

# 北京个人租房通用合同

出租人(甲方): \_\_\_\_\_ 证件类型及编号: \_\_\_\_\_

承租人(乙方): \_\_\_\_\_ 证件类型及编号: \_\_\_\_\_

依据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规的规定,甲乙双方在平等、自愿的基础上,就房屋租赁的有关事宜达成协议如下:

## 第一条 房屋基本情况

(一)房屋坐落于\_\_\_\_市\_\_\_\_区(县)\_\_\_\_街道 办事处(乡镇)\_\_\_\_, 建筑面积\_\_\_\_平方米。

(二)房屋权属状况: 甲方持有( 房屋所有权证 公有住房租赁合同 房屋买卖合同 其他房屋来源证明文件), 房屋所有权证书编号: \_\_\_\_\_

或房屋来源证明名称: \_\_\_\_\_, 房屋所有权人(公有住房承租人、购房人)姓名或名称: \_\_\_\_\_, 房屋( 是 否)已设定了抵押。

## 第二条 房屋租赁情况及登记备案

(一)租赁用途: \_\_\_\_\_; 如租赁用途为居住的, 居住人数为: \_\_\_\_\_, 最多不超过\_\_\_\_人。

(二)如租赁用途为居住的, 甲方应自与乙方订立本合同之日起\_\_\_\_日内, 到房屋所在地的社区来京人员和出租房屋服务站办理房屋出租登记手续。对多人居住的, 乙方应将居住人员情况告知甲方, 甲方应建立居住人员登记簿, 并按规定报送服务站。本合同变更或者终止的, 甲方应自合同变更或者终止之日起\_\_\_\_日内, 到房屋所在地的社区来京人员和出租房屋服务站办理登记变更、注销手续。在本合同有效期内, 居住人员发生变更的, 乙方应当自变更之日起\_\_\_\_日内告知服务站, 办理变更登记手续。居住人员中有外地来京人员的, 甲方应提供相关证明, 督促和协助乙方到当地公安派出所办理暂住证; 居住人员中有境外人员的, ( 甲方 乙方) 应自订立本合同之时起 24 小时内到当地公安派出所办理住宿登记手续。租赁用途为非居住的, 甲方应自订立房屋租赁合同之日起\_\_\_\_日内, 到房屋所在地的房屋行政管理部门办理房屋租赁合同备案手续。

## 第三条 租赁期限

(一)房屋租赁期自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日, 共计\_\_\_\_年\_\_\_\_个月。甲方应于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前将房屋按约定条件交付给乙方。《房屋交割清单》(见附件

一)经甲乙双方交验签字盖章并移交房门钥匙及\_\_\_\_后视为交付完成。

(二)租赁期满或合同解除后, 甲方有权收回房屋, 乙方应按照原状返还房屋及其附属物品、设备设施。甲乙双方应对房屋和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行验收, 结清各自应当承担的费用。乙方继续承租的, 应提前\_\_\_\_日向甲方提出( 书面 口头)续租要求, 协商一致后双方重新签订房屋租赁合同。

## 第四条 租金及押金

(一)租金标准及支付方式: \_\_\_\_\_元( 月 季 半年 年), 租金总计: 人民币\_\_\_\_元整( : \_\_\_\_\_)。支付方式: \_\_\_\_\_( 现金 转账支票 银行汇款), 押\_\_\_\_付\_\_\_\_, 各期租金支付日期: \_\_\_\_\_

(二)押金: \_\_\_\_\_人民币\_\_\_\_元整( : \_\_\_\_\_) 租赁期满或合同解除后, 房屋租赁押金除抵扣应由乙方承担的费用、租金, 以及乙方应当承担的违约赔偿责任外, 剩余部分应如数返还给乙方。

第五条 其他相关费用的承担方式 租赁期内的下列费用中, \_\_\_\_\_由甲方承担, \_\_\_\_\_由乙方承担:

- (1) 水费
- (2) 电费
- (3) 电话费
- (4) 电视收视费
- (5) 供暖费
- (6) 燃气费
- (7) 物业管理费
- (8) 房屋租赁税费
- (9) 卫生费
- (10) 上网费(1

1) 车位费(1

2) 室内设施维修费(1

3) \_\_\_\_\_费用。 本合同中未列明的与房屋有关的其他费用均由甲方承担。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。

#### 第六条 房屋维护及维修

(一)甲方应保证房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件,不得危及人身安全;承租人保证遵守国家、\_\_\_\_市的法律法规规定以及房屋所在小区的物业管理规约。

(二)租赁期内,甲乙双方应共同保障房屋及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态:

1、对于房屋及其附属物品、设备设施因自然属性或合理使用而导致的损耗,乙方应及时通知甲方修复。甲方应在接到乙方通知后的\_\_\_\_日内进行维修。逾期不维修的,乙方可代为维修,费用由甲方承担。因维修房屋影响乙方使用的,应相应减少租金或延长租赁期限。

2、因乙方保管不当或不合理使用,致使房屋及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的,乙方应负责维修或承担赔偿责任。

第七条 转租 除甲乙双方另有约定以外,乙方需事先征得甲方书面同意,方可在租赁期内将房屋部分或全部转租给他人,并就受转租人的行为向甲方承担责任。

#### 第八条 合同解除

(一)经甲乙双方协商一致,可以解除本合同。

(二)因不可抗力导致本合同无法继续履行的,本合同自行解除。

(三)甲方有下列情形之一的,乙方有权单方解除合同:

1、迟延交付房屋达\_\_\_\_日的。

2、交付的房屋严重不符合合同约定或影响乙方安全、健康的。

3、不承担约定的维修义务,致使乙方无法正常使用房屋的。

4、\_\_\_\_\_。

(四)乙方有下列情形之一的,甲方有权单方解除合同,收回房屋:

1、不按照约定支付租金达\_\_\_\_日的。

2、欠缴各项费用达\_\_\_\_\_元的。

3、擅自改变房屋用途的。

4、擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。

5、保管不当或不合理使用导致附属物品、设备设施损坏并拒不赔偿的。

6、利用房屋从事违法活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的。

7、擅自将房屋转租给

第三人的。

8、\_\_\_\_\_。

(五)其他法定的合同解除情形。

## 第九条 违约责任

(一)甲方有

### 第八条

第三款约定的情形之一的, 应按月租金的\_\_\_\_\_ %向乙方支付违约金;乙方有

### 第八条

第四款约定的情形之一的, 应按月租金的\_\_\_\_\_ %向甲方支付违约金, 甲方并可要求乙方将房屋恢复原状或赔偿相应损失。

(二)租赁期内, 甲方需提前收回房屋的, 或乙方需提前退租的, 应提前\_\_\_\_日通知对方, 并按月租金的\_\_\_\_\_ %向对方支付违约金;甲方还应退还相应的租金。

(三)因甲方未按约定履行维修义务造成乙方人身、财产损失的, 甲方应承担赔偿责任。

(四)甲方未按约定时间交付房屋或者乙方不按约定支付租金但未达到解除合同条件的, 以及乙方未按约定时间返还房屋的, 应按\_\_\_\_\_标准支付违约金。

(五)\_\_\_\_\_。

第十条 合同争议的解决办法 本合同项下发生的争议, 由双方当事人协商解决;协商不成的, 依法向有管辖权的人民法院 起诉, 或按照另行达成的 仲裁条款或仲裁协议申请仲裁。

## 第十一条 其他约定事项

\_\_\_\_\_。 本合同经双方签字盖章后生效。本合同(及附件)一式\_\_\_\_\_份, 其中甲方执\_\_\_\_\_份, 乙方执\_\_\_\_\_份, \_\_\_\_\_执\_\_\_\_\_份。 本合同生效后, 双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式, 作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

出租人(甲方)签章: 承租人(乙方)签章: \_\_\_\_\_年月\_\_\_\_日\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 签订 租房合同 注意事项

一、在如何支付租金和押金的问题上, 具体几个月支付一期租金由各人自身状况决定, 在合同中必须约定清楚每期租金的支付时间和方式, 以及逾期未支付的违约责任。需要提醒的是, 无论是支付租金还是押金, 如果通过银行划账方式支付的, 最好直接划入产权人名下的账户, 并留好相关划款凭证, 以此进一步控制资金风险。

二、承租人需要注意与你签订合同之人是不是房屋的产权人, 如果不是, 则可能存在着代理关系或者转租关系。若存在代理关系的, 需要有产权人委托签约人的授权 委托书 原件(最好经过 公证 );若存在转租关系的, 则需要产权人同意转租的书面证明文件原件, 并在合同中约定如产权人同意转租的书面证明文件不真实时, 转租人应承担何种责任。

三、合同应当根据不同的违约情形, 约定不同的违约责任。比如, 如果出租人逾期交付房屋, 或者租期结束承租人逾期退租的, 可约定每日按高于租金标准收取违约金;如果出租人擅自收回房屋, 或者承租人擅自退租的, 可约定一次性承担较高的违约金, 也可以约定支付未使用租期的租金作为违约金。此外, 对于家具、家电等附属设施、设备的维修义务也应当在合同中明确约定。

四、承租人迟迟不缴纳水、电、煤、电话等费用, 对此, 出租人可以用承租人的押金作抵扣。同样的, 承租人可能也会遇到出租人拖延维修相关设施、设备的情况, 对此, 承租人可以在合同中约定, 如果出租人拒不维修的, 承租人可以代为维修, 但费用由出租人承担, 并且承租人有权从应付租金中等额扣除。

五、除了住宅租赁，也要谈谈写字楼、 商铺 等非住宅租赁。承租人一是要注意产权证上的土地用途和房屋用途，如果土地用途和房屋用途与承租的实际用途不符的，则承租人可能面临无法办理 营业执照 、无法通过相关审批手续等风险；二是要了解相关商业规划和有关政策等，如果承租人将要经营的业态不符合相关的商业规划和有关政策，比如承租一个不可以经营餐饮行业的房屋准备开设酒店，必将导致人力、财力的浪费，在无法确定的情形下，承租人可以在租赁合同中特别约定相关事宜作为解约条件，以此避免遭受不必要的违约责任。