

开平市公房管理中心

住宅房屋租赁合同

合同编号：开公房租（ 年）第 号

承租 人（单位）：_____

同 居 人 员（人）：_____

证 件 号 码：_____

联 系 电 话：_____

承 租 地 址：_____



开平市公房管理中心住宅房屋租赁合同

出租方（以下称甲方）：开平市公房管理中心

承租方（以下称乙方）：

法定代表人（乙方）： 证件号码：

代理人（附委托书）： 证件号码：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，经协商一致，订立本合同。

本合同作为乙方承租房屋使用权的依据，甲乙双方均应自觉遵守国家房地产管理的法律、法规、规章、政策以及本市房地产管理的有关规定，自觉履行本合同的条款。

第一条 房屋的坐落、面积、用途、装修、设施情况

1、甲方同意将坐落在开平市_____的房屋按现状出租给乙方，乙方愿意承租该房屋，房屋内一切杂物由乙方自行自费清理。

2、出租房屋建筑面积_____平方米，规划设计用途及双方约定租赁用途均为住宅。乙方承诺，租赁期内未经甲方书面同意，不得擅自改变该房屋的住宅用途。

3、乙方向甲方承诺，租赁期限内，在该房屋内开展的所有活动均严格遵守《中华人民共和国法律》及房屋所在地（开平市）政府的管理规定，绝不实施任何违法违规行为。

4. 租赁物业用途：因特殊需求确需变更房屋用途的，乙方须提前向甲方申请并取得甲方书面同意；若乙方未经书面同意擅自变更用途，即视为严重违约，甲方有权依据本合同约定，单方解除本合同并追究乙方违约责任。

5、甲方已提前向乙方书面披露该房屋的不动产权证办理及产权登记现状（包括但不限于是否已办证、产权是否清晰等）；乙方已对该房屋进行现场实地查验，明确知晓并认可房屋现状（含瑕疵、使用限制等全部情况），自愿承租。乙方承诺：不会以“房屋现状、瑕疵、使用限制或产权登记情况”为由，向甲方主张任何权利（包括但不限于拒付租金、要求赔偿、单方解除本合同等）。

第二条 租赁期限及续租事项及支付方式

1、乙方租用甲方上述房屋租赁期自_____年____月____日起至_____年____月____日止。

2. 乙方清楚并同意，租赁物业属于国有资产，本合同到期后，甲方继续出租的，须通过公开方式招租，在同等条件下，乙方享有优先承租权；如不参加竞投的视为放弃优先承租权(同等条件下)，必须在合同期满后无条件搬出，否则承担由此造成的违约损失和责任，甲方有权没收租赁保证金。

3、租金起算时间从甲方交付给乙方使用起开始计算。租赁期内，乙方每月应按以下要求缴交租金：

20____年____月____日起至20____年____月____日止月租金为（人民币）__万__仟__佰__拾__元__角__分（¥：_____元）；

4、乙方承租房屋的租金按租赁房屋实际范围计算与建筑面积无关，如租赁时间超过半个月而不足一个月的，按一个月计算租金，不足半个月的，按半个月计算租金。乙方必须在每月的10日前缴付当月租金给甲方。

5、乙方选择下述第（___）的方式缴纳租金：

(1) 委托 广东开平市农村商业 银行划缴租金，划缴租金账号：

户名：

账号：

开户银行：

(2) 每月直接到房屋管理单位缴纳租金。

(3) 微信、支付宝扫码或银行转账。

第三条 租赁保证金

1、本合同签订当日，乙方须向甲方缴纳相当于三个月租金（以租赁期最后一年租金标准计算）的款项，作为履行本合同的租赁保证金；，共计（人民币）万____仟____佰____拾____元整（¥____元）。保证金收据号：_____。（保证金总额不足600元的按600元缴纳）

2、租赁期内乙方提出解除合同的，视为违约行为，租赁保证金不予返还给乙方。

3、租赁期限届满时，满足以下全部条件的，甲方无息退回合同履约

保证金：

(1) 乙方付清了全部应付的租金、税金、物业管理费及因本租赁行为所产生的一切费用；

(2) 乙方依约按时交回租赁物业及其设施、设备，且租赁物业及其设施、设备无毁损、干净整洁，无杂物；

(3) 乙方不存在其他违约行为的。

4、租赁保证金收据丢失的，乙方要按照甲方的要求及时到甲方办理挂失手续。

5、因承租人过错造成房屋损坏和拖欠房屋租金、水电费、物业管理费等或因乙方违约行为所产生的费用，甲方有权从租赁保证金中扣除，不足扣除的甲方有权追偿，乙方应在违约后十天内缴清欠款。

6、满足以上退房条款条件的，在办理退房手续后，乙方向甲方交还房屋钥匙，并按下列条款办理履约保证金的退还：

(1) 乙方本人办理的，需持本人身份证原件及复印件、保证金收据原件、本人有效的银行卡或存折复印件；

(2) 委托他人办理的，需持委托文件（委托书）原件、委托人和受托人的身份证原件及复印件、保证金收据原件、委托人有效的银行卡或存折复印件。

第四条 房屋的交付和返还

1、甲方应于____年____月____日前将房屋按约定条件交付给乙方。经双方交验签字盖章并移交钥匙后视为交付完成。

2、租赁期满乙方应于合同到期日____年____月____日前将房屋返还给甲方，并搬出属于乙方的全部设备、物件，期满后房屋里仍有的余物，如双方无约定，视为乙方放弃所有权，由甲方处理，由此产生的一切责任由乙方承担。

3、因乙方责任导致合同解除的，乙方应在收到解除租赁合同通知之日起十天内搬出属于乙方的全部设备及所有物品，逾期未取走的余物，如双方无约定，视为乙方放弃所有权，甲方有权处理并收回房屋，由此产生的一切责任由乙方承担。

4、合同期满前，甲方按公开招租方式确定下一轮招租事项，如乙方不参加竞投或竞投失败，必须在合同期满后无条件搬出，否则承担由此造成的违约损失

和责任，甲方有权没收租赁保证金。

第五条 房屋修缮及装饰装修

1、租赁期间，甲方应负责房屋主体结构(包括屋盖、楼盖、梁、柱、支撑、连接节点和基础)自然损坏的正常维修。除房屋主体自然损坏以外，乙方负责租赁物业的各种管道线路、门窗、卷闸、消防器材及设施、厕所排水及化粪池、退排水设施和其他设备设施，以及自行添置的装饰装修、自行购置的设备设施的日常维护和维修，并承担维护和维修费用。需严格遵守《住宅室内装饰装修管理办法》和《江门市市区住宅室内装饰装修管理办法》。因乙方原因而造成乙方人身伤亡或财产损失的，甲方不承担任何责任；若因此而造成任何第三方人身伤亡、财产损失的，乙方承担赔偿责任。

2、乙方需要对房屋进行装饰装修或增设附属设施、设备，应书面向甲方提出申请，并提交相关方案（图纸等资料），经甲方书面同意后方可施工（甲方不因该审核而对乙方装修行为承担消防安全等任何责任）。

3、乙方的装饰装修活动不得影响房屋结构，未经甲方书面同意不得对房屋（含公共部分）进行扩建、加建、改建（含改变间隔），并严格遵守《住宅室内装饰装修管理办法》和《江门市市区住宅室内装饰装修管理办法》。

4、乙方对房屋进行装饰装修或增设附属设施、设备活动，由此产生的一切费用由乙方承担，且甲方不承担由此产生的一切维修义务。

5、不得改变租赁物业的主体结构，并对租赁物业建筑主体结构安全进行日常监察、检查，如发现重大隐患应及时通知甲方，并做好撤离避险措施；甲方完成维修前，乙方未搬离财物，未远离危险源，未做好隔离措施，而造成乙方人身伤亡或财产损失的，甲方不承担任何责任；因乙方未做好隔离措施而造成任何第三方人身伤亡、财产损失的，乙方承担赔偿责任。因乙方原因错过、延误维修时机而造成乙方人身伤亡或财产损失的，甲方不承担任何责任；若因此而造成任何第三方人身伤亡、财产损失的，乙方承担赔偿责任。

6、甲方修缮房屋或甲方维修工作涉及乙方承租房屋时，乙方应无条件配合甲方，服从甲方安排，不得阻挠施工，不得向甲方进行任何索赔。因乙方不服从甲方安排，不配合或阻挠甲方施工，而造成乙方人身伤亡或财产损失的，甲方不承担任何赔偿责任。若因此而造成第三方人身伤亡、财物损失的，乙方承担赔偿责任。

责任。

7、不得违建建筑，不得占用通道，不得占用公共空地，不得占用租赁物业天面；如需进行装修装饰、制作广告牌、砌墙、拆墙的，需书面申请，应向属地政府相关部门报批后并征得甲方同意方可施工。

8、租赁期满或合同提前解除的，甲方对房屋是否恢复原状拥有决定权。若甲方要求乙方恢复房屋原状的，乙方需在 15 日内将房屋恢复原状并交还甲方。若不用恢复房屋原状的，乙方出资增加的固定、不可移动的设施、设备，一律无偿归甲方所有，可移动的设施、设备由乙方在十日内自行处理，但不得影响甲方房屋结构安全、使用功能和外表基本装饰，逾期不处理的视同抛弃物，由甲方自主处理，乙方应当承担甲方处理所产生的费用和成本，不得提出任何异议。

第六条 甲方的权利和义务

1、甲方有权对租赁物业的使用进行监督管理，乙方应提供相应便利，同意甲方进入租赁物业内检查。

2、甲方有权对租赁物业进行物业安全及安全生产监督检查，对乙方提出整改要求，乙方应提供相应便利，同意甲方进入租赁物业内检查。

3、甲方负责租赁物业原有建筑主体结构的维修，主体结构仅包括：梁、柱、板、墙体(承重墙、剪力墙、原有墙体等)、楼梯间、屋面、基础(乙方需书面提出申请经甲方核准同意后方可维修)。

第七条 乙方的权利和义务

1、依本合同约定按期足额缴纳租金及其他应付费用。

2、租赁期限届满或合同提前解除，按期将承租的房屋及附属设施、设备完好返还给甲方，完成退房手续。

3、不得利用该房屋进行违法活动或进行本合同约定用途以外的经营活动。

4、租赁期内，乙方应当履行消防安全责任，因乙方原因发生消防安全事故，乙方应承担全部责任。

5、租赁期内，不得在房屋内及公共地方储存、堆放易燃、易爆、有强烈刺激气味、剧毒、放射性等有可能危害人体健康、财产安全或影响公共安全的物品；

6、不得在房屋内及公共地方堆放超过房屋结构承载力的物品；

7、不得在建筑内的共用通道、楼梯间、安全出口等公共区域停放电动车和

充电。乙方应保证按消防规范使用该房屋，按安全用电功率合理安全用电，同时接受甲方或甲方授权的物业管理公司的监督，承诺遵守甲方或物业管理公司制定的消防管理制度。

8、不得在建筑内的共用通道、楼梯间、天面、安全出口等公共区域堆放私人物品或杂物；禁止在房屋内室、天面、露台等公共区域从事种菜、种花、养动物、堆放私人物品或杂物等。

9、不得以任何理由拒绝或拖延执行甲方或物业管理公司有关消防管理和整改要求。

10、不得擅自改变房屋原有主体结构。

11、不得擅自改动消防设施。

12、协助甲方做好房屋和设备的安全检查，不得以任何理由和借口拒绝甲方人员入屋进行房屋安全检查，甲方超过 2 次发出整改通知书仍然拒不执行整改的，甲方有权收回房屋，没收房屋租赁保证金。

13、甲方需要对出租的房屋进行解危、加固、维修、改建时乙方应按房屋管理单位的要求在规定时间内搬迁；因城市建设需要征收房屋时，本合同提前解除，如果乙方符合相关条件，甲方进行安置，如果乙方不符合相关条件的，由乙方自行安置，并不得向甲方索取任何费用和损失。

14、租赁期内，乙方应对所承租房屋内发生的人身和财产损失承担相应责任。

15、乙方负责该房屋内通讯、电视信号、水电、燃气的安装、开通和使用费用。

16、乙方承租的房屋实施物业管理的，乙方应当与物业管理服务单位签订物业管理服务合同，并由乙方支付相关物业管理费用。

17、乙方应当配合甲方开展治安、消防、卫生等各项工作的检查、评比、达标等活动。

第八条 合同的解除与终止的条件

1、乙方清楚并同意，租赁物业属于国有资产，有下列情况之一的，本合同终止，乙方应无条件接受，甲方不需作任何补偿：

(1) 甲、乙双方协商一致终止的；

(2) 因不可抗力致使租赁合同不能继续履行的；

(3)政府征收、征用、且甲方同意政府收储(由甲方自主决定是否同意政府的收储;若同意政府收储的,甲方不向乙方承担任何法律责任)的;若存在相应的政府补偿款,涉及甲方土地、租赁物业、装饰、装修、设备设施的补偿款归甲方所有,涉及乙方另行添置的装饰、装修、设备设施的补偿款项归乙方所有;停产停业综合补助费和提前搬迁奖励费由甲、乙双方各分得其中一半;若存在本合同没有约定的其他补偿款(含奖励、补贴、补助)也同样归甲方所有;乙方接到甲方通知后应在规定的时间内无条件迁出,并到甲方办理解除房屋租赁合同手续。

(4)法律、法规规定的其他情形。

2、签订合同后,由于原租户违约未能清退,乙方不追究甲方责任,可以选择协商履行合同或向甲方申请解除合同;

3、甲方有以下行为之一的,乙方有权申请解除合同:

(1)不能提供房屋或所提供房屋不符合约定条件;

(2)甲方未尽房屋修缮义务,严重影响使用的。

4、乙方存在以下任一违约行为的,甲方有权解除租赁合同,合同履行保证金不予退还,乙方并需承担由此引起的一切法律责任,包括但不限于支付甲方因向乙方主张权利而支付的诉讼费、律师费、财产保全保险费以及其他合理维权费,支付甲方违约金(违约金=合同总租金 $\times$ 30%)和赔偿损失:

(1)利用承租房屋进行违法活动的;

(2)擅自拆改房屋结构,影响房屋安全的;

(3)擅自将房屋转租、分租、转借他人或擅自调换使用的;

(4)拖欠房租累计3个月以上的;

(5)损坏承租房屋,在甲方提出的合理期限内仍未修复的;

(6)未经甲方书面同意,擅自改变本合同约定的房屋用途的;

(7)违反本合同第七条乙方的权利和义务的。

5、租赁期满合同自然终止。

第九条 违约责任

1、乙方需依时向甲方支付租金,逾期三个月以上的,甲方有权解除合同,

没收房屋租赁保证金并收回房屋。

2、本合同期终止或解除，因乙方逾期交回租赁物业所造成的一切经济损失及赔偿，均由乙方负责，包括但不限于：乙方应按原合同约定的租金和管理费标准的双倍按实际占用的天数向甲方支付占有使用费和管理费，赔偿甲方因乙方逾期交回租赁物业而向第三方支付的费用、赔偿或补偿，支付甲方因向乙方主张权利而支付的诉讼费、律师费、财产保全保险费以及其他合理维权费，不退回合同履行保证金等。

3、如果双方在履行本合同中产生纠纷无法协商一致解决的，则违约方应承担所约方为维护自己权益支出的包括诉讼费、公证费、律师费等全额费用。

第十条 放弃权利

如甲方放弃本合同条款规定的任何权利，均以书面承诺为准。乙方出现未足额缴付租金或其他款项的情况，即使甲方接受不足额的款项，均不得视为甲方同意减免乙方相关费用，亦不影响甲方追偿不足部分的租金或欠款的权利，更不影响甲方按本合同或法律规定采取其他措施的权利。

第十一条 免责条款

1、因不可抗力或政府拆迁、改造原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。（不可抗力系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。）

2、因国家政策或经鉴定为危房需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

3、因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天计算，多退少补。

第十二条 当乙方承租的房屋所坐落的区域实施有物业管理时，乙方同意接受物业管理，并承担《物业管理服务合同》中出租方应履行的义务，并按时向物业管理企业交纳物业管理费。

第十三条 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款，补充条款及附件均属本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第十四条 本合同在履行中若发生争议，甲乙双方协商解决，协商不成的，任何一方均可向人民法院提起诉讼。

第十五条 甲方已提请乙方对本合同各条款作全面、准确的理解，并应乙方的要求对相应条款作了说明，乙方确认对本合同全部内容不存在误解或歧义。

第十六条 本合同自甲、乙双方盖章签字起生效，所列条款未经双方同意，任何一方不得擅自更改。

第十七条 其他约定事项：（如无其他约定，应注明无约定）

第十八条 本合同未尽事宜，双方可协商补充，一经签署，与本合同具有同等法律效力。本合同自双方签字盖章之日起生效。

第十九条 本合同一式三份，甲方执二份，乙方执一份。

甲方（盖章）：

法定代表人：

经办人：

联系电话：

签订日期： 年 月 日



乙方（盖章）：

法定代表人：

代理人：

联系电话：

签订日期： 年 月 日

本人已知悉和充分理解上述告知的内容。
