# 人力资源独家代理合同范本(必备18篇)

来源：网络 作者：逝水流年 更新时间：2024-06-08

*人力资源独家代理合同范本1甲方（发包方）：广州快通通信设备有限公司植村店乙方 (承包方 )：本着互相信任的原则，就甲方的手机维修业务达成以下协议。第一条 概况1:甲方手机维修业务由乙方承包经营；2．维修地点：番禺区大石南大路植村快通公司手机...*

**人力资源独家代理合同范本1**

甲方（发包方）：广州快通通信设备有限公司植村店

乙方 (承包方 )：

本着互相信任的原则，就甲方的手机维修业务达成以下协议。

第一条 概况

1:甲方手机维修业务由乙方承包经营；

2．维修地点：番禺区大石南大路植村快通公司手机连锁店

3．承包时间：起始日期 \_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日至终止日期

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

4．承包费用暂定为2200元/月（人民币）。进场需交一个月的押金和当月租金，总计人民币4400元。（肆仟肆佰元整）

5.  合同解除后，乙方无遗留问题，甲方全额返还押金。

第二条 甲乙双方关于手机维修承包业务的约定

1．由于乙方维修技术差及责任心不到位等自身原因造成维修的手机质量问题，其返工费用和客户提出的赔偿费用由乙方承担。

2.  甲方负责提供店面内指定的区域给乙方。

3.乙方自己负责购买手机维修柜台，维修工具和维修需更换的手机内部零件，不得销售手机和手机配件。

第三条 有关安全生产和防火等的现场管理约定：

1．未经甲方同意批准，施工中不得随意拆改原建筑物结构及各种设备管线。

2.负责维修过程所产生垃圾的处理工作，维修完工清洁干净。

3.维修现场，日常用水、用电等必须注意安全，发生工伤由乙方负责。

4.乙方不得携带任何甲方的物品出门，若发现偷盗现象按进货价格加倍赔偿。并送交公安机关处理。

第四条 违约责任：

1．由于乙方原因无故逾期维修造成客户损失的，每逾期一天，乙方向甲方支付壹拾元违约金。甲方有权另外安排人员进行维修，发生的费用从乙方的押金中扣除。

第五条 纠纷处理方式：

因维修质量乙方与客户发生争议时，双方协商解决；当事人不愿通过协商、调解解决，或协商、调解不成时，乙方和客户可以向人民法院提起诉讼。维修质量纠纷问题与甲方无关。

第六条 合同的变更和解除：

1．合同经双方签字生效后，双方必须严格遵守。任何一方需变更合同内容，应经协商一致后，重新签订补充协议。合同签订后，乙方如要终止合同，应以书面形式提出，并按月租金总价款 10 ％支付违约金，并办理终止合同手续。

第七条．其它约定：

1.乙方维修可以独立收取客户的\'维修费，需使用一式三联的单据，其中一联需提供给甲方作为凭证。

第八条 附则

（一） 本合同经甲、乙双方签字（盖章）后生效。

（二） 本合同签订后维修业务不得转包。

（三） 乙方需提供身份证原件和复印件。如有担保人需提供担保人的身份

证复印件。

（四） 本合同一式两份，甲、乙双方各执一份。

（五）合同有效期至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方签字（盖章）： 乙方签字（盖章）：

年月日

**人力资源独家代理合同范本2**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

为适应电子商务发展潮流，满足市场需求，拓展市场营销体系，乙方同意成为甲方的线上代理商。甲、乙双方本着平等、自愿的原则，就代理的有关事项订立本合同。

>一、代理级别和代理地域

1、乙方经过甲方的特别授权，拥有在\_\_\_\_\_\_的线上独家代理权，并经甲方的上游公司独家授权同意；

3、甲方在乙方代理地域范围内，不再另设线上代理；

>二、应收款管理规定

1、乙方每月与甲方会计进行对账，对账无误，签字确认，如果没有对账或没有签字确认，甲方有权不予发货。且在甲方发货三日内乙方没有提出书面异议的，视为乙方同意甲方按照发货单作为双方对账、结算的依据。

2、乙方没有按照甲方要求进行对账，当甲乙双方出现经济纠纷、诉讼，乙方同意以甲方保存的发货单作为双方对账、结算依据及起诉依据与证明。

3、甲方每年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日前、农历年底为清帐日，乙方必须配合甲方，将应收款结清，如果在每年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日前、农历年底乙方没有与甲方清帐，甲方将停止对乙方的一切供货，直到清帐后开始供货。特殊情况，乙方必须提前向甲方提出书面申请，经甲方同意可变更执行。

4、经甲方公司对乙方库存进行盘查发现，乙方经营出现资不抵债现象，有挪用公司资金行为，甲方将停止一切供货和一切支持，乙方必须出具书面保证书，保证在限期内将资金漏洞补上，偿还公司欠款，如果定期内没有还款，甲方有权终止合同，并要求乙方在规定时间内偿还甲方欠款，所有甲方在乙方的投资，全部由乙方按照甲方实际投资价款、金额承担赔偿责任。

5、甲方对乙方综合评估，本年度甲方授予乙方的信用额度为\_\_\_\_\_\_\_\_元。乙方欠款额度超过 元甲方将给予停货处理，经过乙方向甲方申请同意后方可发货；月末，乙方欠款超过信用额度 元，超出部分甲方将按银行贷款基准利率计入乙方应收款。（若乙方应收款回款有多出部分，甲方按\_\_\_\_\_\_\_\_%付给乙方。）每年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日乙方必须清帐，清帐后甲方将所收利息全额返还给乙方；若乙方能做到一年\_\_\_\_\_\_\_次清帐，甲方将视情况给予适当奖励。

>三、窜货处理规定

乙方必须按照甲方要求，自觉遵守甲方区域划分规定，共同维护市场秩序，只能在指定区域内销售。如跨区域经营或因监控不严导致货源批量窜货，甲方有权要求乙方在三天内收回货源。如果没有收回货源，甲方停止一切供货，并给予乙方每双鞋一万元的处罚。直到乙方串货处理完毕恢复供货。

>四、货源的配备、验收及货品调换、运输规定

1、如经甲方同意的调换货，必须预先将调换货清单传真甲方销售中心审核，经甲方同意后方可调换，未经同意不予退货，私自退货甲方不予收货...

**人力资源独家代理合同范本3**

甲方：

乙方：

按《^v^经济合同法》的相关规定，经双方友好协商，自愿就公司项目整体运作咨询一致达成以下条款，于\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日订立本合同。双方共同遵守。

>一、 服务范围

甲方聘请乙方在下列第\_\_\_\_\_\_项为甲方提供管理咨询服务：

1、甲方项目澄清调研

甲方企业资源诊断

甲方项目战略澄清

2．甲方项目发现规划报告

3．项目运营模式设计。

4、管理架构和组织架构设计

5、运营业务流程设计。

6、资金财务运营规划与设计。

7、项目包装、推广、推进。

8、人力资源规划及队伍建设。

9、价值链的梳理、保值、增值。

10、资本运作咨询（企业上市、投资、融资）

11、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

>二、跟踪辅导：

1、在一体化方案系统里梳理出当前最紧迫、最重要、最关键点问题进行突破，指导实施和提供专家贴身顾问智力服务。

2、项目成果二为《跟踪辅导反馈报告》，该报告将对已开始实施的方案提出反馈意见。

>三、咨询形式：

集中式咨询：乙方派专家到甲方进行现场调研、分析诊断、方案建议、策划管理活动、指导实施、担任顾问等咨询顾问服务，即包括体系性诊断、一体化方案、关键点突破、贴身式服务等，咨询顾问在双方约定的时间进驻企业组织人员集中作业，方案确定后，咨询师组织方案的培训，实施过程中技术支持。

>四、 服务期间（项目完成期限）及收费

1、委托服务期间自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月止。

2、本项服务的收费标准为税后人民币

项目策划费元（元），于签约后三个工作日内支付40%，系统文件结束双方交底后三个工作日内支付40%，文本正式交接后三个工作日内支付余下的20%。

组织项目推介会费用元一次，每签一家合作商 元，与客户签约后5个工作日支付。

3、咨询师每月在企业现场技术辅导累计不少于4个工作日，期间发生的食宿费用、交通费用由甲方另行支付。

>五、 甲方乙方的基本义务

（一） 甲方的基本义务

1、与乙方诚信合作，为乙方开展工作提供便利，向乙方提供与服务事项相关的情况和资料。

2、按照约定支付服务费。

3、如有关的情况和事实发生变化，应及时告知乙方。

4、向乙方提出的要求不应与法律及会计职业道德和职业纪律的规定相冲突。

（二） 乙方的基本义务

1．必须遵守职业道德和执业纪律。

2．应当勤勉尽职，依法在合同约定范围内维护甲方的最大利益。

3．应当及时向甲方发表顾问意见；按时完成提交项目报告。

4．对甲方的商业秘密或个人隐私应当保守秘密。

>六、生效、违约处理及其他约定事项

1．本协议书在签约并付费后生效。

2．双方之间发生争议的，应当进行友好协商或由第三方调解，在无法通过协商和调解方式的情况下，任何一方均可向人民法院起诉。

3．本协议书未尽事宜，甲乙双方应持积极态度友好协商解决。

4．本协议书一式二份，甲乙双方各执一份，效力相同。

5．其他约定事项：。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

**人力资源独家代理合同范本4**

甲方（用人单位）名称：

法定代表人：

公司地址：

乙方（劳动者）姓名：

家庭住址：

居民身份证号码：

根据《^v^劳动法》以及有关法律、法规、规章和政策的规定，经双方平等协商，乙方为甲方合同制职工，并订立本合同。

一、劳动合同期限。

本合同为有固定期限的劳动合同。

合同期从 年 月 日起至 年 月 日止。其中试用期期从 年 月 日起至 年 月 日止。

二、工作内容。

（一）乙方的工作岗位： ，在试用期间，甲方根据工作需要和乙方工作能力，有权对乙方进行调岗；

（二）乙方的工作任务（量化）和考核办法：按公司规定执行；

（三）乙方的岗位职责：详见岗位说明书；

（四）在本合同有效期内，如果乙方业绩、考勤、开展业务行为不符合甲方关于业务人员考核和聘任的有关规定，甲方有权依据甲方的有关制度及本合同约定，调整乙方工作岗位、薪酬待遇和依法解除本合同。

三、工作时间

（一）双方同意按 工时制度执行：

1、标准工时制。乙方每天工作不超过 8 小时，每周工作不超过 40 小时。甲方由于工作需要，经与工会或者乙方协商后可以延长工作时间，一般每日不得超过1小时，因特殊原因需要延长工作时间的，在保障乙方身体健康的条件下延长工作时间每日不得超过3小时，每月不得超过36小时。

2、综合计算工时制。应事先取得劳动行政部门特殊工时制度的行政许可决定。平均每日工作时间不得超过8小时，平均每周工作时间不得超过40小时。

3、不定时计算工时制。应事先取得劳动行政部门特殊工时制度的行政许可决定。工作时间和休息休假自行安排。

（二）甲方延长乙方工作时间的，应依法安排乙方同等时间补休或支付加班费。但是，因销售系列员工岗位的\'特点，乙方自愿在节假日等工作时间之外进行市场调研、客户资料整理等工作，未经甲方确认加班的，甲方不支付加班费。

四、劳动报酬。

（一）乙方试用期月工资包括基本工资和其他绩效报酬，其中月基本工资为 元，其他报酬及考核详见甲方依法制定的企业规章制度。

（三）工资发放日为每月 15 日，甲方不得无故拖欠。如遇节假日或休息日，则调整到相近的工作日支付。

（四）试用期内，乙方提出解除本合同，须提前七个工作日向甲方提出书面申请，与甲方协商后，需将客户转交于公司，办理好相关离职手续方可离职；如未办理离职手续，公司有权按企业规章制度进行薪资结算；

（五）甲方根据企业的经营状况和依法制定的工资分配办法调整乙方工资，乙方在60天内未提出异议的，视为同意。

五、劳动合同变更、解除、终止的条件。

（一）经甲乙双方协商同意，可以变更或解除本合同。

（二）乙方具有下列情形之一的，甲方可以解除劳动合同。

1、在试用期间被证明不符合录用条件的；

2、严重违反劳动纪律或者甲方规章制度的；

3、严重失职，营私舞弊，对甲方利益造成重大损害的；

4、同时与其他用人单位建立劳动关系，对完成甲方工作任务可能产生影响，或者经甲方提出，拒不改正的；

5、泄露甲方商业机密，给甲方造成经济损失的，或因乙方故意或重大过失行为给甲方造成经济损失的，甲方保有追偿权利；

6、以欺诈、胁迫或者乘人之危，使甲方在违背真实意愿的情况下订立或变更本合同，致使本合同无效的；

7、被依法追究刑事责任的；

8、法律法规规定的其他情形。

（三）甲乙双方解除或者终止本合同时，乙方应当向甲方指定的个人交接工作，归还其占有的甲方办公用品、文件、设备等资产，向甲方完全移交载有甲方重要信息的任何载体，与甲方清理双方之间的债权债务，办理离职手续及其他未了结事项。

六、赔偿与违约责任

（一）甲乙双方解除本合同时，甲方按国家有关规定执行。

（二）乙方违反国家有关规定或者本合同约定解除本合同，对甲方造成损失的，乙方应当赔偿甲方下列损失：

1、甲方招收录用乙方所支出的费用；

2、乙方在职期间（含转岗），由甲方出资进行职业技术培训，当乙方在甲方未满约定服务年限解除本合同时，甲方可以按照实际支付的培训费（包括培训期间的工资）计收赔偿金，其标准为每服务一年递减实际支付的培训费总额的80%.双方若另有培训协议约定的，按照培训协议办理。

3、对甲方经营和工作造成的直接经济损失；

4、其他乙方应当赔偿的费用。

（三）乙方尚未与甲方解除本合同，又与其他用人单位建立劳动关系的，给甲方造成损失的，应当承担赔偿责任。

（四）由于甲乙任何一方的过错造成本合同不能履行或者不能完全履行的，由有过错的一方承担法律责任；如属双方过错，根据实际情况，由双方分别承担各自的法律责任。

（五）甲乙任何一方违反本合同，给对方造成经济损失的，应当根据后果和责任大小，向对方支付赔偿金。

七、劳动争议处理

双方因履行本合同发生争议，当事人可以向甲方劳动争议调解委员会申请调解；当事人一方也可以直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。

八、本合同一式两份，甲乙双方各执一份，每份具有同等法律效力。

甲方（盖章） 乙方（签名）

代表（签名）

日期：

**人力资源独家代理合同范本5**

购货单位：＿＿＿＿，以下简称甲方；

供货单位：＿＿＿＿，以下简称乙方。

为了增强甲乙双方的责任感，加强经济核算，提高经济效益，确保双方实现各自的经济目的，经甲乙双方充分协商，特订立本合同，以便共同遵守。

第一条产品的名称、品种、规格和质量

1．产品的名称、品种、规格：

（应注明产品的牌号或商标）

2．产品的技术标准（包括质量要求），按下列第（）项执行：

（1）按国家标准执行；（2）无国家标准而有部颁标准的，按部颁标准执行；（3）

无国家和部颁标准的，按企业标准执行；（4）没有上述标准的，或虽有上述标准，但需方有特殊要求的，按甲乙双方在合同中商定的技术条件、样品或补充的技术要求执行。

（在合同中必须写明执行的标准代号、编号和标准名称。对成套产品，合同中要明确规定附件的质量要求；对某些必须安装运转后才能发现内在质量缺陷的产品，除主管部门另有规定外，合同中应具体规定提出质量异议的条件和时间；实行抽样检验质量的产品，合同中应注明采用的抽样标准或抽验方法和比例；在商定技术条件后需要封存样品的，应当由当事人双方共同封存，分别保管，作检验的依据。）

第二条产品的数量和计量单位、计量方法

1．产品的数量：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

2．计量单位、计量方法：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

（国家或主管部门有计量方法规定的，按国家或主管部门的规定执行；国家或主管部门无规定的，由甲乙双方商定。对机电设备，必要时应当在合同中明确规定随主机的辅机、附件、配套的产品、易损耗备品、配件和安装修理工具等。对成套供应的产品，应当明确成套供应的范围，并提出成套供应清单。）

3．产品交货数量的正负尾差、合理磅差和在途自然减（增）量规定及计算方法：

第三条产品的包装标准和包装物的供应与回收

（产品的包装，国家或业务主管部门有技术规定的，按技术规定执行；国家与业务主管部门无技术规定的，由甲乙双方商定。产品的包装物，除国家规定由甲方供应的以外，应由乙方负责供应。可以多次使用的包装物，应按有关主管部门制订的包装物回收办法执行；有关主管部门无规定的，由甲乙双方商定包装物回收办法，作为合同附件。产品的包装费用，除国家另有规定者外，不得向甲方另外收取。如果甲方有特殊要求的，双方应当在合同中商定，其包装费超过原定标准的，超过部分由甲方负担；其包装费低于原定标准的，相应降低产品价格。）

第四条产品的交货单位、交货方法、运输方式、到货地点（包括专用线、码头）

1．产品的交货单位：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

2．交货方法，按下列第（）项执行：

（1）乙方送货（国家主管部门规定有送货办法的，按规定的办法执行；没有规定送货办法的，按甲乙协议执行）；

（2）乙方代运（乙方代办运输，应充分考虑甲方的要求，商定合理的运输路线和运输工具）；

（3）甲方自提自运。

3．运输方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

4．到货地点和接货单位（或接货人）＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

（甲方如要求变更到货地点或接货人，应在合同规定的交货期限〈月份或季度〉前四十天通知乙方，以便乙方编月度要车（船）计划；必须由甲方派人押送的，应在合同中明确规定；甲乙双方对产品的运输和装卸，应按有关规定与运输部门办理交换手续，作出记录，双方签字，明确甲、乙方和运输部门的责任。）

第五条产品的交（提）货期限

（规定送货或代运的产品的交货日期，以甲方发运产品时承运部门签发的戳记日期为准，当事人另有约定者，从约定；合同规定甲方自提产品的交货日期，以乙方按合同规定通知的提货日期为准。乙方的提货通知中，应给予甲方必要的途中时间，实际交货或提货日期早于或迟于合同规定的日期，应视为提前或逾期交货或提货。）

第六条产品的价格与货款的结算

1．产品的价格，按下列第（）项执行：

（1）按国家定价执行；

（2）应由国家定价而尚无定价的产品，按物价主管部门的批准价执行；

（3）不属于国家定价的产品，或因对产品有特殊技术要求需要提高或降低价格的，按甲乙双方的商定价执行。

（执行国家定价的，在合同规定的交货或提货期内，遇国家调整价格时，按交货时的价格执行。逾期交货的，遇价格上涨时，按原价执行；遇价格下降时，按新价执行。逾期提货或逾期付款的，遇价格上涨时，按新价格执行；遇价格下降时，按原价执行。由于逾期付款而发生调整价格的差价，由甲乙双方另行结算，不在原托收结算金额中冲抵。执行浮动价和协商定价的，按合同规定的价格执行。）

2．产品货款的结算：产品的货款、实际支付的运杂费和其它费用的结算，按照中国人民银行结算办法的规定办理。

（用托收承付方式结算的，合同中应注明验单付款或验货付款。验货付款的承付期限一般为十天，从运输部门向收货单位发出提货通知的次日起算。凡当事人在合同中约定缩短或延长验货期限的，应当在托收凭证上写明，银行从其规定。）

第七条验收方法

（合同应明确规定：1．验收时间；2．验收手段；3．验收标准；4．由谁负责验收和试验；5．在验收中发生纠纷后，由哪一级主管产品质量监督检查机关执行仲裁等等。）

第八条对产品提出异议的时间和办法

1．甲方在验收中，如果发现产品的品种、型号、规格、花色和质量不合规定，应一面妥为保管，一面在＿＿天内向乙方提出书面异议；在托收承付期内，甲方有权拒付不符合合同规定部分的货款。

2．如甲方未按规定期限提出书面异议的，视为所交产品符合合同规定。

3．甲方因使用、保管、保养不善等造成产品质量下降的，不得提出异议。

4．乙方在接到需方书面异议后，应在十天内（另有规定或当事人另行商定期限者除外）负责处理，否则，即视为默认甲方提出的异议和处理意见。

（甲方提出的书面异议中，应说明合同号、运单号、车或船只、发货和到货日期；说明不符合规定的产品名称、型号、规格、花色、标志、牌号、批号、合格证或质量保证书号、数量、包装、检验方法、检验情况和检验证明；提出不符合规定的产品的处理意见，以及当事人双方商定的必须说明的事项。）

第九条乙方的违约责任

1．乙方不能交货的，应向甲方偿付不能交货部分货款的＿＿％（通用产品的幅度为1－5％，专用产品的幅度为10－30％）的违约金。

2．乙方所交产品品种、型号、规格、花色、质量不符合合同规定的，如果甲方同意利用，应当按质论价；如果甲方不能利用的，应根据产品的具体情况，由乙方负责包换或包修，并承担修理、调换或退货而支付的实际费用。乙方不能修理或者不能调换的，按不能交货处理。

3．乙方因产品包装不符合合同规定，必须返修或重新包装的，乙方应负责返修或重新包装，并承担支付的费用。甲方不要求返修或重新包装而要求赔偿损失的，乙方应当偿付甲方该不合格包装物低于合格包装物的价值部分。因包装不符合规定造成货物损坏或灭失的，乙方应当负责赔偿。

4．乙方逾期交货的，应比照中国人民银行有关延期付款的规定，按逾期交货部分货款计算，向甲方偿付逾期交货的违约金，并承担甲方因此所受的损失费用。

5．乙方提前交货的产品、多交的产品和品种、型号、规格、花色、质量不符合合同规定的产品，甲方在代保管期内实际支付的保管、保养等费用以及非因甲方保管不善而发生的损失，应当由乙方承担。

6．产品错发到货地点或接货人的，乙方除应负责运交合同规定的到货地点或接货人外，还应承担甲方因此多支付的一切实际费用和逾期交货的违约金。乙方未经甲方同意，单方面改变运输路线和运输工具的，应当承担由此增加的费用。

7．乙方提前交货的，甲方接货后，仍可按合同规定的交货时间付款；合同规定自提的，甲方可拒绝提货。乙方逾期交货的，乙方应在发货前与甲方协商，甲方仍需要的，乙方应照数补交，并负逾期交货责任；甲方不再需要的，应当在接到乙方通知后十五天内通知乙方，办理解除合同手续，逾期不答复的，视为同意发货。

第十条甲方的违约责任

1．甲方中途退货，应向乙方偿付退货部分货款＿＿％（通用产品的幅度为1－5％，专用产品的幅度为10－30％）的违约金。

2．甲方未按合同规定的时间和要求提供应交的技术资料或包装物的，除交货日期得以顺延外，应比照中国人民银行有关延期付款的规定，按顺延交货部分货款计算，向乙方偿付顺延交货的违约金；如果不能提供的，按中途退货处理。

3．甲方自提产品未按供方通知的日期或合同规定的日期提货的，应比照中国人民银行有关延期付款的规定，按逾期提货部分货款总值计算，向乙方偿付逾期提货的违约金，并承担乙方实际支付的代为保管、保养的费用。

4．甲方逾期付款的，应按照中国人民银行有关延期付款的规定向乙方偿付逾期付款的违约金。

5．甲方违反合同规定拒绝接货的，应当承担由此造成的损失和运输部门的罚款。

6．甲方如错填到货地点或接货人，或对乙方提出错误异议，应承担乙方因此所受的损失。

第十一条不可抗力

甲乙双方的任何一方由于不可抗力的原因不能履行合同时，应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，在取得有关主管机关证明以后，允许延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免予承担违约责任。

第十二条其它

按本合同规定应该偿付的违约金、赔偿金、保管保养费和各种经济损失，应当在明确责任后十天内，按银行规定的结算办法付清，否则按逾期付款处理。但任何一方不得自行扣发货物或扣付货款来充抵。

解决合同纠纷的方式：执行本合同发生争议，由当事人双方协商解决。协商不成，双方同意由＿＿＿＿仲裁委员会仲裁（当事人双方不在本合同中约定仲裁机构，事后又没有达成书面仲裁协议的，可向人民法院起诉）。

本合同自一九＿＿年＿＿月＿＿日起生效，合同执行期内，甲乙双方均不得随意变更或解除合同。合同如有未尽事宜，须经双方共同协商，作出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力。本合同正本一式二份，甲乙双方各执一份；合同副本一式＿＿＿＿份，分送甲乙双方的主管部门、银行（如经公证或鉴证，应送公证或鉴证机关）……等单位各留存一份。

购货单位（甲方）：＿＿＿＿（公章）

代表人：＿＿＿＿（盖章）

地址：＿＿＿＿

开户银行：＿＿＿＿

帐号：＿＿＿＿

电话：＿＿＿＿

供货单位（乙方）＿＿＿＿（公章）

代表人：＿＿＿＿（盖章）

地址：＿＿＿＿

开户银行：＿＿＿＿

帐号：＿＿＿＿

电话：＿＿＿＿

＿＿年＿＿月＿＿日订

颁布单位：国家工商管理局经济合同司

颁布日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

>产品购销合同范本【3】

销货方：\_\_\_\_\_\_\_\_（以下简称甲方）

购货方：\_\_\_\_\_\_\_\_（以下简称乙方）

签约时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签约地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第一条经购销双方协商交易活动，必须履行本合同条款。具体品类（种），需签订要货成交单，并作为本购销合同的附件；本合同中的未尽事宜经双方协商需补充的条款可另附协议书，亦视为合同附件。合同附件与本合同具有同等效力。经双方确认的往来信函、传真、电子邮件等，将作为本合同的组成部分，具有合同的效力。

签订成交单，除上级规定按计划分配成交外，其余商品一律采取自由选购，看样成交的方式。

第二条合同签订后，不得擅自变更和解除。如甲方遇不可抗拒的原因，确实无法履行合同；乙方因市场发生骤变或不能防止的原因，经双方协商同意后，可予变更或解除合同。但提出方应提前通知对方，并将“合同变更通知单”寄给对方，办理变更或解除合同的手续。

按乙方指定花色、品种、规格生产的商品，在安排生产后，双方都需严格执行合同。如需变更，由此而产生的损失，乙方负担；如甲方不能按期、按质、按量按指定要求履行合同，其损失，甲方负担。

第三条成交单中的商品价格，由双方当事人商议决定，或以国家定价决定。

在签订合同时，确定价格有困难，可以暂定价格成交，上下幅度双方商定。

国家定价的商品，在合同规定的交（提）货期限内，如遇国家或地方行政部门调整价格，按交货（指运出）时的价格执行。

逾期交货的，如遇价格上调时，按原价执行；遇价格下调时，按新价执行。逾期提货的，遇价格上调时，按新价执行，遇价格下调时，按原价执行。由于调整价格而发生的差价，购销双方另行结算。

第四条运输方式及运输费用等费用，由双方当事人协商决定。

第五条各类商品质量标准，甲方严格执行合同规定的质量标准，保证商品质量。

第六条商品包装，必须牢固，甲方应保障商品在运输途中的安全。乙方对商品包装有特殊要求，双方应具体合同中注明，增加的包装费用，由乙方负担。

第七条商品调拨，应做到均衡、及时。对合同期内的商品可考虑按３∶３∶４的比例分批发货；季节性商品按承运部门所规定的最迟、最早日期一次发货；当令商品，零配件和数量较少的品种，可一次发货。

第八条对有有效期限的商品，其有效期在２／３以上的，甲方可以发货；有效期在２／３以下的，甲方应征得乙方同意后才能发货。

第九条甲方应按乙方确定的合理运输路线、工具、到达站（港）委托承运单位发运，力求装足容量或吨位，以节约费用。

如一方需要变更运输路线、工具、到达站时，应及时通知对方，并进行协商，取得一致意见后，再办理发运，由此而影响合同期限，不以违约处理。

第十条商品从到达承运部门时起，所有权即属乙方。在运输途中发生的丢失、缺少、残损等责任事故，由乙方负责向承运部门交涉赔偿，需要甲方协助时，甲方应积极提供有关资料。乙方在接收商品时发现问题，应及时向承运部门索取规定的记录和证明并立即详细检查，及时向有关责任方提出索赔；若因有关单据未能随货同行，货到后，乙方可先向承运部门具结接收，同时立即通知甲方，甲方在接到通知后５日内答复；属于多发、错运商品，乙方应做好详细记录，妥为保管，收货后１０日内通知甲方，不能自行动用，因此而发生的一切费用由甲方负担。

第十一条商品的外包装完整，发现溢缺、残损串错和商品质量等问题，在货到半年内（贵重商品在７天内），责任确属甲方的，乙方可向甲方提出查询。

发现商品霉烂变质，应在３０天内通知甲方，经双方共同研究，明确责任，损失由责任方负担。

接收进口商品和外贸库存转内销的商，因关系到外贸查询，查询期为乙方收货后的６０天，逾期甲方不再受理。

乙方向甲方提出查询时，应填写“查询单”，一货一单，不要混列。查询单的内容应包括唛头、品名、规格、单价、装箱单、开单日期、到货日期、溢缺数量、残损程度、合同号码、生产厂名、调拨单号等资料，并保留实物；甲方接到“查询单”后，１０日内作出答复，要在３０天内处理完毕。

为减少部分查询业务，凡一张调拨单所列一个品种损溢在２元以下、残损在５元以下均不做查询处理（零件除外）。对笨重商品的查询（如缝纫机头、部件等的残品）乙方将残品直接寄运工厂，查询单寄交甲方并在单上注明寄运日期。

第十二条商品货款、运杂费等款项的结算，购销双方应按中国人民银行结算办法的规定，商定适宜的结算方式，及时妥善办理。

货款结算中，要遵守结算纪律，坚持“钱货两清”原则，分期付款应在成交单上注明。有固定购销关系的国营、供销合作社商业企业，异地货款结算可采用“托收承付”结算方式；对情况不明的交易单位，可采用信用证结算方式，或先收款后付货。

第十三条甲、乙双方的任何一方有违约行为的，应负违约责任并向对方支付违约金。因违约使对方遭受损失的，如违约金不足以抵补损失时，还应支付赔偿金以补偿其差额。如违约金过分高于或者低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少或者增加。

１．甲、乙两方所签订的具体合同要求，一方未能履行或未能完全履行合同时，应向对方支付违约合同货款总值\_\_\_\_\_\_％的违约金。但遇双方协商办理变更或解除合同手续的，不按违约处理。

２．自提商品，甲方未能按期发货，应负逾期交货责任，并承担乙方因此而支付的实际费用；乙方未按期提货，应按中国人民银行有关延期付款的规定，按逾期提货部分货款总值计算，向甲方偿付逾期提货的违约金，并承担甲方实际支付的保管费用。

３．甲方提前交货和多交、错发货而造成的乙方在代保管期内实际支付的费用，应由甲方负担，乙方逾期付款的，应按照人民银行有关逾期付款的规定，向甲方偿付逾期付款违约金。

４．对应偿付的违约金，赔偿金，保管、保养费用和各种经济损失，应在明确责任后，１０天内主动汇给对方，否则，按逾期付款处理，但任何一方不得自行用扣发货物或扣付货款充抵。

第十四条甲、乙两方履行合同，发生纠纷时，应及时协商解决，协商不成时，任何一方均可向仲裁机构申请仲裁或向人民法院起诉。（两者选一）

第十五条本合同一式４份，甲、乙两方各执２份，并送交当地人民银行及有关部门，监督执行。

第十六条本合同（协议）双方签章，依法生效，有效期为１年，期满双方如无异议，合同自动延长。凡涉及日期的，按收件人签收日期和邮局戳记日期为准。

开户银行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_开户银行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

销货方（甲方）签章：\_\_\_\_\_\_\_\_购货方（乙方）签章：\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**人力资源独家代理合同范本6**

商业、写字楼性质物业是在建设规划中必须用于商业或办公经营性质的房地产，它是城市整体规划建筑的重要组成部分，其直接的功用就是为消费者提供购物、办公的场所。从建筑结构上来分，商场物业有敞开式的市场和广场类型，也有封闭式的购物中心、写字楼类型。较之传统的居住型物业，此类物业给开发商及物业公司带来的收益更加可观，但按照收益与风险相对应的商业原则，因经营和管理商业物业导致的法律纠纷也比住宅物业更加复杂。

一、商业物业纠纷的特点及成因简析。

我们认为，商业性物业纠纷较之传统居住型物业纠纷，具备如下两个方面的特征：

（一）商业物业较难成立业主委员会，以业委会为维权主体与物业管理公司的直接对抗相对较少，更换物业公司也相对较少。

相对于住宅而言，商业地产经营业态各异，又由于如今商业地产呈现租赁式经营模式，导致商业物业像住宅那样成立业主委员会有困难。据20\_年相关部门统计，仅以深圳为例，商业物业成立业委会的比例不到四分之一。依深圳市《业主大会和业主委员指导规则》及相关文件规定，“商业物业已交付使用的建筑面积达到50%以上，或者物业已交付使用的建筑面积达到30%以上不足50%，且使用超过一年的，业主5人以上联名可向该小区(大厦)所在的街道办事处书面提出申请成立首届业主委员会。”实践中，如果商业物业是单一业主且物业又在自家成立的子公司管理之下，则根本没有成立业委会的必要。只有在存在分割产权物业的情况下，才具备了成立业委会的前提。但问题是很多商业性物业从表面上看入住率颇高，但实际上各个产权人将物业出租，或者开发商用委托第三方经营或者全场租约的形式经营，又或者开发商已经出售的单元不多而更多的单元被迫出租。因此许多写字楼的入住率高并不代表小业主交付使用的面积多，不一定达到成立业委会的法定要求。即使达到了法定的条件，也因商业楼宇的产权人不像小区业主那样特别在意小区公共事务和共同利益关系，在缺乏相互了解交流的平台下，也很难形成成立业委会的合意。加上开发商控制的物业公司显然并不希望成立对抗性的业委会，无人牵头的小业主就成了一盘散沙。

物业公司最担心的就是与业委会对抗、导致丢失管理权。没有业委会或者开发商作为大业主在业委会中具有控制权，则物业管理中最大的利益双方的冲突就大为减少，业主更换物业管理公司的诉讼以及成功的可能性也较少。当然，作为企业的物业管理服务企业的律师，我们经常向开发商、物业公司灌输成立业委会的好处，有一个监督方，有利于物业公司管理行为更加规范，有利于减少各类纠纷，有利于小区的和谐。

（二）随着商业地产的开发，物业管理公司的业务在传统住宅领域外有了新拓展，部分商业项目采用了开发商和物业管理公司合作经营的商业模式，对物业管理质量提出了更高要求，出现了相对居住型物业中欠缴物业管理费诉讼案件数量下降，但个案标的额上升以及针对管理质量、管理内容和收费合理性的新诉讼纠纷。

深圳中院房地产庭所作出的统计数据显示，传统居住型物业诉讼60%集中在物业公司诉业主欠缴物业管理费，30%则是业主诉物业公司管理不当所导致的侵权纠纷，其他物业纠纷的比例则为10%；而在商业物业中，欠缴物业管理费的纠纷比例下降至30%，经营户、业主诉物业公司管理不善导致的管理类侵权纠纷上升至50%，20%则是其他纠纷。

出现以上情形的原因主要归结为以下两个方面。其一，商业性物业因其租金与物业管理费的收费标准大大高于居住型物业，开发商一般不愿将商业物业的巨大利润让渡于其他物业公司，因此进驻商业物业的物业管理公司大多为开发商公司的子公司或关联公司。地产公司此时与物业公司之间更易形成紧密的利益共同体，传统地产业务中本应由地产公司负责经营的领域，如房屋租赁，招商引进，广告招租等业务，此时都将会一并委托给物业公司，或者直接将大厦经营权交付给物业公司代行使权利。在减少了开发商负担的前提下，无疑加大了物业管理公司的责任和义务，增加了诸如租赁合同模板的制定；租赁合同纠纷的预防和解决；招商、广告业务的引进、管理；业绩分成等新业务上。同时，因服务范围的扩大，业主和商户对物业公司的管理是否合法得当、是否谨慎合理、费用是否合理、特别是中央空调费用的测算是否合理等更加关注。其二，进驻商业物业的经营户或企业，一般依据合同约定，在进驻前均会缴纳一定数额的物业管理费保证金，加上商户进行实体经营、经济实力相对较强，因此欠缴物业管理费的案件数量相对下降，不过因为商业物业的物业管理费相对高昂，个案欠费的数额会升高。

二、针对商业物业纠纷的原因和新类型，物业管理企业在风险防范方面应当注意以下几点。

（一）在接受开发商委托，独立取得商业物业经营权的情况下，物业公司在制定商业楼宇招租租约模板时，需要注意：

1、独家经营权保障条款

在物业公司对商业楼宇招商经营过程中，租赁合同的双方为物业公司与商户。为了保证利益最大化，商户可能会提出保障其同类经营项目的独家经营权。因此，应当在合同中约定独家经营权的涵义和范围：

（1）明确独家经营权的含义。某类行业或者店铺的名称、经营业态、经营范畴等要解释明确，尤其是约定不允许引进的类似行业的范围。（2）明确违约责任，特别是独家经营的商户必须达到的业绩和按时交纳租金（或分成）、管理费等的违约责任，并约定管理方在条件成就时有权利提前解除合同。

2、开业日期与开业率的约定

对于初次招商的商业物业来说，项目开业日期对于经营商家和管理方都是比较重要的，项目开业日期的确定，是收取租金、管理费，特别是与实际使用相关联的中央空调费、水电损耗等费用的标志和起点。实践中，需要双方明确约定项目的各项收费起点，对于开业日期要求商家开业前向管理方出具书面函件，明确其开业日期，以便管理方做好水电、中央空调、其他公共设施的启动准备。到期即使因单方原因无法正式开业或者达不到商业预期，也应当开始计算各项费用。

对于因开业日期不明确或者开业率不足导致无法支付各项费用的纠纷，双方事先应当就开业的具体日期、逾期不能开业的处理办法以及各方的违约责任做出明确的约定；在开业率上应当在合同中明确约定开业是否为整体开业；如不是，则要确定开业率是多少，开业率计算标准是以开业商家占全部商家数量的比例还是以开业面积占物业整体面积的比例进行计算。管理方在合同条款制定上选择有利于己方的和免责的条款来合法规避责任和最大程度完成费用收取任务。

3、租金递增率的设定

经营商业地产时，租金是投资回报的主要方式。在租金的确定上，如合同明确约定采用固定租金，则无甚争议；若采用递增租金时，应当确定租金递增率，作为合同相对方的物业公司应当代开发商了解本地区一定时期内商业地产的升值潜力，并经过对政府规划、统计部门发布数据的研究和详细的市场调查后，借鉴周边类似物业的租金确定方式来确定。实践中，因客观经济形势的千变万化，一味租金递增将导致商户难以为继，导致或者拖欠或者逃之夭夭的后果。为了双赢乃至多赢，应当在合同中约定租金、管理费的弹性条款，如双方协商一致可以减免或者降低递增幅度等。

4、扣率租金模式下如何预防法律纠纷

除采用固定租金或递增租金的形式以外，在某些情况下还可采用扣率租金。扣率租金是采取扣率租金和固定租金两者取其高的方式，即确定一个百分比例，按照每个租期商户的营业额乘以百分比所得的金额为扣率租金。如果扣率租金高则当月租金为扣率租金，如扣率租金低于固定租金，则当月租金为固定租金，一般采取的是先预交固定租金，待租期结束后再补足扣率租金与固定租金之间的差额的形式。这种租赁费用收取方式多见于大型商厦。如深圳华X万X城。这种做法，使得物业公司在获得固定收益的同时，也分享了商户的经营成果，保证了开发企业利润的增长。但是，如何确定商户的营业额则是个突出的问题，很多时候开发企业和商户会因为营业额数额上的争执而引发法律纠纷甚至终止双方之间的租赁合同。在实践中，如果是商场统一收银方式的话，则不存在此问题；如果是由商户各自收银，采取“日报”和“月报”相结合、商户自报和物业企业定期抽查相结合的形式则更为合理。首先，应每日统计商户的日营业额，待到月底时再让商户上报整月的营业额，在此基础上很容易根据商户的日现金流量计算出整月的营业额，不容易存在误差；其次，应不定期的抽查商户的营业情况，根据当日抽查的营业额再与商户自报的营业额进行对比分析。如何确定租金是事关开发企业利润的重要事项，在实践中应采取灵活合理的方式，并在合同中进行明确具体的约定，以避免法律纠纷的出现。

5、避免“装修期”容易出现的法律漏洞

物业公司在进行物业招商时往往会给予商户一定期限的装修期，在装修期内商户享受免租并减免物业服务费用、免除中央空调费的待遇。但问题是装修期双方之间的法律关系究竟如何确定？为了财务统计便于操作，有些合同把装修期独立于正式的租赁期限以外，这样的很容易出现法律风险。因为在租赁期限内，双方存在租赁法律关系且由合同明确约定了权利义务，有据可依。如果装修期独立于正式租赁期限以外，则合同约定的租期尚未开始，并且商户未实际经营，双方的法律关系应如何界定？如装修期间发生安全事故造成人身和财产损失应如何承担？商户装修完毕但因故毁约后房屋如何才能恢复原状？等等。为了避免双方法律关系的不确定，建议将装修期纳入正式租赁期限，并在租赁合同中对装修期可能发生的问题进行具体明确的约定。

6、装修条款引发纠纷的预防

在商业地产租赁过程中，商户通常会按照自己的需要对房屋进行装修。就装修问题事先约定不明而引发的租赁纠纷日渐增多。因此在租赁双方签订租赁协议时，应对装修条款详细加以约定。

（1）装修范围。根据有关规定，承租人在装修房屋、增加附属设施前，首先应当书面征得出租人的同意，明确出租人同意装修的具体范围；其次，承租人在装修前，应将房屋装修设计方案取得出租人认可；最后，明确承租人违反上述约定应承担的恢复原状、赔偿损失、支付违约金等责任。

（2）装修期限。通常情况下，出租人应给予承租人一定的装修期限，该期限应属于“装修免租期”。承租人在该期限内除需付物业管理费、水电费等费用外，无须支付房屋租金。双方还应明确该期限届满后，即使承租人未能完成装修，仍需按约支付租金。

（3）装修保证金。为防止因承租人装修造成房屋结构破坏，出租人可以要求承租人预先支付一定数额的钱款作为装修保证金，以保证承租人履行其装修条款中约定的义务。

（4）租赁终止后的装修处理。一般说来，承租人会把装修款分期摊入营业成本中，在租赁期限正常届满时不应存在补偿问题。但在租赁关系提前结束时，双方往往会为装修的补偿问题发生争议。为此，双方应在装修条款中明确非因承租人原因而导致租赁提前终止时，出租人的装修补偿义务和补偿标准。如因承租人违约导致租赁提前终止时，承租人无权要求出租人给予装修补偿。因此，承租人应保管好装修的相关票据、合同等书证，以便双方结算。

（5）对物业管理来说也应当重视装修期，在物业服务合同中约定中央空调在装修期内是否开启、开启的时段和收费标准，装修期满后全额收取空调费。物业服务费一般在装修期有所下调，但仍要履行管理义务，应将《装修须知》让承租商户签收并随时进行监督检查，避免出现人身和财产损害。

7、优先续约权的条款设定

一般情况下，在商业地产租赁合同中均对承租人的优先续约权有约定，但往往约定的内容模糊，通常只是表述“承租方租赁期满后在同等条件下具有优先续约权”。但同等条件如何界定？无法实际操作，如果商业地产升值导致租金暴涨，有第三方出价高的情况下，承租方利用该条款占据物业拒不退出，从而发生纠纷。基于这种情况我们认为应当在租赁合同中做出如下约定：

（1）承租方在租赁期满后在同等条件下具有优先续约权。

（2）对于长期合作并且商业信誉较好的租户，同等条件可以约定为承租人有权在第三方出价的租金上下不超过10%范围内时享有优先权，比如原租金是10000元，第三方出价只要不超过11000元，承租人就有权以10000元继续承租；如果第三方出价为12100元，那么承租人有权以11000元继续承租。

（3）此外同等条件也可约定为租赁期限届满后，具备房地产评估资格的评估机构所提供的同地段、类型或相似地段、类型租金标准为同等条件，如原租金10000元，租期5年后评估租金为15000元，承租人所出租金在15000以上则有权继续承租。

8、对欠租商户采取“停水停电”措施的法律风险

在商户拖欠租金和物业管理费用的情况下，物业公司是否可以直接采取停水停电的措施是实践中比较纠结的问题。我们认为应当具体情况具体分析。

首先应在租赁合同中写明在商户欠租的情况下物业公司享有对商户采取停水停电的权利。此外，应区分两种情况：第一种情况，开发商或业主与自来水公司和电力公司签订了《用水协议》和《购电协议》，则对于欠租的商户，开发商和业主可以采取停水停电的自助措施。因为商户和自来水公司、电力公司并不存在水、电使用合同，不能享有相应的使用与否的决定权。第二种情况，商户和自来水公司、电力公司直接签订了水、电使用合同，则商户用水、用电的权利就受法律保护。此时，虽有免责约定，司法实践中也通常被认定承担擅自停水、停电造成商户经济损失的赔偿责任。另外，还要注意即使有权停水、停电，物业公司也应事先书面通知商户，提前告知停水、停电的具体实施时间、范围，以避免给商户带来突然损失和可能的法律赔偿风险。

对于物业公司因业主和租户、商户欠缴物业管理费的断水断电问题，按照^v^《物业管理条例》和各地的物业管理条例、各地《业主公约》模板以及司法实践，均认定物业公司行为违法。基于物业公司和业主之间的平等合同关系，一方付钱，一方提供服务，物业公司有对小区业主和物业使用人提供物业管理及维护相应设施设备、保证业主和物业使用人安全合理便捷使用的义务。即使物业公司接受水电部门委托代收水、电、煤、有线电视等费用，也不是这些基础设施的提供者，并不享有供水、供电、供气合同等约定的权利。即使在物业服务合同中约定当业主、物业使用人不缴纳物业费时物业公司可以采取断水断电等措施，这种约定因干涉他合同而无效。物业公司如任意胡为将承担侵权赔偿责任。

9、解除租赁合同、强行收回房屋和处理商户遗留物品的法律风险

制定租赁合同一般都会约定合同解除条件，如商户欠租达到一定金额和时间、商户违法经营，则出租人就享有合同解除权。实践中，合同解除条件已经成就，但商户拒绝腾退房屋和偿还欠款的情形较突出，考虑到从起诉到法院强制执行的时间长、过程复杂，为了避免扩大损失，业主大多会采取自行强制收回房屋的措施。如何有效的防范法律风险，避免欠租商户以丢失珍贵物品为由反咬一口呢？首先，一旦满足合同解除条件，出租人应及时向商户邮寄解除租赁合同通知书，写明要求商户自动腾退房屋的期限，如超过期限则出租人将强行收回房屋。其次，如商户超过该期限仍未搬离，则出租人应采取边清理边取证的方式：第一，邀请公证人员至现场，对清理房屋的整个过程进行公证；第二，聘请律师作为见证，并对现场商户的遗留物品进行认真清点造册，全程录像，留作证据；第三，将商户的遗留物品妥善保管，并书面通知商户留存物品的地点和清单，要求其限期领取并承担保管费用。实践中，也有由物业管理公司、业委会、社区工作站甚至无利害关系人数人见证下清退承租商户物品的做法。

（二）、物业服务企业履行管理义务应当注意的风险与防范

1、商业物业的保险与风险规避

商业物业流动人流量多，注意物业使用相关人的人身和财产的安全是物业服务重点。同时进驻商户、企业自身的实力和守法守规意识参差不齐，加上设施设备特别是空调、电梯扶梯、水电供应等都容易滋生事故，因此要比住宅物业管理有着更多的风险性。司法实践中，侵权诉讼与日俱增，而且索赔金额也日益加大。物业管理公司在日常的经营中面临着巨大的风险，因为再优秀的物业管理公司也很难避免因工作中的疏忽和过失对物业使用相关人的人身安全和财产造成损害，而受害者可依法提出索赔，如何转嫁风险成为摆在物业管理公司面前的一个难题。而保险就是一个很好的选择。

事实上，很多物业企业往往要求商户应购买相应的保险，而忽视了自身的保险。即使在商户已经购买保险的情况下，根据保险利益原则，商户投保的也只是自身的财产，万一发生不测事件，例如火灾，在毁坏商户财产的同时也给建筑物本身带来了损害；又例如第三者在经营场所的意外伤害，在商户无力赔偿或其他赔偿不足的情况下，物业公司乃至开发商往往都要承担连带责任，对于微利企业的物业管理公司而言，购买足够的保险至为重要。一般应考虑购买如下保险：

（1）财产一切险，承保范围是保险单明细表中列明的保险财产因自然灾害或意外事故造成的直接物质损坏或灭失，包括指雷电、飓风、台风、龙卷风等及其他人力不可抗拒的破坏力强大的自然现象，以及火灾和爆炸；

（2）第三者责任险，即由于意外事故造成第三者人身伤亡或财产的直接损毁，依法应由被保险人支付的赔偿金额。

（3）物业管理责任险，即凡在工商行政管理部门登记注册，取得合法资格的物业管理者，均可作为被保险人。该险种涵盖了物业管理公司最为担忧的各种责任风险，如公众场所中的第三者责任；电梯扶梯责任；游泳池责任；广告牌责任以及停车场责任等。理赔范围不仅包括了物业公司因管理或从业管理过程中的疏忽或过失造成第三者人身伤亡或财产损失（依法应由物业公司承担的经济赔偿责任），还包括物业公司诉讼费用和为缩小或减少对第三者人身伤亡或财产损失的赔偿责任所支付必要的、合理的费用。

2、商业物业停车场区域的车辆管理损毁风险的控制与预防

商业地产停车场的管理风险，主要集中在车辆管理损毁风险。，是指物业服务企业对停车场的经营服务过程中，因管理停放的车辆发生损坏、灭失等给企业带来的风险。具体风险可能有：车辆停放期间车辆外表被第三人用器具划伤，被其他停放车辆有意或无意碰撞而损坏，在停放期间被盗窃或抢劫或者因遭遇其他不可预知情形，诸如狂风暴雨等导致的车辆毁损。由于高档商圈、写字楼内停放的车辆大多价值不菲，因此该类纠纷和诉讼将导致物业公司承担不菲的赔偿风险。

物业公司是否应承担赔偿责任关键在于判断停车服务关系是否构成保管合同法律关系。依据公平原则，这方面司法实践中已经形成定论，即如果签订了特定物品的保管合同、所有人支付了保管费则构成保管关系，无论出现何种情形，保管人即物业公司都要承担赔偿责任。否则就只是车位使用服务关系。但车位使用服务这一契约关系也要求物业公司必须尽到谨慎善良合理的管理义务。即使遭遇极端天气也无法免责。20\_年大雨造成广州、北京等地一些商业楼盘发生地下停车场浸水事件，车主损失巨大，造成影响较大的群体性纠纷，我们代理的物业公司方面临举证难的窘境。因此，提请注意以下方面：

（1）建立车位进场刷卡制度，并将车位服务合同性质、停放服务的具体内容和车辆停放人应注意的事项印制在停车凭证上。

（2）完善停车场硬件，要求开发商、业主购买监控设备，降低管理风险。（3）将停车场车辆停放服务的内容制成公示牌，放置在停车场显著位置，明示停车场经营单位是否承担车辆的保管责任等。

(4)收取停放服务费，给予收款凭证，收款凭证上应记载停放的时间和车辆的牌号或者电子卡应有可资查询的存档记录。如果车辆停放凭证丢失，应由车辆停放人持车辆行驶证件和驾驶人员的身份证前往管理处办理相应的凭证挂失手续，重新领取车辆放行凭证。

(5)因物业维修工程等原因可能造成停放车辆损害时，应以指示牌等形式向车辆停放人明确告知，并将可能造成车辆损害和危险的区域进行单独围拦，进行分离，明确禁止车辆停放在上述区域。(6)在异常天气来临时，需要及时广播告知业主挪移车位，提前预备沙包等物，尤其注意商业物业的地下防空停车场，一般防空区域是有三防门的，及时放下此门便具有防毒、防水、防辐射的功能，日常管理时，不能只图车辆通过的便利，用水泥封闭三防门下面的凹形闸口，而应当用易于挪动的木板或其他可以随意搬动的材料封闭凹形闸口。

(7)建立健全保安员日常巡查制度，保证一定的巡查密度，及时发现问题，排除潜在危险。对监控设备要保证完好无损，对录像资料要按照国家规定，保存至少30天。

(8)购买保险，分散管理风险。

三、物业管理企业的进场和撤场

俗语常说“有始有终”。无论是住宅物业还是商用物业，物业公司管理都始于进场而终于撤场，虽然被动撤场在商业地产中较为少见，但物业进场、撤场不当所引发的纠纷和后续调处将会十分复杂。经过对客户苏州开发区最大商业旅游建筑群、南京某重点大学校区、无锡最大购物中心、深圳南山区某大型商场等物业进场、退场的法律服务，我们认为物业企业对大型商业项目的进场和撤场应高度重视并注意风险防范。

（一）物业的进场的类型与相关问题

商业地产中依据进场时间不同分为“依前期物业管理协议的进场”和依据“新的物业管理合同”和旧的物业管理公司交接的进场。

1、“依据前期物业管理协议的进场”

协议的主体是开发商，所以交接对象也是开发商。因此在与开发商交接的情况下，进场前应当把握如下两个原则，其一，审查开发商所移交的材料是否完备，是否真实。对移交的材料应当查实，如暂时未能移交及查实的，应当由开发商说明情况，取得开发商书面承诺书，要求其在承诺期限内完成相关材料的交付义务。其二，物业公司对开发商所移交的物业及实体性构筑物一定要把好验收关，否则因把关不严而造成的后遗症和改造、增设工程会给物业公司带来沉重的负担。具体来说，应当注意以下几个方面：

（1）对在前期介入阶段提出的完善项目和整改意见进行复核，对尚未完善的事项，要求开发商提出的补救和解决措施并备案，（包括物管用房，专项基金，开办费用，是否对小业主有减免费用、允许搭建改造承诺等以及对外承诺的商业配套设施等问题）。

**人力资源独家代理合同范本7**

甲方(供应商)：

乙方(购买商)：

甲乙双方经友好协商，就乙方向甲方购买\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_手机事宜，双方达成协议如下：

一、甲方提供产品的培训、销售方案及售后服务予乙方，乙方购买甲方的产品后，在没有得到甲方的允许下，严禁串货。

二、由双方确认共同签订合约当日，乙方付人民币3000000元整(大写：叁佰万元整)。日后如需售后服务维修，则运费由发货方承担。

三、双方权利和义务

1.授予经营权──甲方只允许乙方进行单店经营(如需授权专利连锁加盟，于后页备注附加条款共商签订)，乙方自主经营，甲方不加干涉及参与。

2.培训──由乙方交付订金日起，甲方给与乙方人员培训2天。

3.技术支持和设备维护

4.甲方所提供的产品，乙方提出维护(更换)申请，并将需要维修(更换)的产品邮寄给甲方，甲方收到后三个工作日寄出维护(更换)设备给予乙方。

5.保密协议

为维护甲乙双方及加盟商户之利益，乙方及其人员除了正常从事商业经营之需要外，不可将甲方任何部份内容透露给他人、其它公司或团体，乙方须承认这个经营系统的任何部份的机密性属于甲方的专利。

四、甲方在三个月内给予乙方价保。

五、本合同一式两份，甲乙双方各执一份，本合同自双方签字之日起生效。

甲方：(公司盖印)

公司代表：(签署)

签约地点：

签约时间：

乙方：(公司盖印)

公司代表：(签署)

签约地点：

签约时间：

**人力资源独家代理合同范本8**

商业物业管理工作计划范文

以下是关于商业物业管理工作计划范文的文章！

物业管理前期管理工作在物业管理环节中是十分重要的。应将在实行此方案所制定的经营管理项目前做好以下的前期管理工作:

(1).修改和制定有关的管理文件,这些文件包括但不限于:

A.管理公约--对[xxxx]物业及其设备,服务设施的管理、保养、保险以及维护所订立的规定,达到对该物业的统一管理,以保证该物业的所有业主和租户有效地使用其物业单元,并规定各业主和租户对该物业的管理及公共开支所需负责的适当比例、以及权利、义务。

B.用户手册--方便各业主及租户进一步了解^v^[xxxx]^v^的物业情况和管理运作规定,旨在保障^v^[xxxx]^v^全体业户和租户的利益而制定的手册。

C.装修指南--向各业主及租户详细介绍各业户在自己单元内进行装修、改造等工程必须遵守的规定和必办的手续,以及介绍^v^[xxxx]^v^物业设施情况,以协助和指引各业户进行内部装修时不影响整个物业的公共设备、设施、中央系统、楼宇结构和其它业户单元的正常使用。

(2).制定各项管理程序及规定,包括但不限于以下:

A.商铺物业交收程序

B.商铺装修的报批和验收程序

C.商铺装修的监控程序

D.公共地方的清洁、绿化的监管和监控的程序和规定

E.公共设备设施的监管维护和报修程序

F.投诉处理的程序

G.意外和紧急情况处理的程序

H.非办公时间出入商场的管理规定

I.货物出入的管理规定和大宗物品放行的规定

J.日常运作的物业管理程序和物业状况的管理规定

(3).物业管理服务质量的控制和制度,包括但不限于以下:

A.各部门工作手册的制定(包括岗位责任制、工作程序和流程、工作细则)

B.各岗位的(部门)纪律制度

C.各岗位服务标准

D.考核制度和持续改进的措施

(4).在商场竣工前对商场设施管理的前期介入:

前期介入有利于商场的日后管理,避免发生重复投资或资源浪费,对发展商有利无弊,其范围包括但不限于以下方面:

A.参照商场的图纸设计,为商场日后管理的方便与完善,提早设计及更改有关设备设施及有关的功能布局,以避免重复投资或浪费资源。

B.根据我们的专业 管理经验,向发展商早期提出合理化建议。如设备设施的选择,管理设施的设置等等。

C.早期熟悉商场设备设施情况,协助发展商监督设备安装及调试,监控有关工程质量,并对商场的隐蔽工程进行早期的验收。

2.对^v^[xxxx]^v^商场进行验收和接管

将配合发展商,按照^v^[xxxx]^v^的工程进度,分期分批地对商场物业验收和接管,包括以下方面:

A.对隐蔽工程验收和接管

B.对楼宇工程质量的验收和接管

C.对设备和设施的验收和接管

D.对装修质量的验收和接管

E.对各项工程和设备的竣工图,使用说明书,质量保证书等以及图纸和文件资料的接收并存档。

F.所有交付给业户的商场物业单元,均由物业管理公司先验收接管后,再代表发展商交付给业户,并代业户跟进各项收铺时查出的遗漏工程问题。

3.接管后的物业管理工作

包括但不限于以下:

(1)代表发展商向业户进行商场物业交收工作,并跟进

收铺后的遗漏工程的完善工作。

(2)跟进^v^[xxxx]^v^工程的土建、机电设备设施、智能化项目、公共设施的各项遗漏工程,督促承建商完善各项遗漏项目。

(3)执行日常的保安管理。

A.利用先进的硬件设施,如电子巡更系统、对讲系统、闭路电视监控系统、烟感报警安全 防范系统等,对^v^[xxxx]^v^商场物业实行24小时无间断的安全 管理。

B.制定合适的各项安全管理制度,如^v^出入登记^v^,^v^每小时巡楼^v^,^v^紧急和意外事件处理程序^v^等做好安全管理,力求无罪案发生率。

C.制定合适的消防工作计划和制度,确保^v^[xxxx]^v^物业的防火工作安全可靠。

D.制定保安人员的招聘标准,促使保安员持证上岗,并进行业务培训和素质教育,特别强调^v^热情有礼、宾客至上^v^的服务意识,使保安队伍成为^v^[xxxx]^v^物业管理形象标志。

E.加强管理检查,建立考核

核和奖罚激励机制,坚持持续改进,保持保安队伍的服务质量和水平。

**人力资源独家代理合同范本9**

购货单位（甲方）：

供货单位（乙方）：

经甲乙双方协商一致签订本合同。

1、甲方向乙方订购设备型号，数量、单价及金额：此价格含运费。

2、供货时间： 年 月 日

3、交货地点：

4、付款方式：甲方通过银行转帐方式支付乙方货款。

5、货品交付方式：甲方于合同签订之日起交付乙方货款（出发票单起一周内）给乙方全部货款 元，乙方于 年 月 日前分批次交付甲方合同约定产品，同时甲方须收到发票后付清全部货款。

6、质量保证：乙方保证其均为苹果原厂正规全新产品，按苹果厂商标准质量保修期为一年，自货物经甲方验收合格之日起计算。质量保修期内如出现质量问题，乙方有义务协助甲方予于解决。

7、双方的权利及义务：

（1）、双方经协商一致同意，乙方将依照双方确认的标准，按时、按质向甲方提供货物。

（2）、双方经协商一致同意，甲方应按时向乙方支付货款

（3）、甲方若无正当理由解除本合同（退货）的，应向乙方支付本合同金额的30%的违约金。如乙方规定时间内未能交货，甲方有权解除本合同，若甲方选择解除本合同的，乙方需向甲方支付本合同总金额的30%的违约金。

8、本合同未明事项，甲乙双方可经协商签署补充协议解决。补充协议与本合同具有同等法律效力。

9、不可抗力

因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力事件结束之日起60日内向另一方当事人提供证明。

10、合同争议的解决：合同在履行过程中若发生争议，由双方友好协商解决;也可由当地工商管理部门调解。若协商或调解不成，任何一方均有权向甲方所在地提起诉讼。

11、本合同一式贰份，经双方签字或盖章生效，双方各执壹份，两份具有同等法律效力。

甲方（公章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方（公章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**人力资源独家代理合同范本10**

甲方：

乙方：

\_\_\_\_\_\_服饰管理软件系列是佐佑软件开发有限公司研制开发的专业服装管理软件，系统性能稳定可靠，功能齐全，在珠江三角洲服装行业中拥有广泛的用户。为进一步推广佐佑软件的应用，甲乙双方经友好协商，达成如下协议：

乙方授权甲方为 地区的佐佑软件经销商，软件版权为乙方所有，经销的产品及价格详见乙方的报价单，经销期限为壹年，从 年 月日起至 年月 日止。 甲方责任：

1. 可以独立承担民事责任，从事电脑软、硬件销售服务的.企业或个人;

2. 积极宣传推广佐佑软件，在本地区销售乙方产品，保护乙方的版权;

3. 配合乙方和客户沟通，及时反映当地的市场信息。 乙方责任：

1. 承担甲方客户的所有售后服务;

2. 支付甲方折扣按如下方式计算：

介绍性质：软件销售额的\_\_\_\_;

负责接单：软件销售额的\_\_\_\_;

如客户要求甲方开具发票，则另支付软件销售额的\_\_\_\_支付甲方;

3. 在销售和技术上给予甲方支持;

4.如发现甲方有损害乙方名誉、版权等行为，乙方有权收回软件及代理权。

货款结算方式：

乙方按客户付款比例支付甲方折扣。 本协议一式两份，自签定之日起生效。

甲方： 乙方： 软件开发有限公司

代表签名： 代表签名：

年 月 日

**人力资源独家代理合同范本11**

转让人：(以下简称乙方，身份证号：)

电话：地址：邮编：

淘宝ID：Test3G ID：QQ：

受让人：(以下简称乙方，身份证号：)

电话：地址：邮编：

淘宝ID：Test3G ID：QQ：

二、标的

该号码附属的大卡(\_卡)，小卡(SIM卡)，及相应的业务受理单(办理日期：20\_年X月X日，办理事项：停机)。

三、价款及支付方式

转让价格：人民币\_\_整(￥：)。

通过支付宝交易，办理完毕深圳移动公司A级注册及移交附属的物件及凭证后确认收货付款。

四、双方权利义务

**人力资源独家代理合同范本12**

采购方（甲方）：

供应方（乙方）：

甲乙双方本着平等、互惠互利原则，经协商一致，就甲方向乙方采购配件相关事宜签订本合同。

一、采购清单。

二、产品的质量要求：

1、乙方应按甲乙双方共同签字封存的样品供货。

2、乙方需严格按照经甲方认可的质量和技术规格要求供应产品。

3、乙方应保证所供应的产品均符合国家标准、行业标准。

4、返修率不能超过货物总数的千分之三，超过后甲方有权利退回全部货物。

三、为保证产品数量的准确性，乙方须免费提供3%的备品和甲方客户所必须的产品附件。

四、包装要求：

乙方须按甲方要求包装，并在外包装上标识制造批号、物料名称、材质、型号、规格、颜色、数量等。

五、交货地点、方式、时间：

1、交货地点：甲方指定地点。

2、交货方式：乙方送货上门。

3、交货时间：20xx年1月20日前。

六、付款方式：

1、付款条件：本合同约定的货物全部交齐，并经甲方验收合格后支付货款。

2、付款方式：银行转账方式。

3、乙方指定收款账号：8091001开户行：中国银行新安支行账户名：深圳市天途电子科技有限公司

七、交货及验收：

1、乙方按甲方要求交货，并按约定的交货时间将货物送至甲方指定地点。

2、甲方按照原封样件的标准、规格、质量进行检验和判定是否合格。

3、甲方检测不合格应及时通知乙方，乙方如对检测结果有异议，应及时向甲方提出书面申请复检，否则视同接受。

4、虽已检验合格入库，但在甲方销售和使用过程中发现的不合格品，乙方仍应承担质量责任，并及时配合甲方采取有效措施予以补救。

八、乙方违约责任：

1、乙方不能按时交货的，应向甲方偿付不能交货部分货款的20%的违约金。并赔偿由此而给甲方造成的损失费用。

2、乙方交付的产品品种、型号、规格、颜色等质量不符合合同规定的，如果甲方同意利用，应当按质论价；如果甲方不能利用的，应根据产品的具体情况，由乙方负责挑选、返修或退换，所发生的费用由乙方负责；乙方不能返修或调换的，按不能交货处理。

3、乙方逾期交货的，每逾期一日向甲方支付总货款千分之五的\'违约金。

九、甲方违约责任：

甲方如不按合同规定支付乙方货款，每逾期一日向乙方支付总货款千分之五的违约金。

十、合同纠纷解决：

甲、乙双方之间产生有关本合同的一切纠纷，双方应通过友好协商解决，如果协商不能，双方当事人可向人民法院起诉。

十一、合同生效及期限：

本合同经双方盖章后，即刻生效。本合同一式两份，甲、乙双方各执一份。

甲方（公章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方（公章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**人力资源独家代理合同范本13**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

一、甲方产品的授权及授权区域

1．甲方对乙方代理考核标准和考核方法详见附件一，甲方代理商登记表详见附件二，甲方营业执照复印件及公司帐号详见附件三。

3．甲乙双方任何一方对另一方的本协议之外的商业和法律行为不承担责任。

二、甲方的责任、权利和义务

1．甲方向乙方提供销售所需的技术资料及宣传材料。

2．甲方为业务进行必要宣传时，可以在媒体广告中明确乙方的代理级别及代理业务范围。

3．甲方协助乙方制定地区市场拓展计划，并对乙方的市场推广活动提供一定的广告扶持，具体扶持政策见附件二。

4．甲方对乙方市场人员，技术支持人员就市场策略，价格策略，软件解决方案等方面进行必要的培训。

5．甲方对于乙方发展的大客户（\_\_\_\_\_\_\_\_\_台以上），可以配备专门的市场人员和技术人员协助跟进。

6．甲方负责制定相关的价格标准和服务标准。

7．甲方有责任及时将有关直接销售信息通知代理商，以便用户就近购买。

8．甲方有权根据本协议的有关规定监督、检查授权代理商的协议执行情况，并在一定时间内考核乙方业绩及市场行为，并且根据考核结果作出相应的评定。

三、乙方的责任、权利和义务

**人力资源独家代理合同范本14**

20\_年度工作总结及亮点

1、修改审核商铺租赁合同及补充协议约135份，20\_重点对广场商户进行了租赁主体变更重签合同工作（前期签订的两方主体转变为三方主体），并明确租金和物管费分开支付，为后续加强广场运营管控，提高租费的收取率打下了坚实的一步。

2、修改审核广场美陈推广协议58份，行政采购和人事类合同34份，欧悦冰场和物业公司合同52份（包括奥山家庭梦想秀系列合同和还建小区幼儿园房屋租赁合同）。

3、起草审核对外交涉函件71份，主要涉及无印良品漏水赔偿，冰场化冰紧急处理问题，HM、屈臣氏、优衣库等主力店开业率和起租日确认、广场地板石材断裂处理、哈仆商户解除合同、房屋销售款催缴及广场公众安全事故经过答辩书等函件，从源头控制了部分可能引起法律纠纷的风险。

4、根据公司业务需要审定了广场场地租赁合同、自营商户运营管理合同及解除商铺租赁合同协议及澜橼底商租赁合同

等合同范本，对公司规范签订有关合同提供了依据，缩短了审核时间，提高了工作效率。

5、针对广场突发的公众安全事故，提供咨询服务，及时给予处理意见，建议商业公司对公众责任险的理赔额度进行了调整 (由以前的1000元免赔额度降低到了100元的免赔额度)。对广场存在的安全隐患进行排查实地拍摄，并出具风险提示函供管理层参考。

6、联合公司法律顾问赵小美主任，开展了商业物业法律风险防范和处理的全员培训，针对商业管理中出现的一些常见法务实操问题进行了解答，强化了相关工作人员的法律风险防范意识，从源头上降低法律纠纷发生的可能性。

7、为了加强公司经营风险的事前预防和事中控制，制订下发了《合同履约跟踪管理制度》（试行）版，开展了合同履约跟踪管理制度的培训，并让各部门提交了合同履约跟踪报表，通过反馈机制提前发现和预警风险，从流程上提升了法律风险防范能力。

20\_年工作重点计划及方向

一、目前商业公司美陈推广类合同、对外交涉函件需求频繁，审核量大，欧悦冰场、物业公司等各类创收合同和采购合同种类繁杂，而相关工作进度经常比较紧迫，法务部明年将重点对此类合同进行分类归并，积极修订相关合同范本，缩短合同审阅和批示时间，提供工作流程，进一步提高公司的规范化管控力度。

二、20\_年法务部对自营商户的100多份商铺销售合同进行了清理和查阅，发现自营商户前期基本没有签订有效的运营管理协议，导致对自营商户的管理难度很大，对自营商户的物管费催缴缺乏合法依据，目前法务部已经拟订了自营商户运营管理合同的范本，20\_年将重点协助相关部门签订自营商户合同，对自营商户的管理提供法律支持。

三、广场商户请求减租免租甚至提前退场情况较多，20\_年重点审核此类与商户沟通和交涉函件的相关函件，防范法律纠纷，提高公司经营效益。

四、加强培训工作，提高全员风险防范意识，例如针对广场商户提前退租的法律程序、事后补签合同的风险，对外发函收函及相关资料存档的注意事项以及突发事件处理等开展普及性知识培训。

**人力资源独家代理合同范本15**

卖方（以下简称甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方根据《^v^城市房地产管理法》及有关规定，通过

\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式，取得北京市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区（县）\_\_\_\_\_\_\_\_\_地块的土地使用块，土地面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，土地使用年限\_\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止，国有土地使用证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。甲方在上述地块上建设的\_\_\_\_\_\_\_\_\_现已竣工，取得房屋所有权证（证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_）。经北京市房屋土地管理局审核，准予上市销售，北京市商品房销售许可证号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。乙方自愿购买甲方的\_\_\_\_\_\_\_\_\_房屋，房屋用途为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。甲方出售该房屋时亦同时将该房屋分摊的土地使用面积转让给乙方。双方经协商，就上述房屋的买卖事宜，订立本契约。

第一条

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找