**(合同编号： )**

**上海市公共租赁住房租赁合同**

**（个人版）**

**甲方（出租人）： 上海徐汇惠众公共租赁住房运营有限公司**

**【统一社会信用代码】： 91310104577473646C**

**法定代表人： 孙剑萍 联系电话： 54487036**

**委托代理人： 黄海燕 联系电话： 54487036**

**乙方（承租人）：**

**【身份证件号码】：**

**联系电话：**

**委托代理人： 联系电话：**

 乙方安排的居住使用人**共 人**，姓名和公民身份号码情况如下（以下简称“居住使用人”）：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **姓名** | **公民身份号码** |
| **1** |  |  |
| **2** |  |  |
| **3** |  |  |
| **4** |  |  |

根据《中华人民共和国合同法》等有关法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的房屋事宜，订立本合同。

**第一条 出租房屋情况和租赁用途**

1－1 甲方将座落在**本市\_ 【区】~~【县】~~ 路 【弄】~~【新村】~~ 【号】【幢】 室**(部位) \_/\_的公共租赁住房（简称该房屋）出租给乙方。该房屋【建筑面积】【使用面积】**为\_ \_平方米**。签订本合同前，甲方已告知乙方该房屋在订立本合同前【已】【未】设定抵押。

1－2 乙方向甲方承诺，承租该房屋用作居住使用，并在租赁期间严格遵守国家和本市的有关居住房屋租赁和使用、物业管理、公共租赁住房的相关规定，以及该房屋所在物业管理区域的管理规约或临时管理规约。

1－3 租赁期间，乙方可使用的该房屋公用或合用部位的使用范围，现有的装修、附属设施、设备状况以及需约定的有关事项，由甲、乙双方在本合同附件中加以列明，作为甲方交付该房屋和本合同终止时乙方返还该房屋的验收依据。

**第二条 交付日期和租赁期限**

**甲、乙双方约定，该房屋租赁期限自 年 月 日起至 年 月 日止，合同期限为 个月。**

**第三条 租金及支付方式**

3－1 **甲、乙双方约定，在上述租赁期限内，该房屋月租金为(人民币，下同) \_元(大写： 元整)。**

**第一期三个月租金总计 元（大写： 元整）。租赁保证金总计 元（大写： 元整）。乙方应于 年 月 日前将该房屋第一期租金及租赁保证金付清。甲方收到乙方的第一期房屋租金及租赁保证金后，开具相应的收款凭证给予乙方（租赁保证金仅开具收据）。**

3－2 甲、乙双方约定，在租赁期限内，未经双方协商一致，甲方不得擅自调整租金标准。

3－3 **本合同采取先付后住的方式支付房屋租金，以三个月为一个支付周期。该房屋第一期租金支付时间为 年 月 日前，此后，乙方应于每个支付周期届满前10日，向甲方支付该房屋后三个月的房屋租金。甲方需在乙方支付租金后，将该房屋的租金发票开具给乙方，租金发票采取先支付后开具的方式。**

3－4乙方应于每个支付周期届满前10日，向甲方支付该房屋后三个月的月租金。如乙方逾期支付租金的，甲方有权从乙方支付的租赁保证金中直接扣除二个月的房屋租金，租赁保证金不足支付租金的部分，乙方需在7个工作日内补足，且乙方须在同一期限内，按本合同第4条，第1款约定的金额补足租赁保证金。

如乙方未及时支付租金或补足租赁保证金的，每逾期一日，须按月租金的3.4%向甲方支付滞纳金。逾期超过七日，甲方有权单方面解除本合同。甲方解除合同的，乙方应支付未付清租金并承担违约责任；甲方未解除合同的，乙方应支付未付清租金并支付滞纳金。

 3－5 双方按以下方式支付租金：

**经甲乙双方协商一致，同意将该房屋的租赁保证金和租金，以通过“憓家”APP线上支付的方式进行付款。**

**第四条 租赁保证金和其他费用**

**4－1 甲、乙双方约定，甲方交付该房屋前，乙方应向甲方支付该房屋的租赁保证金，租赁保证金为贰个月的月租金，即\_ \_元。甲方收取保证金后，应向乙方开具收款凭证（租赁保证金仅开具收据）。**

本合同终止时，甲方收取的该房屋租赁保证金，除用以抵充本合同约定应由乙方承担但尚未交纳的费用外，剩余款项在经甲方或甲方指定的管理单位验收无误后，无息返还乙方。

**4－2 租赁期间，该房屋的物业管理费用由甲方承担；该房屋的公共事业费用（包含但不限于该房屋所发生的水、电、燃气、通信、有线电视、 、 、 、等）由乙方承担，并按实际使用量结算。乙方逾期支付公共事业费用的，甲方有权选择从租赁保证金中代为支付相应费用。**

乙方应在接到甲方通知后7个工作日内，按本合同第4条，第1款约定的金额，补足租赁保证金。乙方逾期未能补足租赁保证金的，每逾期一日，须按月租金的3.4%向甲方支付滞纳金，逾期超过七日的，甲方有权单方面解除本合同。

4－3 甲、乙双方协商同意，乙方承租的该房屋内含有【宽带】、【IPTV】（设备号： ）、【无线WIFI】费用，乙方需每月向甲方支付 元的【宽带】、【IPTV】、【无线WIFI】服务费。但该费用仅包含基础费用，若乙方需使用收费项目的，则与收费项目有关的相关费用由乙方自行承担（甲方不出具收款凭证）。

除乙方应承担的收费项目费用外，甲方对收取的【宽带】、【IPTV】、【无线WIFI】的服务费用，开具相应的收款凭证给乙方（仅开具收据）。付款方式及账号，同房屋租金支付方式及账号。

4-4 若乙方产生了额外的收费项目费用，需在账单截止日之前付清相关费用，结算方式为【甲方代为支付】【乙方自行支付】。

若由甲方代为支付的，甲方凭上述设备号的消费清单与乙方进行结算，乙方需在收到甲方清单后的10个工作日内进行结算。甲方在收到乙方的款项后将不再另行开具相应的收款凭证。若乙方未能按时结算的，甲方可从乙方的租赁保证金中直接扣除，租赁保证金不足部分，乙方需在收到甲方书面通知的7个工作日内按本合同第4条，第1款约定的金额补足租赁保证金。

若由乙方自行支付，但未能在账单截止日前付清相关费用的，甲方将从乙方的租赁保证金中，直接扣除相关费用，租赁保证金不足部分，乙方需在收到甲方书面通知的7个工作日内按本合同第4条，第1款约定的金额补足租赁保证金。

若乙方未能及时补足租赁保证金的，甲方可视为乙方违约，并有权收回该房屋，若产生经济损失的，可要求乙方进行赔偿。

4－5 甲、乙双方协商同意，因该房屋内设有智能电表，租赁期间的电费收费标准为 元/度（该电表不设阶梯电价）。乙方根据此收费标准，按照实际所产生的用电量进行支付。

支付方式为：由乙方按照甲方的要求，下载相应的支付软件，直接通过网上支付的方式进行支付。

上述收费标准中，超过该房屋电费账单单价的部分，为第三方收取的智能电表服务费用。因服务费用为第三方收取，甲方不再出具相应的收款凭证给乙方。

**第五条 房屋使用要求和维修责任**

 5－1 租赁期间，乙方及居住使用人应合理使用并爱护该房屋及其附属设施、设备，因乙方或居住使用人使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施、设备产生损坏或发生故障的，乙方应负责修复。

乙方不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。若乙方不承担相应维修费用的，甲方有权在乙方的租赁保证金内扣除，不足部分乙方需在7个工作日内补足，并按本合同第4条，第1款的约定，补足2个月的房屋租赁保证金。

如乙方不补足的，视为乙方违约，甲方有权解除合同，并通过司法途径追收相关费用。

5－2 租赁期间，甲方有权对该房屋进行检查、巡视，保证该房屋及其附属设施、设备处于正常的可使用和安全的状态。甲方应在检查前\_1\_日告知乙方或居住使用人。检查时，乙方及居住使用人应予以配合；甲方应减少对乙方及居住使用人使用该房屋的影响。

5－3 租赁期间，乙方或居住使用人在使用该房屋过程中，发现该房屋中的附属设施、设备发生损坏或产生故障的，应及时向甲方或甲方委托的管理单位进行报修；甲方在接到乙方或居住使用人报修后的5日内进行维修，或甲方可结合报修情况委托乙方或居住使用人进行维修。

甲方逾期不维修、也不委托乙方或居住使用人进行维修的，乙方或居住使用人可书面告知甲方自行维修，费用由甲方承担；如乙方未书面告知甲方自行维修的，甲方不承担相应的费用，由乙方自行承担。

**第六条 续租**

6－1 甲、乙双方同意，本合同租期届满，乙方需继续承租该房屋的，应于租期届满前三个月，向甲方提出续租书面申请；由区（县）住房保障部门指定的机构对居住使用人重新进行资格审核，符合条件的可以续租，租赁双方应重新签订租赁合同；不符合条件的，不得续租，但乙方可向甲方书面申请不超过二个月的过渡期，并签订相应的补充协议。过渡期限内，乙方应按补充协议的约定，向甲方支付该房屋的租金以及由乙方承担的其他费用。

6-2 甲、乙双方约定，本合同的居住使用人因购买期房，未通过资格审核的，可凭所购期房的预售合同，向甲方申请延长过渡性居住期，过渡性居住期可延长至预售合同约定的房屋交付日期之后的三个月，并签订相应的补充协议。

过渡性居住期内，乙方应按补充协议的约定，向甲方支付该房屋的租金以及由乙方承担的其他费用。

若本合同的居住使用人在本市新购除期房以外的其他产权住房或承租公有住房的，不适用本条款。

**第七条 房屋返还**

7－1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满后当日返还该房屋。

7－2 乙方未经甲方书面同意，逾期返还该房屋的，每逾期一日，乙方应按月租金的5%向甲方支付违约金（每日），逾期期间乙方需按该房屋当期市场评估价格的1.5倍支付租金（按实结算）。若乙方拒不支付的，甲方有权从乙方的保证金内扣除，如保证金不足以支付的，乙方需在搬离该房屋后的10日内补足。如乙方不补足的，甲方将通过司法途径追收相关费用。

7－3 除本合同附件另有约定外，乙方返还该房屋时，该房屋及其装修、附属设施设备、房屋整洁状态应当符合正常使用后的状态。经甲方书面验收认可后，相互结清各自应当承担的费用。

7—4 居住使用人具有本市城镇常住户籍并将户籍迁入该房屋所在派出所的公共集体户口内的，乙方应在本合同的租期届满后15日内负责将居住使用人户籍迁出公共集体户口。逾期未迁出的，每逾期一日，乙方应按100元/日向甲方支付违约金。

**第八条 保留使用**

8—1 乙方在租赁期限内，因居住使用人退租但乙方仍需要保留该房屋的，可以向甲方提出书面申请。经甲方同意后，该房屋保留不超过三个月（含三个月）并由乙方支付保留期内的租金。

8—2 乙方提出保留该房屋申请是的，本合同剩余的租赁期限需不小于12个月（含12个月）。

8—3房屋保留期内，乙方需重新提交本单位申请对象的资格审核资料，经审核符合条件的，申请对象凭准入资格确认书，由甲方直接安排入住保留的该房屋，签订租赁合同，合同期限为本合同实际剩余期限（不含保留期空置时间）。

**第九条 解除本合同的条件**

9－1 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同解除：

(一)该房屋因公共利益需要被依法征收的；

(二)该房屋因不可抗力原因毁损、灭失，致使乙方不能正常使用的；

(三)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。

9－2 甲、乙双方同意，在租赁期限内，乙方可以解除本合同，但应提前一个月书面通知甲方，双方互不承担责任。

9－3 甲、乙双方同意，甲方有下列情形之一的，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。

(一)甲方未按合同约定按时交付该房屋，经乙方书面催告后7日内仍未交付的；

(二)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；

9－4 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或扣除乙方的保证金。

(一)乙方或居住使用人采取隐瞒事实，提供虚假证明材料等方式骗租该房屋的；

(二)乙方或居住使用人擅自转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋或通过网络平台、房屋中介机构（包含但不限于“58同城”、“闲鱼”、“篱笆网”、“链家”、“我爱我家”等）发布招租信息的；

(三)乙方或居住使用人擅自变更、增加居住使用人，且人均居住面积低于规定标准的；

(四)乙方或居住使用人逾期不支付租金累计超过1个月的；

(五)乙方或居住使用人欠缴应承担的费用累计超过1000元的；

(六)乙方或居住使用人擅自改变该房屋用途的；

(七)因乙方或居住使用人原因造成该房屋结构损坏的；

(八)居住使用人无正当理由，连续三个月以上(不含三个月)不实际居住的；

(九)乙方或居住使用人利用该房屋从事违法、违规活动的；

(十)乙方或居住使用人违反（包含但不限于）《管理规约》、《入住手册》等书面文件，拒不整改的；

（十一）本合同其他条款有相关约定的。

**第十条 合同登记备案**

10－1本合同经双方签字生效。自合同生效之日起，如有需要，由甲方配合乙方至该房屋所在地的社区事务受理服务中心办理房屋租赁合同登记备案，如因相关受理单位原因无法备案的，甲方不承担相应的责任。

10－2 本合同登记备案后，凡登记备案内容发生变化或续租，双方应按规定向原受理机构办理变更或延续手续。乙方及居住使用人不再承租或续租的，应积极配合甲方在15个工作日内按规定向原受理机构办理注销，否则造成的法律纠纷和经济损失，均应由乙方及居住使用人承担。

**第十一条 违约责任**

11－1 该房屋交付验收时，现有的装修、附属设施、设备存在缺陷，影响乙方正常使用的，甲方应自交付之日起的15日内进行修复，逾期不修复的，可由双方协商解决。

11－2 若甲方未在本合同中告知乙方，该房屋出租前已抵押，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

11－3 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、巡视责任，致使房屋及其附属设施、设备损坏，造成居住使用人财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

11－4乙方在未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围擅自装修该房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复该房屋原状，如乙方拒不整改的，甲方有权单方面解除合同，并要求乙方赔偿，如乙方不进行赔偿的，甲方有权扣除乙方的保证金，如保证金扣除后不足以抵冲赔偿费用的，乙方需在30日内将剩余费用支付给甲方。甲方将保留通过司法途径追收相关费用的权利。

11－5 租赁期间，非本合同约定的情况，甲方提前解除合同，应与乙方协商一致，并按提前收回天数的租金的1倍向乙方支付违约金。若违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。未与乙方协商一致的，甲方不得提前收回该房屋。

11－6 租赁期间，非本合同约定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应按提前退租天数的租金的1倍向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

**第十二条 解决争议的方式**

12－1 本合同由中华人民共和国法律、法规管辖。

12－2 双方在履行本合同过程中若发生争议的，甲、乙双方可协商解决或者向人民调解委员会申请调解，也可选择下列第（二）种方式解决：

(一)提交上海仲裁委员会仲裁；

(二)依法向人民法院提起诉讼。

**第十三条 其他条款**

13－1 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件为本合同不可分割的一部分。

13－2 甲方联系地址：\_上海市徐汇区上中路462号1号楼5楼\_，邮编：\_200231\_;**乙方联系地址: ，邮编： ；邮箱地址: 。**

甲、乙双方向前述对方联系地址以挂号信方式邮寄法律文书的，即视为法律文书已经通知并送达对方。

13－3 本合同连同附件一式\_肆\_份。甲、乙双方各持贰份，均具有同等效力。

**（以下无正文）**

**甲方（名称）：**

**甲方法定代表人签署：
委托代理人签署：
甲方盖章：
日期：**

**签于：上海市徐汇区**

**乙方（名称）：**

**乙方法定代表人签署：
委托代理人签署：
乙方盖章：
日期：**

**签于：上海市徐汇区**

**补 充 条 款**

**—————————————————————————————
(粘贴处) (骑缝章加盖处)**

本补充条款是甲、乙双方就乙方租赁该房屋而签订的《上海市公共租赁住房租赁合同》（下称“本合同正文”）的补充，与本合同正文、其各项附表及附件统称为“本合同”。

 **一、支付租金及保证金相关事项**

1—1 本合同终止后，乙方须满足以下条件时，方可要求甲方返还租赁保证金：

(一)乙方须按本合同规定，将该房屋返还予甲方并已全部履行本合同各项条款（包括但不限于办妥退出公共租赁住房手续、居住使用人户籍迁出公共集体户口、注销租赁登记备案手续等）；

(二)乙方按时足额结清本合同项下的所有款项（包含但不限于公共事业费用、房屋租金、维修费等）；

（三）乙方所归还的该房屋，其状态须满足本合同正文及本补充条款之约定；

(四) 其他乙方应当满足的条件

自乙方完成上述全部事项后的30个工作日内，甲方将租赁保证金无息退还给乙方。

 1—2 如果乙方违反本合同的相应条款，甲方有权利扣除全部或部分租赁保证金用来（包含但不限于）支付租金、赔偿甲方或第三方（如有需要）的损失等。保证金扣除后，乙方须在7个工作日内进行补足，否则甲方有权提前解除本合同，并通过司法途径追收相关费用。

**二、房屋修缮责任**

2—1因乙方及乙方安排的居住使用人（下称“乙方及使用人”）使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施、设备产生损坏、发生故障或侵犯第三方权利的，乙方应向甲方及第三方承担全部责任，造成损失的，应由乙方负责进行赔偿。

2—2乙方及使用人有责任保持该房屋及公共区域内的清洁及设备、设施完好，其中包括地面、墙壁、天花板的装饰材料以及各种不动产附属物，如门窗、家具、电器等。如造成该房屋及上述设备设施的损毁（自然磨损及不可抗力除外）的，所产生的修复或清洁费用均由乙方承担。

2—3乙方及使用人应当爱护并合理使用所承租的该房屋及其附属设施、设备，不得私自拆卸、改装或扩建。

乙方及使用人不得擅自对房屋或其他设施进行装修，若因实际情况需要进行局部调整的，应先报甲方书面审核同意后方可进行。未经甲方书面同意，乙方及使用人不得擅自将室内家具、家电等搬离租赁房屋。

2—4在租赁期内及租赁合同届满时，乙方及使用人须保证房屋及附属物处于如下适用状态：

（一）乙方及使用人，在腾退该房屋时，必须保证该房屋及其内部设施、设备（以进户单上的设施、设备为准），处于可租用的良好状态；

（二）乙方及使用人，应保证该房屋在腾退时，与甲方交付乙方时的原状保持一致，否则，甲方可要求乙方将该房屋的附属物、装置、附加物等恢复原状；

（三）其他乙方应当满足的条件。

 因前述两项而产生的费用以及直接或间接对第三方造成的损害由乙方自行承担。

 **三、其他事项约定**

3—1甲方按照本合同第九条，第4款的规定，书面通知乙方解除本合同的，乙方及使用人应在接到甲方通知之日起一周内，返还该房屋。

3—2甲方通知乙方解除租赁合同，并且限期要求乙方搬出该房屋的，若乙方及使用人超过一周仍拒绝返还该房屋，则甲方有权采取强制措施收回该房屋。乙方及使用人留在该房屋内的任何装饰、家具、物料、设备或其他任何物品，甲方为其保留5个工作日，5个工作日后无人认领的，将视为乙方的丢弃物，由甲方自行处置。

3—3本合同租期届满或提前终止后，如该房屋内还遗留有乙方的任何装饰、家具装备、物料、设备或其他任何物品的，双方约定作为乙方的遗弃物处理。甲方有权以任何方式处理前述物品，乙方不得提出异议，也不得追究甲方责任包括但不限于要求甲方赔偿。

甲、乙双方以外的第三方，因该房屋所遗留物品提出主张的，由乙方负责和承担责任，与甲方无关。

3—4 如乙方及使用人违反（包含但不限于）《入住手册》、《项目管理规约》、《消防安全承诺书》、《机动车停放管理规定》等，在收到各项目服务中心或甲方书面通知后，应即刻按照通知上之规定执行，否则甲方代乙方执行，由此所发生的一切费用均由乙方或乙方安排入住的人员负责承担。

 3—5 在甲方办理租赁合同公证或登记备案时，乙方应予以积极配合，否则，甲方可与乙方解除或终止租赁合同。

3—6 乙方安排的居住使用人因购买住房、享受其它住房保障政策或因其他原因退出的，乙方可与甲方解除本合同或按本合同第八条约定，申请保留该房屋。

乙方保留该房屋期间，可安排其他员工进行公共租赁住房资格审核。

3—7 对乙方安排的居住使用人按合同约定应腾退住房而不腾退的，甲方可要求乙方协同督促腾退，对确有困难的，经甲方批准后，给予二个月期限的过渡期；拒不腾退的，按合同约定处理，并可采取在适当范围公告通报、纳入本市个人信用联合征信系统、5年内不得享受本市住房保障政策等措施，必要时可通过司法途径解决。

3—8 为加强小区安全管理，甲方将根据需要采取人工或智能化技防手段（包含但不限于人脸识别、智能门锁等设备）防范小区群租或转租行为，请乙方自觉遵守甲方相关管理规定，拒不配合者，甲方有权视情况提前终止合同或不予续租。

四、甲、乙双方一致同意,本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分,本合同中与补充条款不一致的内容,以补充条款为准。

乙方（签章）： 居住使用人（签字）：

日期： 日期：

**附件一：**

**房屋内部设施、设备清单**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **单位** | **数量** |
| 空调 | 台 | 1 至 5 |
| 电视机 | 台 | 1 至 4 |
| 冰箱 | 台 | 1至 4 |
| 洗衣机 | 台 | 1 至 5 |
| 油烟机 | 台 | 1 |
| 燃气灶 | 台 | 1 |
| 电磁炉 | 台 | 1 |
| 坐便器 | 个 | 1 |
| 花洒 | 个 | 1 |
| 床（1.5米） | 张 | 1 至 3 |
| 床（1.2米） | 张 | 1 至 3 |
| 床（0.9米） | 张 | 1 至 3 |
| 床垫（1.5米） | 个 | 1 至 3 |
| 床垫（1.2米） | 个 | 1 至 3 |
| 床垫（0.9米） | 个 | 1 至 3 |
| 床头柜 | 件 | 1 至 4 |
| 餐桌 | 张 | 1 |
| 餐椅 | 把 | 3 至 6 |
| 写字台 | 张 | 1 至 4 |
| 书桌椅 | 把 | 1 至 4 |
| 沙发（三人或双人） | 个 | 1 |
| 衣橱（二开门或三开门） | 个 | 1 至 6 |
| 晾衣架 | 组 | 1 |
| 电子门锁 | 把 | 1 |
| 网络设备（包含但不限于IPTV、宽带 等） | 组 | 1 至 4 |

**注：因房型不同室内设备尺寸及数量不同，实际交付家具、家电以进户验收单中所清点物品为准。**