

## 房地产租赁补充协议

甲方：

乙方：

经甲乙双方协商一致，同意就双方签订的《房地产租赁合同》中未尽事宜签订补充协议如下：

一、签订本协议时，甲方已经明确告知乙方所租赁房屋的性质、现状和限制经营范围，乙方知悉并认可。如因租赁房屋的性质、现状和限制经营范围等问题致使乙方无法实现租赁使用目的，甲方不构成违约，双方协商终止本合同，但甲方不退还乙方缴纳的租赁保证金、管理费保证金。

二、乙方应按双方约定的用途使用房产，有下列行为之一的，乙方构成违约，甲方有权单方面解除本合同，造成甲方损失的，由乙方负责赔偿：（1）从事养老服务、幼儿园、托儿所、夜总会、酒吧、桑拿、沐足、网吧、棋牌、酒楼、旅业、公寓、餐饮、易燃易爆有毒危险品等相关行业；（2）污染类行业；（3）影响办公环境的相关行业或用途；（4）噪音超过 60 分贝的行业；（5）从事不限于上述用途负面清单等不符合国家法律法规和业主方出租限定范围的用途（用途有争议的，以业主方解析为准）；（6）擅自将承租的房屋转租；（7）擅自将承租房屋转让、转借他人或擅自调换使用的；（8）擅自拆改承租房屋结构或改变承租房屋用途的；（9）利用承租房屋进行违法活动的；（10）故意损坏承租房屋。

三、在合同期内，如乙方拖欠租金，甲方有权向乙方收取违约金，违约金按拖欠日乘以月租金的 0.5% 计算。经甲方两次书面催款，乙方仍拖欠租金的，在甲方发出第三次催款通知的同时，甲方有采取停止供应或使用水电的权利，由此给乙方造成的一切损失由乙方自行承担。

四、在合同期内，如乙方因拖欠租金累计被甲方发出催款通知三次或三次以上的，合同期满后视情况取消乙方的优先续租权或者续租资格，乙方同意放弃。

五、乙方拖欠租金和违约金的数额累计达到 2 个月租金的，甲方有权单方面解除本合同并收回租赁房屋，乙方投资在租赁房屋内的装修、设施设备及物品将全部作为抵押，甲方有权采取封存、拍卖等措施，用以抵偿乙方所欠租金。除此之外，甲方不退还乙方缴纳的租赁保证金和管理费保证金，并有权按原《房地产租赁合同》第五条第 2 款的规定向乙方追讨违约金。

六、在合同期满，乙方缴清全部费用、甲乙双方办妥有关手续后，甲方将租赁保证金和一个月管理费保证金通过银行转账方式无息返还给乙方。乙方退场时须将甲方开具的相关保证书凭据交回甲方。

七、合同期内双方协商同意提前解除合同，乙方须支付等额于解除合同之日起至合同期满日的合同印花税的金额给甲方。

合同期内提前解除合同，乙方须将租赁合同原件交还给甲方，并到房屋管理局租赁登记所办理相关的合同终止手续。

若乙方未经甲方同意自行提前解除租赁合同的，甲方除不退还乙方租赁保证金和管理费保证金外，还有权按原《房地产租赁合同》第六条第3款的规定向乙方追讨违约金。

八、乙方负责承担承租场地内的管理费及水电费，乙方每月按时向在管物业的管理处交纳相关费用。如乙方没有按时交纳管理费及水电费，导致甲方被追讨该点所述费用的，甲方有权追讨乙方所欠的全部费用及滞纳金。

九、本合同租赁期内，乙方需加装电梯的：

1、加装电梯的全部费用（包括但不限于安装、使用、维护、保养、年审等费用）由乙方自行承担。

2、加装电梯的方案须报甲方审核，并征得业主的书面同意。凡涉及市政规划等有关部门的报批手续由乙方负责办理并承担报批费用。业主对乙方加装电梯给予必要的协助，如提供有关图纸、文件，并根据有关规定出具加装申请报告书等。

3、租赁期内，乙方承担电梯的管理、维护和保养责任，因电梯导致他人人身伤害或者财产损失的，由乙方负责处理并承担责任。

4、租赁期满后，无论乙方是否可以实现续租，电梯的所有权均归业主所有，乙方不得向甲方或业主主张任何补偿、赔偿。乙方必须保证在本合同租赁期届满后，电梯以完整、安全、稳定、可靠的运行状态移交甲方。

十、乙方须按照政府的规定办理各类证件手续，并自行承担相关的全部费用。

十一、乙方自行承担并交纳政府规定的各项税费。

十二、乙方必须详细了解《用户手册》及《装修手册》的内容，并与大厦管理处签订《租户入住公约》、《防火安全责任书》、《社会治安综合治理责任书》及《装修承诺书》后方可进场。

十三、乙方须在本合同期满、终止或者收到甲方合同解除的通知后10日内搬迁并将所承租场地内的物品清理干净，但已形成附合的装饰装修物，出租人同意利用的，无偿归出租人所有；不同意利用的，出租人有权要求恢复原状。逾期未清理的，视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处置，并停止租赁房屋的水电供应，由此所造成的一切损失由乙方自行承担。因乙方逾期搬迁或者清理给

甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿。

十四、乙方应在租赁期满或提前退租时将所承租场地的固定设施按照正常良好的使用状况归还给甲方，但甲方有权要求乙方负责将承租场地的固定设施恢复原状，乙方应按甲方要求履行。

十五、乙方进行的二次装修须通过\_\_\_\_\_（属地）消防部门的验收。

十六、租赁期届满，甲乙双方租赁关系自然终止，双方租赁关系不因本合同其他任何约定获得延续的，乙方须立即将房屋交回甲方。否则，甲方有采取停止供应或使用水电的权利，由此给乙方造成的一切损失由乙方自行承担。

十七、本补充协议上约定的条款与原《房地产租赁合同》存在不一致的，以本补充协议约定的条款为准，本补充协议未明确事项，仍按原《房地产租赁合同》约定执行。

十八、本合同所述的租赁存续期是指合同租赁期内尚未履行的租赁期限。

十九、合同期满续租时，乙方如无违约情况，在同等条件下有优先承租权。

二十、通知联系

1、通知。本合同规定的任何通知或其他通信应以专人递送或挂号邮件、快递邮件送达或传真至下述地址，或通过在中国大陆公开发行的报纸送达：

(a) 出租方：

地址：

传真：

(b) 承租方：

地址：

传真：

2、收到日。如无相反证据证实任何通知或其他通信并未收到，则下述情况之一被视为适当送达：

(a) 如以专人递送，在递至二十.1条所述的地址时，由被送达方的人员签收；

(b) 如以挂号邮件或快递邮件递送时，在邮件递送日；

(c) 如以传真传送，在发件方收到收件确认时；

(d) 如以中国大陆公开发行的报纸送达，在报纸登载相应信息日。

3、如任何一方更改联系地址，应毫不迟延地立即书面通知对方。

二十一、免责条件

- 1、房屋如因不可抗拒的原因导致损毁或造成乙方损失的，甲乙双方互不承担责任。
  - 2、因市政建设需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲乙双方造成损失，互不承担责任。
- 因上述原因而终止合同的，租金按实际使用时间计算，多退少补。

二十二、本协议一式四份，作为合同附件与原《房地产租赁合同》具法律效力。协议自签订之日起生效。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

甲方代表签名：

乙方代表签名：

签约时间：

签约时间：

房地产租赁合同补充协议