附件四：

运营管理合同条款及格式（模版）

甲方（招商方）：

营业执照统一信用代码 ：

联系人：

联系电话：

乙方（运营管理方）：

身份证号/营业执照统一信用代码 ：

联系人：

联系电话：

根据中华人民共和国现行相关法律法规的规定，甲乙双方本着平等合作、互惠互利的原则，经协商一致，甲方将合法管理的张坝林川园场地（以下简称该项目）承包给乙方运营管理，并就相关事宜达成如下协议：

一、 资产的基本情况

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 资产坐落地址 | 面积 | 结 构 | 使用性质 | 经营业态 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

乙方在承包甲方上述资产前，已实地勘察，并对该资产现状和使用功能充分了解和知情（包括但不限于该资产目前的使用和功能方面存在的缺陷、资产的建造时间、资产的建构情况等在内），并自愿有偿运营管理该资产，并承诺按本合同约定的资产使用用途及经营项目合法经营。

二、资产现状

甲方已告知该项目存在的问题和瑕疵，并以该项目现状交付给乙方。乙方已知悉并接受该项目存在的问题和瑕疵，负责修缮、改造升级和完善相关手续，承担由此发生的一切费用。乙方亦不再以该场地存在的问题和瑕疵作为法律事由，向甲方主张任何权利，包括但不限于不履行合同、解除合同、要求赔偿等。

三、经营业态

在国家法律法规政策许可范围内，运营集商务聚餐、宴席庆典、会务活动、演绎表演于一体的多功能文化餐饮服务业态。

（一）乙方在合同签署后3个月内按双方确定的改造方案完成升级改造投资及施工。乙方的升级改造应符合甲方的要求，在不违反该项目要求及法律法规的前提下乙方自主经营、自负盈亏。

（二）乙方承诺在上述时间内完成升级打造、设备设施投入、人员选聘、资质证件办理等，未完成或中途不履行承诺的，甲方有权单方解除合同并不予退还已交纳的运营管理费及履约保证金。

（三）甲乙双方签署合同前，双方拟定的合同提交泸州市江阳区公证处进行公证，公证费由乙方先行支付，合同执行中有违约的，由违约方承担；如果双方均未违约的，合同期满后，由甲方支付给乙方。

四、运营期限

（一）运营期限为9年，自 年 月 日起至 年 月 日止。给予装修及市场培育免租期6个月，第一年给予3个月，第二年给予3个月。

合同执行期间，任意一期租金缴纳违约的，则取消享受装修及市场培育免租期，并向张坝公司补缴已享受的免租期间的租金

（二）运营期限届满，甲方有权收回该场地，乙方应恢复原状或按照甲方要求于运营期限届满后十日内完好、整洁交还甲方，具体见第九条（四）款。

（三）合同期满，乙方无违约行为的，享有优先续约权，运营管理费双方另行协商。如乙方合同到期后有其他国有资产管理法规或甲方国有资产管理规定实施，以新法规或管理规定要求执行。

五、运营管理费及缴纳方式

（一）运营管理费（即场地使用费）：场地使用费起付标准为XXXX元/年（含税，含装修及市场培育免租期），第三年起每两年按照5%的幅度进行递增，具体场地使用费计付如下：

2024年X月XX日至2026年X月XX日，场地使用费XXXX元/年（含税，含6个月装修及市场培育免租期）；

2026年X月XX日至2028年X月XX日，场地使用费XXXX元/年（含税）；

2028年X月XX日至2030年X月XX日，场地使用费XXXX元/年；

2030年X月XX日至2032年X月XX日，场地使用费XXXX元/年；

2032年X月XX日至2033年X月XX日，场地使用费XXXX元/年。

（二）上述场地使用费仅限乙方对该项目场地的使用，乙方为该项目投入的升级改造费（包含且不限于：场地装修、消防、排污等费用等）、运营所需的设备设施、人员费用（包含且不限于人工工资、社保、福利等）、市政卫生费、证件资料办理、水费、电费、应向国家缴纳的税费等均由乙方自行承担，自负盈亏，不包含在上述运营管理费中。

（三）本着先交款后使用原则，场地使用费按季度交纳，通过银行转账方式划入甲方指定账户；每季度结束前10个工作日内向甲方支付下一季度运营管理费。甲方在乙方每次支付运营管理费后10日内开具合法有效的增值税发票(口专用发票 口普通发票)给乙方。

六、履约保证金

（一）履约保证金：乙方收到《成交通知书》后5个工作日内应向甲方交纳履约保证金人民币100000元（大写：壹拾万元整），否则取消中选资格并不予退还参选保证金（乙方可申请将参选保证金转为履约保证金）。甲方向乙方开具收款收据，履约保证金不计息。履约保证金在本合同期满且乙方无任何违约行为，乙方向甲方申请后15个工作日内无息退还。

乙方同意在其出现逾期行为、违约行为或其他行为导致甲方出现经济损失，产生支付逾期费用、违约金、赔偿金等给付义务时，经甲方催告后5个工作日内未支付上述费用，甲方可以从履约保证金中扣除。扣除后，协议未解除的，乙方应及时补足履约保证金。

乙方将场地使用费、履约保证金及其他费用以转账形式汇入甲方以下指定账户:

甲方户名：泸州市江阳区张坝桂圆林旅游区投资管理

有限公司

开户银行：泸州市商业银行股份有限公司江阳支行

账 号：2010200000162636

（二）履约保证金的用途：乙方同意履约保证金可无条件并不可撤销地等额抵消乙方因履行本合同义务应向甲方支付的违约金或损失赔偿额。

七、水、电等相关费用

（一）乙方按月向甲方足额交纳甲方代支付的水费、电费。水费和电费读数由甲、乙双方签字为准。水费按照3.79元/立方米交纳，电费（充分考虑到电损等因素）按照1.22元/度交纳，并开具相应的增值税专用发票，具体交纳时间以甲方书面通知为准。

（二）运营期间，乙方承担运营区域卫生、门前“五包”等全部责任及所有费用；

（三）上述任意一项费用乙方拒不缴纳或超过90日未缴的，视为乙方严重违约，甲方有权从乙方缴纳的履约保证金中扣除，同时乙方应对由此给甲方造成的损失（包括但不限于因乙方未按时缴纳上述费用而产生的滞纳金、罚款等）承担赔偿责任。

八、资产的交付和返还

（一）本合同签署后5日内，甲乙双方对甲方编制的《场地移交清单》进行确认，并将清单上所列资产（若有）全部交付给乙方使用，甲乙双方签署交接单。

（二）出现下列情形的，乙方应于约定情形发生之日起10日内交还资产。

1.合同期满。

2.自本合同书面终止或解除通知送达之日。

3.非甲方原因（如涉及资产拆迁、政府政策变动以及其它原因）需提前收回资产，甲方发出资产交还通知之日。

4.因不可抗力导致本合同不能或不能完全履行的。

5.合同约定的其他返还资产情形。

（三）乙方逾期返还资产的，甲方有权采取下列方式：

1.乙方同意甲方有权将资产进行清空，并对资产内乙方留置的财产进行搬离。乙方应及时领取该财产，并支付清空资产所产生的搬迁、保管等所有费用，资产清空后十五日内乙方未领取的，视为乙方放弃该财产，甲方有权作出任意处置而不承担任何法律责任。

2.非因甲方原因不能收回资产的，乙方应支付资产占用费，按合同约定的承包费标准计付至资产实际交付之日止，并赔偿甲方三个月资产空置期的经济损失，参照本合同的承包费标准计付、并结清资产占用期间水、电等所有费用。

九、资产的装修、装饰和修缮责任

（一）在运营期限内，甲方应保证资产权属无纠纷。

（二）乙方应合理使用资产及附属设施设备，如因使用不当、不当装修或擅自变动资产建筑主体和承重结构，造成损坏或安全隐患的，乙方应承担修复责任。拒不或拖延修复的，甲方有权解除合同，没收乙方缴纳的履约保证金。如因此发生安全责任事故给甲方及第三人造成经济损失的，由乙方全部承担一切经济损失和法律责任，包括但不限于处理事故所产生的救护费、医疗费、鉴定费、律师费、诉讼费等。

（三）除资产内已有的装修和设施设备外，乙方如要求重新装修或变更原有设施，应征得甲方的书面同意，并向行政主管部门办理申报手续，获得批准后方可进行实施，并在获批后5日内将报批手续以及获批材料提交甲方存档。

（四）本合同解除或终止资产返还时，经甲方同意乙方可拆除乙方自行投入装修装饰添置的设施设备，但不得损坏资产结构或对资产造成安全隐患，与资产已形成附合的部分不得拆除、破坏。

（五）本合同解除或终止，乙方对资产进行改造、装修、装饰等的投入及残值，甲方对此不作任何补偿。乙方不得以此向甲方主张任何权利、拒绝或迟延返还资产。

（六）除不可抗力的原因，包括但不限于水、电、气及管线路、门窗、消防设施，化粪池、下水道的清掏改造等一律由乙方负责修缮并承担修缮费用。

十、安全责任

（一）乙方运营期间，应承担对该资产使用和经营管理中的全部安全责任和经济赔偿责任。

（二）乙方经营场所应符合消防安全规范的规定，并按规定配备相应消防措施、器材。

（三）乙方应定期对员工进行安全知识、安全技能的教育培训。

（四）乙方应正确使用水、电等设施，不得私拉乱接，随意改变水、电、管线。不得在运营场所存放易燃易爆物品，饲养国家明令禁止饲养的动物等。

（五）乙方应积极支持，配合甲方安全工作，对甲方及相关部门提出的整改意见要及时整改，整改费用由乙方承担。

（六）做好安全方面的其他工作。

十一、廉洁条款

甲乙双方均应严格遵守我国相关法律法规规定，特别是禁止商业贿赂的有关规定，恪守商业道德，共同营造合法公平公正的交易环境。任意一方不得为了获取与相对方的合作及合作的利益，向相对方工作人员及其关联人员给予任何物质或精神上的直接或间接的不正当利益，包括但不限于直接或间接赠送礼金、物品、有价证券或采取其他变相手段提供现金、支票、信用卡礼品、样品或其他商品、娱乐票券、会员卡、购物卡、货币或货物形式的回扣、回佣、就业或置业、商家付款的旅游、宴请及个人服务等。

十二、违约责任

（一）甲、乙双方任何一方违反本合同约定的行为，均属违约行为，除本合同另有特别约定的，违约方均应向相对方当年年度运营管理费总额20%的违约金；

（二）双方均一致同意放弃对上述违约金计付比例的抗辩权。

十三、合同变更、终止和解除

（一）经甲、乙双方协商一致，可以变更合同，另行签署书面的补充协议作为本合同的附件。与本合同具有同等的法律效力，补充协议与本合同约定不一致的，以补充协议的约定为准。

（二）出现下列情况，合同终止。

1.甲乙双方按约履行完成各自义务后。

 2.合同期满。

（三）出现下列情形，甲方有权解除本合同，收回资产，并没收乙方的履约保证金，且有权要求乙方按照本合同第十二条的约定支付违约金。违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应予以赔偿。

1.未经甲方书面同意乙方擅自将该资产转承包、转租、转让、转借或者调换使用的；

2.擅自拆改变动资产结构、改变用途、损坏资产、对资产进行装修、改变资产现有装饰装修及构造的，虽经甲方或有关部门书面通知，但在限定时间内仍未纠正、修复整改的，或整改后仍不符合要求的；

3.利用该资产进行违法违纪活动的；

4.拖欠运营管理费累计达60日的，且经甲方两次书面催缴后仍不缴纳的；

5.拖欠水电费达90日的或经甲方书面催告两次后仍不交纳的；

6.擅自改变资产用途或经营项目的，经甲方书面通知整改，拒不或拖延整改的；

7.故意损坏承包资产的；

8.违反合同中第七条、第九条、第十条、第十一条的约定，经甲方书面通知整改，拒不或拖延整改的，或虽经整改但仍未达要求的。

（四）出现下列情形，乙方有权解除本合同，退还资产，要求甲方退还履约保证金并承担违约责任，由此而造成乙方损失的，甲方应予以赔偿。

1.在运营期内，甲方无正当理由擅自提高运营管理费标准的；

2.在运营期内，除本合同约定的解除合同情形外，甲方擅自解除合同的。

（五）其他解除本合同的条件：

1.经甲、乙双方协商一致，可以解除本合同；

2.政府政策变化的（如城市规划、改造、拆迁等），但甲方应提前30日通知乙方；

3.因不可抗力等因素，造成该资产及附属设施损坏，或该资产存在严重消防安全隐患的，本合同不能履行、不能完全履行或继续履行会带来安全隐患的。

（六）因本合同约定解除合同的条件成立时，任何一方提出解除合同的通知自到达对方时生效。

十四、通知和送达

（一）任何一方向对方发出的通知或其他往来文件（以下简称“往来文件”），应按照本合同记载的另一方的联系方式，用邮政特快邮寄、手机短信或专人送达等方式发出，并在下列条件下送达生效：

1.以特快专递方式发出的，以收件人签收日为送达日；收件人未签收的，文书退回之日视为送达之日。

2.以手机短信方式发出的，以发出方手机短信已发出信息时间视为送达时间；

3.以专人送达的，以收件人签收日为送达日；收件人拒收的，以甲方专人拍照或录像和文件签署时间为送达日。

4.双方同意，甲方在本合同第一条约定的资产上张贴或在泸州市内报刊上公告解除合同的通知之日起第五个工作日视为该通知已送达对方。

同时采用上述几种方式的，以甲方最先采用的方式为准。

（二）本合同项下的联系方式发生变更，变更方应及时书面通知另一方。另一方在收到有关变更前的联系方式所发出的往来文件视为有效。

（三）本合同项下的联系地址也是司法机关司法文书送达生效地址。

十五、纠纷解决方式

（一）甲乙双方因履行协议产生纠纷，应友好协商解决，如协商不成，按第（2）条方式解决。

（1）向泸州市仲裁委仲裁裁决。

（2）向甲方所在地法院诉讼解决。

（二）采取仲裁/诉讼方式解决争议的，违约方还应承担由此给相对方造成的一切经济损失，包括但不限于仲裁费、诉讼费、保全费、保函费、律师费、公告费、鉴定费等。

十六、其他约定

（一）乙方为法人或其他组织的，应当向甲方提供加盖单位公章的营业执照、法定代表人身份证明以及身份证复印件；乙方为自然人的，应当向甲方提供身份证复印件。

（二）本合同签订后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式形成补充协议，作为合同的附件，合同附件也是本合同的组成部分，对双方具有约束力。

（三）本合同签署前的任何协议、纪要、公告等与本合同不一致的，均以本合同载明内容为准。

十七、本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效，壹式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，具有同等法律率效力。

附件：资产移交清单（如有）

甲方（盖章）:

法定代表人或授权代表签字：

签订日期：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表签字：

签订日期：