商铺委托管理合同

甲方（委托方）： 湖北十堰农村商业银行股份有限公司

乙方（受托方）：

为加强国有企业国有资产管理，规范经营性资产的操作，避免闲置资产损失，确保国有资产保值增值，落实资产监管责任，委托方、受托方特签订本合同：

**一、委托管理的资产**

本次委托管理的资产位于 十堰市张湾区汉江中路80号1栋2-2号等28处房产 ，用途为 商业、办公 ，建筑面积 4676.65平方米 ，（指标与本协议不一致的以房产登记证为准），经双方协商达成一致：甲方将上述商铺交由乙方全权管理。乙方自本合同签订之日起15日内一次性支付甲方费用 元/年（按拍卖成交价），合同签订之日乙方向甲方缴纳年费用（拍卖成交价）的8%作为保证金即 元，本合同一年一签定，本合同自 年 月 日至 年 月 日止，合同到期后续签订。委托管理期限五年，该委托管理期不可撤销，且不因产权变更而受影响。

**二、委托方的权利及义务**

1. 委托方本次委托管理的资产为没有产权纠纷和争议的资产；如权属有争议的则有委托方在争端解决后再行委托。
2. 委托期间，因地方政府执行国家规定征收房屋用地方面的土地使用税时，甲方有权单方面根据纳税额相应增加租赁费，乙方应予以同意。
3. 甲方所提供给乙方的本合同约定之租赁房屋符合安全使用的条件。交接验收时双方共同参与，如对装修、器物等硬件设施、设备有异议应当场提出，当场难以检测判断的，应于十五日内以书面形式向对方提出主张，无书面主张的视为无异议。
4. 委托管理期满不再续签或乙方原因致使合同解除的，甲方有权收回出租房屋，乙方应将承租房屋及甲方提供的设施、设备于租赁期满或经甲方通知解除之日起的　三　日内交还甲方。
5. 合同期满不再续签或因乙方原因致使合同解除或双方协商一致同意提前终止合同的，依附于房屋的装饰装修、不动产归甲方所有，乙方不得拆除和破坏，且甲方不给予任何补偿，因乙方拆除或破坏给甲方造成损失的应承担赔偿责任。
6. 在本合同有效期内，甲方不得以任何形式参与商铺的经营管理活动，不与商户针对商铺签署任何形式的协议或文书，不因自身债务或责任影响商铺的托管经营。甲方同意乙方对该商铺所对应的公共空间、场地、广告位、公共部位进行统一管理使用，甲方不得提出其他任何权益主张。

**三、受托方权利及义务**

1.托管期间，乙方享有对受托商铺完全自主经营、租赁、管理的权利，甲方将基于该商铺的相关权利均委托乙方管理， 包括但不限于经营权、管理权、业 主投票权，其他事项的决定权等。乙方有权对托管经营的商铺统一管理、统一商业形象、统一招商、统一营销活动等，并制定相关的管理制度。

2.租赁期间，乙方应按相关规定按时间向有关单位交纳以下（包括但不限于）应由乙方自行承担的费用：

（1）水、电、气、暖等能源费用。

（2）环境、卫生、道路、物业、治安、消防等相关费用。

（3）出租房屋自用部位、自用设施设备的维修维护费用。

（4）出租房屋共用部位、共用设施设备，因为乙方原因损坏的维修维护费用；

（5）其它应由乙方承担的费用。

乙方保证，对上述自行承担的费用，在租赁期满时，不存在任何拖欠及纠纷行为，如因乙方原因，给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方全额赔偿。

3. 乙方应合理使用所承租的房屋及其附属设施。不得损坏原有建筑设施，如因使用不当造成房屋及设施损坏的，乙方应立即负责修复或赔偿甲方经济损失；

4. 乙方对承租房屋进行装饰装修，在施工前必须经甲方书面同意，并按规定办理有关手续，未经审批办理手续，不得施工。用作经营的房屋还必须按规定到消防主管部门办理消防建审、验收、开业（使用）等有关手续，未按规定办理消防审验手续的，不得开业经营；

5. 乙方不得改变承租房屋内（外）部的结构，凡设置对房屋结构有影响的设备设施，设计规模、范围、工艺、用料等方案必须事先征得甲方的书面同意后方可施工；

6. 乙方在承租房屋周围（包括房屋上部），不得乱搭乱建。凡乙方需在承租房屋周围（包括上部）或临街立面增设临时设施项目和广告牌，必须事先征得甲方的书面同意，并报经城管、规划、消防、环保等部门批准，方可允许按批准项目范围施工；

7. 乙方不得在承租房屋内生产、存放易燃、易爆、有毒或危险化学物品等对周边环境有影响的物品，不得利用承租房屋进行违法活动，不得从事有危害房屋安全和扰民的经营活动；

8. 未经甲方书面同意，乙方不得将该委托权转让第三方；

9. 乙方对所承租房屋在使用期间的综治、环保、消防、安全责任负责。

10.在合同有效期内，如甲方欲将该商铺产权转让，乙方在同等条件下有优先购买权，出售时甲方须提前两个月书面通知乙方，乙方应在接到甲方书面通知后30日内书面答复甲方。若乙方未在30日内书面回复，视为放弃优先购买权。此时，甲方可以将该商铺产权转让给第三方。

11.若甲方委托经营给除乙方外的第三方。乙方有权追究甲方的责任（包括 但不限于要求甲方承担给乙方造成的直接损失、间接损失、可得利益损失、处理争议的费用、律师费用等）。

12.乙方将所持商铺转让给第三人的，交易双方应持身份证明文件、转让协议，等材料到 甲方管理处登记。未进行登记备案的，乙方承担因此产生的法律责任。

**四、房屋续租及转让**

1、合同期满，甲方保证乙方在同等条件下对该商铺的优先承租权，续租的相关协议由双方协商确定。乙方若放弃继续租赁，乙方将商铺按届时现状交还甲方，甲方应当在期满30日内办理交接，逾期视为已无争议交接完毕。甲方委托乙方管理期间，经营收益归乙方所有。

2、租赁期间，甲方有权依照法定程序转让该房屋的所有权，房屋所有权转让后，本合同对新的房屋所有人和乙方继续有效。

**五、房屋的收回**  
1、租赁期满不再续签或乙方原因致使合同解除的，甲方有权收回出租房屋，乙方应将承租房屋及甲方提供的设施、设备于租赁期满或经甲方通知解除之日起的　三　日内交还甲方。合同期满不再续签或因乙方原因致使合同解除或双方协商一致同意提前终止合同的，依附于房屋的装饰装修、不动产归甲方所有，乙方不得拆除和破坏，且甲方不给予任何补偿，因乙方拆除或破坏给甲方造成损失的应承担赔偿责任。

2、乙方交还甲方房屋时，应当保持房屋及设施、设备的完好状态，不得留存物品或影响房屋的正常使用。合同终止或解除后三日内乙方必须清理移走留存的物品，约定时间内未处理的，视为乙方放弃其权利，甲方有权任意处置，且不向乙方补偿或赔偿任何费用，在甲方未将乙方放弃权利的物品作为垃圾处理掉而是给以找地存放的情形下，乙方应按照日200元的标准向甲方支付存放费用。

**六、违约责任**

在合同有效期内，任何一方都不得无故终止合同。

1、甲、乙双方应全面履行本合同，任何一方不履行本合同约定的义务，应当承担违约责任赔偿损失（包括但不限于直接损失、间接损失、可得利益损失、对第三人责任、处理争议的费用、律师费用等）

2、因甲方原因导致乙方不能托管经营至合同期满的，构成违约，甲方应向乙方承担违约责任， 包括但不限于： 由甲方支付剩余合同期限内乙方经营或其第三人经营所获得的收益，但甲方承担的违约责任不得超过乙方的实际损失，不能超过甲方在剩余租期的租金收入。

3、当甲方认为乙方的任何作为或不作为对甲方的托管经营造成或可能造成不利影响时，甲方有权终止合同，   
4.非因乙方的过错而引起的爆炸、地震、或其他不可抗拒力原因给甲方及其商户造成损失， 乙方不承担任何责任。

5、若乙方拖欠甲方租金超过90天，甲方有权单方面解除合同，并向乙方追索拖欠的租金。因乙方拖欠租金而解除合同的，甲方不用向乙方承担违约责任。  
  
**七、免责条件**

1、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

2、因国家或省市有关政策和规划需要拆除或改造该租赁房屋，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，不足整月的按天数计算，多退少补。

4、不可抗力系指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

5、因情势变化引起的合同不能履行的其它情形。

本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。  
  
**八、争议的解决及其他**  
本合同在履行中发生争议，双方应协商解决，协商不成的向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

**九、其他约定事项**  
1.房屋租赁期间，乙方招用劳动者及产生的任何劳动争议均与甲方无关。  
2.出租房屋共用部位、设施设备损坏，甲方尽到维修义务后不承担乙方任何损失，乙方不及时报修，引起的损失自行承担；乙方自行维修的，产生的全部费用由乙方承担。

3.在乙方拖欠甲方房租且甲方解除合同的情形下，甲方有权将乙方留在出租屋内的物品进行留置，抵扣房租。

4.乙方必须如实填写基本信息，如有变更须及时书面通知甲方，甲乙双方之间可通过短信、电话留言、微信、电子邮件等方式进行信息传递，甲方的告知信息通过合同载明的任一联系方式发送给乙方合同写明的联系人即视为有效告知。

5.因一方违约，另一方实现其权利的费用（包括但不限于律师费、差旅费、鉴定费、保全费等）由违约方承担。

本合同自双方签订之日起生效，本合同一式两份，甲乙各执一份。

甲方：（盖章） 乙方：（盖章）

年 月 日 年 月 日