



委托期限届满后，若双方均有意继续合作，应在本合同到期前 6 个月内协商续签事宜，同等条件下，乙方具有优先运营权。

#### 四、费用标准及支付方式

##### (一) 费用标准

乙方按照以下标准向甲方支付费用，甲方有权以固定运营费或分成方式取高原则选择。

1、固定运营费方式：起始运营费\_\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>/月，运营费从第 6 年开始每两年按前一年基础递增 5%（即第 6、8、10 年递增）；若乙方按甲方要求承担房屋硬装和软装工作及费用，经甲方确认后可在起始运营费中抵扣 8.52 元/m<sup>2</sup>/月，递增以抵扣后的费用为基础递增。

##### 固定运营费的明细标准

期限	费用（元）	备注
年___月___日至___年___月___日		
年___月___日至___年___月___日		
年___月___日至___年___月___日		
年___月___日至___年___月___日		
年___月___日至___年___月___日		

2、分成方式：按照乙方应收租金的 30% 提取运营费用。

前三年因有免运营费期，因此直接采用固定运营费方式收取费用。

##### (二) 支付方式

费用采取按季度 结算支付方式，甲方收到乙方支付

的费用后 20 日内开具收款凭证。具体支付时间双方约定如下：

乙方应于本合同生效后 10 日内支付履约保证金 元(大写\_\_\_\_元)，待合同期满且乙方无违约责任的情况下，甲方于乙方付清本合同约定应交纳的所有费用起 30 个工作日内，将履约保证金无息退还给乙方。

乙方应于本合同生效后 20 日内预缴一个季度的运营费用。此后，乙方应于每个季度首月前 15 日内向甲方支付该季度的运营费用。

乙方于每季度先按固定方式支付费用，待该年度结束后的 30 日内，乙方向甲方提供该年度的租赁合同资料及收费凭证，甲方根据乙方提供的资料，按照分成方式计算费用。如经计算后，分成方式计算的费用比固定运营费方式计算费用高的，则乙方于收到甲方通知之日起 20 日内支付差额费用。如经计算后，固定运营费方式计算费用比分成方式计算费用高的，则乙方按照固定运营费方式支付。

## 五、房源交接

(一) 甲方于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前向乙方交付运营房源，现状交付。房源交付之日起计算运营费用。

(二) 乙方应在交接运营房源前对房源所进行验收，并办理交接手续，签署交接确认书。乙方在前述期限内既未提出合理改正意见也不签署交接确认书办理交接手续的，则视为房源所符合约定交接条件，乙方验收合格。

(三) 乙方应在运营期满或合同解除后 10 日内(下称“交还期”)将房源完好地交还甲方，保持场地干净、整洁，设备设施齐全且处于正常使用状态。如乙方未能在交还期届

满前交还房源的，甲方有权没收履约保证金，乙方应按照国家终止时年度固定运营费方式两倍的标准及实际天数向甲方支付占有使用费，从交还期限届满次日起付至实际交还之日止。

## 六、双方权利义务

（一）甲方如认为乙方的运营工作存在问题，有权随时向乙方反映有关情况并要求乙方予以说明；如果甲方所反映的问题确实存在，乙方应及时与甲方沟通，并及时予以纠正或弥补。

（二）甲方保证委托运营的房源的产权合法性。

（三）乙方应保证提供连续、稳定的运营服务，不得无故中断服务。乙方须安排专人，直接与甲方进行业务联系及服务，并保证服务团队人员的稳定性。如乙方确因自身工作需要调整成员的，需同步告知甲方。如甲方不满意专门工作小组成员的工作而要求乙方调换的，乙方应积极配合调换。

（四）乙方应按照国家约定支付费用，不得无故拖欠。

（五）在运营期间，如未征得甲方书面同意，乙方不得将甲方企业信息、logo、图片及内容用作商业用途。

（六）在运营期间，运营房源只能用于租赁用途，乙方不得将运营业务全部或部分转委托给任何第三方，不得向任何第三方整体或部分转让其在本合同项下的权利和义务，否则由此取得的收益归甲方所有，且甲方有权解除本合同并追究乙方违约责任。

（七）乙方须承担运营期间乙方工作人员（属于乙方员工或乙方服务人员）的工资、奖金、福利等相关费用。如乙方人员在服务中发生事故，乙方承担全部责任；如造成甲方

损失，乙方应全额赔偿。

（八）乙方应当自行承担运营期间日常经营与管理所需费用，包括但不限于租赁房源内产生的水电、网络通讯以及天然气等费用。

（九）乙方自行负责办理运营经营所需的或可能发生的所有申请报批手续包括营业执照等相关证照，并应在取得所有必要的政府有关部门规定的验收或审批文件后方可将房源正式投入商业使用。

（九）乙方在运营期间从事经营活动时，应遵守中国包括环境保护、卫生、防疫、文化、治安管理在内的法律、法规，尊重社会公德，负责治安综合治理、消防、安全和保卫工作，并承担由此可能产生的全部责任。

（十）因乙方的运营行为、所出租的房源或提供的服务导致甲方遭受任何他方的权利主张、索赔要求、行政处罚或其他不利于甲方的后果，乙方应负责解决并应自甲方通知乙方之日起5日（或甲方指定的时限）内完成处理以达成对甲方不造成任何不利影响或损失的结果，如乙方未能在前述期限内解决的，甲方有权自行处理，乙方对甲方的处理方案不持异议并且应偿付甲方因此受到的全部经济损失、费用支出（包括但不限于甲方为处理相应事件而支出的费用，如律师费等外部顾问费、诉讼费、差旅费、赔偿金、补偿金等）及政府部门的罚金，此外乙方还有义务为甲方恢复名誉、消除影响。

（十一）甲、乙双方特别明确：乙方在运营期间中不得出现色情、吸毒、赌博、打架、聚众斗殴、非法传销、出售违禁品、反动等违法犯罪活动或违法经营活动，或其他违反

社会公序良俗或可能影响甲方声誉的活动，否则，甲方有权单方面解除合同，乙方应无条件赔偿由此给甲方造成的全部损失。

## 七、违约责任

（一）任何一方违反合同约定，应承担违约责任，并赔偿对方因此造成的损失。如因不可抗力导致无法履行合同，受影响一方应立即通知对方，并在合理期限内提供相应证明。

（二）运营期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回房源，没收履约保证金，并要求乙方赔偿损失：

1、出现违法、犯罪活动、违法经营活动或出租给第三人进行违法、犯罪活动的；

2、因不规范实施装修工作导致房屋结构产生安全隐患而不能正常使用的。

3、乙方严重违反本合同其他任何条款、条件或承诺，且自甲方就该等违约向乙方发出书面通知后 10 日内未能纠正该等违约。

甲方依照约定解除合同（不可抗力除外）或乙方单方面擅自解除合同的，甲方有权没收全部履约保证金不予退还，且乙方还应向甲方支付相当年度固定运营费用的违约金。乙方应在接到甲方解除合同的书面通知之日起 10 日内将房源交还甲方，并及时与甲方结清所有拖欠款项。

不可抗力或国家政策变更导致乙方无法继续经营的，双方互不承担违约责任，且共同协商解决方式。

（三）乙方无正当理由未按本合同约定的时间支付运营费的，乙方应从约定付款之日起，每逾期一日的，则每日按应付未付金额的万分之三向甲方支付违约金。

## 八、其他约定

(一)若乙方承担房屋硬装和软装工作及费用,甲方同意给予免运营费期抵扣乙方的装修成本。免运营费期限:2年,分3年进行平均抵扣。因此,本合同不论任何原因期满或解除(因甲方原因导致的除外),相关的装修投入无条件归甲方所有,甲方无需对乙方的房源投入的装修成本及费用作任何赔偿及补偿,乙方对此不持任何异议,且乙方承诺不因装修投入向甲方主张任何权利。乙方对委托运营房源进行装修的,装修要求如下:

1、乙方启动装修前应将装修方案提交甲方备案,并应于X年X月X日前完成房源的全部装修工作,装修工程应经甲方验收合格,X年X月X日前完成不少于20%房源的装修工作,X年X月X日前完成累计不少于50%的房源装修工作;若超出约定时间仍未完成装修工作的,按照月份扣减相应的免运营费时间,乙方需补交相应的运营费。

2、运营期满时要确保房屋环境清洁和傢俬家电能正常使用,若未达到甲方要求的标准,甲方有权要求乙方进行整改。

3、毛坯房源的装修投入标准为不低于1000元/m<sup>2</sup>,软装装修要达到拎包入住的标准,带装修房源维修费按3000元/间,运营方同时需要负责标的房源的日常维护,所有软装配备及日常维修费按50000元/间。

4、软装配备要求包含但不限于全屋空调安装(卧室不低于1匹,客厅空调不低于2匹)、无线网络、洗衣机、电视机、燃气灶、热水器、衣柜、窗帘、床与床垫、沙发、电视柜、鞋柜、晾衣架等家居生活设施配套用品配置。

5、乙方需于相关装修完成后 30 日内向甲方提供经第三方造价咨询单位审核的投入清单以证明装修投入符合要求。

6、如该装修涉及消防、建筑安全等需报政府主管部门批准的内容，则乙方应按照国家法律法规事先报政府主管部门审批同意。乙方装修方案不得涉及破坏房屋现有装修风格或房屋结构或从事危及房屋结构安全的行为。乙方施工不得因任何理由损坏公共设施、设备及房屋结构、外墙部分，不得影响或妨碍公共设施的正常使用、维护、维修、保养，不得影响甲方或其他住户的正常经营活动。违反前述约定的，乙方应赔偿甲方和/或第三人相应损失。

## （二）运营房源的转让、抵押、担保

1、运营期限内，在确保本合同正常履行的前提下，如甲方将本合同项下房源或合同权利义务转让给任何第三方，乙方均同意且无条件放弃在同等条件下的优先购买权，而无需甲方再就此征求乙方意见。乙方应按照国家要求与甲方、受让方签署三方协议，将甲方在本合同项下的权利义务一并转让给受让方。

2、运营期内，在不损害乙方运营权利前提下，甲方有权根据需要随时对运营房源设定新的抵押或担保，且无需取得乙方的同意。

（三）运营期内，乙方每半年提交一次租赁情况统计数据及相关资料给甲方。

（四）本合同如有未尽事宜，甲、乙双方可另行签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

## 九、双方联系方式

### 1、甲方联系方式



邮寄地址：

联系人：

电话：

电子邮箱：

## 2、乙方联系方式

邮寄地址：

联系人：

电话：

电子邮箱：

双方通过上述联系方式之任何一种（包括电子邮箱），就本合同有关事项向对方发送相关通知等，均视为有效送达与告知对方。

双方确认上述联系方式同时作为有效司法送达地址。

一方变更联系方式，应自变更之日起3日内，以书面形式通知对方；否则应承担由此而引起的相关责任。对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达，电子送达与书面送达具有同等法律效力。

## 十、争议解决

因本合同履行所引起的任何争议，甲乙双方同意先行协商解决。协商不成时，任一方均可向甲方所在地的人民法院提起诉讼，由此引致的一切损失，包括但不限于诉讼费、评估费、鉴定费、合理律师费、差旅费等，均由败诉方承担。

本合同附件为本合同不可分割的一部分，和本合同具有同等法律效力。

本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，自双方签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）：

甲方代表（签字）

日期：年\_\_月\_\_日

乙方（盖章）：

乙方代表（签字）

日期：\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日