拥有在租赁关系合法存续期间改扩建形成资产的使用权。

#### **第四条 房屋维修义务及设施费用的承担**

乙方在租赁期内必须保持该房屋内部所有的装修、设施、排水设备、装配（如租赁物业装配的电梯由乙方单独使用，则乙方负责电梯的维修和保养）和所有添加物处于良好的、清洁的状态，乙方负责房屋的所有维修义务，所需费用由乙方承担。由于乙方的作为或不作为导致该房屋及其设施损坏的，乙方须承担由此引发的一切责任（包括但不限于不及时

维修导致漏水、墙面脱落或使用过程中任何导致人身损害等引发的一切损失及赔偿责任)。

**第五条** 合法使用租赁物、设置广告牌、环保、知识产权等方面的约定

(一) 乙方不得使用或引起、许可使用租赁物业的任何部分作为违法或不适当的目的使用(包括但不限于在租赁物业内销售生产假冒伪劣产品,销售产品和提供的服务侵犯他人商标、著作权、服务标志、代理权及专利权)。如经查获,由乙方承担法律责任,甲方有权要求乙方立即停止侵权行为或违法商业行为。

(二) 乙方在获得甲方书面同意前,不得在租赁物业外部展览、展示、悬挂任何广告以外的标志牌等装置。乙方租赁的物业如需安装户外广告的,乙方应自行向有关政府部门报批,将批准材料及方案报甲方同意后方可实施,如广告属于乙方自用不收费,如果属于营利性的经营性广告甲方有权按市场广告费收取费用。

(三) 乙方须保证在该房屋内发出的任何声响、噪音或振动应完全符合国家或地方政府相关标准,并保证在该房屋内排出之污水、废气等亦完全符合国家及地方政府相关标准。

乙方违反以上约定,甲方有权要求其限期整改,逾期未整改的甲方有权解除租赁合同,没收租赁保证金,并要求乙方承担一切赔偿责任。

**第六条** 转租的约定

(一) 转租或视同转租行为情形

- 1、乙方将租赁物业部分或全部出租给任何第三方；
- 2、乙方租赁以上物业为开展特定项目，乙方通过与第三方签订合作协议，约定部分或全部退出该项目，从而达到转租目的。
- 3、乙方批准或容许其他任何安排或交易，致任何第三者获得使用、占有、享用该房屋或其任何部分的权利的行为，无论第三方为此是否支付对价。

（二）乙方实施以上转租行为，需事先报甲方书面批准，且转租合同在事先报甲方审核后，在符合甲方所设立的相关前提条件下才能转租。签订转租合同后，乙方与受转租人签订的相关补充合同也应报甲方审核后方能签署。

（三）乙方未按本条约的约定，擅自将租赁房屋转租第三人，甲方有权解除租赁合同、收回物业、没收租赁保证金，因此造成的一切法律责任及后果均由乙方及第三人承担，与甲方无关；造成甲方其他损失的，甲方有权向乙方或者第三人追偿。

（四）经甲方同意的转租，乙方与受转租人的租赁合同、补充协议要报甲方备案，乙方要保证备案合同的真实性，如乙方向受转租人收取的保证金高于乙方向甲方缴纳的租赁保证金，则差额部分由乙方在收取受转租人保证金之日起三日内向甲方补足。逾期十日不补足的，甲方有权解除租赁合同。

（五）乙方对受转租人的义务承担连带责任。

（六）乙方承诺转租房屋不得向受转租人收取租金、水

电费、物业管理费及租金保证金以外的其他任何费用（包括进场费等费用），并保证受转租人不得再行转租，否则甲方有权解除租赁合同，没收租赁保证金，要求乙方赔偿一切损失。

（七）经甲方同意，乙方转租后受转租人引发的所有责任（包括因转租关系产生争议引发的装修损失赔偿、乙方转租引发的群体租户上访、受转租人按期搬离租赁物业将物业在良好的状况下交付甲方等）由乙方全部承担，如发生群体上访等行为损害甲方利益的，甲方可以解除租赁合同，没收租赁保证金，且要求乙方赔偿一切损失。

（八）乙方承诺，转租期限应在甲乙双方约定的租赁期限内；如乙方与受转租人的转租期限超出甲乙双方约定的租赁期限，超出部分无效，甲方有权单方解除租赁合同，并没收租赁保证金；因此而给甲方造成的一切损失，由乙方负责赔偿。

（九）乙方或受转租人应按时发放所聘请员工的工资和缴交社保（即“五险一金”），不得无故拖欠或不缴交社保。若发生拖欠员工工资一个月以上或未按规定缴交社保的情形，且不按甲方要求进行整改的，甲方有权单方解除租赁合同。

（十）乙方、受转租人向甲方承诺，承租人和受转租人的纠纷由其自行解决，不得向甲方提出任何主张或要求；

乙方、受转租人承诺在出租屋内无论出现任何经济、刑事、消防等事故或纠纷（包括但不限于拖欠工人工资、货款，

管理不善导致的人身伤害，故意伤害、盗窃、抢劫等犯罪，火灾等），所有责任均由承租人和受转租人承担，不得向甲方提出任何索赔要求。

## **第七条 拆迁或旧改**

（一）本租赁合同履行期间，遇政府征地、旧改拆迁等情形需对物业进行拆迁，导致租赁合同无法继续履行的，甲方可行使合同解除权。

（二）出现本条款第（一）条之情形租赁合同解除的，双方互不追究违约责任，甲方只需提前一个月通知乙方搬迁，乙方必须按期搬迁并交还物业，且乙方不得向甲方或任何第三方主张装修补偿等任何权利。

（三）如出现本条第（一）款之情形，物业已转租，清退所有租户及引发的所有法律责任由乙方承担。

## **第八条 有关违约的约定**

（一）双方确认，因乙方违约导致租赁合同提前解除，乙方缴交的租赁保证金仅是给甲方造成的损失赔偿的一部分，与违约金无关，且乙方已享受的装修期间及免租期间的租金，也可视为甲方的损失。

（二）乙方违约，甲方除行使合同解除权外，还可行使的权利包括：可向乙方要求赔偿甲方因追讨欠款所遭受的一切损失、费用、开支；甲方在提前四十八小时书面通知乙方的前提下，可立即停止向该租赁物业提供水、电、封锁出租物业等措施，甲方对乙方因此而蒙受的任何损失不承担任何责任。

若甲方按照上述约定行使权利时，在甲方暂停水电封锁出租物业期间，乙方不得以此为由拒付该期间的租金、物业管理费及其他费用。

（三）乙方逾期搬离物业十日以上，甲方有权进入该房屋，该房屋内所有装修、设施和物品视为乙方放弃前述物品。甲方无需为装修、设施和物品的剩余价值向乙方做出任何补偿。

**第九条** 乙方在租赁期内任何时间或在租赁期结束时以任何理由迁出租赁物业，除可搬走乙方合法所有的可移动资产外，乙方所投入的装修及与物业不可分离的设备（含电梯）等无偿归甲方所有，乙方在搬离物业时，不得损坏装修物和设备，并保持门窗、电梯、水电等设施设备完好，如有损坏应予以赔偿。

如乙方搬离物业，租赁物业内有乙方遗留下的任何家具、物料、设备或其它任何物品，均视为乙方放弃前述物品，甲方有权以任何方式处理前述品，乙方不得异议，也不得追究甲方责任和要求甲方赔偿。同时，甲方亦有权向乙方追讨因清除、处理前述物品所产生的所有费用。

**第十条** 因乙方违约，致使甲方解除租赁合同的，自租赁合同解除当日，乙方应搬离租赁物业。乙方逾期搬离，逾期期间乙方应向甲方支付的租金或占用费按租赁合同约定的前三个月的平均租金的双倍（如转租，且转租租金高于甲乙双方约定的租金价格，则按转租租金的双倍）计算占用费。

**第十一条** 本协议发生的争议，由甲乙双方协商解决解



决；协商不成的，依法向人民法院提起民事诉讼。

**第十二条** 本协议为在签署本协议之前所签署的《深圳市房屋租赁合同书》的组成部分，经双方代表签字盖章后生效、与双方签订的《深圳市房屋租赁合同书》均具同等法律效力，但与本协议有不一致之处，以本协议为准。

**第十三条** 本协议一式三份，甲方执二份，乙方执一份，均具同等法律效力。

甲方(签章):

乙方(签章):

法定代表人:

法定代表人:

联系电话:

联系电话:

银行帐号:

银行帐号:

委托代理人(签章):

委托代理人(签章):

年 月 日

年 月 日