



## (短期出租房) 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：业主拥有位于\_\_\_\_\_的居民住宅，地处短期出租区域，可用于作为短期出租房（以下简称“物业”）。
2. 代理人委托：业主特此指定并委托物业经理为其物业管理的独家代理人。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. 物业管理服务：物业经理应尽最大努力将物业维持在良好的状态。为此，物业经理应根据本协议按业主要求提供物业维修和维护服务。以每月[ ]\$ 80（单层楼）或[ ]\$100（多层楼）或[ ]\$120（8或9卧房）或[ ]\$180（8或9卧房并代付物业电费，水费，电话及网费，社区管理委员会费，保险和房地产税）的服务费，物业经理将提供以下服务：
  - a. 物业管理日历：物业经理应保持一份物业的出租日历作为管理使用。物业经理应不断更新管理日历，及时反映物业预定的服务及有关物业状况的记录。
  - b. 电话客服：物业经理应提供一个客服电话号码，供房客/客人 24 小时拨打（晚 9 时至早九时之间，物业经理仅对紧急情况做出回应）。物业经理应对房客和客人提出的问题和需要做出回应。
  - c. 业主电话服务：物业经理应提供一个供业主拨打的电话号码。业主可在正常营业时间（早九时至晚五时）致电物业经理商谈物业管理问题或其他所需服务。营业时间之外，物业经理仅对紧急情况做出回应。
  - d. 出租前检视：物业经理应在房客/客人入住前检视物业，确定物业状况良好，并根据物业所需，（根据本协议条款）做必要的维修工作，以便房客/客人入住。
  - e. 空调过滤器：物业经理应每月更换一次空调过滤器。
4. 物业经理规定：物业经理可就物业不时公布或修改有关房客/客人的权利及义务的书面规定。
5. 业主网站链接：物业经理将为业主提供一个网站链接，供业主进入物业经理的管理日历，每年收费\$50 美元，提前支付。

6. 额外维修服务：为维持物业的良好短期出租状况所需的额外维修服务，将收取每小时 20 美元的劳务费，材料费另计。非紧急情况下，如所需的额外维修费用预计将超过 200 美元，物业经理将通知业主。当额外维修费用超过 200 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，以及水管、电路或空调的故障。
7. 游泳池维护：业主[ ]要求[ ]不要求提供游泳池维护服务。根据游泳池的大小不同，月费[ ]\$90 [ ]\$100 [ ]\$110 美元，包含以下服务：
  - a. 日常清洁和维护；
  - b. 保留与泳池维护相关的记录；
  - c. 保持泳池甲板及池边家具的清洁；
  - d. 根据季节转换，打开或关掉泳池及热水池的热水开关；
  - e. 根据房客/客人所需打开或关掉泳池及热水池的热水开关，费用另计。
8. 草坪维护：业主[ ]要求[ ]不要求提供草坪维护服务。月费 85 美元，包含以下服务：
  - a. 保持草坪整洁；
  - b. 清除杂草；
  - c. 保持灌木丛的大小适当；
  - d. 确保灌溉系统运作正常并符合当地用水规定；
  - e. （除非业主要求增加次数）每年两次给草坪施肥及做病虫害防治，费用另计。
  - f. 按业主要求提供其它额外草坪维护，费用另计。
9. 病虫害防治：物业经理应对物业内部定期进行病虫害防治工作，月费 20 美元。定期病虫害防治不包括对付滋扰动物或白蚁所需的服务。物业经理为业主提供额外的病虫害防治工作，将另行收费。
10. 清洁服务：标准清洁服务每次[ ]美元。标准清洁服务包括清洁所以地面、家具表面以及更换床单浴巾。于本协议生效之日，标准清洁服务费将根据房间和卫浴数量，房型，面积以及床位数量不等，收取 80 美元至 200 美元。标准清洁服务将在每一批新房客/客人入住前进行。业主或房客/客人可要求额外清洁服务。深层/非标准清洁服务可根据业主要求另行提供，或根据物业所需进行，以便将物业维持在良好状况适合短期出租，费用另计。(清洁费收取标准会根据卫浴和床铺数量，以及房屋面积大小，有所微调，具体以合同签署金额为准。)
11. 业主责任：业主应承担与物业相关的下述责任：
  - a. 营销与出租：业主应负责向潜在短期房客推销其物业并签订短期租赁协议。

- b.** 水电煤气及其它：业主应负责提供并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。
  - c.** 家具及家庭用品：业主应负责提供物业内的一切家具及家居用品，包括所有的电器。所有家具用品及电器应保持清洁以及良好的运作状态。业主还应提供物业作为短期出租房所应有的其它家居用品，如烹饪用具、饮食用具、厨用小家电（如微波炉、咖啡机、烤面包机）、床单、浴巾以及洗浴用品。
  - d.** 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。
  - e.** 短期出租执照：业主应负责为物业申请并取得短期出租执照，并维持执照有效。
  - f.** 保险：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险，保额不得低于每起人身事故、死亡及财产损失理赔一百万美元。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。
  - g.** 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，本协议立即终止。
  - h.** 驱逐房客/收回物业：如果发生房客/客人逾期不退还物业，业主应负责采取必要的法律行动收回物业。
12. 期限：本协议始于签订之日，直至业主或物业经理之一方以书面方式提前 30 天通知另一方而终止。
13. 收费：业主确认本协议所列的各项收费可由物业经理提前 30 天以书面通知的方式予以调整和更改。
14. 应收款支付：物业经理将不时向业主寄发根据本协议业主应付给物业经理的各项费用账单，业主应在收到账单后立即付清所有应付款项。
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管理相关的一切支出，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出租、运作及管理的信息。

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协议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
----	--------------------------