合同编号：

**南昌市保障性租赁住房租赁合同**

**（示范文本）**

 南昌市住房和城乡建设局

 印制

 南昌市市场监督管理局

**提 示**

为更好地维护各方当事人的合法权益，请保障性租赁住房租赁双方在签约前认真阅读以下内容，并在阅读后签字确认：

l、本合同为指导文本，适用于指导南昌市行政区域内的保障性租赁住房租赁行为，合同文本仅供指引，合同内容由租赁双方自行协商确定。

为体现合同各方当事人平等、自愿、公平及诚实信用的原则，本合同文本中相关条款后有空白行，供自行约定或补充约定。各方当事人经协商一致，可以对文本条款的内容另以补充协议的形式予以修改、增补或变更。修改、增补或变更的内容应当符合法律、法规的规定。签订合同前，当事人应仔细阅读本合同内容，并对房屋的物理状况、权属状况等情况进行充分了解。

2、本合同应当在所选“□”内打“√”以示选择，打“×”以示删除。文本空格部位填写其他需要添加的内容，各方当事人应当协商确定。对于实际情况未发生或各方当事人不作约定时，应当在空格、空白行部位打×，以示删除。合同生效后，未被修改的文本打印文字视为各方当事人同意内容。

3、保障性租赁住房租赁，应当符合法律、法规、规章的规定及我市政府关于保障性租赁住房租赁的相关要求和标准，不得参与违规租赁活动，否则产生的损失自行承担。

4、租赁双方通过本市保障性租赁住房管理服务平台办理合同网签。

5、本合同填报内容及提交的材料（包括原件、复印件）都应真实无误。如因提供虚假材料产生的一切责任和法律纠纷将由租赁相关当事人自行承担。

6、各方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致；在任何情况下，各方当事人都应当至少持有一份合同原件, 并由各方当事人签字、盖章确认，留档备查。

7、如本套（间）房屋存在查封等相关限制备案信息，甲乙双方仍继续交易的，则风险自担。

**以上提示内容，各方当事人已认真阅读并理解。**

出租方签字（盖章）： 承租方签字：

日期： 年 月 日

**甲方（出租方）**：

证件类型：□身份证 □统一社会信用代码 证号：

联系电话: 电子邮箱：

收款账户（银行账户或网络支付账户）：

**乙方（承租方）**：

保障身份类型：□新市民 □青年人 □其他类型

证件类型：□身份证 □统一社会信用代码 证号：

联系电话: 电子邮箱：

紧急联系人： 联系电话：

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及《南昌市保障性租赁住房建设和管理实施办法》等其他有关法律、法规的规定，甲方和乙方本着自愿、平等、公平、诚实信用的原则，经协商一致，就保障性租赁住房租赁的有关事宜订立本合同：

1. **保障性租赁住房承租资格**

乙方承诺，本人 符合南昌市保障性租赁住房的保障资格，本套（间）房屋租赁合同签订的系统授权码为： 。

1. **房屋基本情况**

（一）房屋坐落： 区 街道办事处（镇） 路（巷、街、里） 号 室（单元）。

（二）房屋建筑面积： 平方米，总层数： ，所在层： 。附属家用电器、家具、厨房用具、设备以及其他内部用品等状况见《保障性租赁住房现状说明》(附件一)。

（三）房屋户型： 室 厅 卫 厨，共用部分 。

本房屋附带□有 □无 车位（库），位于 ；

□有 □无 储物间，位于 。

（四）房屋权属状况：

1、房屋所属保障性租赁住房项目名称： ，项目认定书编号： 。

2、□房屋所有权人 □其他 ，名称： 。

（五）出租方式：□房屋所有权人出租 □委托出租 □其他 。

（六）若出租房屋为多套（间、单元）时，可相应增加其他房屋基本信息并另立附件。

1. **租赁用途及范围**

（一）房屋租赁用途为居住。

（二）房屋租赁形式：□整租 □分租。分租卧室部位及编号 ，若分租须标注分租部位，计租建筑面积： 平方米。

1. **租赁期限及房屋交付**

（一）双方约定，保障性租赁住房租赁期限为 ，自 年 月 日 至 年 月 日。甲方于 年 月 日前将该房屋交付给乙方，由乙方对该房屋的外部质量、内部结构、装修情况、附属设施设备等房屋实际状况进行验收，并共同签署《保障性租赁住房现状说明》（附件一）。

（二）租赁期满，乙方在同等条件下享有优先承租权，但应在租赁期满前的 日向甲方提出书面申请，否则视为放弃优先承租权。

1. **租金及支付方式**

（一）该项目房源当前评估最高每月租金标准：（人民币）￥ 元/m2（大写 元/m2）。

本套（间）房屋每月租金标准：（人民币）￥ 元（大写 元）。

（二）甲方在租期内不得单方面提高租金，乙方支付租金的方式为□月付 □季付□ ，支付租金日期为 。

（三）其他 。

1. **押金及其他费用**

（一）甲乙双方约定有租赁押金的，甲方交付该房屋前，乙方应在首次支付房屋租金时，向甲方支付房屋租赁押金：（人民币）￥ 元（大写 元）。甲方在收取房屋押金后应向乙方开具收款凭证，押金不计利息，并应于合同终止后 日内返还乙方。

乙方在未违约的情况下，押金不可作为租金或其他费用支付、抵扣。若乙方未能全面履行本合同的承诺及义务，则甲方有权先以押金中部分或全部用于支付所欠款项，或赔偿因乙方违约而给甲方造成的损失，不足部分甲方有权继续向乙方追偿。

（二）租赁期限内乙方承担以下费用： 。(1)水费 (2)电费 (3)燃气费 (4)卫生费 (5)网络宽带费 (6)物业管理费 (7)电视收视费 (8)车位费 (9) 。

本合同中未列明的与房屋有关的其他费用由甲方承担，双方另有约定的从其约定。如乙方垫付了应由甲方支付的费用，甲方应根据乙方出示的相关缴费凭据向乙方返还相应费用。

1. **房屋维护及维修**

（一）甲方保证出租的保障性租赁住房的建筑结构和设施设备符合建筑、消防等方面的安全条件，乙方保证遵守国家、地方的法律法规规定以及房屋所在小区的物业管理规约，按照规定的房屋用途合理使用房屋，不得擅自改动房屋承重结构和拆改室内设施设备。

（二）甲方允许乙方进行以下改动 。

(1)装饰装修 (2)增设附属设施 (3)增设设备 (4) 。

如甲方允许的，租赁期限届满、合同解除后，上述约定事项按 □由乙方拆除并恢复房屋原状 □折价归甲方所有 □其他 。

（三）保障性租赁住房租赁期内，租赁双方应共同保障该房屋及其附属物品、设施设备处于适用和安全的状态：

1、对于该房屋及其附属物品、设施设备因自然属性或合理使用等非乙方原因而导致的损毁，应由甲方在 日内负责维修、更换并承担相应费用，乙方也可在征得甲方同意后先行维修、更换，产生的费用由甲方承担。若因甲方未承担约定的维修义务造成乙方人身损害的，应予以相应赔偿。

2、因乙方保管不当或不合理使用，致使该房屋及其附属物品、设施设备发生损毁的，乙方应负责维修、更换或承担赔偿责任。

3、如遇不可抗力所造成的损失，租赁双方均有义务采取相应措施防止损失扩大，具体损失维修、更换、赔偿责任，由双方依据法律法规协商处理。

4、乙方不得擅自改变房屋用途，不得利用该房屋进行违法活动，包括但不限于非法生产、加工、存储、经营易燃易爆危险物品以及具有毒害性、放射性、腐蚀性的危险物品，不得进行“黄赌毒”等违法犯罪行为。

1. **合同解除及房屋返还**

（一）甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同解除：

1、该房屋被依法征收的；

2、该房屋因不可抗力原因毁损、灭失或被鉴定为危房的，致使乙方不能正常使用的；

3、签订本合同时，甲方已告知乙方该房屋已设定抵押，租赁期间被处分的；

4、经核实，乙方不再符合我市保障性租赁住房保障条件的；

5、其他情形 ：                          。

（二）甲、乙双方同意，乙方有下列情形之一的，甲方可书面通知乙方解除本合同，并有权要求乙方赔偿损失：

1、乙方擅自改变房屋用途的；

2、乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋的；

3、乙方违反国家和地方相关法律法规，被政府相关部门处罚的；

4、乙方利用承租的房屋从事违法违规活动的；

5、乙方逾期不支付租金累计超过     月的；

6、乙方欠缴应承担的费用累计超过 元的；

7、其他情形：                            。

（三）甲、乙双方同意，甲方下列情形之一的，乙方可书面通知甲方解除本合同，并有权要求甲方赔偿损失：

（1）甲方未按合同约定按时交付该房屋，经乙方书面催告后 日内仍未交付的；

（2）甲方交付的该房屋不符合本合同约定或存在重大质量缺陷，致使乙方不能正常使用的；

（3）其他情形：                            。

（四）租赁期满或合同解除后，甲方有权收回房屋，乙方应在本合同的租期届满后         日内返还该房屋，乙方应按照原状或经甲方接受的现状（符合双方约定或根据租赁物的性质使用后的状态）返还房屋及其附属物品、设施设备。甲乙双方应对房屋和附属物品、设施设备及水电使用等情况进行交验，结清各自应承担的费用，甲乙双方应在《保障性租赁住房退还确认书》（附件二）中签字盖章。

1. **违约责任**

（一）甲方延迟交付房屋的，每逾期1日，应按月租金的 %向乙方支付违约金，但最高不超过本合同应收租金总额的 %；乙方逾期支付租金的，每逾期1日，应按月租金的 %向甲方支付违约金，但最高不超过本合同约定租金总额的 %。

（二）乙方未按约定时间返还房屋的，每逾期1日，应按月租金的 %向甲方支付违约金，但最高不超过本合同约定租金总额的 %。

（三）如出现本合同第八条第一款约定情形导致合同解除的，甲乙双方互不承担违约责任，租金及费用按实计算，多退少补；甲方因发生第八条第三款情形致使乙方单方解除合同的，还应按月租金的 %向乙方支付违约金；乙方因发生第八条第二款情形致使甲方单方解除合同的，还应按月租金的 %向甲方支付违约金，同时甲方可要求乙方将房屋恢复原状或赔偿相应损失。

（四）本合同有效期内，双方不得任意解除合同。除本合同第八条已约定的合同解除情形外，甲方解除合同须征得乙方同意，并按月租金的 %向乙方支付违约金；乙方需提前退租的，应提前 日通知甲方，并按月租金的 %向甲方支付违约金。提前解除合同并已支付违约金的，甲方应退还预收部分的租金。

（五）其他违约责任的约定： 。

1. **争议处理**

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的按照下列第 种方式解决：

1、提交南昌仲裁委员会仲裁；

2、依法向房屋所在地人民法院起诉。

1. **其它约定事项**

1、

2、

3、

1. **合同生效**

本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同（及附件）一式 份，其中甲方

执 份，乙方执 份，具有同等效力。

本合同生效后，任何对合同内容的变更或补充应采取书面形式，由双方协商一致并签字、盖章后方可作为本合同的附件。

附件与本合同具有同等的法律效力，内容冲突的以双方在附件中的约定为准。

凭该合同可到相关部门办理租赁登记备案。

甲方（出租方）（签章）： 乙方（承租方）（签章）：

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

签订地点： 签订地点： **附件一**

**保障性租赁住房现状说明**

本套（间）房屋现状说明的内容，依据制作时出租方提供的资料、房屋实际情况综合记载。保障性租赁住房出租方应对所提供的资料和填写的内容真实性、完整性负责。

**（一）房屋附属设施设备清单**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **名称** | **数量** | **单位** | **品牌与价格** | **购买时间** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

**（二）房屋其他现状**

1. 是否有物业管理：□有 □无

2. 本户是否有独立电表：□是 □否，原因：

3. 本户是否有独立水表：□是 □否，原因：

4. 是否有渗漏水情形： □有，位置： ，处理时间： 年 月 日前 □无

5. 是否有房屋内墙龟裂、污损情形：□是，情况说明： □否

6. 其他已知可能影响房屋出租的重要事项：

□有，情况说明： □否

**对上述情况，双方确认无异议，承租方同意接收该出租房屋。**

出租方（签章）: 承租方（签章）：

日期： 年 月 日

**附件二**

**保障性租赁住房退还确认书**

保障性租赁住房出租方（甲方）已对本套（间）房屋和附属物品、设施设备及其使用情况进行了验收，并确认承租方（乙方）办理了退房手续。

有关费用的承担和房屋及其附属物品、设施设备的返还 □无纠纷 / □有纠纷

并附以下说明：

出租方（签章）: 承租方（签章）：

日期： 年 月 日