公开招租文件

1. 房屋公开招租规则(详见附件)
2. 承诺函(详见附件)
3. 房屋报价金额格式(详见附件)
4. 房屋租赁合同(详见附件)

 招租人：厦门市特房物业服务有限公司

房屋公开招租规则

一、在厦门市国资委网站或特房集团网站公布公开招租房信息。

二、承租意向人自行查看现场及周边情况，准备保证金，做好报价准备。

三、资格确认：承租意向人应早于报价截止前三个工作日缴交保证金(承租意向人为自然人的，缴交保证金时应注明身份证号码)，同时签署承诺函后，方具备竞租资格。上述承诺函一经签署，即视为承租意向人已知悉本次公开招租的规则及该房屋的现状与周边情况等所有信息并无异议。报价公布后落选的(或入选但原承租人不放弃优先承租权的)十天内以转帐方式无息返还保证金(承租意向人为自然人的，返还时需提供储蓄卡开户银行名称及卡号；承租意向人为法人的，返还时需提供开户银行名称及帐号)，入选的在原承租人放弃优先承租权后与我司签订租赁合同时转为合同履约保证金。投标保证金缴交帐户开户名：厦门市特房物业服务有限公司，开户行：建行前埔支行，帐号：35101514001052500817。

四、报价方式：承租意向人将愿意承租该房屋的每月租金额密封于信封内(不得低于起租标准，报价金额应有大写，大小写不一致时以大写为准)，信封封面应注明意向房屋的具体座落位置，并于公布报价当天到指定地点交给招租人(应在报价截止时间前提交)，逾期送达视为无效报价。

五、公布报价、确定承租候选人：报价时间截止，招租人按公布的时间在指定地点当众开启承租意向人的报价信封，现场公布所有按时送达的报价，低于起租标准的为无效报价，报价金额高最者为承租第一候选人，以报价金额从高到低依次决定候选人顺序。若报价金额最高者有两人以上，则以抽签方式确定承租第一候选人顺序。

六、优先承租权：

（一）原承租人应于公布报价时到现场了解报价结果，并应在公布报价之日起三个工作日内（即2018年3月28日前）行使优先承租权，即在上述期限内若原承租人愿意以承租第一侯选人的报价继续承租该房屋，则原承租人享有优先承租权，且应与招租人按承租第一候选人的报价签定新的租赁合同，同时承租第一候选人资格自动失效；

（二）超过上述期限若原承租人不愿意以承租第一候选人的报价继续承租该房屋的，则视为原承租人放弃优先承租权，原租赁合同到期自动终止。

（三）原承租人放弃优先承租权后，由承租第一侯选人与招租人签定租赁合同，该租赁合同应于公布报价之日起第四个工作日开始签订但不应迟于公布报价之日起第八个工作日前。

七、原承租人放弃优先承租权后，若承租第一侯选人在上述期限内不与招租人签定租赁合同，则视为该侯选人自动放弃本次承租资格，但保证金不予退还。招租人可选择重新组织招租，亦可选择按以下方式处理：原承租人可按承租第二侯选人的报价继续承租该房屋，若原承租人放弃优先承租权后，承租第二侯选人可与招租人签定租赁合同，以此类推；承租人必须按招租人要求的时间与招租人签定租赁合同，否则视为放弃承租权。

八、承租意向人参与公开招租活动过程中，均应由本人持居民身份证或持单位营业执照副本及单位书面授权代理文件、代理人身份证明参加。

九、公开招租结果(即承租第一侯选人名字)将在公布报价之日起第二个工作日前公示，原承租人是否放弃优先承租权的信息将在公布报价之日起第四个工作日公示在特房集团网站上，以上信息不再另行通知承租第一侯选人。

备注：本规则第六条、第七条与优先承租权相关的规定仅适用于拟公开招租的房屋存在优先承租权的情形，如不存在优先承租权的，则报价金额最高的直接选定为新承租人在公布报价之日起八个工作日内与招租人签订租赁合同。

**咨询电话：5662457**

 招租人：厦门市特房物业服务有限公司

承诺函

我是\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_房屋的承租意向人\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，居民身份证号码/公司营业执照号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。本人/本公司已知悉该房屋，原租赁合同将于 年 月 日终止及相关公开招租的条件（包括拟签订的租赁合同条款内容），现承诺如下：

一、该房屋公开招租时若本人/本公司成为承租候选人但原承租人行使了优先承租权，则本人/本公司承租候选人资格自动取消。

二、若原承租人放弃优先承租权本人/本公司被选定为新承租人，但因原承租人未能及时退出该房屋致使本人在租赁合同签订后一个月内无法进场使用，本人/本公司同意原选定结果(包括已签定的租赁合同)废除，招租人为此支付本人相当于本人所交保证金20%的金额作为补偿，本人/本公司放弃其他追索的权利。

三、若本人/本公司被选定为新承租人，本人/本公司保证在本次公开招租规则规定的期限内与招租人签定租赁合同，否则本人/本公司同意将本人/本公司所缴交的保证金抵给招租人作为违约补偿金。

承租意向人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 时间： 年 月 日

房屋承租报价金额

厦门市特房物业服务有限公司：

本人/本公司 对 房屋情况及周边情况己作充分了解，愿意承租该房屋，报价金额为每月人民币大写 元(小写￥： 元)。

 承租意向人：

 单位代理人：

 居民身份证号码：

 日期：20 年 月 日

房屋租赁合同

合同号：特房物业租〔2017〕 号

**出租方（甲方）： 厦门市特房物业服务有限公司**

**地 址： 厦门市思明区望海路10号C座 联系电话： 0592-5662457**

**承租方（乙方）： （身份证： ）**

**地 址： 联系电话：**

甲方以公开竞价方式对 湖里 区 路（街、巷、里、村） 的房屋（以下简称“承租房屋”）进行招租，本合同约定的租赁价格为乙方中标价。根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》等相关法律规定，甲、乙双方在平等自愿及协商一致的基础上，就乙方向甲方承租房屋的相关事宜达成如下协议，以资共同遵守履行：

**第一条 承租房屋**

1、甲方愿将座落在厦门市 区 路（街、巷、里、村） 号 的房屋出租给乙方；

2、承租房屋建筑面积 m2；

3、乙方对承租房屋及其设施、设备（包括但不限于水、电、气、门、窗、洁具等）做了充分了解，愿意按现状承租该房屋。

**第二条 租赁期限**

承租房屋的租赁期限为 年，自 年 月 日起至 年 月 日止，但本合同另有规定的除外。

**第三条 承租房屋的租金标准及支付方式**

1、每租赁年度月租金标准为人民币 元（大写： 元整）。

2、承租房屋的租金按 租赁月度 结算，租金的支付时间为每租赁月度起算之日起的前5个工作日，首期租金乙方自本合同签订之日起 5 日内付给甲方。

 3、租金采用转账的方式支付。甲方指定账户： 厦门市特房物业服务有限公司， 开户行： 前埔建行 ，账号： 35101514001052500817 。

**第四条 承租房屋的押金、押金用途以及押金返还**

自本合同签订之日起 5 日内，乙方应向甲方支付承租房屋的押金人民币 元（大写： 元整）。乙方同意前述押金作为乙方按时和全面地履行本合同义务的保证，押金用途按照本合同相关规定执行。

自合同终止或者解除之日起五日内，在乙方向甲方退还房屋、交还钥匙并经双方完成设施设备交接后，甲方将押金折抵欠缴费用后剩余部分退还乙方，但本合同另有约定的除外。

**第五条 承租房屋的其他费用**

凡房屋在承租期间所产生的一切费用，包括但不限于物业费、公摊水电费、卫生费、水电费、煤气费、有线电视收视费、专项维修资金、租赁税费和其它杂费均由乙方承担和及时交纳。

**第六条 承租房屋的交付**

甲方于 年 月 日前将承租房屋交付给乙方。移交时，双方应进行水、电表底数及承租房屋设施设备的移交，移交清单（若有）作为本合同附件。

**第七条 承租房屋的使用**

乙方保证在承租期间，按照如下规定使用承租房屋：

1、承租房屋为乙方自用，具体用途为 住宅 ，乙方保证按上述用途亲自使用和经营，不得擅自改变用途；未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式（包含但不限于转让、转租、分割出租、合作经营等）允许第三方使用承租房屋，经发现转让、转租、分割出租、合作经营等情况，视为乙方违约，甲方有权提前终止本租赁合同，没收押金，提前收回房产，若因此造成甲方损失的，甲方将追究乙方的责任。

2、遵守国家法律、法规，地方性法规，政府部门规章及其他政策措施，不得利用所承租房屋进行违法活动；乙方如有违法行为的，应当承担全部法律责任，若因此给甲方造成损失的，由乙方负责赔偿。

3、遵守厦门市制定的暂住人口管理、计划生育管理、环境保护、油烟、噪声污染管理、消防安全管理等有关法规，做好门前三包，不得在上述房屋内存放易燃、易爆等违法物品，如造成经济、法律后果的，概由乙方承担。

4、遵守该小区物业管理单位和甲方制定的各项物业管理规章制度，做好用电、防火安全和防盗等各项安全措施。

5、合理使用承租房屋，不得损坏房屋结构及配套设备设施等。若因乙方管理不当或其他人为原因造成承租房屋或配套设备设施毁损、灭失的，应负责恢复原状并赔偿给甲方造成的损失。

6、租赁期限内，因乙方所产生的给水、排水、油烟、噪音等引起相关纠纷的，乙方应及时平息纠纷；如因相关纠纷给甲方造成损失的（包括甲方因平息此纠纷而遭受的损失），乙方应予以赔偿。

**第八条 承租房屋的修缮、装修**

1、租赁期限内，乙方对所承租房屋及其设施、设备，有管理和日常维护修缮之责，因乙方原因造成房屋及其附属物损坏的，应负责修复或赔偿，造成他人损害的，还应承担经济和法律责任。

2、租赁期限内，乙方应配合对承租房屋的正常检修工作，因正常的检修或其它不可归责于甲方的原因导致水、电、公共设施等暂时性的中断，甲方对乙方不负有任何责任。

3、租赁期限内，乙方如需对房屋进行装修的，应征得甲方的同意，依相关规定进行装修审批，同时向甲方报备，并以维护好承租房屋的建筑风貌为前提，其费用由乙方自理。

**第九条 合同解除**

1、租赁期限内，甲、乙双方确需变更或解除租赁合同的，应提前 30 日进行协商，但双方另有约定的除外。

2、如乙方违反本合同有关规定的，甲方有权宣布本合同租赁期限即时届满并宣布解除本合同，同时收回承租房屋，没收乙方已交纳的押金并要求乙方赔偿甲方因此受到的损失。

**第十条 合同的终止和续租**

1、租赁期限届满后如乙方愿意续租，应当在租赁期限届满前 30 日以书面形式向甲方提出，征得甲方同意后双方另签合同。在同等条件下乙方享有优先承租的权利，逾期则视同乙方放弃上述权利。

2、租赁期限届满后乙方不再续租的，应当于届满后向甲方提交押金收据原件，甲方经审查认定乙方没有违反本合同约定后及时向乙方无息返还押金。

3、租赁期限内，如遇自然灾害、政府行为或特房集团要求收回等不可抗力因素，导致合同无法继续履行的，本合同自行终止，乙方按本合同第十一条规定无条件退还承租房屋，甲方不做任何赔偿；甲方在本合同解除之日起 15 日内无息返还乙方多支付的租金及押金，乙方应提供相应的收据凭证。

4、租赁期限内，如因甲、乙任何一方原因致使承租房屋受到行政、司法查封扣押的，责任方应积极采取措施解除该行政、司法查封扣押，并赔偿因此给相对方所造成的经济损失。若因乙方原因被停业整顿（或查封扣押）期间，乙方仍应按本合同约定的租金标准按时向甲方支付租金。

**第十一条 承租房屋的返还**

1、合同终止/解除时，乙方应及时返还承租房屋，清理因承租房屋而产生的所有债权债务（包括但不限于水、电费、物业管理费等各类税费及其他杂费等），并到工商部门注销以承租房屋所在地为注册地址的所有工商、税务等登记。

2、合同终止/解除时，在承租房屋结构不受损坏的前提下，乙方对承租房屋进行内部装修、改造和更新而在承租房屋内增加的可移动的财产归乙方所有，乙方拆除该可移动财产的，应恢复甲方原提供房产的原样；在承租房屋上添附的且拆除会影响承租房屋的功能、结构和外观的财产无偿归甲方所有，乙方不得拆除。甲方移交给乙方的室内设备和装饰物也应如数移交归还（除正常损坏外），乙方遗留现场的物品视为乙方抛弃物，甲方有权清除。

3、乙方未按时返还承租房屋的，或乙方未按时办妥注销以承租房屋所在地为注册地址的所有工商、税务等登记的，每逾期一日，乙方应向甲方支付相当于当日租金标准之2倍数额的租金 作为违约金，且乙方已缴交的承租房屋押金不予返还。

**第十二条 违约责任**

1、甲方应按时交付承租房屋，如逾期交付，每逾期一日按 月租金的千分之一 向乙方支付违约金。

2、乙方应按时交付租金及相关费用。乙方未按时缴交租金的，每逾期一日按当月租金的千分之一向甲方支付违约金，逾期7日以上的，甲方有权宣布解除本合同，同时收回承租房屋，没收乙方已交纳的押金并要求乙方赔偿甲方因此受到的损失。

3、因乙方原因致使本合同解除的，乙方应向甲方支付人民币 元或 解除合同前一个月的租金 （以较高者为准）作为违约金。如违约金不足以补偿甲方损失的，甲方还有权向乙方追偿。但乙方提前一个月告知甲方要求解除合同且甲方同意的，可在合同解除后凭押金原件5天内向甲方提出退还押金请求，甲方经检查确认押金条真实有效且房屋情况正常的，应在10个工作日内向乙方退还押金。

  **第十三条 争议解决方式**

 本合同在履行中发生争议的，甲、乙双方应友好协商解决，协商不成的，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼解决。

**第十四条 合同生效的先决条件**

1、自乙方按约向甲方支付承租房屋的押金及第一个 季度 租金起，本合同生效。

2、鉴于甲方有可能在租赁期内转让承租房屋，乙方在此确认已经收到甲方的转让通知并同意放弃对承租房屋的优先购买权，但甲方以及承租房屋的买受人应当保证本租赁合同的有效性维持不变。

**十五、附则**

 本合同一式 肆 份，甲方执 叁 份，乙方执 壹 份，均具同等法律效力，自双方签章之日起成立。

（以下无正文）

**甲方（签章）：厦门市特房物业服务有限公司 乙方（签章）：**

**负责人： 负责人：**

签订时间： 年 月 日