

合同编号：LCNBJ103191230005

台 账 号：IN-19-10186



房 屋 租 赁 合 同

北京联优生活物业管理有限公司

签约提示

1. 欢迎您选择【美丽屋公寓】！签约前，您应仔细阅读、充分理解合同条款。您应当如实完成相关信息填写，并确保前述信息合法、真实、有效及完整；您签约的行为视为您通篇阅读并做出了审慎选择，完全同意本合同条款。
2. 本合同取代之前双方所有的口头、电子等有关合同往来的内容。我公司在本合同履行过程中，没有授权任何经办人员对您作出任何承诺。我公司在本合同书记载内容以外的对您的任何许诺，只有加盖我公司公章并书面出具，方可有效。本合同经双方签字或盖章后生效，合同（及附件）一式两份，内容完全一致，双方各执一份，具有同等法律效力。
3. 签约后请通过我公司客户端 APP 进行付款。我公司没有现金业务，没有除本方式之外的其他收款渠道。
4. 本合同如以电子签章技术生成电子文档，电子签约前将与您进行身份认证，确认合同内容后方可进行合同签署。电子合同的签章经 CA 机构认证真实有效，签约流程符合国家相关法律规定。
5. 如您对我公司有任何的意见及建议或屋内设施需要维修，请致电客户服务中心：
9:00-21:00 请拨打 **400-088-8787**；21:00-次日 9:00 请拨打房管电话。
6. 如您对房屋的定期保洁服务有相关的反馈意见，请于 9:00-18:00 之间致电保洁家政服务中心：
400-027-1871。

房屋资产出租人：是_____

房屋资产管理人（甲方）：北京联优生活物业管理有限公司_____

房屋资产承租人（乙方）：小官官_____

本合同依据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规的规定，由甲方作为房屋资产出租人授权的房屋管理人和房屋资产承租人（下称“乙方”）在平等、自愿的基础上达成如下约定：

第一条 房屋租赁信息及房屋交付

- （一）乙方（房屋资产承租人）租赁甲方（房屋资产管理人）管理的属于房屋资产出租人的房屋（产权地址，以下统称为“房屋”），租赁用途为居住。人均居住面积必须符合当地相关规定。
- （二）本合同的租赁期限以及交付房屋日期以合同附件一《房屋及租赁信息表》中载明日期为准。
- （三）关于物业交割：
 - 1.甲乙双方在物业交割环节作出确认即视为甲方交付的房屋附属物品、设备设施符合安全及交验条件，并且甲乙双方已对水、电、燃气等费用（以下简称“生活费用”）确认完结。
 - 2.租赁期限届满或本合同解除，乙方应按照甲方交付房屋时的原状将房屋及其附属物品、设备设施返还于甲方，经甲方验收合格后，结清各自应当承担的费用并签署《租赁合同解除确认书》。
 - 3.合同签署完毕后，甲方提交房屋交割信息，乙方须于 48 小时内完成确认，如乙方未能确认，《房屋交割确认书》内容则以甲方提交的信息为准。

第二条 房屋租赁期限、费用及支付方式

- （一）乙方选择季付、半年付、年付支付方式的，于合同签署当日支付首期房屋租金等相关费用，余下每期租金须提前 30 日向甲方支付，具体内容详见附件一《房屋及租赁信息表》。
- （二）乙方选择专享分期支付方式的，于合同签署当日支付首期房屋租金等相关费用，余下每期租金以乙方与出借人签署的相关合同条款约定为准，须提前 15 日支付。具体内容详见附件一《房屋及租赁信息表》。
- （三）乙方选择短租的（是指合同约定租赁期限为 90 天及 90 天以内的），房屋租金等相关费用须于合同签署当日一次性支付，具体内容详见附件一《房屋及租赁信息表》。
- （四）日租金计算方式：月租金/30。

(五) 鉴于甲方和/或甲方指定的第三方在本合同租赁期限内将持续为乙方提供房屋的维护及管理服务（包括但不限于专属管家、保洁服务、维修服务、客户服务等），乙方应向甲方支付房屋维护及管理服务费（本合同称“服务费”），服务费计收标准以合同附件一《房屋及租赁信息表》中载明金额为准，服务费于合同签署当日一次性向甲方支付。

(六) 押金：为乙方承诺履行本合同所约定之义务和责任的担保，以合同附件一《房屋及租赁信息表》中金额为准。押金包含：房屋租赁押金（相当于1个月的租金）、水电燃气押金、钥匙门禁卡押金。合同签署当日乙方向甲方支付押金。租赁期限届满或合同解除、终止后，押金除抵扣在本合同项下应由乙方承担的租金、生活费用、违约金（含逾期滞纳金），以及乙方应当承担的其他赔偿责任外，剩余部分（若有）应如数无息返还乙方。除前述情况之外，正常履行租赁合同期间，乙方不得要求以押金冲抵房屋租金、服务费、生活费用等。

(七) 生活费用：指本租赁合同约定乙方应向甲方交付租金、押金、服务费以外的费用，包括但不限于水费、电费、燃气费、电话费、有线电视使用费、卫生费、车位使用费、公共区域照明费、自采暖供暖费、电梯费等公共事业费。以上生活费用均由乙方自行承担，具体详见《房屋交割确认书》中“生活费用信息”，生活费用信息中约定的单价与相关收取部门（含政府相关部门、开发商及小区物业）制定的标准不一致时以届时相关收取部门标准为准，且须接受相关部门采取阶梯收费的计费方式。本条款约定的所有生活费用，如果存在同一房屋内和其他房屋使用人共同产生的，则按照每个房间平均分摊的原则承担。

(八) 甲方承担物业管理费、取暖费（自采暖除外），并向乙方（仅限合租房）免费提供宽带使用。如乙方垫付应由甲方支付的费用，甲方应根据相关缴费凭据返还相应费用。

(九) 乙方如需重新签订合同，本合同生效时原合同自动解除，乙方于原合同缴纳的租赁相关费用抵扣完毕后，冲抵本合同的租赁相关费用，不足差额部分于签订本合同当日补齐。

(十) 合同中途及到期解除费用结算、手续办理：

1. 甲乙双方依据《房屋交割确认书》进行物业交割，结清各自应当承担的生活费用、违约金（逾期滞纳金）、赔偿金后签署《租赁合同解除确认书》；甲方于7日内将扣除相关费用后的剩余房屋租金及押金无息退还至乙方本人名下银行账户。

2. 因甲方原因导致合同解除的，剩余租期的服务费甲方应予退还；因乙方原因导致合同解除的，剩余租期的服务费甲方不予退还。

3. 乙方通过优惠、促销活动等方式获得租金等费用减免的，减免部分视为乙方虚拟支付。如乙方提前解除合同，甲方对上述虚拟支付部分无退还义务。

4. 申请办理退房手续须携带的资料明细：已签署的《租赁合同解除确认书》、乙方本人身份证原件、乙方本人名下银行卡、《房屋租赁合同》原件（电子合同除外）、押金收据、水电燃气（预付费除外）等相关租赁使用费用支付证明（汇款记录、收据、发票）；如无法提供相关支付证明，按入住当日起始表底数差额及相关收取部门最高指导价计算。

第三条 房屋维护、维修与安全检查

- (一) 租赁期限内，甲方承担房屋及附属物品、设备设施因自然老化产生的维护、维修事宜（但不含乙方自带物品、设备设施）；乙方自行承担房屋及附属物品、设备设施因使用、保管不当或人为造成的维护、维修及赔偿责任，并应在甲方指定的合理期限内完成；对于无法根据前述标准界定的共用设施的维修费用或因之产生的赔偿责任，由共用设施的全体（包括乙方和其合租人）共同承担。具体维修范围详见附件三《房屋设施维修详单》，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。
- (二) 租赁期限内，甲方对房屋进行检查、维护、维修时，乙方须予以配合。如因乙方拖延或拒绝配合，导致甲方无法及时检查、维护、维修的，由此产生的一切损失均由乙方承担。
- (三) 租赁期限内，乙方对房屋具有一般性保管及保证其他合租人的权利义务，不得私自占用其他房间及公共区域设备设施。如有房屋设施设备损毁或发生故障情况，或对房屋内设施设备和装修进行调整及更换的，应及时通知甲方，否则由此造成的财产损失、人身损害由乙方承担。

第四条 甲乙双方的其他权利义务

- (一) 甲方已获房屋资产出租人授权，代为收取房屋资产管理收益（包括但不限于房屋租金）。房租发票由房屋资产出租人开具，甲方在法律允许开具发票的范畴内可予以相应协助。
- (二) 乙方须提供附件二《租客信息表》中标“*”的信息以及相关证件和证明资料（以下统称“证明文件”），并保证前述证明文件的真实、合法且在本合同租赁期限内的持续有效。甲方有权对乙方及合住人提供的证件和个人资料（下称个人资料）进行审查并保存，并可使用乙方及其合住人的个人信息作为其租赁期间个人租赁信用评估使用。甲方的审查并不因此而免除乙方应承担的责任。若乙方被列入甲方黑名单，则不良记录将被保持 5 年，在此期间乙方无法签约甲方产品（具体列入甲方黑名单行为以甲方网站对外展示为准）。甲方承诺，乙方提供的个人/公司证明文件仅供本合同租赁及附属相关事宜之用。
- (三) 乙方为非本地户籍人员的，应按相关法律、法规或当地派出所等机构的规定办理居住证/居住登记、或住宿登记（境外人员）等手续。因办理上述手续政府部门或相关部门收取的工本费等其他费用由乙方自行承担。因乙方原因乙方未办理前述手续而给甲方带来损失的，甲方有权向乙方追偿并要求乙方承担相应责任，乙方拒不承担的，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。尽管有前述约定，但乙方应当知晓是否给予办理居住证、居住登记及是否给予办理积分落户或其他登记备案手续的是政府部门的权力，具体办理结果以政府部门审批为准。
- (四) 甲方受房屋资产出租人委托管理标的房屋资产，有权对房屋进行不定时的公共区域查验及保洁工作。如乙方承租使用的房屋配备电子门锁的，乙方在此同意并认可，甲方所指派的保洁人员有权使用临时密码上门按照甲方规定次数进行公共区域的保洁服务。
- (五) 乙方须确认并签署合同附件四《房屋居住安全承诺书》，妥善保障自身及合住人的人身及财产安全，遵循“谁导致谁承担”的原则。
- (六) 在不影响乙方正常生活且甲方提前通知乙方的，乙方应配合房屋资产出租人查看房屋。

第五条 合同变更

(一) 合同租赁期限内，经协商一致，甲乙双方可办理转租（仅包含乙方将租赁房屋的承租使用权全部转让给第三人），具体变更程序如下：

1.乙方应当自拟变更日前 45 日向甲方提出申请，并且转租房屋租金应以届时甲方报价为准。45 日内未完成变更的，则此次申请失效；如乙方在提出变更申请后 45 日内将上述变更申请改为解约申请的，则解约申请的起算日以变更申请日为准。

2.乙方须自行转租且承租客户保证继续履行本合同内的各项条款，不包含乙方所享受的优惠、促销活动等方式获得的租金减免。

3.费用结算：乙方须与承租客户自行交接已支付的各项生活费用；乙方剩余租期的服务费、押金（房屋租赁押金、水电燃气押金、钥匙门禁卡押金）经甲方结算后予以退还；乙方转租成功的，已享受的优惠、促销活动所减免的租金须返还于甲方。

4.转租期限为 6 个月以上（含 6 个月）时，承租客户付款方式需与乙方一致或一次性支付；转租期限为 6 个月以下时，承租客户付款方式为季付或一次性支付。

5.乙方与承租客户办理转租手续当日须携带身份证原件并签署《房屋租赁合同》，同时交纳变更手续费 500 元。

6.甲方与承租客户签署《房屋租赁合同》后，乙方可免除本合同第七条第（五）款中约定的违约金。

(二) 乙方意向续约的，应于本合同租赁期限届满前 30 日向甲方提出书面申请（包括但不限于短信、邮件、纸质书面等形式），经甲乙双方协商一致后另行签署《押金转定金协议书》及《房屋租赁合同》。

第六条 合同解除及终止

(一) 出现下列情形之一的，甲乙双方有权解除本合同，双方互不承担违约责任：

1.因地震、火灾等不可抗力致使房屋损毁或造成其他损失的。

2.政府部门及公安机关等其他行政管理部门要求须拆除屋内相关设施致使乙方无法居住的。

3.该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的。

4.该房屋因买卖交易致使产权人发生变更导致甲乙双方不能履行租约的。

5.因房屋产权人原因，致使法院查封、依法强制执行收回房屋的。

(二) 出现下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

1.甲方延迟交付房屋达 5 日，或房屋资产出租人强行收回标的房屋，影响本合同继续履行的。

2.甲方拒绝履行本合同第三条第（一）款中约定的维修义务，致使乙方无法正常使用房屋的。

(三) 出现下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回房屋：

1.乙方在租赁期限内未按附件一《房屋及租赁信息表》中约定的租金应付款日延期支付租金达 3 日的，或欠缴各项生活费用总和达 200 元的。

2.未经甲方书面同意，乙方擅自改变房屋用途、拆改变动、损害房屋主体结构，或私自更换房屋内装修配置，或保管不当或不合理使用导致房屋及附属物品、设备设施损坏、丢失并拒不赔偿的。

- 3.未经甲方书面同意，乙方擅自将房屋转租给第三人或房屋实际居住人与附件二《租客信息表》中登记信息不符的。
- 4.合租房屋内每间居住人数超过 2 人，或乙方及合住人年龄超过 18-45 周岁范围的。
- 5.乙方及合住人在房屋内饲养宠物（包括但不限于犬、猫、爬行、禽类等动物）的。
- 6.乙方拖延、拒绝甲方对本房屋所有房间（包括但不限于乙方承租期届满前 1 个月的房屋）进行出租、检查、维护维修等其他经营管理活动的。
- 7.乙方因扰民、卫生状况、邻里关系、分摊生活费用、过度占用公共区域拒绝改善等原因干扰影响他人或其他相邻权人正常生活，导致房屋内其他合租人及周边邻居、居委会书面投诉或受到派出所出警协调的。
- 8.乙方违反国家法律法规规定，利用租赁房屋从事违法活动，损害公共利益，或不遵守附件四《房屋居住安全承诺书》的。
- 9.中途违约或租赁合同期满不搬离此房的。

(四) 乙方发生本条第（三）款情形之一的，甲方有权开启房门或更换电子门锁密码。

(五) 本合同租赁期限届满或本合同解除、终止的，乙方应于本合同到期日前或解除、终止日前，将房屋内家具及附属物品（具体以《房屋交割确认书》为准）如数返还，设备设施恢复至甲方交付使用时的原貌，保持完好无损（正常使用下的损耗除外）交还甲方；若房屋内物品设施，因乙方原因有损坏或丢失的，乙方应予以赔偿并承担搬移费用、清空房屋内乙方所有物品。若在租期届满或解除、终止时仍有属于乙方的物品、固定附着物或装置遗留或弃置在房屋内，均视为乙方自动放弃留存物品的所有权，甲方有权在以短信、邮件或其他方式通知乙方后将房屋内物品及设施收回，进行处置。甲方无需就该处置或任何其它处理方法造成的任何损失或损毁向乙方或任何其他人士负责，且乙方须向甲方赔偿任何因乙方违反本款约定而需甲方清除前述留存物品的开支及费用。

第七条 违约责任

- (一) 甲乙双方完成房屋物业交割确认后，甲方未按约定时间交付该房屋的，每逾期 1 个自然日，应向乙方支付相当于日租金的 100%的逾期滞纳金，且乙方不用承担延迟交付房屋期间的房屋租金、服务费及生活费用。
- (二) 乙方未按合同约定时间返还房屋的，每逾期 1 个自然日，应向甲方支付相当于日租金的 100%的逾期滞纳金，且乙方需承担延迟交付房屋期间的房屋租金、服务费及生活费用。
- (三) 乙方未按附件一《房屋及租赁信息表》中约定时间支付租金、押金、服务费、生活费用的，每逾期 1 个自然日按日租金的 200%向甲方支付逾期滞纳金。
- (四) 甲方有本合同第六条第（二）款约定的情形的，应按月租金的 200%向乙方支付违约金；乙方有本合同第六条第（三）款约定的情形的，应按月租金的 200%向甲方支付违约金。

(五) 合同签署生效后，除第六条第（一）、（二）、（三）款约定的情形外，如单方提前退租的：违约方应在拟解约日前 30 个自然日书面通知守约方（通知方式包括但不限于电话、短信、邮件等方式），可提前终止本合同，违约方应按月租金的 200% 向守约方支付违约金（甲方支付的违约金包括但不限于乙方因甲方提前终止合同产生的搬家费、赔偿金、补偿金）。在此情形下，乙方未按约定返还房屋，导致甲方向资产出租人承担违约金或产生其他损失的，乙方应赔偿甲方全部损失。

第八条 合同争议的解决办法

本合同适用中国法律；甲乙双方如发生争议，由双方当事人协商解决或申请调解解决；协商或调解不成的，依法向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

（以下无正文）

本合同附件包括如下，与本合同具有同等法律效力：

附件一：房屋及租赁信息表

附件二：租客信息表

附件三：房屋设施维修详单

附件四：房屋居住安全承诺书

房屋资产出租人： 是

北京联优生活物业管理有限公司

甲 方（签章）： _____

乙 方（签章）： _____

房屋管家姓名： 苏苏

房屋管家电话： 19900000000

经纪人（签章）： 韩光

签署日期： 2019年12月30日

附件一 房屋及租赁信息表

房屋信息	产权地址	我是最好的房产地址			房间号	H	房源编号	FY-19-17787	
	出租面积	25			签约类型	续签			
	供暖方式	独立供暖				房源类型		合租	
租赁及费用信息	租赁期限	2020-12-30_____至 2021-12-29_____		租赁产品			交房日	2020-12-30	
	月租金标准（元）	2000		租金总计（元）	24000.00		付款方式	季付	
	服务费	标准（元）	2____元/天/合租间\整租套	押金	首次签约房屋租赁押金 0_____元 续约新交房屋租赁押金 2000_____元 续约转入房屋租赁押金0_____元 水 、 电 、 燃气押金 0_____元 钥匙 、 门禁卡押金 100_____元				
		实付（元）	730						
	租金支付明细	期数	应付款日			房屋租金期间		应缴租金(元)	
		1	2019-12-30			2020-12-30-2021-03-31		6000	
		2	2021-03-01			2021-04-01-2021-06-30		6000	
		3	2021-06-01			2021-07-01-2021-09-30		6000	
		4	2021-09-01			2021-10-01-2021-12-29		6000	
		5							
		6							
		7							
		8							
		9							
10									
11									
12									

附件二 租客信息表

*姓 名	小官官	*性 别	男	*年 龄	0
*联系电话	13612345678	职 业		*电子邮箱	263774848@qq. com
乙方微信号		*紧急联系人	测试	*紧急联系人电话	13669996007
*身份证件类别	台湾居民来往大陆通行证				
*证件号 (企业法人的，提供营业执照注册号)	66788990				
*通讯地址	北京市外环西路8号科技园区				
*工作单位/学校	测试				
工作证件类别					
合住人信息登记					
*姓 名					
*证件名称及号码	:				
*通讯地址					
*联系电话			*电子邮箱		

附件三 房屋设施维修详单

维修项目	维修范围	甲方承担责任 (72 小时内上门响应维修申请)	乙方承担责任
房屋设施	门(含门套) 窗、地面、墙面 顶棚、防水、管道	因自然损坏、老化进行的零配件更换或局部维修。	因乙方使用不当或人为损坏造成的维修及更换等。
水暖设施	卫浴设施 洗菜池、地漏	因自然损坏、配件老化进行维修或整体更换。	因乙方使用不当或人为损坏造成的维修及更换等。
电路、灯具	线路、开关 墙体插座、灯具	房屋内线路、开关、墙体插座、灯具因自然损坏或老化进行维修或更换。	1. 客户自带灯具及插座的维修及更换； 2. 因乙方使用不当或人为损坏造成的维修及更换等。
管道疏通	马桶、地漏 洗手池、洗菜池	起租日始 15 日(包含 15 日)内的马桶、地漏、洗手池、洗菜池的管道疏通。	1. 起租日始 15 日(包含 15 日)内，因乙方使用不当导致管道堵塞的疏通等； 2. 超出起租日 15 日的马桶、地漏、洗手池、洗菜池的管道疏通等。
门锁	机械锁、电子锁	1. 电子锁的维修或更换(不含更换电池)； 2. 机械锁起租日始 15 日(包含 15 日)内的因本身质量原因进行维修、零配件更换或整体更换。	1. 起租日始 15 日(包含 15 日)内，因机械锁非本身质量原因导致的维修或更换等； 2. 超出起租日 15 日的机械锁维修、更换、开锁等。
家具	床(含床垫) 桌、床头柜、椅子 衣柜、晾衣杆、窗帘杆	甲方配置家具因自然损坏，进行局部维修或更换。	1. 客户自带小家具的维修等； 2. 因乙方使用不当或人为损坏造成的维修及更换等。
家电	空调、冰箱、洗衣机 热水器、抽油烟机 灶具、壁挂炉、中央空调	甲方配置电器因自然损坏的维修或更换。	1. 客户自带电器的维修等； 2. 甲方配置电器因乙方使用不当或人为损坏造成的维修及更换等。

附件四 房屋居住安全承诺书

- 一、严格遵守国家法律法规，不在租赁房屋从事黄、赌、毒、私、假等违法活动；不在房屋内及楼道对电瓶车 and 蓄电池等充电设备充电；不在房屋内放置易燃、易爆、毒害、放射、腐蚀性物质或传染病病原体等危险物品；不利用房屋从事生产、加工、储存、经营等活动；不在承租区域外使用及堆放占地面积大于 0.45 平方米的物品。
- 二、不得擅自拆、改、修理燃气管道等设施，燃气设备周围不堆放易燃、易爆物品，不占压燃气引入管阀门位置，电线不得缠绕在燃气管道上；燃气型热水器使用时，须开窗、通风，使用后须关闭水阀、燃气阀。
- 三、房屋内不私自搭设电线路、不使用大功率电器设备（功率大于 1000W）、不拆改电表电箱及弱电线路及设备；电热型热水器须提前蓄水加热，使用时须切断电源（严禁带电使用）。
- 四、不更改房屋供水、排水设备、集中供暖设备；使用洗衣机时排水管须放入排水口内；如有供暖试水，留意所属小区张贴的《试水通知》，试水期间房屋留人查看设备。
- 五、不在屋内存放现金、金银首饰、手表、高档电子产品、古董字画等贵重物品，避免遗失或损坏。
- 六、承租人因遗失房门钥匙或将电子门锁密码泄露给他人，导致自身或第三方人身、财产受到损害的，或给房屋造成损坏和给甲方造成损失的，由此产生的后果均由承租人自行承担。
- 七、承租人须按规定在房屋管辖区域进行暂住登记；发现同屋居住人员有违法犯罪嫌疑的，应当检举。
- 八、接受甲方对本房屋的安全检查、监督，及时作出整改；承租人须每日自行检查家用电器、电路的安全状态；燃气灶、燃气阀门、热水器及管线路是否老化泄漏或超出使用年限，洗衣机、水龙头、上下水管等接口完好无损。
- 九、积极作出治安案件的预防和排查，如发现有违法活动或者犯罪嫌疑，及时拨打 110 报警；如遇火灾，及时拨打 119 报警；其他安全隐患，及时拨打客服热线 400-088-8787 处理。
- 十、承租人知晓并同意以上承诺内容，并告知合住人，如因使用不当或其他过错导致承租人自身及第三人人身损害（身体权、健康权、生命权）、财产损失（包括但不限于漏水、火灾等），由此产生的后果及赔偿责任均由承租人自行承担。

承租人（签章）：

签署日期：2019年12月30日