

(本合同为合同样本，最终以签订正式合同为准)

中山市古镇镇国有资产物业屋顶分 布式光伏项目资源

有偿使用权合同



甲方（出租方）：

乙方（承租方）：

签订时间：

甲 方（出租方）：

电 话：

传 真：

地 址：

乙 方（承租方）：

电 话：

传 真：

地 址：

根据国家、省、市有关法律、法规的规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致，同意签订本合同。为明确双方的权利与义务，特订立本合同，供双方遵守。

一、项目概况

1. 项目名称：中山市古镇镇国有资产物业屋顶分布式光伏项目（以下简称“项目”）
2. 项目目标：中山市古镇镇国有资产物业屋顶分布式光伏项目资源有偿使用权
3. 项目内容：对中山市古镇镇国有资产物业屋顶（以下简称“屋顶”）开展分布式光伏建设及运营，屋顶范围包括政府大楼、学校、医院等企事业单位建筑屋顶，合计面积约 62600 平方米。本项目屋顶具体范围主要如下：

序号	所在建筑	办公建筑物 屋顶面积 (平方米)	拟安装光伏 面积(平方 米)	备注
1	古镇医院宿舍楼（原国贸宿舍楼）	900	800	
2	中山市古镇镇东兴东路 3 号 1 幢	1600	1200	
3	中山市古镇镇东兴东路 3 号 2 幢	950		
4	中山市古镇镇东兴东路 3 号 3 幢	910		
5	中山市古镇镇东兴东路 3 号 5 幢	950		
6	中山市古镇镇东兴东路 3 号 6 幢	910		
7	古镇镇和兴路 8 号古镇派出所办公楼	495	300	
8	古镇镇同兴南路七坊花木基地燃气公司 -办公楼	743.6	400	
9	古镇镇同兴南路七坊花木基地燃气公司 -瓶库、变配电房及辅助用房	327.85	300	
10	中山市古镇镇东兴东路 1 号	2000	1500	
11	中山市古镇镇古镇体育馆	3000	1000	
12	中山市古镇镇中兴大道	11200	3500	停车楼 3500

序号	所在建筑	办公建筑物 屋顶面积 (平方米)	拟安装光伏 面积(平方 米)	备注
				方、门诊楼 3600 方、医技 楼 2600 方、 住院楼 1500 方(住院楼留 550 方作为屋 面太阳能集 热器)
13	中山市古镇镇中兴东路 15 号	7065	4000	
14	广东省中山市岐江公路古镇路段	1440	500	
15	广东省中山市古镇镇公路曹二村路段	1516	1000	
16	中山市古镇镇古一中心大道 1 号古一小 学教学楼	1031.49	900	
17	中山市古镇镇古一中心大道 1 号古一小 学宿舍楼	419.08	300	
18	中山市古镇镇古一中心大道 1 号古一小 学体育管	1730.41	1300	
19	中山市古镇镇古一中心大道 1 号古一小 学综艺楼	334.21	200	
20	中山市古镇镇永昌东一街 1 号	1445.55	1000	
21	古镇镇古三村北苑路 1 号教学楼	1329.7	1000	
22	中山市古镇镇昆山大道 50 号图书馆楼	825.83	600	
23	中山市古镇镇昆山大道 50 号新教学楼	943.1	800	
24	中山市古镇镇海洲胜利二路 47 号海洲第 二小学教学综合楼(旧楼)	1409.6	1100	
25	中山市古镇镇海洲胜利二路 47 号海洲第 二小学教学综合楼(新楼)	754.52	600	
26	中山市古镇镇曹一小学	1200	1000	
27	中山市古镇镇曹一小学体育馆	1887	1500	
28	中山市古镇镇曹二文化路 13 号功能楼	740.85	600	
29	中山市古镇镇曹二文化路 13 号教学楼	1594.28	1000	
30	中山市古镇镇曹三同益工业区 1 号	1600	1500	
31	中山市古镇镇镇南小学教学楼 5 幢 4 楼	1756	1500	
32	中山市古镇镇镇南小学教学楼二幢 4 楼	778	600	
33	中山市古镇镇镇南小学教学楼三幢 4 楼	778	600	
34	中山市古镇镇镇南小学教学楼四幢 4 楼	778	600	
35	中山市古镇镇镇南小学教学楼一幢 4 楼	690	550	

序号	所在建筑	办公建筑物 屋顶面积 (平方米)	拟安装光伏 面积(平方 米)	备注
36	古镇镇古四校园路 28 号教学楼(古镇初中)	4995	4000	
37	古镇镇古四校园路 28 号体育馆(古镇初中)	1224	1000	
38	中山市古镇镇曹一西安上街 14 巷 36 号 教学楼	3083.2	2350	
39	中山市海洲初级中学教学楼和实验楼	1861	1500	
40	会展中心	24000	22000	
		91196.27	62600	

二、付款方式

乙方与甲方签订合同后，自甲方出具书面缴款通知书起 15 个工作日内，向甲方一次性支付成交价 元，人民币人民币¥ (大写：)

甲方有偿使用权费收款账号如下：

户 名：

账 号：

开户行：

三、保证金及税费

本合同签订后 15 个工作日内，乙方向甲方支付¥50000.00 (大写：人民币伍万元整)元作为履约保证金，履约保证金于合同期满项目场所交还甲方验收完好后方可退还乙方（保证金不计利息）。如项目场所受损，甲方有权以保证金或设备等有价值物抵偿修复费用，余款待物业修复完好后方可退还给乙方。如该笔保证金不足以修复的，甲方垫付部分有权全额向乙方追偿。如乙方违约，甲方有权没收所有履约保证金及所有已建设备。

除甲方收取有偿使用权费外（甲方向乙方开具有效非税收入票据），在中国境内、外发生的与本合同执行有关的其他一切税费均由乙方负担。

四、甲方乙方的权利和义务

1. 甲方的权利和义务

- 1) 有权监督乙方合规运营，并监督乙方合理使用屋顶及光伏设施设备；
- 2) 有权要求乙方依约运营、依约足额按时支付有偿使用权费；
- 3) 协助乙方办理消防设施建设手续；
- 4) 合同项目服务期间，经甲方书面同意，乙方可对屋顶进行改造，并按有关部门要求安

装各类设施（消防设施经相关部门检验合格），所需的一切费用均由乙方负责，相关改造方案及验收材料应当交付甲方确认并由甲方现场陪同确认验收。乙方在改造时未经甲方同意不得擅自改变该所在物业的建筑物结构、消防设施、配电设施等。否则甲方有权制止，由此造成的损失由乙方负责。

5) 乙方确认甲方已充分说明项目所在物业的状况（该批物业部分建筑物有房产证，部分建筑物无房产证）详见评估报告，并且已经实地考察、明确清楚知道物业的来源、瑕疵和风险等（包括上述已知瑕疵和风险及其他一切未知瑕疵和风险），并且确定无误。

6) 甲方如需对项目所在物业翻新、扩建房屋或搬迁的，应提前 30 日书面通知乙方，完工后仍应将光伏设施设备安装于原地址，或双方协商提供符合安装要求的新场地用于光伏设施设备的重建并配合相关事项。乙方负责实施拆装光伏设施设备工作。若上述情况在本合同项目服务期限内（含续约期限）内发生的，应通过顺延合同期弥补乙方损失，具体事项由双方另行签订补充协议。

7) 合同项目期限内，如光伏设施设备安装所依附的物业或物业所在土地被政府征收、征用、拆迁，双方必须无条件服从，不作任何一方违约，甲方退还乙方相应物业或物业所在土地保证金及相应物业或物业所在土地余下年限有偿使用权费。

8) 乙方应向甲方提交制造商出具的设备和原材料质量证明文件或检验合格证明，对不符合设计要求的设备和原材料，甲方有权要求乙方改正，乙方应按设计文件要求重新提供，并承担由此发生的费用，工期不予顺延。

9) 乙方在项目设备建设时，需按照相关部门的法律法规进行报备和建设，若因违规施工建设及安全问题造成的损失，由乙方承担。

2. 乙方的权利和义务

1) 在合同项目期限内，屋顶指定用于光伏建设，不作为它用。不得改变用途，不得利用屋顶存放危险物品，不得利用屋顶进行违法活动，不对外转租或以转包、借用、联营等名义转让任何部分之权益(包括经营权、使用权)，否则，甲方有权单方解除本合同、没收履约保证金，并无偿收回项目标的，乙方应按照项目合同之约定承担违约责任。

2) 乙方有权依约、合规运营，合理使用屋顶及光伏设施设备。

3) 乙方依约、足额支付有偿使用权费；

4) 乙方做好屋顶及光伏设施设备的日常检查、维护、保管、保养工作（包括但不限于疏通下水道、屋面渗漏等），并承担相关费用。如乙方人为原因造成该屋顶所在物业及原有设施损毁损坏的，应由乙方负责出资维修妥善，不能维修的，乙方应按时价赔偿给甲方。因乙

方使用不当或不合理使用，导致物业或其附属设施出现或发生妨碍安全、损坏或故障等情形的，乙方应负责维修或赔偿并及告知甲方。

5) 乙方合法、安全地生产和经营，取得与从事的生产、经营活动有关的、国家法律和政策规定的证照、许可、批文等；

6) 乙方应采取措施排除安全隐患，确保项目的安全。如发生安全事故的，由此产生的法律责任和造成的经济损失（包括行政罚款）均由乙方承担并按法律依据追究相应责任方，如甲方因此被受害人索赔而使甲方承担赔偿责任的，该赔偿金额由乙方承担，甲方有权向乙方追偿，并可以解除合同；

7) 在项目合同期限内，乙方应购买相应保险，以确保项目的安全；

8) 乙方建设消防设施、环保设施的，自行负责工程设计、施工、验收等，并自行承担一切费用；

9) 乙方自行处理并自行承担在合同项目期限内项目产生的税、费、债权债务、赔偿责任和其他违法犯罪的法律后果。

10) 未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式擅自将本合同项下的屋顶使用权或者经营权转让、转租或分租给第三方。

11) 该项目运营期结束后，所有光伏项目设备设施归甲方所有。

12) 项目投入使用、经营前，乙方应自行办理相关部门的经营许可手续，费用自行承担；若未取得相关许可、证照而形成的损失由乙方自行承担，与甲方无关。

13) 在合同项目服务期限内，乙方按照有关部门规定安全使用水、电等，并按时交纳水、电、物业等各项费用。

14) 对光伏设施设备未尽到妥善管理义务而导致屋顶及所在物业设施设备毁损、灭失，或造成第三人财产损失或人身伤害的，乙方应承担赔偿责任。乙方应向甲方承担的赔偿款在乙方缴交的履约保证金中扣除，履约保证金不足弥补损失的，由乙方另行补足差额。并在扣除赔偿款后的 10 个工作日内补齐履约保证金金额。

15) 经双方协商，合同提前终止时，乙方投入的所有资产归甲方所有；乙方投资的改造等已形成添付的资产须保持现状不得损毁，并完整无条件将屋顶及光伏设施设备在合同终止后 10 日内交还甲方，且不得向甲方提出任何补偿要求。乙方逾期交回的，以每日使用费的双倍标准按实际逾期天数计算并支付占用使用费。乙方逾期返还超过 15 天的，或拒绝办理相关交付手续或拒签交付有关文件的，视为乙方自愿放弃该物业内遗留的一切财产的所有权，甲方有权自行处置，亦可委托第三方清理，相关风险、损失、处置和清理费用等均由乙

方自行承担，甲方无须承担任何责任。

16) 合同项目服务期限内乙方必须自行遵守相关法律法规，如由于乙方原因不能按预想的方案使用屋顶并导致本合同不能履约的，责任由乙方承担。

17) 屋顶交付时以现状交接。

18) 乙方禁止对物业的房顶、外墙等内、外空间设置招牌、广告牌、指示牌或任何其他标识，甲方同意除外。

19) 乙方不得私自占用屋顶范围以外的部分。

20) 如因乙方问题引起任何第三方直接向甲方投诉或提出任何要求时，均由乙方负责妥善处理。如乙方怠于处理、处理不及时或处理效果不符合法律规定时，甲方可直接做出合理的决定及代为处理，有关费用由乙方承担。

21) 不论甲方设置保安人员或安装电子防盗系统与否，甲方对该物业内、外属于乙方的财物不负任何安保及保管责任，乙方应当自行妥善保管。

22) 乙方经营自负盈亏，因乙方经营活动和使用屋顶及配套设施设备、物品等而产生的包括但不限于各项费用、支出、债务、矛盾纠纷、风险、责任等均由乙方自行承担和予以解决。

23) 项目所产生二氧化碳指标和绿证无偿赠送给甲方。

24) 项目建设需符合本合同及其补充合同约定，符合各级政府竣工验收规范和届时最新相关建设标准。

25) 乙方在接到甲方的现场维护（故障）请求后迅速响应，接到通知后 2 小时内，到达现场进行处理，满足甲方现场相应的用电要求。对宕机或紧急恢复等严重问题，应在 30 分钟内响应，6 小时内排除故障。

五、有偿使用权期限

本项目期限为 20 年，其中含建设期 12 个月，从乙方收到甲方书面移交通知之日起 12 个月内完成项目建设。因甲方原因导致建设期延期的，有偿使用期限相应顺延。

因乙方原因导致建设期内无法完成的建设目标的，每逾期一天，甲方有权向乙方按照人民币 1000.00 元（大写：壹仟元）/日的标准收取违约金，直至完成该建设目标之日止。

本项目建设周期拟定为 2025 年 月-2026 年 月（建设期不免除有偿使用权费）。

六、项目资产移交

使用期限期满，乙方应按照协议定将项目设施设备（含为项目设施正常运营所必须的各类项目设施、设备、各信息系统、维护手册等）无偿移交给甲方，不得存在任何种类和性质

的索赔权。本项目期限内，乙方投入的项目设施设备不得存在任何抵押、质押等担保权益约束，甲方同意除外。

七、知识产权归属

乙方应保证本项目的投标技术、服务或其任何一部分不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其他知识产权而引起的法律和经济纠纷；如因第三方提出其专利权、商标权或其他知识产权的侵权之诉，则一切法律责任由乙方承担。

八、保密

项目实施过程中至乙方正式向甲方交付技术文档资料时止，乙方必须采取措施对本项目实施过程中的数据、源代码、技术文档等资料保密，否则由于乙方过错导致的上述资料泄密的，乙方必须承担一切责任。项目完成后，甲、乙双方均有责任对本项目的技术保密承担责任。

1. 未经甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方为本合同提供的条文、规格、计划、图纸、模型、样品或资料提供给与本合同无关的任何第三方，不得将其用于履行本合同之外的其他用途。即使向与履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同所必需的范围内。

2. 除了合同本身之外，上款所列举的任何物件均是甲方的财产。如果甲方有要求，乙方在完成合同后应将这些物件及全部复制件还给甲方。

九、违约责任与赔偿损失

1. 乙方如有违约行为时，甲方有权要求乙方限期改正，乙方应在限期内改正。否则，甲方有权按照人民币¥1000.00 元（大写：壹仟元）/日的标准向乙方收取违约金，直至下述任一条件成就之日止：

①改正违约。

②协议终止。

或者甲方有权代乙方改正或指定第三方代为改正，由此产生的全部合理费用由乙方承担。

2. 本项目期限内，由于甲方原因造成的项目停运，按停运时间顺延合同期。乙方向甲方提交停运时间通知单，甲方应在 15 个工作日内书面回复，逾期不回复视作确认。

3. 本项目期限内，由于乙方原因造成的项目停运，甲方向乙方书面告知，乙方逾期不恢复项目运营，甲方有权接管项目且无偿没收项目设施设备，乙方不得擅自拆除项目设施设备，并不得以任何理由向甲方索赔。

十、争端的解决

1. 本项目履行过程中若屋顶产权单位与乙方出现争议, 提出争议一方应首先通过友好协商方式解决, 解决不成的, 可以提请甲方进行调解。甲方应就争议事项制定解决方案, 争议双方对解决方案认可的, 双方签订补充协议, 由甲方督促双方按照争议解决方案执行, 必要时可以采取行政措施; 争议双方对解决方案不认可的, 由甲方所在地法院解决争议。

乙方与甲方或使用单位发生争议的, 提出争议一方应首先通过友好协商方式解决, 解决不成的, 可以共同聘请专家、第三方机构、其他政府机构进行调解。调解不成的, 由甲方所在地人民法院解决争议。

2. 因诉讼产生的包括但不限于诉讼费用、评估费用、鉴定费用、律师代理费用等, 均由败诉方承担。

十一、附则

1. 本项目运营期内, 因政策原因或政府规划要求导致甲方不能继续实施, 需要提前解除合同, 甲方可提前一个月内告知对方。本项目合同将自动解除, 双方可就补救方案另行协商并签订补充协议。

2. 因本项目运营甲乙双方独自与第三方签订合同, 权利和义务由双方各自承担, 不得牵涉对方。

3. 不可抗力: 任何一方由于不可抗力原因不能履行协议时, 应在不可抗力时间结束后 1 日内向对方通报, (且日后应补发书面函告) 以减轻可能给对方造成的损失, 在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后, 允许延期履行或修订协议, 并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

十二、甲方配合条件

乙方在实施过程中需甲方提供的配合条件, 所列配合条件甲方将尽量配合解决, 但不代表甲方全部接受, 甲方有权全部或部分拒绝乙方提出的配合条件。

十三、其它

1. 本合同所有附件均为合同的有效组成部分, 与本合同具有同等法律效力。

2. 在执行本合同的过程中, 所有经双方签署确认的文件 (包括会议纪要、补充协议、往来信函) 即成为本合同的有效组成部分。

3. 如一方地址、电话、传真号码有变更, 应在变更当日书面通知对方, 否则, 应承担相应责任。

4. 除甲方事先书面同意外, 乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

十四、合同生效

1. 合同自甲乙双方代表或其授权代表签字盖章之日起生效。
2. 合同壹式____份，其中甲乙双方各执____份。

甲方（加盖公章）：

乙方（加盖公章）：

代表：

代表：

签订地点：

签订日期： 年 月 日