

委托运营管理协议

0615	2024	827	
H7	短期		9

甲方：溧阳市天目湖镇人民政府

乙方：溧阳市天目湖镇毛尖村村民委员会

丙方：溧阳市石塘融合旅游管理有限公司

为了促进天目湖镇毛尖石塘村特色田园乡村建设和“乡村旅居 田园康养”品牌的建设及开发，确保整村风格、产业布局及产品品质，树立起具有鲜明特色的石塘村年轻化田园康养品牌，探索建设数字游民公社，带动天目湖镇乡村旅游的发展。

鉴于甲方认可丙方对文旅项目的开发经验及已有的品牌效应、专业的经营管理能力，甲、乙、丙三方在充分交流、了解的基础上，本着平等互利、共同发展的原则，依据《中华人民共和国合同法》及有关法律法规的规定，甲方决定委托丙方对天目湖镇毛尖石塘村进行整村运营，现三方就石塘村的委托运营管理合作等有关事项经充分协商后，特订立本合同。

第一条 委托项目的基本情况

1、委托范围：天目湖镇毛尖石塘村

2、委托内容：资源评估：核心旅游资源的主要开发方向，客群分类：

宣传策划：村庄宣传推广及特色活动策划；

游线设计：包括单日及多日，不同客群到访游线设计；

项目招商：筛选答疑，入驻咨询，招商条款调整；

招商招租：合同模板，条款，申请入驻条件及筛选标准；

项目入驻：商业规划，经营管理；

长效管理：村内区间交通维管、安保及公共设施的保洁；

村庄运营：村口驿站、访客中心及数字村民软件的运营。

（具体见附件一：石塘村运营方案）。

3、委托金额：3846800元（大写：叁佰捌拾肆万陆仟捌佰元整），具体支付根据合同约定的管理费计算方式而定。

第二条 管理期限与续约

1、甲方委托丙方管理期限为五年，自2024年8月1起日至2029年7月

31日止。

2、鉴于项目的特殊性，除本协议约定外，任何一方不得单方解除本协议。

3、任何一方希望继续合作，须于委托管理期满前3个月内提出，并经双方协商后确定是否续约。委托管理期满后，甲方愿意继续委托管理的，丙方在同等条件下享有优先续约权。

第三条 管理费、支付方式及考核、奖励资金的分配

1、甲方应向丙方支付委托管理费，管理费计算方式如下：

综合考虑前三年村庄处于孵化阶段，需要投入大量人力物力，故第一年运营管理费为130万元（大写：壹佰叁拾万元），第二年起，根据第一委托年度的运营情况友好协商确定第二年和第三年的管理费，第一年年末参考《溧阳市“乡村旅居 田园康养”示范村运营考核办法》考核，若考核达120分，第二年管理费不低于80万元（大写：捌拾万元），第三年管理费不低于65万元（大写：陆拾伍万元）；若考核不达120分，第二年和第三年的管理费根据实际运营情况另行商定，其中若低于100分，委托运营合同终止。第四年起，每年管理费根据前三年运营情况另行商定。

2、每年管理费分二期支付，每年8月15日支付当年50%的管理费，每年2月15日前付清当年剩余50%的管理费。

3、关于运营奖补资金的约定：以运营方公司名义获得的各级政府奖补资金，按15%比例分配给毛尖村委，并由村委实行专款专用，仅用于石塘村的基础设施建设及长效管理。

4、管理费支付方式为转账，丙方收款账户、账号如下：

账户名称：溧阳市石塘融合旅游管理有限公司

账号：10620901040014978

开户行：农业银行溧阳三和支行

第四条 甲方权利和义务

1、甲方负责村内基础建设的投入开发及乡村需要的其他改建项目的投入。

2、甲方根据丙方的运营管理规划，落实完成项目所需规划调整、许可等实施许可文件。

3、甲方监督丙方合法经营管理，不干涉丙方的正常经营活动。

第五条 乙方权利和义务

- 1、委托管理期间，乙方负责村里资产的收储，协调处理房屋产生的权属纠纷。
- 2、乙方负责村内的基础设施的管护及长效管理，包括植被的管养、道路养护、河道清理、管网维护等。
- 3、乙方负责商户及村民之间的关系协调，调解因生活生产及经营而导致的商户及村民矛盾。
- 4、乙方指定项目对接负责人，积极参与项目运维讨论，不干涉丙方的正常经营活动。

第六条 丙方权利和义务

- 1、丙方负责业态的规划及招商，保证各业态内容互补、无长期（3年以上）闲置商业配套物业。同时，引导和带动本村村民创业增收。
- 2、丙方负责项目的参观接待、宣传推广，制定运营方案，确保村内专职驻村运营人员不少于5人，并定期开展营销活动，包括线上及线下。第一年举办四次有益整村发展和提升村民休闲文化生活的活动，从第二年开始根据实际情况另行商定活动开展次数及相关费用（第二年后相关费用不包括在此次签订的合同内）。
- 3、丙方负责项目的产品定位、策划及开发，保证产品（旅游线路、旅游套餐、文创产品、衍生品等）的口碑及品牌知名度。
- 4、丙方负责做好活动举办和游客接待过程中使用区域的安全巡查工作，以及村庄交通协管和村内服务设施的协助保洁。
- 5、丙方在活动开展过程中，需要为游客购买保险，并且做好与各个相关商户保险购买的宣传工作。
- 6、村内区间交通秩序的日常维护。
- 7、丙方负责对商户出勤、开市营业、举办活动等情况进行考核。
- 8、丙方负责游客中心和骑行驿站室内的保洁及运营管理工作，并承担所产生的水电费用。
- 9、丙方负责村口骑行驿站的独立运营管理，协助大溪水库的公益环保宣传。
- 10、如丙方管理工作中涉及到公共设施维修改建、绿化维护补种或甲方要求额外增建的项目等内容时，需经甲、乙、丙三方友好协商，超出运营管理协议的内容部分，由甲方按增量建设内容计算，额外支付。

11、甲方要求丙方在对该项目投资开发与运营管理的过程中，除了保证该项目的品质外还必须保证该项目的业态的多样与全面性，满足定制旅游群体的高端消费需求。丙方可进行多业态的招商，招商进来的商户由丙方来共同协调管理。

第七条 其他约定

甲乙丙三方对本协议履行过程中所接触或获知的任何对方商业信息和商业秘密均负有保密义务，任何一方不得将对方的商业信息和商业秘密泄露或提供给第三方。任何一方因违反该义务给对方造成损失的，应当赔偿对方的相应损失。

第八条 合同变更与解除

1、本合同履行期间，经协商一致，甲乙丙三方可以变更合同条款。

2、存在下列情形之一的，甲乙丙三方可以解除本合同，管理费按照实际使用时间计算，不足整月的按整月计算：

（1）因不可抗力、国家政策需要拆迁等情形，导致本合同无法履行时；

（2）经三方协商一致，同意解除的其它情形。

3、不可抗力系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。不可抗力说明：不可抗力指由罢工、停工、劳资纠纷、自然灾害（例如洪水、火灾、风暴、闪电、台风）、无法获得劳动力或材料或合理替代物、政府限制、政府管制、政府控制、延迟发放许可、敌意或敌视的政府行为、市民暴动、火灾或其它灾祸，和其它在该受影响方合理控制之外的原因。

第九条 违约责任

1、合同履行中任何一方无故解约视为违约，如违约人的违约行为给守约人造成损失的，损失赔偿额应不低于违约所造成的损失（包括且不限于相应的诉讼费、律师费等），双方在签订本合同时，对本合同的约定已经充分预见并完全理解。

第十条 争议解决

本合同履行过程中发生的争议，由双方协商解决，也可由有关部门调解解决；三方协商不成的，由溧阳市人民法院管辖。

第十一条 协议生效

- 1、本协议自甲、乙、丙三方签订后生效；
- 2、本协议一式【陆】份，甲、乙、丙三方各持【贰】份，具有同等法律效力；



2024 年 8 月 | 日



2024 年 8 月 | 日



2024 年 8 月 | 日