

广州市番禺区房地产租赁合同 (住宅)

合同编号:

第一条 合同当事人
出租人(甲方):

承租人(乙方):

根据国家、省、市有关法律、法规及房地产管理的各项规定,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,接受当地房地产管理机关的监督、管理。

第二条 甲方同意将座落在_____的房屋出租给乙方作住宅用途使用,建筑使用面积_____平方米,另有用地使用面积/平方米。

第三条 甲乙双方协定的租赁期限、租金情况如下:

租赁期限	月租金额(币种:人民币,单位:元)	
	小写	大写
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		

注:租赁期限不得超过二十年,超过限期无效。

租金按月(月、季、年)结算,由乙方在每月(月、季、年)的20日前按____(现金、转账)付款方式缴付租金给甲方。

第四条 乙方向甲方交纳相当于本合同首月租金3倍的金额,即人民币_____元作为保证金,并按照双方签订的房地产租赁合同使用房屋,乙方不存在违约及拖欠费用的情况下,甲方应在租赁期满或解除合同并在乙方交还房屋之日凭乙方交回的保证金发票或收据将保证金不计利息退

回乙方。

保证金的退回规定：统一以银行转账的形式退回。乙方需提供乙方户名的中国银行银行卡账号。

第五条 双方的主要职责：

1、甲乙双方应当遵守《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《住房租赁条例》《广东省城镇房屋租赁条例》《广州市房屋租赁管理规定》及其他现行有效的房屋租赁、消防、安全生产、治安管理等规定。

2、甲乙双方应当积极协助和配合有关部门做好房屋租赁、房屋安全、消防安全、治安、计划生育的检查及生产销售假冒伪劣商品的查处工作。

3、甲乙双方实名签订合同，甲方依法办理住房租赁合同备案，乙方予以配合。未经乙方同意，甲方不得擅自进入租赁住房；因紧急避险、抢修或者依法开展安全检查确需进入的，应尽可能提前通知乙方。甲方依法解除合同的，应书面通知乙方并给予合理腾退时间，不得采用暴力、威胁、断水断电、擅自换锁等方式迫使乙方搬离。

第六条 甲方的权利和义务：

1、依照合同约定将房屋及设备交付乙方使用。未按约定提供房屋的，每逾期一日，按照月租金的 1%支付违约金。

2、负责对房屋定期安全检查，承担房屋主体结构自然损坏的维修费用。

3、发现乙方擅自改变房屋结构、用途致使租赁物受到损失的，或者乙方拖欠租金 3 个月以上的（含 3 个月），甲方可立即解除该租赁合同，收回房屋，并要求赔偿损失。合同解除不影响甲方追收租金、占用费、违约金及损失的权利。

4、乙方如拖欠租金 3 个月（含 3 个月）或擅自改变房屋结构、利用房屋做犯法违纪事情、未经甲方事前书面同意出现转租或分租等违约情形，甲方可立即解除该合同收回房屋，收回房屋时乙方必须立即搬出房屋内所有家具财物，交还该房屋钥匙，并恢复房屋原貌。如乙方不配合交还房屋及钥匙，甲方有权自行开启门锁收回房屋，乙方的家具财物视为自愿放弃由甲方全权处理，乙方不得有异议，且保证金不予退还。

第七条 乙方的权利和义务：

1、依时交纳租金。逾期交付租金的，每逾期一日，乙方须按所拖欠租金金额的 3%（不多于 3%）向甲方支付滞纳金。

2、严格按照房屋使用性质使用该房屋，不能损坏该房屋的建筑结构，不能擅自对该房屋进行扩建、加建、改建。如乙方违反，甲方可立即解除该租赁合同，收回房屋并追究其责任；乙方违反规定发生事故，由乙方承担一切法律责任。

3、乙方因需要使用，在不改变房屋结构且保证房屋使用安全的前提下，可对房屋进行室内装修或增加设备，但必须经甲方事前书面同意并签订书面协议，按规定重新协商议定租金，甲方有权对该工程进行监督。如乙方未经甲方同意擅自施工装饰的，甲方有权单方解除合同、没收保证

金并要求乙方赔偿损失。

4、乙方应负的其他修缮责任：修补门窗，更换门锁、水管电线、水电开关设备及疏通下水道及房屋和主体结构以外部位的维修等。如因房屋主体结构自然损坏而甲方无法及时修缮达到居住条件时，乙方可提出解除合同申请，经双方协商一致后可办理退租手续，并退还保证金。

5、乙方不得将房屋转租或分租（且不存在默认同意转租或分租），否则，视为乙方违约，本合同在转租或分租之日起解除，保证金不予退还，由此造成的一切损失，均由乙方负责赔偿。

6、租赁期内，乙方需提前解除合同的，应事先征得甲方同意。

7、租赁期届满后，出租标的必须通过公开招租形式重新确定承租人。在同等条件下，原承租方享有优先承租权，如原租赁期间有违反消防、租赁等管理条例及租赁合同约定事项的，将取消其优先承租权的资格。乙方行使优先承租权的方式为在公开招租时参与竞价，如乙方不参与公开竞价的，视同放弃优先承租权；承租人应自行留意出租标的的公开招租信息或主动向甲方咨询公开招租信息获取途径，甲方不负责通知乙方，因承租人未能留意公开招租信息而导致未能参与招租所造成的后果由乙方自行承担。

8、租赁期届满后，乙方无意向继续承租的，在10个工作日内（缴清与房屋有关的水费、电费、物业管理费及其他费用）将房屋交回甲方；乙方有继续承租意向的，租赁期延期至公开招租成交结果确认书公示日止（延期期间租金按末月租金计算），乙方竞价成功重新签订《广州市直管房租赁合同》；乙方竞价不成功，则在10个工作日内（公开招租成交结果确认书公示日起计算）缴清与房屋有关的水费、电费、网费、物业管理费及其他费用并将房屋交回甲方；逾期不交还房屋的，乙方应按公开招租成交结果确认书载明的租金标准的150%支付房屋占用费；如造成甲方损失的，乙方应予以赔偿。

9、在租赁期间，房屋内安全管理由乙方负责，对存在安全隐患问题应当自查自纠；如发生火灾、施工等安全事故的，一切经济 and 法律责任应由乙方承担。

10、若由于乙方原因，请求终止该房屋租赁合同，租赁期未满2年乙方提出解约的，甲方有权没收保证金作为违约金；租期超过2年后乙方申请退租的，需要提前3个月向甲方提出退租申请，经双方协商一致后可办理退租手续，并退回保证金。具体有关终止其他事宜届时双方另协商确定。

11、租赁期间乙方要遵守国家法律法规，不得擅自改变房屋用途，不得将该房屋从事危险性、污染性产品的生产、存放及销售，不得在房屋内乱拉乱接电线，不得超负荷使用电器，不得在该房屋内装设任何固定间格或其他附设物，不得将甲方之任何装置及设施更改或移去。使用电器、燃气设备必须符合国家安全标准。发现管道泄漏等隐患，应立即停止使用、联系供气部门维修并通知甲方，不得自行违规处理。严格执行安全防火，治安管理等条例，严禁制售假冒伪劣产品，积极配合相关职能部门的检查、整顿，如发生事故责任，由乙方承担一切经济 and 法律责任，与甲方无关。乙方应当配合甲方开展房屋安全、消防安全等安全检查，按照甲方提出整改要求落实整改，防范各种事故事件发生。

第八条 其他约定:

1、乙方退租,要缴清自租赁起产生的所有水电费、电视费、网费、物业管理费等杂费,将房屋清理干净之后,甲方才退回保证金给乙方。如乙方未按照合同约定付清前述费用,甲方有权将保证金用于抵扣相关费用。

2、屋内一切附属设施无偿归甲方所有,乙方不得拆除和搬走。

第九条 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地产租赁管理法律、法规,另一方有权依法提前解除本合同,造成的损失由责任方承担。

2、除另有约定外,租赁期届满或合同解除、终止后,乙方应按甲方要求的时间腾空返还房屋。乙方逾期不交出承租房屋的,甲方除限期乙方迁出和补交占用期租金外,并有权按占用期内租金总额的 100 % (不多于 100%) 收取违约金。

3、租赁期内任何一方无法定或约定的理由而单方提出解除合同的,另一方有权要求赔偿损失。

第十条 违约金、赔偿金应在确定责任后十日内付清,每逾期一天,则按应付金额的 0.3 % 支付滞纳金。

第十一条 租赁期内,如因台风、暴雨等不可抗力造成房屋产生经鉴定的严重安全隐患,不符合安全使用标准,致使房屋无法继续租赁使用的,甲乙任何一方有权解除本租赁合同,互不承担违约责任,甲方应按实际租赁天数结算剩余租金并退还押金。

如因乙方使用不当、擅自改动造成房屋主体结构出现经鉴定确认的严重安全隐患的,甲方有权解除本租赁合同,由此产生全部修复费用及甲方实际损失,均由乙方承担赔偿责任。

第十二条 因甲方实际需要或政府需要收回物业(含土地)时,甲方在提前 3 个月告知乙方后,乙方须无偿退回物业(含土地),甲方不对乙方作任何经济补偿或赔偿。

第十三条 租赁期内因征地拆迁的,双方应共同遵守相关法律法规规定,否则,由此而造成的损失由责任方承担。

第十四条 本合同履行中如发生争议,双方应协商解决,协商不成时,可向房屋所在地人民法院起诉。在调解和诉讼过程中,无争议部分双方应继续履行。因处理合同项下纠纷所支出的费用(包括但不限于律师费、诉讼费、鉴定费、保全费等)由违约方承担。

本合同的订立、执行、解释及争议的解决均应适用中国法律(不包括港澳台地区法律)。

在协商与诉讼期间,双方均不得采用任何方式威胁逼迫对方。

第十五条 租赁期届满时,承租人如需继续承租的,原承租人在同等条件下取得优先承租权。

第十六条 本合同未尽事宜,双方可另行签定补充协议,但内容不得违反国家、省、市有关法律和法规,如与本合同有抵触且补充协议中不作注明的,以《广州市番禺区房地产租赁合同》(住宅)合同编号_____为准。其补充协议经双方签章后作为本合同附件,与本合同具有同等法律效力。

第十七条 本合同经双方签章之日起生效。

第十八条 本合同一式叁份，甲方持有贰份，乙方持有壹份。
(以下无正文)

甲方(签章):

乙方(签章):

法定代表人:

法定代表人:

委托代理人:

委托代理人:

联系电话:

联系电话:

签约日期: 年 月 日

