

桐乡家居市场经营管理承包合同

甲方：_____

乙方：_____

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规之规定，经甲方对乙方前期工作的评估及甲乙双方多次友好协商，现就第二期桐乡家居市场经营管理及双方责任义务等相关事项，达成如下条款：

第一章 总则

第一条 承包事项：桐乡家居市场所有与经营管理和物业管理相关的事项。

第二条 承包经营方式：甲方在承包经营期内将桐乡家居市场的全部经营管理权承包给乙方，承包经营期间，乙方独立核算、依法纳税、自主经营、自负盈亏。

第三条 承包经营期间，乙方必须在承包经营许可范围内从事合法的经营活动，违者乙方承担全部责任。

第二章 承包期限与费用

第四条 承包期限 承包期限为 5 年，自 2023 年 5 月 1 日至 2028 年 4 月 30 日止。

第五条 履约保证金：乙方在签订合同后在的 5 个工作日内需缴纳合计人民币 _____ 给甲方作为履约保证金，在合同期满并清算结束后，

无息退还给乙方（若有应扣除款项，相应扣除后返还）。如乙方未按规定结清有关费用（水电费、电话宽带费、员工工资、补贴等）甲方有权拒退上述保证金，或从保证金中代乙方支付欠付款项。此处乙方需结清的费用包括但不限于支付甲方的承包款、违约金（如有）、赔偿金（如有）及本合同约定需由乙方承担的相关费用。若乙方在退租后15个工作日内未结清需由乙方承担的费用，视为乙方放弃退还上述保证金的权利。所有费用若乙方逾期未付，甲方有权在保证金中扣除，保证金不足以扣除的，甲方有权要求乙方在收到付款通知后的5个工作日内支付，并在扣除保证金后的7个工作日内补充履约保证金至_____，否则甲方有权提前解除本合同。

第六条 总承包款：为人民币_____（_____），其中第一年年承包款为_____，第二年承包款为_____，第三年承包款为_____，第四年承包款为_____，第五年承包款为_____。

第七条 付款方式 双方签订本合同后，按如下日期支付租金给甲方指定账户，小业主由甲方负责发放。（如遇重大节假日，春节自动顺延至节日结束后5个工作日内）。

	1月15日	5月15日	9月15日
2023年	/		
2024年			
2025年			
2026年			
2027年			
2028年			/

第八条 承包期间，所有与经营管理相关的全部费用由乙方承

担，（日常的易损件由乙方负责维保，易损件参考物业行业标准，费用由乙方承担）。公共设施设备，符合物业管理条例关于使用公共维修基金相关规定的，其改造、更换、大修应该按法规要求使用维修基金，并提前告知全体业主。

第三章 权利与义务

第九条 甲方的权利与义务：

9.1 在约定时间内收取乙方的承包款和履约保证金，按本协议约定的委托经营管理期限把商场经营管理权交付给乙方，目前已缴纳的保证金立即转成这一次的履约保证金。

9.2 监督乙方使用甲方资产、设备情况，如有乙方造成损坏，有权要求乙方修复或赔偿，乙方未及时修复或赔偿的，甲方可从履约保证金中扣除相应赔偿或修复金额（自然折旧损坏或不可抗力除外）。

9.3 保证资产所有权及真实性，无所有权、使用权纠纷，因出卖、抵押等产生的房屋权利纠纷由甲方及相关业主负责，同时乙方有权解除合同。（资产、设备清单见附件）。

9.4 尽量协力提供目前经营户资料、清单，并积极协助乙方做好相关的衔接工作。

9.5 承担本合同生效之前产生的债权债务及其他与乙方无关事项。合同期内，协力确保市场环境稳定有序。

第十条 乙方的权利与义务

10.1 乙方有权依照法律及合同，自主经营并自负盈亏。乙方在经营管理活动中产生的所有债权债务与甲方无关，经营管理中产生的全部费用由乙方承担。

10.2 按照合同约定，按时交纳应支付甲方的经营管理租金和履约保证金，以及各项税费。

10.3 在合同期内，乙方负有对承包范围内的所有房屋、场地、

设施设备等的检修、维护保养的责任。如属乙方损坏房屋结构，或因乙方管理不到位导致第三方对房屋造成损坏，或造成房屋质量事故等，由乙方负责维修并承担一切责任，而且应作出全部赔偿，赔偿费用未及时到位的，可在履约保证金中扣除。履约保证金不足扣除的由乙方补足。

10.4 乙方在合同期经营期内所产生的水、电、卫生费、垃圾清运费等产生的一切费用，均由乙方缴纳。

10.5 在合同期内乙方应合法经营，如发生严重污染、噪音或者其他人身以及环境的伤害，由乙方承担一切责任。

10.6 乙方不得擅自拆、改房屋结构，任何改房屋结构行为必须经过甲方书面同意，不得超出经营许可范围。

10.7 乙方在合同期内装修、添置的且可移动的设施归乙方，所有装修时对房屋的改动及依附于房屋且不可移动的装修、设施、设备（除双方另有书面约定外）归甲方所有，甲方不作任何补偿。

10.8 乙方必须严格按照消防安全操作流程制定用火、用电、用水的管理制度，不得存放危险品；如在合同期间发生违法案件、火灾事故、人员伤亡事故、财产损失等，以及所造成的经济损失和法律责任等由乙方承担。但对于乙方出于消防等重大基础设施安全隐患等因素向甲方提出的合理建议，书面告知甲方，甲方应予采纳，甲方负责落实整改。就商场安全工作，乙方要加强安全体系建设，法定代表为第一责任人；落实安全员排查隐患、落实资金定期整改；特殊工种持证上岗、特种设备按行业规定管理；对各种可能发生的突发性事故（疫情、火灾、停电、拥挤等等）做好应急预案并经常开展演练，甲方有时常监督检查的权力。

10.9 商场的保险由乙方根据自身经营性质自行决定是否投保。承保期内如发生危及甲方、乙方及其它第三方的人身及财产安全的事故，或造成财产毁损、财物被盗、人员伤亡的，由乙方赔偿并承担所有责

任，甲方概不承担任何责任。

10.10 乙方应积极有效的对家居广场进行经营管理，并成立专业的招商团队、管理团队，确保商场出租率和有序、有效运作，形成较好的市场口碑，未经甲方书面同意不得变更经营业态，未经甲方或相关部门要求，不得随意关停商场。否则甲方有权要求乙方整改，若乙方拒绝整改的，甲方有权单方随时解除本合同。

10.11 在合同期内，甲方确因国家建设、政策调整、政府需要或房屋产权变更需要终止本合同时，甲乙双方应提前友好协商一致解决，双方互不承担违约责任。

第十一条 合同期满因商业市场的特殊性，如乙方市场经营管理良好，合同履行良好，经销商满意度高，经综合评审结果合格后，在没有选聘产生出新的管理公司或者在同等条件下可以提前4个月与业委会续签下一轮的承包合同。

第十二条 本合同为五年，每一年度 4 月 1 日到 4 月 15 日为年度评审督导期，经营期内累计评审5次，评审团由甲方业委会发起。乙方需要向甲方对本年度的商场经营情况进行如实汇报（数据化），甲方会在 5 月 15 日前给予乙方客观、如实、公正的年度评审和督导，并出具书面函，通过评审督导合格后，乙方才能进行下一年度的继续经营。甲方对乙方的评审，直接可以视为下一年度乙方继续经营的主要考核结果，如果出现评审结果不合格的，甲方可以对乙方包括但不限于开具处罚金、限期整改等的措施，并且整改合格后才能继续经营，否则甲方可提前解除本合同。

甲乙双方关于评审督导重要约定：

如果出现重大违规已经无法通过整改和处罚来弥补甲方损失的，甲方可以终止乙方在该商场的经营权，并有权要求乙方补偿相关损失。具体评审督导项目参照评审附件。在评审督导期内乙方可以继续正常经营，如果甲方在规定时间内不能出书面的督导意见的，算

作甲方放弃本轮评审和督导，乙方可以继续经营。

第十三条 因乙方责任终止合同的约定

乙方有下列情形之一的，甲方可终止合同并收回房屋和经营管理权，乙方应向甲方支付相当于当年度承包 违约金，全额没收乙方缴纳的保证金，造成甲方其他损失，由乙方全额负责赔偿：

1. 未经甲方书面同意，将承包的桐乡家居市场商铺转租或部分转租、转让、转借、转委托给其他管理公司或其他公司的；
2. 擅自拆改承租房屋结构或改变桐乡家居市场房屋用途的；
3. 拖欠承包款累计达 1 个月的；
4. 利用承包的房屋进行违法活动的；
5. 故意损坏桐乡家居市场房屋的；
6. 未能通过甲方年度评审督导的；
7. 出现重大责任事故以及人身伤亡事故的；
8. 本合同约定或法律规定的其他甲方有权解约本合同的情形；

第十四条 提前终止合同

1. 合同期间，其中一方需要提前终止合同的，需提前5个月书面通知对方，经双方协商后签订终止合同书，在终止合同书签订前，甲乙双方须继续履行本合同。

2. 双方约定的合同期内无违规正常退出的，合同期间双方必须信守合同，任何一方单方面退出的，必须向对方交纳年度承包款的 15 % 作为违约金，有保证金需要扣除全额保证金。该“违约金”不包含正常的本合同约定应交付的履约金等。任何一方违约金交付完毕后，甲方可以收回该商场的经营管理权。

第十五条 不可抗力：因自然灾害、战争、疫情等不可抗力原因导致该房屋毁损和造成经营损失的，双方互不承担责任。但是因疫情等不确定性因素导致市场停业七天以上的（凭当地政府文件、通知、公告等），或其他如房屋产权被法院查封，拍卖导致后果的，

甲、乙双方应友好协商解决。

第十六条 其他 本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。双方若有争议应友好协商解决，协商不成，双方皆有权向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十七条 合同效力 本合同经甲乙双方签字盖章，并待乙方缴纳履约保证金后生效，本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行。

第十八条 本合同如有一方违约，守约方为维护自身权益，有权向违约方追偿的一切费用，包括但不限于律师费、诉讼费、保全保险费、鉴定费、差旅费、损失费等均由违约方承担。

第十九条 合同份数 本合同一式四份，甲、乙双方各执二份，均具有同等效力。

甲方（签章）：

乙方

代：

签订日期：2022年 12 月 4 日