

招租文件

项 目 名 称：桃江县殡仪馆运营服务外包公开招租项目

委托代理编号：HNHX-YYTJ-202503

招 租 人：桃江县城市建设投资运营集团有限公司

代 理 机 构：湖南辉祥项目管理有限公司

2025 年 6 月

目 录

第一章 桃江县殡仪馆运营服务外包公开招租项目公告邀请书	1
第二章 招租需求	5
第三章 竞价规则	11
第四章 服务合同	12

第一章 桃江县殡仪馆运营服务外包公开招租项目公告邀请书

桃江县城市建设投资运营集团有限公司（招租人名称）的 桃江县殡仪馆运营服务外包公开招租项目（项目名称）进行公开招租，现邀请合格的企业法人或具有完全民事行为能力的自然人参加竞租。

一、项目基本信息

- 1、项目名称：桃江县殡仪馆运营服务外包公开招租项目（位于桃江县水口山村新建殡仪馆）
- 2、委托编号：HNHX-YYTJ-202503
- 3、招租需求：

序号	标段划分	招租底价	租赁使用期限	经营管理要求	付款方式
1	一标段：宾馆和餐厅的运营	58.8 万元/年	3 年	1、成交人应严格遵守国家的相关法律法规、殡葬行业相关规定以及县殡仪馆的各项管理制度，按照殡仪服务标准要求提供服务，工作人员统一服装、标识和服务用语； 2、成交人负责运营场所及设备的日常维护，自行缴纳水、电、燃气、网络、物业费等费用； 3、成交人派驻人员不得利用馆内的场所从事非法活动，不得冒充殡仪馆工作人员与治丧群众对接工作，不得收受丧属或经办人红包，不得损害馆内利益，造成不良社会影响的立即辞退当事人，造成损失的由成交人负责赔偿（在履约保证金中扣除），并追究	签订合同后，成交人向招租人支付年度管理费作为租金；管理费为成交人最终的成交价。

2	二标段：超市的运营	22 万元/年	相关法律责任； 4、成交人主动接受殡仪馆和政府相关部门的监督、指导，履行社会责任； 5、餐厅的运营及套餐价格应按照物价部门及民政局核定的指导价格为标准，明码标价，不得随意抬高价格或进行价格欺诈，确保价格的透明度和合理性； 6、超市不得经营鲜花的租赁与售卖；不得进行花圈的租赁，可销售纸质花圈； 7、第一成交人，成交后两个月内完成项目相关手续的办理，达到运营条件并开始运营，运营一个月内无法达到殡仪馆及合同约定要求或有违纪违法行为，招租人有权解除合同，并顺延给第二成交人进行运营。 8、其他服务管理要求，详见招租需求。	
---	-----------	---------	--	--

4、招租保证金：两个标段均为 20 万元（成交公示后，成交人缴纳相应的履约保证金后退还，非成交人在 5 个工作日内退还）

二、竞租人的要求：

1、竞租人为企业法人或具有完全民事行为能力的自然人；

2、竞租人应在竞租截止时间前，将所竞租的标段保证金足额转入招租人银行账号，以现金方式提交的竞租无效，招租人银行账号详见合同附件；

3、项目成交后，成交人需向招租人交纳履约保证金：一标段为叁

拾万元，二标段为壹拾万元。

三、获取招租文件的时间、期限、地点及方式

1、文件获取及报名地点：益阳市赫山区朝阳街道江海路益阳印象一期临街商铺 114 室。

2、文件获取时间：2025 年 7 月 4 日 09 时 00 分至 2025 年 7 月 11 日 17 时 00 分（北京时间，下同）。

3、文件售价：人民币 200 元/套，售后不退。

4、文件获取方式：凡有意参与项目的潜在竞租人，两个标段可选择性报名，也可以同时报名，获取磋商文件须提供以下资料：

4.1 企业报名应提供：

- a. 法人身份证明书或法人授权委托书；
- b. 法人及授权委托人的身份证复印件；
- c. 营业执照复印件；
- d. 法人银行征信证明；
- e. 公安机关开具的法定代表人的无违法犯罪记录的证明；
- f. 承诺书（模板附后）。

4.2 自然人报名应提供：

- a. 竞租人本人的身份证复印件；
- b. 竞租人本人银行征信证明；
- c. 公安机关开具的自然人的无违法犯罪记录的证明；
- d. 承诺书（模板附后）。

四、竞租截止时间地点

1、截止时间：2025 年 7 月 14 日 09 时 00 分（北京时间）；

2、到达地点：桃江县城投集团六楼会议室

3、竞租人应当在要求的截止时间前持身份证原件或电子身份证到

达指定地点。在截止时间后到达的竞租无效，招租人、代理机构有权拒绝。

五、发布媒介

本公告在桃江县人民政府官网(<http://www.taojiang.gov.cn/>)、桃江县城市建设投资运营集团有限公司官网(<https://www.tjctjt.com/>)和中国招标投标公共服务平台(www.cebpubservice.com)发布。

六、监管部门

本项目由桃江县纪委监委、民政局、桃江国资中心共同监管。

七、联系方式

1、招租人信息

- (1) 名 称：桃江县城市建设投资运营集团有限公司
- (2) 地 址：桃江县桃花江镇芙蓉路 65 号
- (3) 联系人：刘先生
- (4) 电 话：15869767707

2、代理机构信息

- (1) 名 称：湖南辉祥项目管理有限公司
- (2) 地 址：益阳市赫山区朝阳街道江海路益阳印象一期临街商铺 114 号
- (3) 联系人：王祥
- (4) 电 话：15973702041

附件：

承诺书

致：桃江县城市建设投资运营集团有限公司（招租人）：

我方在此承诺申明：

1、我方参加的桃江县殡仪馆运营服务外包公开招租项目（项目名称），为自愿参与报名进行竞租，未与任何单位和任何人串通，如有将承担全部法律责任；

2、我方接受招租人所提出的全部招租需求，积极响应，如有违反自愿接受任何处罚。

3、我方目前生产经营状态正常，没有被责令停业、没有被暂停、近三年没有严重违约及重大经营质量问题。

4、我方保证在签订合同后两个月内完成项目相关手续的办理，达到运营条件并开始运营。

5、我方保证提供的所有报名信息的真实和准确，并愿意承担因我方就此弄虚作假所引起的一切后果。

特此承诺

竞租人：_____

（此处如是单位则加盖单位公章，是自然人的
则签字）

_____年_____月_____日

第二章 招租需求

一、项目名称：桃江县殡仪馆运营服务外包公开招租项目

二、项目金额：包括一标段：宾馆和餐厅，底价每年 58.8 万元；

二标段：超市，底价每年 22 万元；详见下表。

包名称	分项项目名称	底价金额 (万元/年)	服务期(年)	合计	备注
桃江县殡仪馆运营 服务外包公开招租 项目	宾馆、餐厅	58.8	3		一标段
	超市	22			二标段
总计：					

三、基本情况：

1、殡仪馆基本情况

桃江县殡仪馆位于桃江县浮邱山乡水口山村水口山组，总投资 1.78 亿元，占地面积 52107 m²(合 78.16 亩)，建筑面积 13364 m²。按照国家 I 类殡仪馆标准建设(年遗体处理量 6001-10000 具)，可满足桃江县未来 20 年人口发展的殡葬服务需求。殡仪馆主要建筑有主礼楼、综合服务楼、超市/业务厅及相关配套设施。主礼楼建筑面积 8168.53 m²，设悼念厅、火化间、冷冻室、解剖室、骨灰寄存区等功能区。悼念厅共 12 个，其中大厅 2 个，中厅 4 个，小厅 6 个。火化间有火化机 5 台，其中平板炉 3 台，拣灰炉 2 台。主礼楼外单独设遗物焚烧炉。

2、招租标的具体情况

综合服务楼建筑面积 4803.74 m²，共 5 层，3 层为殡仪馆办公区。其中 1-2 层为餐厅，有大厅 2 个，包厢 8 个，4-5 层为宾馆，有客房 36 间，为招租标的。

超市/业务厅建筑面积 370.63 m²，其中超市 131.18 m²为招租标的。

注：新殡仪馆运营的同时，老殡仪馆同步关停。

技术要求及商务

一、履行合同的期限、地点及方式：

1、服务期限：服务期限为三年，自合同签订之日起生效。

2、服务地点：湖南省桃江县殡仪馆内（位于桃江县水口山村，新建殡仪馆）。

3、成交人根据桃江相关部门核定的项目和标准收费，热情服务、提高群众满意度。

4、组织方式：成交人应配备相关数量的人员做好进场工作，要求如下：

（1）成交人按照国家有关规定，为派驻人员签订劳动合同和购买社会保险。派驻人员应无不良记录，身体健康，无传染性疾病，经过专业的业务培训，持证上岗，维护良好形象。

（2）招租人已对成交人提供运营场所必要的装修、设备等，只需进场运营，成交人应当对设备设施日常维护，如有损坏，立即维修或者更换，不得影响馆内的正常运作；成交人另行购置经营所需的设施设备及材料，应当自行保管，遗失概不负责。

二、管理费缴纳约定：

签订合同后，成交人向招租人支付年度管理费。

三、履约验收方式：简易程序验收。

四、履约保证金：

合同签订前，成交人需向招租人交纳履约保金：一标段叁拾万元，

二标段壹拾万元，合同期结束后，成交人如无违约情形，招租人将无息退还履约保证金；合同期间成交人无故中途退场约保证金不得退还。

五、服务要求

成交人不得提供具有封建迷信、安全隐患、影响生态环境等行为的的相关服务项目，不得从事违法行为。

六、经营管理要求

1、成交人应严格遵守国家的相关法律法规、殡葬行业相关规定以及招租人的各项管理制度，按照殡仪服务标准要求提供服务。工作人员统一服装、标识和服务用语。

2、殡仪馆提供成交人工作范围内的网络设备，负责第一年的网络费用，招租人及殡仪馆共同负责监督，管理。

3、招租人提供成交人的运营场所，水、电、燃气费、网络费、物业费等等费用应由成交人自行缴纳。

4、遇到春节、清明等重大节假日和重要事件，成交人无条件协助殡仪馆做好服务保障工作。春节、清明节期间，成交人应当力推无烟、文明祭扫。

5、成交人派驻人员不得利用馆内的场所从事非法活动，不得冒充殡仪馆工作人员与治丧群众对接工作，不得收受丧属或经办人红包，不得损害馆内利益，给招租人造成不良社会影响的立即辞退当事人，造成损失的由成交人负责赔偿(在履约保证金中扣除)，并追究相关法律责任。

6、成交人主动接受殡仪馆和政府相关部门的监督、指导，履行社会责任，积极参与各项公益活动；

7、成交人应严格遵守保密纪律，未经招租人同意，不得以任何形式，将殡仪业务、逝者家属等信息、以及在工作过程中获得或接触到的任何内部数据资料向第三方透露，造成损失的由成交人负责赔偿(在履约保证金中扣除)，并将追究相关法律责任。

8、餐厅的运营及套餐价格应按照物价部门及民政局核定的指导价格为标准，明码标价，不得随意抬高价格或进行价格欺诈，确保价格的透明度和合理性

9、超市不得经营鲜花的租赁与售卖；不得进行花圈的租赁，可销售花圈；

10、第一成交人，成交后两个月内完成项目相关手续的办理，达到运营条件并开始运营，运营一个月内无法达到殡仪馆及合同约定要求或有违纪违法行为，招租人有权解除合同，并顺延给第二成交人进行运营。

七、双方的权利和义务

1、双方在履行合同过程中所获悉的对方属于保密的内容，双方均有保密义务。

2、成交人自行全额承担本外包项目的前期投入和运营中所产生的成本开支,招租人不需要向该外包项目出资，成交人独立自主经营，招租人对其运营亏损以及债务等不承担任何责任。

3、成交人应完全服从招租人的管理要求和服务要求，并按照竞租时作出的承诺履行合同。

4、成交人不得有损害招租人利益和名誉的行为，从事损害项目经营的活动。项目经营的下列事务必须经招租人书面同意：

(1) 确定经营项目或变更经营内容、收费标准；

(2) 就本合同涉及的殡仪项目对外订立合同；

(3) 转让或出租本项目；

5、招租人及现场管理单位有权对外包项目的工作内容、质量等进行指导、协调和监督，有权对成交人员进行监督。成交人引起的违规严重纠纷事件及其他安全事故，将按 10000-50000 元/次向招租人交违约金，对招租人造成的损失由成交人承担，同类事件发生三次以上，招租人有权解除本合同。

6、成交人有权根据本协议约定，取得相应的合法收入。

7、成交人员工资及福利由成交人支付，成交人为开展合同约定的外包服务所聘请的人员，由成交人负责签订劳动合同、购买社会保险，承担一切责任；在合同履行过程中，非因招租人原因造成任何第三方人身或财产损失的，均由成交人负全责，均与招租人无关。

八、其他要求

本项目招标代理服务费按招租人与代理机构签订的委托代理合同要求标准收取，中标通知书发出前，由成交人支付至代理公司。

第三章 竞价规则

1、竞租人应在竞租截止时间前，携带身份证原件或电子身份证和代理机构发的号码牌入场，并依次进行身份核验及保证金递交核验；

2、代理机构主持本次竞租会议，招租人进行现场核验，监督人进行现场监督，完整流程结束后签字确认；

3、不合格的竞租人退场，合格的竞租人继续在场进行下一步流程；

4、竞租人现场竞价，主持人按照现场签到顺序依次报号，接收到报号的竞租人现场出价，后出价的竞租人必须比前出价的价格高（加价幅度不得低于1万元），每次出价时间不得超过30秒，按照此规则循环多轮，直到确认出最高价，且无竞租人继续出价，由第一成交人签字确认后结束。

5、如第一轮竞价，某一竞租人放弃本轮出价，但第二轮依然享有出价的权力，以此类推；

6、项目全程录音录像，竞租人现场竞价应遵纪守法，诚信竞价，不得进行虚假竞价或恶意干扰，否则将证据移交相关部门，依法处理；

7、竞价结束，成交结果公示在原公告发布媒介，公示期为一个工作日；

8、公示结束后，成交人应按规定缴纳履约保证金，并签订项目合同；若无理由，不缴纳履约保证金，且不与招租人签订合同的，招租人将没收全部成交人缴纳的招租保证金，有违纪违法行为的，将移交相关部门，依法处理。

第四章 服务合同

桃江县殡仪馆运营服务外包公开招租项目合同

(一标段：宾馆、餐厅)

合同编号：_____

招租人（全称）：桃江县城市建设投资运营集团有限公司（甲方）

成交人（全称）：_____（乙方）

管理方（全称）：桃江县殡仪馆（丙方）

桃江县殡仪馆运营服务外包公开招租项目通过公开招租，项目招租编号为：HNHX-YYTJ-202503。依据《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，订立本合同。

第一条 项目基本情况及服务范围

1、宾馆、餐厅基本情况

宾馆、餐厅位于桃江县新殡仪馆内的综合服务楼；综合服务楼建筑面积 4803.74m²，共5层。其中1-2层为餐厅，有大厅2个，包厢8个。3层为办公区，有办公室13间，会议室3间。4-5层为宾馆，有客房 36 间。

2、服务范围

包含殡仪馆的宾馆、餐厅的运营，成交人严格按照政府相关制度及殡仪馆的运营制度进行，不得擅自改变经营用途。（详见招租需求）

第二条 经营期限、经营形式及服务费用

1、经营期限：

（1）经营管理的期限为叁年（自签订合同之日起），即自2025年____月____日起至2028年____月____日止。

（2）合同期内必须服从丙方管理，接受政府相关部门及民政部门监管，并按行业标准向丙方交纳物业管理费。

2、经营形式：

（1）采用委托经营、独立核算、自负盈亏的方式，乙方向甲方支付年度管理费，采用每年一付。

（2）组织形式：甲方为乙方提供了运营场所必要的装修、设备等，只需乙方进场运营，乙方应当对设备设施日常维护，如有损坏，立即维修或者更换，不得影响馆内的正常运行。乙方另行购置经营所需的设施设备及材料，应当自行保管，遗失后，甲方概不负责。（所有设施设备名称、数量，见附件）

3、服务费用：

(1) 履约保证金：合同签订前，乙方需向甲方交纳履约保证金叁拾万元，合同期结束后，乙方如无违约情形，甲方将无息退还履约保证金；合同履约期间乙方无故中途退场履约保证金不得退还。

(2) 经营管理费：乙方必须于每个年度的____月____日前向甲方交清当年度的经营管理费_____元_____（大写：_____）。

(3) 物业管理费：乙方每个年度的____月____日前向丙方交清当年度的物业管理费_____元（大写：_____）。

(4) 甲方账户

开户名称：桃江县城建设投资运营集团有限公司

开户银行：中国建设银行桃江金盆支行

银行账号：43050167748600000122

(5) 丙方账户

开户名称：桃江县国库集中支付核算中心

开户银行：中国农业银行股份有限公司桃江县支行

银行账号：18465901040064880

（转账时备注：转民政局）

第三条 经营管理要求

1、乙方应严格遵守国家的相关法律法规、殡葬行业相关规定以及丙方的各项管理制度，按照殡仪服务标准要求提供服务，

工作人员统一服装、标识和服务用语。

2、乙方负责工作范围内(是指馆内提供的宾馆、餐厅)的卫生清洁管理，达标要求按照丙方的物业管理标准执行。

3、丙方提供乙方工作范围内的网络设备并负责监督，管理。

4、甲方为乙方提供运营场所，乙方负责运营场所设备的日常维护并自行缴纳水、电、燃气、网络、物业费等费用。

5、遇到春节、清明等重大节假日和重要事件，乙方无条件协助丙方做好服务保障工作。春节、清明节期间，乙方应当力推无烟、文明祭扫。

6、乙方派驻人员不得利用馆内的场所从事非法活动，不得冒充殡仪馆工作人员与治丧群众对接工作，不得收受丧属或经办人红包，不得损害馆内利益，给甲、丙方造成不良社会影响的立即辞退当事人，造成损失的由乙方负责赔偿(在履约保证金中扣除)，并追究相关法律责任。

7、乙方主动接受丙方和政府相关部门的监督管理、指导，履行社会责任，积极参与各项公益活动；

8、乙方应严格遵守保密纪律，未经丙方同意，不得以任何形式将殡仪业务、逝者家属等信息、以及在工作过程中获得或接触到的任何内部数据资料向第三方透露，造成损失的由乙方负责赔偿(在履约保证金中扣除)，并将追究相关法律责任。

9、乙方宾馆运营要求

（1）证照资质方面：依法取得营业执照、卫生许可证、消防许可证等相关证照，并在经营场所显著位置公示。

（2）设施设备方面：客房设施设备完好，如床具、卫浴、空调、电视等能正常使用；公共区域的电梯、扶梯、照明等设施安全可靠；配备完善的消防设施，如灭火器、消火栓、烟雾报警器等，并定期检查维护。

（3）卫生管理方面：客房及公共区域保持清洁卫生，定期进行清扫和消毒；床上用品、毛巾等做到一客一换；卫生间清洁无异味，洗漱用品干净卫生。

（4）安全管理方面：建立健全安全管理制度，包括门禁管理、访客登记、安全巡查等；对员工进行安全培训，提高安全意识；制定应急预案，如火灾、地震等突发事件的应对措施，并定期组织演练。

（5）服务质量方面：员工服务态度热情、周到、礼貌，能够及时响应客人的需求；提供高效的入住、退房服务，确保手续办理顺畅；为客人提供必要的帮助和信息，如交通指引等。

（6）价格管理方面：明码标价，价格合理，不得随意涨价或进行价格欺诈；遵守价格政策，不得哄抬价格或串通涨价。

（7）环境保护方面：做好垃圾分类和处理，减少垃圾对环境的污染；节约用水、用电，采取节能措施，降低能源消耗；控制噪音、油烟等污染，为客人提供舒适的生活环境。

10、乙方餐厅运营要求

(1) 证照资质方面：依法取得营业执照、食品经营许可证、卫生许可证等相关证照，并在经营场所显著位置公示。

(2) 食材采购方面：建立完善的采购制度，确保食材来源合法、安全、可靠；采购新鲜、优质的食材，避免使用变质、过期或不符合食品安全标准的食材；对采购的食材进行严格验收，检查食材的质量、数量、包装等是否符合要求。

(3) 菜品制作方面：菜品制作符合食品安全标准，加工过程规范，生熟分开，避免交叉污染；菜品口味符合顾客需求，注重色、香、味、形的搭配；根据季节和市场需求，适时推出新菜品，满足顾客的多样化需求。

(4) 卫生管理方面：餐厅环境整洁卫生，地面、桌面、座椅等无灰尘、无污渍；厨房卫生达标，操作台、灶具、餐具等清洁干净；员工个人卫生良好，穿戴整洁的工作服，勤洗手、勤换衣。

(5) 服务质量方面：员工服务态度热情、友好、耐心，能够为顾客提供优质的服务；及时响应顾客的需求，如点菜、上菜、结账等；注重顾客的用餐体验，提供舒适的用餐环境和良好的服务氛围。

(6) 价格管理方面：基本餐饮以物价部门及民政局核定的指导价格为标准，零散配餐及夜宵等增值业务必须参照执行，明

码标价，不得随意抬高价格或进行价格欺诈，确保价格的透明度和合理性。

（7）安全方面：①食品严格遵守食品安全法律法规，确保食品的安全和卫生；对食品加工过程进行严格监控，防止食品污染和变质；定期对食品进行检验检测，确保食品质量符合标准。②员工需严格安全操作规范，保证设备使用安全（道具、燃气、油炸机、绞肉机等）。

第四条 权力和义务

1、在履行合同过程中所获悉的对方属于保密的内容，各方均有保密义务。

2、乙方自行全额承担本外包项目的前期投入和运营中所产生的成本开支，甲方不需要向该外包项目出资，乙方独立自主经营，甲方对其运营亏损以及债务等不承担任何责任。

3、乙方应完全服从甲、丙方的管理要求和服务要求，并按照投标时作出的承诺履行合同。

4、乙方不得有损害甲、丙方利益和名誉的行为，从事损害项目经营的活动。项目经营的下列事务必须经甲、丙方书面同意：

- a. 确定经营项目或变更经营内容、收费标准；
- b. 就本合同涉及的殡仪项目对外订立合同；
- c. 转让或出租本项目；

5、丙方有权对外包项目的工作内容、质量等进行指导、协

调和监督，有权对乙方员工进行监督。

6、乙方有权根据本协议约定，取得相应的合法收入。

7、乙方员工工资及福利由乙方支付，乙方为开展合同约定的外包服务所聘请的人员，由乙方负责签订劳动合同、购买社会保险，在合同履行过程中均由乙方负全责。

第五条 违约责任

1、本合同期内，如遇不可抗力因素，致使合同无法履行时，乙方应在规定时间内无条件撤离殡仪馆(现经营场地),双方互不承担任何违约责任。

2、本合同期内，如因政府政策或其他不可抗力的原因导致经营场所必须拆除的，乙方不得要求甲方赔偿任何经济损失。如甲方搬迁新地址，则本合同继续履行。

3、在合同期内，甲方无正当理由单方违约解除或终止合同，需赔偿乙方直接损失。

如乙方存在过错（包括但不限于乙方违法违规经营、违反保密约定、违反丙方规章制度、发生安全事故等），丙方有权要求乙方按 10000-50000 元/次向丙方支付惩罚性违约金，并赔偿甲方所有损失。甲方有权基于乙方的过错程度直接解除合同，乙方所交的履约保证金不予退还，且需赔偿由此给甲、丙方造成的所有损失。

4、乙方逾期支付经营管理费的，每逾期一日，需向甲方支

付 1000 元惩罚性违约金；逾期超过 1 个月的，甲方有权解除合同，乙方所交的履约保证金不予退还，且需赔偿由此给甲方造成的所有损失。

5、违约方应支付守约方为维护合法权益而支出的各项合理费用。合同一方向另一方索赔没有得到支持的，索赔方应赔偿另一方因此而遭受的损失。上述合理费用及损失包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、差旅费等。

第六条 其他约定

1、本合同附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2、本合同未尽事宜，双方友好协商，达成解决方案，经双方签字后，可作为本协议的有效附件。

3、甲、乙、丙方如果发生争议，应首先通过友好协商的方式协调解决；若协商不成，则应向甲方住所地人民法院提起诉讼。

4、本合同自双方盖章签字之日起生效，一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，丙方执贰份，具有同等法律效力。

5、本合同约定的地址、联系人、电子通信终端（包括联系电话、微信号、电子邮箱等）以及工商登记公示地址，系合同当事人工作联系往来、文书资料及争议解决时人民法院或仲裁机构法律文书送达地址。一方如变更上述联系人、联系地址，应立即书面通知对方，否则造成对方任何通知、文书资料以及人民法院

或仲裁机构法律文书未能实际送达的，视为已合法有效送达。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人：

法定代表人或授权委托人：

送达地址：

送达地址：

联系方式：

联系方式：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

丙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人：

送达地址：

联系方式：

日期： 年 月 日

桃江县殡仪馆运营服务外包公开招租项目合同

(二标段：超市)

合同编号：_____

招租人（全称）：桃江县城市建设投资运营集团有限公司（甲方）

成交人（全称）：_____（乙方）

管理方（全称）：桃江县殡仪馆（丙方）

桃江县殡仪馆运营服务外包公开招租项目通过公开招租，项目招租编号为：HNHX-YYTJ-202503。依据《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，订立本合同。

第一条 项目基本情况及服务范围

1、超市基本情况

超市位于桃江县新殡仪馆内，超市/业务厅建筑面积370.63m²，其中超市131.18m²。

2、服务范围

包含殡仪馆超市的运营，成交人严格按照政府相关制度及殡仪馆的运营制度进行，不得擅自改变经营用途。（详见招租需求）

第二条 委托管理经营期限、经营形式及服务费用

1、经营期限：

(1)甲方委托乙方经营管理的期限为叁年(自签订合同之日起),即自2025年____月____日起至2028年____月____日止。

(2)合同期内必须服从丙方管理,接受政府相关部门及民政部门监管。并按行业标准向丙方交纳物业管理费。

2、经营形式：

(1)采用委托经营、独立核算、自负盈亏的方式,乙方向甲方支付年度管理费,采用每年一付。

(2)组织形式:甲方为乙方提供了运营场所必要的装修、设备等,只需乙方进场运营,乙方应当对设备设施日常维护,如有损坏,立即维修或者更换,不得影响馆内的正常运作。乙方另行购置经营所需的设施设备及材料,应当自行保管,遗失后,甲方概不负责。

3、服务费用：

(1)履约保证金:合同签订前,乙方需向甲方交纳履约保证金壹拾万元,合同期结束后,乙方如无违约情形,甲方将无息退还履约保证金;合同履约期间乙方无故中途退场履约保证金不得退还。

(2)经营管理费:乙方必须于每个年度的____月____日前向甲方交清当年度的经营管理费_____元(大写:_____)。

(3)物业管理费:乙方每个年度的____月____日前向丙方交

清当年度的物业管理费_____元（大写：_____）。

（4）甲方账户

开户名称：桃江县城市建设投资运营集团有限公司

开户银行：中国建设银行桃江金盆支行

银行账号：43050167748600000122

（5）丙方账户

开户名称：桃江县国库集中支付核算中心

开户银行：中国农业银行股份有限公司桃江县支行

银行账号：18465901040064880

（转账时备注：转民政局）

第三条 经营管理要求

1、乙方应严格遵守国家的相关法律法规、殡葬行业相关规定以及丙方的各项管理制度，按照殡仪服务标准要求提供服务，工作人员统一服装、标识和服务用语。

2、超市不得经营鲜花的租赁与售卖；不得进行花圈的租赁，可销售纸质花圈。

3、丙方提供乙方工作范围内的网络并负责监督，管理。

4、甲方为乙方提供运营场所，乙方负责运营场所设备的日常维护并自行缴纳水、电、燃气、网络、物业费等费用。

5、遇到春节、清明等重大节假日和重要事件，乙方无条件协助丙方做好服务保障工作。春节、清明节期间，乙方应当力推

无烟、文明祭扫。

6、乙方派驻人员不得利用馆内的场所从事非法活动，不得冒充殡仪馆工作人员与治丧群众对接工作，不得收受丧属或经办人红包，不得损害馆内利益，给甲、丙方造成不良社会影响的立即辞退当事人，造成损失的由乙方负责赔偿(在履约保证金中扣除)，并追究相关法律责任。

7、乙方主动接受丙方和政府相关部门的监督管理、指导，履行社会责任，积极参与各项公益活动；

8、乙方应严格遵守保密纪律，未经丙方同意，不得以任何形式将殡仪业务、逝者家属等信息、以及在工作过程中获得或接触到的任何内部数据资料向第三方透露，造成损失的由乙方负责赔偿(在履约保证金中扣除)，并将追究相关法律责任。

9、乙方超市运营要求

(1) 证件办理方面：依法取得营业执照、食品经营许可证、消防安全检查合格证、卫生许可证、烟草专卖零售许可证等相关证照，并在经营场所显著位置公示。

(2) 商品管理方面：需保证货品充足、质量合格，满足顾客的需求。

(3) 人员管理方面：员工要服务热情，对顾客合理要求尽量满足。

(4) 环境管理方面：要时刻保持超市环境的清洁卫生。

(5) 安全管理方面：制定应急响应机制，如摔倒事故立即放置警示牌，5 分钟内提供医疗箱及拨打救援电话。

(6) 采购管理方面：严格质量把控，要求成交人提供质量合格证、商检合格证等资料。

第四条 权力和义务

1、在履行合同过程中所获悉的对方属于保密的内容，各方均有保密义务。

2、乙方自行全额承担本外包项目的前期投入和运营中所产生的成本开支，甲方不需要向该外包项目出资，乙方独立自主经营，甲方对其运营亏损以及债务等不承担任何责任。

3、乙方应完全服从甲、丙方的管理要求和服务要求，并按照投标时作出的承诺履行合同。

4、乙方不得有损害甲、丙方利益和名誉的行为，从事损害项目经营的活动。项目经营的下列事务必须经甲、丙方书面同意：

- a. 确定经营项目或变更经营内容、收费标准；
- b. 就本合同涉及的殡仪项目对外订立合同；
- c. 转让或出租本项目；

5、甲、丙方有权对外包项目的工作内容、质量等进行指导、协调和监督，有权对乙方员工进行监督。

6、乙方有权根据本协议约定，取得相应的合法收入。

7、乙方员工工资及福利由乙方支付，乙方为开展合同约定

的外包服务所聘请的人员，由乙方负责签订劳动合同、购买社会保险，在合同履行过程中均由乙方负全责。

第五条 违约责任

1、本合同期内，如遇不可抗力因素，致使合同无法履行时，乙方应在规定时间内无条件撤离殡仪馆(现经营场地),双方互不承担任何违约责任。

2、本合同期内，如因政府政策或其他不可抗力的原因导致经营场所必须拆除的，乙方不得要求甲方赔偿任何经济损失。如甲方搬迁新地址，则本合同继续履行。

3、在合同期内，甲方无正当理由单方违约解除或终止合同，需赔偿乙方直接损失。

如乙方存在过错（包括但不限于乙方违法违规经营、违反保密约定、违反丙方规章制度、发生安全事故等），丙方有权要求乙方按 10000-50000 元/次向丙方支付惩罚性违约金，并赔偿甲方所有损失。甲方有权基于乙方的过错程度直接解除合同，乙方所交的履约保证金不予退还，且需赔偿由此给甲、丙方造成的所有损失。

4、乙方逾期支付经营管理费的，每逾期一日，需向甲方支付 1000 元惩罚性违约金；逾期超过 1 个月的，甲方有权解除合同，乙方所交的履约保证金不予退还，且需赔偿由此给甲方造成的所有损失。

5、违约方应支付守约方为维护合法权益而支出的各项合理费用。合同一方向另一方索赔没有得到支持的，索赔方应赔偿另一方因此而遭受的损失。上述合理费用及损失包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、差旅费等。

第六条 其他约定

1、本合同附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2、本合同未尽事宜，双方友好协商，达成解决方案，经双方签字后，可作为本协议的有效附件。

3、甲、乙、丙方如果发生争议，应首先通过友好协商的方式协调解决；若协商不成，则应向甲方住所地人民法院提起诉讼。

4、本合同自双方盖章签字之日起生效，一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

5、本合同约定的地址、联系人、电子通信终端（包括联系电话、微信号、电子邮箱等）以及工商登记公示地址，系合同当事人工作联系往来、文书资料及争议解决时人民法院或仲裁机构法律文书送达地址。一方如变更上述联系人、联系地址，应立即书面通知对方，否则造成对方任何通知、文书资料以及人民法院或仲裁机构法律文书未能实际送达的，视为已合法有效送达。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人：

送达地址：

联系方式：

日期： 年 月 日

法定代表人或授权委托人：

送达地址：

联系方式：

日期： 年 月 日

丙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人：

送达地址：

联系方式：

日期： 年 月 日