天府国际动漫城商业街区A1号楼1层164、165号商铺合作方公开招募公告

为贯彻省委、省政府关于加快建设文化强省旅游强省的决策部署，落实成都市建设“世界文创名城”战略规划，推进“建圈强链”行动，加快成都动漫游戏产业发展，四川旅投集团联合成华区政府共同投资打造天府国际动漫城项目。

项目位于成都市成华区青龙街道，毗邻成都动物园和川西第一禅林昭觉寺，距离大熊猫基地仅10分钟车程。

项目占地85.4亩，总建筑面积约12.6万平方米，计划总投资19.5亿元，项目已于2021年12月全面动工，项目展示区已于2021年10月建成开放，并于2023年12月竣工验收，计划2024年9月全面投入运营。

四川旅投漫话世界旅游开发有限责任公司拟对天府国际动漫城商业街区A1号楼1层164、165号商铺（成华区东紫路173号1栋附164、165号）合作方进行公开招募，通过综合评议的方式确定合作方。现诚邀符合要求的意向合作方参加本项目的公开招募，并将有关事项公告如下：

一、合作物业的基本情况及招募条件:

(一)物业基本情况

1.物业名称:天府国际动漫城商业街区 A1号楼1层164、165号商铺（详见附件1：总平图）；

2.地理位置:四川省成都市成华区东紫路173号1栋附164、165号（详见附件2：地图）；

3.物业建筑面积: 557.54 ㎡；

4.物业交付标准:清水交付；

5.招商定位：数字体验、文创、餐饮、研学。

(二)合作条件

1.一般条件

合作区域、合作期限、竞争合作保证金、合作方式、履约保证金见下表:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **物业名称** | **合作面积** | **竞争****合作保证金** | **履约****保证金** | **合作****方式** | **合作****期限** | **租金单价****（元/㎡/月）** | **运营培育期** | **装修期** | **递增方式** |
| A1号楼1层164、165号商铺 | 557.54㎡ | 1万元 | 20万元 | 纯扣点 | ≤5年 | 纯扣点≥7% | ≤6个月 | 3个月 | 扣率每两年增加1% |

2. 其他条件

(1)支付方式：月扣。

(2)商管费：12元/㎡/月

商务合作及招募条件细节详询：刘先生、028-67598666

二、招募方式

采取在四川旅投旅游创新开发有限责任公司官网、天府国际动漫城微信公众号公开发布招募公告并以综合评议方式确定合作方。

(一)本次公开招募信息公告将在四川旅投旅游创新开发有限责任公司官网、天府国际动漫城微信公众号进行公示，公示期为 5 个工作日，公示时间为2024年8月27日-2024年9月3日。综合评议时间为2024年9月4日09:30。

(二)意向合作方需在2024年9月3日17:00 前，提交加盖公章的《响应文件》中的营业执照复印件、法定代表人身份证复印件、合作资格证明材料（均须加盖公章）、电子邮箱地址与电话、法定代表人授权委托书（如有）的电子版至邮箱tfgjdmczs@163.com（若个人竞租可仅提供身份证复印件），项目方将根据意向合作方提交的《响应文件》中的相关资料进行资格审查，并以电话或邮件的形式通知符合合作资格的意向合作方在2024年9月3日17:00 前足额缴纳竞争合作保证金，逾期视为自动放弃合作资格，意向合作方需自行向项目方取得竞争合作保证金的收据。

竞争合作保证金收款账户信息:

账户名称：四川旅投漫话世界旅游开发有限责任公司

银行账号：431020100101535619

开户银行：兴业银行股份有限公司成都分行

(三)通过合作资格审查且足额缴纳竞争合作保证金的意向合作方应于 2024年9月4日上午 09:30 前至综合评议现场提供《响应文件》全套纸质资料(1 正本4 副本)（若为个人仅需要提交承租人身份证复印件、合作申请函及合作方案）参加综合评议。逾期送达或未送达指定地点的，视为自动放弃合作资格。若意向合作方现场提供的《响应文件》与报名时提交的电子版材料不相符，则取消该意向合作方合作资格。

综合评议地点:成都市成华区天府国际动漫城展示区

若因特殊原因综合评议时间可能延后，最终时间以项目方另行通知为准。

1. 评审组采取综合评议的方式对所有意向合作方提交的相关材料进行综合评议打分，符合我方招商方案要求且评议分高于70分的意向合作方，按照价高者得的方式，经漫话公司决策后确认最终合作方；若只有一家报名且满足招募要求的参与竞争合作，同时综合评议分高于70分，由评审组确认为意向合作方，经漫话公司决策后确认最终合作方。

(五) 招募结果将在四川旅投旅游创新开发有限责任公司官网、天府国际动漫城微信公众号同步公示，公示时间为3个工作日。

(六)意向合作方成功竞得后，由四川旅投漫话世界旅游开发有限责任公司与竞得方签订合同。（合同主要条款参考附件4：合同模板）

(七)未合作成功的意向合作方缴纳的竞争合作保证金在招租结果公示后 5个工作日内原路径退还(不计利息); 合作成功的意向合作方缴纳的竞争合作保证金在租赁合同签订后自动转为履约保证金，若还有剩余即转为预付租金。若合作成功的意向合作方拒绝与项目方签订租赁合同，则缴纳的合作保证金不予退还。

三、对意向承租方的基本要求

符合下列条件，均可参加租赁投标。

竞租人应为在中华人民共和国境内依法设立的独立法人或中国国籍且具有完全民事行为能力的自然人；

附件1：总平图及店铺位置

附件2：地理位置

附件 3:《响应文件》格式

 附件4：合同模板

附件5：天府国际动漫城商铺合作方公开招募评分细则

四川旅投漫话世界旅游开发有限责任公司

2024年8月27日

附件1：总平图



店铺位置：



附件2：地理位置



附件3：响应文件封面

天府国际动漫城（项目名称）

**响 应 文 件**

合作方： （盖单位章/盖手印）

法定代表人或其委托代理人： （签字或盖章）

意向合作物业：天府国际动漫城商业街区A1号楼1层164、165号商铺（成都市成华区东紫路173号1栋附164、165号）

年 月 日

一、营业执照复印件、法定代表人身份证复印件、合作资格证明材料（均须加盖公章）、电子邮箱地址与电话；若为个人合作方，可仅提供身份证复印件（加盖手印）。

二、法定代表人授权委托书模板（个人无需提供）

## 法定代表人授权委托书

本授权委托书声明：我\_\_\_\_\_\_(姓名)系\_\_\_\_\_\_ (合作方名称)的法定代表人，现授权委托\_\_\_\_\_\_ （单位/部门）的 (姓名)为我公司代理人，以本公司的名义参加\_\_\_\_\_\_（项目名称）的招募活动。该代理人有权在该项目的招募活动中，以我单位的名义，签署响应文件并与招募人协商，以及执行一切与此有关的事项，对该代理人的上述行为，我与 （合作方）均予以认可。

代理人无转委托权，特此委托。

代理人:\_\_\_\_\_\_性别:\_\_\_\_\_\_身份证号码:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

合作方:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(盖章)

法定代表人:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (签字或盖章)

代 理 人:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ （签字）

授权委托日期: 年 月 日

说明：后附委托代理人身份证复印件（加盖公章）。

三、合作申请函（请于综合评议当日提供纸质版材料，邮件电子响应文件不提供该份文件）

**合作申请函**

四川旅投漫话世界旅游开发有限责任公司：

我方已仔细研究了《天府国际动漫城商业街区招募公告》的全部内容，在完全理解并严格遵守招募公告的各项规定和要求的前提下，自愿参加本项目招募活动，本次合作的标的为：

1. 天府国际动漫城 A1号楼1层164、165号商铺
2. 合作期限为： 年。
3. 租金： 。
4. 运营培育期： 个月。
5. 装修期： 3 个月。
6. 递增方式： 扣率每两年增加1% 。
7. 履约保证金： 20万元 。
8. 商物管费： 12 元/㎡/月。
9. 支付方式： 月扣 。

我方申明：我方与项目方不存在利益关系。

经我方认真核查，所递交的《响应文件》真实可信，不存在弄虚作假的行为。

1. 我方承诺在竞争有效期内不修改、不撤销响应文件。
2. 如我方成交：
3. 我方承诺在收到成交确认书后，在成交确认书规定的期限内与你方签订合同。
4. 随同本报价函递交的报价函附录属于合同文件的组成部分。
5. 我方承诺按照招募文件规定向你方递交履约担保（如有）。
6. 我方承诺在合同约定的期限内完成规定的全部义务。
7. 我方在此声明：我方未处于财产被接管、冻结、破产状态，没有处于竞租禁入期内。

其他承诺：我方完全响应招募文件的要求，接受招募文件中的合同条款。

合作方： 公司（加盖公章）或个人（手印） 2024年 月 日

四、合作方案（请于综合评议当日提供纸质版材料，邮件电子响应文件不提供该份文件）

对照招募公告，包括不限于合作方的基本情况、项目商务条件、规划及打造方案以PPT/WORD形式提交合作方案。

附件4：合同模板

**合同编号：NO.**

**天府国际动漫城**

**租**

**赁**

**合**

**同**

**二○二四年 月**

**天府国际动漫城**

**租赁合同**

**出租人（以下简称甲方） ：** **四川旅投漫话世界旅游开发有限责任公司**

**统一社会信用代码：**

**法定代表人：**

**承租人（以下简称乙方）：**

**统一社会信用代码或身份证号码**：

**法定代表人或授权代表**：

**鉴于：**

1、依据四川省、成都市《关于大力发展文旅经济 加快建设文化强省旅游强省的意见》《建设西部文创行动计划（2017-2022）》文件精神，为推动全省全市动漫、视频、电竞、游戏产业及其他行业融合发展，成都市成华区人民政府与四川省旅游投资集团有限责任公司选址成都市成华区合作打造“天府国际动漫城”项目及相关产业。

2、本合同甲方四川旅投漫话世界旅游开发有限责任公司是依据前述背景所设立的独立法人，系“天府国际动漫城”项目的投资主体、建设单位及业主单位。

3、为更快更优实现“天府国际动漫城”的产业、旅游、文创功能布局及属性，甲方通过公开招募程序招募承租人，乙方在甲方的招募过程中凭借其优势中选成为“天府国际动漫城”商业部分承租方。

经双方协商一致，在自愿、平等的基础上，共同签订本租赁合同并以兹遵守：

**1、定义**

1.1“**甲方**”：在本合同项下，甲方指业主方（亦为本合同项下的出租人），是本项目的合法产权人；甲方的工商登记信息以企业营业执照载明信息为准，企业营业执照的复印件详见本合同【附件一】。

1.2“**乙方**”：在本合同项下，乙方指入驻商家，在约定时间内向甲方支付了相应费用后，有权独立自主地利用承租的商铺依法从事本合同约定范围之内的商业经营或服务的主体，即承租商铺的单位或个人，乙方营业执照/身份证复印件详见本合同【附件二】。

1.3“**项目**”：指位于中国四川省成都市成华区青龙街道西林社区十、十一组的“天府国际动漫城”产业商业开发项目。

1.4“**建筑楼栋**”：指项目中的 号楼，除非特别说明，本合同项下包括建筑、结构、装饰装修、附属设施设备、室外场地、楼顶屋面、广场、停车场、绿化及休闲区域、特定空间、专有及专用空间、公共区域及空间。

**1.5“公共区域”**：指项目内除租赁商铺之外的楼梯、通道、卫生间、门厅、中庭、建筑外墙、外立面、广告位等区域（供个别商铺单独使用的区域除外），公共区域的运营及管理权由甲方所有，乙方根据本合同约定进行使用。

1.6“**商铺**”：指承租人通过本合同向出租人承租的商铺及其附属设施设备，以及与该商铺毗连并由出租人同意提供给承租人专属使用的场地区域及空间（如有）。

1.7“**计租面积**”：指本合同项下商铺所在建筑楼栋建成之后商铺的实测建筑面积；基于建筑面积测量规范的原因，计租面积并不精准等于乙方实际所能使用面积，乙方在此谅解该等差异，除另有约定外，乙方不得以面积存在差异为由向甲方主张任何权利。除非特别说明，本合同项下任何以面积数据作为计算基数的款项，均以约定的计租面积为准。本合同项下计租面积详见【附件三】第一条。

1.8“**本合同**”：指本合同及其全部附件。除非特别说明，也包括未来可能签订的任何修订、变更或补充条款。附件及补充协议（如有）均为本合同的有效组成部分。

1.9“**履约保证金**”：指由乙方向甲方支付的用于保证乙方将全面履行本合同约定义务及本合同有关债务的款项；为免歧义，该履约保证金不是定金，也不被作为预付的提成租金，仅为乙方忠实履行本合同所约定义务的保证。

1.10“**综合管理费**”：指甲方为了维护项目正常运作与乙方签订《商业物业综合管理服务协议》，并依据《商业物业综合管理服务协议》，向乙方提供的综合管理服务而产生的乙方向甲方支付的费用。

**1.11“营业额”**：指乙方利用该商铺从事经营活动的全部收入，且未扣除任何成本、费用、第三方扣点及税金。营业额包括但不限于在该商铺内购买货物或服务而直接支付的金额、非在该商铺内支付(如在美团、大众点评、饿了么等平台通过网上交易利用支付宝、财付通、微信、ApplePay、云闪付、团购等网络支付途径支付)但在该商铺内取得商品或服务的相应金额、通过发放福利或赠与的方式在该商铺内取得的商品或服务的相应金额、因使用该商铺取得的非商业性收入，以及乙方雇员、代理人、被许可人等与乙方相关的人使用该商铺而取得的收入。各种收入的体现形式包括但不限于:(1)现金支付收入;(2)银行转账支付收入;(3)票据支付收入;(4)购物卡、储值卡支付收入;(5)经第三方支付平台而进行的线上支付收入。

1.12**“租赁期限”**：指合同第4.1.1条约定的租赁期限。

**1.13“装修期”**：指合同第8.1条约定的装修期。

**1.14“计租期”**：自开业日（计租日）起至租赁期限届满之日。

**1.15“运营培育期”**：指根据甲方发布的公开《招募公告》及乙方提交的《响应文件》，在乙方签订和履行本合同过程中没有重大违约的前提下，在计租期内给予乙方相应的优惠条件的期限。

**1.16“交付日”**：是指甲方按照本合同第7.1条之约定将商铺交付乙方的日期。

**1.17“开业日”**：除本合同另有约定外，即装修期届满的次日。

**1.18“计租日”**：指本合同约定的开业日，也即提成租金的计提日。

**2、商铺详情及状态**

2.1商铺具体位置详见【附件四】《商铺位置示意图》中予以标注，该标注只作位置确定及方便鉴别之用。乙方已经明确知晓该商铺在项目内的准确坐落位置，并且确定无误。商铺楼层布局及建筑设计户型结构等信息详见【附件四】。

2.2该商铺的规划用途详见【附件三】第四条，租赁期限内未征得甲方书面同意以及按规定经有关部门审批而未核准前，乙方不得擅自改变本合同约定的规划用途。使用用途、营业范围（包含经营业态、店铺名称，下同）详见【附件三】第四条，乙方承诺仅在本合同【附件三】第四条确定的使用用途、营业范围内使用该商铺。乙方如需改变本合同【附件三】第四条确定的使用用途、营业范围，必须事先经过甲方的书面同意，并依法办理必要的政府审批手续（如需）后方可改变；否则，乙方应承担违约责任。

2.3甲方作为该商铺的出租人有权与乙方建立租赁关系，甲方已向乙方出示了该商铺甲方拥有合法出租权的其他相关证明文件，乙方对该等文件内容及有效性已确认无异议。

**2.4 乙方在本合同签订前，已经查阅了中国建筑西南设计研究院有限公司出具的建筑施工图纸并予以认可。同时，甲方已经如实向乙方披露本合同签订时商铺所在建筑楼栋的建设产权办理等所有相关情况，包括但不限于商铺所在建筑楼栋及国有建设用地使用权【已】设置抵押，商铺暂未取得《不动产权证书》，甲方将在该商铺的《不动产权证书》取得之后供乙方查阅，移交复印件，乙方对此已充分知晓并不持任何异议，不得因此要求甲方赔偿。**

2.5乙方同意并接受，甲方有权依其单独决定（而无需乙方同意）将包括该商铺在内的项目的全部或部分进行抵押，但届时，甲方应当向抵押权人如实披露本商铺出租在先。未来如设有抵押，则具体抵押信息以在政府房屋管理部门登记的为准。甲方承诺该等抵押（如有）不会影响本合同的正常履行，且本合同的内容必然获得抵押权人的认可。

**3、计租面积**

3.1商铺计租面积详见【附件三】第一条。

3.2本合同3.1条约定的计租面积为商铺的建筑面积，以房屋实测建筑面积报告记载的为准。如本合同3.1条约定的面积与房屋实测建筑面积报告记载的建筑面积存在差异的，则双方认可，应以房屋实测建筑面积报告载明的建筑面积作为本合同约定的计租面积。

房屋实测建筑面积报告出具后，甲方在【7】日内向乙方提供。乙方若对计租面积（即：房屋实测建筑面积报告载明的建筑面积）有异议的，应在甲方向乙方提交房屋实测建筑面积报告后3日内提出。双方未能在乙方提出异议后5日内就计租面积误差达成一致的，则双方共同委托有资质的第三方测绘机构对计租面积进行最终测量，测量费用乙方先行支付。若计租面积的误差值超过±3%（不含本数），则该商铺的计租面积以第三方测绘机构的实测结果为准，且第三方测绘机构的服务费用全部由甲方承担；否则，该商铺的计租面积不做调整且第三方测绘机构的服务费用全部由乙方承担。为免歧义，计租面积误差的调整，不影响该商铺的交付和装修期的计算。若乙方未在上述时间内书面提出异议的，则视为乙方对计租面积无异议。

**4、租赁期限**

4.1租赁期限

4.1.1租赁期限见本合同【附件三】第三条。租赁期限自交付日开始起算，商铺的租赁期限将由“装修期”、“运营培育期”及“计租期”组成。如交付日按本合同约定调整的，租赁期限的起止日亦相应调整。除本合同另有约定外，本合同项下的“月”、“月度”、“每月”等均指自然月。

4.1.2装修期见本合同【附件三】第三条。

4.1.3计租期见本合同【附件三】第三条。

4.1.4运营培育期见本合同【附件三】第三条。

4.2关于运营培育期优惠权

4.2.1运营培育期优惠权给予方式

乙方享有的运营培育期，是甲方在计租期内给予乙方的一种附条件优惠，是指运营培育期内乙方仅需支付综合管理费、垃圾清运费、能耗费用、广告营销及公共区域临时租用费用及《商户手册》、《商业物业综合管理服务协议》、《天府国际动漫城装修手册》等相关文件中约定的其他费用的权益。

4.2.2运营培育期优惠权丧失的特别约定

双方确认，甲方提供的运营培育期是基于乙方在签订和履行本合同过程中没有重大违约的前提下给予乙方的优惠。如因乙方违约导致合同解除的，则乙方丧失本合同约定的所有运营培育期优惠。该种情形下，乙方应当在甲方发出书面通知后的【10】日内，按照以下标准补偿运营培育期的租金（“S”）。具体计算公式为： S=M×（X÷Y）

以上“M”是指按照运营培育期所在计租年度的提成租金计提比例计收提成租金的情况下，运营培育期内应收取的提成租金总额；“X”是指合同终止时尚未履行的计租期剩余月数（不足一月的按一月计算）；“Y”是指为约定计租期的总月数。

4.3续租

如乙方希望续租的，乙方应当不迟于租赁期限届满前3个月以前以书面形式向甲方申请续租，具体续约事宜由甲乙双方另行协商，在依据届时国资管理的相关程序规定进行决策后，如乙方在本合同项下不存在重大违约，则乙方在同等条件下具有优先续租的权利。如租赁期限届满时双方仍未能签订续租合同，则乙方优先续租权丧失，本合同在租赁期限届满时自动终止。

**5、提成租金、其他费用及支付方式**

5.1提成租金

5.1.1计租期内，提成租金按照当期营业额全额计提核算，核算后四舍五入以元为单位。乙方应在每一支付周期结束后的10个工作日内向甲方提供能够清楚展示营业额准确数据的报表，并将乙方自行核算的提成租金于本期届满后15日内支付给甲方。提成租金计提比例及结算、支付周期详见【附件三】第五条。

5.1.2乙方应在合同签订后【30】日内，开设一个专门的银行账户，作为本合同营业额收入专门账户，对营业额进行管理，并确保该账户不与乙方其他资金混同。账户开立后5个工作日内，应当将该账户基本信息报甲方备案。乙方应当保证，本合同下，商铺发生的所有的营业额收入，均应纳入该专门的银行账户管理，否则视为乙方违约。其他乙方收取的不属于营业额收入的由乙方自行安排账户进行管理。

5.1.3本合同下，乙方向甲方提供显示营业额准确数据的报表时，应当同步提供银行出具的专门账户下的银行账户流水以供甲方核查。

5.1.4每季度或年度结算时，甲方可聘请外部专业机构对乙方营业额的完整性和真实性进行一次收入专项审计。

5.1.5经甲方核查，营业额数据有缺漏的部分，乙方应在接到通知后3个工作日内补足提成租金。

5.2综合管理费

5.2.1甲方与乙方签订《商业物业综合管理服务协议》，综合管理费的收费标准、支付方式等以双方签订的《商业物业综合管理服务协议》为准。

5.3其他费用

乙方承诺依据本合同、《天府国际动漫城商户手册》、《商业物业综合管理服务协议》、《天府国际动漫城装修手册》及相关文件中关于费用的收费标准、计费方式等约定或规定，自行缴纳租赁期限内与本合同履行有关的各项费用，包括但不限于能耗费用、垃圾清运费、装修管理费、装修押金等费用。

5.4本合同项下，乙方应向甲方支付的提成租金，应由乙方通过银行转账的方式向甲方指定账户支付，甲方指定账户为：

户名：四川旅投漫话世界旅游开发有限责任公司

银行账号：431020100101554670

开户行：兴业银行股份有限公司成都分行

除提成租金外，乙方应向甲方支付的履约保证金、综合管理费、能耗费用、垃圾清运费等其他所有费用，应由乙方通过银行转账的方式向甲方指定账户支付，甲方指定账户为：

户名：四川旅投漫话世界旅游开发有限责任公司

银行账号：431020100101535619

开户行：兴业银行股份有限公司成都分行营业部

5.5甲方将在收讫每期费用之后，应在接到乙方的开票通知之后的七个工作日内向乙方开具与已付款金额相应的增值税发票。乙方开票信息详见【附件三】第七条。

5.6本合同项下提成租金、综合管理费、能耗费用、垃圾清运费等所有费用均为含增值税金额，税率按国家相关标准执行。如因国家相关法律、法规、政策调整，使提成租金、综合管理费以及其他费用所适用的增值税税率提高的，增加部分的税金由乙方向甲方另行支付。

5.7乙方逾期支付或补缴按本合同及相关协议、规定等应交纳的任何费用，包括但不限于提成租金、综合管理费、能耗费用、垃圾清运费、装修管理费、装修押金、履约保证金等，每逾期一日，乙方应按照应付而未付款额的万分之五承担违约金直至付清；若逾期支付或补缴任一期的费用超过30日，则违约金标准自逾期第31日起提高到千分之一每日，且甲方有权提前解除本合同并追究乙方违约责任。此外，甲方因向乙方催付费用而引起的所有费用和开支（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费等）全部由乙方承担。

5.8如乙方欠付提成租金、综合管理费、能耗费用、垃圾清运费或其他费用，除本合同已有约定的违约责任外，甲方或管理者将有权采取一些补充措施以促使乙方尽快付清欠款，避免损失扩大。该等措施包括了向乙方负责人、管理人员提出催费警告、在项目内张贴公告、向乙方出具律师函、暂停电力供应、暂停供水、要求乙方人员暂停使用商铺等非暴力冲突的方式。因该等措施给乙方造成损失或不便，甲方和管理者均将免责。

**6、履约保证金及其支付**

6.1履约保证金金额详见【附件三】第六条，乙方应当在合同约定的交付日前1日内向甲方缴纳全部履约保证金。

6.2上述履约保证金系乙方为保证履行本合同约定之各项义务和责任而交付甲方，履约保证金不是预付的提成租金，仅作为乙方忠实履行所约定义务的保证。乙方逾期支付本合同项下提成租金、综合管理费、能耗费用、垃圾清运费及其他本合同约定的应付费用，或乙方在履行本合同过程中给甲方造成的任何损失赔偿金，或乙方基于本合同应承担之违约金，或其他乙方在本合同项下对甲方所负之约定或法定债务，甲方均有权但无义务直接于履约保证金中扣除，而该等扣除可发生于乙方逾期支付当时或之后的任何时间。如发生甲方以履约保证金抵扣的情形，甲方有权单独决定扣除费用的先后顺位，乙方对此不持异议。甲方的此项权利并不排除其主张该项债权的其他方法，且不免除甲方应追究的乙方违约责任。

6.3因甲方扣划乙方履约保证金导致其不足额的，乙方应当在接到通知后7日内进行补足；若履约保证金被划扣超过总额的20%以上且要求乙方补足后乙方拒绝补足的，甲方有权解除本合同并要求乙方承担第14.3款约定的责任。

6.4乙方逾期支付或补缴履约保证金的，每逾期一日，乙方按照欠缴履约保证金金额万分之五的标准承担违约金，若逾期支付或补缴超过30日，则违约金标准自逾期第31日起提高到千分之一每日。履约保证金全额支付或补足之前，甲方有权拒绝履行本合同项下任何承诺，逾期超过30天，甲方有权直接解除合同并另行出租、使用该商铺，乙方应承担第14.3款约定的责任。

6.5本合同存续期间，乙方不得以任何理由要求甲方从其缴纳的履约保证金或合同约定的其他保证金、押金（如有）中抵扣其必须向甲方交纳的提成租金和其它款项。

6.6除双方另有约定外，待本合同终止且满足下列全部条件后30个工作日内，甲方将向乙方无息退还乙方实际已经支付的履约保证金的余额：

6.6.1乙方按本合同第十三条约定的标准将商铺交还甲方；

6.6.2乙方已经结清了搬离日（含当日）之前提成租金、综合管理费、能耗费用等全部费用，付清了本合同终止前已经产生的各项违约金及赔偿金；

6.6.3完成变更或注销以该商铺为注册地址的营业执照及其他全部证照；

6.6.4乙方已退还甲方开具的履约保证金收据的原件（如有）；

6.6.5商铺交还其他手续已经办理完毕；

6.6.6乙方就其于本合同项下应履行的其他义务全部履行完毕。

**7、商铺的交付**

7.1交付日

7.1.1交付日详见【附件三】第2.1条。商铺计划于交付日达到本合同约定的交付标准。甲方将根据约定交付日向乙方交付商铺。

7.1.2商铺的交付标准详见附件【五】。

7.2交付日的迟延

如商铺需要延迟交付的，则甲方应当在交付日前向乙方发出通知并另说明交付商铺的预计时间。

**就本款所述的延迟交付，如未超过120日以内，属于双方均可接受的合理调整，甲方免责。但如因本款所述原因导致商铺延迟交付超过120日的，双方均有权解除本合同，甲方无息退还乙方已经实际支付到账的提成租金、履约保证金等费用，双方互不承担违约或赔偿的责任。**

7.3交付手续

7.3.1除非甲乙双方另有约定，合同7.1条载明的交付日即为交付商铺的日期，除非发生7.2款所述的延迟交付，或甲方希望乙方提前到场收房，否则，甲方无须单独就商铺的交付事宜向乙方发出通知。乙方应按时前往甲方处办理交付手续，乙方未到场办理交付手续或虽到场收房但无正当理由拒绝办理交付手续，交付日即视为乙方确认甲方已合格交付的实际交付日（“视为交付”），装修期开始计算，乙方应根据合同约定支付相应费用。除此之外，每逾期收房一日，甲方有权要求乙方按照履约保证金金额的3‰向甲方支付违约金。逾期收房超过30日的，将视为乙方根本违约，甲方有权解除合同并根据合同约定追究乙方违约责任。

7.3.2甲方交付时商铺符合合同附件【五】交付标准的，乙方应接收商铺并与甲方签署《商铺交付确认书》（详见【附件八】）。甲方与乙方签署《商铺交付确认书》之日，视为甲方已完成本合同约定的商铺交付义务（视为交付的情况除外），装修期开始起算，乙方应根据本合同约定使用该商铺并支付相应费用。

7.3.3如乙方在验收时认为商铺有不符合约定的交付标准，针对不符合交付标准的部分，乙方应于验收当日书面向甲方指出，并由甲乙双方在交付日当日以书面形式共同确认整改内容，甲方将根据甲乙双方共同确认的整改内容及时整改直至符合本合同约定的交付标准，整改工作可以和乙方的装修工程同步进行。为免歧义，乙方提出的问题均应在本合同附件【五】约定的交付标准范围内，并清楚、准确、合理，并符合中国现行的相关施工技术规范，且对甲方而言具备可行性；否则，视为该等问题不存在或相关交付标准已经达到。

7.4如商铺实际交付时间因非甲方的过错推迟（如乙方逾期收房等），则装修期实际享有的天数相应减少，原定计租期起算日不会推迟，而甲方无须给予顺延装修期或其他任何形式的补偿。

7.5在商铺具备了法定可使用条件的情况下，如果乙方需要提前进场装修，乙方承诺：1）自装修进场之日视为商铺已经交付，租赁期限开始起算（甲方仍需继续提供符合合同附件【五】约定交付标准的商铺并承担整改责任），双方应在装修进场当日签署《商铺交付确认书》；2）装修期计算自进场装修之日起算；3）除甲方仍需继续提供符合合同附件【五】约定交付标准的商铺并承担整改责任外，乙方不得以商铺交付不符合法定或约定条件向甲方提出索赔或主张任何权利；4）乙方将配合施工单位和管理者，做好安全防护并自行承担安全责任；如因乙方装修工程施工或管理问题，导致甲方、施工单位被处罚等法律责任由乙方负责承担，情况严重的，甲方有权解除合同并要求乙方承担相应的违约责任。

**8、商铺的装修**

8.1装修期详见【附件三】第3.2条。

8.2装修期内，乙方需承担商铺内发生的装修管理费、装修押金以及装修而产生的政府税费及其他费用（如水、电、燃气等能耗费用等），由乙方按《商业物业综合管理服务协议》、《天府国际动漫城装修手册》等相关约定向甲方交纳。

8.3乙方对该商铺进行内部装修、分隔、修建、安装设施或改建（以上均统称为“装修”，包括首次装修及租赁期限内的再装修），应遵守甲方制定或不时修改的《天府国际动漫城商户手册》及《天府国际动漫城装修手册》等制度规定，并服从甲方的管理。在此期间，如遇甲方交叉施工或其他相关工作，乙方均应当给予配合和协助。

8.4若乙方开展装修、分隔、修建、安装设备或改建（包括首次装修及租赁期限内的再装修），乙方的装修设计方案和装修进度计划必须在交付日前15日报甲方审核（甲方收到乙方提交的会审材料后7个工作日内给予书面回复意见），并由乙方自行向政府有关部门提交报批文件，取得政府部门的批准、执照或许可证并取得二次消防验收合格证，经甲方及政府有关部门批准后乙方方可施工，因向政府主管部门报批而引起的一切费用均由乙方承担。经批准后的装修设计方案和装修进度计划如有调整必须再次报甲方批准。

8.5甲方审批或审查乙方的各种报告、文件、方案、资料、申请等不会在任何方面增加甲方的义务或责任，同时，也不会在任何方面减轻或免除乙方在本合同项下的义务或责任，即无论甲方是否审批或审查乙方就本条项下对商铺作出的任何修建、或安装任何附属物、装置、附加物，因乙方在本合同项下对商铺所做的任何修建、改建或添加行为所导致的所有法律后果，皆应由乙方独自承担。如乙方对该商铺做出任何修建，或安装任何附属物、装置、附加物，即使该等装修、改建或安装已得到甲方的同意，甲方仍可以要求乙方在合同终止或提前解除前交还该商铺时，复原、移去或拆走该等改建、附属物、装置及附加物或其任何部分并承担因此而产生的一切费用。

8.6乙方违反约定从事装修的，甲方有权通过断水、断电、禁止施工人员入场等措施促使停工整顿或要求乙方限期完成整改，由此给甲方或第三方造成的损失由乙方负责赔偿。若经甲方要求限期整改，而乙方未在甲方指定期限内完成整改的，甲方有权另行委托第三方进行整改，由此产生的所有费用由乙方承担，甲方有权从装修押金、履约保证金中予以扣除。乙方违反约定从事装修的行为包括但不限于：

8.6.1破坏房屋结构、外墙与屋面防水

8.6.2装修期间使用空调

8.6.3未经甲方书面同意擅自拆改、破坏商铺的消防设施设备、烟感、喷淋等设施设备或各种管道系统；

8.6.4使用有毒有害的不合格装修装饰材料或设备；

8.6.5未经甲方书面同意，对商铺的外立面、室外场地和其他公共区域、公共设施进行装修或改动；

8.6.6故意侵犯相邻各方的合法权利；

8.6.7未经甲方书面同意，在营业时间内进场装修；

8.6.8未提交装修设计方案和装修进度计划至甲方审核即进行装修的，或未按照甲方审批通过的装修设计方案、装修进度计划进行装修的。

8.7如乙方在进行室内的装修时需要根据商铺的实际使用情况调整烟感、喷淋等设施设备位置的，除取得甲方书面批准手续外，还必须取得消防部门的审批，并不得妨害商铺整体的消防系统联动。

8.8若因仅可归咎于甲方的过错，导致乙方于装修期内未能完成装修的，乙方的装修期应相应的予以延长。除本合同另有特别明确约定或各方达成书面一致外，装修期不因任何原因而延长。

8.9装修期间，因乙方或装修施工单位的过错导致甲方或第三方造成损失及其他后果的，由乙方承担全部责任。

8.10租赁期限内，如甲方拟对该商铺或项目进行改建、扩建或装修的，应提前30日书面通知乙方，乙方应当配合，甲方尽可能不影响乙方的正常经营。如因此导致乙方停业的，甲方应免收乙方停业期间的提成租金；除此之外，甲方不承担任何其他违约及赔偿责任。

8.11乙方在租赁期限内对商铺进行再次装修、分隔、修建、安装设施或改建的，必须首先取得甲方书面同意和政府相关部门的许可（如需要），并依本合同相关约定在不影响项目及其他承租人正常经营的情况下进行，在此装修期间乙方须按本合同约定支付提成租金及综合管理费等费用。

**9、开业**

9.1乙方应在本合同约定的开业日开业，乙方开业即为在营业时间持续正常对外营业。开业日详见【附件三】第2.2条，自开业日起计收提成租金，开业日即为计租日。

乙方应于约定的开业日开业，否则每逾期一天，除乙方应正常支付提成租金外，甲方还有权要求乙方按照履约保证金金额的3‰向甲方累计支付违约金直至乙方按本合同约定条件开业。

9.2如乙方已经完成了开业准备并具备开业条件的，乙方可以向甲方提出书面申请，甲方认为乙方的开业符合项目的整体运营安排的，由甲乙双方共同签署《开业确认书》（详见附件【九】），乙方可提前开业；在此情况下，甲方与乙方双方签署《开业确认书》之日，视为乙方的开业日，计租日及计租期、运营培育期起止日等将根据实际开业日相应调整。

9.3乙方应于该商铺开业前自行向政府有关部门申请办理该商铺经营本合同约定事项所必需的证照、批准证书、许可证等，所有相关费用均由乙方承担，甲方应为乙方办理相关证照提供合法及力所能及的协助。办理完成后，乙方应将相关证照、批准证书、许可证等的复印件加盖公章后提交甲方备案（在不影响乙方在本合同第2.2条项下义务的前提下，如在租赁期限内该等证照、批准证书、许可证等有任何变更的，则乙方应在取得变更后的文件后的两个工作日内将相关加盖公章的复印件提交甲方备案），同时乙方还应严格按照该等相关证照、批准证书、许可证等所规定的内容开展经营活动。如乙方未按要求取得经营活动所必要的执照、批准证书或许可证等，或者租赁期限内该等执照、批准证书或许可证等失效/吊销/注销的，甲方有权禁止该商铺开业/营业、要求乙方限期整改或采取补救措施，在此情况下乙方仍应按本合同约定支付该商铺的提成租金、综合管理费及其他相关费用；如甲方因此遭受任何处罚和/或追索的，均由乙方承担全部赔偿责任。

9.4仅可归责于甲方的原因，导致乙方未能于开业日按本合同约定开业的，装修期相应延长，除此以外各方互不负其他责任。即使有前述约定，乙方必须在该商铺装修完毕并取得开业经营所需全部必要证照之日起15日内开业，否则仍构成逾期开业。

**10、商铺的维修与保养**

10.1租赁期限内，甲方对该商铺的维修义务仅限于非因乙方（包含乙方顾客、员工、代理人、供应商、承包商等）的原因而导致的本合同附件【五】所列之该商铺及附属设施、设备的损坏或毁损（包括乙方正常合理使用的情况下导致的损耗或损坏等）。如非乙方原因，该商铺内由甲方提供的设施设备及该商铺的内部结构出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时通知甲方，并采取有效措施防止损失扩大。甲方应在接到乙方通知起7日内开始进行维修。甲方未在前述期限内维修的，甲方和乙方另行约定解决方式。

10.2乙方应正常使用并爱护商铺内部的各项设施设备，包括但不限于地板、墙面、所有店面、门窗、电气设施、燃气设施、给排水设施、消防设施、空调设施、线缆和管道等。因乙方使用不当或不合理使用导致该商铺及其内部设施设备出现损坏或发生故障，乙方应在7日内及时维修。乙方拒不维修或未能及时维修，甲方有权自行维修或委托第三方代为维修，维修费用由乙方承担。经甲方同意乙方增设的装修、附属设施和设备及易耗品等，由乙方自行负责维修。乙方应自行对前述装修或增设的设施和设备进行符合甲方规定标准的检查、养护及维修。

10.3除非甲方之过错原因导致，下列行为和事件引起的损失和损害，必须由乙方对甲方或受损方进行赔偿。该等赔偿包括但不限于任何修理、维修费用，以及任何其他人系因下述情形向甲方索赔或主张其权益而导致甲方支出的任何款项，和甲方因向乙方索赔所发生的一切开支和费用（包括但不限于诉讼费用、仲裁费用、公证费、律师费等）：

10.3.1该商铺内任何电器装置、电器用品、电线以及燃气、空调、电梯等设施设备故障、失修、危险（除甲方过错导致外）而导致甲方或任何第三方任何物品的损害；

10.3.2因乙方原因而导致该商铺水管通道、厕所、器具，堵塞、损坏或停止运作而造成甲方或任何其他人任何物品的损失；

10.3.3因乙方原因而导致火、烟雾在该商铺内扩散或任何来源的水（包括风暴或雨水）在该商铺或其任何部分泄漏或满泄而造成甲方或任何其他人任何物品的损害。

10.4乙方须确保该商铺的装修质量符合国家相关规定和甲方的相关要求，如因乙方对该商铺装修的原因造成甲方或第三方人身或财产损失的，乙方应承担全部的赔偿责任（无论甲方是否已批准了乙方的装修方案或装修材料的选择）。乙方承租的商铺营业后，如出现装修质量问题或因使用造成相关问题（包括但不限于漏水、管路堵塞等），乙方应及时修缮，否则甲方有权单方面解除合同，并可要求乙方赔偿相应的损失。

10.5乙方应遵守甲方制订的关于该商铺的日常使用及修缮的其他相关规定。

**11、商铺的使用及乙方责任**

11.1乙方应当保证租赁期限内遵守甲方的业态要求，若需要调整营业范围、规划用途、使用用途的，都需要至少提前15个工作日报甲方征得其同意；乙方违反本款约定的，甲方有权解除本合同，且乙方应按照第14.3款约定承担责任。

11.2除非本合同另有约定，未经本合同许可或甲方书面批准，乙方不得以任何形式（包括但不限于转租、分租、共用、委任、由第三人承包该商铺业务或特许第三方经营或管理该商铺的全部或部分等）允许第三方使用、经营或管理该商铺的全部或部分，亦不得将本合同项下的权利义务全部或部分转让给第三方，否则，将被视为乙方根本性违约，甲方有权解除合同。除乙方将承担相应违约责任外，甲方和管理者有权禁止第三方进入及使用商铺，由此导致的第三方异议由乙方出面解决及承担后果；无论是否获得了甲方的同意，乙方都应与实际使用人承担连带责任，乙方与实际使用人之间纠纷、债权债务与甲方无关。

11.3乙方保证商铺内设施、设备的安全、合理摆放。定期检查并清理相关设施、设备，确保管道畅通无阻、窗明几净、卫生整洁，保障良好清洁的环境。

11.4乙方必须依法以符合通常商业惯例的方式从事经营活动，遵守国家的法律法规规定和政府管理要求，诚信守法经营，不得做出对甲方或“天府国际动漫城”的商誉及名声有不良影响或可能具有不良影响的行为(比如出现有关乙方及乙方品牌的大面积负面社会舆论、网民自发抵制乙方品牌、政府主管部门处罚等事件)，也不得有违反社会主义核心价值观等主流意识形态的行为。乙方从事非法经营或因不诚信经营等导致群体性受害人进入建筑楼栋主张权益的，均视为乙方根本性违约。甲方有权对乙方采取要求进行限期停业整改、解除合同、强制清退等措施，如甲方选择解除合同的，甲方有权按第14条的约定要求乙方承担相应责任；甲方未选择解除合同的，甲方有权直接没收保证金，并要求乙方限期消除影响并赔偿甲方因此发生的损失。

11.5乙方承诺将尊重甲方为规范本项目管理经营而制定有关规则的权利，承诺将遵守并执行《天府国际动漫城商户手册》、《天府国际动漫城装修手册》等规定，并遵守甲方不时制订、引进、修改、废除任何其认为经营和管理本项目各方面所必要的一切规章制度（包括但不限于装修手册、商户手册、房屋及设施设备使用要求等）。该等规章制度公示后即生效，乙方应予以遵守。上述规章制度作为本合同（含附件）的补充，本合同（含附件）未尽事宜依照上述规章制度执行，如上述规章制度规定与本合同（含附件）及补充协议约定不一致的，以本合同（含附件）及补充协议约定为准，但本合同（含附件）约定可以调整的除外。

11.6乙方的任何承包商、雇员、代理人或访客的行为、过失、疏忽或遗漏应被视为乙方的行为、过失、疏忽或遗漏，由乙方承担相应的责任。

11.7若乙方在商铺进行的业务或其它行为、活动、事情或其他作为或不作为，违反或触犯中国有关法律法规规定，而对甲方造成损失的，乙方应向甲方负赔偿责任及其它法律责任。

11.8乙方不得在商铺或公共区域等任何项目区域存放易燃、易爆、高腐蚀物品。

11.9乙方是该商铺的第一消防责任人，乙方应当建立起完善的消防火灾应急机制与管理制度，如发生任何火灾等消防事故，乙方应当依法承担法律责任和经济损失。乙方须遵从甲方及消防机构的建议，保持商铺的消防设备达到甲方及消防机构的要求，不得破坏该等设备或影响该等设备的运作状态，也不得出现妨碍消防设备的正常操作或阻塞消防通道。同时，若商铺内或乙方发现公共区域的消防设备有任何损毁或缺陷，乙方应及时通知甲方。

11.10甲方未与乙方建立任何保管合同关系，商铺内的人身、财产安全与消防防范由乙方自行负责。乙方在使用商铺期间所发生的财产风险、第三者责任风险或公众责任风险等由乙方自行承担，给甲方或第三方造成损失的，乙方负责赔偿。

11.11经甲方同意后，乙方可以在指定地点设置其专用的店招、广告位、灯箱广告，或在商铺外的建筑楼栋外墙、公共区域安置店招、标识或进行宣传性质的展示或陈列，具体设置方式由双方另行协商确定。有关行政审批手续及费用由乙方自行负责，甲方应当予以协助。

11.12乙方不得阻碍公共通道或公共区域或影响其他租户的正常使用。

11.13若乙方在商铺进行的经营等活动，致商铺相邻区域的业主、租户、使用人等产生相邻权的侵害或滋扰的，或相邻区域的业主、租户、使用人等对乙方产生相邻权的侵害或滋扰的，乙方应自行与各相邻权人进行协商解决，侵犯相邻权人合法权益的，乙方应当停止侵害并赔偿相邻权人损失。

11.14乙方从任何政府部门收到关于商铺或任何公共设施的任何通告或文件，必须在24小时以内以书面通知甲方。

11.15乙方应当最迟于交付日前自费为该商铺在租赁期限可能遇到的风险向资信度良好的保险公司购买保险，包括但不限于公众责任险、财产一切险(附加盗窃险)、公众责任险、食品安全责任险(餐饮类租户)，保险金额须经甲方事先书面认可。乙方应在开业日前向甲方提供保险单凭证，乙方逾期购买保险的，甲方有权拒绝乙方营业，由此产生的责任由乙方自行承担。乙方不得作出使甲方为项目购买的保险保费增加的风险行为，否则甲方有权要求乙方进行补偿。

11.16乙方在该商铺内不得销售假冒伪劣商品、违禁物品或进行其他违反法律、法规及规章等的行为，并保证甲方不因乙方在该商铺内销售的商品或提供的服务而受到任何第三方的投诉或索赔。由此给甲方造成任何损失的，均由乙方承担全部赔偿责任，如该等损失难以量化的（如对甲方的商誉或品牌的影响），则乙方同意按照不低于履约保证金的金额向甲方支付赔偿金。

**12、出租人权利及义务**

12.1在乙方诚信遵守且履行所有法定及本合同项下乙方须遵守及履行的条文、承诺、规定、条件及物业使用管理要求的前提下，甲方承诺乙方有权在租赁期内使用及享用商铺，并在公共区域及公共设施开放的时间内，使用及享用公共区域及公共设施。

12.2甲方须承担商铺内属于甲方维修、养护范围内的维修养护义务，并负责对乙方商铺外的公共区域的维修、养护和管理、维护公共秩序和安全防范事项的协助管理，但本合同另有约定的除外。乙方允许甲方在事先通知后（如遇突发事件需紧急抢修不受此限制，乙方须积极配合），在合理的时间内，进入商铺履行维修、养护范围内的义务，但甲方必须尽量减低对乙方的干扰。

12.3甲方保留在租赁期限内的任何时候，无需征得乙方的同意，变更、修缮、及临时封闭本项目公共区域或其部分包括走道、门户、窗户、电动装置、电缆电线、水管信道、煤气管道、电梯、自动楼梯、防火、保安设备、空调设备等结构的权利，同时亦保留更换本项目公共区域整体结构、布局及安排的权利。甲方进行上述工程前，应书面通知乙方，乙方应当配合，甲方应采取合理的措施尽可能不影响乙方的正常经营。

12.4在任何时间内，非因甲方的过错导致电力、自来水、燃气供应的失效、故障、暂停，给乙方造成不便、损失或破坏的，甲方不承担责任，乙方不得以此为由提出任何赔偿或要求提成租金或其他费用的减免，但甲方及管理者应尽力协调使供应尽快恢复正常。

12.5甲方保留对项目、该建筑楼栋及其任何部分的命名权，甲方有权更改该项目或其任何部分的名字，而不须就该更改对乙方或其它任何人士作出任何解释或赔偿，也无需征得乙方的同意。

**13、商铺的交还**

13.1无论何种情况导致本合同终止，乙方均应在本合同终止后10日内（或甲方书面认可的其他时间）交还该商铺，并自费将该商铺恢复至交付时本合同附件【五】所列明的状态或甲方书面认可的其他状态。

13.2任何情况下，乙方无权就该商铺的装修、增建、改建、添附等向甲方提出任何补偿或赔偿的要求，也不得以该商铺装修、增建、改建、添附等的残值折价冲抵其欠付的任何款项。因返还该商铺而发生的全部费用（包括但不限于乙方的搬迁费用、乙方自行安装的各类装修、设施和设备的拆除和搬迁费用、该商铺的清理费用、其它类似费用或开支等），均由乙方自行承担。

13.3若因乙方逾期交还商铺，每逾期一日，乙方应当按照交还商铺前一个租赁月的日平均租金(含税)两倍的标准向甲方支付占用使用费且甲方仍有权要求乙方搬离并交还物业或自行进入并收回该商铺，因该商铺恢复至合同约定标准而产生的各项费用均由乙方承担。若导致甲方无法履行甲方就该商铺与他人签订的协议或合同项下的权利与义务，乙方除承担上述违约责任外，还须承担由此而造成甲方损失（包括但不限于甲方将向第三方承担的赔偿金、第三方退租导致的商业利润损失等）赔偿责任。

13.4无论何种情况导致本合同终止，乙方应于本合同终止之日起10日内完成变更或注销以该商铺为注册地址的营业执照及其他全部证照或商铺的租赁备案撤销手续（如有）。否则，均视为乙方逾期交还商铺，乙方除按照合同13.3条约定承担违约责任外，还应当负责承担由此给甲方造成的损失（例如第三方的索赔或退租导致的损失等）。

13.5乙方的搬离不能严重影响该项目及项目周边物业的正常经营、使用，若造成甲方及第三方的损失或严重影响甲方及第三方的正常经营，乙方需承担赔偿责任。乙方返还商铺时，须经甲方验收认可，甲方应于乙方通知交还该商铺的7个工作日内验收，仅甲方在商铺返还证明文件上加盖公章方为对乙方退租时商铺状态的接受和认可。

13.6如本合同已经终止，但乙方的装饰物、办公用品、器材、设备或设施等任何物品仍存放于商铺内，甲方有权向乙方发出警告，并视情况按以下方式处理：

13.6.1如乙方未根据警告期限及时清空搬迁，则视为乙方已放弃其滞留的全部设施、设备等物品所有权，甲方有权通过折价等方式处理或转移物品，由此产生的运输、人工、仓储费等均由乙方承担；

13.6.2在客观条件允许的前提下，甲方可将有关物品移动至其任何适当的地方（如有空余）一般摆放以便腾空商铺。该等搬运产生的费用及摆放所导致的毁损、灭失风险以及摆放空间的占用费将由乙方另外承担，乙方如希望取回该等物品，应首先结清所欠费用。如异地摆放超过20日乙方仍无法联系或乙方不愿取回物品或不愿结清所欠费用的，甲方仍有权进行变卖处置或另作他用。

13.6.3如乙方物品在本合同已经终止后却仍存放于商铺内并导致商铺无法继续使用或交付给未来的业主/新的承租人的，在根据合同第13.6.1、13.6.2款得以处置、清空与恢复约定状态之前，视为乙方未获得甲方同意而继续占用商铺并逾期交还商铺。

**14、违约责任**

14.1任何一方违反本合同之约定，导致本合同目的不能实现或无法继续履行，或任何一方根据本合同约定，出示营业执照、身份证明、资质证书、股东、权属证明为虚假、捏造或非法文件，视为违约，守约方有权解除本合同并追究该违约方责任。

14.2除本合同另有约定外，如乙方在本合同项下有其他违约行为的，在不影响甲方根据本合同、法律或法规规定追究乙方违约责任的前提下，如乙方未能在甲方要求的合理期限内纠正该等违约行为的，则每延迟一天，乙方应按该商铺就近一个租赁月的日平均租金(含税)两倍标准向甲方支付违约金，直至该等违约行为完全纠正完毕之日，同时乙方还应赔偿甲方由此遭受的一切损失。

14.3除非法律法规另有规定或本合同另有约定，若乙方擅自提前退租或因乙方违约导致甲方提前解除本合同的，乙方的履约保证金全额将不予退还，乙方还应承担本合同约定的其他违约或补偿责任（包括但不限于腾退商铺、补偿运营培育期租金等）。若乙方根据本条约定承担的违约责任仍不足以弥补甲方损失的，甲方有权向乙方继续追偿。

14.4除非法律法规另有规定或本合同另有约定，若甲方擅自提前终止本合同并收回商铺的，或者因甲方违约导致乙方提前解除本合同的，乙方根据本合同第十三条之约定交还合格商铺后，甲方应退还乙方已经支付的剩余履约保证金以及乙方已经支付但尚未履行的预付提成租金及其他预付费用。如乙方提出要求，甲方应确保有不少于10天的免费搬离期并就搬离给予协助。

**14.5就同一违约行为，如本合同约定了不同的行为后果及责任，不应被视为重复或多余，守约一方有权选择使用或累加使用；双方已经明确了本合同的有关违约责任后果，并同意任何情况下任何一方都不得向对方要求或申请调高、调低违约方的任何违约责任，包括但不限于违约金，即双方都明确放弃申请调整违约责任的权利。**

14.6本合同所指损失包括但不限于租金损失、中介费、广告费、装饰装修拆除费、留存物品保管费和处理费、管理费，以及因可归咎于违约方的原因导致守约方向第三方承担的赔偿和/或违约责任。

14.7为免疑义，因守约方为实现权利所产生的合理支出，包括但不限于诉讼费、律师费、保全申请费、保全担保（保险）费、公证费、鉴定费、评估费，均由违约方承担。

**15、合同的解除**

15.1租赁期限内如经双方一致同意，本合同可提前解除，具体手续及责任双方另行协商。

15.2除本合同另有约定外，合同期内，如出现下述情况，任何一方有权提前解除本合同且双方均不承担违约责任：

15.2.1本项目被中国政府任何部门征用或拆迁。

15.2.2本项目占用范围内的土地使用权依法提前收回的。

15.2.3本项目被中国政府任何部门，包括司法、行政机关依法限制其房地产权利。

15.3发生以下情形之一的，甲方有权单方解除合同并根据合同约定追究乙方违约责任：

15.3.1乙方未按照本合同按时缴纳提成租金、综合管理费、垃圾清运费、能耗费用、履约保证金或其他任何款项，逾期超过30日的；

15.3.2乙方无故逾期收房超过30日的；

15.3.3未经甲方书面同意，乙方擅自改变商铺的规划用途、使用用途、营业范围的；

15.3.4因乙方原因导致该商铺逾期超过60日仍未能开业的；

15.3.5乙方未能向甲方提供其在该商铺经营品牌合法有效的证明文件，包括但不限于商标注册证（自有）、品牌授权书（非自有）等，或者乙方提供的证明文件失效，经甲方催告后15日内仍未提供的；或者乙方所销售的商品为假冒伪劣商品或乙方有侵犯他人注册商标、设计、版权或其它知识产权以及合法权利的行为；

15.3.6乙方未能在限期内按要求取得经营活动所必要的执照、批准证书或许可证等，或虽提供但在本合同存续期间失效或被撤销/吊销的，经甲方书面催告后30日内还没有办理完毕或向甲方提供或恢复有效的；

15.3.7每个自然年度内，甲方收到任何第三方有关乙方在该商铺内销售的商品或提供服务的投诉、权利主张或索赔要求，经查实确系乙方过错且乙方未能在接到甲方通知后及时妥善解决累计超过5次的；

15.3.8乙方如为餐饮或食品经营者，其生产或经营的食品的安全管理责任由乙方自行承担。乙方经营期间如发生任何食品安全事故，由乙方承担全部责任，甲方有权立即解除本合同；

15.3.9乙方利用该商铺进行违法活动而受到有关政府部门或司法机关或公用事业单位的处罚的；在租赁期限内该商铺出现安全事故，乙方被政府部门要求整改或处罚；或者由于乙方原因，致使该商铺因法院强制执行而被查封；

15.3.10乙方的行为给甲方造成商业或者声誉上的不良影响，导致甲方遭受损失且乙方未能在甲方通知期限内消除该影响的；

15.3.11除非法律法规另有规定或本合同另有约定，乙方擅自提前退租的；

15.3.12乙方未能按本合同第10.4条的约定履行其对该商铺的修缮义务的；

15.3.13乙方存在违反本协议约定的其他情形，甲方有权发出限期整改的书面整改通知，乙方未在甲方规定时限内及时整改超过30日的；

15.3.14法律、法规或本合同其他条款允许甲方单方提前解除合同的其他情况。

15.4发生以下情形之一的，乙方有权单方解除合同并根据合同约定追究甲方违约责任：

15.4.1因抵押权人实现抵押权而导致本合同无法继续履行的；

15.4.2甲方擅自提前终止本合同并收回商铺；

15.4.3因甲方转让全部或部分商铺导致乙方无法继续使用该商铺的；

15.4.4法律、法规或本合同其他条款允许乙方单方提前解除合同的其他情况。

15.5任何一方依法或依据本合同约定，行使解除权的，应当以本合同约定的送达方式向对方发出书面通知（法定代表人或指定联系人均为恰当的收件人），本合同将在上述解除合同通知送达之时被依法终止，但这并不影响受送达方根据本合同约定主张对方承担擅自解约及其他违约责任。

**16、豁免条款**

**16.1各方确认，在下述情况下，甲方不承担任何责任，且本合同项下之提成租金、综合管理费及其它费用不得减免或中止支付：**

**16.1.1租赁期限内，该商铺的水、电、煤气、通讯及其他服务非因甲方过错之原因（包括但不限于不可抗力、市政公司或供应公司原因、超出合理控制的原因等等）或因甲方履行管理职责，维修养护、抢修公用部分、共用设备设施停止供应或该项目的任何公共设施非因可归咎于甲方的原因（包括但不限于不可抗力、超出合理控制等）停止运作。**

**16.1.2由于乙方或第三者的原因对乙方或第三者造成的任何损失和伤害。**

**16.1.3项目内发生的盗窃、抢劫、抢夺、诈骗、恐怖分子制造的恐怖行为等刑事、治安案件造成乙方损失的。**

**16.1.4因不可抗力或者政府行为等不可控制的原因导致甲方违反本合同的约定给乙方带来不便或损失的。**

**16.2乙方在此声明，除非下列任何情形是因甲方故意或者重大过失直接引起的，甲方在下列任何情形下不必对乙方或任何其它人士负责，乙方应直接与造成损害的其他直接责任方交涉：**

**16.2.1项目内或该商铺内的任何部分因电梯、自动楼梯、防火、保安设备、空气调节设备或其它设备的任何缺陷或故障，或因有水、烟、火、有害气体或任何其它物质泄漏，或因老鼠、白蚁、蟑螂、其它害虫的滋生，或因遭受爆炸、盗窃、抢劫，或因其它损害，而对乙方或任何其它人士造成的任何个人或财物上的损失或破坏。**

**16.2.2如上述情况是因甲方故意或重大过失直接引起的，甲方应在法律规定和本合同约定的责任范围内赔偿乙方因此而遭受的直接经济损失。**

**17、不可抗力**

17.1“不可抗力”是指本合同双方不能合理控制、不可预见、亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、水灾或其他自然灾害、战争、罢工、游行等任何其他类似事件。因不可抗力原因影响乙方正常使用商铺或享有承租人权益的，甲方免责。

17.2如因不可抗力导致本合同不能履行且持续时间超过90日的，任何一方均有权单方面以书面通知的形式提前终止本合同，且互不负违约责任。

17.3如发生不可抗力事件，遭受该事件的一方应该立即用可能的最快捷的方式通知对方该事件的性质、发生日期、预计持续时间等有关细节，以及该事件阻碍通知方履行其于本合同项下义务的程度。在不可抗力事件持续期间，遭受不可抗力事件的一方应定期及时地告诉对方不可抗力事件的现状，如不可抗力事件结束，应立即以书面形式通知对方。

17.4如发生不可抗力，以至于任何一方的合同义务因不可抗力的发生而根本无法履行，则遭受不可抗力事件的一方可暂行中止履行本合同项下的义务直至不可抗力事件的影响消除为止，并且无需为此而承担违约责任；但各方应尽最大努力克服该事件，减轻其负面的影响。但是，在一方逾期履行义务之后发生不可抗力的，则该方的违约责任不能免除。

**18、通知与送达**

18.1任何与本合同有关的由本合同各方当事人发出的任何文件、通知及其他通讯往来，必须采取中文书面形式，并送达至本合同约定的送达地址或各方根据本条规定书面通知的其他地址。甲方和乙方的地址、邮编、电话等为各方确定的、有法律效力的地址、邮编、电话等联系方式。一方若指定其他联系方式或联系方式变更的，须及时以书面形式通知另一方，怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果。

18.2甲、乙方的送达地址及相关信息详见【附件三】第八条：

任何文件、通知或其他通讯往来，如以邮寄或快递方式，已签收的以邮件签收日期为送达日期，其余情况则在寄出后第3个工作日视为送达；如以手递的方式，则发至指定地址之日视作已送达，以受送达人签收文据为准。送达人采用多种方式送达的，送达日期以受送达人最先接收送达文件的日期为准。如受送达人提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更未及时告知，或者受送达人本人或其指定的代收人拒绝签收，该等文件、通知及其他通讯往来在满足前述约定后仍视为已送达，受送达人应当承担对其不利的法律后果。

18.3虽有上述乙方的送达地址及相关信息之规定，乙方确认甲方在乙方商铺门口或其他醒目位置张贴文件（包括但不限于物业管理相关规定等文件）、在该商铺之任何部位（包括邮箱）留置文件或将文件张贴于项目告示栏，即视为已合理通知乙方，留置或张贴日为送达日。

18.4本合同中各方提供或确认的送达地址，也是各自确认的各类诉讼/仲裁文书的送达地址，均可用于接收各类诉讼/仲裁文书。本条上述约定同样适用于诉讼/仲裁文书送达程序。

**19、补充责任**

19.1租赁期限内，甲方如出卖商铺的，**乙方在此明确放弃优先购买商铺的权利**，但该等放弃并不影响乙方作为有购房意愿的竞争者之一与甲方就购买商铺展开磋商。

19.2甲方有权将该商铺的全部或部分所有权转让给任何第三方，无需乙方的批准或同意，但甲方应就该商铺的转让事宜适时通知乙方，并保证该商铺的转让不会影响本合同的效力及乙方按照本合同约定继续使用该商铺。上述转让交易发生后，乙方承诺将无条件给予一切必要配合及协助，该等配合及协助包括但不限于签署相关文件、提供相关证明文件、配合办理相关登记等，前述转让发生后乙方应根据甲方要求与甲方及受让方共同就本合同签署主体变更协议（或类似协议）或者按照甲方或该第三方的要求出具确认继续履行本合同并向第三方交纳提成租金等费用的确认函。

19.3如双方未能在租赁期届满前三个月订立续租合同，在租赁期最后三个月内乙方须允许甲方在甲方认为合理的地方，张贴商铺招租告示，乙方不应遮盖该等告示。对于甲方陪同可能的新业主或新租户在预先约定的合理时间内，视察商铺时，乙方应尽力配合甲方。

19.4甲乙双方及其雇员、代理人等对在此合同签订或者履行期间获取的不为外界知悉的商业贸易、未来商业计划、财务或其他信息负有保密义务，未经对方书面允许不可擅自使用、公开或泄漏，对于本合同约定的租期、租赁条件等有关条款，双方也不得向第三者透露。该等保密义务在本合同终止后仍然有效。

19.5甲乙双方特此同意，在合同期内，如乙方的现有股东结构发生变更，从而使得乙方的现有控股股东不再成为乙方的直接或间接控股股东或第一大股东,则乙方应于有关该股东变更之协议书签署之日或该股东变更经政府有关部门批准或登记之日起3日内通知甲方。若新股东变更后乙方无法正常履行本合同，则甲方有权(但无义务)在接到该通知后或在甲方知道乙方该等控股股东结构发生变更之日后解除本合同，收回该商铺，并没收乙方所交纳的租赁保证金。若因此而给甲方造成损失，乙方应赔偿甲方全部损失。

19.6双方同意不向传播媒介或公众透露任何与本合同条款有关的保密信息，特别是附件三的全部内容，尤其是乙方不得向其他潜在的项目租户/买受人透露本合同项下的商务条件。

19.7如乙方成立以该商铺为注册地址的分公司的或新公司的，乙方在此承诺并声明，乙方应在不晚于营业执照签发之日起30日内与甲方就本合同签署主体变更协议（或类似协议）将本合同项下承租人的所有权利义务概括转让予该等企业法人，乙方对该主体履行本合同承担连带保证责任；如乙方成立以乙方为经营者的个体工商户营业执照的，乙方在此承诺并声明，该个体工商户将自动代表乙方行使本合同项下的全部权利并承担相应义务，并代表乙方处理本合同项下的全部事务：包括但不限于合同费用缴费、合同变更和修改、日常经营管理等全部事项，该个体工商户的行为均视为乙方行为，乙方无条件接受，且无任何异议。

19.8甲方有权将其于本合同项下全部权利义务整体转移给其指定方（前提是该等指定方应有权出租该房屋），由该等指定方继续履行本合同；前述转让无须获得乙方同意但应书面通知乙方，乙方收到相应书面通知后有义务配合甲方及其指定方就本合同共同签署主体变更协议（或类似协议）。

19.9除非甲方书面确认，否则甲方一次或多次免除或部分免除乙方违反或不履行任何其在本合同项下的任何义务或责任，并不构成甲方放弃追究对乙方任何日后持续违反或不履行义务的依据，亦不得在任何方面减损或影响甲方追究乙方任何日后持续违反或不履行义务的权利。

19.10甲方对乙方做出的任何同意，只构成甲方对某一特定事件的同意，并不构成放弃追究或豁免本合同任何条款的执行，亦不得理解为甲方在日后同类事件中放弃须获得其特别同意的要求，除非甲方以书面作如此表示。

19.11本合同项下某项条款赋予各方的权利和补救措施，不应排除或替代各方根据本合同其他条款、法律或法规所应有之权利和补救措施。当一方违约，另一方可行使或采取根据本合同或法律所应有的所有权利和补救措施。

**20、其它约定**

20.1双方同意，本合同的所有附件、补充协议（如有），为本合同不可分割的组成部分，与本合同具同等的法律效力。

20.2本合同未尽事宜，由双方协商一致后以书面补充协议的形式作出。本合同的任何变更和修改，均需要双方签署书面补充协议后方能生效，任何人员均无权对合同进行修改或做出修改承诺。本合同补充协议与本合同具有同等效力，除另有约定外，两者约定不一致的以补充协议约定为准。

20.3双方此前就商铺签订或达成任何口头或书面协议、承诺均被本合同取代。

20.4因本合同的履行所产生的任何争议，双方应平等协商，若协商不能取得一致，任一方均有权向商铺所在地人民法院起诉。

20.5本合同自双方签署盖章之日起生效。本合同一式 伍 份，甲乙双方各执 贰 份，以有关部门备案登记为目的另预留壹份由甲方保管，均具有同等法律效力。

**20.6各方在此确认，本合同是在自愿、公平的前提下，经各方充分协商后订立；对本合同所有条款乙方已充分理解，对于其中免除或者减轻甲方责任等与乙方有重大利害关系的条款，甲方已在各方洽谈合同文本的过程中向乙方做出了特别提示及合理说明；本合同不构成有关法律法规定义的格式合同，也不含有关法律法规定义的格式条款，任何一方签署本合同即代表该方充分理解并接受本合同所有条款的法律含义和法律后果。**

（本行以下无正文，为签署页）

**甲方（盖章）：**

法定代表人或授权代表（签字：）

**乙方（盖章/签字）：**

法定代表人或授权代表（签字）：

**本合同的签订日期： 年 月 日**

**附件一：甲方营业执照复印件**

**附件二：乙方营业执照/身份证复印件**

**附件三：合同基本商务条件**

**附件四：商铺位置示意图、户型平面图**

**附件五：交付标准**

**附件六：食品、餐饮单位食品安全责任书**

**附件七：阳光合作协议**

**附件八：商铺交付确认书**

**附件九：开业确认书**

**附件一：甲方营业执照复印件**

**附件二：乙方营业执照/身份证复印件**

**附件三：合同基本商务条件**

**商铺**

商铺位于中国四川省成都市成华区青龙街道西林社区十、十一组天府国际动漫城 号楼 层 号（门牌号）。具体位置示意图详见【附件四】。

1. **计租面积**

商铺的计租面积： ㎡，以房屋实测报告载明的实测建筑面积为准。

1. **交付日与开业日**

2.1交付日： 年 月 日。

2.2开业日（即计租日）： 年 月 日。

1. **租赁期限**

3.1租赁期限：自交付日起共计【】个月。

3.2装修期：甲方给予乙方整个商铺共计【】天的装修期，自商铺的交付日起算。

3.3计租期：自开业日（即计租日）起至租赁期限届满之日，共计【】月。

3.4运营培育期：共计【】月。

具体详见下表：

|  |  |
| --- | --- |
|  | 期间 |
| 租赁期限 |  |
| 装修期 |  |
| 计租期 |  |
| 运营培育期 |  |

1. **租赁用途**

4.1 该商铺的规划用途为

4.2 该商铺的使用用途为

4.3该商铺的营业范围为：

1. 经营业态： ；
2. 店铺名称： ；
3. **提成租金标准、支付周期**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **计租年度** | **计租起止日期** | **提成租金计提比例** | **应支付提成租金截止时间** | **备注** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**六、 履约保证金**

本合同项下，乙方应根据本合同正文约定一次性向甲方支付的履约保证金的总金额为**人民币** **元（大写** **元整）**。

**七、乙方开票信息**

纳税人识别号：

开户行：

银行账号：

公司地址：

联系电话：

**八、通知与送达**

甲方的送达地址及相关信息：

收件人：

地址：

邮编：

电话：

乙方的送达地址及相关信息：

收件人：

地址：

邮编：

电话：

**附件四：商铺位置示意图、户型平面图（只作位置识别使用）**

《商铺位置示意图》

《户型平面图》

**附件五：交付标准**

**附件六：食品、餐饮单位食品安全责任书**

入驻商家： （即本合同“**乙方**”）

（一）乙方应当依照法律、法规和食品安全标准从事生产经营活动，对社会和公众负责，保证食品安全，保障公众身体健康和生命安全，接受社会监督，承担社会责任。

（二）乙方应当建立健全本单位的食品安全管理制度，加强对职工食品安全知识的培训，配备专职或者兼职食品安全管理人员，做好对所生产经营食品的检验工作，依法从事食品生产经营活动。

（三）乙方保证已依法取得其经营所必需的食品生产许可或食品流通许可或餐饮服务许可，并在与甲方签订本合作协议时，最迟不迟于入场经营前，将上述许可证照原件送交甲方审查，甲方留存复印件备案。乙方应当保证上述该等许可证在其经营期限内持续合法有效，若该等许可证到期、变更、丢失、损坏或发生其他影响法律效力的情况，乙方应立即书面通知甲方，并提供新换发的合法有效的许可证供甲方备案审查。

（四）乙方生产经营应当符合食品安全标准，并符合下列要求：

1、具有与生产经营的食品品种、数量相适应的食品原料处理和食品加工、包装、贮存等场所，保持该场所环境整洁，并与有毒、有害场所以及其他污染源保持规定的距离；

2、具有与生产经营的食品品种、数量相适应的生产经营设备或者设施，有相应的消毒、更衣、盥洗、采光、照明、通风、防腐、防尘、防蝇、防鼠、防虫、洗涤以及处理废水、存放垃圾和废弃物的设备或者设施；

3、有食品安全专业技术人员、管理人员和保证食品安全的规章制度；

4、具有合理的设备布局和工艺流程，防止待加工食品与直接入口食品、原料与成品交叉污染，避免食品接触有毒物、不洁物；

5、餐具、饮具和盛放直接入口食品的容器，使用前应当洗净、消毒，炊具、用具用后应当洗净，保持清洁；

6、贮存、运输和装卸食品的容器、工具和设备应当安全、无害，保持清洁，防止食品污染，并符合保证食品安全所需的温度等特殊要求，不得将食品与有毒、有害物品一同运输；

7、直接入口的食品应当有小包装或者使用无毒、清洁的包装材料、餐具；

8、食品生产经营人员应当保持个人卫生，生产经营食品时，应当将手洗净，穿戴清洁的工作衣、帽；销售无包装的直接入口食品时，应当使用无毒、清洁的售货工具；

9、用水应当符合国家规定的生活饮用水卫生标准；

10、使用的洗涤剂、消毒剂应当对人体安全、无害；

11、法律、法规规定的其他要求。

（五）禁止乙方生产经营以下产品：

1、用非食品原料生产的食品或者添加食品添加剂以外的化学物质和其他可能危害人体健康物质的食品，或者用回收食品作为原料生产的食品；

2、致病性微生物、农药残留、兽药残留、重金属、污染物质以及其他危害人体健康的物质含量超过食品安全标准限量的食品；

3、营养成分不符合食品安全标准的专供婴幼儿和其他特定人群的主辅食品；

4、腐败变质、油脂酸败、霉变生虫、污秽不洁、混有异物、掺假掺杂或者感官性状异常的食品；

5、病死、毒死或者死因不明的禽、畜、兽、水产动物肉类及其制品；

6、未经动物卫生监督机构检疫或者检疫不合格的肉类，或者未经检验或者检验不合格的肉类制品；

7、被包装材料、容器、运输工具等污染的食品；

8、超过保质期的食品；

9、无标签的预包装食品；

10、国家为防病等特殊需要明令禁止生产经营的食品；

11、其他不符合食品安全标准或者要求的食品。

（六）对乙方食品采购、贮存、检验的要求

1、乙方采购食品原料、食品添加剂、食品相关产品，应当查验供货者的许可证和产品合格证明文件，应当通过正规渠道购买，具有合法的发票或收据；对无法提供合格证明文件的食品原料，应当依照食品安全标准进行检验；不得采购或者使用不符合食品安全标准的食品原料、食品添加剂、食品相关产品；严禁购进假冒伪劣、腐烂变质的食品原料和食品。

2、乙方应建立食品进货查验记录制度，如实记录食品原料、食品添加剂、食品相关产品的名称、规格、数量、供货者名称及联系方式、进货日期等内容。食品进货查验记录应当真实，保存期限不得少于二年。

3、乙方应当按照保证食品安全的要求贮存食品，定期检查库存食品，及时清理变质或者超过保质期的食品。

4、乙方贮存散装食品，应当在贮存位置标明食品的名称、生产日期、保质期、生产者名称及联系方式等内容。乙方销售散装食品，应当在散装食品的容器、外包装上标明食品的名称、生产日期、保质期、生产经营者名称及联系方式等内容。

5、乙方应依照食品安全标准关于食品添加剂的品种、使用范围、用量的规定使用食品添加剂；不得在食品生产中使用食品添加剂以外的化学物质和其他可能危害人体健康的物质。食品添加剂应当有标签、说明书和包装。标签、说明书应当载明食品添加剂的使用范围、用量、使用方法，并在标签上载明“食品添加剂”字样。

6、乙方发现其经营的食品不符合食品安全标准，应当立即停止经营，通知相关生产经营者和消费者，并记录停止经营和通知情况。

（七）对乙方从业人员的要求

1、乙方应当建立并执行从业人员健康管理制度，从业人员每年应当进行健康检查，取得健康证明后方可参加工作，并每年将员工健康证明复印件交甲方备案。

2、乙方保证患有痢疾、伤寒、病毒性肝炎等消化道传染病的人员，以及患有活动性肺结核、化脓性或者渗出性皮肤病等有碍食品安全的疾病的人员，不得从事接触直接入口食品的工作。

3、乙方销售直接入口食品必须使用专用工具，收款指定专人，不允许一边收款、一边拿食品。乙方必须用玻璃罩将直接入口食品盖好。

4、乙方从业人员须注意保持个人卫生，养成良好卫生习惯。要做到四勤：勤洗手、剪指甲；勤洗澡、理发；勤洗衣服、被褥；勤换工作服。以下几种情况下必须洗手：（1）工作开始前；（2）大、小便后；（3）中途离开岗位休息或饮食后；（4）捡拾污物或直接处理废物后。

5、乙方营业时，营业员及现场加工食品的操作人员必须严格按照《食品安全法》的规范操作。食品加工人员进入操作间前，必须穿戴整洁的工作服、帽子、口罩、围裙，头发必须全部放在帽子内；不许化浓妆、涂指甲油、留长指甲，加工过程中不许带戒指和手表，加工食品时不得抽烟，更不允许对食品打喷嚏或咳嗽。乙方必须给每位厨师、工作人员配备两套以上工装，以便及时更换。

（八）对乙方餐具、后厨和环境卫生的要求

1、乙方操作间内，必须配有肥皂、洗手液等合格洗涤用品，经常打扫卫生，如灶台、地面、墙面保持干净整洁，灶具保持清洁、所用餐具、食品器具和工具每日消毒。严禁使用未消毒的餐具和食品器具。

2、食品加工过程中生熟要分开存放、分别加工。冷荤食品必须选料新鲜，洗净消毒，制作冷荤的工具如刀、墩等要与其它工具分开存放，不得与其它工具混用，并且每日消毒。

3、为防止人为的交叉感染和人为食品污染，乙方应指定专人负责操作间、洗碗间及后厨的管理和监督，严禁任何无关人员进入操作间、洗碗间和后厨，应加强对通道及后厨的巡视，对进入后厨操作间区域内的无关人员进行说服、阻止。

4、乙方闭店时和所用灶具停用时，一律必须关紧燃气阀门。下班后必须将总闸关紧，电闸拉下，保证商铺安全。

5、乙方须至少每两个月对厨房烟道定期清理1次，避免油垢淤积，尤其是炉灶使用率较高的商铺。

6、乙方应注意环境卫生，后厨内禁放杂物，每日下班前打扫卫生，每周彻底大扫除一次（包括清洗调料罐）。乙方实行门前“三包”，保证自己管片卫生，垃圾桶必须加盖，严禁暴露，并于每日下班前清倒干净。严禁使用客梯清运垃圾或泔水，生活垃圾放到指定地点。每日产生的泔水在营业结束后必须运出商厦自行处理。

7、乙方必须配合甲方或甲方物业管理公司定期进行灭虫、鼠、蚊、蝇、蟑等的专项消杀工作，商铺内消杀费用由乙方自行承担。

（九）食品安全事故处置

1、乙方应当制定食品安全事故处置方案，定期检查本企业各项食品安全防范措施的落实情况，及时消除食品安全事故隐患。事故发生后，乙方应当在第一时间内及时向甲方和事故发生地卫生行政部门报告；任何单位或者个人不得对食品安全事故隐瞒、谎报、缓报，不得毁灭有关证据。

2、发生食品安全事故后，乙方应当立即采取措施予以处置，防止事故扩大。对因食品安全事故导致人身伤害的人员，乙方应当配合甲方和卫生行政部门立即组织救治，开展应急救援工作。

3、发生食品安全事故后，乙方应当立即封存可能导致食品安全事故的食品及其原料；对确认属于被污染的食品及其原料，应予以召回、停止经营并按监督管理部门的要求进行销毁；封存被污染的食品用工具及用具，按监督管理部门要求进行清洗消毒。

4、配合甲方和监管部门做好信息发布工作，并对可能产生的危害加以解释、说明。

（十）顾客在乙方购买食品或就餐时提出食品或饭菜有质量问题，一经确认，乙方必须马上按顾客的正当要求解决，予以更换、重做或退款。如顾客向甲方投诉的，乙方应当配合甲方管理人员处理投诉，直至顾客满意。

（十一）乙方对发生食品安全事故以及任何违反法律法规和本责任书规定等情形，造成任何第三人人身、财产或其他损害的，应依法承担赔偿责任；因此导致甲方对任何第三人承担损害赔偿责任或导致甲方受到任何损失的，乙方应当赔偿甲方受到的损失。

（十二）乙方应当积极配合质量监督、工商行政管理、食品药品监督等管理部门履行各自食品安全监督管理职责的检查工作以及甲方管理部门的检查监督管理工作，并接受国家主管部门和甲方提出的整改意见，承担相应责任。

（十三）《食品安全法》和其他法律法规明确规定的其他义务和责任。

**附件七：阳光合作协议**

**阳光合作协议**

甲方：

乙方：

　　鉴于甲乙双方已签署了《天府国际动漫城租赁合同》（以下简称原合同），为营造健康商业环境和建立正常商业合作关系，甲乙双方经友好协商签订本协议，并作为双方共同遵守的阳光合作行为准则执行。

一、甲方责任

1.甲方有责任向乙方介绍甲方阳光合作相关规定。

2.甲方严禁甲方人员在业务合作过程出现下列行为（包括不限于）：

（1）商业贿赂：甲方人员收受或向乙方及乙方人员主动索要各种形式的回扣、现金、实物、证券、礼券等有价物品，或接受并参与乙方及乙方人员提供的旅游、高档宴请及其他可能影响职务行为公正履行的活动。

（2）行贿及其他：甲方人员要求乙方或乙方人员配合或协助进行各种形式的行贿（包括但不限于提供回扣、现金、实物、证券、礼券等有价物品）、不当利益输送在内的各类违法活动。

（3）利益冲突：甲方人员未经甲方批准，以本人或其亲属名义于乙方或其关联单位处直接或变相参股、任职、兼职或获取其它利益；甲方禁止引入甲方离职人员注册或参股的公司成为甲方供应商。

（4）串标围标：在甲方业务范围内，甲方员工授意乙方配合进行串标或围标等违规违法行为。

（5）资金往来：甲方人员或其亲属以任何理由向乙方（含关联单位）或乙方人员借贷资金。

3. 对于乙方举报甲方人员违反阳光合作禁止项的情况，甲方负有保密义务，并应及时组织调查，将最终调查结果反馈乙方。

二、乙方责任

1.乙方应确认理解并接受本协议中阳光合作禁止项的相关规定，并保证乙方工作人员、分包商、代理商及合作方均理解并接受本协议中阳光合作禁止项的相关规定，并遵照执行。

2.乙方承诺并保证，与甲方开展合作时不存在（且在与甲方开展合作的过程中不得有）甲方在职员工或离职员工直接或变相持股或控制乙方公司或其关联单位，但公开市场股票投资不在前述限制。

3.乙方及乙方应确保乙方人员严格遵守以下阳光合作约定（包括不限于）：

（1）严禁商业贿赂：乙方及乙方人员不得向甲方人员提供任何形式的回扣、现金、实物、证券、礼券等有价物品或旅游、高档宴请等其他可能影响职务行为公正履行的活动；

（2）严禁行贿及其他违法：乙方及乙方人员不得接受甲方人员要求配合或协助进行各种形式的行贿（包括但不限于提供回扣、现金、实物、证券、礼券等有价物品）、不当利益输送在内违法行为的请求；

（3）利益冲突及其他披露：乙方在与甲方开展合作前，如出现以下任何情形之一，须在投标前，主动以书面方式向甲方完整、如实披露相关信息；若在与甲方合作过程中，出现以下任何情形之一的，须在相关情形发生后10天内，以书面方式向甲方完整、如实披露相关信息：

①甲方在职员工或其亲属于乙方公司或其关联单位处直接或变相持股（注：公开市场股票投资不属于乙方协议披露义务）、控制、任职、兼职、借贷资金或获取其它利益的情况；

②甲方离职员工或其亲属于乙方公司或其关联单位处直接或变相持股（注：公开市场股票投资不属于乙方协议披露义务）、控制、任职或兼职的情况；

③乙方法定代表人、股东、实际业务控制人、对接人两年内以其他公司名义参与甲方业务合作的情况；

④严禁串标围标：在甲方业务范围内，乙方及乙方人员应拒绝甲方员工授意配合进行串标或围标等违规违法操作的请求；乙方及乙方员工不得串谋其他单位，在甲方业务中进行串标或围标等违规违法操作；

⑤资金往来：乙方（含关联单位）或乙方人员不得在任何情况下向甲方人员或其亲属提供资金借贷。

4.乙方不得为甲方工作人员或其亲属装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女工作安排及出国（境）、旅游等提供方便。

5.乙方在与甲方开展合作前，有责任向甲方披露乙方实际控制人信息，包括不限于姓名、身份证号码等信息。

6.乙方有责任接受甲方对乙方在合作期间阳光合作协议执行情况的监督，并对甲方相关调查工作主动配合。

7.乙方有责任就甲方人员或甲方业务合作单位人员营私舞弊、弄虚作假及其他违反阳光协议规定的行为及时向甲方举报，乙方在主动举报的情形下，其参与的上述行为将予以免责。甲方受理举报的常设部门及联系方式为：

举报受理部门：

甲方举报邮箱：

三、违约责任

1.如乙方或其人员违反本协议约定，乙方除应向甲方赔偿由此给甲方造成的损失外，乙方还承诺向甲方支付10000元的违约金，并对乙方相关责任人员进行处罚；甲方将公开通报处理，并有权解除原合同且无需承担任何违约责任。如因乙方原因导致甲方解除原合同的，乙方应按原合同与本合同约定承担违约责任。且甲方有权将乙方列入供应商库“黑名单”，不再与乙方开展任何合作。情节严重，涉嫌犯罪的，甲方将提请司法机关追究责任人的刑事责任。

四、本协议一式陆份，甲方持肆份，乙方执贰份，自双方盖章之日起生效；乙方为自然人的，本协议自甲方盖章且乙方签字之日起生效。本协议有效期与原合同一致，原合同期满或提前终止，则本协议亦同时终止。

（以下无正文，仅签署）

甲方： 乙方：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**附件八：商铺交付确认书**

**商铺交付确认书**

鉴于甲、乙双方于就位于中国四川省成都市成华区青龙街道西林社区十、十一组天府国际动漫城 号楼 层 号商铺签署了《天府国际动漫城租赁合同》（合同编号： ），由甲方向乙方出租该商铺。

兹确认甲、乙双方根据《天府国际动漫城租赁合同》第七条的约定，于 年 月 日在该商铺现场进行现场交付。经乙方查验，商铺完全符合《天府国际动漫城租赁合同》及其附件约定的交付标准，乙方确认并同意接受甲方之交付。

1、交付日水表读数：

2、交付日电表读数：

3、交付日燃气表读数：

甲方（签字或盖章）：

乙方（签字或盖章）：

签署日期： 年 月 日

**附件九：开业确认书**

**开业确认书**

鉴于：

1、甲、乙双方于就位于中国四川省成都市成华区青龙街道西林社区十、十一组天府国际动漫城 号楼 层 号商铺签署了《天府国际动漫城租赁合同》（合同编号： ），由甲方向乙方出租该商铺。

2、乙方已经完成了开业准备并具备开业条件，特此向甲方申请提前开业。

兹确认：

1、甲方同意，乙方在 年 月 日提前开业。

2、《天府国际动漫城租赁合同》项下计租日调整为 年 月 日，计租期、运营培育期期限相应调整。

甲方（签字或盖章）：

乙方（签字或盖章）：

签署日期： 年 月 日

附件5：天府国际动漫城商铺合作方公开招募评分细则

|  |
| --- |
| **天府国际动漫城商铺合作方公开招募评分细则** |
| 铺号： |
| 一、评分项目和权责分配 |
| 序号 | 评分项 | 权责分配 |
| 1 | 招租条件 | 70 |
| 2 | 运营方案规划 | 30 |
| 3 | 总分 | 100 |
| 二、评分细则 | 满分分值 |
| （一）租金 |
| 序号 | 评分细则 | 70 |
| 1 | 招租条件满分为70分，基准分数线为60分，报价达到招租底价，得分即为60分。在招租底价基础上每增加0.5元/平方/月或在扣点基准上每增加0.5%，分数增加1分，分数不超过70分。 |  |
| （二）运营规划 |  |
| 序号 | 测评项 | 评分细则 | 30 |
| 1 | 规划运营方案 | 方案须包含品牌介绍、定位、规划及运营、投资预算等内容。评审委员会根据方案进行综合评审，优得25-30分，良得18-24分，一般得10-17分，差得1-9分，无得0分。（评分保留整数） |  |
| 评分部门： | 总分： |