

经营合同(版式)



甲方：
负责人：
地址：

乙方：
负责人：
地址：

根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，现就资产营业一事，经甲、乙双方友好协商，本着平等自愿的原则，为明确双方的权利和义务，一致同意签订如下条款，以便双方共同信守执行。

第一条经营资产

1、东凤镇万科金色家园酒店，东凤镇检测中心，广州农商银行中山分行办公楼，东凤镇第三工业区生活区 4 栋宿舍楼，第三工业区锌铁棚厂房，原同安水厂用地，东凤镇燃气公司河堤退让用地，伯公社区 6 队 50 万千伏与广中江高速夹缝区用地和东海一路伯公 6 队高压线底用地，物业具体情况详见《物业明细表》。

2、乙方经营范围需严格符合不动产权证载用途和控规、规划条件、建设工程规划许可证的要求，不得擅自变更为规划外用途，如乙方违反用途约定的，甲方有权单方解除《经营合同》、没收履约保证

金(履约保证金 5 万元),并要求乙方赔偿由此造成的损失。

3、若甲方需要对本次经营物业进行开发利用或处置,要求提前收回的,乙方须无条件配合返还,但应当在收回前 180 天书面通知乙方,甲方不赔偿乙方开发经营投入的费用。

4、若因原建设单位历史遗留问题、政策调整等不可归责于甲方的原因导致权属无法完善,乙方需自行承担经营受限风险(如无法办理经营许可、面临权属争议等等);甲方应协助乙方与原建设单位、市自然资源局等部门协调解决,但此情形不视为甲方违约,甲方不承担违约责任。

5、在乙方已付清本合同约定的全部经营权费用,且无任何违约记录(包括但不限于未拖欠相关费用、未违反用途限制或安全管理要求等)的情况下,经甲方书面同意后,乙方可将本经营权项目部分或整体转让经营。转让经甲方同意后,不免除乙方在本合同项下的原有义务,且受让人不得再次转让,若受让人违反本合同约定,甲方有权要求乙方承担违约责任。

第二条经营期限

经营期限定为 20 年,即从_____年 月 日起至 年 月 日止。

第三条经营费

乙方须于《经营合同》签订并生效之日起 15 个工作日内付清中标金额。收款帐户:中山市财政局东风分局,帐号 44001781803051452365,建行中山东凤支行。

第四条履约保证金

1、履约保证金为 50,000.00 元(大写：伍万元整), 履约保证金以保函形式提交至中山市财政局东凤分局; 保函出具方需为在中国境内依法设立、具备保函开立资质的商业银行或保险公司或担保公司, 且保函有效期需完整覆盖本合同约定的 20 年经营期限。

2、经营期满、合同被提前解除或合同终止且乙方不存在违约情况, 保函自动失效, 甲方应协助乙方办理相关手续。

3、乙方应于本合同签订之日起 10 个工作日内, 将符合本条第 1 款要求的履约保证金保函提交给甲方。

第五条其他费用

1、办理经营登记手续的工作和费用由乙方承担。

2、经营期间涉及的(如有)物业管理费, 水、电、燃气等报装费, 水电费、车位费、装修相关费用及设施设备维修维护等一切工作和费用均由乙方承担。

第六条资产使用

1、乙方可用作商业、金融、办公、临时用地或按证载使用功能等用途进行使用且必须符合消防、环保、卫健、工商等部门的要求。不得从事黄、赌、毒等一切违法、违规经营活动。

2、乙方装修时需遵守文明施工。乙方的装修方案不能改动建筑物的结构。因乙方使用、养护不当, 导致甲方物业财产遭受损失的, 甲方有权向乙方追索赔偿。

3、甲方按物业现状将使用权交给乙方, 乙方确认甲方已充分说

明物业的状况及瑕疵，并且已经实地考察、明确清楚知道物业的准确坐落位置、物业情况，并且确定无误。

4、在经营期间所发生的一切安全事故及法律责任均由乙方负责，与甲方无关。

第七条甲方权利和义务

1、甲方按现状将物业的经营权利授予乙方，保证物业无其他权属、债务纠纷。

2、甲方可向乙方宣传国家的有关法规和政策，协助乙方协调与有关部门的关系。

3、甲方有权监督乙方依据本合同约定使用物业。乙方违规使用物业，视为乙方违约，并按照第九条违约责任第(三)款的规定执行。

第八条乙方权利和义务

1、乙方新增设施时(包括但不限于临时设施、建筑物等),报经甲方同意由乙方自行向相关部门申请建设和安装,由乙方负责所需费用。经营期满、合同被提前解除或合同终止后,乙方必须在退租3个月内将清理后的经营物业,完好交还甲方管理。如乙方不想清理新增的建筑物及固定设施,经甲方同意,该设施无偿归甲方所有,甲方有权自行处置新增建筑物及固定设施,且无须向乙方作出任何补偿。如甲方不同意保留新增设施设备但乙方约定期限内未完成清理工作,甲方有权扣除全部履约保证金。

2、乙方应遵守中华人民共和国法律、法规及有关政府规定,不得进行违法经营和非法活动。

3、乙方经营物业，自负盈亏。在生产经营过程中所发生的债务、纠纷、仲裁、诉讼等一概由乙方负责，与甲方无关。如因乙方原因导致甲方遭受损失的，乙方须赔偿甲方的一切损失。乙方不得将物业向任何机构、单位或个人作任何转让、抵押、担保、留置或赠与等物权处分行为，且不得以物业资产作为仲裁、诉讼保全之担保。否则，视为乙方违约，并按照第九条违约责任第3款的规定执行。

4、经营期内，如因乙方使用不当受到有关部门处罚的，相关处罚费用和法律费用由乙方自行承担。若由此导致甲方被有关部门处罚的，甲方有权向乙方追索相关的处罚费用，并按照第九条违约责任第3款的规定执行。

5、乙方承诺，经营期内，因政府指令、相关政策、征收等政府性行为，或因业主开发、建设、转让、出让等需要使用物业的，甲方有权提前解除本合同并收回物业资产，但应当在收回前180天书面通知乙方，乙方将无条件给予配合。同时，因上述原因导致提前解除本合同的，乙方承诺不会以在经营期间的基建投入及其他理由向甲方提出索偿或其他任何诉求，甲方有权按乙方实际占有使用的时间计收经营费。

6、乙方在经营期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》以及有关安全生产的法律法规及相关制度，积极做好消防、安全生产工作。甲方有权检查防火安全，乙方不得无理拒绝。经营期间产生的一切责任及损失由乙方承担。

7、乙方在经营期间遇到特殊情况(如恶劣天气、火灾或台风等)，

必须严格执行中山市三防办及相关部门发布的各级应急响应内容规定，同时服从甲方工作人员的安排，做好防护措施，不得擅自行动，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

8、除物业主体结构(包括但不限于承重墙、地基、主体框架)的维修由甲方负责外，其余日常维修、保养(如水电设施、墙面地面、消防附属设施等)均由乙方自行负责，相关费用由乙方承担。除本合同另有约定外，若因甲方自身原因，造成乙方无法正常占有、使用物业的，甲方应在接到乙方书面通知后 30 日内排除妨碍；若逾期未排除或仍无法满足正常使用需求，乙方有权按实际无法使用的时间，要求相应减免经营费。

第九条违约责任

1、乙方未按本合同约定的时间提交合格履约保证金保函的，每逾期一日，应按履约保证金总额的 0.03%向甲方支付违约金。

2、如乙方逾期或未作清理交还物业的(包括逾期搬迁)，甲方有权对乙方在物业内的所有物品留置，乙方应按本经营合同终止当日经营费的标准向甲方支付逾期搬迁期间的经营费及每日按月经营费总额的 2%计付的违约金，直至乙方完全清偿之日止。若因乙方逾期交还物业造成甲方延迟向新租户交付的，乙方还应向甲方赔偿损失(包括但不限于经营费损失、第三方索赔、中介费、律师费、诉讼费、保全费等)，乙方逾期 30 天交还物业的，乙方已缴纳的履约保证金不予退还。属于甲方的设施和其他财产如有缺少或人为损坏，凡查明是乙方原因造成的，乙方应按折旧后的价格赔偿。乙方不缴清上述欠费，甲

方有权从留置之日起 60 天后按相关规定处置留置物，处置留置物所得款项优先用于抵偿乙方所欠甲方的相关款项；若有不足部分，甲方有权向乙方追偿，乙方不得拒绝。

3、乙方有下列行为之一的，甲方有权提前 30 天书面通知单方解除本经营合同，无条件收回物业，追收乙方所欠经营费、违约金及相关费用，且乙方应赔偿甲方因此遭受的一切损失(包括但不限于第三方索赔、律师费、诉讼费、保全费、行政处罚金、采取补救措施的费用)：

3.1、由于乙方原因致使物业被国家有关执法部门查封达 30 天以上的；

3.2、乙方有违反或不履行本合同的行为致使甲方造成损失或损害，在甲方发出要求乙方纠正该行为的书面通知后 15 天内未予纠正的；

3.3、乙方的生产经营活动违反相关法律、法规，遭受行政处罚或者停止营业的；

3.4、乙方在经营期间遇到特殊情况(如恶劣天气、火灾或台风等)，拒不执行中山市三防办及相关部门发布的各级应急响应内容规定的，同时拒绝服从甲方工作人员的安排(如甲方要求乙方立即停工停业，但乙方仍擅自生产的)；

3.5、乙方未征得甲方同意，未按本合同约定使用经营物业的；

3.6、乙方在物业上进行违法建设、乱搭乱建、堆放垃圾、焚烧垃圾等影响市容、环境卫生及消防安全的行为，应及时按照甲方或相

关行政主管部门指定的期限及要求进行整改，逾期未整改的，视为违约，甲方有权终止经营合同，甲方由此产生的费用及损失均由乙方承担，乙方因此而遭受的损失由乙方自行承担，不得向甲方追偿。

3.7、由于国家和当地政府的政策性调整或征用该物业，或对该物业进行改造及自然灾害而导致双方终止合同时，不作双方违约论处(乙方支付经营费至合同终止之日止)，双方互不作补偿，甲方退回乙方合同履行保证金(乙方无其他违约情形的)；若因前述情形涉及相关部门依法发放补偿的，按以下约定处理：属于乙方应得的补偿(包括但不限于搬迁费、设备损失补偿、停产停业损失补偿等)归乙方所有，属于甲方应得的补偿(包括但不限于物业本体征收补偿、土地相关补偿等)归甲方所有，甲乙双方均应配合对方办理补偿申领手续。届时，乙方接到甲方通知后必须无条件按甲方通知内容执行。

3.8、经营期内，乙方保证物业的完整性，确保不被侵占。甲方收回物业时，若物业被他人非法侵占，乙方负责按甲方要求的时限清退侵占人，将物业完整交还甲方，否则，乙方承担因管理不善而导致的一切经济与法律责任。

3.9 乙方经营范围需严格符合不动产权证载用途和控规、规划条件、建设工程规划许可证的要求，不得擅自变更为规划外用途，如乙方违反用途约定的，甲方有权单方解除《经营合同》、没收履约保证金，并要求乙方赔偿由此造成的损失。

第十条争议的解决

1、本合同的签订、效力、解释、履行和争议的解决，均适用中

华人民共和国的法律。

2、本合同履行过程中，甲、乙双方如发生争议，应协商解决；协商不成的，任何一方可向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十一条附则

1、本合同未尽事宜，甲、乙双方可在平等公平、互利互惠的基础上协商。

2、本合同书一式肆份，甲乙双方各执贰份。

3、本合同自甲、乙双方签字盖章后生效。

附件：拍卖成交确认书

甲 方(盖章):

法定代表人:

委托代理人:

乙 方(盖章):

法定代表人:

委托代理人:

合同签订地：广东省中山市东凤镇

签订日期： 年 月 日