

## 资产运营租赁协议

甲方：石林彝族自治县鹿阜街道办事处

乙方：松之果乡村旅游开发（云南）有限公司

2024年9月10日

## 资产运营租赁协议

甲方（资产方）：石林彝族自治县鹿阜街道办事处

法定代表人：赵俊超

住所地：石林县双龙山 18 号

联系电话：0871-67796549

乙方（运营主体、联合体牵头人）：松之果乡村旅游开发（云南）有  
限公司



法定代表人：黄汉刚

住所地：云南省昆明市晋宁区二街镇鲁黑村委会鲁黑村

联系电话：13888254917

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就资产运营租赁事宜，达成一致，特订立本合同。

### 一、运营租赁标的物基本状况

1.1 甲方将位于石林县鹿阜街道办事处上蒲草村委会上蒲草村的鹿阜街道上蒲草村民族特色文化及农特产品发展项目（一期）设计施工总承包及运营服务（EPC+O）（二次）形成的固定资产出租给乙方运营使用（除公共部分外）。

1.2 运营租赁标的情况为鹿阜街道上蒲草村民族特色文化及农特产品发展项目（一期）设计施工总承包及运营服务（EPC+O）（二次）形成的固定资产（除公共部分外）

1.3 运营租赁标的资产属鹿阜街道办事处上蒲草村委会上蒲草村所有，使用权和所有权归上蒲草村委会上蒲草村。未经甲方书面同意，并经相关部门许可，乙方不得私自安装广告、门头、宣传画以及其他永久性或临时性建筑物、构筑物、附属设施。租赁期间，甲方书

面同意乙方安装的建筑物、构筑物、附属设施的管理、维护责任由乙方承担，由此产生一切法律责任和后果由乙方负责。

## 二、运营租赁用途

2.1 乙方向甲方承诺，运营租赁资产仅限于乙方作运营之用，未经甲方书面同意不得擅自改变租赁用途。

2.2 乙方保证在运营租赁期间，严格遵守国家法律法规的规定。同时，乙方应确保取得经营所需的各种资质，并依法诚信经营，坚决杜绝无证或违法经营。

2.3 因乙方原因无法取得经营所需的各种资质的，一切后果由乙方自行负责。乙方不能因此而单方解除本合同。否则，需按照 12.1 条的约定向甲方承担责任。

## 三、租赁运营服务期限

3.1 资产租赁运营服务期限为20年，自项目完工验收审计及乙方根据运营需求自行提升改造完成，办理资产正式交付手续之次日算起至满 20 年止。

3.2 乙方在租赁期满前有意续租的，至少应在租赁期限届满前 1 个月与甲方及上蒲草村委会上蒲草村协商，在同等条件下乙方有优先承租权。在租赁期满时，乙方未与甲方及上蒲草村委会上蒲草村协商的，视为乙方放弃承租权。若甲方及上蒲草村委会上蒲草村同意乙方续租的，则双方续签《资产租赁运营协议》。

## 四、运营租赁费及支付方式

本合同遵循“先付运营租赁费后使用资产”的原则，双方协商一致按以下方式支付运营租赁费：

4.1 该资产总运营租赁费为：¥1375000.00 元（大写：人民币壹佰叁拾柒万伍仟元整），1 至 5 年每年运营租赁费：40000.00 元/年，6 至 10 年每年运营租赁费：60000.00 元/年，11 至 15 年每年运营租赁费：75000.00 元/年，16 至 20 年每年运营租赁费：100000.00 元/年。乙方应于本合同签订，办理资产正式移交手续之日向甲方支付壹年的运营租赁费¥40000.00 元（大写：人民币肆万元整），以后每年乙方均按照此日期支付运营租赁费。

## 五、运营维护保证金

甲乙双方约定，在本合同签订，正式办理资产交付手续当日，乙方应向甲方支付运营维护保证金20000.00 元（大写：人民币贰万元整），作为乙方履行本合同义务的担保。

## 六、租赁资产其他费用的支付

6.1 在租赁期间内，乙方使用租赁物所发生的水费、电费、卫生费、物业管理费、电



信、宽带、电话、有限电视费用等费用均由乙方按时交纳给有关单位,如有拖欠,甲方有权从租赁保证金中扣除后交纳给有关单位,不足部份由乙方补足。

## 七、租赁物交付和返还

7.1 甲方应在乙方按期足额缴纳运营租赁费及运营保证金后,将租赁物交付乙方使用。

7.2 资产租赁运营服务期满或资产运营租赁协议提前解除的,甲方有权收回租赁物,乙方应如期交还,按照“来装去留”的原则返还甲方租赁资产。乙方租赁资产后投入的固定设施、固定资产及全部装修无偿归甲方所有,乙方不得私自拆卸。乙方应按照租赁物现状返还甲方。

## 八、租赁物的修缮、装饰、装修

8.1 乙方在不改变资产主体结构或不改变整体配套装修或不影响资产建筑安全的前提下,在经甲方书面同意后,可对租赁资产进行装修、装饰。但具体的装修、装饰方案必须同时征得消防、城管等相关部门的批准,否则,乙方不得擅自施工。

8.2 乙方应当爱护并合理使用租赁物,不得擅自改变租赁物现状、结构;不得在租赁区域内乱堆乱放物品,维护好卫生;资产租赁运营期间内租赁物(包括但不限于门窗、锁具及房内外设施)的维护、修缮、管理费用由乙方承担。

8.3 按照“来装去留”的原则,本协议终止后或在资产租赁运营服务期限内因乙方违约或解除合同的,乙方对租赁资产的装饰、装修部分以及购置安装的不可拆迁设施、设备无偿归甲方所有。

8.4 租赁资产交付后,发生的一切安全或责任事故,由乙方负责,甲方概不承担责任。

8.5 甲方对乙方装修方案的同意不是对其装修方案的合法性、安全性、可行性、可靠性的实质性认可或同意。甲方对乙方装修方案的实施和装修成果没有监督、验收及管理的义务,对其装修成果不承担任何担保或连带责任,对此乙方予以重点确认。如果因乙方装修给甲方造成损失的,由乙方承担赔偿责任。

## 九、甲方的权利和义务

9.1 租赁资产因城市规划调整、政府征用、政府项目入驻、旧城改造拆迁或组织对外公开拍卖等情况,甲方有权单方面提前解除协议,乙方必须按甲方告知的时间无条件搬出,甲方不承担违约责任,亦不赔偿乙方的任何损失,且乙方无权主张任何形式的旧城改造拆迁费、装修补偿款及一切经济损失补偿,甲方仅将剩余未使用期间的运营租赁费及运营维护保证金(不含利息)退还乙方。

9.2 甲方有权对租赁资产进行定期检查,但不得影响乙方的正常经营活动。

9.3 租赁资产因外围因素导致承租人经营收益受损的，甲方不承担任何责任，对此乙方予以重点确认。

9.4 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除本协议，由乙方承担相关损失，并追究乙方相关违约责任：

9.4.1 擅自改造资产或拆除附属设备而不修复赔偿的。

9.4.2 擅自将租赁物转租、转借或私自互换的。

9.4.3 发生偷水偷电行为的。

9.4.4 以承租场地从事非法经营活动或存放危险物品的。

9.4.5 逾期支付运营租赁费不足支付相关费用且乙方不补足的。

9.4.6 乙方在租赁物内从事违法违规生产经营或者其他活动的。

9.5 由于乙方管理使用不当，造成甲方出租资产及相关设施受损的，甲方有权要求乙方照价赔偿。

9.6 甲方应保证所出租的资产权属清晰，且积极协助乙方办理运营期间的相关手续。

## 十、乙方的权利、义务

10.1 乙方在合同期内未经甲方书面同意不得擅自提前解除本合同。

10.2 乙方承租后，门窗、锁具及房内外设施修理、维护由乙方自行负责。

10.3 按照“来装去留”的原则，乙方租赁资产后的固定资产和固定设施的投资以及全部装修，资产租赁运营服务期满后或合同被提前解除乙方不得拆出和损坏，且无偿归甲方所有，乙方投资的可移动资产由乙方自行搬走和处理。

10.4 乙方在租赁期间应自觉遵守国家、省、市的有关法律法规及有关规定，否则导致的后果及法律责任一律由乙方负责，甲方不负任何责任。

10.5 乙方未经甲方书面同意，不得将资产转租、转借或与其它租户调换。

10.6 乙方承租后，该租赁区域内的人身安全及财产安全由乙方自行负责，若发生任何安全事故，所有责任由乙方自行承担。

10.7 租赁期内，乙方须配合甲方做好石林县创建卫生城市、园林城市等石林县政府要求的相关工作，若乙方不予配合的，甲方有权单方解除协议收回租赁物。

10.8 乙方承租后，在与甲方签订租赁协议时，需同时与甲方签订“门前三包”协议书和消防安全责任书。

10.9 乙方经营期间所发生的所有债权、债务及工商、税务的费用由乙方负责，甲方不负任何责任。



10.10 本合同到期后即终止双方租赁关系，若乙方要续租的，按本合同 3.2 条执行。

### 十一、运营维护保证金的返还

11.1 若在租赁运营期间，乙方无违约行为、未损坏甲方利益，未拖欠运营租赁费、未拖欠水电费、未单方解除合同的，在合同期限届满后，在乙方按约定交还甲方资产且经甲方验收后，甲方无息退还乙方运营维护保证金。

11.2 若合同终止时，乙方尚拖欠甲方运营租赁费的或者其他费用的，或者房屋因乙方使用过程中遭受损坏未经修缮的，甲方可在乙方缴纳的保证金中作出相应扣减。

11.3 甲方凭借租赁保证金单据退还乙方在租赁期间的运营维护保证金。

### 十二、违约责任

12.1 在租赁期内，乙方未经甲方同意，擅自转租、转借或调换或退租的，乙方除向甲方缴纳其转租所得外，还需按合同总运营租赁费 5% 的额度向甲方支付违约金，同时，乙方支付的运营维护保证金不予退还。

12.2 乙方不按本合同约定的期限和条件支付资产运营租赁费的，每逾期一日，应按合同总运营租赁费 0.2% 向甲方支付违约金。乙方逾期支付运营租赁费超过 60 日的，甲方有权单方解除合同。甲方因此而解除合同的，甲方有权不退还乙方交付的保证金。

12.3 租赁期限届满或者租赁合同解除（包括因政府征用、旧城改造涉及到租赁物拆迁、甲方单方解除合同）后，乙方逾期不搬迁的，甲方送达乙方《限期搬迁通知书》15 天后仍未进行搬迁的，甲方可对出租区域内的财物进行清理并搬迁，因清理和搬迁产生的费用由乙方承担。在限期内，乙方仍未迁出的，则乙方构成违约，必须支付甲方违约金壹万元整，同时，乙方支付的租赁保证金不予退还。

12.4 违约方还需承担守约方为实现权利所支付的公证费、律师费、诉讼费、保全费等相关费用。

### 十三、不可抗力

租赁期间，若乙方因不可抗力的自然灾害导致不能使用租赁资产，乙方需立即书面通知甲方。若双方同意租赁资产因不可抗力的自然灾害导致损毁无法修复使用，本合同可自然终止，互不承担责任，甲方须将运营维护保证金无息退还乙方。

### 十四、通知

14.1 双方之间的一切通知均为书面形式，可由专人送达、特快专递、张贴通知在乙方使用之租赁物门上等方式传送。

14.2 通知到达日期

通知在下列日期视为送达：

14.2.1 专人递送的通知，在专人递送之交付日为有效送达；

14.2.2 以特快专递（付清邮资）发出的通知，在寄出后的第三日为有效送达；

14.2.3 张贴通知于乙方使用之租赁物门上。

14.3 双方在本合同中填写的住所地即为其有效的通讯地址。如乙方需变更地址的，应按本条约定的送达方式在变更后七个工作日内向甲方送达通知。否则，甲方按照本合同指定联系地址对其送达有关文件时，不论乙方是否收悉，均视为已履行了通知义务及送达义务。

14.4 上述送达地址和方式持续适用于合同履行期间、人民法院一审、二审、再审和执行期间。

### 十五、争议的解决

因履行本合同发生的争议，由当事人双方友好协商解决，若无法协商的，由甲方住所地的人民法院管辖。

### 十六、合同生效及其他

本合同一式陆份，甲方肆份，乙方壹份，交相关部门壹份，暂由甲方持有。本合同自双方签字或盖章之日起生效。

甲方（盖章）



法人（或授权代理人）：（胡宏）

乙方（盖章）



法人（或授权代理人）：（王利）

石林县鹿阜街道上蒲草村委会



法人（或授权代理人）：（王利）

2024年9月10日