

编号：GYZHWLP122420241226125634527

## 酒店式公寓租赁服务合作协议 (企业客户版)

甲方：宁波冠寓商业管理有限公司

法定代表人：延新杰

地址：浙江省宁波市鄞州区贸城西路157号1D13室

联系人：梁禹

乙方：广州市奥索科技有限公司

法定代表人：张纲

地址：广州市海珠区北山大征常大街1-3号1008室

联系人：张晓惠

签约地点：宁波

签订日期：【 2024 】年【 12 】月【 26 】日

甲方：宁波冠寓商业管理有限公司

乙方：广州市奥索科技有限公司

(在本协议中，甲方、乙方单称“一方”，合称“双方”)

经甲乙双方友好协商，就甲方以长租形式向乙方出租酒店式公寓并提供配套服务事宜达成如下协议(简称“本协议”)：

## 1. 酒店式公寓租赁服务的基本情况

1.1 乙方租住甲方经营的“冠寓”品牌酒店式公寓（以下简称“公寓”）房间作为乙方人员（即乙方企业员工、客户及乙方根据本协议约定指定至甲方公寓入住的客人）住宿使用。

1.2 乙方租住房间的具体房型及相应费用等信息以本协议附件 1：《企业客户预订单》、附件 2：《房间分配表》、附件 3：《付款周期表》为准。

1.3 甲方提供的酒店式公寓租赁服务包括：公寓租赁服务、管家服务、安保服务等配套服务等（详见附件 8《服务确认书》）。

除上述服务内容外，甲方对公寓进行统一的装饰、装修，并统一提供家用电器、家具、卫浴、设备以及其他用品（以下简称“装修及配备”），具体装修及配备列于附件 7：《房间物品交接表》之中，以实际资产交割为准。

## 2. 服务期限

2.1 甲方提供酒店式公寓租赁服务期限为自【 2024 】年【 12 】月【 27 】日起至【 2025 】年【 12 】月【 26 】日止的连续期间(以下简称“服务期限”)。

2.2 服务期限届满，乙方需要延续公寓租赁服务的，应当提前 30 日以上书面通知甲方，甲方同意延续的，乙方与甲方重新签订合作协议或另行签订补充协议。

2.3 若乙方未在服务期限届满前 30 日前提出继续合作，则甲方有权在服务期限之最后一个月为乙方租住房间重新寻找意向客户，并做必要之准备工作。准备工作包括但不限于带领潜在客户看房，对公寓进行合理、必要的检查和维

修，为公寓租赁服务业务发布广告等，乙方承诺给予积极配合，并保持租住房间整洁。

### 3. 服务费用及支付

#### 3.1 公寓租赁服务费：

3.1.1 公寓租赁服务费由乙方方向甲方支付，具体费用标准、支付周期及应付金额以【附件 1《企业客户预订单》、附件 2：《房间分配表》、附件 3《付款周期表》】为准。

3.1.2 无论因何种原因导致税率发生调整的，本协议附件列明的公寓租赁服务费付款总额不变，甲方向乙方开具发票的价税合计金额与公寓租赁服务费付款总额一致，甲乙双方均不要求增加或减少租赁服务费付款总额。

#### 3.2 能源费、公摊费用、运营服务费：

3.2.1 能源费指乙方人员使用租住房间期间产生的公共事业能源费（水费、电费、燃气费、通讯费等）、网络费、热水费用等，费用标准以【附件 1《企业客户预订单》】为准，根据实际使用量收费，由【☐乙方公司承担 ☒乙方人员承担】。

#### 3.2.2 水、电、燃气等公摊费用：

单个房间的公摊费用（水、电、燃气等）=实际总发生量÷门店房间户数，具体费用标准以【附件 1《企业客户预订单》】为准，根据实际发生量收费，由【☐乙方公司承担 ☐乙方人员承担 ☒无】。

#### 3.2.3 运营服务费

乙方应缴纳运营服务费用，运营服务费用计算方式按如下第（1）项执行：

(1)运营服务费用按照固定费用 159 元/月计费。

(2)每月运营服务费按照公寓租赁服务费的 % 计费。

具体运营服务项包括：详见附件 9《运营服务项》

### 3.3 合同保证金

3.3.1 乙方应于本协议签署当日支付第一期公寓租赁服务费，同时按本协议附件约定金额向甲方交纳合同保证金（保证乙方履行本协议及其附件所约定的各项义务和责任），该保证金不作为任何预付款项，仅作为乙方履行本协议的保

证。合同保证金的具体金额以附件 1《企业客户预订单》为准，甲方在收取乙方支付的合同保证金后向乙方提供等额收据。

乙方在本协议签订前已支付定金（或意向金）的，定金（或意向金）于乙方支付首期公寓租赁服务费时自动转为合同保证金的一部分，不足部分由乙方补足。乙方不得自行将合同保证金用于抵扣公寓租赁服务费或任何应付费用。

3.3.2 乙方人员入住公寓房间内物品、设施出现人为损坏、破坏的，乙方人员应按原价进行赔偿（相关物品赔偿价格详见附件 7：《房间物品交接表》），乙方人员拒不赔偿时，甲方有权从合同保证金中扣除相应部分。

3.3.3 服务期限届满或本协议提前解除时，如乙方无任何违约或欠付费用情形的，甲方于乙方交还租住房间及保证金收据后的三十个工作日内将合同保证金无息返还乙方；如乙方尚有应付费用、违约金或赔偿款未予清偿或其他违约情形的，甲方有权以合同保证金抵偿，且有权就不足部分向乙方追偿。

#### 3.4 费用支付

3.4.1 乙方应将应付费用（包括但不限于公寓租赁服务费、能源费用、运营服务费、公摊费用、保证金等一切费用）支付至甲方下述账户，因此所发生的任何费用由乙方承担。

公司名称： 宁波冠寓商业管理有限公司；

开户银行： 中国建设银行宁波市分行；

账号： 33150198367900001853。

※注：上述账号是甲方指定收款渠道账户，乙方应向上述账号支付本协议项下甲方收取的相关费用，乙方款项到达上述账户即乙方已完成相应的付款义务。

3.4.2 如甲方收款账户变更，应提前十（10）个工作日书面通知乙方。乙方收到通知后应向甲方变更后的账户支付各项应付费用。

3.4.3 如本协议约定或账单显示的付款日为法定休息日或法定节假日的，则乙方应在法定休息日或节假日前履行付费义务。

3.4.4 甲方应在乙方所支付的相关费用消费完毕后 10 个工作日内按照如下信息向乙方开具相应金额的 ☒ 增值税专用发票 / ☐ 增值税普通发票：

户名： 广州市奥索科技有限公司

纳税人识别号： 统一社会信用代码： 91440101MA5AWBX260

地址：广州市海珠区北山大征常大街1-3号1008室

电话：0571-11111111

开户行名称：开户行中国银行股份有限公司广州番禺新城支行账号

开户行账号：726370349339

上述信息发生变更的，乙方应在甲方开具发票前 10 个工作日内向甲方书面确认变更后信息，因乙方未及时通知甲方而导致发票开具错误或延迟的，甲方不承担任何责任。

3.4.5 如乙方要求甲方在其所付费用消费完毕前提前开具发票，需满足：

- a. 本协议已签订生效；
- b. 乙方已按本协议约定支付相关应付款且不存在违约行为；
- c. 甲方开具的发票金额不超出乙方实际已付款金额。

甲方提前为乙方开具发票后，乙方提前退租或因乙方违约甲方提前解除本协议的，乙方须向甲方交还未履行完毕的服务期限对应的服务费发票；若乙方无法交回服务费发票，则甲方有权拒绝提前退房或没收乙方保证金不予退还。

#### 4. 租住房间的交付与返还

##### 4.1 房间的交付

4.1.1 甲方于服务期限起始之前一日将乙方租住房间交付乙方，房间内现有装修、家具、卫浴洁具、宽带、其余配套点缀的装饰物及配件均由乙方人员使用，具体内容详见本协议附件 7：《房间物品交接表》。

4.1.2 甲方应保证交付使用的租住房间内装修及配备处在正常使用状态。入住验收时，双方共同对租住房间的装修及配备进行清点和验收，如有异议应当场提出。甲乙双方根据附件 7：《房间物品交接表》对房间内的装修及配备进行核对后签字确认即视为交付完成。

4.1.3 交付完成当日，甲方一次性向乙方移交房间钥匙、电子密码或门卡等相关物品。服务期限内，租住房间的使用权归乙方享有，乙方及乙方人员应按时支付甲方公寓租赁服务费及其他各项费用。租住房间一经交付，发生在乙方租住房间内的一切风险由乙方及乙方人员承担。

4.1.4 因乙方原因未能按时接收房间的，服务期限不予顺延，乙方仍应从服务期限起始日承担各项应付费用。

##### 4.2 房间的返还

4.2.1 本协议期满终止或提前解除当日，乙方应立即腾空并按交付时状态向甲方交还租住房间，保持相关装修、结构、设施、设备完好，不得留存物品或影响房间后续正常使用。乙方人员最迟不得晚于本协议终止当日 15 时办理完成房间交还手续。

4.2.2 返还房间时，乙方或乙方人员添置的新物可由其自行收回，但若乙方或乙方人员对公寓本身、附属设施设备、装修、甲方提供的装饰物及配件等进行了任何改建或变动，无论是否事先征得甲方之同意，都应将其恢复原状；乙方应保证租住房间卫生环境与交付时保持一致。

乙方人员未予恢复或进行清洁而需由甲方进行恢复或清洁的，由此发生的所有费用由乙方承担，甲方有权从乙方交纳的保证金中扣除相关费用。若乙方保证金余额不足以弥补乙方应向甲方支付的费用或赔偿的，乙方应在本协议终止后五日内补足给甲方。

4.2.3 乙方在服务期限届满或本协议提前解除当日未交还租住房间的，针对乙方未交还部分，甲方有权以日公寓租赁服务费标准的三倍向乙方按日收取违约金（日公寓租赁服务费标准=乙方月公寓租赁服务费总额/30，赔偿天数 = 实际归还公寓日期 - 本协议约定应归还日期）。

甲方有权在本协议终止后采取必要的措施（包括但不限于中断水电供应、锁闭进出房间权限等）强行收回租住房间，因此影响下一个租户使用该房间并据此向甲方提出索赔的，甲方有权向乙方提出索赔或追偿，乙方对甲方的损失承担全部赔偿责任。

4.2.4 甲方不负有保管乙方人员遗留物品的义务，甲方收回房间时将视为乙方及乙方人员已放弃房间内任何物品的所有权，甲方可自行处置乙方遗留物品。

## 5. 甲方的权利和义务

### 5.1 公寓的修缮责任

5.1.1 甲方负责公寓建筑主体结构的维修，公寓内及公共区域的水管电线、设备设施、其他固定装置等在正常使用范围内因质量问题出现损坏的维修处理。

5.1.2 乙方人员入住公寓 3 个月内，房间内易耗品（如灯泡等）损坏的维修处理由甲方负责；乙方人员入住时间超过 3 个月之后，由乙方人员自行负责。

## 5.2 甲方进入权

### 5.2.1 甲方在如下情况下有进入乙方租住房间的权利：

甲方为履行其在本协议项下的承诺或义务需要进入的；

甲方需要对乙方所应负责的事项进行检查、抄表的；

甲方根据相关法律法规要求需要进入的；

甲方根据政府或其他司法/行政机关所发布的任何命令或通知要求进入的；

甲方对建筑物进行必要的维修、改建、管理的；

甲方为了行使本协议下的权利及乙方授权需要进入的；

在以上情况下，乙方及乙方人员应允许甲方及其授权的人士于甲方认为合理的时间进入房间，但若情况允许应事先通知房间使用人。

5.2.2 无论本协议如何约定，若情况紧急，甲方应有权在任何时候进入乙方租住房间，但甲方应于事后向相应公寓使用人作出必要之说明。乙方知悉并同意甲方保留和持有可进入租住房间的钥匙、电子门卡或出入密码。

5.3 乙方确认并同意，甲方可将公寓的各项权益抵押或以信托等其他方式交易，而无需事先通知乙方或征询乙方意见。乙方无条件和不可撤销地放弃其可能享有的优先购买权及获得任何通知的权利。

## 6. 乙方的权利和义务

6.1 乙方应在服务期限开始前向甲方提供居住人的个人信息（包括但不限于居住人的姓名、联系方式、同住人关系等）并定期更新，以便于甲方及时提供给公安、街道办等有关部门，并对公寓进行安全管理。乙方应确保其提供的信息真实准确，若乙方未及时更新居住人信息或乙方人员及其同住人信息被证实为虚假信息的，甲方有权通报相关部门，由此导致的任何责任由相关方自行承担。

6.2 甲方提供服务的公寓只能用于居住。基于公寓设施设备及配置物品的限制，乙方租住房间内每间卧室按床位核定一床一人，入住人员不得超过床位数。如有特殊原因需增加人员临时入住，乙方必须提前向甲方书面提出申请，经甲方书面同意后方可入住；乙方或乙方人员未经甲方同意擅自增加人员入住的，甲方有权通知入住人搬离，如乙方在收到通知后 2 日内未及时搬离或者拒不搬离，甲方有权解除本协议。

6.3 乙方确保不将其租住房间用于其它任何用途；乙方不得将租住房间短

租（日租/时租）他人，亦不得以旅馆、酒店、民宿、“客栈”等名义对外宣传或经营；一旦发生类似上述情况，甲方有权随时解除本协议并要求乙方立即搬离房间，乙方已经支付的所有费用不予退还（包括但不限于保证金、公寓租赁服务费等），乙方还应参照本协议 8.3 条约定向甲方承担违约责任。

6.4 乙方人员应在入住甲方公寓前向甲方提供相关证明文件（包括但不限于本人身份证明、企业工牌、介绍信或其他证明文件等），按甲方要求办理入住手续，乙方人员应充分了解甲方公寓管理规定，服从甲方管理，善保管房间钥匙、电子密码或门卡等相关物品。

6.5 乙方理解并配合甲方对房间使用人进行的管理行为，并有义务监督、敦促乙方人员按照甲方要求合理合法地使用租住房间，乙方人员违反甲方管理规定或造成第三方人身财产损失的，甲方有权关闭相关人员进入公寓的权限，并通知乙方。

## 7. 协议的变更、解除与终止

7.1 服务期限内，甲乙双方协商一致可以变更或提前终止本协议，但需由双方就此事项签订补充协议。

7.2 甲方有下列行为之一的，乙方有权解除本协议，甲方承担违约责任：

7.2.1 甲方提供的服务及交付的公寓存在重大质量瑕疵，无法实现乙方居住使用目的的；

7.2.2 公寓被依法查封、拍卖的。

7.3 乙方有下列行为之一的，甲方有权解除本协议，乙方承担违约责任：

7.3.1 未经甲方书面同意，转借/转租公寓房间、利用公寓房间获取利益的；

7.3.2 未经甲方书面同意，拆改公寓或房间结构、拆除拆卸公寓装修/设施/设备、损坏房间，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

7.3.3 将租住房间转作仓库或其他非居住使用目的、利用房间存放危险品、违禁品或在公寓内外进行违法活动的；

7.3.4 乙方人员多次出现违反《冠寓住户公约》的行为，经甲方警告 3 次以上或经甲方责令改正拒不改正的；



7.3.5 其他违反本协议约定的义务或责任，经甲方通知后五天内仍未全面更正的。

## 8. 违约责任

8.1 乙方逾期支付甲方公寓租赁服务费或其他任何费用的，每逾期一日应按欠付费用总额【0.5%】的标准向甲方支付违约金，直至欠付费用及违约金全部付清。乙方逾期超过【五】日仍未付清欠费的，甲方有权解除本协议。无论甲方是否解除本协议，自乙方逾期付费之第【六】日起，乙方人员进出公寓的权限自动失效，因此可能导致的乙方及乙方人员的损失由乙方自行承担。

甲方有权从乙方已付保证金中抵扣乙方欠付费用及保证金，因此导致保证金不足的，乙方应在不足之日起五日内补足。

8.2 除本协议约定乙方有权解除本协议的情形外，乙方解除本协议、提前腾退房间的，乙方应按【壹】个月公寓租赁服务费总额支付违约金，并应同时付清欠付费用及违约金；造成甲方及第三方损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

8.3 甲方向乙方交付租住房间后，一律禁止乙方或乙方人员从事日租型酒店运营、民宿运营等经营行为，转租第三方进行日租型酒店运营、民宿运营等经营行为，从公开市场第三方渠道如 OTA 平台（在线旅行社）获取客户来源等行为。上述行为经查证属实后，甲方有权随时解除本协议并收回乙方租住房间，甲方同时有权没收乙方合同保证金，乙方还应向甲方支付金额相当于【贰】个月公寓租赁服务费总额的违约金。

8.4 甲方逾期向乙方交付租住房间的，每逾期一日按月公寓租赁服务费的【0.5%】向乙方支付违约金，直至房间交付乙方；逾期超过【十五】日的，乙方有权解除本协议，甲方应按【壹】个月公寓租赁服务费总额支付违约金。

8.5 甲方收到乙方支付的公寓租赁服务费等各项费用后，首先用于清偿违约金，再依次清偿每月其他费用。在所有欠款、其他费用清偿完毕后，剩余金额方可用于支付当期公寓租赁服务费。

8.6 乙方应在本协议终止后五日内将未履行服务期限对应的甲方已开具发票（如有）原件归还甲方，乙方逾期归还的，应按照发票对应金额【0.5%】的标准按日向甲方支付违约金。

8.7 甲方因追索乙方欠费或其他违约责任而提起诉讼或申请仲裁的，因此发

生的诉讼仲裁费、律师费、执行费用等全部由乙方承担。

## 9、其他

### 9.1 责任限制与免除：

#### 9.1.1 一方无须就下列事件向对方或其所指定的人士承担任何责任：

(1) 由于火灾、水灾等不可抗力的原因或己方无法控制因素导致的任何人身或财产损失；

(2) 因公寓所在建筑物内的其他居住人、独立承包商、任何人员或在建筑物内的其他单位中发生的任何事件而引起的任何人身或财产的损失或损害；

(3) 如遇不可抗力或政府拆迁、规划调整、征收或征用等原因导致甲方无法继续提供公寓服务的，甲方有权提前解除本协议而无需承担违约或赔偿责任；

(4) 甲方无需对乙方人员所授权的任何人士、来访者或进入或使用公寓、建筑物或其任何部分的其他人的行为负责。

9.1.2 因上述原因导致本协议终止的，相关费用按公寓实际使用时间计算，多退少补。

### 9.2 通知的送达

9.2.1 本协议及附件中涉及各类通知以及协议履行发生纠纷时相关文件的送达地址如下：

甲方确认其有效的通讯地址为：

浙江省宁波市鄞州区贸城西路157号1D13室；

乙方确认其有效的通讯地址为：

广州市海珠区北山大征常大街1-3号1008室；

甲方联系人：梁禹；电话：18840044319；

乙方联系人：张晓惠；电话：18571632695。

9.2.2 双方确认本协议中约定的联系方式及送达地址均真实有效，如有变化应于及时通知对方，因未及时通知而发生的延误及违约均由变更一方承担责任。

### 9.3 法律管辖及争议解决

在本协议履行过程中出现的以及与本协议有关的一切争议，双方应友好协商解决；协商不成的，任何一方均可向本酒店式公寓所在地人民法院提起诉讼。

9.4 一方就对方任何行为所给予时间上或其他方面的宽容不影响本协议项下乙方的任何权利，其未能或延迟行使本协议项下的任何权利将不意味放弃该等权利。

#### 9.5 文本及生效

本协议自双方签字盖章之日起生效，一式贰份，双方各执壹份，各份均具有同等法律效力。本协议附件和甲方的管理制度、文件与本协议具有同等法律效力。

#### 9.6 其它约定

甲、乙双方在签署本协议时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿诚信、忠实履行本协议各项约定。本协议未尽事宜，双方可以通过协商解决；协商一致的，甲乙双方可订立书面补充条款。

**（※甲乙双方一致确认：本协议可以采用电子签章技术签订，电子签章生成的文档无需加盖传统印章或签名。电子签章文档与纸质版协议同样具备合同法律效力。）**

附件列表：

附件 1：《企业客户预订单》

附件 2：《房间分配表》

附件 3：《付款周期表》

附件 4：《合作协议附加条款》

附件 5：《授权协议》

附件 6：《企业客户住户管理规定》

附件 7：《房间物品交接表》

附件 8：《服务确认书》

附件 9：《运营服务项》

（以下无正文）

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法定代表人（或授权代表）：

法定代表人（或授权代表）：

## 附件 1:《企业客户预订单》

甲方: 宁波冠寓商业管理有限公司

乙方: 广州市奥索科技有限公司

甲、乙双方于 2024 年 12 月 26 日签订《酒店式公寓租赁服务合作协议》(以下简称“原合同”), 约定甲方以长租形式向乙方出租位于 浙江省 省/自治区 宁波市 市 龙湖冠寓宁波镇海五里牌店 酒店式公寓(简称“公寓”)并提供配套服务, 服务期限自【 2024 】年【 12 】月【 27 】日起至【 2025 】年【 12 】月【 26 】日止, 共【 12 】个月。

甲、乙双方经协商一致, 按照以下内容确认乙方预订信息:

## 1、承租间数、租赁服务费、运营服务费、合同保证金的收费标准和支付方式

承租间数:	1 间
付款方式:	<input type="checkbox"/> 月付 <input checked="" type="checkbox"/> 季付 <input type="checkbox"/> 半年付 <input type="checkbox"/> 年付
支付方式	<input type="checkbox"/> 支票/ <input checked="" type="checkbox"/> 银行汇款/ <input type="checkbox"/> 现金
支付时间	每期账单发生前 5 天支付, 共 4 期
住宿服务费	人民币 1185.0 元/月 <input checked="" type="checkbox"/> 公司支付 <input type="checkbox"/> 个人支付
运营服务费	人民币 159.0 元/月 <input checked="" type="checkbox"/> 公司支付 <input type="checkbox"/> 个人支付
合同保证金	人民币 1185.0 元 <input checked="" type="checkbox"/> 公司支付 <input type="checkbox"/> 个人支付

## 2、杂费收费标准和支付方式

水费	人民币 6.12 元/吨 (公寓的水费单价可能会根据市政调价进行调整) <input type="checkbox"/> 公司支付 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 个人支付 ( 预付 )
电费	人民币 0.85 元/度 (公寓的电费单价可能会根据市政调价进行调整) <input type="checkbox"/> 公司支付 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 个人支付 ( 预付 )
热水费	人民币 35.0 元/吨 (公寓的热水费单价可能会根据市政调价进行调整) <input type="checkbox"/> 公司支付 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 个人支付 ( 预付 )

## 3、甲方收款账户信息

账户名:	宁波冠寓商业管理有限公司
账号:	33150198367900001853
开户行:	中国建设银行宁波市分行

## 4、发票信息

发票类型:	增值税专用发票
发票名头:	广州市奥索科技有限公司
发票税号:	91440101MA5AWBX260
发票内容说明(如有):	

## 5、联系人信息

甲方指定联系人:	梁禹
地址:	浙江省宁波市鄞州区贸城西路157号1D13室

电话:	18840044319
邮箱地址:	18840044319@qq.com
乙方指定联系人:	张晓惠
地址:	广州市海珠区北山大征常大街1-3号1008室
电话:	18571632695
邮箱地址:	1368690004@qq.com

因乙方住宿需求存在波动性，为便于乙方在服务期限内增加/减少房间、换房，甲乙双方在原合同不做调整的基础上，可重新订立《企业客户预订单》，增加/减少房间、换房对应的甲乙双方权利义务按照“原合同”执行。存在多个《企业客户预订单》的，以双方最后签订版本为准。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

甲方代表：

乙方代表：

签约日期：

签约日期：

附件2：《房间分配表》

序号	房型	公寓房号	住宿服务费 单位：元/月	运营服务费 单位：元/月	服务期限	是否整月	入住公寓起 始日期	入住公寓终 止日期
1	舒适阳光一 居C	301	1185.0	159.0	12个月0天	是	2024-12-27	2025-12-26

附件3：《付款周期表》

每期支付日期	对应的合同周期	周期时间	金额
2024年12月22日	2024年12月27日到2025年3月26日	3个月0天	5217.0元
2025年3月22日	2025年3月27日到2025年6月26日	3个月0天	4032.0元
2025年6月22日	2025年6月27日到2025年9月26日	3个月0天	4032.0元
2025年9月22日	2025年9月27日到2025年12月26日	3个月0天	4032.0元



附件4：《租赁服务合作协议附加条款》

## 附件 5:《授权协议》

甲方:宁波冠寓商业管理有限公司

乙方:广州市奥索科技有限公司

以下协议中丙方统指所有乙方入住人员

甲、乙双方于 2024 年 12 月 26 日签订合同编号为 GYZHWLP122420241226125634527 的《酒店式公寓租赁服务合作协议》,约定乙方向甲方承租甲方经营的位于 浙江省 省/自治区 宁波 市 龙湖冠寓宁波镇海五里牌店 酒店式公寓(简称“公寓”)。服务期限自【2024】年【12】月【27】日起至【2025】年【12】月【26】日止,共【12】个月。现乙方拟安排丙方作为随

从人员入住,三方经协商一致约定如下:

一、甲方同意丙方作为乙方的随从入住 龙湖冠寓宁波镇海五里牌店。丙方入住前乙方原随从人员(如有)应当迁出,否则丙方不得入住。但乙方、丙方及原乙方随从人员同为家庭成员的除外。如乙方、丙方及原乙方随从人员同为家庭成员的,乙方应提供户籍证明。

二、丙方入住前应提供真实有效的身份证件,否则甲方有权拒绝丙方入住。如丙方未提供身份证件,或提供虚假身份证件入住,造成甲方被行政处罚或其他损失的,丙方应赔偿甲方的全部损失,乙方对此承担连带责任。同时甲方有权依据《酒店式公寓租赁服务合作协议》第七条的约定与乙方解除合同,并要求乙方承担相应的违约责任。

三、丙方仅作为乙方的随从人员入住公寓,并不当然加入甲乙双方已签署的《酒店式公寓租赁服务合作协议》成为签约一方。丙方不承担《酒店式公寓租赁服务合作协议》中乙方应承担的支付租赁服务费、合同保证金等义务;相应的,在公寓使用终止或其他时段所发生的费用结算仅在甲乙双方之间发生,丙方无权向甲方主张任何款项的结算(乙方另行授权丙方进行款项结算,并获甲方认可的除外),亦无权向甲方主张任何权利。

四、尽管丙方不作为《酒店式公寓租赁服务合作协议》的签约一方,但丙方仍应遵守甲方关于公寓管理的相关规定,乙方依据《酒店式公寓租赁服务合作协议》中所应承担的义务对丙方同样适用(费用支付除外),丙方违反《酒店式公寓租赁服务合作协议》约定之行为皆视为乙方之违约,甲方有权据此向乙方主张权利。因丙方行为造成甲方财产损坏或经济损失的,丙方应予以赔偿,乙方对此承担连带责任。

五、丙方作为随从人员,其对公寓使用的权利从属于乙方,乙方对公寓的使用依据合同约定或法律规定受到限制的,丙方随之受到限制;乙方使用权终止的,丙方随之终止。丙方无权向甲方主张任何权利。

六、丙方违反公寓管理规定或《酒店式公寓租赁服务合作协议》的约定，甲方有权取消丙方的随从人员资格。丙方应根据甲方的通知及时迁出并交还甲方物品，乙方应予以协助。如丙方未能及时迁出或交还甲方物品的，视为乙方违约，甲方有权解除与乙方的《酒店式公寓租赁服务合作协议》，乙方应按《酒店式公寓租赁服务合作协议》的约定承担违约责任。

七、乙方取消丙方随从人员资格的，丙方应及时迁出公寓。乙方取消丙方随从人员资格应及时通知甲方，并办理相关备案及交还甲方物品等手续；如乙方未及时通知甲方并办理相关手续，给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

八、乙方在安排丙方入住前需提供一份入住人员花名册，甲方按照乙方提供的花名册办理入住。未经甲方书面同意，乙方不得随意更换房间和床位。乙方需安排丙方入住时，需提前 2 天以邮件的形式将新增的花名册通知甲方的客户经理（甲方指定的客户经理为：**梁禹**，电话：**18840044319**；邮箱：**18840044319@qq.com**），花名册经甲方书面确认后生效。乙方未按本条约定通知甲方客户经理，甲方有权拒绝乙方员工入住，所引起的后果均由乙方承担。

九、丙方在办理入住签约时，需签署附件 6：《企业客户住户管理规定》，附件 7：《房间物品交接表》

十、本协议一式贰份，甲方执一份，乙方执一份。本协议自各方签字或盖章之日起生效。

十一、甲乙双方签署的《酒店式公寓租赁服务合作协议》终止的同时本协议终止。

十二、丙方花名册格式详见下表

序号	姓名	性别	联系方式	证件类型	证件号码
1					
2					
3					
4					
5					
6					

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

年 月 日

年 月 日

## 附件 6:《企业客户住户管理规定》

甲方: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

丙方(乙方入住人员): \_\_\_\_\_

手机号: \_\_\_\_\_

有效证件类型: \_\_\_\_\_

有效证件号码: \_\_\_\_\_

本人是\_\_\_\_\_公司/单位的在职员工, 根据冠寓与我供职公司/单位签订的《酒店式公寓租赁服务合作协议》(合同编号为\_\_\_\_\_), 本人于【       】年【   】月【   】日办理入住手续。本人承诺将根据《酒店式公寓租赁服务合作协议》和《企业客户住户管理规定》约束自己的入住行为。

**第一条:** 禁止在公寓内外进行各种违法违规行为(如:“黄赌毒”), 禁止在社区打架, 斗殴。否则, 甲方有权立即解除《酒店式公寓租赁服务合作协议》(以下简称本协议), 并视情况移交公安部门处理。

**第二条:** 为保证用电安全, 杜绝火灾隐患, 禁止乱搭电线, 禁止存放易燃、易爆等危险物品, 禁止更改房屋结构及设施。

**第三条:** 甲方为丙方配置电子门锁密码或门卡, 门锁密码和门卡不得随意转借他人。进出公寓务必随身携带门锁密码和门卡, 门锁密码和门卡失效时可联系甲方进行授权; 若发生遗失门卡情形请联系运营官补办。

**第四条:** 房间内烧菜煮饭造成室内墙面损坏的, 需照价赔偿。社区运营官将每月进行一次安全检查。

**第五条:** 外卖送餐人员禁止进入楼内, 需乙方自行下楼收取。快递包裹在乙方提前告知的情况下, 大件可由社区运营官做好登记后代收, 小件由快递人员直接放入快递柜中, 但甲方不承担相关责任。

**第六条：**23:00 后，电梯、楼梯、走廊、房屋等社区内部禁止大声喧哗、追逐打闹；乙方应当保持房屋内安静。

**第七条：**非乙方已登记同住人员的不得擅自留宿，如有需要必须上报当值人员，经同意后、登记身份证后留宿，留宿时间不得超过 3 天。

**第八条：**保持公共区域的干净整洁，禁止在通道内堆放杂物、垃圾、乱扔烟头等不文明行为。公共区域严禁吸烟，发现惩罚 50 元每次。

**第九条：**相关设备应当爱惜，正当使用，若造成损毁、损坏的按原价赔偿。公共区域内物品不可私自带走，如私自带走视同有购买意愿，将按照物品价格收取。

**第十条：**洗衣机禁止将鞋、地毯、宠物用品等放入洗衣机洗涤。

**第十一条：**房间内需要维修的问题，请及时联系运营官报修，对于工程易耗材料收取相关成本费用。若因个人原因造成，如头发丝和垃圾造成的下水道堵塞，卫生纸造成的马桶堵塞，使用不当而造成的物品损坏或掉落等我们将根据实际维修收取维修服务费。

**第十二条：**如遇房间维修，乙方有义务妥善保管好自己的贵重物品或提前将相关物品交给运营官代为保管，维修结束后，乙方应自行确认相关物品是否有遗失或破损的问题，如遇遗失或破损应当场向运营官提出，运营官及维修人员离开房间后，即视若无物品遗失或破损的现象发生。

甲方（盖章）：

丙方：

年 月 日

年 月 日

附件 7：《房间物品交接表》

项目名称			楼栋/房号	____栋____单元 ____号	房屋交付方				
公寓接收方			交付时间	____年____月 ____日					
项目	类别	物品名称	物品编码	型号	数量/规格	价格	交付时状态	问题记录	
客厅	装修	墙面							
		窗户							
		地板							
	软装	灯具							
		窗帘							
		装饰画							
	家电	电视及遥控器							
		空调及遥控器							
		WIFI 路由器							
		机顶盒							
	家具	茶几							
		电视柜（隔板）							
		边桌							
		沙发							
	卧室	装修	墙面						
			窗户						
地板									
软装		灯具							
		窗帘							
		装饰画							
家电		电视机							

		空调						
		机顶盒						
	家私	床、床垫						
		床头柜						
		衣柜						
		斗柜						
厨房	装修	墙面						
		水龙头						
		橱柜						
		地砖						
	软装	灯具						
	家电	灶具						
		冰箱						
		抽油烟机						
卫生间	装修	墙面						
		马桶						
		淋浴						
		花洒软管						
		花洒混水阀						
		地漏						
		洗手台						
		水龙头						
		台盆下水管						
		地砖						
	软装	灯具						
阳台								

卡类	门禁卡							
	停车卡							
	电卡							
	煤气卡							
其他	热水器							
	洗衣机							
	干洗机							
费用情况	项目	起始读数	单价	备注说明				
	水费							
	热水费							
	电费							
	中央空调费用							
	气费							
	网络							
	暖气							
交房交割签收				交付人：			接收人：	



## 附件 8：服务确认书

服务类别	服务内容	是否提供	备注
前台服务	1. 咨询	是	
	2. 投诉，意见处理	是	
	3. 租务办理（入住、续租、换房、退租）	是	
	4. 门禁卡、梯禁卡办理		
	5. 紧急打印/复印	是	
安全管理服务	1. 安保服务	是	
	2. 无死角视频监控系统	是	
	3. 视频云监控系统	是	
	4. 完善的火灾自动报警、灭火系统等消防设施	是	
	5. 火灾报警语音电话提醒系统（IBMS-X）	是	
	6. 门禁		
	7. 梯控		
	8. 定期消防安全检查	是	
	9. 按标准进行消防设施维保及检测	是	
	10. 按标准进行电梯维保及检测	是	
	11. 定期进行消防宣传教育及培训考核	是	
	12. 极端天气预警	是	
	13. 严格的疫情管控	是	
	14. 每日定时安全巡检	是	
	15. 安全 VI 提醒	是	
暖心服务产品	1. 四季茶礼	是	
	2. 余音绕梁		
	3. 生日祝福	是	
	4. 节日礼物		
	5. 入住指引 退租关怀	是	
	6. 冠寓特权折扣	是	

	7. 天气提醒，雨具出借，代关窗户		
	8. 公区晾晒区衣服帮收取（如有晾晒区）		
社群服务	1. 社群活动举办		
	2. 兴趣社团		
	3. 旧物流转	是	

## 附件 9：运营服务项

服务类别	服务内容	是否提供	备注
运营服务	入住前保洁	是	
	入户保洁体验		
	制冷季前空调清洗		
	垃圾清运服务	是	
	公区日度消毒季度消杀	是	
	耗材免费更换	是	
	入住前家具家电检修		
	公共区域设施设备维修焕新	是	
	公区娱乐设施免费使用	是	
	公共厨房免费使用	是	
	宠物喂养		