

综合管理合同

【 合同編號 】

甲方：成都文旅宽窄巷子文化产业发展有限责任公司

乙方:

丙方: (承租方控股股东):

于…

1、甲方为成都市“宽窄巷子历史文化保护街区”(以下简称宽窄巷子)的综合管理单位;

2、乙方作为宽窄巷子片区内青羊区巷子的____号院
落/铺面的业主/承租人。乙方租赁/自有的院落/铺面专用于
经营： ，店名
 。

3、 丙方作为乙方的控股股东。

为加强宽窄巷子的物业管理和经营秩序，保障宽窄巷子片区内院落、商铺和公用设施等的正常使用，甲、乙、丙三方遵循公平、自愿、诚实信用的原则，经过平等、友好协商一致，现就甲方为乙方提供综合管理服务(即公共区域的保安、保洁、绿化及消防服务)的有关事宜，达成如下协议，以兹共同信守执行。

综合管理的期限

甲方为乙方提供商业综合服务的期限为____年。自____年____月____日起至____年____月____日止。

二、 综合管理服务费

1、甲、乙、丙三方共同确认，乙方的装修期自____/____年____月____日起至____/____年____月____日止。

甲方计收综合管理服务费的起算日为____年____月____日。

2、甲方计收综合管理服务费的每月标准如下表：

缴费周期	月综合管理服务费标准（元/月）
	¥_____
	¥_____
	¥_____

3、综合管理服务费的支付：

（1）本合同约定的综合服务期限，乙方每____六____个月支付一次，乙方应在每个缴费周期开始前的5日之内支付该缴费周期的综合管理服务费。

（2）乙方应在本合同签订之日起5个工作日内向甲方交付首期____六____个月（即____年____月____日起至____年____月____日止）的综合管理服务费，即人民币_____圆整（小写：¥_____元整）。

4、其他费用

（1）合同约定期限内，乙方、丙方同意甲方委托具有专业资质的公司进行其他服务并向甲方缴纳其他管理服务费，包括白蚁防治、四害消杀等相关费用，该费用乙方应当在每年

缴纳第一次综合管理服务费用时一并缴纳。

缴纳时间	年费标准（元/年）
	¥ <u> </u>

（2）乙方同意每月水电气费在次月收到水电气缴费通知之日起的 5 日内一次性全额付清。

三、履约保证金：

1、乙方同意在签署本合同之日起 5 个工作日内，向甲方缴纳履约保证金：即人民币 圆整（小写：¥ 元整）；

2、保证金用于：

（1）乙方超过缴费期限 5 个工作日未缴纳综合管理服务费的，甲方可以直接在保证金内抵扣。

（2）乙方违反本合同及其附件、补充协议的约定时，抵扣乙方应当支付给甲方的违约金；

（3）基于对宽窄巷子综合管理需要，甲方对宽窄巷子实施了统一的、付费的行为（包括但不限于增添消防设备、设施，清理、清洗消防隐患、购买外摆伞等），将垫付费用分摊到乙方，乙方在甲方规定的期间内不支付分摊的费用时，甲方可以直接在保证金内抵扣垫付的费用；

（4）乙方与除甲方外的其他方发生纠纷，其他方要求甲方承担责任时，抵扣甲方代乙方支付的赔偿金或补偿金；

（5）乙方发生劳动用工纠纷，乙方员工或劳动监察部

门要求甲方承担管理责任时，抵扣甲方代乙方支付的赔偿金或补偿金。

3、甲方依据上列约定扣除或部分扣除履约保证金后，合同继续履行的，乙方应根据甲方的通知将已扣除或部分扣除的保证金在三日内补足，否则乙方应按应补足金额的每日万分之五向甲方支付违约金，直至补足之日止。

4、本合同服务期届满且乙方在合同期内无违约行为，无赔偿事项，无欠交费用等，在本合同约定的综合服务期限届满，乙方办理完成房屋腾退手续之日起的30日内，甲方将所收保证金余额无息退还给乙方。

5、合同有效期内乙方如欲终止合同，则甲方有权拒绝保证金；如保证金在扣除乙方欠交的相关费用后已不足以弥补甲方的损失，则甲方有权向乙方追偿。

四、关于装饰、装修或改造的管理

1、甲方应提前将装饰、装修或改造房屋的注意事项和限制条件告知乙方、丙方，乙方须签订《商家装修施工承诺书》并缴纳专修保证金。

2、如乙方需对院落进行装饰、装修或改造，应向甲方提出书面的申请，经甲方书面同意后才能实施，其投资装饰、装修或改造的费用由乙方自理，装修改造时不得有损公用设施、设备，否则照价赔偿。

3、乙方装修时不得擅自改动房屋的结构，不得改变院落建筑外形、外观颜色，不得安装雨棚等有碍院落外观整

体形象的部件、设备等；空调外机必须安装在甲方指定的位置，不得占用公共地段。

4、乙方装饰装修房屋时，须遵守《商家装修施工承诺书》，不得破坏或毁损承租房屋的建筑结构。

5、乙方自行承担和负责租赁院落供电（独立）动力电源、智能电表改造及费用，并经甲方验收合格，方能投入使用，乙方承诺租赁到期后上述设备物品归甲方所有。

6、乙方装修期间不得占用、损坏宽窄巷子的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因乙方搬迁、装饰、装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先书面告知甲方且经甲方同意后实行，并须在甲方规定的期限内恢复建筑公用部位及共用设施设备的原状。

7、乙方在实施上述装饰、装修或改造工作时，如违反上述约定或《商家装修施工承诺书》的内容或给甲方造成损失的，甲方有权直接全部或部分扣除乙方交纳的装修保证金用于弥补损失，不足部分甲方有权继续向乙方追偿。

8、乙方在承租院落内开展及经营业务前，乙方应向政府有关部门取得所有必要的执照、批准或许可证（如有规定，包括但不限于乙方装修后投入使用前需要进行的消防验收、开业前的消防安全检查及有关建筑工程消防验收意见书、合格证等）。

9、装修完成后，甲方组织验收小组根据审批《装修方案》对物业予以验收，验收合格由甲方出具验收合格通知书；

未按照甲方审批装修方案实施或验收不合格的，甲方有权单方面解除本合同及相关合同，且乙方所交费用不予退还

五、乙方同意甲方聘请有资质的公司实施消除白蚁、四害消除以及消防隐患清理工作。

六、甲方的权利和义务

1、甲方负责整个宽窄巷子片区的整体运营、商业规划、广告推广、文物保护、物业管理、品牌打造与发展、安全管理、统一收银等工作，有权依法对宽窄巷子实施全面的综合管理的规划，乙方、丙方须无条件服从并配合甲方的上述各项管理工作。

2、甲方拥有对院落外街区的空间及广告位的使用权和管理权，非经甲方书面认可，乙方不得随意在公共区域进行促销活动和广告发布。

3、甲方有义务配合接待重大/外事活动，并配合做好相关安全保卫工作。如有重大接待任务（包括外事活动）或影视拍摄需要，由甲方负责协调。

4、甲方应配合、协助公安机关进行安全监控和巡防等安保工作，负责公共地带的安全，但不对乙方、丙方的人身安全、财产保管或保险承担义务。

5、甲方负责宽窄巷子公共区域（包括公共场地、房屋建筑物共用部位）的环境卫生和垃圾收集、清运；对街区的公用设施进行日常的维护、维修。属甲方维修、养护和管理 的范围包括：房屋建筑物共用部位、共用设施设备、市政公

用设施等。

6、甲方有权根据相关法律、法规和国家政策的规定以及本合同的约定，制订宽窄巷子的各项管理办法、规章制度、实施细则，开展各项管理服务，其目的是为了更好地维护乙方、丙方的合法权益。甲方有权对乙方违反宽窄巷子管理条例的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失、支付违约金、对无故不缴纳费用或拒不改正违章行为的相关人员，甲方有权采取必要的手段或措施（直至采取必要的法律手段），以制止其违章、违规及违约行为。

7、甲方有权根据宽窄巷子综合管理的需要，调整其服务的内容和事项。

8、甲方负责宽窄巷子品牌战略的实施及对外宣传、民俗文化娱乐活动和便民服务。

9、甲方负责街区内的经营性广告的设置和布局以及经营活动的场地设置或权益分配。

10、甲方将与相关单位合作，在宽窄巷子街区打造“刷卡消费无障碍示范区”并实现街区统一收银，乙方应以配合和支持。

11、甲方享有“宽窄”名称及商标的注册权及使用权，乙方、丙方及其员工未经甲方允许不得擅自注册及使用。

七、乙方的权利和义务

1、在签订本合同时，乙方已知悉承租院落的规划用途，若

在办理相关行政许可及经营审批手续时出现障碍由乙方自行克服处理，并保证不影响本合同的正常履行。乙方保证在对承租院落进场装饰装修前应取得拟经营项目的全部行政许可和完成相关经营审批等手续，包括但不限于：教育主管部门审批、烟草审批、消防部门审批、环评审批、污水处理审批、工商局办理企业营业执照及特殊特种行业的专属审批等等。乙方应在取得的资质范围、经营范围内开展经营活动，不得违法经营，办理完毕前述所有行政许可和审批手续后方可开始进场装饰装修，否则产生的装修费用、装修损失、拆除费用、恢复原状费用及其他一切损失均由乙方自行承担。若乙方未取得前述相关行政许可或未完善相关审批手续，导致拟经营项目无法开展或未实际使用承租院落的一切后果和责任由乙方自负，且乙方承诺应按本合同约定按期向甲方支付租金及相关使用费用。

2、乙方保证，在本合同约定的服务期限内未经甲方书面同意，不得将院落/铺面用于从事本合同约定之外的经营，不得擅自改变院落/铺面的经营业态，并严格遵守甲方制定的有关街区管理的各项规定。遵守国家法律法规，并在本合同约定的范围内，依法经营、照章纳税、自负盈亏，保证其经营活动的合法性，遵守并服从甲方对街区的管理。

3、经营期内若乙方侵犯他人的商标权、专利权等知识产权及其他合法权益，或乙方与其他方发生的一切经济或法律纠纷，均由乙方自行解决，并由乙方独立承担一切民事（或

刑事)责任,并承担因侵权行为而给他人造成的全部经济损失。

4、乙方应加强对自己从业人员的管理,不损害公物,不得做出任何损害宽窄巷子街区整体形象的行为。

5、经营期间乙方不得出售假冒伪劣产品,欺行霸市,否则将承担由此而产生的一切经济和法律责任。

6、乙方所从事的经营项目须符合消防、卫生、防疫、安全等有关法律法规和市场的规定,否则将承担由此而产生的一切经济和法律责任。

7、乙方经营场地所发生的水、电等费用,由乙方自行承担。

8、乙方院落/商铺的招牌、广告等由甲方统一规划,如需甲方统一制作,费用由乙方承担。

9、乙方应自行办理营业需要的各种经营许可证等相关手续。

10、乙方须按合同约定准时交纳综合管理费、水、电、气等费用。

11、乙方在经营过程中被顾客投诉,为保障消费者的合法权益,甲方有权协助处理,乙方应当无条件积极配合。

12、乙方在院落或宽窄巷子区域内搞促销活动应经甲方审批,甲方认可并收取适当费用后方可实施。

13、乙方更改店招(招牌名)时需向甲方报批,甲方认可后方可实施。

14、乙方须接受甲方安排的广告活动及物料等，未经甲方许可乙方不能自行增加或接受任何形式的其他方广告、产品及物料。

15、乙方每年组织策划或参与甲方组织策划的品牌活动不低于3次。

16、乙方必须遵守街区经营时间（9:00—凌晨2:00）的统一安排，以避免街区内各商家经营时间参差不齐，破坏街区的整体形象，甲方有权根据季节统一调整街区的经营时间（以甲方书面通知为准）。

17、乙方自行承担和负责租赁院落供电（独立）动力电源、智能电表改造及费用并承诺租赁到期后上述设备物品归甲方所有。

18、乙方负责院落内所有设备设施的维修、保养。

19、乙方不得占用、损坏宽窄巷子的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。

20、乙方按照安全有序、公平合理的原则，处理好宽窄巷子的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，以和谐共处，避免损害他人的合法权益。

21、乙方保证已经清楚了解了甲方的各项管理制度，愿意自觉遵守法律法规、国家相关政策和甲方制订的管理制度，遵守管理服务公约，合法经营、照章纳税，并不得干涉甲方的管理服务工作或妨碍影响其它经营者的经营活动。

22、乙方服从并配合甲方对街区内广告位的统一设置和

布局以及场地使用的统一分配、包括但不限于甲方对露天经营场地、进出车辆的行驶以及泊车位的统一调度和管理等。

23、乙方遵循宽窄巷子街区的统一管理规范，若有违约行为除须立即停止其行为外，还应承担相应的违约责任。

24、乙方配合并服从公安、治安、消防、环卫和市政管理工作，服从重大接待（外事活动）和影视拍摄的需要，接受其统一调度。

25、乙方须按甲方要求，配合安装、调试及维护统一收银系统（包括但不限于开设账户、收银（POS）机统一配置、银联微信支付等第三方支付工具统一输入和输出等）并自行承担费用，根据甲方统一收银需要按时上报、汇总及结算收银数据，配合甲方财务完成对统一收银的管理。

26、乙方未经甲方许可，不得擅自注册及使用任何有关“宽窄”的名称或商标。

27、乙方在租赁期内承接或预订其经营范围内的业务，（业务包括但不限于：零售、批发、订餐、婚宴、推广（宣传活动等。）若乙方在租赁期外承接或预订上述业务，给游客或第三方造成损失的由乙方负责，与甲方无关。

28、本合同租赁期满前，乙方应告知其员工和供应商本合同租赁期满时间，并及时结清员工工资及供应商货款。若本合同到期后乙方仍未结清上述费用的，由此造成的损失由乙方负责，与甲方无关。

八、 门前三包责任

1. 包门前清洁卫生

乙方负责门前的清洁卫生、不乱丢垃圾、不乱倒污物，发现污物垃圾等应及时清扫，并提醒顾客爱护公共卫生，随时保持地面的清洁、光亮。

2. 包门前经营秩序

乙方应文明经商，不能因乙方原因导致在门前及店内出现吵架、打架、赌博等不文明行为或违反治安的事件。

3. 包门前通道的畅通无阻

乙方的商品应整齐堆放在商铺内，通道中不能堆放货物和其他物品，应随时保持门前通道的畅通无阻。

甲方将不定期检查各责任区“门前三包”情况，如有违反将对乙方作出立即整改的通知和相应的违约责任。

九、 违约责任

1、本合同签字生效后，甲、乙、丙三方应严格遵守执行，否则视为违约。乙方违约后，除承担《合同法》规定的违约责任外，还应受甲方制定的有关宽窄巷子的各项管理办法、规章制度、实施细则等规定的约束，如因乙方的违约行为给甲方造成的损失，乙方还应据实承担赔偿责任。

2、若乙方违反本合同的约定，不按时缴纳综合管理服务费、水电气等费用，则每逾期一天应承担应缴金额 0.5% 的违约金；逾期一个月，甲方有权采取断水、断电措施并单方面终止合同。

3、上述费用逾期支付超过一个月，甲方有权在乙方交纳的履约保证金中予以扣除，甲方进行扣款后，乙方的履约保证金不足额的部分由乙方按照本合同第三条第3款的约定补足。

4、乙方在承租院落内开展及经营业务前，乙方未及时向政府有关部门取得所有必要的执照、批准或许可证的（包括但不限于乙方装修后投入使用前需要进行的消防验收、开业前的消防安全检查及有关建筑工程消防验收意见书、合格证等）；

5、合同期内乙方若制造、销售假冒伪劣商品，破坏了宽窄巷子的商业信誉，造成恶劣影响，则甲方有权向相关部门举报并协助处理；同时甲方有权直接扣除乙方已交纳的履约保证金作为乙方向甲方支付的违约金。相关部门对乙方进行行政或其他处罚后，乙方在符合有关规定的情况下继续在宽窄巷子经营的，应在继续经营之日前按照本合同第三条的约定重新向甲方交纳履约保证金。

6、为保障甲、乙、丙三方及其他商户的合法权益，维持、提升甲、乙双方和整个街区的形象，以达成共同健康发展之目的，甲、乙、丙三方一致同意，在乙方及其雇员、代理人有《商家行为规范》所列行为之一的，甲方即对其登记违规记点，并按照有关宽窄巷子的各项管理办法、规章制度、实施细则对乙方违反宽窄巷子管理条例的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失、支付违约金；对

无故不缴纳费用或拒不改正违章行为的相关人员，甲方有权采取必要的手段或措施（直至采取必要的法律手段），以制止其违章、违规及违约行为。

7、乙方若未按甲方要求，配合、安装、调试及维护统一收银系统（包括但不限于开设账户、收银（POS）机统一配置、银联微信支付宝等第三方支付工具统一输入和输出等）；或不按照甲方统一收银需要按时上报、汇总及结算收银数据，配合甲方财务完成对统一收银的管理，则视乙方根本违约，甲方有权立即单方解除本合同，乙方已缴纳的保证金和租金概不退还。

8、乙方若未经甲方允许，擅自注册和使用有关“宽窄”的名称或商标，则视乙方根本违约，甲方除有权立即单方解除本合同，乙方已缴纳的保证金和租金概不退还外，甲方将追偿乙方因违约，给甲方造成的损失。

十、本合同有效期满的处理

本合同约定的综合服务期届满，如乙方继续作为宽窄巷子片区内____巷子的____号院落/铺面的承租人继续在宽窄巷子片区内经营，则在新租赁合同签署当天重新签订《综合管理合同》。

十一、合同的变更和终止

1、本合同经甲、乙、丙三方方协商一致后，可签订补充协议。在本合同有效期内，甲方有权根据街区的营业业态和布局的需要对乙方的院落、铺面及经营业态进行合理调

整，乙方应积极配合。届时，三方可另行签补充协议予以约定。

2、在本合同有效期内，若发生下列情形，本合同自行终止，甲、乙、丙三方互不承担责任：

(1) 因不可抗力致使本合同无法继续履行或本合同的履行已无实际意义；

(2) 该街区所在房屋占用的土地使用权被依法提前收回的；

(3) 该街区因社会公共利益被依法征用的；

(4) 该街区所在场所因城市建设需要被依法列入拆迁范围的；

(5) 该院落或该铺面毁损、灭失或者该街区被鉴定为危险房屋的；

(6) 该院落或该铺面被有关政府部门强制停业或者关闭的。

3、如乙方为该房屋的承租人，并与甲方、丙方签署了关于该房屋的《房屋租赁合同》，则三方同意关于该房屋的《房屋租赁合同》终止、被解除时，本合同一并终止。

十二、规章制度

乙、丙方完全理解并同意，甲方有权制定、修改或废止宽窄巷子片区的管理规章制度，其制定、修改或废止管理规章制度，自甲方书面通知乙方之日起生效。

十三、免责生效时的费用结算

如因战争、自然灾害、国家法律法规政策变化等不可抗力原因导致本合同不能执行时所造成的损失，由甲、乙、丙三方自行承担，但免责条款生效前的费用结算以本合同约定的方式进行计算；若遇政府征用拆迁，则按征用拆迁法律规定的补偿办理。

十四、其他事项

1、甲、乙、丙三方可对本合同的条款进行修订、更改或补充，并签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、本合同执行期间，如遇不可抗力或国家政策因素，致使合同不能履行时或使本合同的履行已无实际意义，则甲、乙、丙三方互不承担责任，有关善后事宜三方协商处理。

3、在不可预见情况下，为维护公众（包括乙方）的利益（如：发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件）而采取紧急避险措施，若造成乙方、丙方的财产损失，均按国家有关法律法规给予处理，甲方不负赔偿责任。

4、本合同履行中若发生争议，甲、乙、丙三方应友好协商解决，调解协商未果，任何一方可向该房屋所在地人民法院提起诉讼。

5、本合同附件

（1）《商家装修施工承诺书》；

（2）《商家行为规范》

(3)《安全责任书》

(4) 宽窄巷子的各项管理办法、规章制度、实施细则等。

本合同附件均为本合同的有效组成部分同具法律效力；
本合同及附件和补充协议中的未尽事项，三方可再签补充协议或附件。

6、本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执壹份，丙方执壹份。本合同经甲、乙、丙三方代表签字盖章后生效。

甲方：成都文旅宽窄巷子文化产业发展有限责任公司

法定代表人或

授权代表：_____

签约时间：_____年_____月_____日

乙方：

法定代表人或

授权代表：_____

签约时间：_____年_____月_____日

丙方：

签约时间：_____年_____月_____日

