

合同编号: 004

房屋委托经营管理协议

本协议双方当事人:

甲方: 周雅莹

身份证号(或营业执照注册号): 21122519670408304X

通讯地址: 辽宁省康平县两家子乡田家富堡村坑西组374

邮政编码: 110500

电话: 13347564287

乙方: 桂林民鑫物业服务有限公司

公司地址: 桂林市临桂区西城南路飞虎公园旁 邮政编码: 541199

电话: 0773-2219978

根据《中华人民共和国合同法》及有关法律法规, 甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上, 甲方决定将自己购买的位于桂林市临桂区西城南路飞虎公园旁(民鑫·珑林居项目名称) 8#幢 0902号房(以下简称“该房”)委托乙方经营, 具体委托事项约定如下:

第一条 委托经营场所

桂林市临桂区西城南路飞虎公园旁(民鑫·珑林居项目名称) 8#幢 0902号房。

第二条 委托经营期限

1、委托经营管理期限为 15年, 自 2017年 10月 01日起至 2032年 09月 30日止。

2、双方约定: 自 2017年 09月 01日至 2017年 9月 30日一个月内, 为开业准备期, 甲方不向乙方收取任何费用。

第三条 委托经营方式

甲方同意在本协议委托经营期限内将涉及该房经营管理的一切事项全部委托给乙方处理, 并同意以乙方(包括: 乙方, 乙方与他人合作、合资设立的公司、组织, 乙方转让本合同权利义务的承受者等)

名义从事该房经营管理的一切活动。

第四条 具体委托经营事项

委托经营期间：

1. 乙方自行确定、调整该房经营范围及经营模式，包括：自用，对外出租，经营宾馆、酒店、餐饮、娱乐等一切以房屋为场所的业务。
2. 乙方可对房屋进行：装修、编号、命名等与使用房屋有关的事务。
3. 甲方拥有房屋所有权，但已让渡部分权利给乙方以获得收益，因此，乙方独立处理一切与该房经营有关内外事务，甲方不得干涉。

第五条 本协议的生效条件

双方约定按下述第 2 种方式确定本协议的生效条件：

- 1、因甲方购买该房采用银行按揭方式，应在购房合同约定的期限内办妥银行按揭手续后生效。

如未能与银行办妥按揭手续的，应在购房合同约定的办妥银行按揭手续期限届满之日起 10 日内与 桂林民鑫房地产开发有限公司 办妥合同变更事宜，并付清余款后生效。

- 2、本协议自甲方付清桂林民鑫房地产开发有限公司购房款之日起生效。

第六条 双方权利义务

一、在该房委托经营时乙方以实物汽车方式及租金方式向甲方支付该房经营回报收益。

(一) 甲方签定正式购房合同并付清全部购房款(选择按揭付款的客户须付清首付款，且办理完毕银行按揭的相关手续)，凭购房合同原件、缴款收据、身份证到我公司指定车行选车并办理车辆贷款手续。

(二) 车辆型号 _____，金额 _____ 元整
(¥ _____)。贷款共 _____ 期，金额 _____ 元整
(¥ _____)。月还款金额为 _____ 元整
(¥ _____)，该还款项由甲方委托乙方将该房经营回报收益按

照月还款金额在还款之日前付入以下指定账户：

6212262103002920692

姜瑞芳

中国工商银行桂林临桂支行

(三) 乙方保证按上述约定的期限、金额、方式、地点向甲方支付该房经营回报收益至甲方车贷期满。之后至 2029 年 9 月 30 日止，乙方无需再向甲方支付经营回报收益。

(四) 自 2029 年 10 月 1 日起至 2032 年 9 月 30 日，乙方每月 15 日前向甲方支付租金收益为 壹仟肆佰叁拾叁元整 (¥:1433)。

(五) 车辆购置费、上户、保险、养路费、个人所得税及使用费等由甲方支付。

姓名: 姜瑞芳 , 账号: 6212262103002920692 ,
开户行: 中国工商银行桂林临桂支行 。

三、乙方保证按上述约定的期限、金额、方式、地点向甲方支付该房经营回报收益。

四、委托经营期间，甲方每年平日享受 7 天的免费入住权。

注: ①“平日”指元旦、春节、五一、十一假期以外的任意时间。 ②免费住房权可以赠送、转让使用，当年未使用不可累入下一年度。 ③免费住房天数一天不能超过 1 间房，如不能安排甲方所有的房屋，可以不低于甲方房屋面积、标准的房屋替代。 ④入住应当提前三天预定。

五、本协议有效期内，甲方可以将该房产权转让给第三人，但须提前通知乙方，在同等条件下乙方有优先购买权。乙方放弃购买权的，应在三天内通知甲方，否则视为放弃。甲方应将本协议内容书面告知受让该房的第三人，甲方应将遵守本协议的内容作为与第三人签订买卖合同的生效条件；本协议中甲方的一切权利义务将随之转让给第三人，第三人必须继续履行本协议且不得变更。

六、双方约定，在桂林民鑫房地产开发有限公司交付房屋时，甲方验收该房后，直接与乙方办理该房交接手续。

甲方同意乙方在该房交付前提前进场做各种经营准备工作。

七、在委托经营期间，乙方可以根据市场需求对商业业态布局及

建筑内部格局将该房调整及改造。

八、甲方应积极配合乙方的经营管理活动，为乙方提供一切正常经营活动所须的条件；委托经营期间一切经营活动均由乙方以自己的名义进行，由此产生的后果均由乙方承担，甲方不得干涉乙方的经营活动。

九、因该房经营管理活动所产生的各项税费，乙方依法为纳税义务人的，全部税费由乙方承担；甲方就委托经营所得款项而产生的各项税费，甲方依法为纳税义务人，由甲方自行承担。

十、在委托经营期内，该房属甲方所有，乙方无处分权。乙方除对该房实行正常经营活动外，不得进行转让、抵押等侵犯该房所有人权利的行为。否则，必须承担相关的经济责任和法律责任。

十一、协议约定委托经营期限届满后的处理原则：

1、本协议委托经营期限届满，如甲方有意继续委托他人管理甲方上述物业，乙方在同等条件下有优先权。

2、本协议委托经营期限届满，双方无意继续合作，则乙方按本合同约定将该房交付甲方，甲方同意乙方以协议到期时该房实际装修、装饰及设施的实际状况将该房交付甲方。如甲方逾期收回该房的，乙方不承担任何责任。若甲方自行经营或自行转租，甲方或承租方经营的业态须与市场业态一致并服从业主委员会（或物业服务公司）的统一管理。

第七条 违约责任

一、顾及该房委托经营的连续性，甲乙双方不得擅自变更、解除、提前终止本协议；如有违反本协议的，违约方应支付对方违约金为该房屋的实付总价款；造成损失的，按实赔偿，赔偿后双方继续履行本协议。

二、甲方对支付经营回报收益时间有监督提醒义务：在本协议约定支付经营回报收益日或收益之日后起的5日内，经甲方提醒乙方仍未向甲方支付该房经营回报收益，则乙方于规定提醒日的第六日起向甲方支付违约金，根据逾期付款时间，每日按该房经营回报收益欠付

金额的 1%向甲方支付违约金。逾期超过十天的，每日以 2%支付，直至支付清经营回报收益款截止。

三.因第三人就甲方房屋主张权利或有其他任何妨碍乙方正常使用该房屋的情形时：

(一) 乙方未能正常使用该房屋时间在三个月内时，甲方除赔偿乙方的预期利润（按 3000 元/月计）外，应赔偿因此造成的乙方所有损失，同时乙方保留追诉的权利，期间乙方无需向甲方支付经营回报收益，直至妨碍被排除；

(二) 乙方未能正常使用该房屋时间超过三个月时，乙方可解除合同，甲方除应当退还已收取的全部经营回报收益，还需赔偿乙方所有损失：包括但不限于员工工资、装修费用及折旧、预期利润（按剩余委托经营管理期间 3000 元/月计）。

第八条 遇不可抗力或不可归责于乙方原因而造成的该房损坏或灭失，乙方应及时向甲方说明情况，乙方对此不负修复或赔偿责任。

第九条 本协议发生的争议，由双方协商解决。协商不成，任何一方均有权向该房所在地的人民法院起诉。

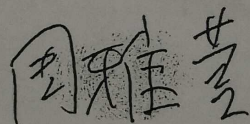
第十条 本协议未尽事宜，须经协议双方共同协商作出补充约定，所及事项以最后补充约定内容为准。

第十一条 本协议一式三份，甲方一份，乙方执两份，均为原件，协议经双方签字盖章后成立。

第十二条 甲方确认其联系方式为：

如以上联系方式有变更，甲方应当及时书面告知乙方，否则视为乙方已履行全部通知义务。

甲方：



乙方：桂林民鑫物业服务有限责任公司



2016 年 月 日

2016 年 月 日