

# 项目运营协议

甲方：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

乙方：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

鉴于甲方对位于汕头市津河路 22 号凯旋门雅苑 12 幢第四层社区服务用房的房产（下称“招商标的”）依据上级相关会议及文件精神依法享有使用权，为顺利开展“两社三中心”建设和党引领社区运营试点工作，盘活闲置资源，更加充分发挥党群服务、社区治理、便民服务、社区活动等公共服务功能。经委托汕头市恒益顺招标采购服务有限公司通过公开招商程序确定乙方为该招商标的的运营商，现甲乙双方经友好协商，就上述招商标的的运营事宜达成如下协议：

## 一、运营概况

## 1.1 招商标的基本情况

汕头市津河路 22 号凯旋门雅苑 12 幢第四层社区服务用房位于东海岸凯旋门广场商业综合体内，房产可使用面积总计 806.11 平方米，房屋结构完整，具备基础装修、水电、消防设施，可通过局部改造适配目标业态。另配备有公共卫生间，并可视实际情况分配停车场车位。房产内存放有龙腾街道办事处名下柜子、电视、展板等固定资产。

## 1.2 运营内容

乙方以其名义按照甲方招商项目公告（项目编号：HYSZS2026017）约定的房产功能定位和业态规划等相关要求对房产进行运营管理，运营期内自主经营、自负盈亏，运营商按本协议约定向甲方支付固定收益，除乙方自运营项目外，乙方需根据社区需求承办公益活动（如：理论宣讲、培育践行主流价值、丰富活跃文化生活、持续深入移风易俗、市民教育、科普宣传、全民阅读、全民健身等），每年度不少于 12 场，并全额承担运营过程中的各项成本，包括场地改造费、设备采购费、人员工资、水电费、营销推广费、公益活动费等。运营期间发生的一切亏损由乙方自行负责。

## 二、运营费用

2.1 乙方应于签订本协议之日起 5 个工作日内向甲方一次性缴纳履约保证金及前三个月的固定收益。履约保证金按招商标的中标价的每月金额（即\_\_\_\_\_元）计算三个月，前三个月的固定收益按招商标的中标价的每月金额计算

三个月。

2.2 履约保证金不计息。乙方使用期间，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。乙方运营期满或非乙方违约原因中途终止合同的，乙方应按时归还甲方房产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10日内退回乙方履约保证金。

2.3 除前述费用外，在项目运营期间，乙方应以每3个月为一支付周期，于每个支付周期起算日之前10日内向甲方支付固定收益，该固定收益以最终确定的竞价结果金额为标准。

2.4 上述运营费用甲方收款银行账户如下，甲方收款后向乙方开具税务发票。

收款户名：

开户银行：

账 号：

2.5 招商标涉及的806.11平方米面积甲方已予以乙方免收物业费。乙方如需使用房产外过道部分场地，应自行与房产所在物业管理公司协商解决，并按有关约定按时足额缴交物业管理费。

### 三、运营期限和场地交付

3.1 本项目运营期限为 5 年，甲方给予乙方装修期 1 个月，装修期内无需缴纳运营费用，装修期自甲方向乙方交付招商标的之日起计算，运营期限自装修期届满后起算。

3.2 鉴于房产内留存属龙腾街道办事处的一部分资产，甲方于本协议签订生效之日起 30 日内将房产内可移动资产清移出房产并将房产交付给乙方使用。

### 四、双方权利义务

#### 4.1 甲方权利义务

4.1.1 甲方应确保其对本项目招商标的的使用权无任何争议。

4.1.2 在运营期限内，甲方不干涉乙方对本项目招商标的的正常合法运营，但有权按照本协议之约定收取相应的固定收益和有权要求乙方按需求承办公益活动。

#### 4.2 乙方权利义务

4.2.1 乙方入驻本次招商房产后所经营产业业态必须与社区服务相贴合、需与居民生活息息相关，如企业办公场所、培训机构、托育托管机构、健身体育机构、养老服务等，禁止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、人居环境造成危害及影响的经营活。乙方在运营期限内必须按照法律规定及社区允许的业态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、依法取得相应的营业执照和许可证，并按章纳税，从事经营活

动需符合环境保护、消防安全等相关规定，不得利用房产进行违法活动或损害公共利益。

4.2.2 乙方需在本协议签订之日起5个工作日内提交经营方案事先向甲方报备，明确计划开展的经营活动或经营范围、经营时间、安全管理、环境卫生、居民服务、公益服务等内容，征得甲方同意后方可开展经营活动，运营期间乙方的经营活动受龙腾街道、津海社区居民委员会的监管，须无条件接受龙腾街道、津海社区居民委员会的合理化建议，不断提升服务质量、积极履行公益服务，以确保社区服务用房盘活运营依法依规有序开展，发挥党群服务、社区治理、便民服务、社区活动等公共服务功能、发挥服务居民、助力社区发展的作用。

4.2.3 乙方须根据招商竞价结果向甲方每三个月支付固定收益。

4.2.4 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。

4.2.5 乙方在使用房产期间应做好该房产的维护和修缮工作，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。

4.2.6 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。

4.2.7 乙方须在本房产新注册企业或将本企业的注册经营地、税收征管关系均迁入龙腾街道辖区内，承诺运营期内不迁离，积极为辖区 GDP 经济增长作贡献。

4.2.8 从房产交付乙方之日起，乙方负责本项目运营过程中产生的一切债权债务，不论发生任何劳资纠纷、工伤事故、治安事故等，均由乙方自行承担相应的经济责任及法律责任。如造成甲方经济损失，乙方应负赔偿责任。

4.2.9 房产内属龙腾街道办事处不可移动资产可交由乙方使用，乙方在使用期间必须妥善保管及做好维护，运营期满后完好交还甲方；如乙方需要对房产进行装修改造而无需使用不可移动资产的，须提前将改造方案和资产处理方案报津海社区和龙腾街道办事处审核同意后方可实施，具体事宜届时另行协商。运营期限间的一切改造、装修、修缮及因此产生的费用概由乙方负责，但不得改变建筑物的主体结构。乙方应按照相关法律法规规定以及街道、社区的相关要求进行规划设计、装修改造以及后续经营管理，并按规定办理相

关手续（包括但不限于房产所在物业管理公司要求的手续）。

4.2.10 当本协议期满或因不可抗力、任何一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 10 日内将招商标的交还甲方；若乙方拒不交还房产或不予签署场地移交书，逾期未交还房产，则场地内的物品，视乙方自动放弃其所有权，甲方有权进入该房产并对其所有物品进行处置。

4.2.11 运营期间，若因政府要求或相关规划建设等政策性客观原因须征收、征用或者收回房产的，运营商需无条件配合解除项目运营协议，运营商不得向街道和社区主张任何违约金或赔偿金，履约保证金在乙方不存在违约情况下可全额无息退还乙方，收益费用按实结算。因政策性客观原因或乙方自身原因及项目运营协议期限届满后，运营商应将房产及一切与房产依附为一体的固定装饰装修及不可移动的设施设备无偿归还给甲方。

4.2.12 运营期间，未经甲方书面同意，乙方不得擅自将招商标的整体交由他人代为运营。否则甲方有权在本协议期限内追究乙方因违约承担的一切法律及经济责任。

## **五、违约责任**

5.1 若乙方逾期支付本协议约定的费用，应按每天逾期款项的 1% 支付违约金。逾期超过 30 日的，甲方有权解除本协议，并要求乙方支付余下运营期间应付固定收益总额 20%

的违约金，并赔偿甲方因此造成的损失。

5.2 若乙方擅自将招商标的整体交由他人代为运营或经营不符合本协议约定的业态功能用途的，甲方有权解除本协议并收回招商标的，并要求乙方支付余下运营期间应付固定收益总额 20%的违约金，并赔偿甲方因此造成的损失。

5.3 运营期间，乙方未经甲方同意，中途擅自解除协议的，乙方所缴纳的收益及履约保证金不予退还；甲方非免责条款约定的原因，无故终止协议收回房产的，收益费用按实结算，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。

5.4 除前述约定外，任何一方违反本协议其它条款，经另一方书面通知后 10 日内未予以改正的，守约方有权单方面解除本协议，并要求违约方赔偿相应的损失。

## 六、协议变更和解除

6.1 本协议的任何修改或补充均需以书面形式作出，并由甲乙双方签字盖章后生效。

6.2 若发生本协议第 4.2.11 条所列情形或出现不可抗力等其他导致无法继续履行本协议的情况，甲乙双方可协商解除协议。

## 七、争议解决

如本协议生效后在履行过程中发生争议的，双方应先通过友好协商的方式解决；若协商不成，任一方均有权将争议

提交至甲方所在地人民法院诉讼解决。

## 八、其他条款

8.1 本协议未尽事宜，由甲乙双方另行商定并签署补充协议。

8.2 本协议一式五份，甲乙双方各执两份，鉴证方执一份，均具有法律效力。本协议自双方签字盖章之日起生效。

（以下无正文，为本协议书签署页）

甲方：

法定代表人：

日期： 年 月 日

乙方：

法定代表人：

日期： 年 月 日

鉴证方：汕头市恒益顺招标采购服务有限公司

鉴证日期：        年        月        日