

# 委托经营管理合同

委托方：

受托方：

签订日期：

# 委托经营管理合同

委托方：\_\_\_\_\_（以下简称甲方）

身份证号：

地 址：

受托方：济南利尔雅酒店管理有限公司（以下简称乙方）

法定代表人：

地 址：

本合同甲乙双方提供的地址为约定的通讯地址，任意一方地址若有变动应当以书面形式提前七日通知另一方，否则视为未变动，任何文书一经邮寄到本合同双方提供的地址视为送达。

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规的规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，经充分协商一致，现就甲方将已出资购买的本合同所指房屋委托乙方经营事宜订立本合同，以兹甲乙双方共同信守。

## 一、房屋基本情况

甲方自愿将自己名下位于济南市天桥区济泺路与标山南路交汇处东行 100 米金科澜山公馆项目 S1 商务办公\_\_层\_\_室商品房（以下简称“该房屋”）委托乙方经营管理。甲方委托乙方经营管理的房屋，甲方同意由乙方按照拟经营酒店精装修标准提供房屋的装修,以满足乙方经营需要。

**二、甲方自愿在合同期内将该房屋委托乙方经营管理，具体经营管理方案由乙方负责规划实施，甲方无权干涉。**

## 三、委托期限

除非甲乙双方按本合同的约定情形提前终止本合同书，本合同书所约定的委托经营管理期限为自 2020 年 4 月 26 日起至 2026 年 8 月 1 日止。双方约定 2020 年 4 月 26 日起至 2020 年 7 月 31 日为装修试运营调整期，不计算管理收益。甲方未能于 2020 年 4 月 26 日前向乙方交付房屋的，双方约定的经营管理期限顺延。

鉴于乙方在甲方购买该房屋前已作为承管人管理该房屋，甲乙双方一致确认：自本合同签订之日即视为甲方已将该房屋交付乙方经营使用。乙方支付管理收益的起算时间为 2020 年 8 月 1 日，在此日期之前乙方不向甲方交纳管理收益，但使用该

房屋所发生的水、电、物业费、税款等各项费用均由乙方承担。

本合同期满，乙方对托管房屋拥有同等条件下接受托管经营管理的优先权，双方协商并达成一致意见的，重新订立委托经营管理合同。若合同期满甲方不再继续托管的，需提前3个月书面通知乙方。

#### 四.经营管理收益标准及支付方式

(一) 计算方式：

乙方向甲方缴纳的委托经营管理费用为\_\_\_\_\_元/月（大写：人民币\_\_\_\_\_）。并赠送其它的消费权益。

房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	月租金 (元) 1-3 年	月租金 (元) 4-6 年 上浮 5%	入住代金券 (元) /年
1	62.03	3000	3150	3600
2	38.22	2200	2310	2400
3	38.22	2200	2310	2400
4	46.99	2600	2730	3600
5	46.99	2600	2730	3600
6	46.99	2600	2730	3600
7	46.99	2600	2730	3600
8	46.99	2600	2730	3600
9	46.99	2600	2730	3600
10	46.99	2600	2730	3600
11	46.99	2600	2730	3600
12	46.99	2600	2730	3600
13	46.99	2600	2730	3600
14	34.65	2200	2310	2400
15	34.65	2200	2310	2400
16	32.91	2200	2310	2400
17	32.91	2200	2310	2400
18	36.23	2200	2310	2400
19	37.77	2200	2310	2400
20	68.14	3400	3570	3600
21	66.77	3400	3570	3600
22	49.21	3000	3150	3600
23	51.64	3000	3150	3600
24	56.73	3000	3150	3600
25	66.22	3400	3570	3600
26	46.99	2600	2730	3600

27	46.99	2600	2730	3600
28	46.99	2600	2730	3600
29	46.99	2600	2730	3600
30	46.99	2600	2730	3600
31	46.99	2600	2730	3600
32	46.99	2600	2730	3600
33	46.99	2600	2730	3600
34	97.22	5000	5250	6000
35	77.36	3700	3885	6000

注： 每年赠送甲方相应金额酒店入住代金卡，每次消费可使用最高 100 元金额，代金卡只对利尔雅酒店专用，最终解释权归酒店所有。

上述租金按月支付，首期租金在合同签署且房屋符合约定条件前提下于 2020 年 8 月 30 日之前支付，其余各期租金乙方于每月 25 日—30 日通过银行转账的方式将本月租金支付给甲方。

(二) 乙方按照合同所约定的时间内采用第(2) 种方式支付管理收益：

(1) 现金方式

(2) 银行转账方式：乙方将管理收益转至甲方提供的下述银行账户视为支付完毕。

甲方账户名：

开 户 行：

账 号：

甲方提供的银行账号为约定的收款账户，若有变动应当以书面形式提前 7 日通知乙方，否则乙方将管理收益转至上述账户视为支付完毕，由此造成的一切后果由甲方承担。

#### 四、软装费用约定

1、乙方按 20000 元/套（大写：贰万元整）收取产权人相应房屋软装费用。

2、产权人购房签约当日，与乙方签署《委托经营管理合同》，乙方收取产权人 5000 元（大写：伍仟元整）做为酒店托管定金。

3、交房当日，产权人向乙方补齐剩余软装费 15000 元（大写：壹万伍仟元），产权人迟延延期交房或延期补齐剩余软装费用的，配套免租期顺延，租金起算日期相应顺延，且甲乙双方不承担任何责任。

4、甲方应确保在开发商寄发交房通知后最迟 15 日内，将符合乙方标准的托管物业交付乙方，若在 15 日内未能将物业交付于乙方则视为甲方违约，已支付酒店托管定金不予退还。

## 五、其他费用

乙方承担费用：

5.1.1 水费

5.1.2 电费

5.1.3 物业费

5.1.4 燃气费

5.1.5 暖气费

5.1.6 宽带月费

5.1.7 有线电视月费

5.1.8 乙方标准床品和巾类配备的购置费及布草洗涤费用

5.1.9 营业易耗品消耗

5.1.10 租赁物业广告费用

5.1.11 服务人力成本

5.1.12 其他经营活动产生的费用

甲方承担费用：

5.2.1 物业房产等政府税费。

5.2.2 其他非经营活动产生的费用。

5.3 上述费用双方另有约定的，双方按约定承担。

5.4 向乙方交付租赁房屋前，甲方须结清该房屋交付前产生的所有相关费用，包括但不限于物业管理费、电费、水费、天然气费、有线电视收视费和宽带使用费等。

5.5 甲方同意乙方对包括智能取电开关在内的房屋设施进行必要的改装，费用由乙方承担。

## 六、房屋装修、维护及维修

### （一）关于装修的规定

乙方有权利按照需要对房屋进行装饰装修，装修应严格按照政府部门（特别是消防部门和质检部门）的要求进行，装修方案应报送相关部门审核，装修活动不得破坏该房屋的主体结构，在不破坏主体承重的条件下可根据酒店需求进行合理隔断及改造（乙方进行的硬装改造费用由乙方自行承担）。装修期间，乙方应承担诸如水电费、垃圾清运费等所有因装修活动而产生的费用。

（二）房屋租赁期间，因房屋附属设施（含公共区域设施）自然折旧或故障以及小区建筑、物业管理、房屋装修等原因造成损坏需要维修或重置的，甲方负责实施。

## 七、甲方权利及义务

（一）甲方承诺该房屋无抵押、无查封并且不存在第三人就该房屋向甲方行使权利等其他权利瑕疵。非因乙方原因导致乙方无法正常管理经营本合同项下约定房屋的，乙方有权随时通知甲方解除本合同，甲方应当按照两个月委托经营管理费的标准向乙方支付违约金。

（二）甲方有权对于托管期间不利于该房屋安全、持久利用的状况，提出整改要求。

(三) 委托管理期内, 甲方负责督促物业公司维修、养护公共设施部分, 促使其保持正常运作状态。

(四) 甲方在合约期内若要转让该房产, 同等条件乙方有优先购买权, 若第三方购买, 必须保证合约的继续履行, 否则视为甲方违约, 甲方按照本条第(一)款约定赔偿乙方各项损失。

## 八、乙方权利及义务

(一) 乙方在本合同期内, 乙方自行管理、依法纳税, 并严格遵守中国的各项法律、法规, 否则乙方必须承担由此引起的一切法律责任。

(二) 乙方有义务按本合同约定的时间、方法按时缴纳各项费用, 包括但不限于委托管理收益、水电费、物业管理费等费用。

(三) 乙方须按照约定的或通常的使用方法使用房屋及附属设施, 并对房屋及附属设施予以妥善的日常维护。合同终止时, 对于房屋及附属设施正常使用而产生的损耗、老化、折旧, 因不可归责于乙方的事由, 乙方不承担任何赔偿或补偿责任。

## 九、合同解除

(一) 经甲乙双方协商一致, 可以解除本合同。

(二) 因不可抗力导致本合同无法继续履行的, 由双方决定是否解除本合同。

(三) 乙方有下列情形之一的, 甲方有权单方解除合同, 收回该房屋:

- 1、无理由逾期 10 日支付管理收益, 经甲方书面催收后 5 日内仍不支付的;
- 2、利用房屋从事违法活动。

(四) 甲方有以下列情形之一的, 乙方有权单方解除合同, 并且要求甲方返还已付管理收益并赔偿乙方一切损失, 包括但不限于直接损失、间接损失、律师费、诉讼费等。

- 1、该房屋存在权属争议。
- 2、该房屋存在质量问题导致乙方无法正常经营管理的。

## 十、违约责任

1. 托管期间双方必须信守合同, 任何一方违反本合同的规定, 违约方须向守约方支付两个月委托经营管理费作为违约金, 并承担由此给对方造成的全部损失。

## 十一、合同争议的解决办法

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，依法向该房屋所在地的人民法院起诉。

## 十二、补充协议及附件

在本合同书执行过程中，甲乙双方如出现本合同书未涉及事宜，双方可另行签订补充协议。本合同书的所有附件作为本合同书不可分割的部分，具有同等法律效力。签约各方对本协议含义认识一致并自愿签订本合同。

此合同一式二份，甲乙双方各保留一份，甲乙双方签字确认后即刻生效。

甲 方： \_\_\_\_\_

乙 方： \_\_\_\_\_

联系固话： \_\_\_\_\_

联系固话： \_\_\_\_\_

手机号： \_\_\_\_\_

代表人及电话： \_\_\_\_\_

签约日期： \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日