## **合作经营协议**

**甲方：西安悦昌置业有限责任公司**

**乙方：**

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，甲方与乙方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，双方就临潼军工文化互动体验园（暂定名，后期以实际经营名称为准）合作经营达成约定，订立本协议，供各方共同遵守。

1. **合作场地基本情况**

1、合作项目位于芷阳五路以东，地铁9号线鹦鹉寺公园站北侧，占地面积约151亩，场地范围见附件一。

2、本协议签订前，甲方已就目标地块的基本情况向乙方进行了完整真实的披露，乙方完全知悉目标地块的基本情况，且乙方已现场勘察场地现状。乙方明确知悉以下事宜，并自愿承担相应风险：

（1）该场地因临潼度假区区域规划问题和斜口窑村军用机场限高问题无法开发建设；

（2）截至本协议签订前，该场地已闲置【7】年。

1. **合作经营方式**

1、合作经营项目为军工文化相关的动态体验项目，由甲方提供场地，乙方负责项目投资建设、改造及后续项目运营管理、品牌宣传推广等工作。

2、乙方全权负责项目的建设及经营管理，甲方享有固定的经营分成收益。本合同签订后，无论乙方经营情况如何，均不影响甲方收益，乙方需按照合同约定向甲方支付分成收益。乙方自行解决项目建设及经营期间的资金问题，与甲方无关。

3、本合作协议签订后，由乙方自行申请办理建设改造经营所需的一切手续，甲方予以配合。前述手续包括但不限于闲置土地认定手续、土地开发建设审批手续、经营所需手续等。乙方上述经营范围如涉及军备体验等相关行政审批手续的，应按规定经有关部门审核批准（或取得经营许可）后方可经营使用。

4、乙方不得将场地对第三方转租，不得将场地进行抵押、担保等行为。除非本协议另有规定，在乙方根据本协议的规定管理和经营前提下，甲方不应以任何不合理的方式干涉乙方的正常经营。

1. **合作期限**

1、本合同期限为5年，自合同签订之日起计算。双方同意，自本合同签订之日起的前3个月为项目建设改造期，甲方不参与经营分成。3个月后，无论乙方是否完成项目建设改造，均需按照合同约定向甲方支付分成收益。

2、合同期内如区域规划问题和机场限高问题解决，场地可以开发建设，则甲方有权单方解除本合同，双方互不承担违约责任，但甲方应提前6个月书面通知乙方，并保障乙方在此6个月内依据本合同享有的正常权益。

3、本合同签订前，乙方已知晓场地现状及使用状况，并同意甲方按照现状交付。如乙方需使用水、电、网络等，由乙方自行解决且不得影响甲方后续正常使用。

1. **履约保证金、分成收益等相关费用及缴费方式**
2. 履约保证金为¥20万元整（贰拾万元整），乙方应于本合同签订后5个工作日内足额缴纳履约保证金。

2、分成收益及支付方式

（1）甲方享有的分成收益详见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 合同年 | 递增比例 | 分成收益小计(万元/年) | 备注 |
| 1 | 第1年 | / | 130 | 第1年分成收益130万元，扣除前3个月收益后，乙方实际需支付的分成收益为97.5万元。 |
| 2 | 第2年 | / | 130 |  |
| 3 | 第3年 | 2% | 132.6 |  |
| 4 | 第4年 | / | 132.6 |  |
| 5 | 第5年 | 2% | 135.3 |  |
| 合计 | |  | 660.5 |  |

（2）分成收益每半年为一个支付周期，具体如下：

1. 乙方应在本协议签订后10个工作日内支付首期分成收益；
2. 后续乙方应在每个支付周期开始前10个工作日内支付下一个支付周期应付的分成收益。
3. 合同期内如区域规划问题和机场限高问题解决，场地可以开发建设，甲方单方解除本合同的，乙方按当年实际经营月支付分成收益。

3、合同履行期间，甲方有权在履约保证金中扣除乙方应支付的各项费用，包括但不限于分成收益、违约金等。甲方依照本协议约定以履约保证金抵付乙方应付甲方的款项，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。合同终止后，经双方确认无误且乙方履行了本协议约定的全部义务（包括但不限于返还场地及相关设施设备、支付合同期限内所产生的各项应付费用）后5个工作日内，甲方将剩余履约保证金无息退还乙方。

4、甲方在收到乙方分成收益后5个工作日内，向乙方提供等额增值税专用发票。如甲方未提供发票的，乙方有权延迟支付后期分成收益，且不视为违约。

5、乙方应将分成收益、保证金等应付费用汇入甲方指定账户，甲方收款账户信息如下：

账户名称：西安悦昌置业有限责任公司

账号：7910 0000 1012 0100 4039 09

开户行：浙商银行西安分行营业部

如甲方收款账户有变动，应提前3个工作日书面通知乙方。

1. 合同期内，乙方自行承担经营所需的水、电、气、暖等日常经营所需的全部相关费用，与甲方无关。
2. **场地的交付**
3. 本协议签订后，且甲方收到乙方支付的首期分成收益后3个工作日内，甲乙双方共同对场地进行交付。
4. 交付时，甲乙双方应制作交付清单，并拍照留存场地交付时的状态。
5. **场地的交回**

1、场地交回：合同期限届满或本协议依法依约解除或终止之日起10日内，乙方应场地恢复原状并按照交付时原状向甲方移交。如乙方怠于履行前述义务的，甲方有权代为履行，因此产生的费用由乙方承担，如费用由甲方垫付的，甲方有权向乙方追偿，并要求乙方按照垫付总额的30%支付违约金。

2、乙方不得留存物品或影响场地的正常使用，同时应结清应当承担的全部费用（包括但不限于分成收益、水电费、电话费、网络使用费、环境卫生费等费用）。

3、乙方逾期搬离场地的，甲方有权按合同解除或终止时日分成收益的2倍计取场地占用费，同时乙方还需承担场地内发生的各项费用。

4、在交还该场地时，乙方应尽快办理完毕以该场地地址为注册地址或营业地址的工商、税务等所有证明的注销或变更手续，如果有关的公共服务供应(如水、电、燃气、热力、通讯、网络等)已经以乙方名义单独开立账户的(如有)，则乙方应当将该账户转结至甲方或甲方指定的第三方名下或予以注销。乙方逾期未办理前述手续的，每逾期一日，应按照合同解除或终止时日分成收益的标准支付场地占用费。

1. **各方权利与义务**

1、甲方保证其有权将场地按本合同约定的方式与乙方合作经营使用，若发生因甲方原因导致的该场地产权债务等引起的纠纷，甲方应负责解决处理并承担其相关责任，与乙方无关。

2、本合同有效期内，甲方如欲将该场地抵押给第三方，甲方保证抵押权人充分了解甲、乙双方在本合同下的权利和义务，保证乙方合法权益不受损害。

3、乙方不得以甲方名义对外借贷或以该场地对债务进行抵押和作其他任何形式的担保，否则，甲方有权解除本合同，并由乙方承担全部的经济损失和法律责任。

4、合同期内，乙方不得擅自改变合作经营项目及合作场地的用途。因经营期间产生的纠纷，由乙方自行解决。

5、乙方须在合作范围内合法文明经营，落实西安市创文、创卫等相关要求，不得利用场地开展任何有损公共利益、败坏社会风气及法律法规所禁止的活动，要防止并妥善处理在经营场所和经营活动中的各项纠纷和安全事故，因乙方经营导致的人身或财产损害，由乙方自行承担全部责任。

6、乙方负责合作场地的全部安全等相关责任，与甲方无关。乙方的安全相关责任包括但不限于安全生产、消防安全、食品安全、信访维稳、越级上访及群体性上访、治污减霾、文明施工、生态环境保护、垃圾分类、涉黑涉恶等。乙方应采取措施落实上述相关责任，如发生上述相关事故，由乙方承担一切责任，并赔偿由此给甲方造成的相应损失。

7、乙方须配合甲方的安全检查，乙方不得阻挡或者设置障碍。前述活动甲方应提前通知乙方，并不得对乙方的正常经营造成影响。

8、乙方应自行办理项目建设改造经营所需的一切手续，承担所需的全部费用，如需甲方配合的，甲方应予以配合。乙方应确保针对该合作事项从事任意行为前，已完成该行为所需的一切前置审批手续，并取得政府主管机关的许可。

9、乙方如需对场地进行建设改造的，相关建设改造方案需提前报送甲方，并取得甲方许可后方可进行。但甲乙双方确认，甲方的前述许可不代表需为此承担任何责任，如因建设改造行为存在任何风险的，均由乙方承担，如因此给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿。

10、以上未尽事宜，按照国家相关法律法规及规范性文件执行。

**第八条 协议期满或协议被解除**

1、各方依据本协议的约定条款提前解除协议时，应书面通知对方，协议解除的效力从通知送达对方时开始生效。

2、协议期满或者协议被依约解除后，乙方应按照本协议第六条之约定将场地交还甲方。

3、合同终止

倘若发生以下情况中的任何一项，本合同一方可终止本合同：

（1）一方由于发生本合同定义的不可抗力事件而无法履行义务达六(6)个月或更长时间；

（2）一方发生破产、清算、向债权人和解偿还、解散或类似程序；

（3）由于国家法律或行政法规的变化致使本合同的执行已在重要方面失去实际的商业可行性；

（4）如另一方严重违反本合同规定并在一方发出书面通知三十(30)日后仍未进行实质性补救，或另一方的严重违约行为已无法补救时。

**第九条 违约责任**

1、乙方应按时足额支付协议期限内所产生的分成收益等应付费用（包括但不限于分成收益等费用），乙方逾期支付的，每逾期一日，应以欠付总额为基数，按照每日5‱的标准向甲方支付违约金。

2、乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除合同，没收50%保证金作为违约金，并要求乙方承担相应赔偿责任：

（1）逾期 30 日以上，仍未支付合同期内所产生的各项应付费用（包括但不限于乙方应支付的分成收益）的；  
 （2）未经甲方同意，改变或损坏场地的；

（3）未经甲方同意，乙方擅自将场地合租、转租、转让、借用给他人；  
 （4）乙方利用合作场地进行违法活动的；

（5）乙方存在将导致后续合作场地无法正常经营使用的相关行为的；

（6）乙方擅自改变合作场地用途的；

（7）乙方未依法依约取得闲置用地确认、建设开发、经营等相关手续的；

（8）乙方存在重大风险性行为，给甲方造成实际损失或者重大舆情的；

（9）合同期内，乙方损毁场地或从事存在将导致后期场地无法正常经营使用的；

（10）乙方多次违反本合同其他约定，经甲方要求整改，拒不整改、怠于整改或整改结果不能达到甲方要求的。

3、甲方出现下列情形之一时，乙方有权解除本合同:

（1）甲方交付的该场地不符合本合同的约定，致使不能实现合作目的的;

（2）甲方有其他违约行为，依照法定或约定情形乙方有权解除的。

4、甲乙双方确认，本合同项下违约金均为惩罚性违约金，违约方除依约支付违约金外，还应赔偿因违约行为给相对方造成的全部损失，包括直接损失和间接损失。

5、除本合同另有规定外，如一方不履行本合同项下规定的义务，应当赔偿另一方因此所遭受的损失。本协议中的“损失”，包括但不限于对守约方所造成的直接损失、守约方支付给第三方的赔偿费用/违约金/罚款、调查取证费用/公证费、诉讼费用、律师费用以及因此而支付的其他合理费用。

**第十条 不可抗力**

1、“不可抗力”指本合同生效后出现的、妨碍任何一方履行或部分履行本合同的所有事件，是本合同双方所不能控制、无法预料、不能避免或不能克服的。不可抗力事件应包括地震、台风、水灾、战争、火灾、爆炸、或其它无法预料、无法防止、无法控制的事件，以及国家法律法规认为属于不可抗力的事件。

2、如果发生不可抗力事件造成本合同项下任何一方延误履行其于本合同项下义务，在不可抗力事件引起的延误期内应中止履行，并同时自动延长履行期限(延长的时间与中止履行时间相等)，承担义务一方无须为此承担任何违约责任。

**第十一条 争议的解决**

本协议在履行中发生争议，由甲、乙各方协商解决。协商不成时，任何一方均可向合作场地所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

**第十二条 通知**

按照本合同要求由一方发给另一方的书面通知或其他文件应以中文书写，可经专人递交，或以(预付邮资的)航空挂号信件、或以公认的快递服务、或传真形式发到另一方的下述地址。书面通知或文件的被视为送达日期应按如下方法决定：

（1）专人递交的书面通知或文件在专人递交之日视为有效送达；

（2）以(预付邮资的)航空挂号信件发出的书面通知或文件，应在寄出日(以邮戳为凭)后第七(7)日视为有效送达；

（3）以快递发送的书面通知或文件应于交予公认的快递服务发送后第三(3)日视为有效送达；

（4）以图文传真发出的书面通知或文件，在传送日后第一(1)个工作日视为有效送达。

双方的通讯地址如下：

甲 方：西安悦昌置业有限责任公司

地 址：西安市临潼区凤凰大道3号芷阳广场

收件人及联系方式：

乙 方：

地 址：

收件人及联系方式：

一方可依据本条款书面通知另一方改变其通讯地址。

**第十三条 其他事项**

1. 本协议自各方签字盖章或直接盖章后生效，一式陆份，各方执叁份，具有同等法律效力。

2、一方未能或延迟行使其在本合同项下享有的任何权利、权力或特权、或未能或延迟要求另一方履行义务，不应构成对此之放弃，单一或部分地行使任何权利、权力或特权亦不应排除对其他权利、权力或特权的行使。

3、本协议生效后，各方对本协议内容的变更或补充应采取书面形式，并作为本协议的附件。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字） ：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字） ：

签约时间： 年 月 日

## 附件一：

## 合作场地平面示意图

合作场地为下图以红线标出的范围，该标注仅作位置确定之用，非精确示意。