

广州市直管房 租赁合同

(非住宅)



广州市住房和城乡建设委员会编印

二〇一八年一月印

合同编号：

合同填写说明

- 1.本合同文本适用于广州市直管房（非住宅）租赁。
- 2.本合同须用黑色、深蓝色墨水笔或签字笔填写，不得涂改，所有横线处不留空，没有则填“无”或“/”。
- 3.双方当事人填写的通讯地址、联系电话、电子邮箱等信息应当真实、准确。
- 4.本合同的承租人必须是自然人、法人或其他组织，其中无民事行为能力或限制民事行为能力的自然人必须由其法定代理人代理。

广州市直管房（非住宅）租赁合同

出租人(甲方):

承租人(乙方):

根据国家、省、市有关法律、法规及不动产管理的各项规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同并共同遵守，接受当地房屋行政管理机关的监督、管理。

第一条【基本信息】 甲方同意将坐落在

部位，产别： 的直管房出租给乙
方，作 用途，建筑面积 平方米，租赁面积 平方米(以下
简称房屋) (详见附件三：附图)。

第二条【租赁期限和租金】 租赁期限、租金情况如下:

1.租赁期限自 起至 止。

2.月租金额：人民币 (元)。

3.租金付款方式：每月 结算。

4.租赁保证金： 元；杂费： 元；印花税： 元。

租金按月结算,乙方在每月的第20日前(遇20日为星期六、日时顺延)

将本月租金按上述付款方式缴付给甲方。

第三条【甲方责任】 租赁期内，甲方承担下列责任：

1.按约定时间交付房屋给乙方使用。

2.交付使用房屋的主体结构安全、门窗基本完好。

3.配备基本的给排水、用电（车库除外）。

4.承担房屋主体结构自然损坏的维修和费用。

5.负责对房屋进行定期安全检查。

第四条【房屋交付】甲方应于_____前将房屋按约定条件交付给乙方。双方签订《房屋交接及设备清单》或移交房门钥匙后视为交付完成。

第五条【保证金及合同终止、解叙处理】乙方应于前一次性通过（现金□、转账□）方式向甲方交纳租赁保证金。租赁期满不再续租或终止、解除本合同后，乙方应在三个月内缴清使用期间产生的物业管理费、电梯费、水电费、煤气费、排污费、卫生垃圾费、联防费、有线电视费、电话费、网络使用费及其他相关费用。乙方拖欠的费用甲方可在租赁保证金中扣除。除本合同另有约定外，甲方应在乙方缴清相关费用之日起1个月内将租赁保证金不计利息退回。根据本合同约定租赁保证金不予退回的，由甲方予以没收。

第六条【乙方一般职责与义务】 租赁期内，乙方承担下列责任：

1.依时交纳租金。

2.严格按房屋用途使用房屋，爱护和正常使用房屋及其设备（指房屋配套的设备，不包括租户自配的生活设备，下同）。发现房屋及其设备自然损坏应及时通知甲方，并积极配合甲方检查和维修及提供必要便利。但是，下列事项由乙方承担修缮责任及相应费用：

(1) 户内或水、电分表后的管线、设施的养护维修费用。

(2) 定期清洗水池的分摊费用。

(3) 门窗玻璃、小五金及梯间灯泡更换等费用。

(4) 排水管、厕兜、化粪池的日常疏通,发生堵塞时,应积极配合管理单位进行维修,并支付本户应分摊相关费用。

(5) 公共防盗门的维护费用和水泵设备的维修、更换费用。

(6) 物业管理费、电梯费、煤气费（含管道报装、检修等相关费用）、水电费、排污费、卫生垃圾费、联防费、有线电视费、电话费和网线费。

(7) 经甲方同意，乙方装饰装修以及扩、加、改建部分的维修、更换费用。

(8) 其他相关费用：_____

第七条【乙方公众职责与义务】乙方必须严格遵守消防、环境保护、公房管理、城市管理和计划生育等相关法律法规、规章及政策规定，遵守该房屋所在物业管理区域的管理规约或临时管理规约，配合甲方、街道办事处、消防机构及安监、公安、卫计、城管等有关部门做好安全、消防和计划生育等工作。不得占用公共通道，不得在房屋内及周边公共部位（场所）生产、储存或使用易腐、易燃、易爆等危险品及迷信物品，不得制造严重影响邻居的噪音。

第八条【禁止转租】乙方不得擅自将房屋转租、分租、转让、转借他人或调换使用。

第九条【乙方空置房屋的处理】乙方空置租赁房屋 6 个月或以上，甲方有权解除本合同，并可按现状甲方有权按现状收回房屋，保证金不予退还；造成不良后果的，由乙方承担全部经济、法律责任。

第十条【保障房屋安全】乙方不得擅自对房屋进行扩、加、改建（含改变内间隔）、室内装修或增加设备。若乙方确需要对房屋进行扩、加、改建（含

改变内间隔)、室内装修或增加设备的,必须经甲方书面同意并订立书面协议,同时取得相关部门书面许可后方可实施,且甲方有权对工程进行监督。扩、加、改建(含改变内间隔)、室内装修、增设设备的费用由乙方承担,产权及相关权利、权益归属甲方。合同期满或因故终止、解除的,扩、加、改建部分、室内装修、增设设备无偿归甲方所有,乙方不得拆卸。

装修房屋时,装饰面板不得将受力构件隐蔽,确需加装饰面板的,必须留检查口,因装修造成毗邻房屋漏裂的,由乙方负责修复和赔偿;乙方违反规定或约定对房屋进行扩、加、改建(含改变内间隔)、室内装修或增加设备的,甲方可解除本合同并收回房屋,因此造成的安全隐患或事故问题由乙方承担全部的经济、法律责任。同时,甲方有权要求乙方对房屋恢复原状,乙方拆除自己增设的设施、设备时,应书面通知甲方管理人员到场,因擅自拆除造成房屋结构损坏的,乙方应负责修复和赔偿。

第十一条【水电火气安全】乙方必须严格按照有关规定和要求用水、用电(含电器产品)、用火、用气(含煤气或石化气),因乙方使用不当引起的事故,由乙方承担全部的经济、法律责任。需在房屋内安装或者使用超过水、电表容量的任何水、电设备的,应事前征得甲方的书面同意,并由甲方负责到有关部门办理增容手续,费用由乙方负担。煤气瓶、煤气炉、热水器等必须按规定安装使用。如乙方违规安装、使用超过水、电、气表容量的水、电、气设备,造成事故和损失的,由乙方负责修复和赔偿。

第十二条【房屋安全使用】乙方擅自改变房屋用途、使用房屋不当或者人为造成房屋损坏的,甲方有权要求乙方整改并赔偿损失,如乙方拒不整改或赔偿损失的,甲方有权解除本合同、收回房屋,并按本合同第十七条之规

定追究乙方违约责任。

第十三条【合同终止】合同终止的情形：

1.房管部门公布的租金标准、房屋结构及装修条件变动时，租金随之调整，乙方须自调整之日起按新调整的租金缴付给甲方并在接到甲方通知之日起 10 日内重新签订租赁合同。乙方明确拒绝或不配合的，本合同终止。

2.如乙方拖欠租金逾期 3 个月或拖欠其他应缴纳费用总额达到 3 个月的租金额，本合同终止。

3.乙方违反本合同第七条之规定，经有关部门或甲方要求整改而拒不改正的，本合同终止。

4.违反本合同第八条之规定则视为乙方自动放弃房屋承租权，本合同自发生第八条规定情形之日起终止。

5.经房屋安全鉴定部门鉴定房屋不符合安全使用标准的，本合同自房屋安全鉴定部门出具鉴定书之日起终止。

6.乙方利用房屋进行违法活动或将房屋提供给他人进行违法活动的，本合同终止。

7.租赁期内如遇征收、拆迁、改造，双方应按相关法律法规规定执行。甲方对补偿方式、标的有自主决定权，如乙方有异议，则本合同自动终止。

8.因不可抗力造成本合同无法履行时，本合同自然终止。

9.租赁期内如按政策发还本合同项下房屋给业主，本合同自房屋发还之日起自行终止。

10.若乙方提供的任何资料信息存在虚假情况，则本合同终止。

第十四条【合同终止后的处理】合同终止后的处理：

1.若出现本合同第十三条第一款之情形,双方按本合同第五条约定执行。

2.若出现本合同第十三条第二、三、四、六、十款之情形,甲方收回房屋,乙方已缴纳的保证金不予退还,并有权追讨乙方拖欠的租金、其他应缴纳费用和违约责任;造成不良后果的,由乙方承担全部经济、法律责任。即使有相关法院判决、仲裁结果要求甲方承担责任的,甲方有权向乙方追偿。

3.若出现本合同第十三条第五款之情形,乙方应及时配合甲方开展房屋修缮。如属危房,乙方必须立即自行迁出,如需要甲方进行安置的,必须无条件接受甲方提供的安置房源并重新签订租赁合同;如乙方拒绝迁出或短时间内通知无法送达乙方,甲方有权采取紧急避险措施,强行将危房内的居住人员和方便迁移的物品迁出,由此而造成的损失及产生的费用由乙方负责;因乙方原因导致不能及时维修房屋造成他人或自身人身伤亡、财产损失的,乙方承担全部经济、法律责任,并且乙方已缴纳的保证金不予退还。

4.若出现本合同第十三条第七款之情形,双方按本合同第五条约定执行。

5.若出现本合同第十三条第八款之情形,所造成的损失双方互不承担责任,双方按本合同第五条约定执行,但双方应积极采取适当措施防止损失扩大。

6.若出现本合同第十三条第九款之情形,双方互不追责,按本合同第五条约定执行。乙方如需继续使用房屋,可自行与业主协商。

第十五条【合同失效后处理】租赁期届满、甲乙双方未续订合同或者其他原因导致合同终止、解除,乙方应在三十日内交回承租房屋和设备给甲方,缴清拖欠的租金和其他应缴纳的费用,并在《房屋交接及设备清单》或《退租表》上签名或盖章。逾期乙方未办理房屋交接的,甲方有权申请公证机构

若乙方需继续承租该房屋的，乙方应在合同期满前 3 个月通过书面方式向甲方申请，并按规定申请定向租赁或参与公开招租。

1.保证在签订本合同时提交的身份证、户口簿、工商营业执照、卫监、食监、法定代表人身份证明、委托代理人身份证明等有关材料全部真实、合法、有效。

乙方确认其送达地址为：1. 本承租房屋地址，
2. _____；收件人：_____；联系电话：1. _____，
2. _____；微信号：_____；电子邮箱：_____。

3.乙方必须遵守甲方或受甲方委托的房屋管理机构管理，甲方同时委托对上述房屋进行租金收缴、修缮和日常管理等事项。

第十七条【违约责任】违约责任：

1.任何一方未能履行本合同规定的条款或者违反房屋管理法律、法规，另一方有权依法提前解除合同，造成的损失由责任方承担。

2.租赁期内，乙方逾期交付租金的，每逾期 1 日乙方须按拖欠租金额的百分之一向甲方支付违约金。

3.赁期届满甲乙双方未续订合同或合同因乙方违反本合同规定的义务和责任而终止或解除的，乙方应在相应情形确定之日起三十日内腾空交还房屋并缴清拖欠的租金和其他应缴纳的费用。乙方拒不交出房屋或拖延交出房屋的，甲方除有权要求乙方限期迁出及追讨占用期间的房屋占用费（房屋占用费按房管部门最新发布的同期同地段同类房屋租金参考价或本房屋最新一期租金标准两者价高者的 2 倍收取）外，并有权按占用期内房屋占用费、拖欠的租金和其他应缴纳费用总额的 30%向乙方收取违约金。

第十八条【争议解决】本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议。

本合同履行中发生争议，双方应协商解决，协商不成时，可以通过向房屋所在地的人民法院起诉解决。

如因乙方违约引发诉讼而造成甲方为此支付的诉讼费、调查取证费、律师费、担保费等合理费用均由乙方承担。

诉讼或仲裁文书送达可按本合同第十六条第二款约定方式执行。

第十九条【附则】本合同自双方签字盖章之日起生效。

本合同一式 两 份，甲方执 一 份，乙方执 一 份。

双方约定其他事项:

甲方：(单位盖章)

乙方 (签名或盖章):

委托代理人:

法定代表人:

地址: 番禺区东涌路 4 号

身份证号码:

电话: 84830736、84828468

委托代理人:

邮编:

身份证号码:

联系电话:

电子邮箱:

签约日期: 年 月 日

附件一

房屋交接及设备清单

房屋交付 使用前有 关设备、 物品名称	数量	质量	房屋腾空 移交后有 关设备、 物品名称	数量	质量

上述所列的房屋内设备在本合同签订之日移交乙方使用。

乙方签名（盖章）：

代理人：

年 月 日

本合同租赁期已满，上述所列的房屋内设备移交甲方。

乙方签名（盖章）：

代理人：

年 月 日

附件二

有关部门地址电话一览表

火警电话	119
盗警电话	110
急救电话	120
房管部门	地址:
	电话:
派出所	地址:
	电话:
街 居民委员会	地址:
	电话:
出租屋管理中心	地址:
	电话:

《广州市直管房租赁合同（非住宅）》

补充协议

出租人（甲方）：广州市番禺区房地产管理所（以下简称甲方）

承租人（乙方）：_____（以下简称乙方）

甲、乙双方于20XX年XX月XX日签订《广州市直管房租赁合同（非住宅）》（编号：XXXXXX）的租赁合同（以下简称“《原合同》”），约定乙方承租甲方位于广州市番禺区XX街XXXX号物业。现经双方协商后就上述合同签订如下补充协议，双方需遵照执行：

一、原合同第十三条第2点修改为：若乙方拖欠租金逾期2个月或拖欠其他应缴纳费用总额达到2个月租金额，在甲方发出《催缴通知书》的5个工作日内，乙方仍未清缴拖欠款项，甲方有权单方面终止合同并收回房屋，乙方所交的一切费用不予退回，因此发生一切法律责任由乙方承担。

二、若合同终止，甲方发出《收回房屋通知书》的15个工作日内，乙方仍未清空并交还房屋，视为乙方放弃遗留在房屋内一切物品的所有权，甲方有权自行处理。

三、本协议是原合同的重要组成部分。除本补充协议作出的变更外，其他条款仍按原合同执行。如本补充协议的约定与原合同约定不一致的，则以本补充协议约定为准。

四、本补充协议自双方签名或盖章之日起生效。一式两份，双方各执一份，具有同等法律效力。

甲方：

法定代表人：

委托代理人：

地址：番禺区市桥街东涌路2号

电话：84830736

邮政编码：511400

乙方：

法定代表人：

委托代理人：

地址：

户口地址：

联系电话：

签约日期： 年 月 日



直管房（非住宅）消防安全责任状

根据《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产法》及《广州市房屋使用安全管理规定》的规定，落实安全防火责任制，强化安全防火监管，预防和减少安全事故及火灾的发生，现由直管房非住宅租赁双方签订安全防火责任状如下：

一、承租方安全防火工作职责

（一）按规定做好所承租的生产、经营场所的消防安全报批、验收工作；生产、经营场所消防安全须符合有关法规、文件的规定。

（二）杜绝“三合一”、“二合一”现象，严禁经营和贮存烟花爆竹、炸药、雷管、汽油、香蕉水等易燃易爆危险物品以及各类剧毒物品。

（三）制定安全防火规章制度，严格安全防火操作规程，做好维安维稳工作，场内一律不得搭建住人阁楼，不得设置宿舍，留人值班时只能留1人值班。

（四）认真贯彻执行消防法规和上级有关消防工作指示，开展防火宣传，普及消防知识，并针对本单位的特点对员工进行安全防火宣传教育；经常进行安全防火检查，及时纠正消防违章，整改火险隐患。

（五）依法按规定配置消防设施和灭火器材、设置安全标志，确保消防设施和灭火器材完好、有效，要严格用电安全管理，不得乱拉乱接电线，并定期组织检验、维修。

（六）场内必须设置紧急安全疏散通道和安全出口，要保障疏散通道、安全出口畅通，并设置符合国家规定的安全疏散标志。

（七）加强对生产现场、经营场所的安全监督管理工作。

二、出租方安全防火工作职责

(一) 贯彻执行《消防法》、《安全生产法》及其他有关安全防火的法律、法规；配合有关主管部门进行安全防火宣传教育。

(二) 按法律法规和上级要求，督促承租方制定和实施安全防火规章制度，严格安全防火操作规程。

(三) 进行安全防火检查，消除安全隐患。

(四) 协助调查处理火灾事故。

(五) 认真做好安全防火记录和台账管理。

三、本责任状一式两份

由广州市番禺区房地产管理所和直管房非住宅承租方各执一份，租赁双方均应严格履行本方职责。对不履行本责任状而导致安全防火事故者，除由有关部门追究责任外，还应承担因此而造成的全部损失。

出租方：广州市番禺区房屋管理所 承租方/安全防火责任人：（签名）

安全防火责任人（签名）：

年 月 日