

经营权流转合同



承租方（甲方）：

出租方（乙方）：南昌市红谷滩区红角洲管理处黄佩村村民委员会

鉴于南昌市红谷滩区红角洲黄佩村\_\_\_\_\_村级产业（下称“村级产业”）已于2024年 月 日进行流转公开竞价，经过公示、公告、竞价，甲方以最高价 元/月竞得村级产业承租权。现甲乙双方根据《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》及其他有关法律法规规定，订立本流转合同，以资信守。

**第一条 流转标的物的概况**

1、流转经营权的村级产业为\_\_\_\_\_，坐落在红谷滩新区\_\_\_\_\_，面积\_\_\_\_\_平方米。

2、该村级产业属于商业楼，产权证书已办理，甲方对此知悉并予以认可，甲方提供身份证或营业执照复印件作为本合同附件。

**第二条 流转标的物的用途**

1、双方承诺：乙方承诺村级产业产权为其所有，并愿依本协议的条款及条件流转村级产业经营权，甲方承诺已知悉所有现状，愿意依本协议的条款及条件流转村级产业经营权。

2、村级产业使用用途：甲方作为商业等合法用途使用。除双方另有约定外，甲方不得任意改变村级产业用途。

**第三条 流转期限**

1、流转期限为\_\_\_\_\_年，自202 年 月 日至20 年 月 日止。

2、装修期\_\_\_\_\_个月，自202 年 月 日起至202 年 月 日止，装修期包含在流转期限内。装修期免流转金，装修期1个月的，在第一年度第一个月减免；装修期2个月，在第一年度第一个月和第二年度第一个月分别减免。如发生非甲方原因提前解除合同的，免租期取消，

乙方应在收到甲方通知后 3 日内补足租金。

#### 第四条 流转金、履约保证金及相关费用

1、流转金标准：该村级产业流转金按本次竞得价以人民币 元 /月标准计算，且每年租金在上一年度基础上递增 元/年

(1) 第一年流转金为 元

(2) 第二年流转金为 元

.....

2、履约保证金为人民币 万元，在流转期限内如因甲方违约导致乙方从履约保证金中扣除相应款项时，甲方应及时补足履约保证金。

3、电费、水费按相关部门规定的商业用电、用水价格收费，由甲方自行支付。

4、商铺的水、电目前是正常国家标准容量配备，如甲方用电、用水需扩容，则由甲方自行扩容，一切费用由甲方自行承担，乙方不承担任何费用。

5、物业管理费由甲方直接向物业管理公司缴纳。

6、在流转期内，如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用该村级产业有关费用，均由甲方支付。

#### 第五条 付款方式

1、实行先付后用原则，流转金每 (季度/年度) 支付一次，甲方应在本合同签订当日支付当前三个月的流转金以及合同履约保证金，之后的流转金由甲方于每季度起算日前 10 日内支付给乙方。

2、甲方应在本合同签订当日支付 6 万元合同履约保证金给乙方，在合同期满后 10 个工作日内扣除应付乙方的各项费用（如有）后无息返还。

3、流转金以人民币计算，以银行转账方式支付。甲方应当将流转金支付至乙方指定的收款账户，账户信息如下：

开户名：南昌市红谷滩区人民政府红角洲街道办事处

开户行：江西银行绿茵路支行



账号：7919 1636 1206 666

## 第六条 甲方的权利与义务

- 1、甲方享有流转标的物的经营权，不承担自然损耗的赔偿责任。
- 2、甲方在不破坏标的物主体结构的基础上，经乙方书面同意后有权根据经营的需要对其进行装修，乙方将配合甲方办理相关手续（国家政策允许范围内）。
- 3、因流转期内产生的营业等税费，全部由甲方承担。
- 4、在流转期内，因甲方经营所产生的水、电、卫生费、物业管理费、日常维修费、税收及债权、债务等均由甲方自行承担。
- 5、甲方必须在法律法规许可的范围内合法经营，不能用于从事各种非法活动。如因经营管理不善造成财产损失或人员伤亡，甲方承担全部责任。
- 6、村级产业门前三包由甲方负责。
- 7、甲方不得将村级产业流转（或转租）给其他任何第三方。
- 8、如因国家政策原因甲方不能经营，甲乙双方无条件解除合同，乙方不赔偿甲方任何装修损失。甲方也不支付乙方违约金。

## 第七条 乙方的权利与义务

- 1、乙方保证流转给甲方的村级产业（标的物）用于商业经营，流转期内不得再追加流转金。
- 2、流转期满，乙方有权按时收回甲方经营权，甲方添置用于经营的所有可以移动和拆除的设备归甲方所有，并按时搬出。超出流转期未搬出的，乙方有任意处置权；消防、水、电设施设备和不能移动、拆除的装修物，均归乙方所有并由乙方处置，甲方不得再次转让、移动、拆除和毁坏。
- 3、在流转期间，甲方必须爱惜并保护标的物及其附属设施（如有），如因甲方使用不当造成的损坏或故障，应由甲方负责进行维修，费用由甲方承担。
- 4、如因甲方装修不当，造成房屋结构有影响或影响建筑安全，甲

方必须对造成的后果负全责，因此对原装修及设施造成的损失，应修复和赔偿。

5、在交付时发现流转标的物主体结构存在缺陷，危及安全，需要维修的，由乙方负责维修好后交付甲方使用。

### **第八条 流转标的物的使用与维修**

1、甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除本合同，甲方同意按本合同第九条第一款赔偿：

(1) 未按约定期限交付流转金。逾期超过 15 日的。

(2) 流转期内，未经乙方书面同意，擅自改变流转标的物的主体结构或用途，经乙方书面通知，在限定时间内仍然未修复的。

(3) 在流转期内，甲方擅自将标的物进行抵押、担保、转租或变卖的。

(4) 从事非法经营及违法犯罪活动的。

2、乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同，乙方同意按本合同第九条第一款赔偿：

(1) 乙方不交付或迟期交付流转标的物超过 30 天的。

(2) 因乙方原因造成甲方无法正常营业超过 30 天的。

(3) 流转标的物主体结构存在严重问题，危及安全的。

(4) 因乙方干扰甲方经营的。

3、在流转期限内，有下列情形之一的，双方均可变更或解除合同：

(1) 甲、乙双方协商一致，书面变更或解除合同。

(2) 流转期间，因政策原因，标的物被征收、拆迁，流转金按实际使用营业时间计算收缴，甲方应无条件按乙方要求交还村级产业，甲方的装修或其他经济损失乙方不予补偿。

(3) 因其他不可抗力的因素造成房屋及附属设施损坏，致使本合同客观上不能继续履行的。

### **第九条 违约责任及赔偿**

1、本合同除正当解除外，如因一方违约造成合同解除，违约方应





支付当年度流转金总额 30%的违约金，如违约金不足以弥补对方损失的，还应补足。

2、流转期满，甲方应如期交还流转标的物，如甲方逾期交还，甲方要按本合同第四条约定的流转金标准双倍支付逾期期间的流转金。

3、流转标的物交还时，甲方应保持标的物建筑主体结构完好，设施，设备处于正常使用状态，如有毁坏，按乙方选定评估机构确定的评估损失照价赔偿，评估费无条件由甲方承担。

4、甲方逾期支付流转金的，每逾期一天应按当年流转金总额千分之二向乙方支付违约金。

5、违约方除应按本合同支付违约金、赔偿款外，还应承担守约方维权所支出的诉讼费、律师费、鉴定费、仲裁费、异地差旅费等等所有损失。

#### 第十条 争议解决及其他

1、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款与本合同具有同等法律效力。

2、甲、乙双方如发生争议，可协商解决，协商不成的可向本合同村级产业所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

3、本合同自双方签字、盖章后生效。

4、本合同一式六份，甲、乙双方各执贰份，上级管理部门、交易平台各备案一份，具有同等法律效力。

(以下无正文)

(本页为签署页)

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

授权代表（签字）：

授权代表（签字）：

电话：

电话：

签约日期：

签约日期：

签约地点：

签约地点：