如宝公寓西安市房屋租赁合同

出租人（甲方）

证件号：

承租人（乙方）

证件号：

房屋托管人（丙方）

证件号：

鉴于：

1. 甲方拟将其房屋租赁给乙方；
2. 甲方委托丙方对房屋进行出租管理，托管权限为：在合同期内寻找租客、代收租金、

租客管理和房屋管理，甲丙双方的具体权利和义务由《房屋委托管理合同》另行约定。

依据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规的规定，甲、乙、丙三方在平等、自愿的基础上，就房屋出租的有关事宜达成如下协议：

1. 房屋的基本情况

房屋地址：

出租房屋格局： 房间面积：

第二条 房屋租赁情况及登记备案

租赁房屋用途： 居住 ；限住 人（人数），房屋居住人必须是在房屋租赁合同上登记备案的居住人，必须提供相关身份证件复印件备案。甲乙双方应按照相关法律、法规的规定，办理房屋出租、居住登记手续。

1. 租赁期权利与义务

（一）房屋租赁期自 至 。

（二）甲方委托丙方于 将房屋按规定条件交付乙方的租住事宜签署此租房合同，且交付租赁房屋钥匙后，视为甲乙双方完成房屋的交付，当事双方另有具体约定的按照具体约定执行。甲方对于丙方的签字给予承认并认可其效力。

（三）禁止私自将房间转租、转借他人使用，一经发现收回房屋使用权，按违约处理。

第四条 租金及押金。

（一）租金标准：人民币（大写） /月（￥： /月），无论在任何情况下，乙方都不能将押金转换为房屋租金。

（二）租金付款方式为 .

租金支付日期为：

第2次付款：

甲乙双方同意，合同租期内租金标准须以本合同的第四条第（一）款租金为准。

（三）租金支付方式：

甲乙双方均同意，由甲方委托丙方按照合同约定收款方式代收房屋租金及押金。

（四）、租住费用信息一览表（未列明或标0费用项目以实际为准）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 天然气费 | 网费 | 暖气费 | 电费 |
|  |  |  |  |
| 水费 | 物业费 | 维修管理费 |  |
|  |  |  |  |

（五）房屋租赁押金：人民币（大写） （￥ ）。租赁期满或合同解除后，房屋租赁押金除扣除相应由乙方承担的费用、租金，以及乙方应承担的赔偿责任外，剩余部分办理完成退租手续10个工作日内返还给乙方，押金不计利息。

1. 官方唯一指定房租押金及相关费用缴纳账户：

名称：

企业支付宝账户：

第五条 服务费

丙方为甲方提供房屋管理，服务租住人群，基于专业知识限制的家具电器调试、故障排除（需更换零件和深度维修需付费）等服务.

我们主张和鼓励租客积极乐观、健康自理的生活方式，引导租客养成自主打理、积极独立的租住方式，减少费用支出，同时节约我们的服务资源，对于租住过程中需要其他非约定的服务的，需支付相应的服务费。

因此对于服务作如下约定：

1. 上门检修、调节住房问题的服务，人工服务费（有额外维修、因使用而产生的损坏维修、管道疏通而支出的费用由乙方承担）。
2. 根据业主要求公寓管家会定期或者不定期进行安全检查，主要检查和评估家具电器的使用磨损情况，以及房屋卫生安全事宜。
3. **应甲方托管要求，租住房屋无论是公共区域还是私人空间都应该保持干净整洁，卫**

**生状况良好，无异味，房屋长期的脏乱差将会严重影响房屋的可持续性使用，加速磨损和老化，以保证租住品质以及房屋持续稳定的良好运营。**

对于脏乱差的一般界定：重点厨房生活垃圾长时间堆积、滋生蚊虫、明显异味、电器家具长时间使用未清洁有明显污渍、卫生间不能定期打扫垃圾堆积影响正常的使用，客厅杂物垃圾堆积严重，严重影响租住质量和房屋的良好使用。

a.要爱惜居住环境，不得在房屋内、楼梯间和走道的墙面上涂写及留下脚印及污渍。保持良好的室内卫生环境；

b.独立卫浴由居住人独立负责，公共卫浴由公用住户按房间编号顺序值日打扫，卫生间垃圾桶至少3天一次清洁；

c.厨房、公共客厅、卫浴等因使用而需要清洁的，谁使用谁清洁，剩菜剩饭及外卖餐盒必须及时处理，以免腐败滋生蚊虫，影响卫生环境；

d. 墙面污损处理，大量垃圾残留、污损严重的，按照相应严重程度扣费，极其严重的不予办理退租，必须恢复原状，物品遗失照价赔偿，视维修情况而定。

1. 租赁期限内甲方承担在入住前发生的有关房屋的所有费用，以及室内设施自然老化

的维修费用（如因人为因素或租客使用而导致损坏的维修费用应由乙方承担的除外）

**（五）乙方承担的费用：水费、电费、电话费、有线电视费、暖气费、燃气费、物业管理费、房屋租赁税费、卫生费、公共区域保洁费（水电不同小区缴收周期和方式有一定差异，在方便便捷的前提下租客自理缴付，需要集中缴付的由丙方代收统一缴付）。**

（六）除上述约定的情形外，本合同未列明的与租赁使用房屋有关的费用，均由乙方承担。

甲方垫付了相应由乙方支付的费用，甲方有权根据相关缴费凭据要求乙方予以返还。

1. 本条款约定的其他相关费用，由丙方统一代收代缴。
2. 甲丙双方有权对房屋进行定期或不定期的安全检查。
3. 乙方在合同期间必须遵守《居住安全管理规范》的相关规定，履行乙方应尽的消防义务，如因乙方不遵守其规定造成的一切损失由乙方承担责任，包括但不限于丙方拆除违规设施费用以及给甲方和丙方造成的经济损失。
4. 乙方在合同期间带进房屋的第三人与合租人产生任何责任由乙方承担。
5. 因乙方钥匙丢失或过失导致失窃、偷盗等生命财产损失的，乙方要承担相应法律责任和赔偿损失。

第六条 房屋维护及维修

1. 甲方应保证租赁房屋的建筑结构和设施设备符合建筑、消防、治安、卫生等方面的

安全条件，不得危及人身安全；房屋租赁期间，乙方应遵守国家法律、市区级管理规定及该房屋所在小区的物业管理机构规约，乙方严禁在房屋内摆放易燃、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。

1. 租赁期间内，甲乙双方应共同保障租赁房屋及其附属物品、设施设备处于适用和安

全的状态。乙方应维护租赁房屋既有设备和设施的正常使用，如需调整的，应事先征得甲、丙方的同意，因乙方保管不当或不合理使用，致使该房屋及其附属物品、设备设施发生损坏、故障或丢失的，乙方应负责维修、承担维修费用或承担相应赔偿责任（维修责任无法界定的公用设施维修由共用设施的全体承租人共同承担），丙方有权从押金中扣除前述相关费用，不足部分由乙方承担赔偿责任。

（三）在租住期间内，承租人及同住人必须遵纪守法，遵守公寓安全管理规范，不从事违法犯罪活动，及一切法律禁止的、危机人身生命财产安全的事项，一切由承租人自身行为或原因导致的生命财产安全事故由承租人承担全部后果。

第七条 其他相关权利义务

丙方有权审核乙方提供的所有证件和个人材料并留存复印件；如乙方未按要求提供相关证明文件、提供的资料有虚假，房屋托管人丙方可随时代甲方要求解除《房屋租赁合同》及相关协议，并要求乙方承担一个月租金额度的违约金。乙方信息发生变更的，应及时通知托管人丙方，如因乙方未能及时通知导致的任何损失，责任由乙方自行承担。

第八条 合同变更

1. **房屋租赁期内，经乙丙双方协商一致，乙方可办理承租人变更，将租赁房屋的承租**

**使用权转让给他人的，乙方需向丙方支付承租人变更手续费。办理承租人变更的，乙方应自行寻找继承租赁房屋使用权的第三人。办理前述变更手续的，乙丙双方结清相关费用后，丙方退还乙方未发生的押金、租金。乙方与丙方办理承租人变更的，变更后的房屋租金须以甲、丙所公示的该房屋最新价格为准。**

1. 在房屋租赁期内，承租人临时毁约，提出退租，且未找到转租人的情况下，提前退租，按照租赁合同违约处置，扣除相应违约金，由丙方代收后向甲方支付。
2. 房屋租赁期满乙方如欲继续承租的，应于租期期限届满前三十日向丙方提出申

请和说明，经乙丙双方协商一致后续签租期协议。

1. 甲方接受丙方做出的对于合同变更及续租的所有决定，并承认合同效力。

第九条 合同解除

1. 甲乙丙协商一致，可以解除合同。
2. 因不可抗力、政府行为（如政府部门要求调整房屋现有户型）等原因导致本合同无法继续履行的，本合同自行解除，当事人均不承担任何违约责任。
3. 甲方有下列情形的，乙方有权单方面解除合同：
4. 延迟交付房屋达7日以上；
5. 拒绝承担约定的维修义务，致使乙方无法正常使用房屋的。
6. 乙方有如下情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回房屋，且按乙方违约处理，押金不予退还：
7. 未按约定支付租金达15日；
8. 拖欠各项费用达月租金的30%的；
9. 擅自改变房屋用途、拆改变动或损坏房屋主体结构的；
10. 保管不当或不合理使用导致房屋附属物品、设备设施损坏拒不赔偿的；
11. 擅自将房屋转租或转借给第三人的；
12. 因扰民、饲养宠物等原因干扰他人正常生活，导致周边邻居、居委会书面投诉或派出所出警协调的；
13. 利用租赁房屋从事违法活动，损害公共利益的。

**在租住期间，房东禁止从事的活动：禁止养宠物、异性出入，禁止男女混住及从事非法活动**  。

1. 出现其他法定的合同解除情形或甲乙双方另有约定的，遵照法律法规或双方约定解除合同。
2. 在合同解除当日，乙方应依据本合同附件《房屋具体情况、设备设施交付（归还）

确认书》，将租赁房屋及设施交还甲方，并清空乙方物品，如乙方留存任何物品，均视为乙方抛弃，甲方有权进行处置；合同期满，乙方将房屋交还甲方时，应将房屋打扫干净，恢复交付使用时的样子，如遗留物品垃圾较多房间改变大将收取恢复房屋原貌的相关费用。

1. 甲方的合同解除权均由丙方代为履行且甲方对在本合同有效期内丙方做出的合同解

除的决定均予以承认。

第十条 违约责任

1. 因乙方违反第九条第（四）款规定，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。

1. 租赁期限内，甲方需提前收回房屋，或乙方需提前退租的，按如下方式处理：
2. 甲方需提前收回该房屋的，应提前30日通知乙方，并按照房屋实际使用时间退还剩余租金。
3. 乙方提前退租的：

**2.1乙方提前一个月告知甲方退房的，应按照月租金100%向甲方支付违约金。**

2.2乙方向甲方提前通知的日期以乙方在房屋托管人丙方处提交申请的日期为准；乙方结清各项费用后，由甲方结清乙方未发生的租金，丙方结清乙方办理相关手续后的剩余的押金；对于已交付未使用的租金，扣除完违约金之后仅退还完整月部分，水费电费物业费、暖气费等已交与第三方机构的费用无法退还。

1. 乙方未按照约定时间支付租金且已达到解除合同条约的，甲方有权随时收回该房

的使用权，并移空乙方物品，乙方留存的任何物品，均视为乙方抛弃，甲方有权要求丙方进行处置。

第十条 合同争议的解决办法

甲乙任何一方需要改变房屋整体及其设备设施，包括但不限于增添家居、家电等都必须通过丙方的书面同意。

本合同项下发生的争议，由合同当事人三方共同协商解决：协商不成的，合同当事人约定将争议提交房屋所在地人民法院解决。

第十一条 其他约定的事项

本合同经双方签字盖章后生效，本合同（及附件）一式三份，甲方、乙方、丙方各执一份。

本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面的形式，作为合同的附件。附件与合同具有相同的法律效力。

出租人签章： 承租人签章：

房屋托管人（丙方）： 代理人：

经办人： 电话：

日期： 日期：

《房屋具体情况、设施设备交付（归还）确认书》

房屋附属家具、电器及其他设备设施状况及赔偿

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 品牌 | 单位 | 数量 | 单价 | 损赔额 | 名称 | 品牌 | 单位 | 数量 | 单价 | 损赔额 |
| 空调 |  |  |  |  |  | 马桶 |  |  |  |  |  |
| 热水器 |  |  |  |  |  | 内门锁 |  |  |  |  |  |
| 床 |  |  |  |  |  | 大门锁 |  |  |  |  |  |
| 床垫 |  |  |  |  |  | 衣柜 |  |  |  |  |  |
| 床笠 |  |  |  |  |  | 壁纸 |  |  |  |  |  |
| 油烟机 |  |  |  |  |  | 内门 |  |  |  |  |  |
| 书桌 |  |  |  |  |  | 入户门 |  |  |  |  |  |
| 空调遥控器 |  |  |  |  |  | 晾衣架 |  |  |  |  |  |
| 灶台 |  |  |  |  |  | 吸顶灯 |  |  |  |  |  |
| 洗手台 |  |  |  |  |  | 插座 |  |  |  |  |  |
| 洗衣机 |  |  |  |  |  | 餐桌 |  |  |  |  |  |
| 墙面 |  |  |  |  |  | 窗帘 |  |  |  |  |  |
| 冰箱 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

装修情况

地面：○木地板 ○地砖 ○水泥地 ○其他○有损坏

墙面：○木墙裙 ○壁纸 ○油漆 ○彩喷 ○其他○有损坏

窗户：○铝合金 ○塑钢 ○铁窗 ○有损坏

门： ○防盗门 ○品牌○有损坏

其他相关费用

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 单位 | 单价 | 起计时间 | 起计底数 | 项目 | 单位 | 单价 | 起计时间 | 起计底数 |
| 水费 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 供暖费 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 燃气费 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 物业费 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 卫生费 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 上网费 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 电梯费 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 停车费 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

合租安全居住规范

**一、居住安全**

1. 所有房间、公共区域及配置设施，均只能用于居住使用，不能进行其他目的使用，禁止在室内钉钉子、粘贴挂钩、涂画污损墙面以及改造房屋结构；
2. 室内设施有门、窗、窗帘、木桌、床、灯泡、水龙头、水管、水表、阀门、门锁、衣柜、空调和遥控器、椅子、床头柜、热水器、打扫工具等；
3. 禁止养宠物；
4. 禁止带入陌生人及异性，家人、朋友拜访及时向管家备案并提前通知室友征得同意；
5. 房屋内严禁储存易燃、易爆、有毒等危险物品，做好防火防盗安全工作，禁止从事一切非法活动；
6. 实行实名制入住，凡入住前，须提交身份证，提前进行信息核对并提交身份证及学生证复印件，对身份证信息将加盖无效章存档；
7. 须严格按照约定人数居住，不能超过备案人数和合同约定人数；
8. 禁止私自将房间转租、转借他人使用，一经发现收回房屋使用权，按违约处理并清退；
9. 禁止私拉乱接电线网线，改造既有插座开关，以免影响居住安全；
10. 时刻注意用水用电用气安全，做到人走断电断气，防止火灾；
11. 严禁使用不符合规定的电器和大功率电器产品,造成电路损坏或酿成火灾应追究其法律责任及赔偿由此造成的所有经济损失；
12. 需保管好各自的房门钥匙（包括机械钥匙、智能锁密码及门禁卡），保管不当丢失造成的房间被盗、损坏等生命财产损失，须承担相应的法律责任和赔偿；
13. 夜间晚归不得大声喧哗、外放音乐视频、吵闹唱歌，22：00之后不要使用洗衣机，以免影响他人休息；
14. 及时查看水电气余量，缴纳费用，以免出现透支停电停水，影响正常居住；
15. 办理入住需及时添加公寓管家微信和联系电话；
16. 电气线路维修、家具设施破损应及时联系管家处理；
17. **卫生规范**
18. 入住前，除正常打扫清理之外，会对房间床衣柜书桌进行简易消毒和空气质量检测；
19. 要爱惜居住环境，不得在房屋内、楼梯间和走道的墙面上涂写、留下脚印及污渍。保持良好的室内卫生环境；
20. 独立卫浴由居住人独立负责，公共卫浴有公用住户按房间编号顺序值日打扫，卫生间垃圾桶至少3天一次清洁；
21. 厨房、公共客厅、卫浴等因使用而需要清洁的，谁使用谁清洁，剩菜剩饭及外卖餐盒必须及时处理，以免腐败滋生蚊虫，影响生活卫生环境；
22. 公共值日以打扫灰尘以及倾倒需积累之后且不影响正常居住的常规垃圾及物品；
23. 生活垃圾必须装入垃圾袋再带下一楼垃圾桶内，剩菜、剩饭、纸巾、布条、卫生纸巾等杂物不能丢入马桶内，发生污水管道、马桶堵塞由住户负责；
24. 禁止在面盆、洗漱池里清洗拖把，禁止在公共洗衣机洗涤诸如：个人内衣、内裤、袜子之类等个人衣物；
25. 同住室友相互配合，共同协调处理公共区域卫生，安排值日，共同维持良好卫生状态；
26. 个人卫生状况极差，且拒不改正，拒不参与公共卫生处理，难以与同住室友协调的，按照违约清退！

**三、未尽事宜，以租赁合同为准！**

**在租住期间内，承租人及同住人必须遵纪守法，遵守公寓安全管理规范，不从事违法犯罪活动，及一切法律禁止的、危及人身生命财产安全的事项。由承租人自身行为或原因导致的生命财产安全事故由承租人承担全部后果。**