住房租赁合同

合同编号:

惠州市住房和城乡建设局 制

惠州市住房租赁合同

合同编号

出租人（以下简称甲方）：

地址： 邮政编码：516008

联系电话：

承租人（以下简称乙方）：

身份证号： 联系电话:

联系地址: 邮政编码：

为确保租赁住房合理有效利用，保护双方合法权益，甲乙双方在自愿、平等的基础上，根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规、规章和规范性文件的规定，经双方协商一致，订立本合同。

**第一条 房屋基本情况**

甲方同意将座落于 市 区 路（街、巷）

号 （小区） 栋 单元 房的住房（以下简称该房屋）出租给乙方居住使用。该房屋建筑面积约 平方米，建筑结构为 框架剪力墙结构 ，户型为 室 厅 厨 卫。房屋设施设备见附件，该附件作为甲方按照本合同约定交付使用和乙方在本合同解除或者终止后交还该房屋时的验收依据。

**第二条 租赁期限和用途**

1. 该房屋租赁期限为 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。
2. 该房屋仅限乙方居住或与其家庭成员共同居住，其他暂住人员与乙方不存在租赁关系，乙方无权转租或擅自处分该房屋。
3. **租金、租金补助标准及实缴租金全额**

该房屋按套计算租金，月租金总额为人民币 元（大写： 仟 佰 拾 元）（含税）。

合同签订并办理入住手续满半个月不足一个月解除租赁合同的，租金按一个月收取。满一个月后解除租赁合同的，租金按月收取租金。

**第四条 租金缴纳**

租金按月缴纳，乙方应于每月11-15日（含本日，节假日顺延）向甲方缴纳当月租金。乙方逾期交纳租金，从逾期之日起，乙方按欠交租金总额每日千分之一的标准向甲方支付违约金。

乙方将租金缴纳至甲方指定账户：

账户名：惠州市住房和城乡建设局

开户行名：中国建设银行惠州江北支行

开户账号：4400 1718 6460 5049 2530

**第五条 履约保证金**

签订合同后，乙方在收楼时应向甲方按3个月的月租金标准一次交纳履约保证金 元（大写： 仟 佰 拾 元）。合同期满或终止后，乙方如无违约行为的，甲方应全额退还履约保证金（不计利息）。

**第六条 租赁期间相关费用的承担**

租赁期间的相关费用，双方约定按照下列方式承担：

（一）与该房屋有关的共有部分、共用设施设备的维修、更新和改造的专项维修资金及按相关规定应由甲方承担的其他费用，由甲方承担;

（二）房屋租赁期间，发生的与使用承租房屋相关的费用，包括水、电、燃气、电视、电话、网络以及物业服务(含垃圾清运)等费用，由乙方承担;

（三）实行物业管理的房屋，乙方应服从物业服务单位的统一管理，并与物业服务单位签订物业服务协议，按期缴纳承租房屋的物业管理服务费。

**第七条 房屋的交付及返还**

（一）甲方应当接照合同约定时间将房屋交付乙方，并确保交付的该房屋及其附属设施能够实现租赁目的，保证其安全性符合有关法律、法规、规章和政策的规定。

（二）合同提前解除或租赁期满不再续租，乙方自合同终止之日起10日内，将该房屋及附属设施设备和相关物品返还甲方，结清租金及使用承租房屋相关的费用等全部款项。验收时发现房屋及附属设施、设备有损坏或丢失的，由乙方负责赔偿。

（三）乙方返还房屋时，应将自有物品进行处理。乙方不作处理的，视为乙方放弃所有权，甲方可作废弃物处理。

**第八条 房屋的使用及维修**

（一）乙方应按照有关法律、法规和规章的规定，合理使用并爱护该房屋及其附属设施(含设备，详见附件清单，下同)。因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障，乙方应负维修责任，维修所产生的费用由乙方负担。

（二）甲乙双方按照相关法律、法规、规章和政策的规定或双方的约定，认真履行各自承担的安全消防义务。乙方承诺不在该房屋内存放易燃易爆、有毒有害等危险物品，不私自改变供电线路，不违规安装电器设备等。甲方确保该房屋消防安全设施符合相关法律、法规、规章、技术规范和政策规定的安全标准。并督促物业服务单位做好公共区域的消防安全工作。乙方为租住房屋安全负责人。乙方发现安全隐患应及时报告管理方维修处理、乙方在房屋内违规存放危险物品、违规使用附属设施不当所导致的人体伤残和法律纠纷，甲方一概不负责任。

（三）对甲方实施的室内及相邻区域的维修工作，乙方应积极配合。

（四）在使用该房屋过程中，该房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时通知甲方，并采取必要措施防止事态进一步扩大；甲方应及时进行维修或委托乙方代为维修，维修所产生的费用，因乙方过错或使用不当造成的，由乙方承担；非因乙方过错或使用不当造成的，由甲方负担。

（五）乙方不得擅自对该房屋进行装修、扩建、加建、或改变原有使用功能和内部结构；如有特殊情况确需对该房屋进行装修、扩建、加建、或改变原有使用功能和内部结构的，须事先征得甲方的书面同意，并将设计图纸和设计案报甲方批准后方可施工。乙方对承租的房屋装修装饰必须遵守《住宅室内装饰装修管理办法》《建设部令第110号》的规定；实施物业管理的区域，乙方须遵守物业管理的有关规定。乙方如不遵守上述规定，甲方有权责令乙方停止装修，并由乙方承担此造成的损坏责任和修复损失。

**第九条 租赁合同的续签**

租赁期满，乙方应如期交还该房屋。如需继续租住，乙方应在租赁期满3个月前向甲方提出续租申请。经甲方同意后，双方重新签订租赁合同。若甲方不再继续出租房屋，乙方应如期交还该房屋。

**第十条 单方解除权的行使**

（一）甲方有下列行为之一的，乙方有权解除合同，甲方应按照乙方实际租住月数退还乙方剩余租金和全部保证金:

1、甲方未按约定交付房屋超过15日或者交付的房屋不符合工程质量安全标准；

2、甲方未按本合同约定履行房屋维修义务，严重影响正常使用的。

（二）乙方有下列严重规违约行为之一的，甲方可书面通知乙方解除本合同(自通知书下达乙方之日起解除)，收回出租房屋。合同解除后，乙方交纳的履约保证金作为违约金不予退还。给甲方造成损失的，乙方应赔偿造成的损失，有转租转借行为的，还应向甲方返还转租转借期间的不当得利。

1、擅自互换、出借、转租、分租、抵押的；

2、将房屋用于经营性用途或者改变使用功能的；

3、拖欠租金或其他费用60天或以上的；

4、在出租房中从事违法活动的；

5、违反租赁合同约定的；

6、因故意或者重大过失，造成租赁住房严重毁坏的；

7、违反法律、法规、政策规定或合同约定的其他违法、违约情形。

**第十一条 合同终止事项**

（一）本合同约定的租赁期限到期，本合同自动终止。

（二）租赁期间，因不可抗力导致合同无法履行的，本合同自动终止，甲乙双方互不承担责任。

（三）因城市建设需要拆迁租赁住房的，接照国家和省有关规定执行。

（四）出租房屋被收回的，乙方应当自收到解除合同或者终止合同通知之日起10日内搬迁，并办理相关手续。有正当理由无法按期搬迁的，可以申请最长不超过1个月的延长居住期限。延长期内，按照本合同第三、四条约定内容收取租金。无正当理由逾期不搬迁的，乙方按照本合同第三条约定租金的2倍收取租金。

（五）任何一方无合同依据或法定事由单方解除本合同的，违约方按月租金的标准向对方支付2个月的租金作为违约金。

**第十二条 争议解决方式**

甲、乙双方就本合同发生的纠纷，应经双方协商解决；协商解决不成的，依法向甲方所在地人民法院起诉。

**第十三条 合同的生效**

本合同一式二份，甲、乙双方各执一份，均具同等法律效力。本合同自双方签字盖章之日起生效，至双方权利义务履行完毕终止。

**第十四条 其他约定事项**

（一）附件作为本合同的一部分，经双方签章后与本合同具有同等法律效力。

（二）乙方承诺：本合同中填写的名称、联系方式、证件信息准确无误，为与甲方联系的唯一方式 。联系方式如有变更，乙方应及时告知甲方。甲方依据上述联系方式向乙方发送的各项通知，发出即视为送达。

甲方(盖章):

法定代表人（或授权代表）:

乙方(签名):

联系电话:

合同订立日期： 年 月 日

**附件**

**房屋附属设施设备清单**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 设施设备名称 | 数量 | 完好状态 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

甲方授权代表确认签字： 乙方确认签字：