

# 最新电梯委托协议(优秀9篇)

在日常的学习、工作、生活中，肯定对各类范文都很熟悉吧。范文书写有哪些要求呢？我们怎样才能写好一篇范文呢？下面是小编为大家整理的优质范文，仅供参考，大家一起来看看吧。

## 最新电梯委托协议大全篇一

乙方(受托人)：\_\_\_\_\_ 物业管理公司

### 一、招手管理范围及内容

(一)甲方将位于 区 路的 住宅区范围内的物业托给乙方实行统一管理，综合服务，承包经营，自负盈亏。

(二)管理事项包括：\_\_\_\_\_

1. 房屋的使用、维修、养护；
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. 便民服务网点及住宅区内所有营业场所(不含肉菜市场)；
7. 车辆行驶及停泊；
8. 住宅区档案管理；
9. 政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

## 二、委托管理原则

以社会效益、环境效益为主，经济效益为辅，相互促进，体现为业主提供优质服务和责、权、利相统一原则。

三、委托管理期限确定管理目标、经济指示，实行风险抵押经济承包责任。

## 四、委托管理期限

委托管理期限为 \_\_\_\_年，自 \_\_\_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日起  
至 \_\_\_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日止。

## 五、双方责任、权利、义务

1、依照住宅区条例和本合同规定将住宅区委托乙方实行物业管理；

6、不得干涉乙方依法本合同规定内容所进行的管理和经营活动；

8、负责确定本住宅区管理服务收费标准；

10、协助乙方做好宣传教育、文化活动和物业管理工作；

11、政策规定由甲方承担的其他责任。

### (二)乙方责任、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办法；

6. 乙方须本着商效、精干的原则在本住宅区设置管理处；

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；

11. 开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作；

## 六、管理目标和经济指标

(一) 各项管理指标执行《深圳经济特区住宅区物业管理标准》及市、区住宅管理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。

(二) 确保年完成各项收费指标 \_\_\_\_\_万元，合理支出 \_\_\_\_\_万元，方可提成所收取管理费的 \_\_\_\_\_%作为经营收入。

## 七、风险抵押

(四) 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，应赔偿甲方经济损失。

## 八、奖罚措施

(一) 在各项管理目标、经济指标全面完成的前提下，管理费用如有节余甲方按节余额 \_\_\_\_\_%奖励乙方。

(二) 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，由乙方获间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。

(五) 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(以市住宅主管部门的鉴定结论为准)。

## 九、合同更改、补充与终止

(三) 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理，但根据住宅区条例和住宅区细则规定被取消

优先承包理资格的除外。

## 十、其他事项

(一)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。

(二)本合同自签订之日起生效，附件1、2、3、4、 、 合同的有效组成部分。

(三)本合同正本一式三份，甲、乙双方和区住宅管理部门各执一份，具同等法律效力。

(四)双方如对合同发生争议，协商不成的，提请市住宅主管部门或区住管理部门调解，或由深圳中级人民法院裁决。

(五)

(六)

时间：\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日

附：

### 住宅区业主公约

为加强住宅区各类物业管理，保障本住宅区物业的安全与合理使用，维护住宅区的公共秩序，创造良好的生活环境，同意签订本公约，并共同遵守。

#### 一、本住宅区情况

1. 地点 区 路；

2. 总占地面积：\_\_\_\_\_ 平方米；

5. 业主数量：\_\_\_\_\_ 个；

6. 管委会财产：\_\_\_\_\_

公用设施专用基金；\_\_\_\_\_元；

商业用房 \_\_\_\_\_ 平方米；

其他；

7. 公用设施及公共场所(地)状况：\_\_\_\_\_

道路：\_\_\_\_\_车行道 \_\_\_\_\_平方米；人行道 \_\_\_\_\_平方米；

园林绿化地面积：\_\_\_\_\_ 平方米；

其他：\_\_\_\_\_

a□；

b□；

c□□

(5) 路灯 \_\_\_\_\_盏；庭园灯 \_\_\_\_\_盏；其他为灯：\_\_\_\_\_

a□；

b□□

(7) 消防水泵头接口 \_\_\_\_\_个；

(9) 综合楼 \_\_\_\_\_座，建设面积\_\_\_\_\_平方米；

其中：\_\_\_\_\_

a□；

b□□

(14)其他：

以上所有公用设施和公共场所(地0有 、 、 项已工音乐会使用，有 、 、 项尚未竣工或交会使作，预计 \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月可交会使用。

8. 其他事项：\_\_\_\_\_

## 二、业主大会召集和决定住宅区重大事项的方式

1. 业主大会的召集：\_\_\_\_\_

第一次业主大会在住宅交付使用且入住率达到50%以上时，由区住宅理部门会同开发建设单位或其委托的物业管理公司按法定程序和形式召集，先举产生管委会。

g.各业主明白如不出席业主大会并参加投票表闪，将由自己承担由此而产生的一切后果。

管委会成立后，负责召集此后的业主大会，并每个至少召开一次。

经持有10%以上抽标权的业主提议，管委会应于接到该项提议后十四天内就所指明的目的如开业主大会。

管委会应于如开业主大会七天前将会议地点、时间、内容、方式及其他事项予以公告。业主大会由管委会主任主持，如管委会主任缺席，则由管委会副主任主持。

2. 业主大会必须有已入住业主中持有50%以上投票权的业主出席才能举行如经已入住业主中持有50%以上投票权的业主决定，可以推迟召开业主大会。

3. 业主大会的出席人数达到法定人数时，在会上是出的一切事项，由出席会议的业主表决，以过半数通过。表决可采用书面投票或其他形式。如遇票数相等，则会议的主持人除可投一票普通票外，还可投一票决定票。

4. 大会投票实行住宅房屋一户一票；一百平方米以上的非住宅房屋第一百平方米的建设面积为一票，一百平方米以下有房地产权证书的非住宅房屋每证一票。

5. 在业主大会上，业主应亲自或笋代表投票。委托代表投票，必须于会议召开前一天或管委会主任批准的时间内，向管委会出具授权委托书，否则该项委托无效。授权委托书必须有业主签字。如业主为法人，则须盖该法人公章。

6. 业主可以一栋或数栋楼房为单位，推选楼长，作为推选人的共同代表，参加业主大会，并行使业主的其他物业管理权利。

### 三、业主的权利、义务

#### (一) 业主的权利

1. 依法享有对自己所拥有物业的各项权利；

3. 有权按有关规定在允许的范围内进行室内装修、维修和改造；

8. 有权参加业主大会，并对住宅区的各项管理决策拥有表决权；

12. 有权对同其他业主就某一议题要求管委会如集业主大会；

14. 有权要求毗连部位的其他维修责任人承担维修责任，对方不维修的，要求物业管理公司代为维修养护，并按规定分摊维修费用。

## (二) 业主的义务

2. 在使用住宅区物业时，应当遵守下列规定：\_\_\_\_\_

未经市政府有关部门批准，不得改变房屋结构、外貌和用途；

不得堆放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品，但自用生活性燃料外；

不得利用房屋从事危害公共利益的活动；

(5) 不得侵害他人的正当权益。

7. 在住宅区内不得有下列行为：\_\_\_\_\_

践踏、占用绿化地；

乱抛垃圾、杂物；

影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂等；

(5) 损坏、涂划园林艺术雕塑；

(6) 聚众喧闹；

(7) 随意停放车辆和鸣喇叭；

(8) 发出超过规定标准的噪音；

(9) 排放有毒、有害物质；

(11) 妨碍他人合法使用公用设施及公共场所(地)；

(12) 法律、法规及市政府规定禁止的其它行为。

9. 按规定缴纳应支付的管理服务费和住宅维修基金等；

深圳经济特区住宅区物业管理条例及其实施细则；

深圳市公共卫生条例；

深圳市园林绿化管理条例；

深圳市环境噪声管理暂行规定；

(5) 深圳经济特区房屋租赁管理条例；

(6) 深圳市消防管理暂行规定；

(7) 深圳市人民政府关于禁止在市区饲养家禽家畜的通告；

(8) 深圳市人民政府关于禁止在特区内销售燃放烟花爆竹的通告；

(9) 深圳市住宅装修管理规定；

(10) 其他有关住宅区的业管理的法律、法规及政策规定。

11. 业主应承诺自己与其他非主使用人建立合法使用、修缮、改造有关物的法律关系时，告知对方并要求对方遵守住宅物业管理规定和本业主公约中的有关规定条款。

四、业主应付的费用

1. 业主应按月到物业管理公司缴纳管理服务费。管理服务费的标准是：\_\_\_\_\_开发建设单位自行或委托物业管理公司管理期间，执行市物价主管部门和市住宅主管部门批准的收费标准；管委会成立后，由其根据本住宅区的实际情况制订，并交业主大会通过后实施。管理服务费的用途：\_\_\_\_\_住宅区的通道、路灯、沟、池、井、园林绿化地、文化娱乐体育场所、停车场、连廊、自行车房(棚)等公共设施和公共场所(地)的管理、维修、养护。

2. 业主应按月到物业管理公司缴纳住宅维修基金。住宅维修基金的标准是：\_\_\_\_\_0.5元/平方米。由物业管理公司以房屋本体为单位设立专帐代管、公用水箱、压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设施的维修、养护。

3. 业主如进行室内装修，则应在办理申请手续时按有关规定缴纳装修押金，装修完工后由物业管理公司进行检查，如无违章情况则予以返还，否则不予以返还。

4. 业主如请物业管理公司对其自用部位和毗连部位的有关设施、设备进行维修、养护，则应支付有关费用。

5. 业主使用本住宅区有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、公共场所(地)时，应按规定缴纳费用。

## 五、违约责任

1. 违反业主义务中第2、6、7款规定的，物业管理公司有权制止，并要求限期改正；逾期不改正的，可进行强制恢复，包括采用停水，停电，停气等催改措施；造成损失的，有权要求赔偿。

2. 业主进行室内装修，如违反《深圳市住宅装修管理规定》，按其中有关规定处理。

3. 业主如延期缴纳应交的管理服务费，住宅维修基金以及相关赔偿款，罚款等费用的，处以每日以千分之三的滞纳金；无正当理由超过三个月不交的，物业管理公司采取停水，停电，停气等催缴措施。

4. 业主无理拒绝，阻挠物业管理公司对房屋本体公用设施和区内公共场所，公用设施的检查、维修、养护以及其他正常管理活动，由此造成损失的，应赔偿损失。

## 六、其它事项

1. 本业主公约由前期物业管理单位如实填写第一条“本住宅区情况”后印制，并在本住宅区入住率达到30%后组织已入住业主签订。

2. 本业主公约已入住业主中持有过半数以上投票权的业主签订后生效。已生效的业主公约对本住宅区所有业主和非业主使用人具有约束力。

3. 业主大会可以依支根据本住宅区的实际情况对本业主公约进行修改补充，并报市住宅主管部门和区住宅管理部门备案。修改补充条款自业主大会通过之日起生效，无须经业主重新签订。

修改补充条款不得与法律、法规和有关政策规定相抵触，否则区住宅管理部门有权予以纠正或撤消。

4. 本业主公约一式二份，业主和物业管理公司各执一份。

签约时间：\_\_\_\_\_ 代表：\_\_\_\_\_

联系地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

名下物业：\_\_\_\_\_住宅：\_\_\_\_\_栋房

商业用户 栋房(店、铺)

其它：\_\_\_\_\_

附：\_\_\_\_\_

## 住宅区业主管理委员会章程

### 第一章 总则

第一条 住宅区业主管理委员会(以下简称本管委会)是根据《经济特区住宅区物业管理条例》(以下简称住宅区条例)和《经济特区住宅区物业管理条例实施细则》(以下简称住宅区细则)的有关规定成立的代表本住宅区全体业主合法权益的社会团体,经市政府社团登记部门贪污核准登记后,取得社会团体法人资格。本管委会的一发合法权益受国家法律保护。

第二条 本管委会接受审计署登记管理部门、市住宅主管部门和区住宅管理门的领导,执行国家,省,市有关物业管理的法律政策规定。

第三条 本管委会代表本住宅区全体业主的合法权益,以科学、发主、合法管理手段,保障住宅区物业的合理使和,维护信宅区的公共秩序,创造整洁、优美、安全舒适、文明的居住环境。

### 第二章 管委会的产生及职权

第四条 本管委会由本住宅区业主大会选举起产生,向业主大会负责并报告作,接受业主大会和市、区住宅管理部门的监督。

第一届管委会的产生：\_\_\_\_\_由区住宅管理部门会同开

发建设单位或期委托物业管理公司组成筹委会，提出管委会候选人名单，提交第一次业主大会选举通过。

第五条 本管委会设委员 名，其中主任一名，副主任 名，执行秘书 名。执行秘书负责处理管委会日常事务。

管委会主任、副主任由管委会在其委员中先举产生。

管委会执行秘书由管委会聘任，如聘任非本住宅区业主提任执行秘书的，须由本人在本住宅区的直系亲属业主为其经济担保人。

管委会主任，执行秘书为专职或兼职。

第六条 本管委会委使下列职权：\_\_\_\_\_

1. 按照有关规定召集和主持业主大会；
2. 审议决定住宅维修基金和公用设施专用基金的使用；
6. 审查并决定住宅区物业管理服务费的收费标准；
7. 监督物业管理公司对本住宅区的物业管理工工作；
8. 执行业主大会通过的各项决议。

前款的第3、5、6项规定的事项，必须经业主大会批准。

第七条 本住宅区的公用设施专用基金、住宅维修基金和管理服务费的收支目，管委会应每三个月到少公布一次，接受业主的监督。

第八条 下列人员经管委会决定产经业主大会批准后要获得适当津贴；

1. 管委会主任；
2. 管委会执行秘书；
3. 业主选举的楼长；
4. 管委会同意的其他人士。

### 第三章 管委会会议

第九条 管委会会议每两个月至少如开一次。有三分之一以上的委员提议或任、副主任二人以上认为有必要并书面呈述议题时，可召开管委会特别会议。

第十条 管委会会议的如开提前七天将会议通知及有关材料送达每们委员。员不能参加会议的，可以书面委托代表参加。

第十一条 管委会会议由主任召集、主持，主任因故缺席时，由副主任主持。

第十二条 管委会召开会议时，可以邀请政府有关部门，居民委员会，物业理公司等单位的人员和承租人代表、其他非业主使用人代表参加会议，但上述人员没有表决权。

第十三条 管委会会议决定问题，采取少数服从多数的原则。会议进行表决，每一委中央电视台有一票表决权。委员可委托代表人行使表决权，但必须出具授权委托书，若表决中出现赞成票与反对票相同时，由主任或会议主持人投决定性一票。

第十四条 管委会执行秘书必须作好每次开会的会议记录，并由会议主持人署后存档。

### 第四章 管委会委员

第十五条 本管委会委员由本住宅区业主大会在业主中选举产生，委员人数单数。管委会可聘请派出所、居民委员会等有关单位的人员以及承租人代表或本住宅区的非业主居民担任管委会委员(以下简称聘请委员)，其名额不得超过最终委员总数的三分之一。聘请委员担任管委会主任，应由为本住宅区业主的直系亲属作其经济担保人并经业主大会批准。

第十六条 本管委会委员则热心公益事业。责任心强、有一定的组织能力和要的工作时间的成年人来担任。

第十七条 本管委会委员每届任期三年，可以连选连任。

第十八条 本管委会委员的撤换，减增由管委会会议通过后，提交业主大会票决定。

1. 已宣告破产；
2. 因身体或精神上的疾病已丧失履行职责的能力；
3. 未经管委会同意无故在管委会会议中连续缺席三次以上；
4. 以业主身份当选为委员，但已不再是业主；
5. 以书面形式向管委会提出辞呈；
6. 有违法犯罪行为的；
7. 业主大会已将其罢免的。

第二十条 任何委员停任或退任而不寻求连任时，必须在停任或退任后半个内将由其管理、保存的本管委会的文件、资料、帐簿以及属于本管委会的任何财产(动产、不动产)移交给本管委会。

第二十一条 本管委会委员的权利：\_\_\_\_\_

1. 选举权，被选举权和监督权；
2. 对本管委会的建议和批评权；
3. 参与本管委会有关事项的决策；
4. 参加本管委会组织的有关活动，

第二十二条 本管委会委员的义务：\_\_\_\_\_

1. 遵守本管委会章程；
2. 执行本管委会的决议，努力完成本管委会的工作；
3. 积极参加本管委会组织的仁义和活动；
4. 向本管委会的工作提供有关资料和建议。

## 第五章 管委会日常经费收支与只公用房

第二十三条 本管委会的经费来源是本住宅区的管理服务费。

第二十四条 本管委会的经费开支包括：\_\_\_\_\_业主大会和管委会会议；购置设备编印资料。购买书刊资料；国内外交往；有关人员的津贴；日常办公及其他项目的费用等。经费收支帐目(不包括现金)由执行秘书管理，每月台票向管委会会议汇报，每年度向业主大会汇报。

第二十五条 本管委会的办公用房从公用设施专用基金购买的物业管理用房划出。

## 第六章 附则

第二十六条 业主大会通过有关本章程的决议和细则都是本章程的组成部分。

第二十七条 管委会的终止与解散：\_\_\_\_\_本管委会依照业主大会的决定或市社团记部门、市住宅主管部门的决定终止或解散。

第二十八条 本章程的解释权属管委会。

第二十九条 本章程与有关法规不符时，按有关法规执行。

第三十条 本章程经业主大会通过后生效。

附：\_\_\_\_\_住户手册

一、前言

二、简介

三、物业管理

四、管理费用

五、设备及服务

六、装修管理

七、入住前期的特别服务

八、业主及用户的其它责任

九、保安/安全

十、关于防盗门、窗安装的有关办法

十一、防火

十二、清洁

### 十三、卫生管理细则

### 十四、保险

### 十五、常用电话号码

### 十六、结语

#### 一、前言

为了便于业主/用户进一步了解小区管理公约的内容及运作情况，管理公司编写此住户手册，以供参考之用。小区住户手册根据管理公约而制定，其目的在于保证小区所有精度及用户能有效地使用其购置之物业，而并非对业主及用户加以约束。管理公司将竭诚为各业主用户提供尽善尽美的管理服务。

#### 二、小区简介

小区占地 公顷，总建筑面积 平方米，绿化面积 平方米，绿化率为 . 业管理公司以现代的意识、全方面的构思服务于业主，使业主在物业管理公司的服务下，充分享受舒适、宁静、祥和的生活，创造出—个温馨、各谐、全新的花园式住宅。

1. 按照建设国际化大都市的要求注意提高小区的整体居住环境质量。
2. 注意加强物业管理，保持住宅小区建设整体环境和使用功能长久良好。
3. 实行超前管理，参照新、香港的屋村式管理，使物业管理奠定良好的基础，以优质高效的服务，得到广大业主的认可。

管理：\_\_\_\_\_具有严格和管理制度，做到违者必罚，奖罚分明。

保安：\_\_\_\_\_小区有专门保安力量，实行24小时昼夜值班。

清洁：\_\_\_\_\_保洁员定时清扫和清运垃圾，保持小区内地段卫生，做到地面无烟头，无纸屑，地痰迹，无污印，垃圾清运采用塑料袋，以防垃圾清运时再污染。

绿化：\_\_\_\_\_负责小区绿化，四季维护树木，花草，修剪花木，维护绿化景观。

(5) 车辆交通管理：\_\_\_\_\_对机动车辆进入小区加以限制，保持小区宁静的气氛。

(6) 有偿服务：\_\_\_\_\_代请保姆，代为购物，你订机票，接送孩子，照顾老幼，病残，打扫客户卫生，成立老年活动中心等生活服务系列。

(7) 有偿中介服务：\_\_\_\_\_代业主出租、出售小区住房。

(8) 设立便民的小型超市、便民商店等。

### 三、物业管理

#### 1. 管理公司

根据管理公约的条文，\_\_\_\_\_物业管理有限公司已被委聘为小区之物业管理公司。

#### 2. 管理公司之代表权

管理公司有绝对的权力代表各业主及用户就有关管理本小区之一般事务与政府公共事业机构和团体进行磋商及处理有关问题。

#### 3. 公共地方及设施管理

管理公司根据管理公约条文所赋予的权力，将管理及负责所有公共地方、小区结构、电梯、泵房、绿化及其他公共设施及设备之保养、维修及管理。

#### 4. 管理职员

为提供完善之管理服务，管理公司雇有专业管理人员及专业维修承造商负责小区一切日常管理及维修事务。请各业主及用户切勿要求任何管理公司职员作么人性性质服务，所有管理员工一律不准向业主，租户。住客或任何承造熵收取管理赏赐或其他利益。

5. 建议及投诉任何人士若对小区环境及管理欲作出建议或投诉，请以书面形式通知管理公司。

#### 6. 小区管理处办公时间

小区管理处办公时间为上

午9: \_\_\_\_\_00-12: \_\_\_\_\_00, 下

午13: \_\_\_\_\_30-17: \_\_\_\_\_30, 在上述时以外, 小区监控中心仍有值班职员为客户服务。

管理公司电话(办公时间): \_\_\_\_\_

管理处电话(二十四小时服务): \_\_\_\_\_

### 四、管理费用

#### 1. 管理费

管理费乃根据每年度之管理开支预算而制定，计有管理员工薪酬，税收，公共地方水电费、公共地方之清洁费用，公共设施维修费，法律及其他专业咨询费用、小区保险、第三者保险及管理公司酬金等。管理费金额将根据日后实际支出需

要而调整，调整前各业主将获预先通知。

## 2. 管理保证金及管理基金

各业主应于验收其单位合格后，立即向管理公司支付数额相当于三个月的管理费用作为履约保证金。同时亦需支付数额相当于三个月的管理费作为管理基金，以支付日常性之管理维修开支。当管理基金不足时，管理公司可发也通知，要求各业主增缴管理基金。各业主不得动用保证金或管理基金，作为抵扣管理公约内所指定各项应付费用。

## 3. 缴付管理费

楼宇管理费于每月10日前缴付，管理公司为各用户专责管理本小区，任何租户延期缴交管理费，管理公司有机根据公约赋予的权力征收利息、催缴手续费用，甚至停止供应水，电及采取适当的法律行动追讨。

付款时间：\_\_\_\_\_

付款办法：\_\_\_\_\_以支票或现金形式直接交往小区管理处。

## 4. 管理费盈亏

小区之管理公约内订明，如管理费不足以应付各项开支时，各业主须按比例交付不足之数目，如有盈余，则将会拨入下年度帐目。各业主与用户床相互协调使用期间的费用分摊比例，管理公司最终将以物业业主为法定负责人，而不涉入业主与用户之间之关系。

5、管理帐项以实报实销方式处理，收入及支出帐项将按时向各业主/租户通知。各业主在缴足所有应付管理费用的，有权向管理公司索取有关帐单副本作为参考。

6、业权转让如有更改或转让业权，原业主必须以书面形式通知管理公司，否则仍须负责该单位之管理费用。业权转让时，管理费保证金及管理基金，应按管理公司所指定应办之妥善手续，转让予新业主名下。卖方业主自行安排向买方收回上述做主金及基金。

## 五、设备及服务

### 1. 电力

各单位都已安装独立电箱、电表及充足的电灯及插座若发现陈旧必须更换，任何电器工程必须由合格(指定)的电器技工进行。

### 2. 供水

小区24小时供应冷、热水。接驳洗衣机修理水嘴的工作必须由合格技工进行。自来水是利用水压输送到各单位的，因此即使是轻微的漏水亦足以引起水浸，外出时必须将水嘴关妥。若因漏水而令小区的公众地方，设施或其他单位业主蒙受损失，该单位的业主必须负责维修及赔偿。

### 3. 煤气

小区24小时保障煤气源供应。接驳供气设备的工作必须由合格(指定)的技工进行。系统若发生泄漏现象，须及时与管理处取得联系以免造成更大损失。

### 4. 电话

小区已铺设电话电缆直达各物业单位，用户可向管理中心吕x接驳及安装电话。

### 5. 电梯服务

小区各楼宇备有先进的电梯，为客户提供24小时服务。

## 6. 公共天线

各单位均高有电视天线插位。若需啻额外的天线插位时，可通过管理处安排保养承办商安装，而费用应由有关业主负担。根据小区公约条文，所有单位均不得安装任何室外天线。

## 7. 消防系统

小区的消防设备含每层设置的消防栓，由管理员24小是值班，监察消防系统的运作。

# 六、装修管理

## 1. 政府法规、公约条文

用户在室内进行任何工程，必须事前确定该项工程是否抵触有关政府部门之法例及管理公约条文，若所进行工程发生违反法规条文情况，用户须将改变部分恢复原面貌，直至有关方面满意方面的资料，业主可先向管理公司问询。

2. 用户在单位内施行各类装修工程必须确保不影响楼宇结构和原有系统，并须书面通知管理处，提交有关装设计图及向有关政府部门申请，待申请批准及缴纳装修按金及第三者保险后，方可开工。

## 3. 装修保证

装修按金--此按金由管理公司按单位面积制定，并由管理公司保存，作为保障装修期内，承办商或其工作人员对小区物业或其他单位造成破坏、损耗、涂污时作适当处理。工程完成后，经管理公司检查完毕，才会按实际情况作全部或部分发还。

第三者保险--为减少在装修时发生意外所导致损失，承办商应购置工程期间第三者保险，金额方面由管理处视其单位及工程大小评定。

#### 4. 装修规则

提供足够之保护防御设施予楼宇内之结构、装置、装饰等，避免装修期内有任何损毁。对于楼宇内设备有任何损毁或因缺乏防御设施而导致破坏，包括裂痕、污渍等，有关业主需赔偿一切修缮费用。

装修期间不得占用小区内公共地方，为保障其他业主及其他用户的利益，基有任何人士及物业本身各部分受到直接或间接损害，将由有关用户负责及赔偿。

尽量提供足够防御措施减抵装修期内收到之尘埃、噪音和气味等，令小区内其他业主，用户不要受到干扰和感觉不便。

施工现场必须备有紧急医疗药品，必须有足够防火设备，如灭火器筒等，以备发生事故时紧急应用。

(5) 不得在通道走廊、其他公共地方或跨入其他业主单位进行装修工程。

(6) 所有通道走廊或其他公共地方不得放置或储存任何建筑装修物品、工具或废料等。

(7) 不可在小区内之消防喉取水作调制混凝土、清洗地方或其他用途。

(8) 装修工人必须穿着适当的衣服及不得赤足出入工作范围，以防发生意外及有碍观瞻。

(9) 所有装修工人在小区范围内必须挂上管理公司发出的工作

证，工作证每天四上向管理处登记领取，每天下班时必须交回管理处，如有任何损坏或遗失应立好赔偿，否则严禁进入小区范围内或在物业范围内进行工作。

(10)所有机器、工具、设备、包裹或建筑装修材料等，若要搬离小区范，必须先填妥管理公司特定出门许可证再经检验始可放行。

(11)装修承造高须对其本身用具、设备及建筑材料等承担保管责任，管公司概不負責任何损失或遗失。

(12)切勿交混凝土、吵石、瓦砾或其他杂物倒入坐厕或排水渠内。

## 5、物业外墙

所有用户皆不得适拆、更改或干扰物业外墙及公共地方设备，或改讨任何排水喉管。此外，更不得加高任何招牌、帐篷、窗花、秩笼、花架、天线或将其他物品装置物业外墙上。发吸任何上述违章行为，业主/用户将需承担所修正工程及管公司额外工作负担费用。

## 6、装修承造商

各用户所聘的指定装修承造商在进行工程时有任何疏忽而造成公共地方、设施损毁或对其他住户物业构成破坏，有关用户必须负责所有赔偿损失，因此在选聘装修承造商时必须小心谨慎。

## 七、人往前期的特别服务

尊敬的业主：\_\_\_\_\_

欢迎您入住\_\_\_\_\_物业管理有限公司小区管理处负责及

管理的小区，并对您给予公司的理解和支持表示感谢，在这里您将充份享受到\_\_\_\_\_物业管理有限公司丫区管理处为您提供的完善、高效的服务。

为了便于您尽快、顺利地进驻小区，管理处开办了装饰、搬家业务，如您需要，请尽快与我公司联系。

联系电话(装饰)：\_\_\_\_\_

联系电话(搬家)：\_\_\_\_\_

## 八、业主及用户的其他责任

### 1、物业用途限制

各用户不得将其单位用作非法工吵道德或与土地批文、政府用途、管理公约等许可告示相抵触的用途。

### 2、饲养宠物

住户所饲养的宠物，必须在管理处指定地方排汇及做废物处理事宜。

### 3、噪音气味

为优质环境宁静用户切勿在其室内发出噪音或气味，滋扰其他用户。

### 4、公众通道

必须优质所有走廊、通道及楼梯畅通无阻。为保护各业主/用户自身安全起，遇有任何公共走道阻塞时，应立刻通知接待中心。若发现其他用户做出妨碍公共利益，阻塞走道等行为，更应主动举报。

## 5、景观物品

各用户不得在任何公共地方进行洗涤、晾晒、熨烫衣物或其他物品。

## 6、神位

为保持环境清洁卫生，所有用户禁止在门前或公共地方摆设神位及燃点香烛。

## 7、电梯服务

严禁使用客梯作送货搬运物品用途，一切物品的运送，必须用管理公司指定的货梯进行。

## 8、危险物

各业主不得在小区范围内搬运，储存及使用危险、易燃或易爆的物品。

## 9、铁闸/卷门

各用户不得在其单位大门外或窗口装置不符合管理处规定的不安全合格的铁闸工窗花。

## 10、营业经商

除非得到管理公司书面批准确，所有用户不得在小区物业的公共范围内摆设任何么用物品或进行各种形式的宣传、经工业品、贩卖活动，包括张贴、派发商品、样品、宣传品等等。各用户及外来访客亦不可在此范围内向其他住户进行派发物品、推销或任何形式的磁扰。

## 11、法律纠纷

业主或用户在小区物业范围内，因自身问题而引发的法律纠纷及事故，必须自选承担所有法律及经济责任。管理公司基受牵连而须进行额外工作及开销，亦将由相关物业业主/用户承担。

## 九、保安/安全

1、为保障安全，所有的小区居住的业主及其雇佣人员，均应办理住客证。

2、大楼进出凭住房证，并于每晚23: \_\_\_\_\_00静楼。

b对进入大楼的访客将要求做会客登记，每天23: \_\_\_\_\_00以后的访客保安人员应与住户联系，得到允许后方可探访。

j与监近用户互相认识，保持联系，以便朋家能够互相照应。

4、除保安员外，物业亦高有先进保安装置以确保各业主及用户安全。

## 5、住房保安

各用户如需在其使用单位范围内，自行聘用专职空着制服的私人保安员，必须事先向管理公司作书面申请，详列人员数目，值班时间及所恬单位名称，并须保证这些专职人员不得空着制服在小区公共地方活动，以免造成管理混淆及引起误会。

## 十、关于业主安装防盗门、窗的有关办法

为了保证业主对其住宅单位的安全需要，管理处允许在各住宅单位安装我方指定的防盗门、窗、并由管理处指定的安装队伍进行安装，规格、样式及颜色由管理处指定，业主自己

世勿私自购置指定之外的防盗门窗，以及由指定之处的安装队安装。以上务请业主遵照执行。

附：\_\_\_\_\_防盗门、窗安装申请书

业主姓名 楼室号

防盗门窗型号 颜色

交费：\_\_\_\_\_

业主签名 管理处 安装队

## 十一、防火

### 1、防火措施

小区物业内部装置有灭火设备，用户应熟悉各项设备的位置及使用方法，用户必须紧记除救火外，不得使用消防栓及各种设备作其他用途。

### 2、防火知识

切勿令电线负荷过量或在同一插座接下来多种电器，例如电炉、熨斗电饭煲或吹风筒等，以免由于负荷过量而导致火警。请遵照法例法定，切勿在单位内储藏易爆易燃物品，最后离开单位前，检查并保证烟头已熄灭，并把全部还在开动的电器关闭。易燃及危险性物品应放置在孩童无不触及的地方。请保持走廊、楼梯及防火通道畅通。防火门必须保持经常关闭。如遇到易燃物品气味时，切勿触动任何电器(包括电话、门铃、电动玩具等)开关，小心打开所有窗户，门，让空气流通，然后离开现场及尽快通知管理处。

### 3、如遇火警时应采取的措施

保持镇定

拨打电话119通知消防局

打破安装在走廊的防火警钟玻璃，按警钟示警。

及时通知小区保安管理员或管理处，如时间许可，应通知邻近用户。

如遇到浓烟，应尽量贴近地面，并以湿毛巾覆盖面部。

不要乘搭电梯，应用楼梯逃生。。尽快前往小区地面或空旷地方。

#### 4、防火演习

管理人员将定期进行防火学习及试验各项救火设备。

#### 十二、清洁

管理公司已雇有清洁工人负责保持公共地方清洁，但仍有赖全体用户的通力合作，维持社会公共道德，才可确保地方清洁。

用户内部的清洁、卫生、防虫工作，应由用户自行负责，或委托管理公司之指定承包商处理。

大楼住房应将其室内垃圾用塑料代包装妥当，摆放在管理处所指定的位置，清洁工人每天将会依时清理，切勿将垃圾堆放在楼内或小区的任何地方。

#### 十三、卫生管理细则

第一条□xx公司将组织大量人力、物力对公共场所、设施进行定期的清理、消毒、维护，发现问题及时解决，使你充分享

受舒适安全的生活及居住环境。

第二条□xx公司将定期进行消灭“四害”工作，绝不让其滋生、蔓延。

第三条：\_\_\_\_\_请业主勿将废物扔至楼下，应放入楼层或楼外指定垃圾存放处，由清洁工人每天定时打扫、清运。

第四条：\_\_\_\_\_禁止在小区内随地吐痰、乱扔纸屑、果皮等废弃物。

第五条：\_\_\_\_\_禁止在小区建筑上张贴装修、标语、广告等。

第六条：\_\_\_\_\_禁止在公共场所搭建违章建筑。

第七条：\_\_\_\_\_禁止破坏公共设施，保护其清洁、完整。

第八条：\_\_\_\_\_禁止践踏草坪、损害绿化设施。

第九条：\_\_\_\_\_业主装修后的垃圾，请放在室内，由清洁员每日一次进行清理，禁止堆放在楼内或小区街道上。

#### 十四、保险

管理公司已为小区的所有公共设备购置保险，有关保险费将由管理费中预算支付。各用户若认为有需要，可以自行为其单位的室内装置购买保险。

各用户不得做出与小区管理公约相违背的行为，或甚至导致物业保险无效，或令该保险提高之行为，如有此类事情发生，违约用户需对因此而产生的所有开支及损失负。

#### 十五、常用电话号码

## 十六、结语

为使购买小区的所有业主/住户能享受幽雅、宁静、舒适、安全的居住环境特制定本住房手册。本手册所列各条款，纯为业主/住户之利益着想，敬请各位合。

业主应将手册有关条款告知家中各人，若有任何疑问，请向本公司或管理处查询，本公司将尽力协助。对各位的真诚合作谨致谢x□

物业管理公司

## 最新电梯委托协议大全篇二

受托方(以下简称乙方):

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将祁县五交化小区委托与乙方实施物业管理，订立本合同。

一. 合同期限□20xx年10月1日-----20xx年9月30日

二. 甲方负责水、暖、电主管道，锅炉设施和楼房以外的公共设施的维修，负责房屋主体、楼顶的维修。

三. 乙方按国家有关部门规定，制订物业管理制度，负责小区冬季供暖、环境卫生、绿化管理、水、电、暖费用的收缴，车辆管理、安全管理等事宜。

四. 乙方应做到文明管理，合理收费，尽职尽责，和谐共处，各项重大事宜需经业主委员会决策通过，达到甲方与业主满意的效果。

五. 本合同执行期间，如遇到重大事件(如集中供热、天然气

的引进等)或遇到不可抗力,致使本合同无法履行时,双方应按有关法律规定及时协商处理。

六. 本合同自签字之日起生效。合同期满双方未提出异议的,本合同继续有效。

甲方(公章): \_\_\_\_\_ 乙方(公章): \_\_\_\_\_

## 最新电梯委托协议大全篇三

乙方: 住所地: 法定代表人:

鉴于:

- 1、甲方系在^v^境内依法设立并有效存续的企业法人。
- 2、甲方拟收购中国境内上市公司的股份,并对其进行重大资产重组,从而实现借壳上市(以下简称“本次收购”)。
- 3、乙方系在^v^境内根据《^v^公司法》依法成立的综合类券商暨保荐机构,为从事财务顾问、证券发行、承销及代理证券交易的专业机构;乙方长期从事中国企业的股份制改造、财务顾问及证券承销(保荐)业务,具备有丰富工作经验的专业人员。
- 4、为确保甲方本次收购符合国家法律、法规、规章、中国证监会有关规范性文件和深圳证券交易所上市规则的规定,甲方决定聘请乙方作为本次收购的财务顾问,乙方接受甲方的聘请。

除非本协议另有规定,下列词语具有以下含义:

- 1、中国证监会:指中国证券监督管理委员会。

2、证券交易所：指深圳证券交易所。

3、目标公司：指甲方拟收购股份的上市公司。

4、项目人员：指乙方为甲方本次收购现场提供服务的工作人员。

1、乙方作为甲方本次收购财务顾问的工作内容为：

1) 对甲方进行尽职调查；

2) 协助甲方寻找本次收购的目标公司；

4) 组织本次收购工作小组；

5) 编制甲方本次收购的工作时间表；

6) 协助甲方对目标公司的财务状况进行调查，并出具尽职调查报告；

8) 协助甲方制作有关本次收购的相关文件；

10) 协助甲方做好信息披露工作；

11) 为本次收购出具独立财务顾问报告（如有必要时）。

1) 甲方依法成立并依法从事所属业务的法律文件；

2) 甲方的近三年经审计的财务报告；

3) 甲方资产情况及有关资产的权属证明文件；

4) 甲方负债情况和或有负债情况；

5) 甲方拟购买、出售或置换的相关资产负债情况；

6) 甲方参与或可能参与的重大诉讼、仲裁情况。

2、在乙方根据本协议对甲方、甲方的分支机构或与本次收购相关的单位进行实地考察时，甲方应为乙方提供工作便利，并及时提供乙方所需的文件。

3、甲方应向乙方提供必要的工作条件，并根据乙方的合理请求，提供有关协作。

4、甲方应指派专人与乙方及时联络，安排有关事宜。

5、甲方应按本协议向乙方支付有关费用。

1、乙方应本着勤勉尽责、客户至上的原则，为甲方本次收购提供财务顾问服务。

2、指派有经验的项目人员和团队，直接负责本次收购的财务顾问工作。

3、根据本次收购的工作安排，按时完成本协议第二条所述的财务顾问工作。

1、甲方同意向乙方支付人民币\_\_\_万元整[rmb]作为本协议项下的财务顾问费用。

5) 甲方签订重大资产重组协议，乙方协助甲方完成重大资产重组申报材料并获中国证监会正式受理之日起五日内，甲方应向乙方支付剩余部分的财务顾问费计人民币\_\_\_万元整[rmb]

3、汇入乙方指定的以下银行帐户：

1、乙方向甲方作如下声明和承诺：

1) 乙方已通过中国证监会的承销商资格审查，有资格担任股票发行上市的辅导机构和主承销商。

2) 乙方已通过证监会的保荐机构资格审查，有权担任包括股权分置改革业务在内的保荐机构。

3) 在本次收购期间，以及本次收购完成后的二年内，除非依据有关法律、法规、规章或应中国证监会、证券交易所、有管辖权的法院的要求外，非经甲方书面同意，乙方不得向任何第三方透露该项业务中的一切内容及有关业务资料。

2、甲方兹向乙方作下述声明和承诺：

1) 甲方为本次收购向乙方提供的所有资料和信息均属真实的、准确和完整的。

2) 甲方应确保乙方作为本协议项下甲方本次收购计划的唯一的财务顾问地位。

3) 在本次收购期间，以及本次收购完成后的二年内，除非依据有关法律、法规、规章或应中国证监会、证券交易所、有管辖权的法院的要求外，非经乙方书面同意，甲方不得向任何第三方透露乙方向甲方提供的关于本次收购的有关资料和方案。

4) 甲方在本次收购完成后，将促使目标公司聘请乙方担任本次收购完成后的目标公司股权分置改革业务（协议另行签订），以及首次再融资（包括但不限于配股、增发、可转债）的主承销商和保荐机构。

3、由于违反上述声明、保证及承诺而产生的任何法律责任，在本次收购完成后仍然存在，不因本次收购完成而受影响。

1、甲方的责任：

甲方违反其本协议项下的付款义务时，甲方除应继续支付该笔款项外，还应按其应付未付金额的万分之五/每日的费率向乙方支付违约金（本项规定不影响乙方行使其在第款规定的权利，但当乙方依第款所遭受的损失和产生的开支超出本项规定的违约金额时，违约金应成为甲方向乙方提供补偿的一部分）。

## 2、乙方的责任

在重组和收购过程中，若因乙方的过失造成甲方的直接经济损失，乙方负全部赔偿责任。

## 3、补偿：

1) 本协议的任何一方违反其所作声明、承诺或其在在本协议项下的其他义务，从而致使对方遭受任何直接损失或任何开支，违约方将向对方提供充分、有效和及时的补偿。

2) 如因不可抗力或本项目终止导致本协议终止，甲方向乙方已经支付的费用可不予退回，但无须承担财务顾问费余款。

1、本协议对任何序号下的段或正文中的条的援引系指本协议中相应序号下的段或条下相应的分段或款。

2、本协议中的小标题为方便阅读而设，在任何情况下不得对小标题作影响本协议内容的解释。

凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，甲、乙双方应协商解决；

协商不成，应将该争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会深圳分会，按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地在深圳，仲裁裁决是终局的，对协议双方均有约束力。

1、本协议甲、乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

2、在任何时候如本协议的一项或多项条款在某一方面无效、非法、不可强制执行或不能履行，并不因此而影响或损害本协议其他条款的有效性、合法性、强制执行力和可履行性。

3、本协议未尽事宜由双方另行协商。

4、本协议仅采用中文，中文文本为本协议之唯一有效文本。

5、本协议正本一式四份，具有同等法律效力。

甲方：法定代表人（或授权代表）：

乙方：法定代表人（或授权代表）：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 最新电梯委托协议大全篇四

乙方：

一、乙方停放的机动车辆：车牌号：，品牌

二、甲方机动车辆停放的具体位置：地下号车位。

三、车位服务费用：元/月，暂定一年，自年日一年日交纳当年的车位服务费，共计元。如乙方未按时交纳的，视为放弃本协议第三条：所约定的车位，甲方可以将该车位另行安排。

四、甲方的职责：

1. 如机动车停车区域内发生交通事故、车辆丢失或毁损事故、物品丢失或毁损事故的，甲方应当积极配合有关部门处理事

故，协调纠纷。

2. 甲方负责停车区域内卫生打扫和照明等。

五、乙方的职责：

1. 乙方负责车位的使用、管理，如有纠纷，甲方予以协调处理。

2. 乙方负责妥善保管停车位上的停车锁，如有损坏或丢失由乙方自行负责修复或赔偿。

3. 乙方必须将自己的车辆停放在指定车位，不得乱停乱放。否则，乙方应向甲方支付违约金100元/次。违约停车达五次以上的，甲方有权解除本协议，已交纳费用不予退还。

4. 乙方将车辆停好以后，必须将车辆的门窗锁好，车辆上不得存放现金、有价证券、贵重物品等。如发生上述物品丢失现象，由乙方自负。

5. 乙方应当保持区域内的清洁卫生，不得乱丢垃圾、杂物等。

6. 乙方进入停车区域后，应当谨慎驾驶，以免发生交通事故或其他意外事故。

7. 乙方的机动车辆在停放区域内如发生丢失现象，甲方只负责向公安机关报案，并积极配合公安机关破案。

8. 乙方的机动车辆在停放区域内如发生毁损现象的，由毁损行为人承担赔偿责任，甲方只负责从中进行协调。

乙方：

年月日

# 最新电梯委托协议大全篇五

甲方：

乙方：

，甲方于 年 月 日开业，经营至 年 月 日，酒吧目前经营状况 。

：公司经营以娱乐□ktv项目为主，以花场、表演、游戏等为经营特色。

，自\_\_年\_\_月\_\_日起，至\_\_年\_\_月\_\_日止。

：甲方投资，作为公司经营场地、设备设施的安排，所有公司运营证照的办理与外围关系的处理等。甲方负责财务，乙方负责全权经营和管理。

1、乙方受甲方委托对\_\_\_\_\_进行日常的经营管理及操作，甲方在委托期间不得对乙方的管理进行干预，公司的日常运作管理由乙方负责人全权负责。如有意见或决策可在每月一次的董事会议中提出，经民主决定后由乙方负责人执行。

2、乙方在签订本合同三日内需缴纳伍仟元人名币做为保证金。保证金在乙方招聘培训完成，进场进行正式管理之日退还，如招聘美女没到30名不得进场。

3、酒吧的资产权属甲方所有，乙方不得以任何方式出售或抵押甲方资产也不得以场所的名义对外签署财产担保合同及财产担保文件。酒吧资产以甲乙双方签字交接的财产明细盘点为准。

4、乙方具有酒吧日常的经营管理权、业务决策权、人事任免

权、折扣权和签免权、但需告知甲方代表才可施行。

5、乙方应对酒吧所有财产，包括可动产与不动产的正常使用、维护、维修、保养负责，如因乙方管理不善造成酒吧房屋、设施设备、重要物资、器皿出现重大损、毁应追究相关人员的赔偿责任，乙方应承担相应的经济赔偿责任。

6、乙方必须采取非常措施、非常手段、非常办法彻底杜绝全场任何人员以任何手段、任何名义中饱私囊、徇私作弊、营私舞弊，如第一次发现以非法所得10倍处罚当事人，第二次发现以非法所得100倍处罚当事人，并移交司法机关。乙方人员出现以上情况，乙方须从严从重予以处理，罚款从当月分发的利润中扣除，并积极整改。

3、乙方有权得知甲方\_\_\_\_\_经营的所有收入与支出，便于做市场定位和分析。

1、甲方需完善其社会关系和邻里矛盾。

2、甲方指派宋均贤先生为甲方代表与乙方进行沟通，并行使对乙方的监管权，乙方应予以配合。

3、甲方必须甲方保证乙方人员的人生安全和场所内的经营安全，如乙方处理纠纷不当，打骂顾客，造成的一切后果与甲方无关。

4、甲方可在公司安排财务人员对公司的资金流向做了解和操作，但必须服从乙方负责人的管理安排。公司资金的付出单笔开支1000元以下的由乙方在场所内的负责人签字生效，财务没有正当理由的情况下不得以任何理由推脱。乙方人员无权且不能以任何原因私自支出、挪用公司资金。

5、营运游戏时间，流动资金不得低于5万，以保证游戏的正常运行。

6、甲方需完善其社会关系，负责场内所有员工在上班期间的人事安全，在特殊情况下，甲方需提前告知乙方某些注意事项规避某些风险，如无提前告知而造成场内员工人身安全及场内一切损失，全权由甲方负责。

7、甲方负乙方人员首次过来的硬卧车票，凭票报销。

8、每月 号，双方进行财务核对及利益分配，由双方指派专人进行核对，除去各项成本、费用与员工工资，公司所得的总利润中甲方占 %，乙方占 %。11、如双方解除合同，管理公司所有管理人员集体退出，甲方不得私自任用乙方的任何管理人员。

1、合同签订前因甲方经营所产生的债权债务均由甲方独立承担，与乙方无关。

2、合同签订前因甲方经营所产生的债权债务均由甲方独立承担，与乙方无关。

3、乙方管理人员私自开展违法经营活动，造成的一切后果由乙方独自承担，且甲方有权追究相关人员的经济责任。

4、为解决他们的后顾之忧，给他们创造良好的工作动力，公司负责安排管理公司人员的吃住，管理公司所有人员不拿高薪，每月只发基本生活费。

9、甲方在本场所消费可签单，每月对账时冲抵。甲方相关人员无签送权，为维护甲方正常社交，如有需要，由乙方负责人进行签送。

5、酒吧的财务会计、出纳、收银、采购、保管岗位有甲方指派人员担任，甲方指派人员必须接受乙方的严格管理，需要辞退或开除时提请甲方同意，并要求甲方重新更换人员。

6、酒吧所有的经营性采购、领用物品必须经过乙方签字认可

1、甲方有下列情况之一者，乙方可解除本合同：

- (1) 违反本合同条款
- (2) 甲方不支付利润分配
- (3) 合同期届满

2、乙方有下列情况之一者，甲方可解除本合同：

- (1) 违反本合同条款
- (3) 乙方经常第二月起，纯利润不到十万
- (4) 合同期届满

3. 双方同意终止合作关系；

4. 出现法律、行政法规规定的其他原因。

如任何一方违约，违约方应向对方承担违约金 万元。

一方因不可抗力的原因不能履行合同时，应立即通知对方，并在15日内提供不可抗力的详情及有关证明文件。

在本合同执行过程中出现的一切争议，由双方协商解决。经协商仍不能达成合同的，提交仲裁委员会按其仲裁规则进行仲裁。仲裁费用由败诉方承担。

1、本合同一式两份，甲乙双方各执一份，双方签字后生效。合同期满后，经双方同意，可以续签。

2、本合同未尽事宜，由双方共同协商解决。

第十三条 附设备设施清单，及双方法人或负责人身份证复印件。

甲方： 乙方：

法人： 法人：

电话： 电话：

年 月 日 年 月 日

## 最新电梯委托协议大全篇六

(1) 受托方接受委托方委托承担本项目建设期法人，代表委托方对本工程项目组织实施进行全过程管理及服务，承担本项目建设过程中建设单位管理责任与权利。

(2) 按项目立项批复，组织项目方案论证，可行性研究，充分考虑委托方使用需要、建设功能和有关规划设计要求，编制工程初步设计及概算报委托方批准。

(3) 负责按照批准的初步设计和概算，组织编制施工图设计和预算。

(4) 编制适合本工程实际的资金及进度计划，报委托方批准。

(5) 负责协助委托方申报规划、建管、投资等有关手续，取得投资许可证、施工许可证等开工所需相关证照。

(6) 在公开招标原则下，受委托方委托选择确定勘测、监理、设计、施工等相关单位。

(7) 负责设立本工程建设所需项目资金专户，根据审批的年度计划和工程进度领取建设资金，并按规定使用。

(8) 严格按批准和审定的建设规模、功能、标准和概算组织建设，如有超出“三控制”范围的高速意见和重大设计变更，报委托方审批执行。

(9) 严格按批准的进度组织实施，保证项目按合同规定的期限建成，并确保工程质量。

(10) 定期向委托方汇报工程进度，接受委托方的监督和管理。

(11) 组织各单项工程的质量验收，申报项目竣工验收。工程验收合格后，向委托方及时送交竣工结算资料和竣工财务决算报表，经审批后办理资产登记。办理工程移交事宜，同时向有关部门移交完整的建设档案资料。

(12) 负责工程后保修事宜。

## 2. 委托方权力与义务

(1) 委托方作为本工程基本建设程序的管理部门，对该项目行使业主职责。

(2) 合同签订后，及时向受托方移交前期工作手续，协助受托方做好工程建设过程中涉及有关工作，为受托方的工作创造良好的外部条件。

(3) 审核受托方项目建设书、可行性研究、初步设计(概算)、施工图设计(预算)、工程进度计划、资金使用计划并给予及时回复。

(4) 负责按批准后的工程进度计划、资金使用计划安排建设资金，并督促建设资金按期支付运载受托方项目资金专户。

(5) 参与项目建设过程中招投标、设备、材料选定及质量验收等有关工作。

(6)按照建设进度计划，稽查工程质量、进度规模、标准及资金使用情况，及时审核实施过程中重大设计变更及资金调整计划。

(7)协调解决工程中重大问题，为受托方提供必要的现场办公场所，帮助受托方办理施工用水、用电等有关手续。

(8)负责组织竣工结算验收，在竣工验收后及时与受托方办理接收手续。

## 最新电梯委托协议大全篇七

### 目录

#### 第1章定义

#### 第2章酒店计划、建筑及设备

##### 2.1工程地址财产所有权

##### 2.2酒店规模

##### 2.3建筑进行程序

##### 2.4酒店验收

#### 第3章酒店开业前事项

##### 3.1酒店开业前管理公司所提供的服务

##### 3.2酒店开业前之预算

##### 3.3流动资金及开业所需的物品

3.4部分开业期间

3.5酒店开业日

第4章技术顾问服务

4.1专业技术及经验

4.2技术顾问概要

4.3报酬

4.4付款方式

第5章管理公司的责任

5.1管理公司的服务

5.2商号、商标、服务称号及服务标志

5.3广告

5.4对酒店层面之协助

5.5管理

第6章酒店业主责任

6.1增设及更换家私、装置及设备

6.2建筑结构修葺——修改及扩充

6.3酒店业主的税务责任

第7章保险

## 第8章财务项目

### 8.1 银行帐户

### 8.2 管理公司应收之基本管理费

### 8.3 奖励性管理费

### 8.4 付款于酒店业主

## 第9章合同期限

## 第10章一般期限

### 10.1 酒店财产所有权

### 10.2 责任终止——不可抗力

### 10.3 合同终止

### 10.4 特别条款

### 10.5 继承和转让

### 10.6 适用法律及争议的解决

### 10.7 双方关系

## 第11章杂项

### 11.1 整体合同

### 11.2 通知

### 11.3 登记及其它手续

1. \_\_\_\_\_（以下简称“酒店业主”），是根据中华人民共和国法律成立的法定企业，法定地址为中华人民共和国\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_号。

2. \_\_\_\_\_（以下简称“管理公司”），是根据\_\_\_\_\_法律注册及存在的公司，法定地址：\_\_\_\_\_。

## 第1章定义

1.1酒店——应解释为建筑物之所在地，而其建筑物包括家私、装置设置及营业设备，其细则详列在后，酒店又应解释为依据本合同而产生之营业运作。

1.2工程地址——应解释为大约有\_\_\_\_\_平方米之工地，位于\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_号及\_\_\_\_\_部分房屋，如附表（一）之地图所示，在其上将会建成“酒店以及所有主动或被动之附属建筑物”。

1.3建筑物——应解释为所有在性质上或指定上视为地产物业的楼房及设施，以及包括所有为该等楼房及设施所设之设备，例如：热力系统、空调系统，所有水管类装置和电器设备，户外及户内之标志，升降机等。

1.4家私，装置和设备或简称f.f.e——应解释为所有家私、装置、办公室设备、装饰（无论固定或可移动、包括地毯和墙身装修），厨房、酒吧、洗烫设备、电话设备、浴室水设备、物料运送设备，货车和所有其它酒店业设备和物资（指使用年限一年以上，单位价值超过人民币八百元的企业固定资产）。

1.5营业设备或简称o.e——应解释为一般用于酒店营业运作之小件，例如：银器、被单、台布等物、陶器皿，小型厨房用具和制服，包括使用年限在一年以内，单件价值人民币八百元以下的低值易耗品购置，具体划分标准按酒店统一会计制

度及中外合资会计法规定处理。

1.6统一制度——应解释为管理公司集团所采用之最新一期由美国酒店和酒店业公会所出版之“酒店统一会计制度”。此统一制度不得违反中华人民共和国财政部颁发的“中外合资经营企业会计制度”和其他规定。

1.7会计年度——应解释为由一月一日开始至十二月三十一日止之十二个月期间，第一会计年度应由开业第一天开始至同年之十二月三十一日止。

1.8独立公共会计师——应解释为按中华人民共和国法律规定在中国注册的中国注册会计师。

1.9总收入——应解释为营业收入减去工商统一税后之营业收入。任何直接或间接发生于“酒店”经营之全部收入，包括所有房间总销售、写字楼公寓收入、食物或饮料销售、洗衣、电话、电报和电传的收入，服务费等其他酒店操作及其设备使用费及租赁费等等。也包括商场营业收入或商场出租收入及业主对外投资收入，固定资产收入，存款利息，各种赔偿收入除7.1[d]或（e]条外，其他按7.3条处理]和在顾客帐单上所加的任何小帐以及用人民币代替外币结算时，所产生的差额。

1.10营业毛利或简释g.o.p——营业毛利应解释为每一会计年度（或其一部分）之总收入额与酒店营业支出之差额。

1.11营业支出——应依据统一制度，包括下列项目

[a]薪俸，费用和工资，以及其他常规的或时有的，为酒店营业员工派发之其它款项，包括总经理，以及任何员工福利和粮款费用，起居所、交通、员工膳食、其它杂项福利，因上述薪俸之有关法令或法规而产生之应付款项或税项。

□b□为酒店而消耗的食品和饮料成本，和一般情况下为收益而发生之成本。

□c□依据当地经验，经董事会批准的实际发生的呆帐。

□d□因酒店营业有关雇用之独立公共会计师以及用酒店之需要而聘请的法律顾问费用。

□e□第8.2条所指定付于管理公司之基本管理费。

□f□第7.1条所指定付于管理公司之基本管理费。

□g□所有因正常酒店管理所需之营业设备，购入和更换之开支，包括1.5所列开支条。

□h□所有广告、业务推广和公共关系开支。

□i□第5.3.3条所指定由管理公司集团提供之广告和业务推广支出内之酒店应承担的份额。

□j□因酒店消耗而发生的热力、水、电、煤气、电话和任何其它公用设施费用支出。

□k□付于推销代理及信用卡公司之佣金、费用及开支和预定费用。

□l□为维持酒店之良好操作状况而产生之修葺、保养及更换费用，除第6.1条和第6.2条属业主责任范围的费用外，均列入营业支出。

□m□一般情况下由酒店或由管理公司在酒店所产生之营业费用。

□n□为酒店营业任何直接税项、关税、牌照费的缴付，但不包

括第1.12条注明的费用。

1.12独立费用——下列项目应解释为“独立费用”，不应包括在“营业支出”之内。

□a□酒店装饰、固定附属装置和设备的折旧。

□b□本酒店的资本和房地产税项。

□c□本酒店土地使用费。

□d□开业前支出的摊销。

□e□第6.1条重置储备金的开支。

□f□由业主委任的审计师、律师和其他专业顾问费和任何特别费用。

□g□奖励性管理费。

□h□本酒店业主所得税，固定资产税和利得税。

1.13开房率——应解释为酒店实际出租了的客房数除以酒店可供出租的客房数（不包括从香港地区及外国聘请来的人员的宿舍）的百分比。

1.14不可抗力——下述情况均构成不可抗力之事件。

□a□战争、侵略、反叛、革命、\*及内战。

□b□政府以统治者身份所作出的措施、政府条例和命令。

□c□地震或任何因自然力量发生而被影响及不可合理预测或抗拒的事故。

□d□劳工纠纷。

□e□其他非管理公司可合理控制的而严重地影响管理公司经营酒店的能力的事故。

## 第2章酒店计划、建筑及设备

### 2.1工程地址财产所有权

将建酒店之工地图列于本合同的附录（一）。

### 2.2酒店规模

酒店将拥有下列：

\_\_\_\_\_ 中西餐厅

\_\_\_\_\_ 酒吧（廊）

\_\_\_\_\_ 咖啡座

\_\_\_\_\_ 多用途礼堂

\_\_\_\_\_ 歌舞厅

\_\_\_\_\_ 运动/健康设备

\_\_\_\_\_ 商店

### 2.3建筑进行程序

为进行酒店的建筑、布置、配备及装饰，酒店业主将对自行聘请及保留所有有关及需要的建筑师、承包商、室内设计师及其它专家和顾问的费用负责。酒店业主应于六十天内给与管理公司一份酒店设计、建筑及配备总时间计划，而由管理

公司提出意见。

## 2.4酒店验收

管理公司将协助酒店业主在酒店建筑设备安装及完成时之接收程序，酒店业主答应在一段合理时间内执行所有必要措施弥补管理公司向其提出之合理建议。

## 第3章酒店开业前事项

### 3.1酒店开业前管理公司所提供的服务

□a□设立开业前之预算案，呈交酒店业主批准后执行。

□b□确立酒店之总体组织和计划开业前之各项活动。

□c□为酒店设立管理控制和会计制度。

□d□按照中华人民共和国适用法规，挑选和招募来自各阶层之酒店员工，需要时，履行培训计划。

□e□协助组织和成立酒店内之各不同部门。

□f□承担分析各项应保项目，和协商保险计划，在中国保险公司投保。

□g□采购开业所需的物品。

□h□制订并执行酒店之市场营销策略。

□i□承担广告和公共关系计划（确定宣传媒介，拟定宣传材料，传送文件予旅行社，以及介入管理公司集团的广告和公开宣传等）。

□j□承担业务推广和订房运作。

□k□组织开业典礼。

酒店业主应以本身费用开支使管理公司有适合之办公地方充分完成其在此段之责任。

管理公司应联同酒店业主采取必要措施，获得因酒店供应、管理和经营而需要之牌照和准许证。

### 3.2酒店开业前之预算

(1) 开业前预算表应如以下第3.5条之规定由管理公司于不迟于开业前六个月呈交酒店业主批准。

(2) 预算应包含所有开业前活动之成本和支出，其应再包含：

□a□开业前酒店总经理、营业经理和按人员编制在开业前委派给酒店的所需人员的工资。

□b□招募和培训酒店委任员工成本包括有需要时在本集团内其它酒店之培训费用。

□c□开业前广告和业务推广之成本。

□d□开幕典礼之成本。

□e□一切关于所有需要之经营和行政成本，包括领取所有需要之执照和准许证成本、律师和顾问费用。

□f□酒店部分开业时，部分经营所需之资金。

(3) 酒店业主应依据下列时间表存放包含本预算表之资金于第8.1条所述的银行帐户，使管理公司得以运用。

□a□百分之伍拾（50%）开业前九个月。

□b□百分之伍拾（50%）开业前六个月。

（4）非管理公司可控制而发生：

□a□开业延误。酒店业主应根据因延迟而修订之预算表所需增加之资金，存入上述提及之帐户，使管理公司得以运用。由开业日起壹百贰拾（120）天内，管理公司应送与酒店业主一份说明所有发生于开业前之开支和交回过渡之款项于酒店业主，该份记录将以会计记录为基础，酒店业主或其代表人将有权在酒店办事处视察及稽核全部帐簿。

□b□酒店业主应负责向管理公司赔偿。如本合同于开业日前因酒店业主原因终止，酒店业主应赔偿管理公司于开业前服务所招致的合理损失。

### 3.3 流动资金及开业所需的物品

酒店业主应在本合同的有效期内提供足够之作业流动资金，使酒店保证得以无间断和有效的运作。

特别提出的是，酒店业主同意在开业前六个月提供予管理公司足够资金，以采购足够应付初步所需物品（食品、食料和其他消费品）酒店开业后不超过六十天，管理公司应呈交一份确实支出表予酒店业主。

### 3.4 部分开业时间

由双方同意，酒店将有一段部分开业期，由酒店确实完成和获得入伙纸后以供第一个付款客人入住享用酒店设施，至酒店开业日前立即终止，开业日明确列在第3.5条。

部分开业期间于经营期内的营业支出，应列入开业前预算内。

### 3.5酒店开业日

开业日应经双方同意后决定，并应在：

□a□家私、装置和设备已实质上装配完毕以后。

□b□已取得酒店经营所需之执照和许可证以后。

□c□双方认为该酒店已能在完整的营业基础上提供豪华服务予客人以后。

酒店之开业将不会解除酒店业主遵守本合同条款的责任，特别是参照第2.4条有关更正酒店建筑及设备之任何缺点或不足。

酒店开业日，预计为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

## 第4章技术顾问服务

### 4.1专业技术及经验

管理公司应以其专门经验以及专业技术提供现代化的酒店设计及部署工作，并适当地指导酒店业主及其代理人。

### 4.2技术顾问概要

#### (1) 酒店设备

□a□管理公司将协助酒店业主选择及订立酒店里应有的各种设备，诸如客房的种类与数量，以及餐饮、宴会、会议厅的形式，酒店后勤等区域。

□b□管理公司将预备一份设备计划，推荐及详细说明各设备的主要特征。

□c□酒店业主将需提供包括以下几点最终设计图及详细规格给“管理公司”，管理公司将会检讨最终设计图及详细规格，并给予必要的建议，以便设计达到要求。最终施工图及详细规格，必须具备可用以呈报有关政府机构所需的资料，（适用于呈报及申请有关建筑许可证、规划、消防局准证、旅游局准证等等）招标、施工用途之有关文件。规范客房的详图。灯光与园艺布置详图。最终设备的布置图与详细规格。适用于市场地销和广告宣传有关客房，各餐饮设备及公共场所的图片或模型照片。

## （2）室内设计及装修

□a□管理公司将会给予酒店业主就室内设计和针对客房、走廊、公共场所、餐饮设施、宴会厅、会议厅功能上的布局提供意见，以及技术上的建议。

□b□酒店业主将会提供包括以下几点最终设计给管理公司，管理公司将会检讨最终设计，并给予必要的建议，以便设计达到要求。客房、家私和附属装置性质的客房布局图。侧面与天花板示意图。灯光图。将要采用所有材料的样本和详细规格，包括地毯的样本，墙与天花的处理以及家私和附属装置的材料。特别设计家私、灯光配件及零件的详细图则。选定物件的相片。模范客房的图纸与详细规格。制服的美术设计、美术稿。

（3）酒店后勤的供给、营业设备、营业所需的供应，管理公司将会：

□a□预备一份完整的货单，包括营业设备以及后勤的供给（这份货单应包含物品、数量、详细规格等等），若酒店业主另有要求，也必须提供一家或多家供应商的地址。

□b□筹备初步财政预算，以便采购初期所有的营业设备，后勤和营业所需的供应。

□c□为以上□a□项所列的物品，做好最终财政预算。

□d□因通货膨胀因素，财政预算应经常地加以检讨与调查。

#### 4.3 报酬

(1) 上述技术顾问及酒店开业后的服务（参见第3.1条、4.1条及4.2条）所引起的经费，包括其人员的薪俸、旅差费、食宿、办公费等，由酒店业主支付。

(2) 津贴、报销费用：在酒店业主要求下，管理公司将委派专家，针对项目的某一阶段来提供专门的意见，指导或其他方面的服务，酒店业主应承担这些专家的津贴及所引起的费用，包括了来回机票、住宿酒店费、交通费等等。

#### 4.4 付款方式

(1) 酒店业主对4.3（1）项费用的支出，应与提供服务者另行协商。

(2) 津贴、报销费用，每个月管理公司会提出清单给酒店业主，酒店业主须于30日之内付清。

### 第5章 管理公司的责任

#### 5.1 管理公司的服务

在本合同有效期内，管理公司应遵守中华人民共和国法律，代表酒店业主执行所有在酒店管理及相关推广范围内之一切任务，管理公司只许用酒店作为以管理公司集团酒店时下高效能管理为标准的酒店经营，管理公司除与国际经营行业正常有关或因标准改变而产生的辅助及附加活动外将不能在酒店内从事其它活动。

## 5.2 商号、商标、服务称号及服务标志

酒店根据中国法律程序注册使用名为“\_\_\_\_\_酒店”。

在合同有效期内，管理公司许可酒店业主在酒店公共宣传以及有关酒店经营有关之使用\_\_\_\_\_商号、服务称号、服务标志及商标。所有“酒店”经营的一般用具应注明\_\_\_\_\_之服务标志以便确认酒店为管理公司集团成员之一。合同期满或解约后，酒店将继续使用\_\_\_\_\_商号，至于服务称号，服务标志及商标则在解约时另行协商。

## 5.3 广告

(1) 集团广告，推广及公共关系：管理公司将会由合同批准之日起准备酒店之所有公开宣传、广告、公共关系及努力促销本酒店业务节目和运动。

(2) 酒店间之相互广告及宣传：管理公司集团之酒店将会向它们之顾客推荐酒店业主之酒店，同样酒店亦应向其顾客推荐集团之其他酒店。

(3) 集团广告和业务推进之分摊：酒店应共同负担管理公司集团为属下酒店之共同利益而推行如本段叙述之广告及业务推进活动，其应承担款项相等于酒店每月总收入百分之一。管理公司将按月收取该款项，该款项将于计算营业毛利时当作营业支出处理（由管理公司自行完税）管理公司应提供给与酒店业主所有已进行广告及业务推进活动的证明资料。

## 5.4 在酒店层面的协助

管理公司将会辅助酒店之业务推广工作，以令酒店达到履行集团之业务推广政策，酒店层面的营业推广，应在酒店所在地的市场和其它管理公司认为适当市场进行。

□a□确定酒店营业政策。

□b□决定每年及长远之有关住客率、收入、顾客对象等等之目标。

□c□定出及发布所有酒店价目（客房、餐厅、酒吧、会议设施等等）。

□d□确定特别的营业条件。

□e□定出赊销信用方针。

□f□设立对各方不同顾客之营业方式及程序。

□g□分析经营业绩和常设控制系统。

管理公司将在酒店层面进行适当广告及业务推广事务，包括：

□a□确定酒店广告及业务推广政策。

□b□按管理公司之标准样本，准备广告文件及小册。

□c□派发这些文件给集团酒店，管理公司各营业代理办事处。

当酒店进行专门地区业务推广活动时，管理公司将会为其安排负责该专门地区之营业办事处加以协助。

酒店将会被纳入于管理公司所参加之商业陈列及展览会，所有参加直接费用由酒店自行承担，管理公司须事前作出预算，经酒店业主同意时方执行该项计划。

## 5.5管理

□a□一般酒店组织。

□b□人事管理，依照中国有关法律，管理公司作为业主的代理人将有挑选、雇请、训练、指派、调动或解雇所有雇员的决定权。在没有酒店业主同意下，管理公司招雇之外籍（包括亚籍、香港同胞）雇员在开业后第一个五年内任何时间不可多于\_\_\_\_\_人，按通常经营方式，管理公司长期培训员工，逐步减少外籍员工。酒店业主将在酒店外供给该等外籍雇员适当住所，其费用由酒店营业支出。总经理将由管理公司委派，全权负责酒店的经营及管理，每月向董事会报告酒店经营管理情况。管理公司在酒店进行辅助之专家亦有同样待遇。

□c□制定薪酬和酒店雇员所有其它福利，管理公司将有权代表酒店业主派发服务费予雇员和支出经常性的额外津贴。

□d□制定所有价目，收费及价格，及与此有关的监督和控制酒店经营中的任何性质收入，或各类服务的收费，及收据事项等，除上述□b□项指定或由管理公司依照酒店行业成法提供新闻界或其它公共消息或旅行社和其它人士免费酒店膳宿除外，其他人如未得管理公司许可，一切不得在“酒店”内享用折扣价格或免费住宿及服务。

□e□制定商业用途地方及店位，以确保有关商店不会影响酒店的名誉水准及正常营业。

□f□定出采购之政策包括以下：商品、供应品、和物资的选择，建立及维持酒店正常经营操作需求之所有存货，选择供应商，为确保惠条件下谈判供应合约。

□g□定出对供应商和酒店顾客赊帐之政策及与信用机构，特别发信用卡之机构协商，作出安排。

□h□有关酒店经营中，管理公司若认为需要或合适，经业主批准后，可以酒店业主的名义采取任何法律诉讼及其它法律行动。

□i□监督并控制住客、租客、特许权持有人及其雇员的活动，包括对住客及租客因其不付费用或以其它正确理由而采取之债项追讨行动，或因同样正确原因终止特许权持有人、特许权持有者的权利。

□j□除酒店业主对维修责任范围外，管理公司应依照管理标准为保持酒店良好状况，进行需要之维修、保养。所有有关费用将会算入酒店之营业支出内，凡超过贰拾万港元应当作特别项目呈交酒店业主批准，如需对物业的重大改变及改善，需聘请专家提供上述服务时，经双方同意后所发生之费用由酒店业主负责。

□k□商讨及签署有关酒店正常营业所需的合约及预备有关之法律文件。

□l□财政及会计管理，见以下条款。

(2) 会计：管理公司应为酒店业主之利益按照中国的法律和不违反中华人民共和国财政部颁发的“中外合资经营企业会计制度”和其他规定，记存一份所有有关酒店经营之事务之完整的会计记录。此等会计记录根据“统一制度”之规则，但在必要时，酒店业主或其代表人将有权在酒店办事处视察及稽核全部帐簿。然而上述行动要尽可能避免妨碍酒店的经营，无论如何，在本合约期满时，全部记录将交还酒店业主。会计记录，必须按中华人民共和国所在税法规用中文书写或及时用中英两种文字对照书写。

### (3) 常年计划

□a□开业日后六十天内和最少在下一财政年度开始前三十日内，管理公司将要提呈酒店业主一份下一年度常年计划，该常年计划将包括开房率及损益预算表，酒店业务推广政策及提供以下项目之预算，酒店业主收到常年计划后应与管理公司商讨及提出意见，以达到双方一致赞同；若酒店业主在收到常

年计划后三十天内，没有向管理公司送交一份对该计划的具体书面反对意见，该计划应被视为已获业主批准。a 修葺及保养 b 下一年度酒店之翻新、改建、重建、更换、增添及更新的费用 c 酒店各部门所有雇员，包括全部行政雇员之薪酬、工资、酬劳及额外津贴之支出。

b 管理公司在每财政年度执行此合约所订明之责任时，必须努力按照常年计划行事。除遇到意外或特殊情况，例如法律更改或管理公司不可控制的情形外，不能过于偏离该年常年之计划，招致任何与常年计划有关之巨大额外支出或擅自未有酒店业主批准时，更改酒店经营方式，但酒店业主也不能无理拖延批准。管理公司对常年计划不作任何担保、保证及声明，所有计划内推算只可作为合理预测。

(4) 会计报告：年度内，管理公司将于每月后之十二天内呈交与酒店业主一份由酒店总经理或总会计主任签发之损益报表，明列上月“酒店”营业之成绩，和一份酒店之资产负债表。每年三月底之前，管理公司将呈交酒店业主酒店上个财政年度到十二月三十一日止由中国注册会计师审计过之资产负债表及损益报表，若酒店业主在收到资产负债表及损益报表后三十天内没有以书面提出反对，该等会计报告将视为已被批准。

(5) 集团服务及利益：“酒店业主”将会付还管理公司所有由管理公司协助酒店之经营或进行“酒店”管理、物业维修保养和改善所需要之工作而发生的费用，该等费用将列入营业成本，上述工作不只包括一般正常由酒店雇员承担的工作，还应包括经双方同意后，由管理公司提供技术协助进行对结构、装置、设备和装饰的改变、修正、改建及改善，管理公司专家及所委派专家提供上述服务而发生之费用将包括所有实际薪酬、津贴及有关旅费和膳宿费用。

## 第6章酒店业主责任

## 6.1 增设及更换家私、装置及设备之储备金（简称重置储备金）。

需要增添和更换之家私、装置和设备按中华人民共和国财政部颁布的关于外商投资企业固定资产标准内属于固定资产周围由酒店业主负责，不属于固定资产范围的物料用品和低值易耗品购置，列入营业支出，不属重置储备金开支范围。管理公司应每月将此笔用于增添和更换家私、装置和设备之款项贷记入一个储备金帐户，并存入明确定于第8.1条之特别银行户口。

重置储备金应以每年计算如下：

□a□最初之五个财政年度为一个每年相等于百分之贰，以酒店之总收入额计算之数目，跟随之五个财政年度为每年百分之叁，而以后，每年为百分之四。

□b□每一个财政年度管理公司应提呈酒店业主一份该储备金之开支预算表，作为常年计划之一部分，所有添置之家私，装置和设备应作为酒店业主之财产。

□c□经酒店业主同意，管理公司出售对酒店营业操作无用之家私、装置和设备，所有由此卖得之款项应存入特别的银行户口，贷记算入储备金帐户。

## 6.2 建筑结构修葺——修改及扩充

本合同期限内，酒店业主应实施或应已实施任何因要保持酒店的国际水准，或满足任何有效法律或规定而需要之工作，酒店业主将承担该等工作所产生之费用。管理公司应每年呈交酒店业主一份认为需要之工作清单给酒店业主考虑和批准。

酒店业主应在合理时间内实施该工作；如其认为该工作不需要或多余，应在合理时间内通知管理公司。在此情形下，双

方应磋商使达到一个双方同意进行之行动，所有这些工作之进行，都应尽量不影响酒店之营业。该工作计划和实施时间表应呈交管理公司批准。

酒店业主并应实施及支付任何一旦发生于酒店的损害或部分损坏所需之结构修葺，依此酒店于修葺完成后应享有在未损害或损坏前之标准。该等修葺计划和实施时间表应提交管理公司批准。如酒店在一次事故中全部或部分损坏，而此险已包含在保险条款记明于第7条上，那么，如于事件发生后九十天酒店业主仍未对该发生之事实实施所需要建或结构修葺，管理公司有权自行实施该项工作，并直接向保险公司收回所需款项。

如酒店业主未执行任何因法律或规定该等要实施之工作，管理公司应有权，取代引用第10.3条之规定，代酒店业主实施该项工作，但需于三十天前用挂号邮件通知酒店业主，任何因该事项而付出之款项，指定由应付予酒店业主的帐户扣除。

再者，在合同期限内，如酒店业主承担任何酒店之增建或改建，所有该等增建或改建应视为包括在酒店内，和应在此合同有关条款内由管理公司经营和管理。

### 6.3 酒店业主的税务

于本合同期内，酒店业主将根据中华人民共和国税法及有关规定纳税，并要在缴交期限过期前支付所有应由酒店业主承担之所有直接税项和关税。其中包括酒店资本和房地产税项，酒店业主所得税，固定资产税和利得税，酒店土地使用费，但因酒店经营产生之应付税项和关税，将由酒店支付和作为营业支出处理。

酒店业主于收到所有税项和关税之通知、评估和报算表，以及所有收据后之三十天内将副本提交予管理公司。

如酒店业主在指定期内未付其应负责缴付之税项时，管理公司将有权在给予酒店业主三十天通知后由酒店以酒店业主之名义支付该款项，该等由酒店支付之款项应从应付予酒店业主之帐户扣除。

## 第7章 保险

### 7.1 投保项目

在本合同的期限内，管理公司应以业主的名义，向保险公司持续投保如下的保险，并在投保单上注明酒店业主为投保人，管理公司为附加受保人。

a 财产保险\_\_\_\_\_即按会计师验资报告财产金额100%投保（已包括基本险和盗窃险，玻璃破碎和财产升值险）。

b 机器损坏险\_\_\_\_\_即按会计师验资报告机械部分金额100%投保（包括电脑保险）。

c 公众责任险\_\_\_\_\_按国际法律保险投保。

d 财产险项目的利润损失保险投保。

e 机器损坏险项目的利润损失险。

f 劳工保险\_\_\_\_\_即雇主对其雇员有关之责任保险。

g 现金保险，包括在酒店内及运送中的现金保险。

h 雇员忠实险。

i 汽车保险（包括车身险和第三者保险）。

j 其他按国际酒店行业惯例应投之应保项目。

以上项目保险，应在中国人民保险公司或中国政府批准的保险公司投保，其保险费用列入营业支出。

7.2在开业前十五天，管理公司应办理好以上保险项目手续，并向酒店业主提交有关资料。

7.3在以上保险范围内，业主与管理公司彼此同意一切赔偿应向保险公司追讨，所得保险赔款用于补偿事故损失，如保险公司赔偿的保险赔款不足以支付所产生之损失款项，而该损失并非由于管理公司的故意行为不当而引起的话，则业主同意赔偿保险赔款不足以支付的款项。

## 第8章 财政项目

### 8.1 银行帐户

管理公司须在酒店业主需要时，即时提供酒店业主依照本合同规定所持的银行户口及帐中的情况，在本合同期满或终止时，凡是有关酒店业主的一切款项，扣除管理公司按本合同规定应得的款项，都须转移给酒店业主。

管理公司将代酒店业主在双方协商选定之银行开设主要帐户。

上述帐户在合同有效期内均由管理公司控制，支票及其它提款文件将由两位“酒店”机要行政人员（其中一人由业主指派）联同核准签署后方能盖章，按照第3.2条，该同一帐户将用于所有相关开业之存款及支付。

“特别帐户”以存入及提取所有按照第6.1条用于更换及增添家私“经营再无用之家私，装置和设置所收得之款项。

管理公司如认为需要，可以合适的数额和比例，为上述主要帐户开设人民币及外汇（美元或港币）户口，管理公司的技术顾问费、基本管理费、奖励性管理费、代付费用等款项及

外籍雇员之酬劳，业主同意以港币或美元支付。

## 8.2 管理公司应收之基本管理费

由部分开业日起及在本合同有效期内，管理公司将在每个月的第15天，从“营业帐户”中收取一个相等于上个月度酒店总收入百分之二点五的基本管理费（按税法规定，由管理公司自行完税）。而该管理费将在营业毛利计算中作营业支出处理。

## 8.3 奖励性管理费

由开业日开始及在本合同有效期内，除按照第8.2条所订定之基本管理费外，管理公司每月可按以下方法（方式）计提奖励性管理费。

□a□各会计年度平均开房率在40%（含40%）至65%以下时（不包含65%）按营业毛利总额计提4%。

□b□各会计年度平均开房率在65%（含65%）至75%以下时（不包含75%）按营业毛利总额计提5%。

□c□各会计年度平均开房率在75%（含75%）以上的，按按营业毛利总额计提6%。

管理公司在达到上述规定时，可每月计提奖励性管理费，年终结算时按全年实际平均开房率，调整奖励性管理费实得额。

## 8.4 付款予酒店业主

限于以下制定之条款，管理公司将于本合同有效期内每月付于酒店业主，在其总事务处或由酒店业主随时另行指定之地点，扣除据第8.2条和在第8.3条规定之管理公司基本管理费及奖励性管理费及所有据第3.3条注释之必要流动资金后的营

## 业毛利□g.o.p□□

该等每月付于酒店业主之款项将于每年酒店帐目由中国注册会计师稽核后加以核对调整。

为计算管理公司每财政年度应得之奖励性管理费，过去财政年度之亏蚀不能将营业毛利调整。

## 第9章合同期限

9.1 本合同之有效期将由依照第3.5条指定之开业起为期十五年，若管理公司在十五年内达到预期效果，经酒店业主同意后，可由管理公司继续经营。

## 第10章一般规定

### 10.1 酒店财产所有权

酒店业主全权拥有此酒店及其各部分，或其租借产业，而且除那些双方在本合同内已同意外，将不会有产业抵押，设定债权或其他负担，并提供其酒店产业所有权的证据给予管理公司。

同时，在本合同期限，酒店业主同意以下：

□a□保持其对酒店全权拥有或租借产业形式之基本权益。

□b□不参与对管理公司正常合法经营酒店有所影响的任何约束行动。

□c□进行法律或法律以外之必要行动以保护上述等权益。

□d□支付及清还任何与酒店有关的租金、特许费和/或其应付的款项或支付部分，或有关之利息，并在一切抵押及负担到

期清还时或之前支付一切有关分期本、利。

□e□支付所有在经营期间之可使酒店置留的不动产税及估值税。

如酒店业主未能支付该等租金，税项或其它负担，或未能支付上述之抵押及负担的本、利，酒店可以，但不是必要，用酒店业主名义支付任何或所有该等款项，所有该等由酒店已支付之款项应从应付酒店业主之帐户扣除。

## 10.2 责任终止——不可抗力

如因不可抗力情况发生而令至双方未能执行其据本合同规定必要执行的职责，双方对此可免其咎，概不负责。

## 10.3 合同终止

(1) 若任何一方违约不能执行本合同规定之责任，并在另一方书面要求执行责任附回执之挂号信发出后三十天还未能执行（假如该等违约不能于三十天内办妥，如违约方已有进行弥补该等违约，则可适当地延长期限），另一方可有权，但不会影响其它权利及补偿，用书面发出附回执挂号信终止本合同，而不须另行通知或赔偿。

合同任何一方如对违约一方不采取行使权利的行动，并不能被视为放弃其于对方随后有任何违约事件时，可采取行动之权利。

以下情况将视为违约：

□a□酒店业主未能履行按本合同或由管理公司与酒店业主所协商之其它合同所指定之财源责任。

□b□酒店业主在任何情况下未能于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前实行酒店全面营业。

□c□管理公司未能以良好的服务执行本合约规定之责任，或未能履行，维持，遵守合同。

□a□兑换为港币或其它外籍雇员来源国之货币汇出外籍雇员之酬劳和其它应收款项。

□b□按照本合同规定，由管理公司所指定的货币和收款地点，领收到管理公司应收之费用，酬劳及报销款。

□c□应用适当的货币支付进口的消费品及其它设备，使酒店可得到正常的经营及达到正常维修的需要，如上述情况发生，管理公司有权在发出附回执的挂号信书面通知后三十天，在不影响其权利和索赔权的基础上，终止此合同，不再另行通知，也不负赔偿责任。

(3) 若发生以下情况，任何一方亦可以附回执的挂号信书面通知终止本合同。

□a□当酒店被严重损坏及破毁而酒店业主依照第6.2条条款决定不进行酒店的修葺和重建，所有经营终断损失保险赔偿款项应由酒店业主及管理公司根据各方利益比率公平分配。

□b□当酒店无力偿付债项、破产，财产受法院扣押、清算、接收或清盘。

#### 10.4特别条款

管理公司在本合同之责任将取决于下列条款：

□a□酒店业主将代管理公司从中国官方获得需要之许可证及认可，以容许管理公司用其指定之货币（指港币或美元），在指定之地点，收取或转换其依照本合约所规定的费用、酬劳、报销等款项。

□b□取得中国\*之许可证及认可，以容许外籍雇员把他们应得之酬劳转换成及汇出港币或外籍雇员来源国之货币。

## 10.5 继承和转让

如无酒店业主之事前书面同意（该同意不可不合理拖延），管理公司应无权转让和转移给任何第三者其在合同下之责任。

此条款不可阻止酒店业主和管理公司转移本合同下之责任予双方集团拥有同等利益之子公司或附属公司，则其在本合同下之权利和责任应自动转移。

未得管理公司事前允许，酒店业主不可以转让或转移本合同，或出售、出让或转让酒店予任何第三者，而该允许不应不合理地拖延，在管理公司书面请求下酒店业主应随时提交管理公司一份酒店业主公司之资本持有人、合伙人，或独资者之名单和地址。

酒店业主和管理公司，其承让人及被接受的转让人皆可享受合同的权益。

## 10.6 适用法律及争议的解决

（1）本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均受中华人民共和国法律的管辖。

（2）凡因执行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，双方应通过友好协商解决，如果协商不能解决，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会深圳分会，根据该会的仲裁程序规则进行仲裁，仲裁裁决是终局的，对双方都有约束力。

（3）在仲裁过程中，除双方有争议正在进行仲裁的部分外，本合同应继续履行。

## 10.7 双方关系

酒店业主委任管理公司为其代理人全权代表酒店业主根据本合同条款指导及负责酒店之管理及经营。

酒店业主承认本合同是一份管理服务合同，除本合同另有规定，酒店业主不可对此自行撤销。

本合同决不意味酒店业主与管理公司是有任何合资或合伙之关系，管理公司不负任何因其执行下列之酒店操作职责而产生，或酒店业主本身的负债，责任及其它债务。

本合同没有授权管理公司签署任何期票、担保书、贷款合同或其它负债文件，或代酒店业主或酒店借入任何款项作为营业支出的一部分。在此再特别声明和同意管理公司没有权力以酒店的全部或部分或任何帐户或与酒店或酒店经营而取得之其它私人财产作抵押、信托和其它等等（除本合同特别注明许可之租借契约）。双方同意，限于本合约之限制，管理公司在酒店管理、经营及执行任务时将有全权负责及自主权。管理公司将有责任对酒店业主以良好及专业态度忠心地和勤勉地执行其职责，并将会尽努力履行本合同的责任。

本合同有效期内，管理公司同意酒店业主正式授权之高级职员、会计师、代理人及法律委任人等有权在任何合理的时间进入酒店任何地方视察及调查，不过上述行动要尽可能避免妨碍酒店的经营。

## 第11章 杂项

### 11.1 整体合同

本合同包括了所有双方同意有关酒店经营管理之契约规定、合同和一切性质之理解，如欲修改本合同，需经双方在本合同日期同日或以后，通过标明日期并由双方签字的文件并经

审批机构批准始有效。

## 11.2通知

或至其它由双方根据本通知条款方式另行指定之地址。

## 11.3登记及其它手续

酒店业主应办理本合同或所有以后合同更改的必要的批准、登记和执行所需之步骤以保证本合同在符合所应适用的法律下得以有效实施。酒店业主将承担所有手续费用。

管理公司必须在中华人民共和国\_\_\_\_\_市工商行政管理部门办理登记注册或法律规定的其他手续。

本合同经\_\_\_\_\_批准后生效。

签订地点：\_\_\_\_\_签订地点：\_\_\_\_\_

## 最新电梯委托协议大全篇八

乙方(受委托);海南 投资管理有限公司

注册地址;海南海口市龙 路 号 大厦 层 室

注册登记号;

委托资产金额及委托期限

甲方委托乙方管理的资产初始金额为人民币(大写,下同)\_\_\_\_\_万元,其中货币资金\_\_\_\_\_万元,已上市证卷市值(按委托期限起始日前一个交易日的交易均价计算)\_\_\_\_\_万元。

协议期内，甲方可以增加委托资产的金额。甲方第次增加委托资产时，须将增加的金额存入/转入资金帐户，并以存入/转入凭据的复印件作为本协议的附件。每次增加委托资产前，甲，乙方应对原委托资产的收益进行结算，如原委托资产收益为负，其亏损额合并计入全部委托资产中，只有在前期亏损弥补后乙方才能提取管理费。

资产管理的委托期限为\_\_\_\_个月，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日开始，至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日截止。委托期限经甲乙双方协商可以延长。

### 委托账户的管理

在本协议签订之前，甲方以其名义(或甲方指定的能有效证明双方权属关系的他方)开立证券账户和资金帐户，并在委托期起始日前将委托资产转入该账户。

股票账户(a股);上海证券交易所股票账户;

深圳证券交易所股票账户;

该账户的资金密码由甲方管理，交易密码由乙方管理。

甲方声明和承诺;上述股票账户及资金帐户开户，转托管及提款手续(包括资金帐户密码)所必备的证件原件均由甲方持有，甲方负责该指定证券账户的资金安全，如因意外事件(如证件被盗，遗失，伪造，冒名顶替等)引起的一切后果(包括因此给乙方造成的损失)由甲方承担。

在委托期限内，甲方未征得乙方的书面同意，不得擅自从上述账户中转出资金或证券，不得擅自变更交易密码。

协议期内乙方拥有该指定证券账户内全部资产的管理权，甲方有权向乙方了解为委托资产的管理情款。

## 乙方的工作职责

乙方保证充分运用其丰富专业的资产管理能力，为求在有效控制风险的前提下实现委托资产收益的最大化。

乙方有权自主操作本协议指定证券账户内的资金和证券，自主决定买卖在证券交易市场公开挂牌的证券品种。

乙方不得为委托资产安排任何形式的借贷或其它负债资金。

乙方在管理委托资产的过程中拟投资的对象原则上以在证券交易所公开挂牌交易的有价证券为限，如果乙方拟投资于未公开挂牌交易的有价证券，须事先取得甲方的书面同意，并就涉及的有关问题(包括但不限于委托期限的延长，无法变现的投资在本协议终止时的处理等)与甲方达成协议。

乙方在管理委托资产的过程中因委托资产的投资所获得的或享有的投资表决权在委托期内由乙方行使。除非现行法律另有规定，乙方或其授权人员对其行使，放弃或如何行使上述权利不得承担任何责任，但不得损害甲方利益。

## 管理费用

1，甲，乙双方商定，乙方根据委托资产的投资收益状况提取管理费用。委托期满后，如果委托资产取得盈利，乙方对于收益部分按 %的比例提取管理费用;如果亏损，乙方不得提取管理费用，但乙方对亏损不承担任何赔付责任。

2，除前款所述外，甲，乙双方可以根据投资收益率的高低另行商定管理费用的提取办法，并就此及其他相关问题答订补充协议。但无论哪种管理费用提取办法，乙方均不承诺委托资产的保底收益。

3，委托资产在委托期内的任何时点收益率达到或超过50%(按

市值计算), 乙方可担出进行提前结算, 提取管理费。结算的期末余额包括委托账户内的现金和证券市值, 其中证券市值部分按90%折合为期末余额。提前结算并不影响本协议的继续履行, 结算后账户内的资产额扣除未分配的投资收益后作为下一次结算的期初余额。

4, 委托资产的投资收益按市值计算。市值为现金和证券资产价值之和, 后者是指证券账户内的证券资产在结算日前一个交易日该种证券的`交易均价, 个别无法准确计算结算日价值的有价证券, 如未交易新股, 配股, 停牌的证券等, 按双方商定的价格进行结算, 协商不成的可先按有关证券或权益的收盘价或成本价进行结算, 待有关证券或权益全部变现以后再根据实际变现金额进行调整。

5, 甲方应在双方对投资收益进行结算后五个工作日内将管理费用支付给乙方。

## 五, 甲方的权利于义务

1, 在委托期限内每隔15个交易日向乙方查询委托资产市值, 没三个月获取一分乙方提供的资产管理报告。

2, 当委托资产账户浮动亏损达到25%时, 甲方有权要求乙方作出合理解释, 并结合市场情况决定是否终止委托。

3, 承担与资产管理项下投资有关的各项税费, 并按照本协议的规定向乙方支付管理费。

4, 严守委托资产运作过程中的有关商业秘密。

## 六, 乙方的权利与义务

1, 严格遵守现行法律有关证券管理的各项规定并切实履行本协议规定的工作职责。

2, 在本协议规定的范围内自主管理委托资产, 按照本协议的规定提取管理费用。

3, 在委托期限内按本协议规定向甲方提供市值查询及相关咨询服务, 每三个月向甲方提供一份资产管理报告, 并保证资产管理报告没有任何虚假, 误导性陈述或重大遗漏。

4, 当委托资产浮动亏损达到25%时, 乙方应及时通报甲方, 并积极配合甲方的进一步决定。

5, 严守委托资产动作过程中的有关商业秘密。

## 七, 声明, 保证与承若

1, 甲方保证委托资产的合法性, 对该委托资产享有完全的所有权, 且该委托资产在交付当时及协议期内不附加任何足以影响乙方行使管理权的第三方权利负担。

2, 甲, 乙双方向对方提供的所有资料及作出的所有事实陈述均是合法, 真实, 完整的, 没有任何虚假, 误导性陈述或重大遗漏。

3, 甲方已充分认识, 了解证券市场所蕴含的风险, 已清楚地认识到所委托乙方管理的资产有可能出现亏损, 并已对此有充分的精神和财务准备。

4, 乙方恪尽职守, 勤勉尽责, 以甲方委托资产的收益最大化为管理目标; 甲方不妨碍乙方对委托资产行使管理权。

## 八, 违约责任

本协议中任何一方擅自终止本协议或致使协议不能有效履行的视同违约, 按委托资产额的5%向对方支付违约金; 因违反本协议给对方造成实际损失的, 应向对方提供全额的有效赔偿。

如出现非甲，乙方责任的不可抗力或外来原因致使该协议不能履行或不能完全履行，甲，乙双方不承担违约责任，但双方应积极协商处置办法；因该等原因而中止协议时，委托资产存在收益的，甲方应向乙方按本协议第四条支付管理费。

## 九，协议的终止

1， 如出现任何下列情况之一， 本协议即终止；

1) 本协议已履行完毕， 双方不在延长委托期限的。

2) 出现本协议第八条所述不可抗力时。

3) 任何一方破产清算时。

4) 甲方涉及重大债务纠纷， 委托资产被冻结时。

5) 协议一方严重违反本协议条款， 并且该违约行为致使本协议的目的无法实现时。

6) 因委托资产的亏损达到第五条规定后甲方决定终止资产委托管理时。

7) 甲， 乙双方协商， 以书面形式达成提前终止该协议时。

2， 本协议因上述原因而终止时， 甲， 乙双方应对委托资产进行结算， 乙方按协议终止日的投资收益提取管理费， 甲方不得以任何理由拒绝或拖延支付管理费， 否则视同违约。协议的终止不影响守约方要求违约方承担相应的违约责任。

## 十， 争议解决

因本协议而产生的任何争议， 甲， 乙双方应通过友好协商解决， 协商不成的， 可向深圳市有管辖权的法院提起诉讼。

## 十一，协议效力

本协议经由甲乙双方法定代表人或授权委托人签字，盖章后生效。

本协议一式四份，由甲乙双方各执二份，具有同等效力。

甲方；乙方；

年 月 日

## 最新电梯委托协议大全篇九

姓 名：国 籍：出生年月：

证件名称：证件号码：

通讯地址：

### 一、定义

#### 1、标的物

甲方应向乙方提供自己已购买的怀化市鹤城区威虎山德荣居项目内物业 层 室住房(下称甲方物业)完全及无阻碍的住房占用权及住房使用权，并允许乙方在合同期内全权经营管理该住房及其附属设施与物品。

#### 2、合同属性

此合同为甲方完全委托乙方全权经营管理合同。

#### 3、合同期限

1)本合同自双方签署之日起开始生效。

2) 甲方将托管标的物实际交付乙方使用之日起计算委托经营回报。

3) 甲方指定乙方自合同签订之日起十年为委托乙方经营管理甲方物业的期限。

#### 4、统一标准与管理

甲方自合同生效之日起，将甲方物业全权委托给乙方按照统一的标准进行管理、维护、宣传、经营。甲方声明在合约期内，不对甲方物业自行进行改造、装修；以及增添或减少物业内部附属之设备及物品。以保留统一之标准，由乙方全权经营与管理。

#### 5、委托权限

乙方全权代表甲方完成甲方物业在委托期限内的全部经营与管理，及全权办理保险索赔事宜，其行为视同甲方亲自行为，具有同等法律效力。

### 二、声明与保证

1、甲方声明：甲方保证从本协议签订之日起，不存在任何阻止甲方向乙方提供甲方物业及其附属设备与物品的无阻碍的占用和使用权的因素。

2、乙方声明：乙方将本着专业与负责的态度进行经营与管理，并始终致力于使酒店物业达到星级酒店公寓之标准。

### 三、权利与义务

#### 1、甲方的权利

1) 甲方通过委托乙方经营甲方物业获得投资收益，该投资收益在委托经营管理期间每年最低为甲方物业总房款的6%。

投资者收益率的计算方法： 甲方物业建筑面积

收益率= (总营业收入-总经营成本费用) × 该酒店总建筑面积 × 100%如乙方通过受托经营甲方物业实际获得的收益超过甲方物业总房款的6%，则超出部分的60%为甲方收益，40%为乙方收益。如甲方物业实际获得的收益不足6%时，则由乙方无条件补足6%。

2) 如果甲方所获投资者收益超过物业总房款的6%，但仍不足以偿还当年应偿还的银行按揭本、息，甲方有权要求乙方垫支差额部分；甲方再从以后年度的投资收益中抵偿乙方垫支的部分。

3) 在不影响乙方正常经营活动的前提下，有权对乙方的经营活动进行监督，包括但不限于：聘请合法会计师事务所核查与乙方受托事项有关的财务账目、经营数据记录。有关费用由甲方承担。

4) 委托期限内，甲方非黄金周入住甲方物业，乙方应确保甲方每年入住天数为21天；如甲方黄金周(五一、国庆、春节期间)入住甲方物业，则乙方根据当时之房价折算入住天数，甲方享有折合人民币 元之客房消费权益。此消费权益可转让、赠送，但不得跨年度累计享用。

5) 甲方免费入住的客房可是甲方物业，亦可是同等标准以上的客房。当甲方由乙方安排入住甲方物业标准以上客房时，其房价折算仍按甲方物业当时柜台价折算；当甲方自行指定入住高于甲方物业标准客房时，以甲方入住客房之当时柜台价折算应享受之免费入住该客房天数。

6) 本合同终止时甲方拥有收回委托物业的权利。

2、甲方的义务

1) 不干涉乙方在完成委托事项过程中自主决定的经营管理方式。

2) 同意甲方贷款银行从委托物业所带来的投资收益中，优先扣缴银行按揭本息。

3) 甲方同意乙方从委托物业的总营业收入中提成5%，作为乙方管理费用。

4) 遵守乙方在完成委托事项过程中制定的各项规章制度。

5) 甲方同意乙方每年从委托物业的营业总收入中提取5%作为酒店大修基金。

### 3、乙方的权利

1) 自主决定经营管理模式，以及市场推广政策、服务规范等。

2) 有权享有总营业收入5%的管理费用提成。

3) 从甲方物业经营所得收益中代扣代缴各项经营管理费用，以及税收等国家规定的各项费用。

4) 有权要求甲方在享受免费入住甲方物业时，非黄金周提前7天，黄金周提前30天预约，乙方根据供求情况给予确认，否则乙方不予保证甲方按计划入住。

### 4、乙方的义务

1) 按高标准管理甲方物业，并确保甲方物业委托经营的回报最低为甲方物业总房款的6%。如经营回报超出6%，则超出部分的60%列入投资者收益。如经营回报不足6%，则由乙方无条件补足6%。

2) 如当年的投资者收益达到物业总房款的6%以上，但仍不足

以支付甲方当年应偿还银行按揭本、息时，乙方同意对差额部分垫支，该部分垫支可以从以后年度甲方的投资者收益中扣偿。

3) 为甲方在酒店其它项目消费时提供八折优惠，但承包项目与代办项目除外。

4) 在甲方入住期间，有偿组织适合甲方需要的游览与活动。

5) 依法经营，不断提高管理与服务水准。

6) 定期对甲方物业进行维护与更新改造，大修基金按总营业收入的5%提取。

7) 建立各项经营管理制度，自行承担因经营活动带来的相关经济与法律责任。

8) 按照国家法规及行业标准建立财会制度。

9) 做好消防安全工作。

10) 每年元月20日前，向甲方和其他业主递送经合法会计师事务所审计的上年度年终财务报告。

11) 依照财务年度决算，将甲方投资收益扣除本合同规定应优先扣除部分外的净收益，于次年2月10日前支付予甲方。

#### 四、业主委员会

1) 甲方可以与其它业主共同选举业主代表，与发展商共同组成业主委员会，行使对乙方客房管理的监督权。

2) 乙方负责组织选举业主委员会，以便保证业主委员会行使对乙方客房管理的监督权。

## 五、所有人与变更

1、在委托期限内，如果甲方将其客房抵押、转让、赠送或继承给其他任何第三方(以下简称“受让人”)，受让人便代替甲方成为标的物的合法所有人。甲方应确保受让人受本合同项下全部条款和条件的制约，即受让人作为甲方有权享有本合同项下的全部权利，并同时接受本合同项下的全部义务与责任。

2、如果发生上述合法所有人变更情况，甲方应将该变更在变更前书面通知乙方。

3、在乙方履行管理合同项下其全部义务的情况下，乙方有权将本合同转让给其任何公司，该公司应能够履行乙方在本合同项下的全部权利和义务。乙方应在该转让发生前书面通知甲方。

## 六、租赁禁止

在委托期内，甲方不得将甲方物业租赁给任何其他第三方，从而阻碍乙方无阻碍地受托依约经营与管理甲方物业。

## 七、利润分配

在委托期内，甲方每年所能分配的净收益为甲方在每个会计年度应获得的投资者收益(该收益不能低于甲方物业总房款的6%，超出部分按超出部分的60%列入投资者收益)，扣除乙方受甲方委托支付的各项支出以及甲方应付的各种税费后的全部净收益。当年如果出现负收益，则往以后年度递延，从以后年度的净收益中冲抵。

## 八、税费

在受托经营期间，乙方受托经营甲方物业所应缴纳的经营税

费应由乙方代为负责依法缴纳，但依照国家法律、法规和条例规定需由甲方自行支付的税费则由甲方负责依法缴纳。

## 九、不可抗力

1、“不可抗力”指当事双方不可预见，并对其发生的后果不能预防或避免的事件。如战争、地震等天灾人祸。

2、如发生不可抗力，造成本合同难以履行的，或者造成当事另一方损失的，或者因此增加当事另一方的风险、义务或负担的，该当事方应及时以书面形式通知另一方，在取得有关部门的有效证明后可以免除责任。

## 十、违约责任

### 1、甲方违约责任

1)如甲方无正当理由或合法依据而随意解除或终止本合同，甲方应承担违约引起的责任。

2)如因甲方之意志或行为致使乙方无法正常行使本合同项下甲方物业的使用权的，甲方应承担违约责任。

3)由于甲方的其它原因，使乙方不能或难以履行本合同，或者由于其他行为，使乙方不能履行本合同项下的义务，以致无法达到本合同预期目的，甲方应承担违约责任。

### 2、乙方违约责任

1)如因乙方之意志或行为致使本合同难以或者不能履行的，乙方应承担违约责任。

2)如乙方未能履行本合同规定的经营管理事项，乙方应承担违约责任。

## 十一、争议的解决

- 1、凡因履行本合同或就本合同有关规定而引起的一切争议，双方应协商解决。
- 2、如协商不能达成一致意见，双方可向本合同履行地有司法管辖权的法院提起诉讼。

## 十二、其它事项

- 1、双方不得向任何其他第三方透露本合同的条款与条件，并严格保守本合同之条款和条件的机密，防止其他同业模仿抄袭。
- 2、本合同的任何变更应由双方书面签署。
- 3、本合同壹式贰份原件，甲、乙双方各执壹份，各份具有同等法律效力。
- 4、如本合同中的任何条款和条件被裁定为无效或不可强制执行，那么这种无效和不可强制执行条款和条件将不会影响本合同中任何其它条款或条件的继续执行。
- 5、本合同甲、乙双方于 年 月 日，在湖南省怀化市签署。

甲 方： 乙 方：怀化龙门客栈酒店管理有限公司

(盖章)

代表人： 代表人：