

最新和物业签的租赁合同有效吗通用

随着法律观念的日渐普及，我们用到合同的地方越来越多，正常情况下，签订合同必须经过规定的方式。合同的格式和要求是什么样的呢？下面是我给大家整理的合同范本，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

最新和物业签的租赁合同有效吗通用篇一

资格审查也就是审查合同相对方的民事权利能力和民事行为能力。合同双方是否具有主体资格，直接影响着合同的效力。（合同法第九条：当事人订立合同，应当具有相应的民事权利能力和民事行为能力。当事人依法可以委托代理人订立合同。因此应该对合同相对方企业的主体资格以及合同实际签订人的资格进行严格审查。）

对单位就是审查对方是否有从事相关经营的资格、资质、履约能力(注册资本审查)和信用等级等;对公民就是公民是否属于限制行为能力人、无行为能力人、是否对合同标的有处分权。

因此我方要求对方提供相应的证明文件并在所提供的文件上签名盖章确保真实，文件包括：营业执照复印件、资质证明、授权委托书，详细记录其身份证号码、住址(地址)、电话等。如对方是单位的要特别注意对方签合同的工作人员是否有单位的授权，保存对方的授权委托书。在审查对方的营业执照时，应注意企业参加年检的情况，有的企业因连续两年不参加年检，已被工商部门吊销营业执照，与其签订的合同也将因为对方没有主体资格而失去效力。

在一般的商业实践中，合同相对方一般委托其子(分)公司或相关业务人员作为代理人进行合同签订。因此我方在签订合同时首先应该对相对方的主体资格进行确认。第一，确认合

同签订方不能为相对方的业务部门，如：业务部、销售部等，应该由其上级的公司法人签订合同。第二，如果公司法人授权其分支机构签订合同，应当出示法人授权证明文件。也就是说先要了解对方是否具备法人或者代理人资格，有没有签订合同的权利，并对代理人的代理权限进行确认，否则该合同往往会因为缺乏主体合法资格而无效或者由于代理人超过代理权限或者无权代理而使合同成为效力待定合同。备注：对代理人代为签订合同时，应向对方索取《授权委托书》。

2. 合同条款审核

1) 设备的规格、型号、功能与价格的匹配性

在合同应尽量明确所购买产品的规格、型号以及设备的功能模块，尽量避免使用过于模糊的产品质量标准，诸如“低压配电柜ggd”[]在情况允许下尽量在采购合同后附上技术协议，在主合同中以下文字约定“低压配电柜ggd[]详细的参数标准请参见附件”，以避免纠纷。

备注：在设备采购中，经常会出现对设备的随机备件约定不明确的现象，诸如“供方提供随机备件一套(含易损件及关键件)，详见供方的产品说明书”，这种规定显然使我方对供方提供的备件缺乏清晰的了解，而处于被动。产品说明书是供方制定的，我方无法准备了解供方所提供备件的种类和数量。供方可能会出现通过抽调核心备件或减少相关备件降低成本，这样即使我方将价格谈得很低，但实际上供方仍可以通过对备件提供的安排而折回成本，而我方在使用过程中，如果相关部件损坏无法找到合适的替代部件，又会再次向供方购买相关部件。总之，对于随机备件的种类和数量的约定，尽量明确规定在技术协议中，防止供方通过抽调备件的手段来节约成本，损害我方利益。

2) 关于预付款与定金的约定

“定金条款”要慎用。大型设备采购合同中一般约定“预付款”条款，切忌与“定金”条款混淆。根据合同法第115条规定：“当事人可以依照《中华人民共和国担保法》约定一方向对方给付定金作为债权担保。债务人履行债务后定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定债务的，应当双倍返还定金”，这就是合同中所谓的定金罚则。因此根据合同法的规定，如果在合同中约定了定金条款，则我方如违约，则我方无权要回定金。如对方违约，将双倍返还定金。关于预付款，法律上规定预付款为货款的一部分，即使我方违约，我方仍有权要回预付款，因为依据《合同法》第97条和《物权法》第39条的规定：“合同解除后，尚未履行的终止履行；已履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施，并有权要求赔偿损失”，我方有权要回预付款。

所谓定金是指签订合同的一方当事人，为证明合同的成立和保证合同的完全履行，在标的物价款或酬金的数额内（一般不超过20%，根据《担保法》第91条及《担保法解释》第121条的规定：“定金的金额由当事人约定，但不得超过主合同标的额的百分之二十。当事人约定的定金数额超过主合同标的额百分之二十的，超过的部分，人民法院不予支持），预先给付对方当事人一定数额的货币。因此，即使双方签订合同时约定了定金条款，也不能高于货款的20%，否则我方有权要求将定金修改为“预付款”或者将定金金额修改为货款的20%。

另，关于定金条款的认定，只有在合同中以“定金”字样出现才会被认定为定金，否则将被认定为预付款。

3) 关于权利担保条款的约定

关于权利担保条款主要是指涉及到产品专利、实用新型、外观设计等知识产权的担保问题，其中主要是卖方提供的产品是否存在侵犯他人知识产权的问题。根据《合同法》第150

条和151条的规定：“出卖人就交付标的物，负有保证第三人不得向买受人主张任何权利的义务，但法律另有规定的除外。买受人订立合同时知道或者应当知道第三人对买卖的标的物享有权利的，出卖人不承担本法第一百五十一条规定的义务”，也即卖方有义务保证任何第三人不得主张我方所买的产品或者货物侵犯第三人的知识产权，但我方事先知道或者应当知道的，对方将不再承担权利担保义务。因此当出现法律纠纷时，虽然我方可依据合同法第150条的规定向卖方主张权利担保，但是我方还是不可避免的介入了法律纠纷，产生了相应的诉讼成本和经济成本。因此，建议公司在签订涉及产品专利或实用新型等知识产品的采购协议中，要在合同中明确注明权利担保条款及如若发生第三方主张权利给我公司造成损失时的违约责任。另外，建议公司的相关采购人员或者采购调研组在调研时也要着重对涉及知识产权的产品是否具有独立的知识产权进行审查。

4) 关于质量条款、质保金的约定

质量条款是设备采购合同中的核心条款，直接关系到我公司购买的设备或产品能否满足企业的需求。在设备采购合同中的质量条款主要分为两个部分：第一部分为设备或产品的规格型号以及主合同后附的技术协议；第二部分为质量保证条款。设备或产品的技术指标部分，前面已经论述。下面，重点就设备采购合同中的质量条款及质保金方面进行阐述。

在合同签订过程中，应当着重对合同的质量条款进行审查，以避免合同标的物的质量存在瑕疵(质量不符合约定或法定标准)。为了防止质量瑕疵纠纷的发生，我们应当在合同中尽量明确产品的技术规格与指标，并在合同的质量条款中尽量明确、细化验收的标准，防止出现诸如“质量要求技术标准：按有关标准执行。”等模糊约定；对于大贵精设备，建议单独制定详细的“质量保证协议”（可与技术指标及参数等包含在技术协议中），以防止纠纷发生时，我方维权无事实依据。

在质量条款或质量保证协议中应该明确规定以下条款：

a.质保期的约定：质保期的具体时间标准应与供方协商确定，并规定在合同中，一般来说设备的质量期为一年。在质保期条款中，质保期计算的起始期的确定也尤为重要。我方应要求在设备安装调试合格后的次日为质保期的计算的开始时间，而非设备或产品交付后。另外，在质保期内，买卖双方的权利与义务的约定也十分重要。一般来说，应强调供方在质保期必须保证设备质量，并且在质保期内向我方提供免费的设备维护与修理。对于合同约定的，由于我方原因造成的设备不能正常运转的设备维护需我方支付相应修理费用的条款，我方也应尽量争取优惠或确定维修费用的标准，以防止供方维修时故意刁难或漫天要价。另外，对质保期结束后的维修，也应尽量在合同中明确，尽量争取免费维修，如若不能也应争取优惠（备注：当然解决上述问题的最好的办法，就是要求对方对设备适用和维护提供相关的培训，以使我公司具备相应的人才直接维修，减少供方维修的概率。）

b.质保金的约定：在设备采购合同中应严格约定质保金，一般为合同标的额的10%，待设备的质保期结束后归还于供方。对此，在签订合同中，相关的工作人员要予以重点审查。另外，对于合同中约定质保金条款的，应同时对质保金归还的方式以及证明予以明确，以防止我公司虽然向对方归还了相应的违约金，可是由于给付的对象不是签订合同的主体或者相对人，而出现法律纠纷。例，若合同的主体为母公司，而子公司的法定代表人作为授权代表代表母公司与我公司签订设备采购合同。在质保期结束后，我公司按照合同相对人(母公司)的授权代表的要求向子公司的账号打回质保金，而同时由于子公司资不抵债宣布破产，法律对子公司的资产进行清算时，将我公司打回的质保金作为资产的一部分，而合同相对人(母公司)显然在这个过程中存在着经济损失，（因为根据《公司法》的规定，母、子公司分别为独立的法人，母公司只是子公司的股东，股东对其所投资创立的公司承担有限责任，即仅以其投资额对外承担责任。而我公司归还的质保金

显然属于我公司与母公司发生的债权债务，因此我公司向其子公司归还的质保金显然是归还对象错误，因此母公司有权要求我方承担继续归还质保金的法律义务，对此我方将承担法律风险。)因此，建议在规定的质保金条款时，应同时明确质保金归还的方式、归还的对象及其账号等相关信息，以避免卷入不必要的法律纠纷或风险。

备注：在质量条款中或者其他补充条款中，在有需求的情况下，应当对供方是否提供设计图纸及相关资料，以及是否需要供方提供使用培训进行规定。

5) 关于交货时间、方式以及风险转移条款的约定

在合同中，交货时间及方式的约定也尤为重要，因为如果对交货时间无明确的约定，则卖方可能无限期的拖延下去，虽然根据合同法第62条的规定：“履行期限不明确的，债务人可以随时履行，债权人也可以随时要求履行，但应当给相对方必要的准备时间”，我方有权要求供方随时供货，但是由于这时一般来说，供方已经拖延很久，对我方的需求已经造成一定的影响，所以应在合同中尽量明确交货时间及期限。

备注：对于安装调试条款，应注明供方为免费安装调试。另外对于运费的条款的规定，我在审核以前签订的合同时发现存在着将运费包含在货款中的现象，对此建议取替这种规定方式，因为根据我国税法的规定，对于固定资产采购的费用和运输费用的进项税额扣除或抵扣率是不同的(一般增值税含固定资产为17%，运输费用为7%)。因此这样就增加了我公司的税务成本。另外，即使对方给予我方开出一张包含所有款项的设备采购发票，我公司将来仍面临着税务查账偷减税的处罚。

6) 关于法律适用条款(纠纷解决机制)及其他条款的约定

所谓法律适用条款就是当双方产生纠纷时如何进行确定纠纷

的解决方法和机制或者说选择时间、地点以及争议的解决方式和方法。一般来说，当合同双方产生纠纷时，应就平等公平协商的原则解决彼此的矛盾或分歧。但当纠纷到达了双方协商无法解决时就要利用法律手段维护彼此的合法权益，解决相应的纠纷。而法律手段无非就是仲裁和法律诉讼。而根据《民事诉讼法》的规定，在当事人无约定的情况下，采取原告就被告的原则，即如果当事人对诉讼地无明确约定，则谁起诉将前往被告所在地的法院进行起诉。因此如果我方主张对方产品不合格或者违约，则应向对方所在地的人民法院进行起诉，显然这种方式对我方不利。因此在签订合同时，应尽量明确将争议解决的法院确定我方。

根据《仲裁法》的规定，当事人只有在合同中明确规定采取仲裁方式作为争议解决方式时，双方产生纠纷才可以通过仲裁方式解决，当然双方也可以在纠纷发生后协商确定仲裁解决，但此时对仲裁地的选择将会产生争议，因此为了避免诸如此类的法律风险，建议我方在签订合同时，对法律适用条款规定如下：“合同双方发生纠纷时，应首先友好写生妥善解决，如协商不成，可申请在需方所在的人民法院(或仲裁庭)进行裁决。

另外，一般在合同的最后，都要对合同的次要条款或者非主要条款进行规定。诸如合同生效时间、合同的有效期、合同附件的效力以及其他合同未尽事宜的补充规定办法进行规定。以上条款虽然是合同的次要条款，但其作用却不容忽视。

第一， 合同的生效时间。应规定为：“本合同经双方代表签字，加盖公章后生效。”（注：不能为财务章，合同章也可）尽量避免让供方提出“本合同经双方代表签字，加盖公章，并在需方支付预付款后合同生效”等其他生效附加条件。

附件1：……

附件2：……

最新和物业签的租赁合同有效吗通用篇二

一、原合同终止时间

原合同于本协议书生效之日起终止履行。

二、交接工作

(一) 资料交接

乙方撤出园区前，应当向新物业公司移交下列资料：

- 2、设施设备安装、使用和维护保养等技术资料；
- 3、物业质量保证文件和物业使用说明文件；
- 4、园区及房屋面积清册；
- 6、物业管理所必需的其他资料。_____

资料移交完毕后，移交和接收双方须签字认可。

(二) 设备交接

新物业公司承接物业时，应当与乙方共同对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并制作物业查验记录。查验记录应当包括查验项目名称、查验时间、查验内容、查验结论、存在问题等，并由新物业公司和乙方签字。新物业公司和乙方对查验结果存在争议的，应当在查验记录中载明，并明确解决办法。

(三) 费用交接

将预收的交接之日后的物业管理服务费、以及接收甲方委托代为收取的且并未向甲方返还或交缴的租金、停车费、水电

费以及其他收费移交给新物业公司，由新物业公司签收(如有欠款应当移交欠款户名单)。

(四) 物业管理用房

乙方应将甲方提供的物业管理用房移交给新物业公司，由新物业公司签收，乙方应保证将该房屋恢复原状，或以甲方认可之现状移交。

三、违约责任

1、因乙方未及时办理物业交接给甲方以及任何第三方(包括但不限于新物业公司)造成的损失，均由乙方承担。

2、乙方履行完毕本协议第二条约定的义务后，甲方仍保留对乙方实行物业管理期间违反原合同约定之行为进行追究的权利。

四、其他事项

1、本合同经过甲、乙双方及代表人签字、盖章后生效。

2、本合同未尽事宜由双方共同协商解决，并签订补充合同，补充合同与本合同不一致的，以补充合同为准，补充合同与本合同具有同等法律效力。

本合同书壹式肆份，甲、乙方各执贰份，具有同等法律效力。

地址：_____ 地址：_____

电话：_____ 电话：_____

传真：_____ 传真：_____

签约日期：____年____月____日

签约地点：_____

最新和物业签的租赁合同有效吗通用篇三

第二十七条 甲方违反本合同第十六条，造成乙方不能按期完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应承担全部赔偿责任。

业主、非业主使用人及其他人因违反有关规定发生的行为造成其他业主、非业主使用人经济损失的，行为人应承担赔偿责任。

第二十八条 乙方违反本合同第四章第十七条、第五章第十八条约定，未能达到的管理目标，甲方有权要求乙方期限整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应承担赔偿责任。

物业公司合同签定前乙方取得资质等级被降的，业主方可以自物业公司丧失资质或资质降级之日起另行协商解聘或按原合同履行。

乙方违反本合同第六章约定，擅自提高物业管理服务收费标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应承担赔偿责任。

任何一方无故终止合同，应赔偿对方经济损失。

第二十九条 甲方对乙方人事招聘有监督权，凡是管理人员定岗、定编、定额（岗位工资、奖金、福利及各种补贴）必须经过甲方审定执行。若乙方认为管理处主管或保安队长不称职，提出新人选，须经甲方认可后，可对上述人员进行任免。

第三十一条 物业服务合同期限届满3个月前，业主委员会应当召开业主大会决定是否续聘。决定续聘的，应当与物业服务企业重新签订物业服务合同；决定不续聘的，应当重新公开选聘物业服务企业，并以书面形式通知该物业服务企业，在物业管理区域内公告全体业主。

业主委员会、物业服务企业决定提前解除物业服务合同的，应当在3个月前书面通知另一方当事人，并在物业管理区域内的显著位置公告全体业主。

物业服务合同期限届满，合同双方没有作出是否续聘决定的，原物业服务合同继续履行。合同期限届满继续履行原合同期间，乙方决定不再履行合同义务的，应在3个月以前书面提出，并移交所有资料，清算和返还往来资金。

第三十二条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解。协商或调解不成时，提交法院依法裁决。

如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十三条 本合同之附件均为合同有效组成部分，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照^v有关法律、法规和政策执行。

第三十四条 本合同期满后，按^v《物权法》、《长春市物业管理办法》和《小区业主大会议事规则》进行续聘或解聘。

第三十五条 双方可对本合同的条款进行调整、补充，如以书面形式签订补充协议的，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十六条 本合同正本连同附件共 页，一式三份，甲、乙双方及物业管理主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

第三十七条 本合同自签订之日起生效。

甲方单位签章：

乙方单位签章：

代表人签名：

代表人签名：

年 月 日

最新和物业签的租赁合同有效吗通用篇四

第四条 房屋建筑共同部位的维修、养护和管理，包括：屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅。

第五条 公用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水道、通风道、电梯、共用照明、高压水泵房、楼内消防等小区内设施设备。

第六条 市政共用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、化粪池、沟渠、池、停车场。

第七条 共用绿地、花木、建筑小品等的养护和管理。

第九条 公共环境卫生清扫、保洁，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生，垃圾的收集、清运。

第十条 道路交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条 配合^v^门维护住宅小区的公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤，做好安全防范工作。

第十二条 管理与物业相关业主档案材料（与物业相关的工程图纸、竣工验收资料由甲方自行管理）。

第十三条 配合社区居委会开展社区文化娱乐活动，商业活动必须经业主委员会同意且收入纳入物业费共管账户。

第十四条 负责宠物管理。

最新和物业签的租赁合同有效吗通用篇五

乙方：

一、 产品名称型号单价：

二、 施工地点：

三、 完工时间：合同签订后在甲方能提供施工条件的情况下12天完工。

四、 质量及验收标准按国家行业标准验收。

五、 付款方式：

1、总面积暂按定金元，施工全部完成后甲方验收合格按实际面积付清余款。

2、乙方施工完毕经甲方验收合格后七天内一次性付清余款。

3、甲方以, (转帐支票) (现金) 结算，乙方提供收款收据。

六、乙方在墙纸张贴前需对墙面进行验收，如不符合施工要

求甲方必需整改。

七、乙方在施工中应严格按照操作规程进行施工，施工中的一切安全责任事故由乙方责任。

对以上协议双方如无争议签定盖章生效。

八、其他

1、本合同自签定后生效，未尽事宜双方友好协商解决，协调不成可向项目当地法院申请裁决。

2、本合同一式两份，双方各持一份，具有同等法律效力。

甲方(公章)：_____ 乙方(公章)：_____

最新和物业签的租赁合同有效吗通用篇六

身份证(营业执照)

号码：

代表人：

地址：

电 话：

承租方(以下简称乙方)：

身份证(营业执照)

号码：

代表人：

地址：

电 话：

经纪方(以下简称丙方)天津市我爱我家房地产经纪有限公司

合同三方本着公平、公正的原则，同意租赁及经纪条款如下：

一、房屋情况及用途

1、甲方将其拥有的座落在天津市 区(县) 物业 出租给乙方作为使用。

2、出租房屋建筑/计租面积共平方米(以房产证面积为准)，产别 ，房屋 类型(平房/多层/高层/写字楼)。

二、租赁期限

1、该房屋租赁期共(大写)个月。 自年 月 日起至年 月日止。

三、租金、押金及支付方式

1、该房屋每月租金为人民币 万 仟 佰 拾 元整，小写 。

2、该房屋租金支付方式如下：

3、该物业押金为 个月租金，总计人民币 万 仟 佰 拾 元整，小写 。 于合同期满后无息退还乙方。

四、其他费用

乙方在租赁期内，实际使用的费用应自行承担，并按 规定向甲方或有关部门交纳。

五、信息服务费及支付

基于经纪方已提供的服务，经纪方有权向甲方收取人民币(大写) 万 仟 佰 拾 元整，(小写)及向乙方收取人民币(大写) 万 仟 佰 拾 元整，(小写) 作为佣金，该笔佣金于甲乙双方签署该租赁合同时付清。

六、房屋修缮和装饰

2、该房屋及所属设施的维修责任除双方在本合同及补充条款中的约定外，均由甲方负责(但乙方使用不当或人为因素除外)。甲方进行维修须提前七天书面通知乙方，乙方应积极协助配合。

3、乙方因需要使用，在不影响房屋结构的前提下，欲对房屋进行装修装饰前，其规模、范围、工艺、用料等方案须事先征得甲方的书面同意后方可施工。租赁期满后，依附于房屋的装修归甲方所有，甲方对乙方的装修装饰部分不负有修缮的义务。

七、转租的规定

八、合同终止及解除的规定

租赁期满后，乙方应在期满后 日内将承租的房屋及设施在正常状态下交还甲方，如有留置的任何物品，均视为放弃，任凭甲方处置，乙方决无异议。

九、甲方违约处理规定

1、甲方未按合同的规定时间，交付房屋供乙方使用的、甲方应按月租金的3%向乙方偿付违约金。逾期七天，则视甲方不履行本合同，乙方有权终止履行该合同。甲方除应按上述规定支付违约金外，还应对违约金以外的实际经济损失进行赔

偿。

2、在租赁期内，甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应按房屋一个月的月租金向乙方支付违约金，若支付违约金不足弥补乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

3、因甲方房屋权属瑕疵及非法出租房屋而导致本合同无效时，甲方应对乙方的实际经济损失进行赔偿。

十、乙方违约处理规定

1、租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权终止合同，收回该房屋，乙方应按房屋一个月的月租金向甲方支付的违约金，若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

1.1 未经甲方书面同意，擅自将房屋转租、转借给他人使用的；

1.3 擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该房屋进行违法活动的；

1.4 拖欠房租累计一个月以上的。

2、在租赁期内，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的，乙方应按房屋一个月的月租金向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

3、租赁期满，乙方应如期交还该房屋。如乙方逾期归还，则每逾期一天应向甲方支付原日租金的两倍的违约金。

十一、免责条件

1、房屋因不可抗力的原因导致毁损或造成乙方损失的，甲、乙双方互不承担责任。

2、因市政建设需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

3、因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，多退少补。

十二、其他

2、甲、乙双方因履行本合同所产生的争议，应协商解决；协商不成时，双方同意将争议提交天津仲裁委员会裁决。

3、合同连同附件一式三份，由甲、乙双方、经纪方各执一份，均具有同等法律效力。

十三、备注：

(1) 已查验甲方产权证明

(2) 甲方为出租房屋的产权人或代理人(乙方签字)：

代理人：

日期： 年 月 日