



(长期出租房) 物业

委托管理协议

本物业管理协议由君择物业管理有限责任公司 (Multi Choice Management, LLC. 公司注册文件请见佛罗里达州工商管理文件号 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: 业主特此同意将位于 _____ 的居民住宅 (以下简称“物业”) 出租给第三方租客。
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, 并负责进行与潜在租客的一切交涉和谈判。物业经理应拥有独家代表业主与租客签订租约的权力。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租客。
 - a. 月租金: 业主所能接受的最低月租金为 \$ _____。
 - b. 定金: 除非业主另行书面同意, 否则向租客收取的最低定金应等同于月租金。
 - c. 水电煤气及其它: 租客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 () 不接受租客带有宠物入住物业, 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, 租客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: 物业经理应尽最大努力及时向租客收取应付的租金及其他应付款。业主理解、承认并同意, 物业经理不保证收取租金。业主特此明确授权物业经理根据租赁协议和/或适用法律, 代表业主解决物业经理认为必要和/或适当的收取拖欠租金 (和/或任何/或所有相关金额, 包括但不限于利息、滞纳金、收取费用和/或托收律师费)。物业经理应按季度向业主支付迄今为止收取的所有扣除费用后的租金。
5. 押金/预付租金: 在本协议的生效日期起, 如果业主在佛罗里达州银行机构没有一个单独的/托管账户 (佛罗里达法规 83.49), 物业经理应根据物业的租赁协议收取押金或预付租金, 并按佛罗里达州房屋租赁法 (佛罗里达法规第 83 章) 将押金存入其无息托管帐户。当物业租赁协议到期或终止时, 物业经理可将押金退还给租客, 或在必要时代表业主向租客发出索赔的通知, 并从押金中扣除必要的金额解决索赔。非美国居民业主须完成和执行美国国税局 W-9 形式报税和全额支付所有经理费用。如此物业在租赁协议到期或终止前终止管理协议, 物业经理应根据适用法律由业主书面指定的直接存款、电汇或其他电子资金向业主支付所有押金和/或预付租金。
6. 销售和使用税: 业主应负责向纳税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。如果租客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：业主应向物业经理支付月租金总收入的 7% 作为管理费。管理费可以从物业出租所得的租金中扣取。业主也可以选择 9% 管理费的服务，包含：代付 HOA(社区管理费)，保险费，房地产税，物业经理应为业主开具上述付费的支付凭证。
 - C. 续约费：每与现有租客续约一次，业主应支付物业经理\$150的续约费。
 - D. 费用支出：物业经理可以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。
 - E. 网站服务费：业主同意向物业经理支付\$ 25.00/年的物业管理公司网站服务费。
8. 推广行销：物业经理可以通过在该物业上插放“出租”标识（包括但不限于“出租”标识），在专业房产经纪人系统 MLS 和其他房产网站上列出并显示该物业（按照上述最低租金条款），以及通过密码钥匙盒，电子锁和/或亲自带人看房，和/或通过补偿其他房产租赁合作经纪人等方式营销该物业。
9. 驱逐租客/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租客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。物业经理可为驱逐租客、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。
10. 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、草坪维护，空调管道清理，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。物业经理可要求业主交付任何超过750美元的房屋维护、维修或改进的预付款。
11. 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。业主还应持有物业人身责任保险，保额不得低于每起人身事故、死亡及财产损失理赔五十万美元。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，并每年在续约保险协议后，向物业经理提供一份保险证明。
12. 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。

13. 期限：本协议的期限应从下文所述的生效日期开始，直至任何一方根据下文第12款终止为止。
14. 协议终止：任何一方可在任何时候（有或无理由）根据送达另一方的书面通知（根据下文第17段）终止本协议，该终止应在该终止通知送达之日起30天内生效（除非该终止通知在稍后日期中明确规定）；但是，如果：(a) 业主仍然违约/违反本协议的任何条款/条件，在物业经理向业主（根据下文第17段）书面通知（业主自愿或法院命令）违约/违约或(b) 所有权（所有权）后，物业经理可随时终止本协议。本协议终止后，物业经理有权立即从业主处向物业经理支付本协议项下自终止生效日期起仍未付的任何/所有到期款项，并且在终止生效日期起30天内，物业经理应向业主支付经理根据上述第4项持有的任何/所有押金和/或预付租金。
15. 分配和委派：物业经理可以在未经业主事先书面同意的情况下，将本协议涉及的维护，维修和运营方面的工作分配或委派给第三方。
16. 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。
17. 通知：物业经理给业主的所有正式通知应送至_____。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。
18. 本文件为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。
19. 每个业主必须提供SSN（社会保险号）_____或ITIN（个人纳税人识别号）_____，以便直接向租客收取租金。如果业主没有这两个号码中的任何一个，则必须联系注册会计师了解有关如何申请ITIN的程序。在此期间，物业经理将为业主向租客代收每月租金（可能会收取一定费用），并每季度支付给业主一次。详情 请参阅附件。

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