

# 公寓租赁合同

合同编号：

出租方（甲方）：深圳市美寓服务运营有限公司

地址：深圳市宝安区新安街道海裕社区 82 区裕和花园金融港大厦 2608B 号

联系电话：0755-27851188

承租方（乙方）：

统一社会信用代码：

地址：

联系电话：

根据《中华人民共和国合同法》及其它相关法律法规的规定，甲乙双方经友好协商，就乙方向甲方租赁公寓之事宜订立本合同，以便双方共同遵守。

## 第一条 公寓位置、租赁用途

1、甲方将位于深圳宝安区石岩街道吉祥路经安花园公寓\_\_\_\_\_座\_\_\_\_\_号的房屋及其设施租赁给乙方。

2、乙方租用上述公寓作为居住之用，未经甲方书面同意，乙方不得改变租赁用途，且不得转租、分租或提供第三方使用等用途。

## 特别约定：

（1）乙方如若携带共同居住人，乙方须通知甲方并办理入住登记，并自行承担前述人员的人身安全。

（2）与乙方共同居住的人或乙方员工，其行为视同乙方行为，乙方须向该等人士释明本合同约定的任何针对承租人的禁止行为、限制行为，并确保该等人士不会出现本合同约定的承租人禁止行为、限制行为，否则视为乙方违约，乙方须按本合同约定承担违约责任；若因乙方（或其共同居住人）或乙方员工的故意或重大过失行为而对甲方或者其他第三人造成损害的，一切赔偿均由乙方承担。

（3）租赁房间的入住人数限制：单房户型不得超过 2 人居住，一房一厅户型不得超过 4 人居住。

(4) 乙方更换房间，若更换房间的租金低于或等于本合同约定的价格标准的，乙方须向甲方支付人民币 500 元/间作为更换手续费，若更换房间的租金高于本合同约定的价格标准的，则甲方免收更换手续费。

(5) 乙方要求变更承租人信息的，经甲方同意，乙方须向甲方支付人民币 500 元/间作为更换手续费。

## **第二条 公寓内设备设施**

1、甲方向乙方出租的公寓配备的设备设施，乙方应按照其用途正常合理使用，若有损坏需照价赔偿（自然损耗和折旧除外）。

2、乙方使用上述设备所发生的各项费用由乙方承担。

## **第三条 租赁期限**

1、租赁期限自二〇\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至二〇\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

2、乙方欲在租赁期限到期后继续承租的，应在租赁期限届满前两个月向甲方书面提出续租申请，甲方同意继续出租给乙方的，乙方应最迟在租赁期限届满前 30 日与甲方签署新的租赁合同。若甲方在上述期间未收到乙方的书面续租申请或者乙方逾期未能与甲方签署新的租赁合同的，本合同于租赁期限届满日终止，甲方有权将公寓另行出租，在不影响乙方正常使用的情况下，甲方有权携同该公寓意向租客在租赁期届满前的合适时间内查看该公寓，乙方应予配合。

## **第四条 租赁费用及支付方式**

1、租赁期间的费用：

乙方于租赁期间须支付的费用包括以下几方面：

(1) 租金：每月租金为人民币\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_ .00）。第二年开始至合同期满逐年递增\_\_\_%。

(2) 物业服务费：每月物业服务费为人民币\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_ .00），该费用包括但不限于公共区域保洁、日常生活垃圾清运、公共设施维修保养、公共照明、公共电梯用电、新能源用电能源管理服务、供水损耗、高低压线路损耗等费用。

(3) 水电费及其它费用：乙方根据甲方收费通知单列明的金额支付。

2、支付方式

(1) 本合同首月的租金（二〇\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至二〇\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，共\_\_\_\_天）为人民币\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_ .00），乙方应于本合同签订三日内支付。

本合同首月的物业服务费（二〇\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至二〇\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，共\_\_\_\_天）为人民币\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_ .00），乙方应于本合同签订三日内支付。

(2) 乙方以每个月为一个支付周期向甲方支付租金、物业服务费及水电费等其它费用，乙方在每个周期结束前三天（即每月 28 日前）支付下个月租金、物业服务费及本月已产生的水电费等其它费用。

3、甲方接受乙方以微信及银行转账等支付方式缴纳费用至甲方指定账户，不接受乙方以现金形式缴纳费用或以任何支付方式将款项交由甲方工作人员或他人代收，乙方将款项交由甲方工作人员或他人代收的，由此产生的风险和责任由乙方自行承担。

甲方银行收款账号如下：

开户名称：深圳市美寓服务运营有限公司

开户银行：建行深圳景苑支行

账号：4425 0100 0086 0000 2196

## **第五条 租赁保证金**

1、为保证本租赁合同的全面履行，在签订本租赁合同当日，乙方应一次性向甲方支付相当于两个月租金额度的租赁保证金，即人民币\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_ .00 ），甲方向乙方开具租赁保证金收款凭证。乙方未按约定时间支付租赁保证金或首期费用等任何一项费用的，甲方有权解除本合同并将公寓另行租赁，乙方无异议。

2、租赁期限届满，乙方缴清全部应付租赁费用及因本租赁行为所产生的一切费用，且乙方按要求将公寓返还甲方并经接收确认后，在乙方无违约情形前提下，甲方自收回乙方租赁保证金收款凭证原件之日起十个工作日内向乙方无息返还租赁保证金。

## **第六条 公寓的交付和返还**

1、甲乙双方应于起租日前（含当日）交接公寓，双方办理交接有关手续。公寓内设备设施详见《物业移交清单》（该清单作为甲方按照本合同约定交付乙方使用和乙方在本合同租赁期满或本合同解除交还该公寓时的验收依据）。乙方若使用《物业移交清单》以外的设施设备、装饰装修的，须自行承担前述装修、设施及设备的维护和维修，如乙方因使用前述装修、设施或设备而造成任何不便或损失，由乙方自行承担后果，若造成甲方、第三方损失的，均由乙方承担赔偿责任。

2、乙方应于合同终止或解除之日，在确保甲方配置的设备设施处于正常完好状态且完成公寓卫生清洁后返还公寓，甲方验收公寓（含设施设备）合格后，双方办理交接手续，若设施设备故障的，乙方须照价赔偿。其中，乙方自行添置的可移动设施设备归乙方所有，乙方有权拆除搬走，不能移动、卸除的设备设施及固定装修，由乙方按照甲方要求恢复原状并承担相应费用。

3、本合同解除、终止后，乙方逾期返还公寓的，每逾期一日，须按日租金费用的两倍向甲方支付违约金以及其它应由乙方承担的费用，直至乙方依约返还公寓之日或甲方按照本合同约定收回公寓之日止。乙方逾期返还公寓期间，甲方有权采取包括但不限于停止水电供给等强制措施。其中，公寓内遗留的任何物品，视为乙方放弃所有权，甲方可自行处理，处理所得收益用于清偿乙方拖欠甲方的租赁费用（若有）、违约金等各项费用，不足部分，甲方有权继续追偿。

## **第七条 甲乙双方的权利和义务**

### **（一）甲方权利义务**

1、甲方负责安装楼层分电表及照明线路至乙方公寓内，并提供安装好照明、插座及部分家用电器。如乙方需增加用电量，应向甲方提出书面申请，由甲方进行线路改造，所产生的费用由乙方承担。

2、甲方负责提供客用电梯（若有）供本公寓共同使用。乙方应合理使用电梯，因乙方原因造成电梯损坏的，由乙方承担电梯维修费用。

3、甲方提供乙方用水管线至各个房间。

4、公寓内属于甲方所有的装修及各种设备及电器需要维修保养时，乙方应及时通知甲方，甲方应及时安排维修保养。各种装修和设备及电器在质保期内的维修保养费用由甲方承担，但各种装修和设备由于乙方原因造成的维修，则费用由乙方承担。

5、在租赁期间，甲方为整个公寓提供一般防范型安全、保洁和电梯服务（如有）。如因乙方自身管理疏漏或者安全防范措施不到位，导致发生财产损害或人身伤害的，甲方不承担赔偿责任。

### **（二）乙方权利和义务**

1、乙方必须遵守相关的法律法规、本公寓的《住户公约》（见附件2）和甲方实时制定的公寓物业管理制度。

2、乙方必须安全合理使用公寓内设施设备以及公寓公共区域的设备设施，若因乙方原因导致损坏的，乙方须照价赔偿。如发生恶意破坏行为的，乙方承担相应的法律责任。

3、乙方自行添置的装饰装修和设施设备及家电须向甲方报备，由乙方自行承担维修保养责任。

4、乙方如需对公寓重新装修或变动设备及结构时，须事先征得甲方和政府相关部门书面同意，所有费用由乙方承担。乙方在实施上述工程时，须提前通知甲方，工程完毕后应通知甲方检查。乙方违反本合同上述规定的，甲方有权要求恢复原状，并赔偿甲方损失。

5、乙方应按照消防安全管理有关规定及甲方要求，自行做好公寓内消防安全及供电线路维护等工作，不得损坏和篡改冷热水电表，不得使用大功率电器及乱拉、乱接电线，积极配合甲方消防安全管理工作；不得在公寓内贮藏易燃、易爆、易腐蚀、有毒有害物质；合理使用楼宇公共设施设备，并应按照法律法规的规定，维护消防通道的通畅。若因乙方原因导致火灾，包括因乙方侵占、堵塞公共消防通道、消防出入口等情形导致火灾的，由此导致乙方自身、甲方、第三人人身或财产损失的，均由乙方承担全部责任。

6、乙方应自行承担公寓内的财产安全责任。甲方配置的保安人员、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统(如有)，不构成甲方对该公寓或其内财物的保安或保管义务，乙方在任何时间都应自行对该公寓或其内之财物负责。

7、乙方须按本合同约定时间按时支付各项费用。

8、乙方因其他承租户行为产生损失的，甲方不负赔偿责任。

## **第八条 违约责任**

1、除本合同另有约定外，租赁期内，如甲方需要提前收回公寓导致乙方无法使用的，甲方必须提前一个月书面通知乙方，乙方对租金、物业服务费及水电费等费用据实结算后，甲方向乙方无息退还租赁保证金。甲方未能提前一个月书面通知乙方的，则甲方须按照本条第2款约定承担违约责任。

2、甲方有下列情形之一的，乙方有权随时单方解除本合同，乙方对租金、物业服务费等费用据实结算后，甲方向乙方无息退还租赁保证金，甲方除承担前述违约责任外，无须再向乙方支付其它任何形式的赔偿、补偿：

- (1) 甲方未能提前一个月书面通知单方提出解除本合同的；
- (2) 甲方对公寓不享有对外出租的权利；
- (3) 公寓部分或全部毁损、灭失（非乙方过错），致使合同目的不能实现的；
- (4) 公寓不符合合同约定用途严重影响乙方使用的；
- (5) 公寓被查封（非乙方原因）导致乙方不能正常使用的；
- (6) 因甲方原因延期交付公寓达一个月的；
- (7) 本合同以及法律法规规定的甲方根本违约的其它情形。

乙方依本条约定行使合同解除权的，本合同于乙方书面解除通知送达之日起解除，乙方应依合同约定返还公寓。

3、租赁期内，乙方提前解除本合同的，须以书面形式提前一个月通知甲方，乙方须付清所有费用，并按本合同约定返还公寓，甲方不退还乙方租赁保证金。乙方未能提前一个月书面通知甲方的，则乙方须按照本条第5款约定承担违约责任；如经甲方书面同意，乙方提前解

除本合同的，在乙方找到第三方并将该公寓转租第三方的前提下，第三方须与甲方重新签订租赁合同（第三方租赁期限至少一年，并以甲方同意的价格签订），乙方须与甲方办理本合同提前解除的手续并向甲方支付人民币 500 元/间作为手续费，甲方在与第三方办理完所有手续后十个工作日内无息返还乙方租赁保证金及其它剩余费用。

4、乙方应按时支付租赁费用，逾期支付的，每日按照拖欠费用总额的 5 %支付违约金；若乙方拖欠租赁费用达 5 日及以上的，甲方有权采取包括但不限于停止水电供给等限制措施，由此造成的一切损失由乙方承担；逾期超过 15 日的，乙方须按本条第 5 款约定承担违约责任。

5、租赁期限内，乙方存在下列情形之一，视为乙方根本违约，甲方有权单方解除合同，并有权不予退还乙方已缴的租赁保证金，甲方保留追缴乙方所欠租赁费用的权利；若造成甲方其它损失的，乙方还须另行赔偿；若甲方不解除本合同的，不影响甲方要求乙方承担违约责任的权利：

（1）乙方未能提前一个月书面通知单方提出解除本合同的；

（2）未按时足额支付租金、物业服务费及水电费等费用且逾期达 15 日，或乙方逾期支付租金等租赁费用累计满 3 次的；

（3）擅自改变公寓用途的；

（4）擅自拆改、变动或损坏公寓主体结构，或擅自对公寓进行装修、改造，或损坏公寓且拒不修复或赔偿的；

（5）擅自对公寓转租、分租、提供给第三方使用的；

（6）利用该公寓从事违法活动，损害公共利益，或在公寓内从事本合同禁止的活动的，如将超重、易燃、易爆、易腐蚀等危险物品带入楼内或实施其它有害于楼宇安全的行为；

（7）违反消防、用电有关规定，且未能及时整改或整改不合格的；

（8）给其他承租方生活造成严重妨碍，其他承租方反映强烈且乙方不予改正的；

（9）饲养宠物、使用煤气罐或携带电动车进入公寓（含公寓走廊、大堂）的；

（10）触犯法律法规，被拘留或成为刑事诉讼(公诉)被告等情况发生的；

（11）有明显失信或欺诈行为的事实的；

（12）发生《住户公约》规定的禁止行为超过 2 次，经劝阻仍未完成整改的；

（13）有自杀行为的或故意隐瞒严重的心脏病及癌症、精神病等对健康状况有重大影响的疾病未如实告知的；

（14）本合同以及法律法规规定的乙方根本违约的其它情形。

甲方依本条约定行使合同解除权的，本合同于甲方书面解除通知送达之日起解除，乙方应依合同约定返还公寓。

6、因不可抗力、城市更新或政府征收、征用等原因导致本合同无法继续履行的，本合同自然终止，各方互不承担违约责任。

7、乙方擅自转租、分租谋取租金差价的，一经甲方发现，甲方有权立即解除本合同，除有权按本条第5款追究乙方违约责任外，甲方还有权向乙方收取转租、分租房租差价的3倍作为违约金。

## 第九条 其它约定

### 1、通知与送达。

(1) 因履行本合同向对方发出的通知、文件应采用书面形式，并通过专人或按本合同第一页载明的地址（其中，乙方地址为乙方承租的本公寓具体地址）邮寄(EMS)方式传递，于寄出之日起5日（无论对方签收与否）或者对方签收当日即视为送达。

(2) 乙方同意自本合同公寓交付之日起，乙方(或其共同居住人)可直接签收甲方通知，且甲方也可直接将通知贴在乙方公寓门上，通知贴出两天后视为已送达乙方。

(3) 多次通知或以多种方式通知的，以最先送达的日期为送达日。

2、就履行本合同中如有未尽事宜，甲乙双方可协商另签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

3、在履行本合同过程中产生的纠纷，双方应协商解决，对协商解决不成的，任何一方可向公寓所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

4、本合同经甲乙双方签字盖章后生效，一式贰份，甲、乙各执壹份，均具同等法律效力。

### 5、合同附件

附件1：物业移交清单

附件2：住户公约

以上附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，附件内容与本合同正文不一致的，以本合同正文约定为准。

（以下无正文）

甲方（公章）：

乙方（签章）：

法定代表人（签章）：

法定代表人或授权代表（签章）：

签订日期： 年 月 日

附件 1:

物业移交清单

设施类别	设施名称	赔偿价格	数量	状况	设施名称	赔偿价格	数量	状况
场地内设备设施								

以上设备设施如人为损坏，须请照价赔偿，若部分损坏请按甲方依据实际情况给出的评估价格标准，进行赔偿。



## 附件 2:

# 住户公约

1. 请您尊重自己和他人的生活习惯，公寓内请放轻脚步，调低音量，每晚 9 点后，请勿在公寓公共区域及房间内大声喧哗、追逐打闹、制造噪音；
2. 禁止在公寓内进行任何“黄赌毒”等违法行为，及打架斗殴侮辱等任何伤害他人或您自己的行为，如有违反，将立即解除租赁合同，必要时将保留依法追究其责任的权利，恕不可协商；
3. 卫生：为保证您生活便利，保持环境整洁卫生，请勿随地吐痰，乱丢垃圾、烟头等，本公寓设有垃圾桶，为了尊重成为垃圾前，它们为您的服务，请妥善丢弃；
4. 水电安全：为保证您的安全，请随手关灯，关水，注意用电安全，禁止使用明火，禁止乱搭电线，禁止存放易燃、易爆等危险物品，杜绝火灾隐患；
5. 报修：如您发现任何物件损坏，请及时通过公寓内正规渠道告知运营伙伴，我们感激不尽；
6. 禁烟：为了您和他人的健康，我们不提供烟灰缸，请您配合我们，在公寓内公共活动区域实现全面禁烟；
7. 高楼安全：请勿在靠近护栏处及露台处打闹，禁止高空抛物；
8. 为了环境卫生和其他租客的安全，公寓内严禁携带和饲养宠物；禁止使用煤气罐或携带电动车进入公寓（含公寓走廊、大堂）；
9. 公区使用：公寓（若有）自带的公共区域，请自由合理地使用，并在使用后收拾妥当，归位放置；我们倡导自助式服务，如果您在这里遇到任何困难和问题，我们将非常乐意提供帮助；如果您不清楚任何一种用品的使用方式，若您询问，运营伙伴将很乐意向您展示每一个功用；损坏赔偿的事情，我们希望尽量不要发生；
10. 物品归属及保管：公寓走廊内，请勿放置任何私人物品；公区内，请妥善保管好您个人私人物品；公区内除个人物品外，均属公寓集体所有，请勿私自占有；摆设的小物件如果您想带走，可以向运营伙伴询价，我们相信每个事物都有属于自己的主人；
11. 房间内物品：如果您有一颗“爆改房间”的心，或有任何创意实践需要，请及时联系运营伙伴，我们希望能为您的创意找到合适的出口，公寓内暂时不支持硬件形式的 DIY，请勿使用煤气、热得快等大功率电器，请勿乱涂乱画，破坏墙体表面等；
12. 外来人员：为了保证您和他人的人身财产安全，外卖、快递等外来人员禁止进入公寓区域，相关事宜须请您自行在公寓入口及外部自行办理；非登记的外来人员不得擅自留宿，如有留宿需要务必告知运营伙伴，经协商后，登记身份证后方可留宿；如若携带年龄超过 60 周岁的老年人以及 18 周岁以下的未成年人共同居住的，须通知管理员并办理入住登记，请特别关注前述人员的人身安全；
13. 快递：为确保快递安全，本公寓已于一楼设有“快递存取箱”（若有），供您收发快递，其它公共区域暂不支持快递存放功能，若日后增设，我们会及时告知您；为防止不必要的误会，运营伙伴不允许代签代收发快递，如有需求，请自行联系您的邻居们帮忙；
14. 请您尽量为需要的人提供帮助，并学会分享与分担，我们乐于为您和邻居们提供一个社交和互助的平台；
15. 本公寓如若配有电子门锁，入住时免费配备四节五号电池，如后期使用过程中出现电池电量不足现象，请自行购买电池找管理员帮忙更换；
16. 服务时间：运营工作时间：9:00-18:00 投诉电话：0755--27851188  
工作时间内，有任何问题欢迎联系我们的管理员，我们会及时为你处理；

以上服务，我们还将陆续增减完善，届时会及时更新告知，只为您享受更加便捷愉快的生活，愿您入住愉快！