

物业项目合作管理协议书

甲方： 成都 xx 物业服务有限公司

代表人： xxx

乙方： xx 置业有限公司

代表人： xxx

甲方是长期从事物业服务的专业化公司，有着标准规范的管理和服务制度与体系，具备相应的经营管理资质；乙方有丰富的社会资源，具备寻找和竞争物业项目的优势。因此，为实现优势互补，合作共赢的目的，经甲乙双方充分协商，在平等、互利的原则下签订《物业项目合作管理协议书》，以约定双方的合作形式、权利义务。

第一条、 甲乙双方协商一致，同意以甲方的名义及公司的相关资质条件，参与 xxxxxx 物业项目的竞标及签订《前期管理合同》。

第二条、 甲乙双方自签订本协议书后，甲方提供相关资料，协助乙方参与物业项目的竞标。

第三条、 乙方竞标成功，甲方全程参与《前期管理合同》的签订，对乙方同意接受而又超过法定义务的约定条款，甲方有权要求乙方另行签订甲方的避责特别协议

第四条、 甲乙双方以设立分公司的方式进行项目管理的合作，即《前期管理合同》正式签订后，甲乙双方（甲方）应立即着手办理设立分公司的相关工商、税务、备案等的法律手续，相关费用由乙方承担。

第五条、 甲方委任乙方确定分公司负责人，独立进行项目的经营和管理，独立承担项目的经营和管理责任与风险。

第六条、 甲乙双方的经济关系、权责关系通过甲方的《分公司管理办法》进行约定，《分公司管理办法》作为本协议的构成要件，具同等效力。

第七条、 设立分公司时，乙方同意向甲方交纳项目履约保证金，即人民币大写 xxx 万元整（¥：xxxxxxx 元），若未成立分公司，乙方则不予缴纳该履约保证金。

第八条、 乙方支付甲方每年管理服务费用人民币大写 xxx 万元整

(¥：xxxxxxx 元)，但仅限于乙方与甲方约定项目，若乙方管理增加有新项目，双方另行约定增加费用。

第九条、 甲方为乙方在正常管理阶段所需要的支持给予积极配合与协助，如公司证、照、章的提供；对甲方在管项目参观考察的接待；必要的公司领导出面的商务接待等。

第十条、 乙方参与竞标、合同洽谈过程中所产生的所有开支费用均自行承担。

第十一条、 经双方协商，乙方筹建新的物业公司成立时，本协议终止。

第十二条、 本协议连同甲方《分公司管理办法》一式肆份，甲方各执一份，乙方三份。

第一三条、分公司管理办法详见附件一。

甲方（签章）

代表人（签字）

年 月 日

乙方（签字）

年 月 日

附件一：

XXXXX 物业服务有限公司 分公司管理办法

1、目的：

为共同做好 XXXX 物业品牌，加强分公司风险管理与控制，规避总公司风险，提高分公司的物业服务水平，规范分公司按照物业行业标准、物业服务合同为业主提供物业服务，诚信履约，特制定本管理办法。

2、适用范围：

XXXX 物业公司已经成立的分公司及新设立的分公司。

3、管理原则：

日常工作实行总公司监督管理与培训，分公司自主管理，财务实行独立核算，自负盈亏。

4、物业合同、财务管理、劳动合同细则：

1、物业投标与合同管理：

①分公司物业投标文件、服务合同必须经总公司审核同意后，方可以总公司的名义和资信对外承接项目和签订合同。凡是分公司对外签订的物业服务合同（含前期物业服务合同）必须由总公司进行审定，任何合同未经总公司审定、备案、同意，不得以总公司的名义签订，否则视作违约，将从分公司的保证金中扣除违约金。参与投标的标书及物业服务承诺不能超出物业服务标准进行虚假承诺，标书必须经过总公司审核。

②分公司凡需新接项目必须对该项目进行风险评估并报告总公司，向总公司提交项目评估报告，经总公司同意后方可承接。

③签订的合同必须将合同原件壹份交总公司备案（政府工程等特殊情况除外）。

2、分公司印章与执照管理：

①分公司的印章（含法人章）必须由分公司负责人统一监管，必须对印章管理和使用负全责，实行“责任追究”制，如有放松管理、违规操作等行为，总公司将追究分公司负责人的相关责任。分公司将印章印鉴留存总公司财务备案。

②分公司营业执照、税务登记、组织机构代码必须将复印件交总公司办公室备案。

③分公司因各种原因与总公司合作协议终止后，须自合同终止日起 60 天内，将工商、税务、印章、注销相关证件交回总公司。

3、员工劳动合同、社保管理：

分公司应按照国家《劳动合同法》相关规定建立员工名册，同员工签订劳动合同，购买相应的保险，规避因劳动合同、社保而产生的劳动纠纷。若发生劳动合同纠纷，分公司必须迅速予以处理和解决，承担按照《劳动合同法》支付员工赔偿金及政府相关部门的罚款等责任。

五、风险履约保证金、管理费缴纳：

分公司每接一个项目都应向总公司缴纳风险**履约保证金**及管理费。

1、所有合作单位在进行项目合作谈判需要公司相关宣传资料，必须先与公司签订合作协议，并按照以上标准预付风险**履约保证金**后，公司才提供相关的资料。

2、合作单位在设立分公司时，应向总公司缴纳风险履约保证金。

3、凡是已经合作的分公司未缴纳项目**履约保证金**的，在后期的管理中不讲诚信、不及时缴纳管理费、管理混乱，带来重大负面影响或事故，总公司将终止合同关系，并不退还风险**履约保证金**。

六、日常工作检查与管理：

1、分公司必须加强对员工进行总公司企业文化、服务理念、质量方针的培训，分公司负责人每年向总公司提交书面《物业服务工作报告》，交纳报告时间：次年 1 月 25 日前。

2、分公司必须加强内部日常服务管理，处理好因物业服务不到位而导致的重大投诉、新闻媒体曝光等，特别要处理好与开发单位的前期物业服务协调工作。按照或参照《成都市物业管理区域重大事件报告制度暂行规定》，分公司所服务的物业区域发生的重大安全事故必须在第一时间内报告总公司。

3、分公司对外开展重大社区文化活动或政府检查（含接待），必须知会总公司主管部门领导并做好安全防范工作及应急预案工作，必要时总公司应派人配合分公司迎接检查（含接待）。

4、分公司全面、全程实施本项目的物业管理与服务工作并履行各项权利、承

担责任。

5、总公司定期对分公司进行目标质量强化管理和项目物业服务合同约定标准履行情况的监管，包括财务、用工（保险、合同）、内部质量，根据检查问题进行整改，整改不达标，须支付违约金。

6、分公司每月3日前向总公司报送财务报告，包括：“资产负债表”、“利润表”、“现金流量表”、“现金流量表附注”及总公司要求的其它财务报表。

7、分公司管理项目交付时，分公司应吸纳总公司指派1名员工在项目进行工作，纳入项目编制正式员工。

七、物业服务项目退出管理：

1、分公司因为物业服务合同（含前期物业服务合同）到期或提前退出，必须按照《物业管理条例》或地方政府相关部门法规规定，出具书面函告相关部门，并将相关资料交总公司分管部门。

2、严格按照合同约定，积极配合当地社区、街道办、房管局物业主管部门、业主委员会做好退出前物业服务沟通协调、交接准备工作，并留下相关记录，确保项目顺利退出

3、处理好退出项目后员工的安置与离职。杜绝员工劳动合同纠纷而带来的风险。

八、罚则：

1、总公司如收到劳动监察、法院向总公司发出检查通知、传票的，经认定确属乙方违约责任的，总公司有权一次性从保证金中扣2万元违约金。

2、如总公司收到业主对物业服务的重大投诉，且经认定属实的，一次性从保证金中扣1万元违约金。

3、分公司发生重大安全事故或在物业项目退出时导致新闻媒体曝光、行业通报等，一次性从保证金中扣2万元—5万元违约金。

4、分公司违反财经、财务制度受到财政、税务等处罚的，分公司除承担全部责任外，总公司有权一次性从保证金中扣2-5万元违约金。

5、新签项目合同超过一个月未在总公司备案，一次性从保证金中扣5万元违约金。

5、分公司因各种原因与总公司合同终止，未按照约定完成工商、税务注销手续而给总公司造成损失的，扣除保证金5-10万元。

6、总公司按本办法扣取保证金后，分公司应在扣取后 7 个工作日内补足，如未及时补足，总公司除将扣除相应的保证金并一并扣除滞纳金（按照 5%/日计算）外，甲方视为乙方的严重违约行为，有权终止双方的合作关系。

7、分公司承接项目后，管理费缴纳在协议中约定，如未按时缴纳甲方有权从保证金中足额扣除。

九、本办法从 年 月 日起实施实施。

四川物业管理网

未经授权严禁传播