**居住权设立合同书**

**甲方（房屋所有权人）：**

身份证号码：

**乙方（居住权人）：**

身份证号码：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法规，甲乙双方经平等自愿协商，就居住权设立事宜，签订本合同以共同遵守。

**1.房屋情况**

1.1.本合同中约定的“房屋”相关信息（以下简称：房屋）：

房产地址：

房产证号：

登记所有权人：

房产建筑面积：    平米

装修情况：

房产结构：    室    厅    卫

1.2.双方确定：下列范围不在本合同约定的“房屋”范围之内，无论其是否在房产证登记范围内：

**2.居住权期限**

2.1.不固定期限：自  年  月  日起，至乙方去世之日为止。

2.2.甲方应在居住权期限开始前将房屋交付给乙方使用。

2.3.符合本合同约定的条件时，甲方有权提前解除居住权合同。

**3.居住权登记**

3.1.甲方应配合乙方完成居住权的登记手续。

3.2.甲、乙双方应于本合同签订之日起7日内到居住权登记机构完成居住权登记手续。

3.3.居住权登记手续费用由甲方承担。

**4.居住权费用**

4.1.费用标准

乙方取得本合同约定的居住权的，应向甲方共支付人民币（大写）  元（￥  元）。

4.2.支付方式

4.2.1.首笔款：乙方应于本合同签订后5日内支付人民币（大写）  元（￥  元）

4.2.2.尾款：乙方应于居住权登记完成后5日内付清余款。

4.3.其他费用

4.3.1.房屋使用过程中所发生的相关费用（包括但不限于物业、供暖、水电、燃气、电话、网络等费用）由乙方自行承担。

4.4.甲方指定收款账号

户名：

账号：

开户行：

4.5.本合同约定的价格为不含税价。如乙方要求开具发票，则应另外向甲方支付增值税税款。

**5.居住时要求**

5.1.房屋不得超期出租

居住权期限内，乙方有权对外出租设立了居住权的指定房屋并取得相应租金收益，但租赁期限不得超过居住权期限。

5.2.房屋装修不得改变结构

5.2.1.双方同意，房屋按现状移交给乙方。

5.2.2.居住权期限内，乙方有权对房屋进行装修及改造，但不得改变房屋的基础承重结构，不得损害房屋使用。

5.2.3.乙方装修房屋或增加房屋附属设施的，装修添附及相关附属设施所有权归乙方所有。

5.3.房屋维修由乙方负责

5.3.1.居住权期限内，房屋及原有附属设备发生损坏的，由乙方负责房屋及附属设备的维修，并承担维修费用。

5.4.该房屋不属于乙方的可继承财产，乙方的继承人无权继承乙方的居住权。

**6.其他权利义务**

**6.1.甲方**

6.1.1.在不影响乙方居住权的前提下，甲方有权对房屋进行出售、抵押等处分。

6.1.2.甲方或特定人员可以使用房屋的特殊约定：请填充

**6.2.乙方**

6.2.1.未经甲方书面同意，乙方不得将该房屋对外转让、抵押、处分等。

6.2.2.乙方不得转让本合同约定的居住权。

6.2.3.无论是否无偿取得居住权，本合同约定的乙方义务、取得居住权的其他条件及居住时要求，乙方均应予以遵守。

**7.居住权消灭**

7.1.合同履行过程中，出现下列任一情形的，居住权消灭：

7.1.1.居住权期限届满；

7.1.2.居住权人死亡；

7.1.3.房屋因政府机关拆迁等原因被拆除的；

7.1.4.本合同依法或按约定提前解除的。

7.2.居住权消灭时，双方应及时完成居住权注销登记。

7.3.乙方应于居住权消灭之日起10日内向甲方退还房屋，否则应按房屋正常租金的两倍向甲方支付房屋占用费用。

7.4.如居住权因房屋被拆除而消灭，所有拆迁补偿归甲方所有或处置，除房屋中由乙方添附设施的对应补偿归乙方所有以外，甲方无须向乙方支付其他补偿。

**8.违约责任**

8.1.出现下列情形之一时，甲方有权解除本合同及相应的居住权，乙方应赔偿给甲方造成的全部损失：

8.1.1.乙方将房屋转让、抵押、处分或违反本合同约定将房屋对外出租的；

8.1.2.乙方转让居住权的；

8.1.3.乙方对甲方或甲方家庭成员实施犯罪行为，或是有其他严重违反社会道德的行为的；

8.1.4.乙方未按本合同约定支付费用或未履行本合同约定的义务或要求，经甲方催告后仍不支付或整改的；

8.1.5.乙方不合理使用房屋，导致或可能导致房屋严重损害的；

8.2.甲方提前解除本合同的，如乙方按约定向甲方支付了居住费用，则居住费用应按乙方实际居住年限对应约定的整个居住权期限年限的比例折算，剩余部分由甲方退还，乙方存在违约情形的，甲方在退还前可先扣除因乙方违约给甲方造成的损失。

8.3.如甲方出现下列情形之一，乙方有权解除合同并要求甲方退回所有剩余居住费用（如有），同时要求甲方支付违约金人民币（大写）  元（￥  元）：

8.3.1.甲方对房屋的处置，导致乙方无法正常使用房屋的；

8.3.2.甲方未按照约定配合办理居住权登记，逾期超过2个月的。

**9.争议解决**

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由合同各方协商解决，也可由有关部门调解。协商或调解不成的，应向房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。

**10.附则**

10.1.本合同一式两份，双方各执一份，均具有同等效力。

10.2.本合同经双方签字或盖章后生效。

甲方（签名或盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

甲方配偶或家庭成员（签字）：

 签订时间：    年    月    日

乙方（签名）：

 签订时间：    年    月    日

下列人员对上述合同进行了见证，且无异议。

见证人员签署：

签订时间：    年    月    日