丽水市绿谷信息产业园人才公寓租赁协议

合同编号:人才公寓 201 - - -

出租方（以下简称甲方）：丽水绿谷信息实业有限公司

联系人： 朱萸 联系电话：2095932

承租方（以下简称乙方）：

联系电话： 身份证/护照号：

承租方所在单位（以下简称丙方）：

联系人： 联系电话：

为加强丽水绿谷信息产业园人才公寓管理，建立和完善租赁关系，明确绿谷公司、承租对象、用人单位三方的权利和义务，保障各方合法权益，现根据《丽水绿谷信息产业园项目招商政策》、《绿谷信息产业园人才公寓管理细则》等有关规定，甲、乙、丙三方协商并自愿订立本协议，以便共同遵守。本协议作为房屋租赁使用凭证。

**第一章 总则**

1、甲方同意乙方租赁丽水绿谷信息产业园绿谷·人才公寓，具体房间分配情况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房屋类型 | 所在楼层 | 房间号 | 建筑面积 | 单租/合租 | 备注 |
| 1 | 专家公寓 | / | / | / | / | / |
| 2 | 单人间 | 7 | 737 | 53.70 | 单租 | / |
| 3 | 双人间 | / | / | / | / | / |
| 4 | 三人间 | / | / | / | / | / |
| 5 | 四人间 | / | / | / | / | / |

本公寓租赁给乙方仅作为**住宅使用**，仅限乙方本人或乙方本人携其配偶、未成年子女居住，不得转租、转借、空置、改变本公寓用途。

2、房屋租赁期限从 年 月 日起至

年 月 日止。房源由甲方统一调配，甲、乙、丙三方必须严格遵守人才公寓的相关规定和政策。

**第二章 保证金、租金交纳与结算**

1、保证金支付：本协议签订后十个工作日内，乙方向甲方一次性缴纳房屋保证金，具体金额如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房屋类型 | 保证金应缴金额(元) | 保证金实际缴金额（元） | 备注 |
| 1 | 专家公寓 | / | / | / |
| 2 | 单人间 | 3000 | 3000 | / |
| 3 | 双人间 | / | / | / |
| 4 | 三人间 | / | / | / |
| 5 | 四人间 | / | / | / |

租期届满时，乙方若违反本协议有关条款，甲方则有权从保证金中扣除乙方应支付的违约款项，不足部分继续追偿。

2、租金：人才公寓2016年租金基准价为 15 元/平方米·月，今后每年租金基准价按园区公布的标准执行。符合《绿谷信息产业园人才公寓管理细则》租赁对象和条件的承租人承租期2年及以内租金按基准价的50%缴纳，即 7.5 元/平方米·月；不符合条件的按100%缴纳，即 15 元/平方米·月。乙方（□符合、√不符合）条件，应缴租金金额如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房屋类型 | 租金  （元/平方米·月） | 月数 | 合计租金  （元） | 备注 |
| 1 | 专家公寓 | / | / | / | / |
| 2 | 单人间 | 15 | 12 | 9666 | 半年租金4833 |
| 3 | 双人间 | / | / | / | / |
| 4 | 三人间 | / | / | / | / |
| 5 | 四人间 | / | / | / | / |

租金半年一付，先付后用，本协议签定后十日内一次性支付前半年租金，前半年租期届满15日之前一次性支付后半年租金。

3、乙方应缴纳的保证金、租金由乙方所在公司丙方代为收取后统一支付至甲方。

4、房租结算方式为：承租人退租时按租住月数计算，不满半个月的按半个月计算，超过半个月的按一个月计算。

5、甲方收款后应提供给丙方有效的收款凭证。

**第三章 物业及其他费用**

乙方认可甲方设立或指定的物业公司进行物业管理服务，直接向物业公司缴纳物业管理费，参考如下：

1、物业管理费

（1）物业管理费见物业公司收费标准 。

（2）物业管理费交付办法和时间以物业公司规定为准。

2、其他费用

租赁期间，承租人才公寓所需的水、电、冬季采暖、电话通讯、网络等一切费用由乙方自行承担。

**第四章 人才公寓的使用和维修**

1、人才公寓为周转用房，房屋现状为精装修，甲方已配置家具（床、电视柜、衣柜、鞋柜、写字桌等）和家电（热水器、空调、浴霸）等设施，租赁期间乙方不得自行进行装修，不得擅自将公寓设施移位或改装，不得随意变动公寓房内的电线、水管位置、家具设施的摆放位置或搬离公寓。

2、乙方在取得房屋钥匙同时应对屋内的设施进行检查，确认后双方签订《绿谷信息产业园人才公寓移交清单》。租赁期间乙方应妥善使用房内家具、家电。租赁期间因乙方使用不当或不合理使用，导致人才公寓内的家具、家电丢失或发生故障、损坏的，由乙方承担维修、安装或重新添置的费用，并赔偿相应的损失。不能维修恢复原样的，按本协议附件《绿谷信息产业园人才公寓房内设施清单》原价进行赔偿。

3、乙方应及时向甲方报告租赁房屋的隐患和险情，甲方应对人才公寓进行必要的检查和正常维修，甲方在接到报告后需及时进行勘察并组织维修。

4、乙方不得将人才公寓转租、转借于他人或长时间（超过90天）闲置，不得留宿他人。

5、乙方不得将人才公寓用于居住以外的其它用途，不得在租赁房屋内存放易燃、易爆和存在安全隐患的物品，不得从事违法活动。如乙方因需要在公寓内购置大功率用电设备时需要先向物业方面通告。不得打扰其他住户的正常生活。

6、公寓内严禁使用明火，原则上不允许在室内自行烹饪。乙方应保持墙面和地面的整洁卫生，不得破坏墙面，或是在墙面上涂鸦，如有该情况的乙方承担相应的维修赔偿费用。

7、租赁期限内，乙方须严格遵守《消防法》、《安全生产法》、《劳动法》、《劳动合同法》、《环境保护法》等相关法律法规，遵守人才公寓相关管理规定，自行承担安全责任。

**第五章 协议终止、解除和续签**

1、有下列情况之一，甲方有权终止、解除本协议，责令乙方立即退出所承租的人才公寓，在甲方以书面、传真或信函等书面方式通知乙方之日起，本协议自动终止。

（1）乙方已由单位或个人解决了住房的（解决住房时间节点为：期房以乙方与房产公司签订协议条款中约定的交付时间为准，现房以乙方房产登记时间为准）；

（2）不在本园区工作及被开除、辞退，自动离职、辞职的；

（3）在本园区内变动工作未重新办理租住手续的；

（4）未经甲方书面同意将人才公寓转租、转借（只要发生租赁物被乙方之外的第三方实际占用、占有的事实，均视同乙方的擅自转租、转借行为），或空置超过3个月，或改变用途的；

（5）采取虚报、隐瞒、伪造等手段，骗取人才公寓；

（6）无正当理由拖欠房租、水电费、物业费、公共能耗费等累计2个月以上的；

（7）擅自二次装修或者改变房屋结构的，影响房屋使用安全的；

（8）造成人才公寓损坏不主动按时赔偿的；

（9）骚扰或扰乱周边公寓居住人员正常生活居住，情节严重的或经甲方教育后仍不改的；

（10）利用房屋存放危险物品或进行违法活动；

（11）未在协议规定的期限内支付房租（房租保证金）、房屋保证金，且拖欠日期超过15天；

（12）不服从甲方统一管理，严重违反物业管理规定的；

（13）违反国家政策法规，经教育不改的；

（14）违反双方特别约定的其它情形。

2、因乙方原因致本协议终止、解除的，乙方应在10日内自行或委托他人处理房中个人物品，结清所有应付费用，退回公寓。逾期甲方视为乙方自动放弃对该房中所有个人物品处理的权利，由甲方进行清理收房（并不承担物品的保管）。丙方应督促承租人及时退房。

3、本协议期内乙方需提前退房的，应提前1个月向甲方提出书面申请，经甲方同意后办理相关退房手续。

4、本协议到期或出现本协议自然终止，甲方有权收回房屋，乙方应在协议期满或协议自然终止10日内自行或委托他人处理房中个人物品，结清所有应付费用，退出公寓，丙方应督促承租人及时退房。退出有困难的，需提前7天向甲方提出申请，经甲方批准可适当延长期限，但不超过3个月，在此期间的租金按人才公寓租金基准价的 **100%**缴纳。

5、需延长租期的，由乙方、丙方在期满前3个月前向甲方提出书面申请，经甲方审核同意后可续签，续签时间不超过2年，续签期间租金按当年基准价的70%缴纳。不符合《绿谷信息产业园人才公寓管理细则》租赁对象和条件的承租人不予办理租期延长。

6、租赁期内，如遇自然灾害等，不可抗力使房屋倒毁、灭失的，本协议自然终止，双方互不承担责任。

**第六章 房屋收回的验收**

1、协议期满或提前解除的，乙方将房屋及附属设施、设备交还甲方。

2、乙方交还甲方房屋应当保持房屋及设施、设备的完好状态，不得留存个人物品等或影响房屋的正常使用。对未经同意留存的物品，甲方有权按照无主物进行处置。

**第七章 违约责任**

1、乙方有本协议第五章第1条行为之一的，甲方有权终止、解除协议，收回公寓。乙方今后不得再次申请人才公寓，造成的相关损失由乙方承担。

2、乙方有本协议第五章第1条第（4）、（5）条行为之一，根据《绿谷信息产业园人才公寓管理细则》，甲方立即解除本租赁协议，责令乙方立即退还所承租的人才公寓，并按市场价2倍罚缴房租。

3、因本协议租金低于市场价，若甲方不行使解除权或乙方仍然占用房屋等情形，则按租金标准双倍计收租金（房屋使用费），并计**每日万分之七**的滞纳金。

4、乙方拖欠物业费、水、电费等累计两个月以上，甲方有权采取停水、停电、停用房屋相关设施等临时性措施，由此造成的一切损失均由乙方承担。

5、在租赁期内，乙方中途退租的，甲方有权拒退租金。

6、租赁期满或协议提前解除，乙方应及时交还房屋。逾期交还的，按租金基准价双倍计房屋使用费（租金），并计**每日万分之七**的滞纳金，且赔偿甲方的损失。

7、有下列情况之一者，丙方承担连带责任，甲方有权暂停或解除与丙方员工的协议，并收回公寓：

（1）弄虚作假或协助乙方弄虚作假的，或刻意隐瞒事实的；

（2）对于甲方在管理人才公寓过程中需要丙方提供协助，丙方不配合的；

（3）在乙方已经调离本园区、辞职、辞退、离职的情况下未及时告知甲方，仍然占用人才公寓的；

（4）未按时交纳房租、物业费、能耗费等。

8、乙方拖欠租金、水电费、物业费或未办理相关手续而退出人才公寓的，未结清的租金、水电费、物业费及公寓设施损坏等费用由丙方连带承担。

**第八章 免责条件**

1、因不可抗力原因致使本协议不能履行或造成的损失，互不承担责任。

2、因政府政策需要拆除或改造租赁物的，互不承担责任。

3、因上述原因而终止协议的，租金按照实际使用时间计算，不满半个月的按半个月计算，超过半个月的按一个月计算。

**第九章 其他约定**

1、甲方对乙方、丙方的送达地址均为丙方注册地址，邮寄、留置即视为已送达。

2、丙方督促乙方履行本协议，并对此协议承担连带担保责任。

3、甲方每年不定期组织对乙方的住房、协议聘用等情况进行审核，对不再符合人才公寓租赁条件的予以清退。

4、根据房源现状、租住人员等实际情况，甲方有权对已租住的人才公寓进行重新调配，乙方必须予以配合，服从调配。如乙方不服从调配的，租金自动调高50%，丙方督促乙方服从管理。

**第十章 附则**

1、本协议未尽事宜，可另行协商补充。

2、本协议一式三份，甲、乙、丙各执一份，签署生效。

3、甲、乙、丙三方就履行本协议发生争议，应协商解决，协商不成的，由租赁物所在地人民法院诉讼解决。

甲方： 授权代表：

年 月 日

乙方：

年 月 日

丙方： 授权代表：

年 月 日