

租赁合同补充协议书

出租方：深圳市龙岗区深龙创业投资有限公司（以下简称甲方）

承租方：（以下简称乙方）

甲、乙双方已于 年 月 日签订了深圳市 宝安区 龙光世纪大厦 2 栋 5-51 号 的《房屋租赁合同》，现双方协商一致，签订补充协议如下：

第一条 出租房屋情况

甲方出租的租赁房屋，以现状作为出租和交付的条件。乙方对租赁房屋及周边现状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 关于将承租租赁房屋作为经营场所办理营业执照的约定

（一）乙方确认按现状承租租赁房屋，无论租赁房屋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租赁房屋，承担因此带来的所有风险，并不得据此拒付租金。

（二）乙方保证在租赁房屋内开展经营活动前，必须办理完毕满足物业用途经营所必需的执照、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）。乙方在租赁房屋开展经营活动期间必须确保该执照、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）如租赁房屋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。

2、在乙方按物业租赁合同及补充协议约定履行相关义务，并完成注册地址迁出或注销手续后，甲方根据《房屋租赁合同》约定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，书面向甲方提出装修申请。乙方实施装修不得损害租赁房屋主体结构，影响房屋使用安全。装修改造所涉及图纸、施工批准等按法律相关规定向政府部门进行报建及验收，装修方案（图纸、施工批准等）及政府批复手续需向甲方报备（装修方案所涉装修图纸等文件，加盖乙方印章后报甲方备案留存），报备不视为甲方对方案进行审批、核准，装修方案的合规性以上级审批部门审核意见为准；在取得有关部门批准前，乙方不得对该房屋实施装修行为。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、维权负全额赔偿的责任）。

（二）如甲方不同意乙方提出的装修申请，或乙方实际装修与报备甲方的装修方案不符，或不经甲方同意擅自装修的，甲方有权要求乙方限期整改，同时乙方承担由此引发的一切责任和费用。

（三）如有以上（一）或（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）如因合同到期或因乙方原因导致合同提前终止，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，需经甲方同意，甲方同意不视为改建或扩建行为已符合相关法律法规规定，乙方须自行办理好租赁房屋改扩建的申报、报建、消防、环评等政府相关手续后方可进

行改造或扩建。甲方负责提供现有的相关租赁房屋资料给乙方并配合办理相关手续，手续、改扩建所产生的一切费用和 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，收回租赁房屋，没收租赁保证金并要求赔偿一切损失。

(七)不论何种情形，甲方收回租赁房屋，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、设施设备和所有添加物处于良好的、清洁的状态，乙方负责房屋内部的所有维修义务，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、墙面脱落等引发的一切损失及赔偿责任）。乙方拒不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担，乙方拒不承担的，甲方有权在保证金中扣除相关费用，扣除后乙方应予补足。

第五条 合法使用租赁物的约定

(一)乙方不得使用或引起、许可使用租赁房屋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房屋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。乙方不得将该物业作为餐饮接待场所。

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）乙方承诺严格履行房屋管理责任，未经甲方书面同意，不得再将房屋转租、分租他人或改变租赁房屋用途。如甲方同意转租，乙方需将转租相关合同资料文件报甲方备案。

乙方未履行上述义务的，甲方有权责令乙方限期整改，乙方拒不整改的，甲方有权解除租赁合同、收回租赁房屋、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。

（二）乙方承诺，在甲方书面同意转租的情况下，乙方转租房屋不得向次承租人收取租金、水电费、燃气费、租赁房屋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）。否则甲方有权解除租赁合同，没收租赁保证金。

（三）乙方承诺合规经营并承担房屋安全管理责任，由乙方及房屋使用人引发的一切事故与纠纷（包括但不限于：民事纠纷、经济纠纷、劳资纠纷、人身财产损害事件、违法行为及刑事案件、消防安全事故及其他安全事故等各种纠纷、事故及其他意外）应由乙承担责任并负责给予妥善处理，不得损害甲方合法权益，不得就此向甲方主张索赔；甲方因上述事件受到损失的，有权向乙方或其他责任方追偿。

如乙方对相关事件未能妥善处置，导致发生群体上访等事件损害甲方利益的，甲方可以采取解除租赁合同或没收租赁保证金等措施，且要求乙方赔偿一切损失。

（四）乙方承诺，房屋转租期限应在甲乙双方约定的租赁期限内，超出部分无效，乙方未妥善处理转租关系，给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方予以赔偿。

第七条 特别约定

(一) 不论何种情形, 甲乙双方的租赁合同终止, 乙方应返还与租赁房屋移交给乙方时数量、规格相当, 状况完好的设施设备, 否则乙方应作出相应赔偿。

(二) 签订租赁合同之前, 如为企业承租, 乙方需出具担保函, 由乙方股东或实际控制人为乙方在租赁期限内应支付出租方全部款项之付款义务, 承担不可撤销的连带担保责任, 担保期限至租赁期结束后一年。如为自然人、个体工商户或在中国境内依法注册并正常经营的法人或其分支机构及非法人组织承租, 乙方需提供租赁履约保函, 担保金额为 6 个月租金 (首年首月租金标准), 担保期限至租赁期结束后一年。

(三) 合同租赁期限届满后, 本物业需重新进行招租。

第八条 有关违约的约定

(一) 乙方构成违约的, 双方认可甲方有权按照合同约定没收保证金或向乙方收取违约金或损失赔偿金 (甲方有权直接在保证金中予以扣除), 因此造成保证金减少的, 甲方有权要求乙方在限期内予以补足。保证金不足以弥补的, 甲方有权向乙方追偿。

(二) 乙方构成违约的, 甲方除行使合同解除权外, 还可行使的权利还包括: 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, 可停止向该租赁房屋提供水、电、封锁租赁房屋等措施, 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租赁房屋期间, 乙方不得以此为由拒付该期间的租金、租赁房屋管理费及其他费用。

(三) 乙方逾期搬离租赁房屋十日以上, 甲方有权进入租赁房屋, 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。

（四）如乙方违反合同约定从事非法活动致使租赁房屋被查封，或监管失职过失、放任导致租赁房屋出现甲方即便收回房屋后仍无法对外出租的（包括但不限于出现重大舆情事件、人身损害纠纷、涉刑涉黑事件等），甲方有权立即收回租赁房屋，并要求乙方就妨碍租赁房屋出租、转让事件影响期间按本合同约定租金标准支付损失赔偿，乙方无条件接受并配合腾迁房屋，乙方应在接到甲方书面通知7个工作日内，就租赁房屋内乙方所有的动产财产、与租赁物业不可分割的后置添附物、装饰装修等，恢复租赁房屋原状并搬走，无法搬走或恢复的，视为乙方放弃所有权；

如乙方已因前述相关事件法人陷入经营僵局（包括但不限于法人资产冻结、破产、乙方相关负责人受限于公检法等司法程序的），乙方无法处置或不做有效回应的，对乙方现存租赁房屋的物品甲方享有留置权，为避免甲方租赁房屋陷于乙方事件而持续闲置造成损失扩大，视为乙方全权委托甲方处置，甲方有权在乙方收到甲方书面告知处置方案三个工作日后无任何书面反馈的，就乙方留存物品（人身属性较强的、已知悉相关物品所有权非乙方的除外）在公证或第三方见证清点明细或诉请法院救济，进行包括但不限于提存、拍卖变卖等处置方式，优先折抵按照以下顺序受偿：处置费用、甲方垫付的乙方债务、甲方维权费用、甲方损失。

如上述事件发生后，乙方现存租赁物业的物品所有权不明或存在争议，乙方收到甲方处置方案后不做回应而甲方错误处置的，造成第三方损失的由乙方承担。

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房屋，在履行第八条第（一）项约定后，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租赁房屋不可分离的设备等无偿归甲方所有，乙方在搬离租赁房屋时，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。

如乙方搬离租赁房屋，租赁房屋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，自租赁合同解除之日起五日内，乙方应搬离租赁房屋。乙方逾期搬离，逾期期间乙方应向甲方支付按照最后应付月份租金的双倍计算支付占用费。

第十一条 本协议发生的争议，由甲乙双方协商解决；协商不成的，依法向甲方所在地人民法院提起民事诉讼。如乙方违约导致甲方主张权利的，乙方应当赔偿甲方因此主张权利所支出的费用，包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、担保费用等。

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

第十三条 协议一式四份，甲方执三份，乙方执一份，均具有同等法律效力。

甲方：深圳市龙岗区深龙创业投资有限公司

法定代表人（或授权委托人）：

签订日期：

乙方：

法定代表人（或授权委托人）：

签订日期：

