

依据《中华人民共和国合同法》及《合同法解释》最新汇编

新合同签订

XINHETONG QIANDING FANBEN

现代企业经典管理范本与表例研究中心 / 编

范本

下

新编新汇 规范实用
操作快捷 权威准确

XINHETONG
QIANDING FANBEN

中国大地出版社

依据《中华人民共和国合同法》及《合同法解释》最新汇编

新合同签订

XINHETONG QIANDING FANBEN

——现代企业经典管理范本与表例研究中心/编——

范本

下

XINHETONG
QIANDING FANBEN

中国大地出版社

第八部分 委托与代理合同示范文本

《中华人民共和国合同法》(以下简称《合同法》)第 396 条规定:“委托合同是委托人和受托人约定,由受托人处理委托人事务的合同。”委托人委托受托人处理委托人委托的事务,可以是一项或者是数项事务,也可以概括委托受托人处理一切事务。委托他人处理事务的一方称为委托人,接受委托并处理事务的一方称受托人。

第一节 委托与代理合同基本知识点概述

一、委托合同的主要条款

委托合同是委托人委托受托人依照委托人的意志处置事务的合同,应具备以下主要条款:

1. 当事人基本条款。受委托人一旦对委托人作出承诺,就必须按委托人的要求处置好委托人委托的事项,反映出其严格的人身隶属关系,因此,在签订委托合同时,应具体、准确地在委托合同的前置部分应写明委托人和受托人的姓名(或名称)、国籍、住址或营业所在地。如果是多个委托人或受托人的,应该分别写明,并由各个当事人分别签名或盖章。如果有关当事人是法人,应由其法定代表人或其授权的代理人签字,并加盖公章;未经授权的代理人不得代为签字。同时也应写明合同签订的时间、地点。此条款有助于解决合同生效日期,终止日期,争议时法院的管辖权等问题。

2. 报酬。委托人在受委托人完成委托事项后,应当支付约定的报酬,报酬支付的方法也可以在合同中约定。

3. 当事人双方的权利、义务。合同中应明确双方当事人的权利、义务,以利于受委托人在权利范围内完全履行义务,顺利完成委托事项,如果在合同履行期间内发生争议,双方当事人也有清楚的尺度衡量自己行为得失,便于争议的解决。

4. 委托处置的事务。委托事务即受托人办理委托事务的行为,是委托合同的标的。委托合同是委托人委托受托人完成某一事项的处置。因此,委托的事项必须具体,处置的程度要清晰、明确,不可含糊不清。

5. 完成委托事项的期限。委托人委托受托人完成的事项的时间规定,委托人应按时间约定要求受委托人保质保量完成委托事项,受委托人也应在约定的时间内达

到委托人的要求,如不能按时完成,则构成违约,不仅不能如数获得约定的报酬,还要承担违约责任。

6. 质量要求。即受托人处置委托事项应达到的委托人的要求,制定该条款是衡量和计算报酬的依据。

7. 违约责任。违约责任条款是发生纠纷时认定赔偿的依据,双方当事人必须在违约责任条款中要约定违约金,并对赔偿金的数额及其计算方法进行明确的规定。

8. 争议解决的方式。当事人双方应在合同中约定发生争议时的解决方式。可选择的解决方式有双方协商,第三者调解,仲裁机关仲裁和法院审理。解决争议的方式应在合同中明确规定。

二、委托合同的主要法律责任

1. 受托人总是以委托人的名义进行活动。
2. 委托合同以双方当事人相互信任为基础。
3. 委托合同的标的是实施法律性质的行为。
4. 委托合同可以有偿的,也可以是无偿的。

三、委托人的主要损害赔偿责任

1. 因委托人指示不当致使受托人损失,委托人在受托人之外另行委托第三人处理委托事务并由此给受托人造成损失的,委托人应承担损害赔偿责任。

2. 委托事务未完成或合同未到期委托人单方面要求提前解除合同关系并给受托人造成损失,委托人负损害赔偿责任。

3. 委托人自身没有过错,受托人所受损害是由第三人的加害行为造成的,若加害的第三人不明,或无资力、或无过失而不能或不应负赔偿责任时,受托人只能请求委托人予以赔偿。

4. 在委托合同中的委托人为2人以上时,如合同中无特别约定,各个委托人应对受托人承担连带责任。

四、受托人的主要损害赔偿责任

1. 有偿的委托合同,因受托人的过错给委托人造成损失的,委托人可以请求受托人赔偿损失。

2. 无偿的委托合同,因受托人故意或者重大过失给委托人造成损失的,委托人可以请求受托人赔偿损失。

3. 受托人超越受托权限而给委托人造成损害的,受托人应承担赔偿责任。但受托人若能举证证明自己无过错时,则可免除责任。

4. 委托事务未完成或合同未到期的情况下,受托人单方面要求提前解除合同关

系并由此委托人造成损失的,除不可归责于受托人的事由外,受托人应负损害赔偿责任。

5. 因委托人死亡或者丧失行为能力而其继承人或法定代理人尚未承受委托事务时,受托人不应结束受托事务的处理,否则因此造成的损失应由受托人承担赔偿责任。

6. 委托合同的受托人为2人以上时,如合同中无特别约定,各受托人应对委托人承担连带责任。

五、委托合同中委托人的义务

依《合同法》的规定,委托人在履行委托合同时,应积极履行以下义务:

1. 支付报酬。在有偿合同中,委托人必须向受托人支付约定的报酬。《合同法》第405条规定:“受托人完成委托事务的,委托人应当向其支付报酬。”

2. 支付费用的义务。支付费用,是指受托人为完成委托人委托的事务而必须支出的费用,如交通费、住宿费、手续费等,如果委托人不支付这些必要的费用,受托人就有可能因经济上的原因而解除合同。

3. 赔偿损失的义务。

委托人对于受托人在处理委托事务中因非自身的过错造成的损失,承担赔偿责任。有如下三种情况:

(1)委托人对受托人的指示造成的损失,应承担赔偿责任;

(2)委托人的过错致受托人受到损失,应承担赔偿责任;

(3)委托人经受托人同意,可以在受托人之外委托第三人处理委托事务,因此而给委托人造成的损失,应承担赔偿责任。

六、委托合同中受托人的义务

依《合同法》的规定,受托人在履行委托合同时,需要履行以下义务:

1. 报告的义务。

《合同法》第401条规定:“受托人应当按照委托人的要求,报告委托事务的处置情况。委托合同解除时,受托人应当报告委托事务的结果。”受托人完成了委托人的委托,应当向委托人报告委托事项的处置结果。

2. 依合同约定处置委托事务的义务。

《合同法》第399条规定:“受托人应当按照委托人的指示处理委托事务。”受托人应按照委托人的指示亲自处理委托处理的事务,需要变更委托事务,须经委托人同意。

3. 交付财产的义务。

《合同法》第404条规定:“受托人处理委托事务取得的财产,应当转交给委托

人。”该条的规定明确了受委托人只要是处理委托事务取得的财产,都应当交给委托人,不论这些财产是以委托人的名义还是以受托人的名义,也不论是由受委托人取得还是因转委托由第三人取得。

4. 承担损害赔偿的义务。

因受委托人的原因造成委托人的损失,受委托人有进行赔偿的责任。《合同法》第406条对受委托人的赔偿作了如下规定:

(1)有偿的委托合同,因受托人的过错给委托人造成损失,委托人可以要求赔偿损失;

(2)无偿的委托合同,因受托人的故意或者重大过失给委托人造成损失的,委托人可以要求赔偿损失;

(3)受托人超越权限给委托人造成损失的,应当赔偿损失。

七、委托合同的终止

委托合同的终止可以分为委托合同的一方当事人任意解除委托合同和按照法定程序终止委托合同两种情况。《合同法》第410条规定:“委托人或者受托人可以随时解除委托合同。因解除委托合同给对方造成损失的,除不可归责于该当事人的事由以外,应当赔偿损失”。该条的规定是基于《合同法》的相关规定和委托合同建立的基础——相互信任而制定的,它不仅适用于有偿委托合同,也适用于无偿委托合同,还适用于有期限的委托合同和无期限的委托合同的当事人。该条规定的“可以随时解除委托合同”是指当事人认为适合解除合同的时间,但是如果发生下列两种情况,委托合同不得终止:

1.《合同法》第412条规定的情形,即“因委托人死亡、丧失民事行为能力或者破产,致使委托合同终止将损害委托人利益的,在委托人的继承人、法定代理人或者清算组织承受委托事务之前,受托人应当继续处理委托事务”。

2.《合同法》第413条规定的情形,即“因受托人死亡、丧失民事行为能力或者破产,致使委托合同终止的,受托人的继承人、法定代理人或者清算组织应当及时通知委托人。因委托合同终止将损害委托人利益的,在委托人作出善后处理之前,受托人的继承人、法定代理人或者清算组织应当采取必要措施”。

同时,《合同法》第411条规定:“委托人或者受托人死亡、丧失民事行为能力或者破产,委托合同终止,但当事人另有约定或者根据委托事务的性质不宜终止的除外”。本条是指因委托合同的一方当事人不能继续在享有委托合同的权利范围内履行义务,承担因此而产生的民事责任时,委托合同已失去实际存在的意义而自然终止。该条对产生这种原因而终止的委托合同的范围作了限制性规定;但当事人另有约定或者根据委托事务的性质,不宜终止的除外。

第二节 委托与代理合同应注意的问题

一、订立委托合同应注意的问题

委托合同的订立是当事人双方的意思表示一致的结果,当事人的这种内在意思需要以一定方式表达于外部,以便对方当事人能够了解其涵义,并相应作出是否予以接受的意思表示,从而才有可能达成意思表示一致的结果。当事人的内心意思表示一致有两种表达方式:口头委托合同和书面委托合同。当事人在订立合同时应注意以下几个问题:

1. 调查了解受托人的身份,防止被诈骗。委托合同虽然以当事人的相互信任为基础,但在实践中,委托人往往被受托人的花言巧语所欺骗,在预付了报酬和费用后,才发现上当受骗。

2. 内容合法,防止违法犯罪。我国《合同法》明确规定,只有依法订立的合同才受法律的保护,因此当事人在订立合同时,必须注意合同内容的合法性问题。

3. 委托权限明确。委托授权明确与否,是确定受托人是否履行义务以及是否正确履行义务的关键,也是确定事务处理的后果是否应由委托人承受的关键,因此当事人在订立合同时应注意要授权明确。

4. 受托人的免责条款。受托人承受适当的合同义务,是受托人认真履行事务处理义务的重要条件,合同中不当免责条款对委托人来说不公平。

二、委托合同中受托人主体资格应注意的问题

对于受托人的资格《合同法》没有明确规定,因此,受托人资格问题只能通过其他法律加以认定。据一般的法学理论,受托人应当包括法人与自然人。法人作为受托人,有其法律人格的限制。委托人选择法人作受托人时必须对该法人的经营范围加以确凿考证,以避后患。委托人对受托法人的经营范围的考证有两个方面内容:

其一,核实法人的营业执照。法人的营业执照详细记载了法人的经营范围。

其二,考证该营业执照是否属于该法人。只有对受托人进行很好的考证,才能尽可能降低委托风险。

三、委托合同形式应注意的问题

委托合同形式上的欺诈陷阱主要是委托方拒绝承认口头形式的委托合同,委托方故意用口头形式的委托合同欺诈受托方,原因有二:

其一,与受托方有某种暗中的过节,想借机报复受托方,让其遭受一定的经济损失。

其二,为拒付受托方劳动报酬。不过,委托合同在形式上有纠纷主要表现为风险。

风险是一种随机行为,委托方事先没有欺诈受托方的心态,只是在受托方完成委托事务之后,委托方在接收委托成果时从经济利益角度出发,认定委托事物成果超出自己事先所预料的经济目的,自己如果接收成果,将承担一定的经济损失,为了转移损失而否认口头协议。导致这类风险的原因有二:第一是立法上的模糊性。第二是我国公民法律观念淡薄,情与法的选择中,一般选择用感情行事,委托合同中的表现更为突出。委托合同建立的基础是委托人与受托人之间的信任,委托人与受托人相互间的信任滋养当事人对合同形式的随意性,由于利益驱使,委托人与受托人翻脸在所难免。

四、委托合同信用方面应注意的问题

通常来说,委托制度和代理制度都是以相互信任为基础的,没有彼此间的信任就无法建立委托关系。事实上,受托人正是利用委托人对其信任,或者委托人因过分相信受托人的能力,从而导致委托合同落空,委托人利益遭受重大损失。委托人应当对此提高警惕,从多个方面、多角度地考查受托人。一方面要对受托人进行历史考证,即历史地考查受托人(法人和自然人)是否曾经发生不讲信用,而导致其原委托人的利益遭受损失的情形。同时,还应考证受托人的经济能力,以避免因受托人的原因而使委托人的利益遭受损失,委托人得不到经济补偿的风险。

五、转委托方面应注意的问题

转委托合同指受托人在委托人同意的基础上,将委托事务全部或部分交由第三人完成。或在紧急情况下,为了委托人的利益,直接将委托事务交第三人执行。转委托合同在履行过程中的风险表现为:委托人可以就委托事务直接指示转委托的第三人,委托人指示的内容如果超越了受托人与第三人签订的转委托内容,第三人利用委托人的指示,欺诈委托人,造成委托人利益的损失,受托人还将承担对第三人的选任不尽注意义务的法律风险,给受托人造成不必要的损失。

六、委托合同中责任分配应注意的问题

无论是受托人缺陷,还是受托人信用不足所带来的风险,产生风险的根源都在受托人身上。要防范乃至杜绝此类风险,应高举法律的利器:责任分配。我国《合同法》第406条规定:“有偿的委托合同,因受托人的过错给委托人造成损失的,委托人可以要求赔偿损失。无偿的委托合同,因受托人的故意或者重大过失给委托人造成损失

的,委托人可以要求赔偿损失。”据此,因受托人问题而导致委托合同落空的法律责任的分配原则适用过错原则。即谁有过错,谁将承担相应的责任。有偿的委托合同,受托人只要有一般过错,则应赔偿委托人的损失;无偿的委托合同,受托人必须有重大过错,才应赔偿委托人的损失。赔偿损失的范围,应当以直接损失为准。对于委托人的间接损失,即可得益之损失,一般不予赔偿。

七、解除合同应注意的问题

我国《合同法》第405条规定:“因不可归责于受托人的事由,委托合同解除或者委托事务不能完成的,委托人应当向受托人支付相应的报酬。”立法上对受托人对第三人的选任的法律规定的规定属于一种严格责任。其目的在于督促受托人特别注意义务,以保护委托人的利益不受损害。要从立法上对此种风险进行防范目前难以实现。所以,在实践中对这种风险的防范成为惟一的措施。目前较普遍的作法是受托人与委托人约定,如果委托人对第三人的指示超越转委托内容未经受托人同意,受托人与委托人之间的委托合同解除。

第三节 经典案例分析与点评

经典案例

某市长风电器厂与某市龙家科贸发展有限公司签订了一份委托合同,合同约定龙家科贸发展有限公司为长风电器厂代购一批货物,双方在合同中明确规定了各自权利义务关系。合同生效后,龙家科贸发展有限公司根据长风电器厂的委托,以自己的名义与得胜科贸发展有限公司签订了一份购销合同,龙家科贸发展有限公司在与得胜科贸发展有限公司签订购销合同时,并没有说明自己是长风电器厂的受托人。在购销合同生效后,得胜科贸发展有限公司因人力、物力、才力等因素,根本无法有效地组织货源,无法准时交付货物。因为得胜科贸发展有限公司不能有效组织货源,龙家科贸发展有限公司也就不能完成委托合同中约定的委托事项。龙家科贸发展有限公司向长风电器厂通知相关情况后,长风电器厂直接找得胜科贸有限公司要求其承担违约责任。得胜科贸发展有限公司认为,其不知道长风电器厂与龙家科贸有限公司存在委托合同,否则就不会与龙家科贸有限公司签订合同。长风电器厂曾经与得胜科贸发展有限公司有生意往来,但合作不愉快,以后再无商务往来。最终,得胜科贸发展有限公司拒绝了向长风电器厂承担违约责任。

分析与点评

本案涉及到受托人以自己的名义与第三人签订的合同对委托人与第三人的约束力问题。《合同法》规定,受托人以自己名义与第三人订立的合同,若要对委托人与第三人产生直接的约束力,就必须使第三人在与受托人订立合同时知道委托人和受托人之间的代理关系。本案中,龙家科贸发展有限公司以自己名义与得胜科贸发展有限公司签订购销合同时,得胜科贸发展有限公司并不知道龙家科贸发展有限公司是长风电器厂的受托人,因此,本购销合同对得胜科贸发展有限公司并没有直接的约束力。

受托人以自己的名义与第三人订立的合同对委托人和第三人无直接约束力的,第三人不履行合同义务,受托人也无法向委托人履行义务的,受托人可以将第三人的有关情况告诉委托人,委托人可以直接要求第三人履行义务。本案中,长风电器厂与龙家科贸发展有限公司有不良贸易记录,彼此之间并不愿意订立合同。龙家科贸发展有限公司与的受托人得胜科贸发展有限公司订立购销合同时,并不知道长风电器厂和龙家科贸发展有限公司之间的委托关系。如果得胜科贸发展有限公司知道长风电器厂和龙家科贸发展有限公司之间的委托关系,就不会与龙家科贸发展有限公司订立购销合同。因此,长风电器厂不能直接要求得胜科贸发展有限公司履行购销合同义务,得胜科贸发展有限公司也可以拒绝直接向长风电器厂履行义务。

第四节 委托与代理合同示范文本

一、租赁委托合同

(示范文本)

合同编号:_____

委托方:_____ 签订地点:_____

受托方:_____ 签订时间:_____

根据租赁项目的批准文件_____和乙方的_____《租赁项目申请书》,并依据下述各款规定,甲方接受乙方的租赁委托,代理乙方承租下列物品:

第一条 租赁物件:_____

第二条 租赁费及有关条件

1. 租赁费总额:_____ (大写:_____)

租赁期自提单之日起算,自租赁期起算日起满_____个月的当天为第一次支付日,以后每满_____个月支付1次,共支付_____次,即租赁期结束。

2. 其他有关费用,如本合同附表《_____估价单》所列。

3. 在本合同生效日后30天内,甲方将按租赁业务和国际贸易习惯做法,代表乙方签订租赁合同。该租赁合同生效后,甲、乙双方均有履行该合同的责任和义务。

第三条 租赁物件交接

1. 租赁物件装船后,甲方应适时向乙方发出“到货通知”,并负责在到货后代办进口许可、报关、保险、提货、托运等有关手续,所需费用由乙方承担。

2. 乙方接货后,应立即在商检部门的督导下开箱检验。检验无讹后,即可安装使用。如检验结果与合同及其附件规定不符,应立即申请商检部门检验并出具商检证书,最迟应在合同规定的索赔期到期日10天前,通知甲方对外提出索赔。

第四条 费用结算办法

1. 本合同附表所列国内外费用系估算额,实际支付时,按附表说明事项办理。

2. 有关各期租赁费的结算办法,乙方应在甲方发出的付款通知规定的期限内,将本期应支付的租赁费划拨至甲方账户。甲方在对外结算后,以原始发票金额为准开列结算清单,多退少补。倘乙方未能按期划拨,甲方将依据本合同通过银行向乙方(开户行_____账号:_____)托收。在此情况下,甲方按本期迟付额每月向乙方加收2%的滞纳金,不足1个月按1个月计算。

3. 本合同附表所列明的国内有关费用,系指乙方应向国内有关单位缴纳的进口关税、进口工商税、港口及陆运杂费和银行费用等概算额。结算办法同本款第1、2条。

4. 甲方代理费按租赁费总额的2%,于到货时一次性计收。不足5万美元的租赁项目,按2.5%计收,结算办法同本款第2条。

第五条 担保单位及责任

为确保租赁合同的履行,甲、乙双方同意_____为乙方的担保单位。担保单位有责任监督乙方按期执行合同并在乙方无力支付租赁费及其他费用时,代乙方履行付款责任。

第六条 合同的生效

本合同一式二份,经甲、乙双方签章,并由乙方担保单位盖章担保后生效。副本按需要分送有关部门备查。第_____号《租赁合同》和本合同所附第_____号估价单为本合同不可分割的组成部分。

第七条 其他未尽事宜:

委 托 人 委托人:(章) 住所: 法定代表人: 身份证: 委托代理人: 电话: 传真: 开户银行: 账号: 邮政编码:	受 托 人 买受人:(章) 住所: 法定代表人: 身份证: 委托代理人: 电话: 传真: 开户银行: 账号: 邮政编码:	鉴(公)证意见: 鉴(公)证机关(章) 年 月 日
--	--	--

监制部门:

印制单位:

二、委托销售合同

(示范文本)

合同编号:_____

委托方(甲方):_____

签订地点:_____

代销方(乙方):_____

签订时间:_____

第一条 甲方委托乙方代销下列商品:_____

第二条 上列代销价格按以下办法执行:_____

第三条 商品包装应按运输部门规定办理,否则运输途中损失由甲方负责。如因不符运输要求,乙方代为改装及加固,其费用由甲方负责。

第四条 交货地点:凭乙方发货通知单,由甲方代办托运直拨至购货单位。

第五条 代销商品发货数量必须根据乙方通知。

第六条 手续费收取与结算按下列办法:按销货款总额_____%收取手续费;待乙方收到货款后,即给甲方结算并扣回代垫费用。

第七条 甲方代销商品应与样品相符,保质保量,代销数量、规格、价格,有效期内如有变更,甲方必须及时通知乙方,通知到达前,已由乙方签出的合同,应照旧履行。如因质量或供应脱节而造成的损失和费用(包括手续费),均由甲方负责。

第八条 附则:_____

第九条 本协议一式____份,甲方____份,乙方____份,自签订日起生效,有效期____月。

委 托 人	受 托 人	鉴(公)证意见:
委托人:(章)	买受人:(章)	
住所:	住所:	
法定代表人:	法定代表人:	
身份证:	身份证:	
委托代理人:	委托代理人:	
电话:	电话:	
传真:	传真:	
开户银行:	开户银行:	鉴(公)证机关(章)
账号:	账号:	
邮政编码:	邮政编码:	年 月 日

监制部门:

印制单位:

三、授权委托书

(示范文本)

合同编号:_____

委托单位:_____

法定代表人:_____

委托人姓名:_____ 工作单位:_____

职务:_____ 职称:_____

受委托人姓名:_____ 工作单位:_____

职务:_____ 职称:_____

现委托上列受委托人在我单位与_____因_____

纠纷一案中,作为我方诉讼代理人。

代理人_____的代理权限为:_____

代理人_____的代理权限为:_____

委托单位:_____ (盖章)

法定代表人:_____ (签名)

_____年_____月_____日

四、物业管理委托合同

(示范文本)

合同编号:_____

甲方(委托方):_____业主管理委员会

地 址:_____

邮 码:_____

电 话:_____

法定代表人:_____

职 务:_____

乙方(受委托方):_____物业管理公司

地 址:_____

邮 码:_____

电 话:_____

法定代表人:_____

职 务:_____

为加强_____小区(大厦)的物业管理,保障房屋和公用设施的正常使用,为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境,根据_____市物业管理方面的法规和政策,经双方友好协商,达成如下协议。

第一条 物业管理内容

1. 甲方将位于_____区_____路的_____范围内的物业委托给乙方实行统一管理,综合服务。

2. 管理事项包括:

(1)房屋的使用、维修、养护;

(2)物业范围的公用设施、设备及场所(地)(消防、电梯、机电设备、路灯、走廊、自行车房、棚、园林绿化地、沟、渠、池、井、道路、停车场等)的使用、维修和管理;

(3)清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作);

(4)公共生活秩序;

(5)文娱活动场所;

(6)便民服务网点及物业范围内所有营业场所;

(7)车辆行驶及停泊;

(8)物业档案管理;

(9)授权由物业管理公司管理的其他事项。

第二条 委托物业管理形式:

承包经营、自负盈亏。

第三条 物业管理期限

委托管理期限为_____年,自_____年____月____日起到_____年____月____日止。

第四条 双方权利、义务

甲方权利、义务

1. 根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实施物业管理;
2. 监督乙方对公用设施专用基金的合理使用,并按公用设施专用基金管理办法拨付给乙方;
3. 按市政府规定的比例提供商业用房(总建设面积的 0.5%)_____平方米给乙方,按月租金_____元租用,并负责办理使用手续;
4. 给乙方提供管理用房_____平方米(其中办公用房_____平方米,员工宿舍_____平方米),按月租金_____元租用;
5. 负责向乙方提供本住宅区工程建设竣工资料一套并在乙方管理期满时予以收回;
6. 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;
7. 对乙方的管理实施监督检查,每半年一次考核评定,如因乙方完不成第五条规定的目标和指标或管理不善造成重大经济损失,有权终止合同;
8. 负责确定本住宅区管理服务费收费标准;
9. 委托乙方对违反物业管理法规和规章制度以及业主公约的行为进行处理;包括予以罚款、责令停工、责令赔偿经济损失,以停水、停电等措施对无故不缴有关费用或拒不改正违章作业责任人进行催交、催改;
10. 协助乙方做好宣传教育、文化活动,协调乙方与行政管理部门、业主间的关系;
11. 政策规定由甲方承担的其他责任。

乙方权利、义务:

1. 根据有关法律、法规,结合实际情况,制订本住宅区物业管理的各项规章制度;
2. 遵守各项管理法规和合同规定的要求,根据甲方授权,对本住宅区物业实施综合管理,确保实际管理目标、经济指标,并承担相应责任,自觉接受甲方检查监督;
3. 根据住宅区内大、中修的需要制订维修方案,报甲方审议通过后,从公用设施专用基金中领取所需的维修经费;
4. 接受甲方对经营管理过程中财务账目的监督并报告工作,每月向甲方和住宅区管理部门报送一次财务报表,每 3 个月向全体业主张榜公布一次管理费收支账目;
5. 对住宅区的公用设施不得擅自占用和改变其使用功能,乙方如在住宅区内改扩建完善配套项目,须报甲方和有关部门批准后方可实施;
6. 乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员;
7. 建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

8. 负责测算住宅区管理服务收费收费标准并向甲方提供测算标准与依据,严格按照甲方审议通过的收费标准收取,不得擅自加价;

9. 有权依照甲方委托和业主公约的规定对违反业主公约和物业管理规章制度的行为进行处理;

10. 在管理期满时向甲方移交全部专用房屋及有关财产、全部物业管理档案及有关资料;

11. 开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作;

12. 有权选聘专营公司承担住宅区物业管理的专项业务并支付费用,但不得将住宅区物业管理的整体责任及利益转让给其他人或单位。

第五条 物业管理目标和经济指标

1. 各项管理指标执行物业行政主管部门规定的各项标准,要求住宅区在乙方接管后____年内达到____标准。

2. 确保年完成各项收费指标____万元,合理支出____万元,乙方可提成所收取管理费的____%作为经营收入。

第六条 风险抵押

1. 乙方在合同签订之日起3日内向甲方一次性支付人民币____元,作为风险抵押金。

2. 乙方完成合同规定的管理目标和经济指标,甲方在合同期满后3日内退还全部抵押金及银行活期存款利息。

3. 如由于甲方过错致使本合同不能履行,由甲方双倍返还抵押金并赔偿乙方经济损失。

4. 如由于乙方过错致使合同不能履行,乙方无权要求返还抵押金,并应赔偿甲方经济损失。

第七条 奖罚措施

1. 在各项管理目标、经济指标全面完成的前提下,管理费如有节余,甲方按节余额____%奖励乙方。

2. 如该住宅区被评为全国、省、市文明住宅小区,甲方分别奖励乙方人民币____元(全国)、____元(省)、____元(市);获得上级部门单项奖或有关荣誉的奖金另订;如在乙方管理期间,由乙方获得的文明小区称号被上级部门取消,则乙方应全部返还上述奖金及银行活期存款利息。

3. 如果甲方不完成应负的合同责任,由此而影响乙方的承包管理目标和经济指标,或给乙方造成直接经济损失,甲方应当给予补偿或承担相应责任。

4. 如果乙方没有完成合同责任或管理目标和经济指标,甲方应当责成乙方限期改正,情节严重的处以人民币____至____元的罚款,直至终止合同,经济损失由乙方承担。

5. 由乙方管理不善或重大失误,造成住户经济损失或生活严重不便的,应当赔

偿甲方或业主及使用人的经济损失。

第八条 合同更改、补充与终止

1. 经双方协商一致,可对本合同条款进行修订更改或补充,以书面合同为准。
2. 合同规定的管理期满,本合同自然终止,各方如欲续订合同,须于期满前3个月向对方提出书面意见。
3. 合同终止后,乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

第九条 其他事项

1. 本合同执行期间,如遇不可抗拒的自然灾害(台风、洪水、地震等),造成经济损失的,双方应相互体谅,共同协商、合理分摊。
2. 本合同自签订之日起生效;附件1、2、3、4……为合同的有效组成部分。
3. 本合同正本一式三份,甲、乙双方和物业管理部各执一份,具有同等法律效力。
4. 双方如对合同发生争议,协商不成的,诉请人民法院解决。

委 托 人	受 托 人	鉴(公)证意见:
委托人:(章)	买受人:(章)	
住所:	住所:	
法定代表人:	法定代表人:	
身份证:	身份证:	
委托代理人:	委托代理人:	
电话:	电话:	
传真:	传真:	
开户银行:	开户银行:	鉴(公)证机关(章)
账号:	账号:	
邮政编码:	邮政编码:	年 月 日

监制部门: 印制单位:

- 附:1.《住宅区物业情况一览表》(略)
2.《住宅区物业年收支测算表》(略)
.....

五、委托培育良种合同

(示范文本)

合同编号:_____

甲方(委托方):_____
地址:_____ 邮码:_____ 电话:_____
法定代表人:_____ 职务:_____