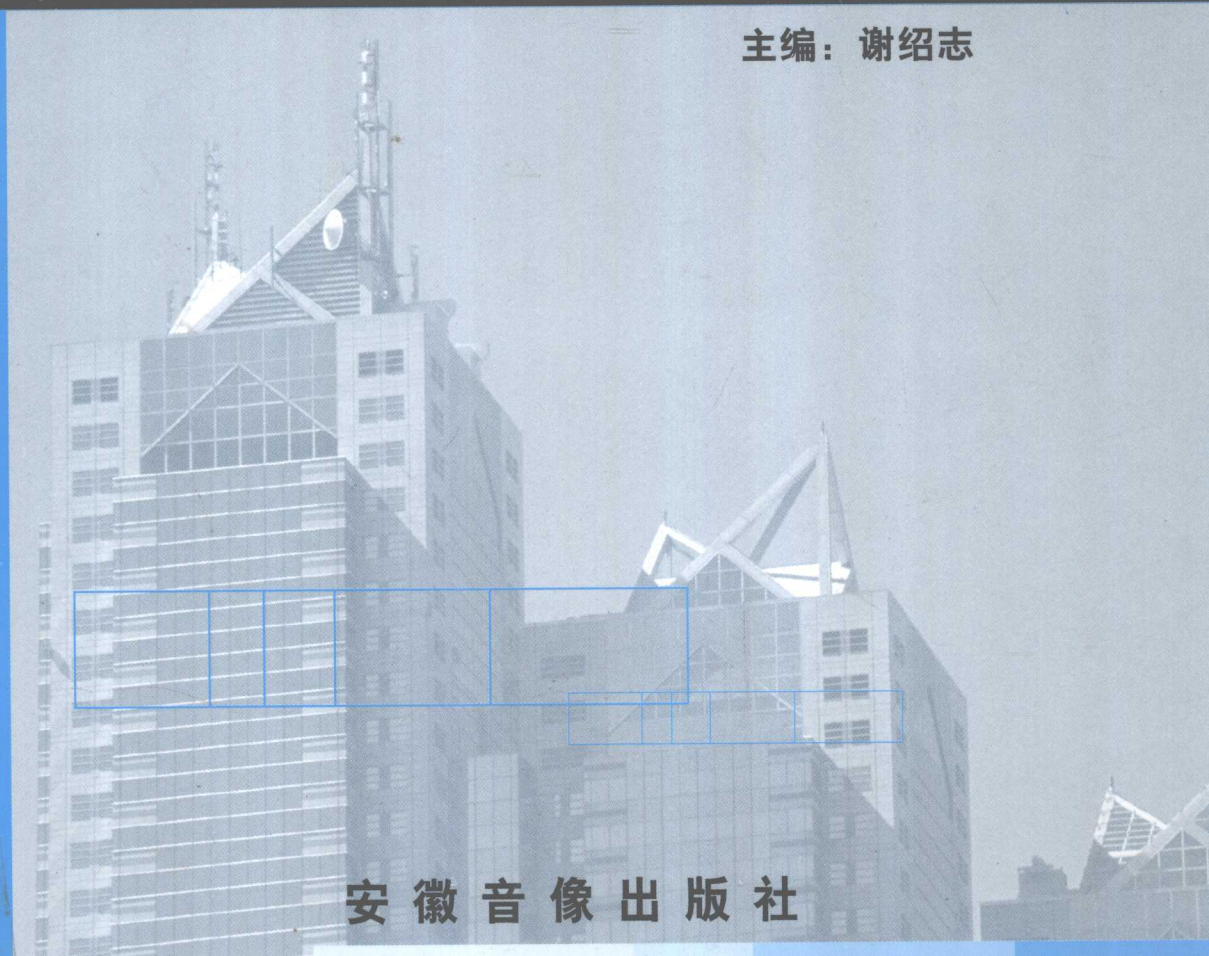


物业管理与 招标投标

实务全书

主编：谢绍志



安徽音像出版社

物业管理与招标投标 实务全书

主 编 谢绍志

(三)

本书是《物业管理与招标投标实务全书》光盘的使用说明与对照阅读手册

江苏工业学院图书馆
藏书章

安徽音像出版社

第五章 项目承包、出租类合同文本

第一节 企业承包经营合同

发包方：_____

法定代表人：_____ 地址：_____

承包方：_____

法定代表人：_____ 地址：_____

双方根据平等、自愿、诚实信用的原则，经协商订立本合同。

一、发包方自愿将_____发包给_____，由其进行承包经营。

二、承包期限自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止，共_____年。

三、上交利润数额

1. 承包方上交利润包干基数为_____。

2. 承包方按_____递增_____ %比例上交利润。

3. 承包方上交利润时间按_____计算，即_____年_____月交_____元；_____年_____月交_____元；_____年_____月交_____元；_____年_____月交_____元；_____年_____月交_____元。

四、经营范围

承包方应在工商税务部门核准登记的营业范围内进行经营活动。

五、承包前的债权债务处理

承包方在接手该企业承包经营权前，由于发包方经营或管理所造成的该企业的

一切债权债务由发包方负责。

六、承包期满的债权债务处理

承包期满承包方应按合同约定日期将该企业经营权转交给发包方，承包方对在承包期限内所发生的债权债务自行清理，承包方应保证在将经营权转交给发包方时该企业承包方承包经营所发生的债权债务明确。

七、双方权利和义务

(一) 发包方：

1. 应按承包合同规定，监督企业管理好资产，监督企业依法经营，照章纳税，履行合同；做好指导、协调、服务工作。发包方有权对企业进行季度或年度审计。

2. 承包方因经营管理不善，在_____时间内完不成上交利润_____%，或严重违法经营，或_____的，发包方可解除承包合同。

3. 按合同规定兑现奖罚条款。

4. 发包方不得无故干扰承包方对该企业的正常合法经营活动。

5. 不得随意解除本合同。

6. 其他：_____。

(二) 承包方：

1. 承包方的经营者_____对企业的生产经营管理活动负有全面责任，按照《中华人民共和国公司法》的规定和发包方的授权行使职权。

2. 在国家法律、政策、计划允许的范围内，承包方有权建立以经营者为首的生产经营管理系统。

3. 承包方必须遵守国家法律，执行国家政策和计划，完成合同规定的各项指标和任务，维护国家、企业和职工的合法权益，正确处理企业内部的分配关系。

4. 承包方完成或超额完成承包指标时，分别下列情况，对企业经营者进行奖励：

(1) _____。

(2) _____。

(3) _____。

5. 承包方完不成承包指标时，分别下列情况，对企业经营者进行处罚：

(1) _____。

(2) _____。

(3) _____。

6. 承包方不得在未经发包方书面许可的情况下擅自将该企业转包。

7. 承包方对于发包方对企业的审计工作必须予以配合,并承担由于审计工作所支付的全部费用。

8. 其他: _____。

八、违约责任

1. 发包方违约或非法干预,给承包方造成经济损失,相应调整当年上交利润或延长承包期限。

2. 承包方完不成上交利润指标,由经营者和其他负责人按合同规定赔偿。

3. 如承包方提供虚假财会报表或不予配合审计工作,发包方有权解除本合同。

九、解决合同纠纷的方式:执行本合同发生争议,由当事人双方协商解决。协商不成,双方同意由_____仲裁委员会仲裁(当事人双方不在本合同中约定仲裁机构,事后又没有达成书面仲裁协议的,可向人民法院起诉)。

十、双方如有未尽事宜另行协商解决,合同期满经双方合意可续签该合同。

十一、本合同自_____起生效。合同正本一式两份,发包方、承包方各执一份,副本一式_____份,分送_____。

发包方:(盖章)

承包方:(盖章)

法定代表人:(盖章)

法定代表人:(盖章)

签约日期: 年 月 日 签约地点:

第二节 项目承包经营合同

甲方(发包方): _____

地址: _____ 邮政编码: _____

法定代表人: _____ 职务: _____ 联系电话: _____

乙方(承包方): _____

地址: _____ 邮政编码: _____

法定代表人: _____ 职务: _____ 联系电话: _____

甲乙双方为了能够为_____物业小区住户提供价格优惠、质量优秀的物业

服务,双方在平等自愿、互惠互利的原则下,就甲方将_____ (项目)以承包经营的方式,交由乙方经营管理,并由乙方按期向甲方支付承包金的事宜达成一致意见,特订立本合同。

第一条 项目名称、经营范围、经营方式

承包项目名称为:_____

该项目的经营范围为:_____

该项目的经营方式为:_____

第二条 承包经营期限

该项目的经营期限即为本合同的有效期间。

本合同的有效期限为_____年,自_____年_____月_____日始至_____年_____月_____日止。

合同期满经双方协商一致可以续签合同。

第三条 项目承包金、承包金支付方式及期限

1. 双方决定项目承包金为:每年人民币_____元。

2. 承包金支付方式及期限为:

(1) 年一次性支付。

应于每年_____月_____日之前交付。

(2) 承包金分期支付。

每年_____月_____日之前交承包金_____元;

每年_____月_____日之前交承包金_____元;

每年_____月_____日之前交承包金_____元;

每年_____月_____日之前交承包金_____元。

乙方不得因经营亏损等原因拖欠承包金。

第四条 承包经营责任

乙方承包经营期间,只能按照本合同的规定的项目进行合法经营。

乙方在承包经营期间,因经营项目本身或经营不当等原因产生的与消费者及其他第三者的纠纷,由乙方自行解决和承担责任。乙方在经营期间产生的债务由乙方自行承担。

第五条 承包经营场地、设备设施的所有权及维修

经营场地及设备设施的所有权为甲方（或项目开发商）享有；

场地、设备设施的小修由_____方负责，费用由_____方承担；

场地、设备设施的大修由_____方负责，费用由_____方承担；

乙方应合理使用场地、设备设施，不得擅自变更其使用用途，如因经营需要而改变场地设备设施的使用用途的，应事先得到甲方的书面许可。

乙方对承包经营场地进行装饰装修的，应保证其装饰装修行为不影响物业小区内的住户正常生活。乙方的装饰装修方案应报甲方批准后方可实施。乙方进行装饰装修的费用由乙方自行负担，合同终止后甲方无偿收回乙方的装饰装修。

第六条 甲方对乙方的管理

乙方及乙方员工的活动应符合甲方物业小区的各项管理规定。

为了便于甲方物业小区的管理，甲方有权直接或委托第三方对乙方及乙方的员工进行管理，以确保乙方及其员工的行为不妨碍甲方物业小区的正常生活。

乙方应保证其承包经营场地、设备设施的美观整洁。

甲方将不定期地对乙方承包经营活动开展住户满意率的调查活动。乙方应努力提高住户的满意率。

住户满意率调查的方式为：_____。

_____。

第七条 水、电、煤气及采暖等费用的负担

在乙方承包经营期间产生的水费、电费、煤气费和采暖费等费用由_____方负责交纳。

交纳方式及时间为：水费_____；

电费_____；

煤气费_____；

采暖费_____；

其他费用_____。

第八条 项目营业执照的办理及乙方内部对员工的管理

项目营业执照由_____方负责办理；费用由_____方负责承担。

项目营业执照续展由_____方负责办理；费用由_____方负责承担。

乙方应对其聘请或雇佣的员工进行职业纪律和职业道德的教育，并对员工进行必要的业务培训，以保证员工能够正确地完成经营活动。

乙方应负责其员工的工资及各项福利待遇。

员工的工资及各项福利待遇为：

第九条 税金的代缴

乙方应将其营业收入等资料如实向甲方报告，以便甲方为乙方代缴税金。

甲方为乙方代缴的税金由乙方于纳税日前_____日内支付给甲方。

第十条 其他

1. 乙方应负责其承包经营场地内的治安与消防工作，其治安与消防工作应符合国家与地方的标准。相关政府职能部门或甲方发现乙方的治安或消防工作存在隐患时，有权要求乙方进行整改，乙方接到整改通知后，应立即进行整改。

2. 因甲方物业小区开发、规划等原因要求提前解除合同的，甲方应于_____日前通知乙方，因解除合同给乙方造成损失的，甲方可给予适当经济补偿。

3. 乙方在经营活动中，针对住户的投诉应及时、合理地予以解决。乙方对住户投诉的回复率应达到 100%。

4. _____。

第十一条 不可抗力

在履行本合同的过程中出现不能预见、不可避免如地震、洪水等情况造成损失的，甲乙双方互相免责，但双方应尽量避免损失的扩大，对扩大部分的损失责任方应予赔偿。

第十二条 违约责任

1. 乙方应合法经营，并不得超出本合同规定的经营范围，否则甲方有权要求乙方支付_____万元的违约金并可解除本合同。

2. 乙方应正确使用承包经营场地、设备设施，不得擅自改变其使用用途和损毁，否则乙方应予赔偿并恢复原状，情节严重的甲方有权要求乙方支付_____万元的违约金并可解除本合同。

3. 乙方应严格按照本合同的规定交纳承包金，否则甲方有权按日_____‰的比例向乙方收取滞纳金；乙方拖欠承包金满_____日的甲方有权解除本合同。

4. 乙方将承包项目擅自转包的，转包行为无效，因转包所产生的后果由乙方

承担。给甲方造成损失的乙方应赔偿,给第三方造成损失的乙方应赔偿。乙方擅自转包的甲方可解除合同。

5. 乙方应按期交纳水、电、煤气、采暖等费用,否则应_____。

6. 乙方在承包经营期间产生的与消费者或第三者之间的责任,乙方应及时合理地解决,因乙方拒不解决或解决不及时、不合理等原因造成消费者或第三者损失的,乙方应予赔偿,给甲方造成损失的乙方应负责赔偿,情节严重的甲方有权解除本合同。

7. 乙方使用承包经营场地出现治安或消防隐患时,政府有关职能部门或甲方要求乙方整改,而乙方未能及时整改或拒不整改的,甲方有权要求乙方停业进行整改、支付_____违约金、直至解除合同。

8. 乙方拒不提供代缴税金的相关资料或提供的相关资料不真实或不支付税金金额的,甲方有权解除本合同及要求乙方赔偿甲方因此而产生的损失。

9. 甲方发现乙方在经营活动中有欺诈消费者行为,甲方有权立即解除合同。

物业小区住户满意率低于_____%,甲方有权要求乙方进行整改,乙方拒不整改的甲方有权解除合同。

乙方对住户投诉的回复率未达到100%的,甲方有权要求乙方整改,乙方拒不整改或整改后再次出现对住户投诉不处理的情况的甲方有权解除合同。

10. 除本合同本条规定的情形外,甲乙双方不得擅自解除本合同,擅自解除本合同的一方视为违约,守约方有权要求违约方支付_____万元的违约金。

11. _____。

第十三条 争议的解决

本合同未尽事宜,双方可签订补充协议进行约定。

在履行本合同过程中发生争议的,双方应平等协商解决。协商不成的双方可提交_____仲裁委员会解决,对仲裁委员会的裁决双方均应遵守。

本合同自双方签字、盖章,并经公证处公证后生效。本合同一式_____份,双方各执_____份,各份具有同等法律效力。本合同所有附件与本合同具有同等法律效力。

甲方:

乙方:

签订日期:

签订地点:

附件:经营场地及设施设备相关文件及清单(略)

第三节 项目出租经营合同

甲方（出租方）：_____

地址：_____ 邮政编码：_____

法定代表人：_____ 职务：_____ 联系电话：_____

乙方（承租方）：_____

地址：_____ 邮政编码：_____

法定代表人：_____ 职务：_____ 联系电话：_____

甲乙双方为了能够为_____ 住宅小区住户提供价格优惠、质量优秀的_____ 服务，双方在平等自愿、互惠互利的原则下，就甲方将_____（项目）以出租经营的方式，交由乙方经营管理，并由乙方按期向甲方支付租金的事宜达成一致意见，特订立本合同。

第一条 项目名称、经营范围、经营方式

项目名称为：_____。

该项目的经营范围为：_____。

该项目的经营方式为：_____。

第二条 经营期限

该项目的经营期限即为本合同的有效期间；

本合同的有效期限为_____ 年，自_____ 年_____ 月_____ 日始至_____ 年_____ 月_____ 日止。

合同期满经双方协商一致可以续签合同。

第三条 项目租金、租金支付方式及期限

1. 双方决定项目租金为：每年人民币_____ 元。

2. 租金支付方式及期限为：

(1) 年一次性支付。

应于每年_____ 月_____ 日之前交付。

(2) 年租金分期支付。

每年_____ 月_____ 日之前交付租金_____ 元；

每年_____月_____日之前交付租金_____元;

每年_____月_____日之前交付租金_____元;

每年_____月_____日之前交付租金_____元。

乙方不得因经营亏损等原因拖欠租金。

第四条 经营责任

乙方承租经营期间,只能按照本合同规定的项目进行合法经营。

乙方在承租经营期间,因经营项目本身或经营不当等原因产生的与消费者及其他第三者的纠纷,由乙方自行解决和承担责任。乙方在经营期间产生的债务和亏损由乙方自行承担。

第五条 经营场地、设备设施的所有权及维修

经营场地及设备设施的所有权为甲方(或项目开发商)享有;

场地、设备设施的小修由_____方负责,费用由乙方承担;

场地、设备设施的大修由_____方负责,费用由_____方承担;

乙方应合理使用场地、设备设施,不得擅自变更其使用用途,如因经营需要而改变场地设备设施的使用用途的,应事先得到甲方的书面许可。

乙方对承租场地进行装饰装修的,应保证其装饰装修行为不影响住宅小区内的住户正常生活。乙方的装饰装修方案应报甲方批准后方可实施。乙方进行装饰装修的费用由乙方自行负担,合同终止后甲方无偿收回乙方的装饰装修。

第六条 甲方对乙方的管理

乙方及乙方员工的活动应符合甲方住宅小区的各项管理规定。

为了便于住宅小区的 management,甲方有权直接或委托第三方对乙方及乙方的员工进行管理,以确保乙方及其员工的行为不妨碍住宅小区的正常生活。

乙方应保证其承租场地、设备设施的美观整洁。

甲方将不定期地对乙方经营活动开展住户满意率的调查活动。乙方应努力提高住户的满意率。

住户满意率调查的方式为:_____。

第七条 水、电、煤气及采暖等费用的负担

在乙方承租经营期间产生的水费、电费、煤气费和采暖费等费用由_____。

方负责交纳;

交纳方式及时间为:水费_____;

电费_____;

煤气费_____;

采暖费_____;

其他费用_____。

第八条 项目营业执照的办理及乙方对员工的内部管理

项目营业执照由_____方负责办理;费用由_____方负责承担。

项目营业执照年检由_____方负责办理;费用由_____方负责承担。

乙方应对其聘请或雇佣的员工进行职业纪律和职业道德的教育,并对员工进行必要的业务培训,以保证员工能够正确地完成经营活动。

乙方应负责其员工的工资及各项福利待遇。

第九条 其他

1. 乙方应负责其经营场地内的治安与消防工作,其治安与消防工作应符合国家与地方的标准。相关政府职能部门或甲方发现乙方的治安或消防工作存在隐患时,有权要求乙方进行整改,乙方接到整改通知后,应立即进行整改。

2. 因甲方物业住宅小区开发、规划等原因要求提前解除合同的,甲方应于_____日前通知乙方,因解除合同给乙方造成损失的,甲方可给予适当经济补偿。

3. 乙方在经营活动中,针对住户的投诉应及时、合理的予以解决。乙方对住户投诉的回复率应达到 100%。

4. 税金的缴纳方式为:_____。

5. _____。

第十条 不可抗力

在履行本合同的过程中出现不能预见、不可避免如地震、洪水等情况造成损失的,甲乙双方互相免责,但双方应尽量避免损失的扩大,对扩大部分的损失责任方应予赔偿。

第十一条 违约责任

1. 乙方应合法经营,并不得超出本合同规定的经营范围,否则甲方有权要求

乙方支付_____万元的违约金并可解除本合同。

2. 乙方应正确使用承租场地、设备设施,不得擅自改变其使用用途和损毁,否则,乙方应予赔偿并恢复原状,情节严重的甲方有权要求乙方支付_____万元的违约金并可解除本合同。

3. 乙方应严格按照本合同的规定交纳租金,否则甲方有权按日_____‰的比例向乙方收取滞纳金;乙方拖欠租金满_____日的甲方有权解除本合同。

4. 乙方将承租项目擅自转租的,转租行为无效,因转租所产生的后果由乙方承担。给甲方造成损失的乙方应赔偿,给第三方造成损失的乙方应赔偿。乙方擅自转租的甲方可解除合同。

5. 乙方应按期交纳水、电、煤气、采暖等费用,否则应_____。

6. 乙方在经营期间产生的与消费者或第三者之间的责任,乙方应及时合理地解决。因乙方拒不解决或解决不及时、不合理等原因造成消费者或第三者损失的,乙方应予赔偿,给甲方造成损失的乙方应负责赔偿,情节严重的甲方有权解除本合同。

7. 乙方使用经营场地出现治安或消防隐患时,政府有关职能部门或甲方要求乙方整改,而乙方未能及时整改或拒不整改的,甲方有权要求乙方停业进行整改、支付_____违约金、直至解除合同。

8. 甲方发现乙方在经营活动中有欺诈消费者行为,甲方有权立即解除合同。

住宅小区住户满意率低于_____%,甲方有权要求乙方进行整改,乙方拒不整改的或整改后仍未达到住户满意率_____%,甲方有权解除合同。

乙方对住户投诉的回复率未达到100%的,甲方有权要求乙方整改,乙方拒不整改或整改后再次出现对住户投诉不处理的情况的,甲方有权解除合同。

9. 除本合同本条规定的情形外,甲乙双方不得擅自解除本合同,擅自解除本合同的一方视为违约,守约方有权要求违约方支付_____万元的违约金。

10. _____。

第十二条 争议的解决

本合同未尽事宜,双方可签订补充协议进行约定。

在履行本合同过程中发生争议的,双方应平等协商解决。协商不成的双方可提交_____仲裁委员会裁决,对仲裁委员会的裁决双方均应遵守。

本合同自双方签字、盖章，并经公证处公证后生效。本合同一式_____份，双方各执_____份，各份具有同等法律效力。本合同所有附件与本合同具有同等法律效力。

甲方：

乙方：

签订日期：

签订地点：

附件：经营场地及设施设备相关文件及清单（略）

第四节 停车场（车位）出租合同

甲方（出租方）：_____

地址：_____ 邮政编码：_____

法定代表人：_____ 职务：_____ 联系电话：_____

乙方（承租方）：_____

地址：_____ 邮政编码：_____

法定代表人：_____ 职务：_____ 联系电话：_____

甲方是_____住宅小区的物业管理公司，为了便于住宅小区的日常管理，住宅小区的开发商在住宅小区内规划建设了_____处停车场（车位）。为了便于停车场（车位）的正常管理和车辆的有序出入，住宅小区的开发商将住宅小区的停车场（车位）委托给甲方进行经营管理。据此甲乙双方在平等自愿、互惠互利、诚实信用的原则下，就甲方将住宅小区停车场（车位）出租给乙方使用的事宜达成一致意见，特订立本合同。

第一条 名称、位置、面积

1. 停车场（车位）名称：_____

位置：_____

面积：_____

2. 停车场（车位）名称：_____

位置：_____

面积：_____

3. 停车场（车位）名称：_____

位置：_____

面积：_____

第二条 承租期限

乙方承租期限即为本合同的有效期间。

本合同的有效期限为_____年，自_____年_____月_____日始至_____年_____月_____日止。

合同期满经双方协商一致可以续签合同。

第三条 租金及其支付方式

乙方承租停车场（车位）的租金为每一车位每年人民币_____元，共计_____元人民币。

租金支付方式为：_____

或

乙方承租停车场（车位）的租金为每平方米每年人民币_____元，共计_____元人民币。

租金支付方式为：_____

第四条 双方责任

甲方责任：

1. 根据住宅小区开发商的授权和本合同的约定向乙方提供停车场（车位）；
2. 乙方负责停车场（车位）的安全防范工作；
3. 乙方负责停车场（车位）的消防秩序维护工作；
4. 乙方负责停车场（车位）的卫生清洁工作；
5. _____。

乙方责任：

1. 乙方应正确合理地使用停车场（车位）；
2. 乙方不得将停车场（车位）转租或转借给他人；
3. 乙方承租停车场（车位）只用于停放机动车辆；
4. 乙方承租停车场（车位）只用于停放乙方在甲方处登记的机动车辆，乙方所停放的机动车辆变更的，应向甲方发出通知；
5. 乙方使用停车场（车位）不得影响其他车位上停放的车辆的安全和正常通行；

6. 非紧急特殊情况并事先得到甲方许可,乙方不得在停车场(车位)内修理车辆或清洗车辆;

7. 乙方车辆进出停车场(车位)不得妨碍甲方的物业管理活动和其他业主、物业使用人的活动;

8. _____。

第五条 停车场(车位)所有权及维护

停车场(车位)的所有权为本住宅小区的开发商:_____

其维修养护工作由停车场(车位)的所有者负责或甲方根据所有者的授权进行维修养护。

第六条 甲方免责

乙方车辆在停车场(车位)内损坏的,除乙方有证据证明是甲方的行为所致或甲方没有履行职责所至的,甲方不承担赔偿责任;

乙方车辆在停车场(车位)内丢失的,除乙方有证据证明是甲方行为所致或甲方没有履行职责所致的,甲方不承担责任;

对于乙方车辆在停车场内损坏或丢失的,甲方将协助乙方向公安机关报案并配合公安机关对案件的调查和处理。

第七条 其他

1. 因住宅小区开发、规划等原因要求提前解除合同的,甲方应于_____日前通知乙方。

2. 甲方将建立健全停车场(车位)的各项管理规定。

3. _____。

第八条 不可抗力

在履行本合同的过程中出现不能预见、不可避免如地震、洪水等情况造成损失的,甲乙双方互相免责,但双方应尽量避免损失的扩大,对扩大部分的损失责任方应予赔偿。

第九条 违约责任

1. 除本合同本条规定的情形外,甲乙双方不得擅自解除本合同,擅自解除本合同的一方视为违约,守约方有权要求违约方支付_____万元的违约金。

2. 乙方应按时缴纳停车场(车位)的租金,不得以任何原因拖欠租金,乙方拖欠租金的,按日_____‰向甲方支付违约金。

3. 乙方不正确使用停车场或不按甲方的规定使用停车场的, 给住宅小区其他业主、使用人或甲方造成损失的乙方应予赔偿。

4. _____。

第十条 争议的解决

本合同未尽事宜, 双方可签订补充协议进行约定。

在履行本合同过程中发生争议的, 双方应平等协商解决。协商不成的双方可提交_____仲裁委员会仲裁, 对仲裁委员会的裁决双方均应遵守。

本合同自双方签字、盖章后生效。本合同一式_____份, 双方各执_____份, 各份具有同等法律效力。本合同所有附件与本合同具有同等法律效力。

甲方:

乙方:

签订日期:

签订地点: