



## (长期出租房) 物业管理协议

本物业管理协议由 Multi-Choice 物业管理有限责任公司（公司注册文件请见佛罗里达州工商管理局文件号 L09000077634）（以下简称“物业经理”）与 \_\_\_\_\_（以下简称“业主”）签订。经相互协商，本协议双方特此制定如下契约和协议：

1. 物业：房东特此同意将位于 \_\_\_\_\_ 的居民住宅（以下简称“物业”）出租给第三方房客。
2. 代理人委托：业主特此指定并委托物业经理为其租赁、管理及维护其物业的独家代理人。物业经理在协议有效期间应持续持有为业主提供各项服务所需的执照及许可。
3. 招租：物业经理应尽力采取一切可行的手段和方式出租物业，并负责进行与潜在承租人的一切交涉和谈判。物业经理应拥有独家代表业主与承租人签订租约的权力。除非事先征得业主的书面同意，物业经理不应签订任何短于七个月或长于十二个月的租约。
  - A. 基本租约条件：除非达到以下基本租约条件，否则物业经理不得将物业出租给承租人。
    - a. 月租金：业主所能接受的最低月租金为\$\_\_\_\_\_ (美元)。
    - b. 定金：除非业主另行书面同意，否则向承租人收取的最低定金应等同于月租金。
    - c. 水电煤气及其它：承租人应支付物业内的一切水电煤气及电话、网络、有线电视或卫星电视等费用，包括但不限于，一切相关服务的启动费、终止费、定金等等。
    - d. 宠物：业主（）接受（）不接受承租人带有宠物入住物业，并向租客收取每只宠物[\_\_\_\_\_ 美元]的（）可退还（）不可退还的宠物定金。无论在何种情况下，承租人都不得被允许在物业内饲养物业经理视为危险的宠物。
4. 租金收取：物业经理应尽一切努力及时收取应付的租金及其它应付款。业主理解并同意，物业经理不能保证能够顺利收取租金及其它应收款。物业经理应在必要或适当的时候，以业主的名义，向承租人签发租金逾期的通知并要求付款。
5. 定金：物业经理应根据物业的租赁协议收取定金，并按佛罗里达州房屋租赁法（佛罗里达法规第 83 章）将定金存入其无息托管帐户。当物业租赁协议到期或终止时，物业经理可将定金退还给承租人，或在必要时代表业主向承租人发出索赔的通知，并从定金中扣除必要的金额解决索赔。
6. 销售使用税：业主应负责向税务部门直接缴纳与物业出租相关的一切销售使用税、以及州政府及地方政府的各项税收。

7. 物业经理报酬：物业经理应为其提供的服务得到如下报酬：
- A. 招租费：物业经理应保留等同于物业月租金的金额作为招租费。招租费应从物业经理收取的租金中扣除。如果承租人于租约签订六个月内终止租赁协议，物业经理应退还一半的招租费。
  - B. 管理费：业主应每月向物业经理支付月租金总收入的 6% 作为物业管理费。管理费应从物业出租所得的租金中扣取。
  - C. 续约费：租赁协议每与现有承租人续约一次，业主应支付物业经理 \$150（美元）的续约费。
  - D. 费用支出：物业经理应从出租物业所收取的租金中扣除为维持、修理及运作物业而产生的各项费用。如果收取的租金不足以支付费用，物业经理应开发票给业主，业主收到发票后应立即付清全额。
8. 驱逐承租人/收回物业：物业经理可以业主的名义在必要时为收取拖欠的房租或其它款项、或为强制执行租赁协议条款、或收回物业向拖欠房租的承租人提起诉讼及采用其它法律手段，并可以代表业主为达到上述目的进行谈判或和解。除非业主事先书面同意，否则物业经理不得为与物业相关的其它事件而采取法律行动、进行谈判或和解。物业经理可为驱逐承租人、执行租赁协议条款或收回物业而聘用律师来提起诉讼。业主必须承担一切律师费及与诉讼相关的一切费用，即使律师是物业经理聘请的。此类费用和支出也可由物业经理从收取的各项款项或替业主持有的款项中扣取。物业经理也可以要求业主为此类诉讼将产生的律师费和相关支出预付款项。
9. 维护、修理及运作：物业经理应尽最大努力将物业维持在良好的状态。为此，物业经理应根据物业运作所需购买必要的材料、提供清洁服务、病虫害防治服务和/或物业运作所需的任何其它水电煤气等供给或服务，或为获得上述服务签订相关合同。物业经理可对物业进行必要的修理和改建。当维修费用超过 \$250（美元）时，物业经理应事先征得业主的书面同意，除非是紧急情况，或物业经理认为维修可以保护业主免受损失、或阻止对人对物业的损害，或为了维持水电煤气的供应。紧急情况包括但不限于火灾、水灾、漏水、白蚁、动物滋扰、霉菌，以及管道、电路或空调的故障。
10. 保险：本协议期间，业主应购买并维持保额不低于物业重建成本的物业保险。业主还应持有物业公众责任保险，保额不得低于每起人身事故、死亡及财产损失理赔三十万美元。业主应在所有与物业相关的保单上将物业经理列为受保方之一，并向物业经理提供一份保险证明。
11. 物业止赎及其它针对物业的诉讼：如果物业进入止赎程序或发生其它针对它的诉讼，物业经理有权立即终止本协议并要求业主全额支付根据本协议应付的一切款项，与协议生效时的情况无异。

12. 物业经理规定：物业经理可就物业不时公布或更改有关承租人权利及义务的书面规定。
13. 期限：本协议始于签订之日，应持续十二个月或物业经理促成的任何租赁协议到期之日，以二者中期限更长者为准。本协议应自动延期，直至业主或物业经理中的一方在本协议到期之日的三十天前以书面方式终止。
14. 协议终止：本协议可由物业经理或业主中的任何一方提前三十天以书面通知的方式终止，无须任何理由。如果业主在物业经理所促成的租赁协议仍然有效期间向物业经理提交终止协议通知，那么业主必须付清本协议下应支付给物业经理的一切报酬方可终止本协议。
15. 赔偿与保护：业主应保护物业经理免受与物业相关的一切责任而产生的索赔、罚款、留置权、诉讼、判决、损失、费用和/或其它责任，包括但不限于，律师费及开支，不论该责任是属于人身事故、财产损失、劳务纷争或材料缺陷。
16. 帐簿及记录：物业经理应详细记录与物业租赁、管理及运作相关的一切收入和支出，并保留会计帐簿和记录。帐簿和记录应按照一般公认会计原则保存在物业经理的主要营业地点。物业经理应在正常营业时间向业主提供帐簿和记录，以供审阅和/或审计。对帐簿和记录的审阅、审计应提前至少十五天预约，与此相关的一切费用由业主承担。物业经理应在每月末之前向业主提供一份前一个月的收支明细表，包括所有收据、报表、购物单、收到及已付帐单的副本，以及物业经理认为需要业主关注的其它有关物业租赁、运作及管理的信息。本协议到期或终止之后的六十天内，物业经理应向业主递交一份与物业相关的所有帐簿和记录，以及由物业经理保管的剩余定金。
17. 转让及委托：物业经理可以将其权利或责任转让或委托给第三方，无需征得业主的事先书面同意。
18. 修改和修订：除非协议双方另有规定，否则本协议不得修改或修订。
19. 通知：物业经理给业主的一切正式通知应送至\_\_\_\_\_。业主给物业经理的一切正式通知应送至 1536 Sunrise Plaza Drive, Suite 102, Clermont, Florida 34714（或物业经理不时指定的其它地点）。本协议有效期间，业主应及时向物业经理提供最新电话号码（手机或住宅电话）及电邮地址。
20. 口头证据、合并和 / 或整合：本文件构成物业管理双方之间全面完整的协议（并取代任何及所有之前的协商、代理以及 / 或协议，无论是口头的或书面的）。
21. 其它条款：

本协议由以下双方于下述日期签署（协议日期以最后一个签名日期为准）。

---

日期

物业经理

Multi-Choice Management, LLC

---

日期

业主姓名

业主电邮地址

业主手机号码