**西安临潼度假区生态停车场**

**承租经营合同书**

甲方（出租方）：西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司

乙方（承租方）：

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规之规定，甲乙双方本着平等自愿原则，经友好协商，就停车场管理事宜达成如下协议：

一、停车场概况

1.1生态停车场分为西区、北区两个区域，共计车位1038个（承租范围不包含西侧停车场西南角22个停车位所占区域）。其中：

1.1.1西区：南临凤凰大道，东临芷阳三路，北临临顺大道，西临博望一路，共设有六个出入口。具体为两个小型机动车出入口，两个大巴车出入口，两个预留应急车道。西区停车位910个，具体为：大巴停车位13个；中巴及加长车停车位15个；小型车停车位882个。

1.1.2北区：南临临顺大道，东临芷阳二路，北临西临高速，西临芷阳三路，共设有三个出入口，具体为两个机动车出入口，一个预留应急车道。北区设置小型车停车位128个。

1.2生态停车场系由西安曲江临潼国家旅游休闲度假区管理委员会建设，现西安曲江临潼国家旅游休闲度假区管理委员会委托甲方对该生态停车场管理和收益，甲方有权对外发包停车场经营权并取得收益。

二、承租经营方式

2.1甲方将生态停车场移交给乙方后，乙方以其自身名义负责停车场承租经营范围内资产的经营管理。

2.2乙方独立核算、自主经营、自负盈亏，有权按照本协议约定决定和控制生态停车场经营管理的所有事宜，除本协议另有约定外，甲方同意不干涉生态停车场的经营管理。

2.3为避免疑义，乙方经营管理生态停车场，但由此并不构成甲方和乙方之间的合伙、合作或合资企业关系。

三、承租经营期限

3.1生态停车场承租经营期限为5年，自甲方实际交付停车场之日起算。

3.2 甲乙双方确认，经营承租期内，如发生其他原因导致甲方需提前收回停车场承租经营权的，甲方可提前30日通知乙方，双方协商解除本合同。

四、承租经营资产移交

本协议签订后7日内，由甲乙双方共同对资产（包括附属设施设备及绿植）进行确认，资产现状移交，移交完成后双方签署《生态停车场资产移交清单》。

五、履约保证金

5.1履约保证金金额及支付方式

本合同签订后[5]日内，乙方应一次性向甲方支付履约保证金￥1,000,000.00（大写：壹佰万元整）。

5.2履约保证金性质

上述履约保证金为乙方向甲方提供的保证其如约履行本协议的担保，不具有定金性质，不适用定金罚则。在本承租经营期内乙方均无权要求甲方用履约保证金支付或抵冲其应付的任何款项，但甲方有权直接从履约保证金中冲抵乙方依照本协议应支付的相关款项。

5.3履约保证金的补足

甲方依照本协议约定以履约保证金抵付乙方应付的任何款项，或者以履约保证金抵偿乙方给甲方所造成的损失后，乙方必须在接到甲方补款通知后5日内补足差额，否则乙方应按15.2条约定承担违约责任，直至甲方解除本协议。

5.4履约保证金的返还

本协议终止并且乙方履行了协议约定的全部义务（包括但不限于向甲方原状返还生态停车场资产及支付已发生的承租经营费及所有费用）之后15个工作日内，甲方向乙方无息退还该履约保证金。

六、承租经营费

6.1承租经营费支付标准

第一年、第二年、第三年租金以竞价成交租金为准，第四年、第五年租金在第一年租金的基础上上浮6%。

6.2承租经营费用支付方式

租金采取先付后用、按年支付方式。具体如下：

6.2.1第一年承租经营费用在本合同签订后[5]日内，乙方一次性向甲方支付；

6.2.2自第二年起，在每个租赁年开始前30日内支付下一年度承租经营费用；

6.2.3甲方应于每个租赁年开始前40日内将指定收款账户信息以书面形式告知乙方；

6.2.4甲方收到承租经营费用后10个工作日内，向乙方提供正规发票。

七、税费承担

项目承租经营期内，乙方因承租经营生态停车场而产生的经营税金及费用，由乙方自行依法缴纳。

八、项目的修缮和使用

8.1项目承租经营期内，乙方应合理使用项目资产，如乙方使用、管理不当给甲方上述资产造成损失的，乙方应据实赔偿。

8.2项目承租经营期内，乙方如需对停车场进行工程改造、维修或扩建，包括但不限于维护维修、改变停车场内部结构，增添对停车场结构有影响的设备、设施等，须征得甲方书面同意后方可实施，相关费用由乙方全部承担。

8.3承租期内，乙方自行负责承租区域的物业管理、绿化养护等工作和费用，乙方的物业管理和绿化养护水平应达到甲方要求，甲方有权监督乙方的物业管理和绿化养护工作。甲方每月检查一次乙方的物业管理和绿化养护工作，乙方需无条件配合。如乙方未达到甲方要求，甲方有权对乙方进行处罚，如出现绿化枯死损毁或设施设备损坏的，乙方需照价赔偿。如乙方连续3次检查未达标的，甲方可单方面解除本协议且不违约。

8.4本合同签订前，乙方知晓停车场现状及使用状况，并同意甲方按照现状交付；本合同签订后，乙方应对停车场监控等相关设施设备进行更新改造并承担相关费用，需经甲方验收合格后才可开展经营活动。

8.5乙方应根据甲方需求，配合甲方在重要节假日(包含但不限于元旦、清明节、劳动节、中秋节、国庆节、春节等法定节假日)期间无偿免费停车使用，且不得降低服务标准，免费停车具体以甲方书面通知为准。

九、安全生产责任

9.1租赁期内，停车场内发生车辆剐蹭、丢失、物品受损等事件产生的争议纠纷均由乙方自行处理，并承担全部费用，与甲方无关。

9.2乙方应采取措施落实安全生产责任。租赁期内，乙方应严格保证租赁标的物、经营业务的安全生产责任及经营业务的安全性、合法性，如造成安全生产事故或因业务安全性、合法性引起纠纷的，乙方承诺承担一切法律和经济责任，与甲方无关。

9.3乙方在承租范围内，应合法文明诚信经营，落实西安市创文、创卫、治污减霾等相关要求，如发生相关投诉等舆情，由乙方积极处理，如乙方拒不处理给甲方造成不良社会影响的，甲方有权单方解除协议并追偿损失。

十、双方权利义务

10.1甲方对《生态停车场资产移交清单》所列明的项目资产享有完整的所有权，乙方仅可以合理使用，不得处分或在该等资产之上设置任何抵押、质押担保或租赁、承包等第三人权益。甲方将指定专人对生态停车场资产进行造册管理，并定期对资产状况、乙方使用情况进行确认和监督。

10.2承租经营期内，未经甲方书面同意，乙方不得将项目及附属设施、设备以任何方式转包或转租给第三方。

10.3承租经营期内，乙方应按照国家相关法律法规，办理经营生态停车场所需相关资格、资质、许可证照，依法自主经营，自担风险，自负盈亏。

10.4若由于经营管理不善等乙方原因，致使生态停车场资产受到任何损坏、毁损或灭失的，乙方应赔偿甲方、资产所有权人的全部经济损失。

10.5甲乙双方对停车场项目资产进行现状移交，资产移交后乙方承担停车场的设备维修保养、绿化养护、购买保险、能耗（水费、电费等）等运营管理事项所需的全部费用。在项目承租经营期内发生的任何债权债务、处罚、争议纠纷均由乙方自行处理，并承担全部费用，与甲方无关。

10.6乙方向相关物价管理部门申请的停车收费标准须向甲方书面报备。

10.7甲方应保证停车场场地的正常使用，凡因甲方原因导致停车场无法正常使用的，由甲方负责协商解决，并承担由此而产生的费用和给乙方造成的经营损失。

10.8若资产产权产生变更，则甲方负责协商解决因资产移交所产生的遗留问题。

十一、不可抗力

11.1不可抗力是指在协议有效期内，发生超出双方控制能力的且不可预计的事件或情况，本协议约定，以下客观情况视为“不可抗力”：

11.1.1地震、台风、飓风、水灾、火灾、旱灾、虫害等自然灾害；

11.1.2国家政策调整、税制重大变动、行政禁令等政府或立法行为（包括非违法经营状态下重要执照或许可证被撤消）；

11.1.3战争、暴动、罢工、骚乱等社会突发事件；

11.1.4其他不可预见、不可避免、不可克服的客观情况。

11.2如果发生不可抗力的事件，受影响的一方要及时通知另一方，说明事件的原因、开始时间以及预计的持续时间以及对协议履行的影响。在发生不可抗力事件的阶段中，各方要对由于不可抗力造成对方不能履行应有的职责的情况予以谅解。

十二、司法或行政因素

承租经营期限内，如因乙方原因导致生态停车场资产被查封、扣押或拍卖，或出现使甲方或所有权人名誉、资产受损等情况的，甲方有权视情节严重程度，要求乙方承担包括但不限于道歉、消除影响、赔偿损失等责任，直至提前解除本协议。

十三、提前终止

在本协议有效期内，发生下列情况的，甲方有权单方解除本合同（本合同于乙方收到解除通知之日即告解除），乙方应赔偿因此给甲方或所有权人造成的一切损失：

13.1未经甲方书面同意，乙方暂停或终止生态停车场营业，连续[7]日或一年内累计超过[15]日的；

13.2由于乙方原因造成生态停车场相关资格、资质、许可证照被吊销，导致生态停车场无法正常经营的；

13.3乙方拖欠甲方应付承包经营费，连续或累计已超过[ 10 ]日的；

13.4未经甲方书面同意，乙方违反本协议第10.2条约定情形的；

13.5乙方违反本协议第9.3条约定，生产经营活动中产生的舆情乙方拒不处理，给甲方造成不良社会影响的。

十四、项目资产的返还

本协议解除或终止后3个工作日内，乙方应按本协议第四条约定的《停车场移交清单》，向甲方返还项目全部资产，对于乙方增添的附属设施、设备，在不影响停车场主体结构、使用功能的情况下，乙方可以拆除，否则该等附属设施、设备无偿归甲方所有。

十五、违约责任

15.1本协议一经签订即具有法律约束力，任何一方违约本协议约定义务或承诺，即构成违约，除本协议另有约定外，违约方应赔偿因违约行为而给守约方造成的全部损失和可预期收益。

15.2如乙方未按本协议约定向甲方按时足额支付履约保证金或承包经营费用，每逾期一日，乙方应按应付未付履约保证金或承包经营费用的万分之五向甲方支付违约金；逾期超过15日，甲方有权单方解除本协议，并要求乙方赔偿因此给甲方造成的损失。

十六、法律适用及争议解决

16.1本协议及其附件、备忘录及补充协议的签订、履行、解释、争议解决等均适用中华人民共和国法律。

16.2因本协议所发生的一切争议，包括所有与本协议有关或产生合同的索赔，或合同违反，不论基于合同、侵权抑或其它事由，双方均有权向租赁物所在地法院提起诉讼。

十七、协议的生效

17.1本协议自甲乙双方签字盖章或盖章后生效。本协议一式[陆]份，甲方执叁份,乙方执叁份。

17.2本协议未尽事宜，甲乙双方可另行达成补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

附件：1.停车场区位图

2.《生态停车场资产移交清单》

（以下无正文，仅签章）

甲方：西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司

法定代表人/委托代理人：

签订时间：

乙方：

法定代表人/委托代理人：

签订时间：

附件1：停车场区位图