**房屋租赁协议**

甲方：宁波华鼎房地产有限公司

乙方：

甲乙双方本着互惠互利的原则，经充分协商，就房屋租赁有关事宜达成协议如下：

**一、房屋基本情况**

1、租赁房屋坐落于宁波市镇海区广源路与十七房路交叉路口西北侧云栖水苑小区，共 套，总建筑面积合计为 平方米，具体套房号详见附件一。

2、房屋类型为住宅，装修状况为白坯，房屋未设定抵押。

**二、租赁用途**

1、乙方租赁该房屋作为职工宿舍，提供给其职工居住使用。

2、租赁期间，未征得甲方书面同意以及按规定经有关部门审核批准前，不得擅自改变该租赁用途，不得转租、分租或出借给乙方职工以外的任何第三方。乙方违反前述规定的，甲方有权单方解除协议。

**三、租赁期限**

1、房屋租赁期限为五年，装修期为三个月（免租金）。租赁期自 年 4月 日起至 年 月 日止。

2、协议期满后甲方继续出租的，乙方在同等条件下享有优先承租权。

**四、租金、付款方式及履约保证金**

1、租金 元/年（大写： ），按年支付。

2、租金支付原则为：先付后用，本协议签订后7日内乙方一次性支付首年度租金，此后的每年度租金在该年度开始前7日内一次性支付，不得延迟交付。延迟支付的的，按应付租金的日万分之三的标准支付违约金，超过15日仍未支付的，甲方有权单方解除协议。甲方收到乙方租金后向乙方开具租金发票。

3、为保证乙方履约以及对承租房屋及附属设施的合理使用，乙方须在协议签订后7日内向甲方支付履约保证金人民币 元（大写 ，即3个月租金）。履约保证金不计利息，租期届满后乙方如期交还的房屋经甲方验收合格、且乙方结清所有费用后退还。若乙方未按约履行各项义务的，甲方可从履约保证金中直接扣除乙方应承担的违约金、未结清费用及各项赔偿金等。

**五、其他费用**

1、物业综合服务费

物业综合服务费由乙方承担，按照物业公司的规定缴纳标准和时间支付，目前按房屋建筑面积计算的缴纳标准为1.44元/㎡/月，租赁期间收费标准发生变化的，按照物业公司的规定执行。

2、室内水电费

每户单独安装水、电计量表，水电费由乙方（或乙方居住员工）承担，根据各自户号自行向供电局、自来水厂缴纳。

3、车棚电费

每户配置的车棚的电费由物业公司代收代付，由乙方按照物业公司的规定支付。

4、公共能耗分摊

物业电梯、水泵等单独设置计量表的公用高能耗费用，由所有使用该设备的业主或物业使用人按照房屋产权面积权重及楼层系数(其中电梯能耗由二层及二层以上相关使用人合理分摊，以中间层为基层，上下层每层各增加或减少5%)标准合理分摊。该费用由乙方支付给物业公司，收费方式为预收100元/户，费用使用完后再行缴纳，具体按物业公司规定执行。

5、燃气、网络、电视收视费等其他费用

燃气、网络、电视收视等由乙方自行开通并承担费用，由乙方（或乙方居住员工）向相关单位缴纳。

6、停车费

停车费由乙方（或乙方居住员工）按物业公司规定缴纳。

7、租赁期间，因乙方未及时缴费导致停水、停电、停气、物业公司追责等情形的，由乙方承担责任，与甲方无涉。

**六、房屋装修**

 1、租赁房屋为白坯房，乙方承租后可对房屋进行相应的装修，但应遵守下列约定：

 （1）应遵守相关部门（包括但不限于消防、住建等）及物业公司的管理规定，并办理相关手续、支付相关费用、提供相应资料(包括现不限于租赁合同、乙方营业执照、装修公司营业执照及资质证书、装修图纸等)；

 （2）房屋装修不得损坏房屋的承重结构，不得改变房屋原始设计结构，应当以一间原始设计为卧室或者起居室，居室内不得分隔搭建；

 （3）装修施工时间需遵守物业公司的规定，不得影响周边居民；

 （4）严禁在楼层电梯前室到本户门口外设置家具、设施、杂物和摆放保洁用品，占用公共平台、公共区域、消防通道等；

 （5）阳台雨水管不得与生活用水(如洗衣机污水等)合并共享一管，严禁擅自改道管线；

 （6）严禁封闭立管、横管，雨、污水管混接及存水弯、检查口和煤气管道，必要封闭的管道必须预留30\*30CM检修口；

 （7）阳台封闭需服从小区统一管理规定，不得凸出阳台外。同时外立面禁止安装其它物件（如晾衣杆）；

 （8）装修垃圾须按分类入袋，并按分类堆放在小区临时建筑垃圾点，严禁在公共部位停放建筑垃圾。

2、甲方发现乙方装修违反上述规定的，有权要求乙方立即改正，经一次通知未改正的，甲方有权单方解除协议。

3、乙方装修造成租赁房屋本身或其他相邻房屋损坏的（包括但不限于结构损坏、墙面地面开裂、渗漏水等），乙方应当承担赔偿责任。

4、租赁期满、提前解除协议等返还租赁房屋的，租赁房屋固定装修装饰、增添的不可拆除的附属设备设施无偿归甲方所有，甲方不予补偿。

**七、房屋的交付及返还**

1、本协议签订后 3 日内，甲方向乙方移交租赁房屋（交付钥匙即视为交付）。该房屋交付之前，一切与该房屋有关的或由该房屋产生的房屋损毁、灭失的风险，以及由此产生的损失，均由甲方承担；该等损毁、灭失的风险在该房屋交付乙方之日起转移至乙方。

2、房屋租赁期限届满双方未能达成新的租赁协议，或者本协议提前解除的，双方应在租赁期满或提前解除协议后七日内腾退并返还租赁房屋及附属设施设备。房屋交还时双方共同验收，甲方如对装修、器物等硬件设施、附属设施有异议的当场提出，如涉及设施设备损坏可要求乙方修复，如乙方不肯修复甲方有权在乙方履约保证金中按修复或重置价扣除。

3、逾期未归还房屋，按租赁期间租金的双方标准支付房屋占用费，直至归还房屋之日。部分未归还的，占用费按照比例确认。

**八、房屋使用约定**

鉴于本协议系居住房屋出租情形，双方应严格遵守《浙江省居住房屋出租登记管理办法》、《宁波市居住房屋租赁管理若干规定》等关于居住房屋出租的相关规定。乙方使用租赁房屋的基本要求如下：

1、乙方需遵守公安、居委会、物业等居住房屋出租登记管理部门的规定，配合做好承租人（包括其他实际居住人员）的承租人登记工作。

2、乙方应做好承租房屋的消防安全管理工作，包括但不限于：

（1）设计房屋布局须遵守消防相关规定，多人居住的宿舍需遵循群租房管理相关规定。

（2）房屋进行隔断的，每个房间需配置有独立烟感。

（3）乙方需为每套配置报警哨、手电筒、3公斤以上ABC干粉灭火器、防烟面罩(每人一个)。

（4）乙方应约束职工不得在楼道、消防通道中堆放杂物或个人物品，若经物业管理人员劝导无果的，乙方必须出面协调处理。

（5）乙方职工在宿舍内禁止使用大功率超负荷电器(如电炉)，乙方必须充分考虑日常家用电器的负荷量并告知职工。对于违规使用者，乙方须进行相应处理。

（6）乙方须定期对宿舍职工进行相应的消防安全相关知识培训，并建立培训台帐。

（7）乙方职工电动车需在指定位进行充电，不得在楼道内、走道等非停放区域拉飞线充电。

（8）不得违规使用电气、燃气设施，发现居住房屋存在消防安全隐患的，应及时消除。

3、乙方应按房屋性质和租赁用途使用租赁房屋，基本要求包括但不限于：

（1）不得擅自改变居住房屋的结构和使用功能，房屋仅供居住之用，乙方不得将其用于任何其他用途，也不应将其用于违法违规或违反公序良俗的行为。

（2）除未成年人外，居住人员人均租住房屋建筑面积不得低于10平方米，每套最多只允许住9人。

（3）原始设计为餐厅、厨房、卫生间、阳台、过厅、过道、贮藏室、杂物间、地下室、半地下室、架空层、车库、车棚等其他非居住空间的，不得供人员居住。

（4）小区出入口、门厅均实行人脸识别方式进出，乙方职工在办理入住手续时须配合录入人脸信息。

（5）小区电梯实行刷卡梯控，须刷对应的门禁卡方可到达指定楼层。每户免费提供三个门禁卡，不足或遗失的需支付额外工本费进行办理。此门禁卡仅限居住楼层电梯使用，其他楼层或其他电梯无法使用。

4、乙方应加强对居住职工的人员管理，基本要求包括但不限于：

 （1）乙方负责所租房屋入住职工的日常管理工作，建立相应的管理制度，确定管理人员，落实安全管理职责，建立信息登记薄或者登记系统，并将相关登记信息报所在地公安机关备案。

（2）乙方职工须持乙方开具的居住凭证(居住协议)及个人身份证至物业公司办理入住手续。该凭证需注明居住人员的身份信息、居住房号、日常费用支付模式(物业费、水电煤等费用)，加盖乙方公章。

（3）乙方须及时将居住人员信息提供给小区物业公司，并每月底和物业公司核对居住信息，并报甲方备案。

（4）乙方须在每套房间设置一人作为宿舍长，用以对接物业相关服务工作以及管理本宿舍的各项安全规范事项。

（5）乙方职工在日常起居中应遵循小区垃圾分类相关管理规定，对于拒不执行或者不配合垃圾分类相关政策的，乙方必须出面协调处理，并负教育职责。

（6）乙方职工居住时不得进行高空抛物，危害他人人身安全。

（7）乙方职工须遵守小区文明礼节，夜间不得喧闹、扰民。

（8）乙方职工须服从该小区前期物业服务协议、业主临时管理规约，创造和谐美好的家园。

（9）乙方职工应遵守垃圾分类管理，规范投放垃圾。

（10）乙方应配合和协助有关部门、机构、组织依法实施行政管理，发现有涉嫌违法犯罪行为的，及时向有关部门报告；

5、甲方作为出租人，有权对乙方宿舍管理工作提出建议或意见，有权知悉乙方宿舍人员的人员变动情况。

**九、协议的解除、终止**

1、经甲乙双方协商一致，可以解除本协议。

2、有下列情形之一的，本协议终止，甲乙双方互不承担违约责任：

 （1）该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的。发生此情形的，乙方应无条件配合搬离并返还房屋，征收补偿款由甲方享有与乙方无涉，乙方的装修损失参照拆迁评估报告金额由甲方补偿给乙方。。

 （2）因地震、火灾等不可抗力致使房屋毁损、灭失或造成其他损失的。

3、甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除协议：

 （1）交付的房屋不符合协议约定严重影响乙方使用的。

 （2）交付的房屋危及乙方人员安全或者健康的。

（ 3）擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。

乙方单方解除协议的，甲方应按年租金的20%向乙方支付违约金。

4、乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除协议：

（1）不按照约定支付房屋租赁费用达15日的；

（2）欠缴第五条所述各类费用，经甲方一次催告仍不缴纳的；

（3）擅自将房屋转租、分租、出借给的给乙方职工以外的任何第三方。

（4）擅自改变房屋用途的；

（5）实际居住人数多于本协议约定人数的；

（6）拆改变动、损坏房屋建筑主体、承重结构或擅自改变房屋内部结构的；

（7）违反本协议第六条装修约定，经一次催告据不改正的；

（8）保管不当或不合理使用导致附属物品、设施设备损坏并拒不维修、更换或赔偿的；。

（9）利用房屋从事违法、损害公共利益等活动或严重妨碍他人正常工作、生活的。

甲方单方解除协议的，乙方应按年租金的20%向甲方支付违约金。

**十、 违约责任**

1、房屋租赁期内，甲方不得随意终止协议，否则应退还已收取的租赁金及履约保证金，并承担年度租金20%的违约金。如因工作需要甲方需提前收回全部或部分租赁房屋时，应提前三个月书面告知乙方，经双方协商一致，可解除或变更本协议，甲方不负违约责任。

 2、房屋租赁期内，乙方不得随意终止协议，否则不得要求退还已收取的租金及履约保证金，并承担年度租金20%的违约金。如乙方需提前归还全部或部分租赁房屋时，应提前三个月书面告知甲方，经双方协商一致，可解除或变更本协议,乙方不负违约责任。

**十一、协议争议的解决办法**

因履行本协议发生争议的，双方协商解决，协商不成的，依法向租赁房屋所在地人民法院起诉。

**十二、其它**

1、本协议生效后，双方对协议内容的变更或补充应采取书面形式，作为本协议的附件。附件与本协议具有同等的法律效力。

2、本协议经甲乙双方盖章后生效。本协议(及附件)一式伍份，其中甲方执贰份，乙方执贰份，物业管理单位备份壹份。

（以下无正文）

甲方： 乙方：

代表人： 代表人：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

附件一：本项目涉及房号清单