

场地运营协议

招商方（以下简称甲方）：汕头市新溪兴合物业管理部

场地运营商（以下简称乙方）：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法规、条例的规定，甲方与乙方在平等、自愿的基础上，就汕头市龙湖区泰山路与中山东路交界43街区原新溪镇留用地以农用地作为使用用途整体实施临时运营使用的有关事宜达成以下条款，供双方共同执行：

第一条 标的物

汕头市龙湖区43街区位于龙湖区泰山路与中山路交界处，现儿童公园西园所在街区，场地总面积243.95亩（162636.12平方米），其中坑塘水面面积119.71亩（79808.67平方米）。目前土地现状仍为农用地闲置状态。

甲方根据《43街区新溪镇集体自留用地范围图》所示红线范围内作为招商标的范围，负责根据场地红线划分界限。场地红线以外至围挡内区域为预留道路及绿化用地，不属于本次招商标的范围。

第二条 使用用途与期限

1、使用用途：乙方在运营期限内必须按照法律规定及农用地的用途进行运营管理及合理利用，在法律允许的范围内进行经营，从事经营活动需符合环境保护和农用地的相关规定，不得开展包括但不限于易燃易爆、有污染、有噪音、有臭味等对周边生息环境造成危害及影响的经营活动。

乙方计划开展的经营活动或经营范围须先向甲方报备，征得甲方同意后方可实施：乙方与甲方签订本协议后，应在5个工作日内按农用地使用用途向甲方书面报备拟计划开展的经营活动及经营范围，并按

甲方要求提供相关资料，征得征集方同意后方可在场地内开展经营活动。若乙方违反本条规定，乙方应承担一切责任，同时征集方有权解除协议，并没收征集方缴纳的履约保证金。

2、运营期限

运营期限共5年，自____年____月____日起至____年____月____日止。鉴于本项目场地临时盘活旨在对闲置失管集体土地资源加强管理，维护城市市容和环境卫生，统筹利用盘活土地资源，增加集体经济收入，同时化解基层不稳定因素的工作目的，若乙方在运营期限内无拖欠甲方费用、无违约行为，运营管理良好，在政策允许、且场地允许临时利用盘活未须收回的前提下，为维持场地管理收益稳定有序，本协议运营期期满后自动延续5年，由乙方延续运营管理。若运营期自动延期的，延期期间运营使用费按如下标准收取：

(1) 第三收费周期：第六、七年场地运营使用费在第二收费周期场地运营使用费基础上递增5%；

(2) 第四收费周期：第八至十年场地运营使用费在第三收费周期场地运营使用费基础上递增5%。

若协议履行期间，该场地根据相关政策性要求或征集方无权代管须收回场地的，乙方应无条件配合，协议自然解除，乙方不得向甲方主张任何违约金或赔偿金。

鉴于目前仍存有其他单位拥有的建筑材料、隔离栏及存货等物品堆放在场地内，甲方将落实相关单位对物品进行搬离、清空场地，甲方于本协议签订生效之日起60日内将场地交付给乙方使用。

第三条 场地运营使用费、履约保证金支付方式

1、场地运营使用费分两个周期计算：

第一收费周期：第一、二年场地运营使用费为每月¥_____（大写：人民币_____元整）；第二收费周期：第三至五年场地运营使用

费在第一、二年场地运营使用费基础上递增5%，即每月¥_____（大写：人民币_____元整）。

本协议书签订之日起5个工作日内乙方将首期_____个月场地运营使用费¥_____（大写：人民币_____元整）、履约保证金（按首年3个月场地运营使用费金额）¥_____（大写：人民币_____元整），合计共¥_____（大写：人民币_____元整）一次性缴交至甲方指定账户：

账户名称：汕头市新溪兴合物业管理部

开户行：广东澄海农村商业银行股份有限公司新溪支行

账号：80020000002889724

本协议书履行期间，以后场地运营使用费按6个月为一期支付，每期场地运营使用费应在该期场地运营使用费起算日之前10日内向甲方缴交。

第四条 运营期间相关费用

一切与本协议项下场地运营使用有关的需要甲方缴纳的税、费等费用均由乙方承担；乙方经营所产生的一切费用（包括但不限于水费、电费、卫生治安费、营业税费等）均由乙方自行承担。

第五条 履约保证金

1、履约保证金不计息。

2、运营期间，如乙方违约造成甲方损失和损坏配套设施及拖欠水电费等，甲方有权从乙方交纳的履约保证金中优先扣除以弥补损失，履约保证金不足以抵补损失的，乙方应足额赔偿损失，并于接到甲方书面通知之日起5个工作日内补足履约保证金。

3、运营期满，乙方应按时归还甲方场地并保证没有违约和损坏配套设施及拖欠水电费事由发生，甲方应在乙方办理完成税务、营业执照及相关证件的注销手续或地址变更手续后无息退回乙方履约保证金。

第六条 场地管理约定

1、乙方在场地运营期限内应依法依规、合法经营，不利用营业执照及经营场所从事非法活动。

2、乙方从事经营活动需符合环境保护和安全生产相关规定，做好相应的消防安全管理，不开展包括但不限于易燃易爆、有污染、有噪音、有臭味等对周边生息环境造成危害及影响的经营活动。

3、运营期间的一切场地改造、建设、装修、修缮及因此产生的费用概由乙方负责。如需在该场地上更新改造、装修修缮、改建增建建（构）筑物，应事先得到甲方同意方可施工，且必须符合相关法律法规规定，相关报建、回填、消防等手续及资金投入由乙方负责，并应取得相关审批许可，否则一切责任由乙方自负。运营期期满或协议提前解除，甲方同意乙方在不破坏土地原状及安全的情况下可撤离其在场地内建设的建（构）筑物和附着物（含水电路线）。

4、运营期间，乙方承担消防、安全生产和环境卫生主体责任，一切安全、环保、卫生责任概由乙方承担。乙方须负责管理整片地块（包括招商标的及场地红线以外至围挡内区域），加强巡查管理保证土地的安全，实施24小时轮班值守巡逻及封闭式管理，配备专职工作人员轮流值守看护管理，确保场地安全、卫生、不受侵占。重点管理场地有无破坏四周围挡及界桩情况，有无占用土地挖砂采矿、取土、堆放物品和固体废弃物，有无倾倒建筑垃圾及土地的安全状况，防范火灾、地质灾害等情况。

5、运营期间，乙方如需在该场地进行临时建设，应向自然资源部门申请《临时建设工程规划许可证》，避免出现违章搭建现象。运营期间，临时建筑物使用期届满且申请延期使用未获批准的，或者因政府要求责令拆除临时建筑物的，乙方应在规定期限内自行予以拆除并承担相应的费用；

6、运营期间乙方若受纳处置建筑垃圾，应向市城管局申请受纳许可证。

7、当本协议期满或因不可抗力、乙方违约而导致本协议解除的，乙方应自协议期满（或解除）之日起30日内将本协议项下场地交还甲方；若乙方拒不交还场地或不予签署场地移交书，逾期未交还场地，则场地内的物品，视乙方自动放弃其所有权，甲方有权进入该场地并对其所有物品进行处置。

8、乙方在运营期间应做好该场地的维护和修缮工作，应在台风、大雨洪涝来临前做好相关安全防护措施，如因防护不当造成的损失或出现人员伤亡由乙方承担全部责任和修复。

9、运营期间，乙方及乙方的法定代表人（负责人）是场地治安、消防、环保、防疫、卫生、食品安全经营等方面工作的主体责任人，乙方应遵守有关法律法规和政策，严格落实防火、防盗、安全经营及环保措施，购买相关保险并承担相关费用，根据经营性质和要求，按国家规定安装配置相应的环保、消防安全装置及设施，同时保持消防通道畅通。如乙方不遵守有关规定或各项安全措施落实不到位而发生事故造成人身安全及财产损失（包括第三方），由乙方承担一切经济法律责任，若乙方由此造成甲方财产造成损坏或损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

10、从场地交付乙方之日起，所发生的安全事故、劳务纠纷等一切事故或由此引发侵害他人权利、利益概由乙方承担全部法律责任及赔偿责任，甲方不负任何责任，若乙方由此造成甲方财产造成损坏或损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

11、乙方在运营期内，乙方应遵守国家有关法律法规，守法经营、按章纳税、承担法律和经济责任，从事经营活动需依法取得相应的营业执照和许可证，不得存放、制作或销售有毒、有异味、易燃易爆等

危险化学品物品及国家明令禁止的一切物资和假冒伪劣商品。不得利用场地进行违法活动或损害公共利益。乙方的债务及其经营风险由乙方自行承担全部责任，与甲方无关。乙方自有财产是否投保，由乙方自理。

12、乙方运营期间，乙方应配合所在地街道、居委做好创文工作和落实门前“三包”责任。

13、乙方在运营期间不得将本项目整体转包，不得对场地进行整体转租、转借他人。运营商确因经营状况需要对场地进行分拆转租的，必须报告甲方书面同意之后方可进行。

14、运营期间，如乙方须对场地内坑塘进行填补，应向甲方及有关部门报告并按规定取得相关审批许可。乙方填补坑塘应选用砂砾含量较高、粘性较小、排水性能好的黏性土或砂质土。禁止垃圾、废土杂物、淤泥等进行填补。

第七条 联合监管条款

乙方运营使用场地应以整治场地、减少建设开发、优化周边环境、加强场地管理为主要原则，在合理范围内进行运营使用。乙方运营期间的经营活动受新溪街道、新海街道联合监管，乙方须在签订本协议的同时与新溪街道、新海街道签订《联合监管协议》，运营期间无条件接受新溪街道和新海街道的合理化建议，以确保场地在不偏离农用地使用用途的前提下得到有效管理、场地状况及周边环境得以优化。

第八条 协议的变更、解除与终止

1、乙方运营期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除协议，乙方所缴纳的场地运营使用费和履约保证金不予退还：

(1) 乙方擅自将本项目整体转包、分包、整体场地转租、转借他人使用、分租或改变本协议书约定的使用用途的；

(2) 未按本协议约定使用场地或利用场地存放危险物品或进行违法活动的；

(3) 未按约定或相关规定逾期缴交应当由乙方缴纳的场地运营使用费及各项费用；

(4) 乙方运营期间，甲方对乙方日常经营活动进行必要的安全检查，如发现安全隐患，乙方未在甲方提出的合理整改期限内进行整改的。

2、本协议期满如运营期无延续的，乙方应按时将场地交还甲方。

3、在运营期届满之日或提前终止协议时，乙方应签署场地移交书给予甲方并无条件如期交还场地，若乙方逾期拒不移交场地或不予签署场地移交书并交还场地，则场地内的物品，甲方将视为乙方自动放弃主张其所有权，甲方有权进入该场地并对其所有物品进行处置，处置费用由乙方承担。

4、验收时双方共同参与，如有异议应当场提出；如当场没有提出，视为无异议，并签署场地移交书。

第九条 违约责任

1、乙方运营期间，乙方未经甲方同意，中途擅自解除协议的，乙方所缴纳的场地运营使用费及履约保证金不予退还；甲方非免责条款约定的原因，无故终止协议收回场地的，场地运营使用费按实结算，多退少补，并退回履约保证金，还应当赔偿乙方本协议所缴纳的履约保证金数额。

2、乙方必须依约按时足额付清场地运营使用费，乙方如逾期支付场地运营使用费，自逾期之日起，每日按拖欠场地运营使用费支付款项金额的0.5%向甲方缴纳违约金，逾期付款超过一个月，甲方有权解除协议，乙方无权要求返还本协议任何履约保证金。

3、运营期满或协议提前终止，乙方应按甲方规定的期限内交还该场地。乙方逾期归还的，应当每天按照该场地日场地运营使用费的2倍向甲方支付占用费。

第十条 免责条件

1、如因战争、地震、海啸、自然灾害等不可抗力原因致使本协议不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

2、运营期内，如遇国家征收征用、政府建设需要、城市规划建设或场地控规法定化落地后甲方失去场地代管权等政策性原因导致协议无法继续履行确须收回场地的，甲方提前三个月通知乙方，或因法律法规、国家政策调整或公共利益致使本协议终止，乙方须无条件按甲方通知时间交回场地，本协议自通知指定之日自然解除，甲方应向乙方退回已缴纳但未实际使用期间对应场地运营使用费，双方互不承担其他违约责任。甲方同意乙方在不破坏土地原状及安全的情况下可撤离其在场地内建设的建筑物和附着物（含水电路线）。

因上述原因而终止协议的，甲方无息退还乙方所缴纳的履约保证金，场地运营使用费按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算。

第十一条 乙方联系方式

地址： ， 联系人： ， 联系电话： ， 乙方确认前述所列地址、联系方式为其合法通信地址；在协议履行过程中的相关通知、函件以及司法/仲裁机关送达法律文书均通知该地址进行。甲方或者司法/仲裁机关按照协议地址送达的，无论对方是否签收，均产生送达的法律后果。

第十二条 争议解决

本协议书项下发生的争议，由双方当事人协商或申请调解；协商或调解解决不成的，由甲方所在地的法院管辖。

第十三条 本协议签订后，如涉及甲方主体或名称变更的，协议权利义务由变更后的甲方主体继承，由双方签订补充协议予以确认。

第十四条 本协议书未尽事宜，须甲、乙双方友好协商解决，协商一致后，可订立补充条款。补充条款及附件均为本协议书组成部分，与本协议书具有同等法律效力。

第十五条 本协议书一式伍份，由甲方执叁份，乙方执壹份，汕头市恒益顺招标采购服务有限公司执壹份，具有同等法律效力。

第十六条 本协议书自双方签章之日起生效。

甲 方（盖章）：

乙 方（盖章）：

法定代表人：

法定代表人：

身份证号码：

身份证号码：

电 话：

电 话：

地 址：

地 址：

签订日期：

签订日期：

鉴证方：汕头市恒益顺招标采购服务有限公司