

房屋使用协议

甲方：连云港市科技创业服务中心

乙方：连云港市孙行者旅游科技有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及相关的法律法规规定，甲乙双方就连云港市科技创业服务中心内孵化场地的房屋使用的有关事宜达成一致，并签订本协议，以资双方共同遵守：

一、孵化场地（以下简称场地）概况

乙方所使用的场地坐落于 连云港市花果山大道17号3号楼内，
场地编号为：1009-1010，建筑面积为 300 平方米（含公摊面积）。

上述场地仅限于乙方科研、办公、展示等使用，使用期间乙方不能改变场地用途，不能转租，不能在场内留宿。

甲方享有对上述场地的管理和处置权利。

二、使用期限

乙方使用期限从 2024 年 08 月 01 日 至 2025 年 07 月 31 日。
期限为 1 年。

三、使用费用

- 1、场地使用费：30 元/月*平方米，年使用费为：108000 元；
- 2、物业管理费：3 元/月*平方米，年物业管理费为：10800 元；
- 3、水费：500 元/年；
- 4、电费：按供电公司收取孵化器费用标准收取；
- 5、空调使用保证金 3000 元（退租时结算退回，可开非税收据）；
- 6、其他费用，按连云港市科技创业服务中心有关规定和标准执行。

按上述费用标准，甲方按乙方实际使用情况，向乙方发送《缴费通知单》结算。

四、场地的使用

使用期间，乙方应严格执行甲方相关管理规定，认真开展科研开发相关工作，积极申报国家高新技术企业，并协助甲方做好安全保卫、清洁卫生等工作，具体约定如下：

1、乙方应严格执行甲方孵化场地规定的作息时间，如有特殊情况，应与甲方协商，在甲方同意后方可执行。

2、乙方应遵守甲方制定的与安全有关的各项规章制度，认真落实防火、防盗、防爆、防破坏、安全用电、保密等各项工作，制定本企业的安全管理制度，指派专人负责安全工作，做到安全责任落实到人，避免重大、意外事故发生。

3、甲方在孵化场地内已配备合理的消防设施，但为保证乙方安全，乙方可在其使用场地内自行配备相应的消防设施或设备，甲方应予以协助。

4、乙方使用的场地不得存放易燃、易爆及其他危险物品。

5、乙方所用孵化场地内部的卫生由乙方自行负责。

6、乙方负责使用场地相关设施（公用设施除外）的日常维护工作，维修中出现材料费需由乙方支付。

7、甲方不鼓励乙方对所使用场地进行二次装修，如乙方确实有需要的，乙方应事先将改造方案及图纸报甲方审批，甲方批准后方可施工。

五、协议的终止与变更

1、本协议终止时，乙方应在3日内交还甲方场地。乙方在搬出时应将场地打扫干净，否则甲方有权在乙方缴纳的保证金中扣除有关的清洁费用。

2、本协议终止时，乙方必须按相关规定与甲方办理退房交接手续。乙方搬出后7日内，场地内如仍有余物视为乙方放弃所有权，甲方有权处理上述余物。

3、使用期间，乙方因工作要求需调整使用场地的，甲乙双方协商解决。

4、本协议期满，乙方如要求继续使用的，则需提前1个月书面向甲方提出申请，甲乙双方另行签订使用协议，本协议期限不续延。在同等条件下，乙方享有优先使用权。

六、协议的解除

使用期间，除本协议另有规定外，任何一方提出解除本协议，需提前两个月书面通知对方。双方协商一致，协议中止。协商未达成一致的，本协议继续履行。其中：甲方提出解除本协议的，应双倍返还协议保证金，乙方提出解除本协议的，协议保证金不返还。

乙方有下列情形之一的，甲方有权终止协议并收回场地，如造成甲方损失的，还应由乙方负责赔偿：

- 1、擅自将使用的场地转租、转借的。
- 2、擅自将使用的场地改变用途或擅自与他人调换使用，经甲方通知拒不纠正的。
- 3、擅自拆改使用房屋结构或不当使用场地，影响他人，经甲方通知拒不纠正的。
- 4、利用使用场地从事违法活动，损害公共利益的。
- 5、拖欠使用费超过30个工作日的。
- 6、违反中心的相关管理规定并未按要求整改的。
- 7、乙方在使用期间不能履行本协议第四条约定，影响孵化场地正常工作秩序。

七、违约责任

1、因乙方违反安全、消防制度，发生火灾或其它事故而给甲方或其它企业造成经济损失的，乙方应承担全部的法律責任。

2、乙方逾期支付使用费或其他费用超过 30 个工作日的，甲方有权按逾期数额的万分之五/天向乙方加收滞纳金并有权限制乙方财产或设备的搬出。

3、因甲乙双方中任何一方无故违约的，违约方必须赔偿另一方半年租金的损失。

八、免责条款

1、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

2、因国家政策需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

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”。

九、其他条款

1、本协议未尽事宜，由甲乙双方另行协商解决并签订书面补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。

2、甲、乙双方就履行本合同发生纠纷，应通过协商解决，协商不成的可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

3、本协议一式四份，甲乙双方各执二份。本协议自甲乙双方签字盖章之日起生效。

甲

方：

法定代表人：

王学军

乙

方：

法定代表人：

赵长军

2024年 7 月 15 日

2024年 7 月 15 日