**合同编号**

**郑州市公共租赁住房租赁合同**

 **郑州市住房保障和房地产管理局 监制**

**郑州市公共租赁住房租赁合同**

甲方（出租方）：

住所地：

法定代表人：

联系电话：

乙方（承租方）：

证件号码： 联系电话：

户口（单位）所在地：

承租方符合配租条件成员情况

姓名： 身份证号： 姓名： 身份证号：

姓名： 身份证号：

姓名： 身份证号：

承租方资格类型：□中等偏下收入住房困难家庭

□新就业住房困难职工

□来郑务工住房困难人员

□单位申请租住

根据《中华人民共和国合同法》、《商品房屋租赁管理办法》、《郑州市公共租赁住房暂行管理办法》及有关政策的规定，为明确租赁双方的权利和义务，甲、乙双方就下列公共租赁住房租赁事宜，经协商一致，订立本合同。

第一条  房屋基本情况

(一) 房屋座落：  区 路 号 小区  。

(二) 房屋面积：建筑面积 ㎡。

(三)该房屋现有装修及设施、设备情况详见附件。该附件作为甲方按照本合同约定交付乙方使用和乙方交还该房屋时的验收依据。

第二条  租赁期限和用途

(一)租赁期限:自    年  月   日起至 年 月   日止。

 (二) 单位所租住房，如有人员退出，乙方应及时报区住房保障部门备案；如有人员增加，乙方应将新增租房人员的申请材料报区住房保障部门审批。

（三）房屋用途：该房屋仅作为乙方或乙方符合配租条件成员居住使用,不得出借、转租或闲置，也不得用于从事其他经营活动。乙方入住后，不得擅自装修和改变房屋结构。

（四）在租赁期间，乙方住房和婚姻状况等情况发生变化，乙方应当自发生变化之日起15日内如实向区（管委）住房保障部门报告，并提交相关材料，按规定程序办理。

第三条  租金及其支付、结算

（一） 公共租赁住房租金按建筑面积计算，根据政府规定，租金标准每年度实行动态调整。具体如下：

公共租赁住房租金：房屋建筑面积为 m2，月租金为人民币￥ 元（大写： ）；

在租赁期间，如政府规定的公共租赁住房租金标准发生变动，本条款按政府规定的新租金标准执行，本合同其他条款继续有效。

（二）租金缴纳方式：银行代扣方式

乙方可采取下列第　1 种方式支付租金：

1.按季度支付。由乙方在领取该住房钥匙时将本合同为期3个月的租金一次性存入住房保障卡，提前10个工作日支付下个季度的租金。

2.按半年度支付。由乙方在领取该住房钥匙时将本合同为期半年的租金一次性存入住房保障卡，提前10个工作日支付下个半年度的租金。

3.按年度支付。由乙方在领取该住房钥匙时将本合同为期1年的租金一次性存入住房保障卡，提前10个工作日支付下个年度的租金。

单位租赁的房屋，由租房单位负责向租房人员收取，并按约定的支付方式将足额的租金交予管理部门。

逾期不缴纳租金的，按本合同第十条和第十二条的约定执行。

第四条  甲方收取乙方履约保证金人民币￥1000元（大写：壹仟元整），存入乙方住房保障卡专用账户并冻结资金。租赁期满乙方退出房屋经甲方验收合格后，凭结清证明解冻履约保证金。

 第五条 房屋修缮

（一）房屋交付时，甲方保证租赁房屋结构及设施、设备能够处于正常使用状态。如有证据表明租赁房屋的设施、设备不能正常使用的，乙方应于本合同签订之日起7日内向甲方提出，否则，视为该租赁房屋符合正常使用条件。乙方不得进行装修，因乙方私自装修产生的一切后果由乙方承担。

（二）双方约定，因自然损耗、老化或非乙方原因等引起该房屋及其配套设施的损坏，由甲方负责维修，具体包括：

1.房屋基础、墙体、柱、梁、楼地板、天花板等承重构件；

2.房屋共用明沟、暗沟、沉沙井、排水管道、化粪池等配套设施；

3.房屋其他共用部位和共用设施。

（三）双方约定，下列项目的维修由乙方自行负责：

1.房屋门窗的玻璃等易碎构件；

 2.分户水表及表后的水管、水笼头、瓷盆、便盆等给排水设施；

 3.分户电表及表后的电线、插座、开关、灯具等供电照明设施；

4.因乙方使用不当等原因而损坏的房屋构件等。

（四）对乙方负责维修的项目，原则上乙方有权自主选择维修单位，其费用标准及支付方式等具体事项由乙方与维修单位双方自行约定。

（五）房屋及其附属设施设备出现损坏而影响正常使用时，乙方应采取适当措施防止损坏扩大。对甲方维修的项目，乙方提出维修请求后，甲方应在合理的时限内提供维修服务。若乙方未采取适当措施或未及时通知甲方维修造成损失的，应承担相应责任。

甲方如需要对出租房屋进行检查、核对住户的有关资料和大中小修时，乙方应按甲方要求给予积极配合，如因乙方原因导致房屋不能及时检查、维修而发生房屋安全事故的，乙方承担对甲方及第三方的赔偿责任。

 第六条  房屋安全使用

（一） 乙方应爱护并合理使用其所承租的房屋及其附属设施。如因使用不当等原因人为造成房屋及设施损坏的，乙方应立即负责按原样修复或赔偿。

（二） 乙方不得改变房屋的内部结构或设置对房屋结构有影响的设备。

（三）租赁期内，乙方应安全使用房屋：

1.不得私自拉接电线或使用不合格的电线、插座、开关等设备，不得超负荷用电；

2.不得在房间内或公共走道等非厨房部位生火煮食；

3.不得在房屋内及公共部位堆放易燃易爆或有毒物品；

4.不得在房屋内及公共部位超负荷堆放物品；

5.不得在公共用地范围内乱搭乱盖。

因房屋使用不当而发生安全事故的，乙方承担全部责任。

（四）在租赁期间，如发生火灾等安全事故，经有关部门鉴定确认事故责任人为乙方的，乙方必须承担相应的经济赔偿责任和法律责任。

第七条  物业管理

乙方应在接受该房屋之前与房屋所在小区物业服务企业签订《物业服务合同》，服从物业管理单位的统一管理，并按其双方签订的《物业服务合同》按时交纳该房屋的物业管理服务费。

单位租赁的房屋，由单位与房屋所在小区物业服务企业签订《物业服务合同》。物业管理服务费由单位负责向租房人员收取，并按时将物业管理服务费足额交予物业服务企业。

第八条 房屋其他费用

乙方应及时足额向有关部门缴纳水、电、天然气、有线电视、暖气等费用；单位租赁的房屋，由单位负责向租房人员收取，并及时足额缴纳到相关部门。

第九条 承租人在租赁期限内死亡的，双方约定按以下办法处理

承租人的共同居住人愿意继续履行本合同，应在承租人死亡60日内按规定程序申请审批,经审批符合条件的，可按相关规定与甲方办理租赁变更手续，重新签订租赁合同。经审核不符合条件的，在资格管理部门出具告知书之日起，本合同自动终止，承租人的共同居住人应按本合同第十二条第一款规定腾退住房。

未在承租人死亡60日内提出申请的本合同自动终止，承租人的共同居住人应按本合同第十二条第一款规定腾退住房。

第十条 合同的解除与终止

（一）租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除租赁合同，收回房屋，乙方应按照市房屋租赁管理部门公布的住房租赁市场价格缴纳租金，并将有关情况记入乙方不良诚信记录，乙方五年内不得再次申请公共租赁住房。情节严重的，甲方可向租赁房屋所在地人民法院依法起诉：

1.将所承租的住房转借、转租或者改变用途的；

2.连续6个月以上未在所承租的住房居住，且未向区（管委）住房管理部门报告的；

3.累计6个月以上未缴纳住房租金，且未向住房管理部门报告的；

4.经调查发现隐瞒有关情况或者提供虚假材料的；

5.未按要求及时申报家庭住房变动情况的；

6.利用承租房屋存放危险物品或进行违法活动；

7.破坏或擅自装修所承租的房屋；

8.乙方擅自向本合同约定房屋住址迁入自己或他人户口而拒不纠正的。

9.乙方擅自将本合同约定房屋水电气暖等的使用人过户到自己或他人名下而拒不纠正的。

10.不再符合公租房承租条件，未按要求及时办理退出手续的；

11.政策法规规定的其他事项。

（二）租赁期间,因乙方不具备公共租赁住房承租条件，经区（管委）住房保障部门核定后限期腾退该房的，本合同终止。

（三）因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同自动终止。

（四）租赁期满，乙方未提出续租申请或按规定不予批准续租的，合同自动终止。

（五）租赁期间,乙方自愿退出公共租赁住房时，可提前向甲方申请终止本合同，双方据实进行相关费用的结算。

第十一条  续租

租赁期届满前乙方需续租的，应提前3个月按规定程序提出申请，经审批符合条件的，可按有关规定与甲方办理续租手续，重新签订租赁合同。

第十二条  房屋的腾退、验收

（一）本合同终止或解除后，乙方须在10日内腾空该房屋，并通知甲方验房。甲方应在收到预约验房通知后的5个工作日内与乙方共同验房。如该房屋及附属设施设备有损坏或丢失的，其维修费用由乙方承担或按实际赔付。自本合同终止或解除后，乙方未按约定腾空该房屋的，自约定腾空该房屋之日起，在6个月内按本合同3倍租金标准缴纳房租；逾期仍拒不腾退的，甲方可依法申请人民法院强制执行。乙方在屋内的物品，甲方可在公证机关的现场监督下，进行清点、腾空。

（二）乙方在腾退房屋时，因私自装修或拆除房屋内的装饰物造成房屋毁损的，由乙方负责恢复原状，不能影响房屋的正常使用。房屋腾退后未移除或拆除的房屋内物品，视为遗弃物，甲方有权处理。

（三）乙方须在验房结束后的5个工作日内，结清租赁期间所产生的各项费用，并凭租赁合同、水电气等相关费用的结清凭据、本人身份证等退房资料到双方约定地点办理退房手续。

第十三条  违约责任

乙方逾期缴纳租金的，甲方有权要求乙方补交并从逾期之日起每日加收欠交租金总额的0.5‰的违约金。乙方欠租累计超过6个月，甲方有权解除租赁合同、收回房屋并可采取措施追缴拖欠租金和违约金。

第十四条  免责条件

（一） 租赁期间，如因战争、地震、洪水及由非乙方原因发生的火灾等不可抗力因素造成承租房屋及其附属设施严重损坏无法使用的，本合同自行终止，造成经济损失，双方互不承担责任。

（二）租赁期间，因城市规划、旧城改造等国家需要而发生房屋拆除、改造或收回时，本租赁合同自动终止，乙方应无条件服从，及时搬迁，逾期不搬造成的经济损失由乙方负责赔偿。

（三） 因上述原因而终止合同的，租金按实际使用时间计收。

第十五条  本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第十六条  本合同发生的争议，由双方当事人协商或申请调解；协商或调解解决不成的，双方有权向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

第十七条   其他约定事项

第十八条  本合同自双方签字（章）后生效，至双方权利义务履行完毕终止。

第十九条  本合同一式三份，甲、乙双方各执壹份，管理部门存档一份，具有同等法律效力。

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：
地址：              地址：

 合同订立日期：2017年 12月 4日

 合同订立地点：二七区住房保障服务中心

附件：

公共租赁住房附属设施、设备情况交接验收清单

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 有 | 无 | 名称 | 有 | 无 | 名称 | 有 | 无 |
| 防盗门 |  |  | 照明灯 |  |  | 插 座 |  |  |
| 室内门  |  |  | 电 表 |  |  | 门 锁 |  |  |
| 铝合金窗 |  |  | 水 表 |  |  | 暖气片 |  |  |
| 塑钢窗 |  |  | 天然气表 |  |  | 洗菜池 |  |  |
| 纱 窗 |  |  | 水龙头 |  |  | 拖把池 |  |  |
| 门 吸 |  |  | 淋浴头 |  |  | 座便器 |  |  |
| 橱 柜 |  |  | 阀 门 |  |  | 蹲便器 |  |  |
|   |  |  |   |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |   |  |  |
|  |  |  |  |  |  |   |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |

出租方签认： 承租方签认： 年 月 日