

麓山景区门店经营管理合同

合同编号：_____

采购人（甲方）：长沙岳麓山风景名胜区麓山景区管理处

供应商（乙方）：_____

为了保护甲、乙双方合法权益，根据《民法典》、《政府采购法》及其他有关法律、法规、规章，双方签订本合同。

一、项目基本信息：

(1) 项目名称：_____

(2) 项目基本情况：_____

(3) 项目所在地：_____

(4) 经营业态：_____

(5) 经营期限：_____年；_____年_____月_____日至_____年_____月_____日

二、经营模式：

本项目采取收取国有资源（资产）有偿使用费承包经营模式，即由甲方提供场地并收取相关费用，乙方在甲方提供场地内投资经营的经营模式。

三、经营相关费用及支付：

1、国有资源（资产）有偿使用费：采用先付费后使用的原则。

具体标准及支付时间如下：

序号	国有资源（资产）有偿使用费（不含税）	单位	数量	增长比例	金额（元）	支付时间
1	年 月 日至年 月 日	年				年 月 日前
2	年 月 日至年 月 日	年				年 月 日前
3	年 月 日至年 月 日	年				年 月 日前
4	年 月 日至年 月 日	年				年 月 日前
5	年 月 日至年 月 日	年				年 月 日前
总价（不含税）：大写_____（含 5%特许经营费） 小写_____						

2、履约保证金：为保证合同的顺利履行，合同签订之日，乙方须向甲方交纳保证金_____元，保证金类型包括安全、卫生、用水用电和其它违约保证金。乙方若有违约行为，甲方根据违约责任大小，有权在保证金中扣除相应的金额。甲方按上述约定扣除保证金后，乙方应在7日内主动将保证金补足。本合同经营期满后30日内，乙方无违约行为，甲方将保证金无息全额退还乙方。若在经营期限内乙方因为自身原因提前退出经营，则扣除全部保证金。

3、水电费：水电费按实际使用计量，按行业管理部门计价。水费按每月结算付费，电费执行预充值制。

4、甲方指定收款信息：

单位全称：长沙市岳麓区财政局非税收入汇缴结算户

银行帐号：82010500000007701

开户银行：湖南湘江新区农村商业银行股份有限公司岳麓支行

四、场地交付及返还

1、乙方将保证金与首年国有资源（资产）有偿使用费均支付到账之后5个工作日内，甲方将场地交付乙方。

2、乙方在《场地及设施设备交付确认单》签字确认后，即可对场地投入改造并使用。

3、除甲方书面同意乙方延期返还租赁物外，乙方应在本合同解除或终止后的5日内返还场地。逾期未返还场地的，甲方有权采取一切必要措施收回场地。

4、乙方返还场地应当符合本合同约定及乙方按照前期投入建设竣工标准（以甲方验收竣工图纸或文件为准），并确保场地处于完好和可出租状态。返还时，应经甲方验收认可，并由乙方结清与甲方相关的费用，否则甲方有权从乙方保证金中予以扣除。

5、乙方逾期交还场地的，应按解除或终止当年约定日国有资源（资产）有偿使用费的2倍向甲方支付场地占用费，并承担因逾期归还场地给甲方造成的损失。

6、合同解除或终止的，实行“来修去丢”的原则，即已与场地形成附合的装饰、装修及按合同约定前期投入的改造、扩建、建设、

装修等形成的所有资产归甲方所有，乙方无权要求补偿、抵租和作价，也不得拆除或破坏、毁损，如果乙方拆除、破坏、毁损，由乙方负责恢复到拆除、破坏、毁损前原状。与场地未形成附合的乙方安装的装饰物、设备等，可由乙方自行拆除，因拆除造成场地毁损的，乙方应当恢复承租前原状；乙方未在本合同解除或终止后的5日内完成清场，则视为乙方已放弃留存在场地内的所有物品、设施，归甲方所有。

五、甲方的权利和义务

- 1、有权按合同约定收取乙方的场地项目承包经营国有资源（资产）有偿使用费。
- 2、合同期限届满后，甲方有权按本合同约定收回场地。
- 3、为乙方提供水源和电源接入点。电力负荷按现状提供，另行增容费用由乙方自行承担。
- 4、甲方不干涉乙方的正常经营，但乙方自主经营须符合经营业态及景区商业布局，否则乙方应按甲方要求整改。
- 5、有权对乙方的经营、用水、用电、消防、安全、卫生、服务等工作进行检查、指导、处理，督促乙方履行合同约定的各项义务。
- 6、积极配合乙方办理证照、前期建设等手续。
- 7、甲方享有场地外非乙方经营活动所产生的所有收益，包括但不限于户外发布广告取得的收益，及场地外公共区域举办商业活动取得的经营收益等。
- 8、甲方有权了解乙方经营项目相关数据，确保甲方能够及时掌握乙方经营状况，用于甲方指导乙方经营并为甲方后期招标提供依据。

六、乙方的权利和义务

- 1、在合同期限内依照法律法规及合同约定的经营范围享有合法经营权，不得违法、违约经营，未经批准不得擅自在店外摆摊设点经营。合同期内，如遇不可抗力造成的停业产生经济损失的由乙方自行负责，有政策性补偿的损失，按政策执行。
- 2、乙方应当严格遵守国家及省市制定的法律法规、政策性文件及《岳麓山风景名胜区保护条例》、景区总体规划、岳麓山景区制定

的各项管理制度。

3、乙方应当积极配合甲方日常管理、举办的各种活动及有关部门的检查。

4、乙方应当负责经营项目周边区域内（具体区域为：_____）的“五包”事项：包维护、包管理、包环保卫生、包安全、包文明劝导，为景区游客提供优质的游览环境。

5、乙方应当按时交纳国有资源（资产）有偿使用费、保证金、水电费等；并自行承担项目承包期间的所有消防、安全、卫生、绿化及房屋维修等维护费用。

6、场地仅限乙方使用，未经甲方书面同意，乙方不得发生转租、转借。

7、未经甲方书面同意，乙方不得擅自拆改变动经营场地，不得对经营场地主体结构、水电管道等作修改，若因未经同意擅自修改造成人为损坏的，乙方须恢复原状。

8、乙方将项目建设地点、资金、装修方案等相关资料报甲方景区管理单位审查同意后，方可办理规划、建设等审批手续。乙方承担项目的设计规划、建设装修、物价报批及各项办证手续。甲方积极给予协助，所有建设、装修经甲方验收完成后必须将室内水电线路图、竣工图等相关资料提交相关甲方职能科室存档。

9、甲方交付给乙方使用的场地和相关附属配套设施、设备，在经营期间的管理及维修均由乙方负责。

10、乙方经营的项目在建设、经营、维修过程中必须杜绝各种事故发生，并对存在事故隐患及时采取措施予以排除。若发生事故，如债务纠纷、人身伤害、治安事件、消防事故等，均由乙方自行负责处理，甲方不对此承担任何责任，由此给甲方造成损失的还应予以赔偿。

11、乙方（若乙方为企业的即乙方法定代表人）为经营门店安全生产的第一责任人，负责区域内“防火、防盗、防爆炸、防事故”的“安全四防”工作，对所使用区域的安全生产、消防安全、人身及财产安全负全部责任。

12、乙方必须按照国家的相关规定自行办理相关的经营手续及证

照，缴纳所有由于生产经营所产生的一切税、费及其它费用，乙方在经营过程中发生的一切债权、债务和对外对内事宜律自行解决，甲方不负任何责任。

13、经营期间，乙方应按照国家相关规定与员工签订劳动合同，由于乙方原因导致的劳资纠纷等行为，甲方不承担任何责任，由此产生的责任全部乙方自行承担。

14、乙方应充分了解物业情况并考虑和评估未来国家、政府及相关行政部门政策及场地调整对项目经营造成的影响，自负盈亏、自担风险，甲方对乙方收益情况不承诺、不负责。

15、乙方经营门店的户外招牌及经营推广活动须按景区规定制作及实施，并报甲方备案。

16、乙方知悉景区禁车区域和南门区域全面禁止社会车辆通行，乙方所有货物只能夜间运送，景区停车位紧张，乙方知悉甲方不能为门店及相关人员提供停车方便。乙方送货车、工作车、服务车进出景区必须甲方规定限行、限速、限载、规范停放，并按规定交足停车费。

17、乙方应根据甲方要求向甲方提供关于经营项目相关数据，包括但不限于年度综合财务报表、经营收益报表。

18、乙方在建设、装修期间产生的建筑垃圾由乙方自行处置或委托甲方相关职能部门处置，自行处置的须符合景区相关的规定且不得影响景区形象，委托甲方处置须承担由此产生的费用。

19、场所只能用于经营禁止任何人员居住，乙方若需安排夜间值班应向甲方书面申请，经甲方同意后方可实施。

七、合同的变更、解除和终止

1、双方可以协商变更或解除合同。

2、经营期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除合同，收回经营场地，且乙方所交纳的保证金不予退还：

(1) 未经甲方书面同意，改变合同约定的经营项目范围；

(2) 未经甲方书面同意，乙方自行转租、转借，经催告后在 30 日内仍不改正的；

(3) 正式开业后, 未经甲方书面同意, 无正当理由连续 30 日未开展经营活动的;

(4) 未经甲方书面同意, 擅自拆改项目房屋及周边环境的;

(5) 逾期未交纳国有资源(资产)有偿使用费 30 日以上的;

(6) 甲方依约扣除乙方保证金后, 乙方 7 日内未补足保证金, 经催告后在 30 日内仍未补足的;

(7) 合同期内被国家市场监督管理总局及上级行业管理部门吊销营业、食品经营、安全等许可证照的;

(8) 未遵守物价, 市场监督管理部门相关规定, 引发新闻媒体曝光, 损害景区形象、声誉等情节严重的;

(9) 未遵守甲方门前“五包”制度及其它各项管理制度, 影响景区卫生、绿化等游览环境或对周边水资源造成污染, 情形严重的;

(10) 在经营过程中因乙方原因造成人身伤害、治安管理、消防事故、食品安全事故等各类事故发生, 情形严重的;

3、经营期满, 本合同终止。

4、因上级政策要求或景区提质改造建设, 而提前收回场地的, 甲方应在决定解除合同之日前一个月通知乙方, 乙方无条件同意提前解除合同, 甲方应退还保证金及国有资源(资产)有偿使用费(若有), 双方互不承担其他责任。

5、因签约时无法预见的客观因素变化及重大自然灾害等不可抗力因素致合同无法履行的, 合同解除。双方协商解约后的遗留问题, 协商不成的, 按前款处理。

八、违约责任

1、甲乙任何一方违反本合同约定, 造成守约方损失的, 违约方应承担赔偿责任。

2、甲方依照本合同约定行使合同解除权的, 保证金不予退还, 保证金不足以弥补甲方损失的, 乙方还应赔偿甲方由此造成的所有损失。

3、经营期间, 乙方逾期缴纳水电费, 每逾期一天, 应按应缴费用总额的万分之五支付滞纳金给甲方。逾期 30 日未交, 甲方有权停

止水电供应。若发现乙方有偷水偷电现象，除补交应缴水电费用外，甲方有权在保证金中扣除乙方 5000 元/次的违约金。

4、经营期间，乙方逾期缴纳国有资源（资产）有偿使用费或保证金的，每逾期一天，应按应缴未缴费用总额的万分之五支付滞纳金。

5、经营期间，如乙方在本合同终止前自行提前迁出，致使第三人未经甲方同意而占据，不论乙方对该等占据是否知晓或同意，乙方应对因其自行迁出和场地被占用而造成的甲方所有损失和费用承担责任。

6、经营期间，如因乙方从事的经营行为，导致游客投诉或造成游客人身损害、被相关监管机构处罚等不利于景区形象事项的，经查实却属乙方责任或主要责任的，甲方有权根据情节情况，要求乙方承担所有赔偿金。

7、因乙方违约，甲方为实现相关权利产生的费用由乙方承担，包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、保险费等。

九、免责条件

1、因政策要求或景区提质改造建设、整体规划等签约时无法预见的客观因素变化致使本合同不能继续履行或造成的损失，双方互不承担任何责任，由双方协商解决；协商不成的，按照本合同第七条第四款处理。

2、在甲方重大工作需要下，甲方有权要求乙方临时停止经营活动并进行安全检查，但应在合理时间内通知乙方；对因临时停止经营活动可能给或实际给乙方造成的损失，甲方不承担责任。

3、经营期间内，遇到火灾等紧急事态时，甲方或其授权代表可在无通知的情况下进入乙方经营场所，且甲方无需赔偿因处理紧急事态给乙方造成的损害。

十、争议解决及通知送达

1、本合同履行发生争议，双方协商解决，协商解决不成，则双方均可向岳麓区人民法院提起诉讼。

2、双方营业执照载明的通讯地址可作为送达催款函、对账单、法院送达诉讼文书的地址，因载明的地址有误或未及时告知变更后的

地址和联系人，导致相关文书及诉讼文书未能实际被接收的、邮寄送达的，相关文书及诉讼文书退回之日即视为送达之日。

十一、其他约定

- 1、本合同未尽事宜，经双方协商一致，可订立补充合同。
- 2、本合同经双方法定代表人或授权代表签字盖章后生效。本合同一式伍份，甲方执肆份，乙方执壹份，具有同等法律效力。
- 3、本合同所提到的任何当事人应当包括该当事人的继承人和受让人。

十二、组成合同的文件

合同由以下文件构成，如下述文件之间有任何抵触、矛盾或歧义，应按以下顺序解释：

- 1、在合同履行过程中乙方作出的承诺以及双方依法依规协商达成的变更或补充协议；
- 2、本合同协议书；
- 3、中标通知书；
- 4、投标文件；
- 5、招标文件；
- 6、标准、规范及有关技术文件。

甲方：（公章）

法定代表人：

授权代表：

日期：

乙方：（公章）

法定代表人：

授权代表：

日期：