

合同编号: DKGYSZ12E0013234

蛋壳公寓

www.dankegongyu.com



微信公众号

财产委托管理服务合同

签 约 提 示

- 1.请您确认，在签署合同前，您已仔细阅读过合同条款并予以理解和接受，同时我公司经办人员已向您告知与委托代理及合同签署有关的信息。
- 2.请您核查合同的内容无异议，根据相关法律法规，电子合同经双方确认、电子化签字后即生效，对双方具有约束力。
- 3.如您交与我公司经办人钱款，应要求我公司经办人开具带有我公司专用章的对应金额的收据，此交款凭证为证明您交款的唯一凭证，您应妥善保留好此交款凭证。我公司不承认任何没有我公司专用章的收据或者收条。
- 4.在电子合同签署过程中，不存在任何手写、纸质版主合同及/或补充协议；如您确实需要纸质版合同留存的，公司可为您提供电子打印版。

签署时间：2018-12-26 资产类型：房屋

财产委托管理服务合同

委托人(甲方): 王治国

证件号: 412823197808071214

受托方(乙方): 深圳市蛋壳公寓管理有限公司
统一社会信用代码: 91440300MA5DQPDHX7

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,就房屋出租委托代理的有关事宜达成约定如下:

第一条 委托管理财产基本情况

(一) 财产类别:房屋(以下称为房屋),房屋坐落于:
横岗村志健时代广场B单元复式2911,
建筑面积181.62平方米,房屋居室为:5室2厅3卫.

(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:粤(2018)深圳市不动产权第0174081号或房屋来源证明名称:不动产权证,房屋所有人(公有住房承租人、购房人)姓名或名称:王治国,房屋已设定抵押。甲方须确保有权出租该房屋,包括但不限于确保房屋相关共有权人同意由甲方出租房屋等。如因房屋产权问题导致本合同不能履约,所产生的任何责任与乙方无关,由此产生的一切责任由甲方承担。

(三) 房屋供暖方式:房屋的供暖方式为无暖气.

(四) 人均居住面积:乙方承租人的人均居住面积须符合深圳市人均居住面积标准。

第二条 独家委托代理

(一) 甲方同意将房屋独家委托给乙方全权管理并全权代理出租。

(二) 委托代理权限自2018-12-09至2021-10-07。乙方独家委托代理权限包括:代理甲方出租房屋并办理与承租人之间的洽商、联络事宜;代理甲方签署与房屋租赁相关的任何协议、合同等文件(包括租赁合同的解除或变更协议、补充协议等);代理甲方向承租人收取租金、押金、定金等相关费用;监督承租人按照房屋租赁合同的约定履行义务;以合同确认为准对房屋进行除主体结构和主体管道之外的装饰装修、改造。

(三) 委托代理期限届满或本合同终止后,乙方应将房屋交回。

第三条 资产收益

本合同甲方可获得的资产收益以租金的形式表现(以下“租金”、“房屋租金”均为对租金的表述)

(一) 乙方应按照附件三约定的租金支付标准向甲方支付租金。

(二) 甲方收取租金的指定账户如下:

账户名: 王治国

开户行: 中国农业银行龙华支行

银行账号: 6228430129502795170

甲方须确保收款信息真实、准确、有效。甲方上述信息如有变更,须在变更后的五个个工作日内以书面形式通知乙方。如因甲方未能及时通知乙方导致甲方遭受损失的,乙方不承担任何责任。乙方将于收到甲方变更信息的五个个工作日内向甲方支付相应的房屋租金。

(三) 乙方将各期租金划入甲方账户的日期:详见附件三。

第四条 管理费、服务费、维修金

(一) 甲方同意每年向乙方支付相当于本协议所约定的月租金金额作为管理费,管理费由乙方从给予甲方的房屋租金中予以扣除,管理费的具体支付方式及期限详见附件三。

(二) 甲方同意向乙方支付服务费(乙方向第三方租赁房屋的,收取的第三方租金高于本合同项下双方约定的甲方房屋租金时,甲方同意高出部分直接作为乙方的服务费,由乙方从给予甲方的房屋租金中予以扣除),具体的金额、支付方式及期限详见附件三。

(三) 甲方同意向乙方支付维修金,支付标准为69元/月,由乙方从给予甲方的房屋租金中予以扣除,维修金的具体金额、支付方式及期限详见附件三。

(四) 甲方向乙方授权经办人交付钱款的,乙方同意向甲方出具加盖乙方财务专用章的对应金额的收据。此收据凭证为甲方交款的唯一凭证,甲方应妥善保留此收据凭证。双方同意均不认可任何没有乙方财务专用章的收据或者收条。

第五条 其他费用

1、委托代理期限内,与房屋有关的费用如下:

(1) 水费 (2) 电费 (3) 电话费 (4) 有线电视费使用费 (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 (11) 本体基金费。

其中,上述第(4)项中,有线电视初装费应由甲方承担;

其中,上述第(5)(7)(8)(9)(11)项列明的相关费用应由甲方承担。

2、甲方同意上述(7)和(11)约定的费用由乙方代其缴纳,并同意从其向乙方收取的租金中直接予以扣除。甲方和乙方对扣除方式和金额等相关事项有异议的,同意通过签署补充协议或其他双方认可的方式约定。

乙方2018-07-10至2021-10-07代为缴纳,甲方确认乙方代缴标准为:物业管理费454.05元/月及

本体基金费 45.41 元/月，缴纳标准发生变化，乙方根据最新标准进行缴纳；

甲方不同意乙方代其缴纳(7)和(11)，甲方应自行缴纳相应费用，因甲方逾期缴费给乙方及实际承租人造成损失的，由甲方承担责任并赔偿损失，乙方有权将赔偿款自租金收益中扣除后支付给甲方。

3、如乙方或承租人垫付了应由甲方支付的(5)(8)(9)费用和有线电视初装费的，甲方应根据相关缴费凭据支付相应费用，甲方拒绝支付的，乙方有权直接从应当向甲方支付的租金中扣除该等费用。

第六条 房屋交割

(一) 甲方同意于 2018-12-09 前将房屋交付给乙方。详见《业主遗留物品交接单》。

(二) 关于电话、宽带的处理，甲乙双方同意：

1. 甲方向乙方交付租赁房屋前，必须将房屋内电话的国内、国际长途功能取消。房屋内的电话需办理停机保号的，停机保号的相关费用由甲方承担。

2. 如房屋内已开通固定电话或宽带，且甲方无法提供或证实开通人信息、固定电话号码及宽带的有效信息的，则甲方授权乙方安排相关供应商办理该固定电话或宽带的申退手续。

(三) 在签署确认《物业交割单》前，如租赁房屋尚有未结清费用的，相关费用由甲方承担。如甲方拒绝支付，则乙方有权直接从应付给甲方的房屋租金中扣除并代为缴纳，但应先以书面、电子邮件或短信的方式通知甲方扣款事宜。

(四) 甲方应在乙方确定留用方案后3日内将房屋内的下列物品进行妥善处理，否则因乙方处置逾期遗留物品发生损坏、丢失的，乙方不承担任何责任；如因此给乙方带来经济损失的，甲方应负责赔偿并承担相关责任：

1. 各类动物、植物及相关物品；
2. 甲方声明具有特殊意义的物品；包括但不限于佛龛、宗教类书籍、挂饰等；
3. 艺术品、古董等价值难以衡量的贵重物品；
4. 单件市价超过1万元的贵重物品；
5. 法律、法规禁止个人持有的物品；
6. 经乙方确认无须留在标的房屋内的家具、家电。

第七条 房屋及附属设施的维护

(一) 安全保障

甲方应保证该房屋的建筑结构和原有附属的设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，不得危及人身安全。

(二) 装饰装修

1. 甲方同意并授权，由乙方为租赁房屋另行配置家具家电及装饰装修。
2. 甲方同意出租房屋内属于乙方后期配置的家具家电及装修的所有权归乙方所有（包括委托代理期限届满后）。委托代理期限内，甲方在未征得乙方书面同意的情况下不得对该家具家电及装修进行任何处置。

(三) 维修

1. 甲乙双方按上述《维修项目列表》各自承担相应的维修义务。其中，应由甲方负责的维修项目，乙方需及时通知甲方，甲方应在接到乙方通知后24小时内向乙方反馈维修意见或方案，并在接到乙方通知后的三日内安排维修。甲方在接到乙方通知后24小时内未反馈或五日内未维修或拒绝维修的，则乙方

有权代为确定维修方案并实施维修，紧急情况时乙方有权在通知甲方前先行确定维修方案并实施维修，由此产生的相应费用须由甲方承担，甲方拒绝支付的，乙方有权直接从应向甲方支付的租金中扣除。

2. 合同履行期间，甲方按期支付维修金的，因为及家具家电房屋自然损害的（房屋主体结构损坏除外），乙方按照《维修项目列表》对各项目进行维修/换新，乙方承担的维修/换新费用不超过列表中明确各项费用上限，单项维修费用累计达到上限的，该单个项目乙方不再进行免费维修/换新。如仍需乙方就已达上限项目继续提供维修/换新服务的，超出部分由甲方承担，且甲方同意授权乙方直接从乙方应当支付的租金中扣除超出部分费用。乙方装修改造部分及乙方配置家具家电维修由乙方负责；因甲方故意损害造成房屋损坏的，乙方不承担任何责任；因承租方故意损害造成房屋损坏的，乙方有义务协助追偿。

（四）其他约定事项

1. 在委托代理期限内，如发生政府部门或房屋建设及物业部门等对房屋主体结构、供排水系统、供电照明系统、供暖系统、管道煤气等设施进行施工改造，所产生的费用应由甲方及时缴纳，以保证上述施工改造顺利进行，并使承租人能够正常使用。如因甲方怠于或拒绝交纳相关费用导致承租人拒绝支付房屋租金或者要求解除房屋租赁合同的，由此产生的一切损失（包括但不限于租金损失、房屋租赁合同及委托代理合同项下的违约责任以及由此给乙方造成的其他损失等）由甲方承担，相应费用由乙方垫付的，乙方有权从甲方租金中扣除。
2. 如具体维护、维修项目不在上述范围之内，则根据“谁导致谁负责”的原则承担相应责任，甲乙双方可根据具体情况另行协商确定。如因非乙方过错导致房屋出现事故、损毁的，乙方不承担任何责任。（包括但不限于因自然灾害、战争、火灾等情况。）

维修项目列表

维修项目	甲方维修	乙方维修	乙方承担维修/换新费用上限(元)
门及门套	—	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的零配件检修、更换	1500
窗	—	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，包含玻璃更换和隐形纱窗更换零配件检修、更换	8000
地面	—	因自然损坏、老化需要整体翻新的或同一房间内地砖或地板整体更换 地板、地砖因自然损坏、老化需局部修补	5400
墙面	外墙保温（物业修）	因自然损坏、老化需要整体翻新的或粉刷的，包含厨卫、阳台墙砖的整体更换 墙面、墙砖因自然损坏的、老化需局部修补	3500
顶棚（吊顶）	—	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的局部检修、更换	1800
防水（除卫生间）	顶楼房源漏水（物业修）	厨房及阳台露台	500
管道	供水、供暖、燃气、通风、下水以及烟道等主管道、水电燃气表及总阀门	墙内外明暗管因自然损坏、老化需整体翻新或更换零部件故障检修	5000

马桶、洗手池	—	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，包括马桶、洗手池自身质量问题如沙眼漏水等零配件检修、更换	1000
卫浴(含五金)	浴缸及整体淋浴房 (不参保，我司建议拆除甲方保留)	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，零配件检修、更换，含浴霸检测维修、排风扇、喷头、软管、混水阀检修	5000
地漏疏通	—	维修及更换	1400
洗菜池	—	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的零配件检修、更换	400
线路、开关、插座	电路总闸(室外或物业管理范畴)	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，包括暗线短路局部线路检修、更换	1000
灯具	水晶灯、高档灯具等 (不参保，我司建议拆除甲方保留)	非高档灯具的自然损坏维修、更换故障检修	1500
空调	—	柜/挂空调因老化、自然损坏、需整体换机，包括压缩机及主板等核心部件的更换故障检修、零配件更换、含补焊、加氟	4500
冰箱	—	因老化、自然损坏、需整体换机，包括压缩机及主板等核心部件的更换故障检修、零配件更换、含加制冷剂等	1500
洗衣机	—	因老化、自然损坏、需整体换机，包括电机主板更换、牵引器、水器连动阀、滚筒洗衣机门钩门锁等核心部件更换，零配件更换、检修	1800
热水器	—	电/燃气热水器因老化、自然损坏、需整体换机，包括水箱、主板等核心部件的更换故障检修零配件更换	1400
壁挂炉	—	壁挂炉因老化、自然损坏、需整体换机，包括水箱、水泵、主板等核心部件的更换，零配件更换、检修	6000
油烟机	—	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的零配件检修、更换	1400
灶具	—		650
微波炉	—	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的零配件检修、更换	300
橱柜	—	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，包括因暗线、暗管引起需要拆除故障检修、零配件更换	4000

台面	——	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，包括因暗线、暗管引起需要拆除故障检修、零配件更换	2000
锁具	——	故障检修、零配件更换	500
家具	—— (甲方贵重或不允许维修、使用的家具由甲方负责移出，不留存)	仅维修普通档家具局部板面、柜门滑道、合页等调整更换，无维修价值部分，乙方按照己方标准换家具，不负责匹配甲方原家具	1000

第八条 合同的解除

(一) 自然解除

因不可抗力导致本合同无法继续履行的，本合同自行解除，甲乙双方均不承担因此导致的任何违约责任。

(二) 协议解除

- 1、甲方拟出售房屋，要求解除本合同，但甲方需提前 60 日书面通知乙方；
- 2、政府拆迁或征收征用、行政命令等情形，导致本合同无法继续履行的；

因为上述第(二)款第1和第2项原因解除合同的，甲方除应补偿乙方因此遭受的装修配置(包括但不限于硬件购买费用和安装费用等)损失费用(装配损失=实际装配成本*(剩余合同天数/合同总天数)，以乙方提供相应的装修票据为准)，还应赔偿乙方两个月租金以及房屋承租方两个月租金。

(三) 单方解除

- 1、甲方延迟交付房屋满 15 个工作日；
- 2、甲方隐瞒房屋重大瑕疵或隐瞒交验时无法发现的重大隐患(包括但不限于防水层不合格)，影响房屋出租或承租人居住的；
- 3、乙方利用房屋从事违法活动、损害公共利益的；
- 4、乙方延迟交付租金满 15 个工作日，因甲方原因或不可抗力而延迟的除外。

如出现上述第(三)款第1项和第2项情况的，乙方有权单方解除合同。甲方除应补偿乙方因此遭受的装修配置损失费用(以乙方提供相应的装修票据为准)，还应赔偿乙方两个月租金以及房屋承租方两个月租金。

如出现上述第(三)款第3项和第4项情况的，甲方有权单方解除合同，乙方应赔偿甲方两个月租金。

(四) 其他约定

发生上述第(一)、(二)和(三)约定外的情形，各方协商一致解除的；或是发生法定解除情形时，甲方和乙方有权按照各自遭受的实际损失进行索赔。

第九条 违约责任

若任何一方违反本协议的任何条款，除本协议另有约定外，违约方需向守约方支付两个月违约金，且另一方有权要求该违约方就该等违约行为对守约方造成的所有损失承担赔偿责任。

第十条 其他约定的事项

- (一) 在合同约定的委托代理期限内，承租人为外地来深圳人员的，如须甲方协助办理暂住证(或居住证)等手续的，甲方应提供相关资料予以协助。

(二) 甲方如要求与乙方解除合同，若合同解除，则在本合同解除后一年内，甲方不得与合同期内承租该房屋的客户自行达成租赁交易，否则乙方有权要求甲方另行向乙方支付相当于本合同约定的一个月租金金额作为违约金。

(三) 截止约定的委托代理期限届满之日前一个月，甲乙双方应就续租事宜进行协商；如双方不能就续租事宜达成协议或一方决定不续约的，甲方给予乙方三日的免租腾房期；如因承租人原因导致乙方在三日内腾退房屋确有困难的，或其他必要情形出现的，甲方同意另行给予乙方不超过三个月（包括三个月）的腾房期，在该腾房期内，乙方应按照《财产委托管理服务合同》约定的租金标准按实际占用日向甲方支付使用费，使用费于腾房期满后3个工作日内一次性支付甲方；如双方均同意续约的，则应另行签署协议。

第十一章 一般条款

(一) 本合同经甲乙双方签署后生效。对于本协议内容的修改、补充，须经各方协商一致以书面形式签署后方生效。

(二) 本协议的任何条款被认定为非法、无效或不可强制执行，均不影响本协议其他条款的效力。

(三) 因执行本协议所发生的与本协议有关的一切争议将由各方当事人通过友好协商解决。如果一项争议未能在一方向另一方发出书面通知之日起三十日内通过友好协商解决，任何一方有权将争议提交至深圳仲裁委员会，按照其届时有效的仲裁规则于深圳进行仲裁。为了进行仲裁，应设三(3)名仲裁员。由涉及争议的双方各挑选一(1)名仲裁员，第三名仲裁员由涉及争议的双方共同指定。按此方式任命的两名仲裁员应共同任命第三名仲裁员。如果任一方未能在收到仲裁通知之日起的十五(15)个工作日内任命仲裁员或者双方任命的两(2)名仲裁员在第二名仲裁员被任命之日起的十五(15)个工作日内无法就第三名仲裁员的人选达成一致意见，则根据前述规定未任命的仲裁员应由深圳仲裁委员会根据其届时有效的仲裁规则进行任命。

(四) 本协议各方，应各自按照有关法律规定，就其在本协议项下获取之收益或从事之行为承担其应缴纳的税费。

(本页以下无正文)

本页为财产委托管理服务合同签字页。

委托人(甲方)签章: 王三台国

代理人(签章): _____



授权代表人: 胡明明

签署时间: 2018-12-26

经纪执业人员姓名: 张金亮

经纪资格证书号: 京房工 09-11-0676

附件一

客 户 信 息 表

尊敬的客户：

为了更好的为交易双方服务，维护双方的合法权益，请您协助我公司完整填写下列表格内容。

对您提供的信息，我公司将恪守职业道德，依法进行保密。

我公司保证：除为您提供服务之目的使用外，下述信息我公司不会非法滥用。

说明：表中带“*”的项为必填项

*姓 名	王治国		*联系电话	13714891208
*电子邮箱				
*身份证件类别	身份证			
*证件号码	412823197808071214			
*通讯地址	河南省遂平县车站镇党庄村曹庄078-019			
紧急联系人（必填）				
*姓 名	庞新富	*关 系	朋友	
通讯地址	河南省遂平县车站镇党庄村曹庄			
*联系电话	13530895041			
委托代理人（如有，请填写以下信息）				
*姓 名				
*身份证件类别				
*证件号码				
通讯地址				
*联系电话		电子邮箱		
共有产权人（如有，请填写以下信息）				
*姓 名				
*身份证件类别				
*证件号码				
通讯地址				
*联系电话		电子邮箱		

房屋租赁合同服务订单

服务订单编号: SZGYCSZE20051476348

产权委托方(出租方): 王治国				
甲方(房屋代管机构): 深圳市蛋壳公寓管理有限公司 乙方(承租方): 马国荣				
房屋基本情况:	座落位置:	横岗村志健时代广场B单元复式2911		
	用途限制:	民用居住		
	内部间隔结构:	5室1厅2卫		
	允许最多居住人数:	2		
	建筑面积:	14 M ²		
本服务订单的有效期:	自: 2020-05-19 至: 2021-05-18			
房屋月租金:	人民币 ¥ 1500 元整			
结算支付周期:	<input type="checkbox"/> 每个自然月 <input type="checkbox"/> 每个自然季度 <input checked="" type="checkbox"/> 每六个自然月 <input type="checkbox"/> 一次性			
乙方每期应向甲方支付的费用	房屋租金/期	甲乙双方同意, 在本服务订单的有效期内, 乙方每期向甲方支付的房屋租金为: 人民币 ¥ 9000 元整。		
	房屋服务费/期	甲乙双方同意, 在本服务订单的有效期内, 乙方向甲方每期应付服务费为当期应付租金的: 9 %, 即: 人民币 ¥ 642 元整。		
	房屋维修金/期	甲乙双方同意, 在本服务订单的有效期内, 乙方向甲方每期应付维修金为当期应付租金的: 1 %, 人民币 ¥ 90 元整。		
	合计:	甲乙双方同意, 在本服务订单的有效期内, 乙方每期应向甲方支付的租金、服务费、维修金, 合计为人民币 ¥ 9732 元整。		
结算支付的流程:	<p>甲乙双方同意, 在每个结算支付周期开始前七(7)个工作日内, 乙方应一次性将租金及各项费用(包括但不限于该结算支付周期内产生的月度租金、服务费、维修金)按照甲方发送的账单支付到相应的付款平台, 如果乙方未在前述期限内支付上述任一费用, 甲方有权适用《通用条款》中关于逾期支付的约定进行必要的法律救济, 由此产生之不利后果, 由乙方自行承担。</p> <p>本合同签署前, 乙方应向甲方支付的订金: 人民币 ¥ 300 元, 订金单编号: DKGYSZ0517D1144169。该订金自本合同签署生效即自动转为乙方首次租金支付款, 不足部分由乙方补齐。</p> <p>费用支付以甲方通知为准, 通知形式包括但不限于: 短信、电话、微信账单、APP 账单等。</p>			
履约保证金:	<p>甲乙双方同意, 在本服务订单完成签订生效的当天, 乙方应向甲方支付履约保证金为房屋月租金的: 100 %, 即: 人民币 ¥ 1500 元整。</p> <p>履约保证金在双方的合同关系解除后, 应首先用于抵扣由乙方应承担而尚未支付租金, 以及乙方应当承担的违约赔偿责任等, 剩余款项(如有)应无息退还予乙方。除非甲方同意, 乙方不得以任何方式主张所述履约保证金用于抵扣应向甲方支付的费用。</p>			
其它费用及承担方式	费用明细	承担方式		
	电费	<input type="checkbox"/> 甲方承担	<input checked="" type="checkbox"/> 乙方承担	<input type="checkbox"/> 不涉及
	水费	<input type="checkbox"/> 甲方承担	<input checked="" type="checkbox"/> 乙方承担	<input type="checkbox"/> 不涉及

	电话费	<input type="checkbox"/> 甲方承担	<input checked="" type="checkbox"/> 乙方承担	<input type="checkbox"/> 不涉及
	网络服务费	<input type="checkbox"/> 甲方承担	<input checked="" type="checkbox"/> 乙方承担	<input type="checkbox"/> 不涉及
	中央空调费	<input type="checkbox"/> 甲方承担	<input checked="" type="checkbox"/> 乙方承担	<input type="checkbox"/> 不涉及
	供暖费	<input checked="" type="checkbox"/> 甲方承担	<input type="checkbox"/> 乙方承担	<input type="checkbox"/> 不涉及
	燃气费	<input type="checkbox"/> 甲方承担	<input checked="" type="checkbox"/> 乙方承担	<input type="checkbox"/> 不涉及
	物业管理费	<input checked="" type="checkbox"/> 甲方承担	<input type="checkbox"/> 乙方承担	<input type="checkbox"/> 不涉及
	卫生费	<input type="checkbox"/> 甲方承担	<input checked="" type="checkbox"/> 乙方承担	<input type="checkbox"/> 不涉及
	楼体区域照明费	<input type="checkbox"/> 甲方承担	<input checked="" type="checkbox"/> 乙方承担	<input type="checkbox"/> 不涉及
	公共区域保洁费	<input type="checkbox"/> 甲方承担	<input checked="" type="checkbox"/> 乙方承担	<input type="checkbox"/> 不涉及
费用承担方式特别说明	1) 上述费用中, 因自采暖(非市政集中供暖)产生的取暖费(包括但不限于其产生的电费和燃气费)应由乙方自行承担。无暖气费用的, 不涉及费用承担问题。 2) 除上述(所有费用承担方式及特别说明)的情形外, 未列明的与乙方承租房屋有关的费用, 均由乙方承担。			
水电燃费用	<p>一、甲乙双方确认乙方按照第: <u>②</u> 方式缴纳水费及燃气费 (1) 乙方自行缴纳; (2) 乙方按: 人民币¥ <u>68</u> 元/月向甲方支付水燃费(水费: 人民币¥ <u>50</u> 元/月, 燃气: 人民币¥ <u>18</u> 元/月), 超出部分甲方承担(收费标准若遇当地政策法规调整, 双方可依据调整后的标准另行协商执行); 如合同提前解除, 甲方应退还还未实际发生天数(按自然月 30 日)的费用, 不足一天按整天计算;</p> <p>乙方以账单为准向甲方平台支付水费及燃气费, 第一期与首期租金同时支付, 余下应于每月还款日(起租日期)支付至甲方平台, 以此类推, 直至乙方付完全部费用; 乙方逾期付款, 甲方有权采取包括但不限于短信/电话提醒、冻结密码锁等方式避免损失扩大, 乙方逾期付款达七(含)日应按合同约定承担违约责任。</p> <p>二、如乙方租住房屋内使用预付费电表或者后付费电表的, 预付费电表由乙方自行向相关机构预付电费; 后付费电表由甲方代扣代缴电费, 乙方以账单金额为准向甲方支付电费, 乙方可在个人中心查看金额。乙方应以甲方发送账单为准向甲方平台支付电费, 逾期支付超过 3 日(含)以上, 甲方有权采取冻结密码等必要的救济和减损措施, 乙方不持异议。</p>			
甲方账户信息:	开户名称: 深圳市蛋壳公寓管理有限公司 开户行: 中信银行深圳高新区支行 银行账号: 8110301012200219493			
特别告知	乙方知悉并认可, 如果乙方并非通过自有资金, 自主履行本合项下的支付义务, 而选择通过本合同以外第三方申请贷款等方式进行履行。那么, 无论基于何种原因, 当第三方不足额履行或延迟履行, 甲方有权督促乙方根据本合同项下之约定对支付义务进行补足履行, 而不得以任何方式拒绝履行。否则, 应自行承担由此产生的违约责任。			
其它	本服务订单自签订之日起正式成立, 与双方签订的《通用条款》和相关附件构成完整且不可分割之整体, 具有同等法律效力。			
甲方(房屋代管机构): 深圳市蛋壳公寓管理有限公司 (盖章) 日期: 2020-05-18	电子签约专用章		乙方(承租方): 马国荣 自然人签署: 马国荣 日期: 2020-05-18	

房屋租赁合同服务订单

服务订单编号: SZGYCSZE20053356256

产权委托方(出租方): 王治国				
甲方(房屋代管机构): 深圳市蛋壳公寓管理有限公司		乙方(承租方): 曾铁萍		
房屋基本情况:	座落位置:	横岗村志健时代广场B单元复式2911		
	用途限制:	民用居住		
	内部间隔结构:	5室1厅2卫		
	允许最多居住人数:	2		
	建筑面积:	16 M ²		
本服务订单的有效期:	自: 2020-05-23 至: 2021-05-22			
房屋月租金:	人民币 ¥ 1140 元整			
结算支付周期:	<input type="checkbox"/> 每个自然月 <input type="checkbox"/> 每个自然季度 <input type="checkbox"/> 每六个自然月 <input type="checkbox"/> 一次性			
乙方每期应向甲方支付的费用	房屋租金/期	甲乙双方同意, 在本服务订单的有效期内, 乙方每期向甲方支付的房屋租金为: 人民币 ¥ 13680 元整。		
	房屋服务费/期	甲乙双方同意, 在本服务订单的有效期内, 乙方向甲方每期应付服务费为当期应付租金的: 9 %, 即: 人民币 ¥ 120 元整。		
	房屋维修金/期	甲乙双方同意, 在本服务订单的有效期内, 乙方向甲方每期应付维修金为当期应付租金的: 1 %, 人民币 ¥ 132 元整。		
	合计:	甲乙双方同意, 在本服务订单的有效期内, 乙方每期应向甲方支付的租金、服务费、维修金, 合计为人民币 ¥ 13932 元整。		
结算支付的流程:	<p>甲乙双方同意, 在每个结算支付周期开始前七(7)个工作日内, 乙方应一次性将租金及各项费用(包括但不限于该结算支付周期内产生的月度租金、服务费、维修金)按照甲方发送的账单支付到相应的付款平台, 如果乙方未在前述期限内支付上述任一费用, 甲方有权适用《通用条款》中关于逾期支付的约定进行必要的法律救济, 由此产生之不利后果, 由乙方自行承担。</p> <p>本合同签署前, 乙方应向甲方支付的订金: 人民币 ¥ _____ 元, 订金单编号: _____ / _____. 该订金自本合同签署生效即自动转为乙方首次租金支付款, 不足部分由乙方补齐。</p> <p>费用支付以甲方通知为准, 通知形式包括但不限于: 短信、电话、微信账单、APP 账单等。</p>			
履约保证金:	<p>甲乙双方同意, 在本服务订单完成签订生效的当天, 乙方应向甲方支付履约保证金为房屋月租金的: 100 %, 即: 人民币 ¥ 1140 元整。</p> <p>履约保证金在双方的合同关系解除后, 应首先用于抵扣由乙方应承担而尚未支付租金, 以及乙方应当承担的违约赔偿责任等, 剩余款项(如有)应无息退还予乙方。除非甲方同意, 乙方不得以任何方式主张所述履约保证金用于抵扣应向甲方支付的费用。</p>			
其它费用及承担方式	费用明细	承担方式		
	电费	<input type="checkbox"/> 甲方承担	<input checked="" type="checkbox"/> 乙方承担	<input type="checkbox"/> 不涉及
	水费	<input type="checkbox"/> 甲方承担	<input checked="" type="checkbox"/> 乙方承担	<input type="checkbox"/> 不涉及

	电话费	<input type="checkbox"/> 甲方承担	<input checked="" type="checkbox"/> 乙方承担	<input type="checkbox"/> 不涉及
	网络服务费	<input type="checkbox"/> 甲方承担	<input checked="" type="checkbox"/> 乙方承担	<input type="checkbox"/> 不涉及
	中央空调费	<input type="checkbox"/> 甲方承担	<input checked="" type="checkbox"/> 乙方承担	<input type="checkbox"/> 不涉及
	供暖费	<input checked="" type="checkbox"/> 甲方承担	<input checked="" type="checkbox"/> 乙方承担	<input type="checkbox"/> 不涉及
	燃气费	<input type="checkbox"/> 甲方承担	<input checked="" type="checkbox"/> 乙方承担	<input type="checkbox"/> 不涉及
	物业管理费	<input checked="" type="checkbox"/> 甲方承担	<input checked="" type="checkbox"/> 乙方承担	<input type="checkbox"/> 不涉及
	卫生费	<input type="checkbox"/> 甲方承担	<input checked="" type="checkbox"/> 乙方承担	<input type="checkbox"/> 不涉及
	楼体区域照明费	<input type="checkbox"/> 甲方承担	<input checked="" type="checkbox"/> 乙方承担	<input type="checkbox"/> 不涉及
	公共区域保洁费	<input type="checkbox"/> 甲方承担	<input checked="" type="checkbox"/> 乙方承担	<input type="checkbox"/> 不涉及
费用承担方式特别说明	1) 上述费用中, 因自采暖(非市政集中供暖)产生的取暖费(包括但不限于其产生的电费和燃气费)应由乙方自行承担。无暖气费用的, 不涉及费用承担问题。 2) 除上述(所有费用承担方式及特别说明)的情形外, 未列明的与乙方承租房屋有关的费用, 均由乙方承担。			
水电燃费用	<p>一、甲乙双方确认乙方按照第: <u>②</u> 方式缴纳水费及燃气费</p> <p>(1) 乙方自行缴纳:</p> <p>(2) 乙方按: 人民币¥ <u>68</u> 元/月向甲方支付水燃费(水费: 人民币¥ <u>50</u> 元/月, 燃气: 人民币¥ <u>18</u> 元/月), 超出部分甲方承担(收费标准若遇当地政策法规调整, 双方可依据调整后的标准另行协商执行); 如合同提前解除, 甲方应退还还未实际发生天数(按自然月 30 日)的费用, 不足一天按整天计算;</p> <p>乙方以账单为准向甲方平台支付水费及燃气费, 第一期与首期租金同时支付, 余下应于每月还款日(起租日期)支付至甲方平台, 以此类推, 直至乙方付完全部费用; 乙方逾期付款, 甲方有权采取包括但不限于短信/电话提醒、冻结密码锁等方式避免损失扩大, 乙方逾期付款达七(含)日应按合同约定承担违约责任。</p> <p>二、如乙方租住房屋内使用预付费电表或者后付费电表的, 预付费电表由乙方自行向相关机构预付电费; 后付费电表由甲方代扣代缴电费, 乙方以账单金额为准向甲方支付电费, 乙方可在个人中心查看金额。乙方应以甲方发送账单为准向甲方平台支付电费, 逾期支付超过 3 日(含)以上, 甲方有权采取冻结密码等必要的救济和减损措施, 乙方不持异议。</p>			
甲方账户信息:	<p>开户名称: 深圳市蛋壳公寓管理有限公司</p> <p>开 户 行: 中信银行深圳高新区支行</p> <p>银行账号: 8110301012200219493</p>			
特别告知	<p>乙方知悉并认可, 如果乙方并非通过自有资金, 自主履行本合项下的支付义务, 而选择通过本合同以外第三方申请贷款等方式进行履行。那么, 无论基于何种原因, 当第三方不足额履行或延迟履行时, 甲方有权督促乙方根据本合同项下之约定对支付义务进行补足履行, 而不得以任何方式拒绝履行。否则, 应自行承担由此产生的违约责任。</p>			
其它	<p>本服务订单自签订之日起正式成立, 与双方签订的《通用条款》和相关附件构成完整且不可分割之整体, 具有同等法律效力。</p>			
甲方(房屋代管机构): 深圳市蛋壳公寓管理有限公司 (盖章) 日期: 2020-05-23	<p>乙方(承租方): 曾铁萍 自然人签署: 曾铁萍 日期: 2020-05-23</p>			

蛋壳公寓

DANKE APARTMENT

房屋代理租赁合同

合同编号: SZGYCSZE20053356256

产权委托方(出租方): 王治国

甲方(房屋代管机构): 深圳市蛋壳公寓管理有限公司

法定代表人: 高靖

法人注册地址: 深圳市南山区粤海街道大冲社区沙河西路2009号大冲大厦2401

工商营业登记证号: 91440300MA5DQPDHX7

业务联系人: 凌娅欣

业务联系电话: 18911643023

乙方(承租方): 曾铁萍

身份证件住所地地址: 广东省五华县长布镇源潭村山下

身份证件号: 441424200105263766

经常居住地地址: /

联系电话: 17875469921

本合同双方在平等互利的原则上, 根据现行有效之中华人民共和国法律法规达成以下合同。

本合同是由双方签订的《通用条款》和相关附件、一份或以上的《房屋代理租赁合同服务订单》所组成。

在签署合同前, 乙方确认已仔细阅读过本合同条款并予以理解和接受, 同时甲方经办人员已向您告知与受托出租房屋及合同签署相关的信息。

如乙方通过客户端完成签约步骤, 经甲方审核无误并加盖电子签章后, 本合同将以电子签章技术生成电子文档, 该文档即具备合同法律效力。

通用条款

《通用条款》(下称“通用条款”)是甲方为乙方提供受托出租房屋租赁服务的通用条款。双方同意,在合同有效期间,双方均严格遵循本通用条款的约定进行权利行使和义务履行。本通用条款及相关附件是双方签署的《房屋代理租赁合同服务订单》的基本条款,与《房屋代理租赁合同服务订单》构成一个完整且不可分割的《房屋代理租赁合同》(下称“本合同”),对甲方及乙方均具有法律约束力。

1 陈述与保证

1.1 甲方和乙方双方之适格陈述保证

甲方和乙方分别是根据中华人民共和国相关法律确认有效的独立法人和自然人,同时完整地享有法定的民事权利能力和民事行为能力,足以使其能行使本合同项下权利和履行其于本合同项下之义务。同时,双方在行使本合同项下之权利或履行本合同项下之义务时,其行为不违反任何对其有约束力的适用法律的限制,也不会侵犯本合同以外任何第三方之合法权益;

1.2 甲方和乙方双方之间相互免责保证

对于本合同项下的出租标的物,甲方向乙方保证其对受托出租房屋的使用和出租行为符合国家相关法律的规定,并不侵犯本合同以外任何第三方的合法权益。如因受托出租房屋在出租的过程中存在任何的权利瑕疵或被本合同以外任何第三方提出权利主张时,甲方有义务确保乙方免责,并采取必要的手段排除本合同项下权利行使和义务履行的障碍。如果前述排除无效,甲方应向乙方提供与合同签订时同级别(包括但不限于:不低于原租赁面积、同一使用功能间隔)的受托出租房屋作为替换。

对于本合同项下的承租行为,乙方向甲方保证其承租行为符合国家相关法律的规定,并不侵犯本合同以外任何第三方的合法权益。如因乙方在实际承租的过程中存在任何侵犯第三方权利而受到权利主张时,乙方有义务确保甲方免责,并采取必要的手段排除本合同项下权利行使和义务履行的障碍。如果乙方怠于履行前述行为排除义务,甲方有权终止合同,并根据本合同项下的相关条款采取必要的法律救济行为。

2 权利与义务

2.1 受托出租房屋维护与维修

2.1.1 甲方应保证受托出租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,不得危及人身及财产安全;乙方应遵守国家法律法规、市区级管理规定及该受托出租房屋所在小区的物业管理规约,严禁在受托出租房屋内摆放易燃、易爆、剧毒等危险、违禁物品,或持有法律、法规禁止的各类物品。

2.1.2 在合同有效期内,在乙方按时支付维修金的前提下,甲方承担受托出租房屋及附属物品、设备设施因老化产生的维护、维修事宜(不含乙方自带物品、设备设施),甲方有权根据受托出租房屋及附属物品、设备设施的实际情况设定维修方案,具体方案以甲方和实际供应商共同出具的受托出租房屋维修或鉴定方案表为准,维修标准详见附件三《物品与维修项目责任认定列表》。同时,乙方承担受托出租房屋及附属物品、设备设施因使用不当或人为造成的维护、维修事宜。经甲方维修的,乙方独立承担全部费用。如维护维修项目不在前述范围之内,应依据谁导致谁承担的原则,由甲乙双方另行协商解决。

2.1.3 在合同有效期内,甲乙双方应共同保障受托出租房屋及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态。乙方应维护受托出租房屋既有的设备和设施的正常使用,如需调整的,应事先征得甲方的书面同意,因乙方保管不当或不合理使用,致使该受托出租房屋及附属物品、设备设施发生损坏、故障或丢失的(包括公共区域内的设备设施),乙方应负责维修、承担维修费用或承担相应赔偿责任(维修范围内无法界定的共用设施维修责任由共用设施的全体承租人

- 共同承担), 甲方有权从履约保证金中扣除前述相关费用, 不足部分由乙方承担赔偿责任。
- 2.1.4 甲乙双方确认, 在合同有效期内, 如因乙方原因导致第三方遭受人身、财产损失(包括但不限于同住乙方、甲方工作人员等)的, 乙方独立承担因此产生的责任及损失。
- 2.1.5 在合同有效期内, 甲方对受托出租房屋进行维护、维修时, 乙方须予以配合。如因乙方怠于或拒绝配合, 导致甲方无法及时维护、维修的, 由此产生的一切损失(包括但不限于租金损失、违约责任以及由此给甲方造成的其他损失等)均由乙方承担。
- 2.1.6 因乙方保管不当或不合理使用导致受托出租房屋附属物品、设备设施损坏, 并拒不赔偿的, 甲方可以从履约保证金中扣除相应金额; 履约保证金不足以抵扣的, 甲方可以解除合同并要求乙方承担违约责任。

2.2 其它权利义务

- 2.2.1 甲方有权对乙方提供的所有证件和个人资料进行审查并保存复印件。甲方承诺, 乙方提供的复印件仅供本次租赁及附属事宜使用; 未经乙方书面同意, 不得作为他用。乙方应按照甲方要求提供本人身份证件原件、工作单位证明文件及其他相关文件、联系方式等资料, 且乙方保证其所提供的个人资料真实、合法、有效。如乙方未按要求提供相关证明文件或提供虚假文件, 甲方可随时要求解除《房屋代理租赁合同》及相关附属合同, 并要求乙方承担不少于一个月租金作为违约金。如果乙方为非本地户口的, 则应在本合同签署当日向甲方提供居住证复印件。如乙方未办理居住证, 甲方可在不增加额外成本的前提下予以协助, 但如因未能办理居住证导致乙方无法正常居住的, 由乙方自行承担相关责任与损失。如给甲方造成损失的, 由乙方负责向甲方赔偿。乙方向甲方提供的个人信息如发生变更, 应立即以书面形式通知甲方, 如因乙方未能及时通知导致的任何损失, 由乙方自行承担。
- 2.2.2 在本合同签订生效后, 乙方及全部实际居住人须在入住后7日内按照当地居住证相关管理规定, 主动前往社区相应代办点进行人口信息登记。因逾期未办理受到公安机关处罚的, 相应法律后果及行政处罚由乙方自行承担, 因此给甲方造成损失的(包括但不限于名誉损失、行政罚款、经济损失等), 均由乙方赔偿。
- 2.2.3 甲方的受托出租房屋管理权: 甲方有权在不侵犯乙方合法权利的前提下, 对受托出租房屋的公共区域进行不定时的查验及保洁工作。
- 2.2.4 甲方向乙方交付受托出租房屋及附属物品、设备设施符合安全条件, 并经双方进行检验交收后, 即视为甲方履行了安全保障义务。在本合同有效期内, 乙方应保障自身及同住人的人身及财产安全。如因乙方保管不当或不合理使用, 致使该受托出租房屋及附属物品、设备设施发生损坏、故障、失火或失窃的(包括但不限于: 公共区域内的设备设施)并导致任一方被有关行政机关处罚的, 乙方应负责维修、承担维修费用、接受行政处罚并缴纳罚款、承担其他相应赔偿责任(维修范围内无法界定的共用设施维修责任由共用设施的全体承租人共同承担)。如果前述行政处罚导致甲方有任何损失, 甲方有权就前述损失继续向乙方追偿。如果乙方怠于履行前述赔偿, 甲方有权从履约保证金中扣除前述相关费用, 如果仍然有不足部分, 则甲方仍然保留进一步追究乙方赔偿责任之权利。
- 2.2.5 乙方应严格按照房屋所在地关于生活垃圾管理的相关法律法规自觉履行垃圾分类投放义务。若乙方不履行、怠于履行该义务的, 乙方应自行承担相关部门的罚款、信用惩戒等相关责任, 乙方拒不承担导致甲方代为承担或产生其他损失的, 甲方有权自乙方押金中扣除, 不足部分, 有权继续向乙方追偿。
- 2.2.6 在本合同有效期内, 乙方应自行注意小区、物业等部门发布的通知(含生活费用缴纳通知、试水通知、设施检查通知等), 并妥善处理相关事项。必要时, 应及时联系甲方工作人员。乙方处理前述通知及相关事项时, 应辨别真伪, 避免损失。
- 2.2.7 在本合同有效期期间内, 乙方同意授权甲方在本合同相关项目执行时, 合理、合法使用乙方个人信息。
- 2.2.8 如合同解除或合同正常履行期满终止后, 乙方需要开具发票的, 应在前述解除或终止之日起10日内, 向甲方400客服提出申请。

3 合同变更与解除

3.1 合同变更

- 3.1.1 在本合同有效期内, 经甲乙双方协商一致, 乙方可与甲方办理受托出租房屋变更手续(乙方搬迁至甲方代理的其他受托出租房屋居住)(以下简称“换租”)或变更承租人(将代理受托出租房屋的承租使用权转让给他人)(以下简称“转租”), 并由乙方向甲方支付相应手续费, 手续费计算方式为: 转租手续费=受托出租房屋月租金×50%、换租手续费=受托出租房屋月租金×30%。办理转租的, 乙方应自行寻找承继租赁受托出租房屋使用权的第三人。办理前述变更手续的, 甲乙双方结清各项费用后, 甲方应退还乙方未发生的履约保证金和租金。未发生费用(租金、服务费、维修金)计算方式: 该费用每日(即月租金、月服务费、月维修金标准/30)×未发生天数; 租赁期间, 发生转租、换租情形的, 均应按照甲方流程签订新的租赁合同, 租期不连续计算。
- 3.1.2 月租或一年租的代理租赁合同转租后租金保持不变; 租期两年的合同, 租赁期满1年后, 换租、提前退租无需手续费, 转租后价格以官网最新出示价格为准。

3.2 合同解除

- 3.2.1 甲乙双方协商一致, 可以解除本合同。
- 3.2.2 甲方有下列情形之一的, 乙方有权单方解除合同:
- 3.2.2.1 延迟交付受托出租房屋达(含)十五日的;
 - 3.2.2.2 拒绝承担约定的维修义务, 致使乙方无法正常使用受托出租房屋的。
- 3.2.3 乙方有下列情形之一的, 甲方有权单方解除合同, 并立即收回受托出租房屋:
- 3.2.3.1 未按约定支付租金及其他应付费用达(含)七日的, 付款日期以甲方通知为准, 通知形式包括但不限于: 短信、电话、微信账单、APP账单等;
 - 3.2.3.2 欠缴各项费用达月租金额10%的;
 - 3.2.3.3 擅自改变受托出租房屋用途、拆改变动或损害受托出租房屋主体结构的;
 - 3.2.3.4 未经甲方同意, 通过网络、传单等途径发布受托出租房屋转租信息或擅自将受托出租房屋转租给第三人的, 包括但不限于受托出租房屋实际居住人非本合同约定的承租人或合租人;
 - 3.2.3.5 租赁期间居住人数超过合同约定数量或实际居住人与租客信息表中租客不符的;
 - 3.2.3.6 共同租住人中有年龄低于6周岁或高于55周岁;
 - 3.2.3.7 饲养宠物;
 - 3.2.3.8 因扰民、卫生状况、邻里关系、分摊生活费用、过度占用公共区域等原因干扰影响他人正常生活, 导致周边邻居、居委会书面投诉或派出所出警协调的;
 - 3.2.3.9 乙方怠于或拒绝配合甲方对受托出租房屋进行的维护维修, 影响邻居或其他相邻权人正常生活、使用受托出租房屋的;
 - 3.2.3.10 利用受托出租房屋从事违法活动、损害公共利益的;
 - 3.2.3.11 同公寓乙方, 以房间为单位, 被超过50%乙方以书面形式投诉的, 整租除外;
 - 3.2.3.12 乙方拒不提供签约所需真实有效文件的, 包括但不限于有效期内的二代身份证、工作证明等或乙方资料未通过个人征信验证的。
 - 3.2.3.13 乙方保管不当或不合理使用, 致使该受托出租房屋及附属物品、设备设施发生损坏、故障、失火或失窃的(包括公共区域内的设备设施)并导致甲方被有关行政机关处罚的。
 - 3.2.3.14 出现其他法定的合同解除情形或甲乙双方另有约定的, 遵照法律规定或双方约定解除合同。
- 3.2.4 如发生本合同项下3.2.3条款项下任一情形时, 甲方有权视为达到合同解除条件, 甲方有权即时收回受托出租房屋, 本合同及相关附属合同即告解除。合同解除当日, 甲方有权依据本合同之附件四《房屋交割清单》将受托出租房屋及设施收回, 并要求乙方于解除当日清空自有物品, 如合同解除次日受托出租房屋内仍留存有乙方任何物品的, 均视为乙方抛弃, 甲方

不承担保管义务。

3.2.5 除因本合同项下 3.2.3 条款项下之情形而导致合同解除之外, 乙方应将受托出租房屋清理干净, 甲方有权于合同解除次日收回受托出租房屋, 如受托出租房屋内仍有乙方物品, 则视为乙方抛弃, 甲方不承担保管义务。

4 合同责任

4.1 缔约过失责任

本合同项下双方均保证具有相应法定资格享有并履行本合同项下之权利与义务, 并且不违反本合同项下 1.1 条款的适格陈述保证。如因本合同主体不适格而导致缔约过失或合同无效, 适格方除有权以书面通知的方式单方解除本合同, 并有权就其因不适格方的缔约过失行为而产生之实际损失, 向不适格方追究民事赔偿责任。

4.2 甲方违约责任

4.2.1 甲方延迟交付受托出租房屋达(含)十五日的, 甲方应按月租金 100%向乙方支付违约金。同时, 乙方有权解除合同。

4.2.2 甲方有本合同项下 3.2.2.2 款约定的情形之一的, 应按月租金 100%向乙方支付违约金。

4.3 乙方违约责任

4.3.1 在本合同有效期内, 乙方有本合同第 2.2.2、2.2.4、2.2.5 或 3.2.3 款约定的情形之一的, 应按月租金的 100%向甲方支付违约金, 且应将受托出租房屋恢复原状并赔偿甲方因乙方的违约行为而遭受的相应损失。因乙方违反前述条款相关规定, 导致甲方被有关行政机关处罚的, 甲方有权向乙方继续追偿甲方所遭受的全部损失。

4.3.2 乙方未按约定时间支付租金的, 乙方应向甲方支付相当于日租金(即月租金标准/30) 100%的违约金; 乙方未按约定支付租金达(含)七日的, 乙方应按月租金 100%向甲方支付违约金。同时, 甲方有权解除合同, 并根据本合同约定追究乙方的违约责任。

4.3.3 乙方结清应承担的各项费用后, 甲方应退还乙方尚未发生的相应租金和履约保证金。未发生租金及或未发生费用的计算方式参照本合同项下第 3.1 的约定。

4.3.4 乙方未按约定时间返还受托出租房屋的, 乙方应向甲方支付相当于日租金(即月租金标准/30) 100%的违约金, 乙方应另行向甲方支付受托出租房屋占用费用(金额比照甲方公布的该受托出租房屋对外租赁价格确定)。

4.4 其他违约情形

4.4.1 在本合同有效期内, 甲方需提前收回受托出租房屋, 或乙方需提前退租的, 按如下方式处理:

4.4.1.1 甲方需提前收回该受托出租房屋的, 应提前 30 日/月租 10 日通知乙方, 并按月租金的 100%向乙方支付违约金。

4.4.1.2 在本合同有效期内, 乙方提前退租按以下情况分别处理:

- 乙方承租的租赁期限在一年(含)以下的, 乙方提前退租需提前 30 日/月租 10 日通知甲方, 并按月租金的 100%向甲方支付违约金;
- 乙方承租的租赁期限在一年以上, 实际居住租赁期限未满一年的, 乙方提前退租需提前 30 日/月租 10 日通知甲方, 并按月租金的 100%向甲方支付违约金;
- 乙方承租的租赁期限在一年以上且实际居住租赁期限超过一年的, 乙方提前退租需提前 30 日/月租 10 日通知甲方, 并无需因提前退租向甲方支付违约金。

4.4.2 乙方需在甲方网站(<http://www.danke.com>)提交退租申请。

4.4.3 不论基于何种原因, 本协议终止后三日内, 乙方仍未搬离受托出租房屋, 甲方有权进行强制清退, 乙方仍有物品未搬离受托出租房屋, 视为乙方放弃所留任何物品, 甲方不承担保管义务。

4.4.4 任何一方在事实未清、未明确协商的情况下擅自发布不利于另一方的言论给其造成不良影响

的, 应承担违约责任并赔偿全部损失(包括但不限于经济损失、商誉损失等), 双方确认上述具体损失无法计算的, 双方按照月租金的三倍作为具体损失金额, 同时守约方保留追究其相应法律责任的权利。

5 不可抗力事件的定义与处理

5.1 不可抗力事件的定义

本合同中的不可抗力既包括根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国民法通则》及相关最高人民法院司法解释所定义之法定不可抗力事件, 该事件情形包括但不限于: 地震、台风、火灾、水灾、战争、罢工、暴动、电信技术故障、非因人为原因导致的电力系统中断或任何其它自然造成的灾难等。亦包括政府行为(如政府部门要求调整受托出租房屋现有户型)、行政命令、裁定判决执行等情形。

5.2 不可抗力事件的处理

任何一方因出现 5.1 条款规定的不可抗力, 导致无法行使或履行本合同项下之权利或义务时, 在不可抗力相关事态存续的期间内, 将不承担责任。但是发生不可抗力的一方有义务在 24 小时积极通过一切有效可行的方式通知另一方, 且应尽法定的减损义务使不可抗力造成的负面影响减到最低。并在 15 天内以书面形式向对方送达受影响一方事故发生地点的有关政府机构或新闻媒体的证明文件证明事故的存在方可免责。

如因不可抗力因素的出现而导致本合同的无法履行或履行显失公平, 可由双方通过书面修订变更合同条款继续履行或签署书面终止合同终止本合同项下之履行。

6 争议解决

6.1 诉讼与管辖

凡因执行本合同所发生的, 或与本合同有关的一切争议, 双方应首先通过友好协商解决, 如果协商不能解决, 可以向由受托出租房屋所在地人民法院提请诉讼。

6.2 履行与解释的适用

本合同的履行、解释均仅适用中华人民共和国现行有效的法律法规。包括但不限于: 《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国民法总则》、《中华人民共和国民事诉讼法》及相关最高人民法院司法解释。

7 本条款的生效条件

7.1 文本完整性

本《通用条款》和相关附件、一份或以上的《房屋代理租赁合同服务订单》组成一份完整且不可分割的法律合同文件。

7.2 签署与生效

本《通用条款》自甲乙双方签字盖章后生效。

【以下为正文, 以下为签署部分】

甲方(房屋代管机构): 深圳市蛋壳公寓管理有限公司

(用印)

签署日期: 2020-05-23



乙方(承租方): 曾铁萍

签署:

曾铁萍

附件清单:

- 附件一: 租户(乙方)基本信息采集表
- 附件二: 安全告知书
- 附件三: 物品与维修项目责任认定列表
- 附件四: 房屋交割清单

附件一:

租户（乙方）基本信息采取表

尊敬的客户：

为了更好的为交易双方服务，维护双方的合法权益，请您协助我公司完整填写下列表格内容。

对您提供的信息，我公司将恪守职业道德，依法进行保密。

我公司保证：除为您提供服务之目的使用外，下述信息我公司不会非法滥用。

*姓名	曾铁萍	*性别	女	*年龄	19
*文化程度	大专	*职业	职员	*婚姻状况	未婚
*联系电话	17875469921	*民族	汉族	电子邮箱	
*身份证件类别	口身份证 / 口护照 / 口港澳居民来往内地通行证 / 口台湾居民来往大陆通行证/ 口其他:				
*证件号码	441424200105263766				
*户籍地址	广东省五华县长布镇源潭村山下				
*工作单位	华为				
紧急联系人（必填）					
*姓名	曾舒婷	*关系	朋友		
通讯地址					
*联系电话	15767510612				
合租人（如有，请填写以下信息）					
姓名					
证件名称及号码					
通讯地址		行政邮编			
联系电话		电子邮箱			

说明：表中带“*”的项为必填项

本人承诺：以上信息均由本人如实提供，并对所填事实之全部。如果以上信息有虚假或失实，将由本人概括承担不利后果。

承诺人（承租方）：曾铁萍



签署：

曾铁萍

日期：2020-05-23

附件二:

安全告知书

安全用气注意事项:

1. 燃气设备开始使用时, 需按燃气设备操作规程启动; 设备停运后要及时关闭燃气总阀门;
2. 燃气设备周围严禁堆放易燃、易爆物品, 禁止占压燃气引入管阀门位置, 电线严禁缠绕在燃气管道上或以燃气管道为基础敷设;
3. 定期检查: 用肥皂水、洗涤液等发泡液体涂抹管道接口; 检查调压设施、燃气表是否能正常开、关。切勿明火查漏;
4. 严禁擅自拆、改、迁、装燃气管道、设备设施;
5. 发现管道燃气泄漏处理方法: (1) 关闭所有燃气阀门, 打开门窗通风; (2) 杜绝明火, 严禁开、关电器设备; (3) 到室外拨打电话, 通知维修人员检查维修。

安全用电注意事项:

1. 入户电源线避免过负荷使用, 破旧老化的电源线应及时更换, 以免发生意外;
2. 入户电源总保险与分户保险应配置合理, 使之能起到对家用电器的保护作用;
3. 接临时电源要用合格的电源线、电源插头、插座要安全可靠。损坏的不能使用, 电源线接头要用胶布包好;
4. 临时电源线临近高压输电线路时, 应与高压输电线路保持足够的安全距离(10KV 及以下 0.7 米; 35KV, 1 米; 110KV, 1.5 米; 220KV, 3 米; 500KV, 5 米);
5. 严禁私自从公用线路上接线;
6. 线路接头应确保接触良好, 连接可靠;
7. 房间装修, 隐藏在墙内的电源线要放在专用阻燃护套内, 电源线的截面应满足负荷要求;
8. 使用电动工具如电钻等, 须戴绝缘手套;
9. 遇有家用电器着火, 应先切断电源再救火;
10. 家用电器接线必须确保正确, 有疑问应及时询问专业人员;
11. 家庭用电应装设带有过电压保护的调试合格的漏电保护器, 以保证使用家用电器时的人身安全;
12. 家用电器在使用时, 应有良好的外壳接地, 室内要设有公用地线;
13. 湿手不能触摸带电的家用电器, 不能用湿布擦拭使用中的家用电器, 进行家用电器修理必须先停电源;
14. 家用电热设备, 暖气设备一定要远离煤气罐、煤气管道, 发现煤气漏气时先开窗通风, 千万不能拉合电源, 并及时请专业人员修理;
15. 使用电熨斗、电烙铁等电热器件。必须远离易燃物品, 用完后应切断电源, 拔下插销以防意外。

供暖注意事项:

供暖试水时, 请留意所属小区张贴的《试水通知》(各小区试水时间不同, 一般会在周末进行), 并在试水期间家中留人查看设备, 以避免造成损失。试水小提示:

1. 试水时, 要查看阀门是否关闭、是否完好, 可以用手摸暖气阀门和管线接口处, 感觉有没有潮湿;
2. 如果楼上是地热, 要注意家中天花板是否出现漏水痕迹;
3. 如果听到管道里有哗啦哗啦的水声, 说明试水开始, 此时就要打开放风阀, 将管道内的空气放掉;
4. 试水期为冷循环, 万一漏水, 可以先关闭进水阀门, 自行应急抢修, 再拨打以下电话报修: 物业供暖应急电话/热力集团热线电话 96069/蛋壳 400 客服电话。

其他:

1. 居住期间注意及时锁门关窗, 如遇盗窃问题, 请第一时间联系 110 报警, 并同时告知您的管家上门协调处理;
2. 如遇火灾, 请第一时间联系 119, 并尽快离开火灾现场, 同时告知您的管家上门协调处理;
3. 如遇煤气泄漏, 请确认所有火源关闭, 并打开所有门窗, 等燃气散去后再使用, 并尽快联系燃气公司检测燃气设备;
4. 若节假日长期离开, 请您注意用电、用气安全, 外出注意关闭门窗水气阀门, 做好防盗防水防火工作。
5. 洗衣机在使用完毕后, 应当及时关闭入水水龙头, 避免发生漏水等问题。

未尽事宜, 请参考相关安全类通知、设备设施的安全使用说明书等执行, 或及时联系专业人士咨询。

6. 入住后 3-7 日内, 应按照当地城市居住人口管理规定主动前往社区相应代办点进行人口信息登记并承担相应责任;

7. 居住期间, 应按照当地城市垃圾分类管理规定进行分类投放并承担相应责任。

未尽事宜, 请参考相关安全类通知、设备设施的安全使用说明书等执行, 或及时联系专业人士咨询。

(本页为《房屋代理租赁合同》附件二安全告知书签署页)

乙方知悉并认可: 甲方已经完整且充分地向乙方送达本《安全告知书》, 乙方对于所述书面的内容完整且清晰地理解和认知, 且同意根据所述书面内容进行的承租行为。

甲方(房屋代管机构): 深圳市蛋壳公寓管理有限公司

乙方(承租方): 曾铁萍

(用印)

电子签约专用章

签署:

曾铁萍

签署日期: 2020-05-23

附件三:

物品与维修项目责任认定列表

维修类别	维修项目	甲方维修责任	乙方维修责任
主体	门及门套	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的零配件检修、更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	窗	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，包含玻璃更换和隐形纱窗更换零配件检修、更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换，包括大风、暴雨天气未及时关窗导致的损坏，乙方特殊降噪及其他额外加装需求需要更换玻璃或加装窗户或加装防盗窗
	地面	因自然损坏、老化需要整体翻新的或同一房间内地砖或地板整体更换 地板、地砖因自然损坏、老化需局部修补	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换，包括用水不当或未报修导致地板损坏
	墙面	因自然损坏、老化需要整体翻新的或粉刷的，包含厨卫、阳台墙砖的整体更换墙面、墙砖因自然损坏的、老化需局部修补	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换，包括墙上张贴、粘挂、钉钉、图画、恢复原状费用
	顶棚	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的局部检修、更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	防水	卫生间防水、厨房及阳台露台	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	管道	墙内外明暗管因自然损坏、老化需整体翻新或更换零部件故障检修	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换，包括下水道因资产使用人使用不当或人为造成堵塞而产生的疏通费用，因乙方长时间离开，未关闭自来水阀总节门导致房内水漏水、爆裂及产生的维修费用及损失
水暖	马桶	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，包括马桶自身质量问题如沙眼漏水等零配件检修、更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	卫浴	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，零配件检修、更换，含浴霸检测维修、排风扇、喷头、软管、混水阀检修	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	地漏	维修及更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	洗手池	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的零配件检修、更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	洗菜池	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的零配件检修、更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	暖气	因自然损坏、老化需要整体翻新、管路调整、维修、零部件更换，或供暖低于国家标准；故障检测，调压补水	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换

电路及灯具	线路	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，包括暗线短路局部线路检修、更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	开关	故障检修、更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	插座	故障检修、更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	灯具	非高档灯具的自然损坏维修、更换故障检修	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
电器	空调	柜/挂空调因老化、自然损坏、需整体换机，包括压缩机及主板等核心部件的更换故障检修、零配件更换、含补焊、加氟	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换，或因脏污导致的无法制冷。
	冰箱	因老化、自然损坏、需整体换机，包括压缩机及主板等核心部件的更换故障检修、零配件更换、含加制冷剂等	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	洗衣机	因老化、自然损坏、需整体换机，包括电机主板更换、牵引器、水器连动阀、滚筒洗衣机门钩门锁等核心部件更换，零配件更换、检修	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换，或因脏污导致的无法使用。
	热水器	电/燃气热水器因老化、自然损坏、需整体换机，包括水箱、主板等核心部件的更换故障检修零配件更换 8 年以下壁挂炉因老化、自然损坏、需整体换机，包括水箱、水泵、主板等核心部件的更换，零配件更换、检修	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换，包括因乙方使用未在冬季将热水器水箱及水管中的存水放掉，导致水箱或水管爆裂产生的维修及损失
	油烟机、灶具	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的零配件检修、更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	电视	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的零配件检修、更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	微波炉	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的零配件检修、更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
橱柜	橱柜、台面	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，包括因暗线、暗管引起需要拆除故障检修、零配件更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
锁具	锁具	故障检修、零配件更换	因乙方使用不当造成的维修及更换，包括门反锁、忘记带钥匙以及用力过猛将钥匙电子锁等原因导致的开锁换锁费用

乙方知悉并认可：乙方对于上表责任认定的规则和方式完整且清晰地理解和认知，且同意接受所述责任认定的规则和方式。

甲方（房屋代管机构）：深圳市蛋壳公寓管理有限公司 乙方（承租方）：曾铁萍
电子签约专用章

(用印)

签署日期：2020-05-23

签署：

曾铁萍

蛋壳公寓

DANKE APARTMENT

房屋代理租赁合同

合同编号: SZGYCSZE20051476348

产权委托方(出租方): 王治国

甲方(房屋代管机构): 深圳市蛋壳公寓管理有限公司

法定代表人: 高靖

法人注册地址: 深圳市南山区粤海街道大冲社区沙河西路2009号大冲大厦2401

工商营业登记证号: 91440300MA5DQPDHX7

业务联系人: 黄潮坤

业务联系电话: 13510592841

乙方(承租方): 马国荣

身份证住所地地址: 济南市市中区奎盛街15号1单元601号

身份证证号: 370103197305081519

经常居住地地址: /

联系电话: 18818801377

本合同双方在平等互利的原则上, 根据现行有效之中华人民共和国法律法规达成以下合同。

本合同是由双方签订的《通用条款》和相关附件、一份或以上的《房屋代理租赁合同服务订单》所组成。

在签署合同前, 乙方确认已仔细阅读过本合同条款并予以理解和接受, 同时甲方经办人员已向您告知与受托出租房屋及合同签署相关的信息。

如乙方通过客户端完成签约步骤, 经甲方审核无误并加盖电子签章后, 本合同将以电子签章技术生成电子文档, 该文档即具备合同法律效力。

通用条款

《通用条款》(下称“通用条款”)是甲方为乙方提供受托出租房屋租赁服务的通用条款。双方同意，在合同有效期间，双方均严格遵循本通用条款的约定进行权利行使和义务履行。本通用条款及相关附件是双方签署的《房屋代理租赁合同服务订单》的基本条款，与《房屋代理租赁合同服务订单》构成一个完整且不可分割的《房屋代理租赁合同》(下称“本合同”),对甲方及乙方均具有法律约束力。

1 陈述与保证

1.1 甲方和乙方双方之适格陈述保证

甲方和乙方分别是根据中华人民共和国相关法律确认有效的独立法人和自然人，同时完整地享有法定的民事权利能力和民事行为能力，足以使其能行使本合同项下权利和履行其于本合同项下之义务。同时，双方在行使本合同项下之权利或履行本合同项下之义务时，其行为不违反任何对其有约束力的适用法律的限制，也不会侵犯本合同以外任何第三方之合法权益；

1.2 甲方和乙方双方之间相互免责保证

对于本合同项下的出租标的物，甲方向乙方保证其对受托出租房屋的使用和出租行为符合国家相关法律的规定，并不侵犯本合同以外任何第三方的合法权益。如因受托出租房屋在出租的过程中存在任何的权利瑕疵或被本合同以外任何第三方提出权利主张时，甲方有义务确保乙方免责，并采取必要的手段排除本合同项下权利行使和义务履行的障碍。如果前述排除无效，甲方应向乙方提供与合同签订时同级别（包括但不限于：不低于原租赁面积、同一使用功能间隔）的受托出租房屋作为替换。

对于本合同项下的承租行为，乙方向甲方保证其承租行为符合国家相关法律的规定，并不侵犯本合同以外任何第三方的合法权益。如因乙方在实际承租的过程中存在任何侵犯第三方权利而受到权利主张时，乙方有义务确保甲方免责，并采取必要的手段排除本合同项下权利行使和义务履行的障碍。如果乙方怠于履行前述行为排除义务，甲方有权终止合同，并根据本合同项下的相关条款采取必要的法律救济行为。

2 权利与义务

2.1 受托出租房屋维护与维修

2.1.1 甲方应保证受托出租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，不得危及人身及财产安全；乙方应遵守国家法律法规、市区级管理规定及该受托出租房屋所在小区的物业管理规约，严禁在受托出租房屋内摆放易燃、易爆、剧毒等危险、违禁物品，或持有法律、法规禁止的各类物品。

2.1.2 在合同有效期内，在乙方按时支付维修金的前提下，甲方承担受托出租房屋及附属物品、设备设施因老化产生的维护、维修事宜（不含乙方自带物品、设备设施），甲方有权根据受托出租房屋及附属物品、设备设施的实际情况设定维修方案，具体方案以甲方和实际供应商共同出具的受托出租房屋维修或鉴定方案表为准，维修标准详见附件三《物品与维修项目责任认定列表》。同时，乙方承担受托出租房屋及附属物品、设备设施因使用不当或人为造成的维护、维修事宜。经甲方维修的，乙方独立承担全部费用。如维护维修项目不在前述范围之内，应依据谁导致谁承担的原则，由甲乙双方另行协商解决。

2.1.3 在合同有效期内，甲乙双方应共同保障受托出租房屋及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态。乙方应维护受托出租房屋既有的设备和设施的正常使用，如需调整的，应事先征得甲方的书面同意，因乙方保管不当或不合理使用，致使该受托出租房屋及附属物品、设备设施发生损坏、故障或丢失的（包括公共区域内的设备设施），乙方应负责维修、承担维修费用或承担相应赔偿责任（维修范围内无法界定的共用设施维修责任由共用设施的全体承租人

共同承担),甲方有权从履约保证金中扣除前述相关费用,不足部分由乙方承担赔偿责任。

- 2.1.4 甲乙双方确认,在合同有效期内,如因乙方原因导致第三方遭受人身、财产损失(包括但不限于同住乙方、甲方工作人员等)的,乙方独立承担因此产生的责任及损失。
- 2.1.5 在合同有效期内,甲方对受托出租房屋进行维护、维修时,乙方须予以配合。如因乙方怠于或拒绝配合,导致甲方无法及时维护、维修的,由此产生的一切损失(包括但不限于租金损失、违约责任以及由此给甲方造成的其他损失等)均由乙方承担。
- 2.1.6 因乙方保管不当或不合理使用导致受托出租房屋附属物品、设备设施损坏,并拒不赔偿的,甲方可以从履约保证金中扣除相应金额;履约保证金不足以抵扣的,甲方可以解除合同并要求乙方承担违约责任。

2.2 其它权利义务

- 2.2.1 甲方有权对乙方提供的所有证件和个人资料进行审查并保存复印件。甲方承诺,乙方提供的复印件仅供本次租赁及附属事宜使用;未经乙方书面同意,不得作为他用。乙方应按照甲方要求提供本人身份证件原件、工作单位证明文件及其他相关文件、联系方式等资料,且乙方保证其所提供的个人资料真实、合法、有效。如乙方未按要求提供相关证明文件或提供虚假文件,甲方可随时要求解除《房屋代理租赁合同》及相关附属合同,并要求乙方承担不少于一个月租金作为违约金。如果乙方为非本地户口的,则应在本合同签署当日向甲方提供居住证复印件。如乙方未办理居住证,甲方可在不增加额外成本的前提下予以协助,但如因未能办理居住证导致乙方无法正常居住的,由乙方自行承担相关责任与损失。如给甲方造成损失的,由乙方负责向甲方赔偿。乙方向甲方提供的个人信息如发生变更,应立即以书面形式通知甲方,如因乙方未能及时通知导致的任何损失,由乙方自行承担。
- 2.2.2 在本合同签订生效后,乙方及全部实际居住人须在入住后7日内按照当地居住证相关规定,主动前往社区相应代办点进行人口信息登记。因逾期未办理受到公安机关处罚的,相应法律后果及行政处罚由乙方自行承担,因此给甲方造成损失的(包括但不限于名誉损失、行政罚款、经济损失等),均由乙方赔偿。
- 2.2.3 甲方的受托出租房屋管理权:甲方有权在不侵犯乙方合法权利的前提下,对受托出租房屋的公共区域进行不定时的查验及保洁工作。
- 2.2.4 甲方向乙方交付受托出租房屋及附属物品、设备设施符合安全条件,并经双方进行检验交收后,即视为甲方履行了安全保障义务。在本合同有效期内,乙方应保障自身及同住人的人身及财产安全。如因乙方保管不当或不合理使用,致使该受托出租房屋及附属物品、设备设施发生损坏、故障、失火或窃窃的(包括但不限于:公共区域内的设备设施)并导致任一方被有关行政机关处罚的,乙方应负责维修、承担维修费用、接受行政处罚并缴纳罚款、承担其他相应赔偿责任(维修范围内无法界定的共用设施维修责任由共用设施的全体承租人共同承担)。如果前述行政处罚导致甲方有任何损失,甲方有权就前述损失继续向乙方追偿。如果乙方怠于履行前述赔偿,甲方有权从履约保证金中扣除前述相关费用,如果仍然有不足部分,则甲方仍然保留进一步追究乙方赔偿责任之权利。
- 2.2.5 乙方应严格按照房屋所在地关于生活垃圾分类管理的相关法律法规自觉履行垃圾分类投放义务。若乙方不履行、怠于履行该义务的,乙方应自行承担相关部门的罚款、信用惩戒等相关责任,乙方拒不承担导致甲方代为承担或产生其他损失的,甲方有权自乙方押金中扣除,不足部分,有权继续向乙方追偿。
- 2.2.6 在本合同有效期内,乙方应自行注意小区、物业等部门发布的通知(含生活费用缴纳通知、试水通知、设施检查通知等),并妥善处理相关事项。必要时,应及时联系甲方工作人员。乙方处理前述通知及相关事项时,应辨别真伪,避免损失。
- 2.2.7 在本合同有效期内,乙方同意授权甲方在本合同相关项目执行时,合理、合法使用乙方个人信息。
- 2.2.8 如合同解除或合同正常履行期满终止后,乙方需要开具发票的,应在前述解除或终止之日起10日内,向甲方400客服提出申请。

3 合同变更与解除

3.1 合同变更

- 3.1.1 在本合同有效期内, 经甲乙双方协商一致, 乙方可与甲方办理受托出租房屋变更手续(乙方搬移至甲方代理的其他受托出租房屋租住)(以下简称“换租”)或变更承租人(将代理受托出租房屋的承租使用权转让给他人)(以下简称“转租”), 并由乙方向甲方支付相应手续费, 手续费计算方式为: 转租手续费=受托出租房屋月租金×50%、换租手续费=受托出租房屋月租金×30%。办理转租的, 乙方应自行寻找承继租赁受托出租房屋使用权的第三人。办理前述变更手续的, 甲乙双方结清各项费用后, 甲方应退还乙方未发生的履约保证金和租金。未发生费用(租金、服务费、维修金)计算方式: 该费用每日(即月租金、月服务费、月维修金标准/30)×未发生天数; 租赁期间, 发生转租、换租情形的, 均应按照甲方流程签订新的租赁合同, 租期不连续计算。
- 3.1.2 月租或一年租的代理租赁合同转租后租金保持不变; 租期两年的合同, 租赁期满1年后, 换租、提前退租无需手续费, 转租后价格以官网最新出示价格为准。

3.2 合同解除

- 3.2.1 甲乙双方协商一致, 可以解除本合同。
- 3.2.2 甲方有下列情形之一的, 乙方有权单方解除合同:
- 3.2.2.1 延迟交付受托出租房屋达(含)十五日的;
 - 3.2.2.2 拒绝承担约定的维修义务, 致使乙方无法正常使用受托出租房屋的。
- 3.2.3 乙方有下列情形之一的, 甲方有权单方解除合同, 并立即收回受托出租房屋:
- 3.2.3.1 未按约定支付租金及其他应付费用达(含)七日的, 付款日期以甲方通知为准, 通知形式包括但不限于: 短信、电话、微信账单、APP账单等;
 - 3.2.3.2 欠缴各项费用达月租金额10%的;
 - 3.2.3.3 擅自改变受托出租房屋用途、拆改变动或损害受托出租房屋主体结构的;
 - 3.2.3.4 未经甲方同意, 通过网络、传单等途径发布受托出租房屋转租信息或擅自将受托出租房屋转租给第三人的, 包括但不限于受托出租房屋实际居住人非本合同约定的承租人或合租人;
 - 3.2.3.5 租赁期间居住人数超过合同约定数量或实际居住人与租客信息表中租客不符的;
 - 3.2.3.6 共同租住人中有年龄低于6周岁或高于55周岁;
 - 3.2.3.7 饲养宠物;
 - 3.2.3.8 因扰民、卫生状况、邻里关系、分摊生活费用、过度占用公共区域等原因干扰影响他人正常生活, 导致周边邻居、居委会书面投诉或派出所出警协调的;
 - 3.2.3.9 乙方怠于或拒绝配合甲方对受托出租房屋进行的维护维修, 影响邻居或其他相邻权人正常生活、使用受托出租房屋的;
 - 3.2.3.10 利用受托出租房屋从事违法活动、损害公共利益的;
 - 3.2.3.11 同公寓乙方, 以房间为单位, 被超过50%乙方以书面形式投诉的, 整租除外;
 - 3.2.3.12 乙方拒不提供签约所需真实有效文件的, 包括但不限于有效期内的二代身份证、工作证明等或乙方资料未通过个人征信验证的。
 - 3.2.3.13 乙方保管不当或不合理使用, 致使该受托出租房屋及附属物品、设备设施发生损坏、故障、失火或失窃的(包括公共区域内的设备设施)并导致甲方被有关行政机关处罚的。
 - 3.2.3.14 出现其他法定的合同解除情形或甲乙双方另有约定的, 遵照法律规定或双方约定解除合同。
- 3.2.4 如发生本合同项下3.2.3条款项下任一情形时, 甲方有权视为达到合同解除条件, 甲方有权即时收回受托出租房屋, 本合同及相关附属合同即告解除。合同解除当日, 甲方有权依据本合同之附件四《房屋交割清单》将受托出租房屋及设施收回, 并要求乙方于解除当日清空自有物品, 如合同解除次日受托出租房屋内仍留存有乙方任何物品的, 均视为乙方抛弃, 甲方

不承担保管义务。

- 3.2.5 除因本合同项下 3.2.3 条款项下之情形而导致合同解除之外, 乙方应将受托出租房屋清理干净, 甲方有权于合同解除次日收回受托出租房屋, 如受托出租房屋内仍有乙方物品, 则视为乙方抛弃, 甲方不承担保管义务。

4 合同责任

4.1 缔约过失责任

本合同项下双方均保证具有相应法定资格享有并履行本合同项下之权利与义务, 并且不违反本合同项下 1.1 条款的适格陈述保证。如因本合同主体不适格而导致缔约过失或合同无效, 适格方除有权以书面通知的方式单方解除本合同, 并有权就其因不适格方的缔约过失行为而产生之实际损失, 向不适格方追究民事赔偿责任。

4.2 甲方违约责任

- 4.2.1 甲方延迟交付受托出租房屋达(含)十五日的, 甲方应按月租金 100%向乙方支付违约金。同时, 乙方有权解除合同。
- 4.2.2 甲方有本合同项下 3.2.2.2 款约定的情形之一的, 应按月租金 100%向乙方支付违约金。

4.3 乙方违约责任

- 4.3.1 在本合同有效期内, 乙方有本合同第 2.2.2、2.2.4、2.2.5 或 3.2.3 款约定的情形之一的, 应按月租金的 100%向甲方支付违约金, 且应将受托出租房屋恢复原状并赔偿甲方因乙方的违约行为而遭受的相应损失。因乙方违反前述条款相关规定, 导致甲方被有关行政机关处罚的, 甲方有权向乙方继续追偿甲方所遭受的全部损失。
- 4.3.2 乙方未按约定时间支付租金的, 乙方应向甲方支付相当于日租金(即月租金标准/30) 100%的违约金; 乙方未按约定支付租金达(含)七日的, 乙方应按月租金 100%向甲方支付违约金。同时, 甲方有权解除合同, 并根据本合同约定追究乙方的违约责任。
- 4.3.3 乙方结清应承担的各项费用后, 甲方应退还乙方尚未发生的相应租金和履约保证金。未发生租金及或未发生费用的计算方式参照本合同项下第 3.1 的约定。
- 4.3.4 乙方未按约定时间返还受托出租房屋的, 乙方应向甲方支付相当于日租金(即月租金标准/30) 100%的违约金, 乙方应另行向甲方支付受托出租房屋占用费用(金额比照甲方公布的该受托出租房屋对外租赁价格确定)。

4.4 其他违约情形

- 4.4.1 在本合同有效期内, 甲方需提前收回受托出租房屋, 或乙方需提前退租的, 按如下方式处理:
- 4.4.1.1 甲方需提前收回该受托出租房屋的, 应提前 30 日/月租 10 日通知乙方, 并按月租金的 100%向乙方支付违约金。
- 4.4.1.2 在本合同有效期内, 乙方提前退租按以下情况分别处理:
- 乙方承租的租赁期限在一年(含)以下的, 乙方提前退租需提前 30 日/月租 10 日通知甲方, 并按月租金的 100%向甲方支付违约金;
 - 乙方承租的租赁期限在一年以上, 实际居住租赁期限未满一年的, 乙方提前退租需提前 30 日/月租 10 日通知甲方, 并按月租金的 100%向甲方支付违约金;
 - 乙方承租的租赁期限在一年以上且实际居住租赁期限超过一年的, 乙方提前退租需提前 30 日/月租 10 日通知甲方, 并无需因提前退租向甲方支付违约金。
- 4.4.2 乙方需在甲方网站(<http://www.danke.com>) 提交退租申请。
- 4.4.3 不论基于何种原因, 本协议终止后三日内, 乙方仍未搬离受托出租房屋, 甲方有权进行强制清退, 乙方仍有物品未搬离受托出租房屋, 视为乙方放弃所留任何物品, 甲方不承担保管义务。
- 4.4.4 任何一方在事实未清、未明确协商的情况下擅自发布不利于另一方的言论给其造成不良影响

的,应承担违约责任并赔偿全部损失(包括但不限于经济损失、商誉损失等),双方确认上述具体损失无法计算的,双方按照月租金的三倍作为具体损失金额,同时守约方保留追究其相应法律责任的权利。

5 不可抗力事件的定义与处理

5.1 不可抗力事件的定义

本合同中的不可抗力既包括根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国民法通则》及相关最高人民法院司法解释所定义之法定不可抗力事件,该事件情形包括但不限于:地震、台风、火灾、水灾、战争、罢工、暴动、电信技术故障、非因人为原因导致的电力系统中断或任何其它自然造成的灾难等。亦包括政府行为(如政府部门要求调整受托出租房屋现有户型)、行政命令、裁判判决执行等情形。

5.2 不可抗力事件的处理

任何一方因出现5.1条款规定的不可抗力,导致无法行使或履行本合同项下之权利或义务时,在不可抗力相关事态存续的期间内,将不承担责任。但是发生不可抗力的一方有义务在24小时积极通过一切有效可行的方式通知另一方,且应尽法定的减损义务使不可抗力造成的负面影响减到最低。并在15天内以书面形式向对方送达受影响一方事故发生地点的有关政府机构或新闻媒体的证明文件证明事故的存在方可免责。

如因不可抗力因素的出现而导致本合同的无法履行或履行显失公平,可由双方通过书面修订变更合同条款继续履行或签署书面终止合同终止本合同项下之履行。

6 争议解决

6.1 诉讼与管辖

凡因执行本合同所发生的,或与本合同有关的一切争议,双方应首先通过友好协商解决,如果协商不能解决,可以向由受托出租房屋所在地人民法院提请诉讼。

6.2 履行与解释的适用

本合同的履行、解释均仅适用中华人民共和国现行有效的法律法规。包括但不限于:《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国民法总则》、《中华人民共和国民事诉讼法》及相关最高人民法院司法解释。

7 本条款的生效条件

7.1 文本完整性

本《通用条款》和相关附件、一份或以上的《房屋代理租赁合同服务订单》组成一份完整且不可分割的法律合同文件。

7.2 签署与生效

本《通用条款》自甲乙双方签字盖章后生效。

【以下无正文,以下为签署部分】

甲方(房屋代管机构): 深圳市蛋壳公寓管理有限公司
(用印)
签署日期: 2020-05-18



乙方(承租方): 马国荣

签署: 马国荣

附件清单:

- 附件一: 租户(乙方)基本信息采集表
- 附件二: 安全告知书
- 附件三: 物品与维修项目责任认定列表
- 附件四: 房屋交割清单

附件一:

租户（乙方）基本信息采取表

尊敬的客户：

为了更好的为交易双方服务，维护双方的合法权益，请您协助我公司完整填写下列表格内容。

对您提供的信息，我公司将恪守职业道德，依法进行保密。

我公司保证：除为您提供服务之目的使用外，下述信息我公司不会非法滥用。

*姓名	马国荣	*性别	男	*年龄	47
*文化程度	其他	*职业	自由职业者	*婚姻状况	其他
*联系电话	18818801377	*民族	汉族	电子邮箱	
*身份证件类别	<input checked="" type="checkbox"/> 身份证 / <input type="checkbox"/> 护照 / <input type="checkbox"/> 港澳居民来往内地通行证 / <input type="checkbox"/> 台湾居民来往大陆通行证/ <input type="checkbox"/> 其他:				
*证件号码	370103197305081519				
*户籍地址	济南市市中区奎盛街15号1单元601号				
*工作单位	个体经营				

紧急联系人（必填）

*姓名	马国政	*关系	朋友
通讯地址			
*联系电话	13153183608		

合租人（如有，请填写以下信息）

姓名			
证件名称及号码			
通讯地址		行政邮编	
联系电话		电子邮箱	

说明：表中带“*”的项为必填项

本人承诺：以上信息均由本人如实提供，如与事实不符，将由本人概括承担不利后果。

承诺人（承租方）：马国荣

电子签约专用章

签署：

马国荣

日期：2020-05-18

附件二:

安全告知书

安全用气注意事项:

1. 燃气设备开始使用时, 需按燃气设备操作规程启动; 设备停运后要及时关闭燃气总阀门;
2. 燃气设备周围严禁堆放易燃、易爆物品, 禁止占压燃气引入管阀门位置, 电线严禁缠绕在燃气管道上或以燃气管道为基础敷设;
3. 定期检查: 用肥皂水、洗涤液等发泡液体涂抹管道接口; 检查调压设施、燃气表是否能正常开、关。切勿明火查漏;
4. 严禁擅自拆、改、迁、装燃气管道、设备设施;
5. 发现管道燃气泄漏处理方法: (1) 关闭所有燃气阀门, 打开门窗通风; (2) 杜绝明火, 严禁开、关电器设备; (3) 到室外拨打电话, 通知维修人员检查维修。

安全用电注意事项:

1. 入户电源线避免过负荷使用, 破旧老化的电源线应及时更换, 以免发生意外;
2. 入户电源总保险与分户保险应配置合理, 使之能起到对家用电器的保护作用;
3. 接临时电源要用合格的电源线、电源插头、插座要安全可靠。损坏的不能使用, 电源线接头要用胶布包好;
4. 临时电源线临近高压输电线路时, 应与高压输电线路保持足够的安全距离(10KV 及以下 0.7 米; 35KV, 1 米; 110KV, 1.5 米; 220KV, 3 米; 500KV, 5 米);
5. 严禁私自从公用线路上接线;
6. 线路接头应确保接触良好, 连接可靠;
7. 房间装修, 隐藏在墙内的电源线要放在专用阻燃护套内, 电源线的截面应满足负荷要求;
8. 使用电动工具如电钻等, 须戴绝缘手套;
9. 遇有家用电器着火, 应先切断电源再救火;
10. 家用电器接线必须确保正确, 有疑问应及时询问专业人员;
11. 家庭用电应装设带有过电压保护的调试合格的漏电保护器, 以保证使用家用电器时的人身安全;
12. 家用电器在使用时, 应有良好的外壳接地, 室内要设有公用地线;
13. 湿手不能触摸带电的家用电器, 不能用湿布擦拭使用中的家用电器, 进行家用电器修理必须先停电;
14. 家用电热设备, 暖气设备一定要远离煤气罐、煤气管道, 发现煤气漏气时先开窗通风, 千万不能拉合电源, 并及时请专业人员修理;
15. 使用电熨斗、电烙铁等电热器件。必须远离易燃物品, 用完后应切断电源, 拔下插销以防意外。

供暖注意事项:

供暖试水时, 请留意所属小区张贴的《试水通知》(各小区试水时间不同, 一般会在周末进行), 并在试水期间家中留人查看设备, 以避免造成损失。试水小提示:

1. 试水时, 要查看阀门是否关闭、是否完好, 可以用手摸暖气阀门和管线接口处, 感觉有没有潮湿;
2. 如果楼上是地热, 要注意家中天花板是否出现漏水痕迹;
3. 如果听到管道里有哗啦哗啦的水声, 说明试水开始, 此时就要打开放风阀, 将管道内的空气放掉;
4. 试水期为冷循环, 万一漏水, 可以先关闭进水阀门, 自行应急抢修, 再拨打以下电话报修: 物业供暖应急电话/热力集团热线电话 96069/蛋壳 400 客服电话。

其他:

1. 居住期间注意及时锁门关窗, 如遇盗窃问题, 请第一时间联系 110 报警, 并同时告知您的管家上门协调处理;
 2. 如遇火灾, 请第一时间联系 119, 并尽快离开火灾现场, 同时告知您的管家上门协调处理;
 3. 如遇煤气泄漏, 请确认所有火源关闭, 并打开所有门窗, 等燃气散去后再使用, 并尽快联系燃气公司检测燃气设备;
 4. 若节假日长期离开, 请您注意用电、用气安全, 外出注意关闭门窗水气阀门, 做好防盗防水防火工作。
 5. 洗衣机在使用完毕后, 应当及时关闭入水水龙头, 避免发生漏水等问题。
- 未尽事宜, 请参考相关安全类通知、设备设施的安全使用说明书等执行, 或及时联系专业人士咨询。

《房屋代理租赁合同》

6. 入住后3-7日内，应按照当地城市居住人口管理规定主动前往社区相应代办点进行人口信息登记并承担相应责任；
7. 居住期间，应按照当地城市垃圾分类管理规定进行分类投放并承担相应责任。
未尽事宜，请参考相关安全类通知、设备设施的安全使用说明书等执行，或及时联系专业人士咨询。

合同编号：SZGYCSZE20051476348

(本页为《房屋代理租赁合同》附件二安全告知书签署页)

乙方知悉并认可：甲方已经完整且充分地向乙方送达本《安全告知书》，乙方对于所述书面的内容完整且清晰地理解和认知，且同意根据所述书面内容从事自身的承租行为。

甲方(房屋代管机构)：深圳市蛋壳公寓管理有限公司
电子签约专用章

(用印)

签署日期：2020-05-18

乙方（承租方）：马国荣

签署：

马国荣

附件三:

物品与维修项目责任认定列表

维修类别	维修项目	甲方维修责任	乙方维修责任
主体	门及门套	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的零配件检修、更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	窗	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，包含玻璃更换和隐形纱窗更换零配件检修、更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换，包括大风、暴雨天气未及时关窗导致的损坏，乙方特殊降噪及其他额外加装需求需要更换玻璃或加装窗户或加装防盗窗
	地面	因自然损坏、老化需要整体翻新的或同一房间内地砖或地板整体更换 地板、地砖因自然损坏、老化需局部修补	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换，包括用水不当或未报修导致地板损坏
	墙面	因自然损坏、老化需要整体翻新的或粉刷的，包含厨卫、阳台墙砖的整体更换墙面、墙砖因自然损坏的、老化需局部修补	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换，包括墙上张贴、粘挂、钉钉、图画、恢复原状费用
	顶棚	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的局部检修、更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	防水	卫生间防水、厨房及阳台露台	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	管道	墙内外明暗管因自然损坏、老化需整体翻新或更换零部件故障检修	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换，包括下水道因资产使用人使用不当或人为造成堵塞而产生的疏通费用，因乙方长时间离开，未关闭自来水阀总节门导致房内水漏水、爆裂及产生的维修费用及损失
水暖	马桶	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，包括马桶自身质量问题如沙眼漏水等零配件检修、更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	卫浴	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，零配件检修、更换，含浴霸检测维修、排风扇、喷头、软管、混水阀检修	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	地漏	维修及更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	洗手池	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的零配件检修、更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	洗菜池	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的零配件检修、更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	暖气	因自然损坏、老化需要整体翻新、管路调整、维修、零部件更换，或供暖低于国家标准；故障检测，调压补水	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换

电路及灯具	线路	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，包括暗线短路局部线路检修、更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	开关	故障检修、更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	插座	故障检修、更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	灯具	非高档灯具的自然损坏维修、更换故障检修	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
电器	空调	柜/挂空调因老化、自然损坏、需整体换机，包括压缩机及主板等核心部件的更换故障检修、零配件更换、含补焊、加氟	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换，或因脏污导致的无法制冷。
	冰箱	因老化、自然损坏、需整体换机，包括压缩机及主板等核心部件的更换故障检修、零配件更换、含加制冷剂等	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	洗衣机	因老化、自然损坏、需整体换机，包括电机主板更换、牵引器、水器连动阀、滚筒洗衣机门钩门锁等核心部件更换，零配件更换、检修	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换，或因脏污导致的无法使用。
	热水器	电/燃气热水器因老化、自然损坏、需整体换机，包括水箱、主板等核心部件的更换故障检修零配件更换 8 年以下壁挂炉因老化、自然损坏、需整体换机，包括水箱、水泵、主板等核心部件的更换，零配件更换、检修	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换，包括因乙方使用未在冬季将热水器水箱及水管中的存水放掉，导致水箱或水管爆裂产生的维修及损失
	油烟机、灶具	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的零配件检修、更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	电视	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的零配件检修、更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
	微波炉	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的零配件检修、更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
橱柜	橱柜、台面	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，包括因暗线、暗管引起需要拆除故障检修、零配件更换	因乙方使用不当或人为造成的维修及更换
锁具	锁具	故障检修、零配件更换	因乙方使用不当造成的维修及更换，包括门反锁、忘记带钥匙以及用力过猛将钥匙电子锁等原因导致的开锁换锁费用

乙方知悉并认可：乙方对于甲方责任认定的规则和方式完整且清晰地理解和认知，且同意接受所述责任认定的规则和方式。

甲方（房屋代管机构）：深圳市蛋壳公寓管理有限公司
电子签约专用章

（用印）

签署日期：2020-05-18

签署：

马国荣