**房屋租赁合同**

**甲方（出租方）：成都市公共住房服务中心**

**乙方（承租方）：xxxxx**

甲、乙双方经充分协商，根据《中华人民共和国民法典》的相关规定，同意就下列房屋租赁事项，订立本合同，共同遵守。

一、甲方将位于成都市\*\*\*\*\*\*区\*\*\*\*\*路\*\*\*\*\*号（\*\*\*\*\*小区）栋 号的房屋**（建筑面积xxxx㎡，计租面积xxx㎡）**出租给乙方使用。乙方已对该房屋做了充分了解并愿意以房屋（含设施设备）现状承租（详见交接单）。

二、乙方承租该房屋的用途为（□住宅□商业□车位），乙方保证按该用途合法、合规、合理使用房屋，不得擅自改变其用途。

**三、**甲乙双方议定租赁期限年，租赁期自房屋实际交付之日起算，暂定交付日期 年 月 日，实际交付日期以双方确认的承租房屋交接单日期为准。该房屋月租金为￥**xxxxxx元**（大写：**xxxxxxxx整**）。

四、租金按（□月 □季 □半年 □年）结算，乙方应在房屋交付当日一次性缴纳3个月租金，第二期及其后续租金应在该租赁期开始前5个工作日内一次性缴纳。超过约定期限未缴纳租金的视为违约，甲方有权解除本合同，并按照本合同第十四条第一项的约定处理。乙方可选择下列其中一种方式支付房屋租金：

**1、POS机刷卡支付。**

收款单位：**成都市公共住房服务中心**

支付地址：人民中路一段28号

**2、转账支付。**

收款单位：**成都市公共住房服务中心**

开户银行：

转账账号：

甲方收款后应向乙方出具税务部门印制的正式有效票据作为收款凭证。

五、租赁保证金：乙方应在房屋交付当日一并付给甲方租赁**保证金￥ xxxxxx元**（不计利息），作为乙方遵守本合同项下之条款的履约保证。租赁期届满或本合同终止时，乙方无违约行为、无费用未缴清或已获解决的，甲方无息退还乙方剩余租赁保证金。如乙方有未缴纳费用或应赔偿甲方的费用，甲方有权直接从租赁保证金中扣除。

六、维修养护责任

1、因乙方使用、保管不当或第三人原因造成房屋结构（含承重结构和非承重结构）及其设施设备损坏的，乙方应立即告知甲方，并由乙方自行负责维修加固并承担维修加固费用。涉及房屋承重结构等影响结构安全维修的，乙方还应按照《成都市房屋使用安全管理条例》规定，事前向房屋所在地区（市）县房屋使用安全管理部门申请并获得《房屋结构安全批准书》方可实施。乙方在维修加固过程当中不得损害房屋其他的设施设备、破坏房屋的其他结构（含承重结构和非承重结构）。

2、房屋及其附属设施的自然损坏由乙方负责维修，包括房屋附属的开关、门窗、插座、水龙头、卫浴等日常使用的以及二次装修的设施设备由乙方自行负责维修。甲方如需对房屋安全隐患进行检查或维修时，乙方应按甲方要求积极配合，如因乙方原因导致房屋不能及时进行安全隐患检查、维修而发生房屋安全事故及损失的，乙方承担全部责任。甲方因此向第三方承担赔偿责任的，有权向乙方追偿，追偿的费用包括但不限于：鉴定费（包括但不限于房屋安全评估、事故因素评估、司法鉴定等）、维修费、侵权赔偿费、诉讼费、律师费、交通费等。

七、房屋租赁期内，甲方保证并承担下列责任：

1、上述房屋符合出租使用要求。

2、房屋产权人在本合同期限内如出售上述房屋，甲方应提前壹个月通知乙方。

八、房屋租赁期内，乙方保证并承担下列责任：

1、属于商业用途的房屋，乙方应按照合同约定的房屋用途从事经营活动，不得违反招租方案从事禁止性经营活动。乙方不得擅自改变本合同第二条约定的用途。

2、乙方在签订合同后，可对租赁的房屋（场所）依法开展一般装饰装修工程活动（无房屋承重结构拆改、无增设夹层等）或增设他物。若开展特殊类装饰装修工程活动（拆改房屋承重结构、增设夹层、其他影响房屋结构安全的行为等），应征得甲方书面同意后，按照《成都市房屋使用安全管理条例》规定，事前向房屋所在地区（市）县房屋使用安全管理部门申请并获得《房屋结构安全批准书》方可实施，所产生的相关费用由乙方自行承担。商业如装修或改造方案涉及建筑工程消防设计变更的, 还应当报成都市住房和城乡建设局等主管单位审核批准。

3、不得擅自拆改房屋承重结构或增设夹层、不得随意超设计使用荷载规定增加设施设备进行使用，不得随意变更房屋消防设施设备。

4、乙方不得擅自改变房屋用途，不得在承租房屋内从事非法活动。若乙方的房屋使用行为存在法律法规具体规定的，事先必须取得相关部门的许可或审批文件并交甲方备案。

5、乙方应遵守《中华人民共和国消防法》及当地有关部门规定，承担消防安全责任，做好防火安全、用气用水用电安全，门前三包、综合治理及安全、保卫等工作。乙方应当及时检查租赁房屋内电力线路、用气管道及设施设备，确保安全经营和生活。不得实施在公共区域实施阻塞、占用消防通道、违规电瓶车充电、私拉乱接电线等违反消防安全规定的任何行为。

6、乙方禁止在承租房屋内存放或允许他人存放易燃易爆品、危险化学品、有毒有害物质、毒品等违禁品。

7、乙方应允许并配合甲方对房屋安全隐患进行日常的检查和维修。

8、乙方应在租赁期届满或本合同终止之日起7日内将房屋腾空、恢复房屋内原有设施设备和空间结构并交还给甲方，在此7天内腾房期间乙方应按当时租金标准支付房屋占用费。

9、乙方在租赁期限内因开展经营活动所产生的经营风险，由乙方自行承担；在租赁期满后腾退房屋时，不得以存在该类经营风险为由拒绝腾退或要求甲方延缓腾退时限。

10.不得从事法律法规规定的禁止性规定的行为，或法律法规规定的违约行为。

11.乙方放弃作为承租人对上述房屋的优先购买权。

九、**房屋租赁期间，发生的与使用承租房屋相关的水电气费、物业管理费、停车费、光纤宽带费、生活垃圾清运费和应分摊的其它费用，以及政府有关部门征收与使用承租房屋有关但本合同未列出的费用，均由乙方承担。**乙方应按时向相关单位缴交上述费用，并承担逾期缴交的责任。若乙方利用该房屋地址办理相关证件的，乙方应在合同终止之日起十日内办理完毕相关证件地址变更或注销手续（即不再以该房屋地址为相关文件的地址）。如乙方未按时办理完毕相关证件地址变更或注销手续的，每逾期一日，乙方应按本合同年租金总金额的2‰的标准向甲方支付违约金。乙方未履行本条所列举义务前，甲方不予退还其交纳的租赁保证金。

十、乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同，并有权要求乙方承担违约责任：

1、擅自改变房屋结构（含房屋承重结构和非承重结构）或改变承租房屋用途的。

2、逾期3个月未交纳租金的。

3、利用承租房屋进行违法活动的。

4、在房屋内堆放易燃易爆品、危险化学品、有毒有害物质、毒品等违禁品的。

5、故意损坏承租房屋的。

6、拖欠第九条其它应付费用累计超过1个月房租金额的。

7、有其他违反合同约定的行为，或法律法规规定的禁止性规定的行为，或法律法规规定的可以解除合同的违约行为。

十一、如承租房屋及其附属设施设备非乙方的原因根本损坏，且在维修后仍然不能再正常使用导致合同不能继续履行的，本合同自行终止，双方互不承担违约责任，租金按照实际使用期限结算。

十二、因建设需要拆迁、征收或改建该房屋，甲方有权提前解除本合同，且不承担违约责任。因拆迁所产生的补偿/赔偿等归甲方所有，若有文件规定的按相关文件执行，租金据实结算。

十三、合同终止：

1、甲、乙双方经协商一致，解除本合同。

2、合同依法解除。

3、租赁期满的。

4、法律规定或双方约定终止的其他情形。

十四、违约责任：

1、租赁期间，乙方未按期支付租金，自逾期之日起每日按应付未付租金2‰的标准向甲方支付违约金。

2、乙方有本合同第十条规定的情形之一的或法律规定的乙方违约且可以解除合同的情形，乙方按本合同解除时年租金总金额的20%向甲方支付违约金。

3、无法定或约定解除条件的，任一方擅自解除本合同的，应按本合同年租金总金额的20%向对方支付违约金。

十五、凡因本合同产生的或与本合同有关的一切争议，选择下列第（2）种方式解决：

（1）提交 / 仲裁委员会仲裁；

（2）依法向本合同项下租赁房屋所在地人民法院起诉。

十六、上述房产在租赁期内，因房屋租赁行为所需缴纳的税费，由甲、乙双方按规定依法各自承担。

十七、其它约定事项：

1、当出现合同终止或解除等乙方不具备继续承租房屋的情形后7日内，乙方应腾退房屋交还给甲方。超过7日后，逾期1日，按日租金的双倍给付房屋占用使用费；逾期10日以上的（含10日），甲方有权与相关管理单位一同进入承租房屋，对房屋内乙方的家具家电及日常生活用品进行登记，并将其存入甲方指定地点。乙方在收到甲方通知后一个月内到该地点自行领取，并支付相应的保管费用，逾期未领取的，视为乙方自行放弃对全部物品的所有权。甲方有权作无主物品处置，造成损失的乙方自行承担责任。且甲方在上述过程中发生的律师费、清理费、保管费、拆除费、恢复/修复费等一切费用也均由乙方承担。

2、无论因何种原因，本合同终止的，甲方有权要求乙方按房屋承租时原状恢复并保持清洁卫生或向甲方交纳恢复工程（含清洁卫生）所需费用。如经甲方同意不作恢复的，不能拆除的添附物（以不损坏房屋为原则）无偿归甲方所有，且乙方不得要求甲方补偿任何装修费用。

**3、特别约定并优先适用：因原承租人腾退房屋需要时间，且乙方在签订合同时明确知晓房屋尚需等待原承租人腾退。故双方约定，合同签订之日起3个月内，甲方未能将房屋交付给乙方的，3个月期限届满后，甲乙双方均有权解除本合同，且不视为任何一方违约，无需承担违约责任。合同签订之日起3个月内，甲乙双方均不能以房屋无法交付为由要求解除合同，否则解除方应按本合同年租金总金额的20%向对方支付违约金。**

4、甲方根据本合同项下的联系电话、联系地址通知乙方相关事宜，乙方应当主动签收相关通知及文件，不得拒签；甲方按本合同承租的房屋地址或本合同载明的联系地址以邮件的方式寄出相关通知及文件48小时后或甲方将相关通知及文件张贴在本合同承租的房屋门上，视为甲方已送达到。该送达地址适用范围包括双方非诉时各类通知、合同、催告等文件以及就本合同及其附件发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。各方的送达地址需要变更时应当向对方履行书面的通知义务；未履行以上通知义务的，各方确认的送达地址仍视为有效送达地址。本约定作为合同条款中独立存在的条款，不受合同其他条款效力的影响。

十八、本合同未尽事项，甲、乙双方可另行商议并签订补充协议。补充协议和本合同附件经双方签字、盖章后与本合同具有同等效力。

十九、本合同一式 叁 份，甲方执 贰 份，乙方执 壹 份，各份均具有同等效力。

甲方：成都市公共住房服务中心 乙方：

经办人:

经办人： 身份证号：

联系电话： 联系电话：

联系地址：成都市青羊区人民中路一段28号 联系地址：

维修电话：

签约时间： 年 月 日 签约时间： 年 月 日