

租赁服务合同

(中科清创科学园 | 合创产业中心 编号: WJ-202-2023-029)

甲方: 北京维鲸科技有限公司

地址: 北京市经济技术开发区亦城财富中心 A 座

联系人: 张舒 电话: 010-63860000

乙方: 北京汇能佳华科技有限公司

地址: 北京市海淀区西苑一亩园 21 号海苑旅馆北 206 室

联系人: 崔春梅 电话: 13911283174

甲方致力于打造知名创新创业孵化品牌, 构建低成本、便利化、全要素、开放式的企业孵化服务平台, 发挥政策集成和协同效应, 实现创新与创业相结合、线上与线下相结合、孵化与投资相结合, 为乙方提供良好的创新创业环境。双方就甲方为乙方提供创新创业相关企业孵化内容, 依据《中华人民共和国民法典》及相关规定, 双方达成如下一致意见:

1 服务内容

1.1 办公空间服务

甲方同意并向乙方提供位于北京市通州区中关村科技园区通州园环路 19 号合创产业中心中下列办公场所供乙方办公使用:

楼宇: 202 号楼宇, 房间号: 609, 建筑面积: 79.31 平方米

该房屋不动产权证书登记坐落于通州区环路 19 号院 2 号楼-2 至 14 层 (证书编号: 京 (2018) 通不动产权第 0055470 号), 签订本合同前, 乙方已明确知悉, 该房屋之不动产权证书中记载的用途为科教用地/研发中心, 并已实地查看该房屋, 了解该房屋现状, 确认该房屋完全满足乙方的使用要求, 不存在乙方未能合理预料或疏忽的事项, 并拟将该房屋用于办公。未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前, 乙方不得擅自改变该房屋使用用途。

1.2 物业服务

乙方同意甲方或甲方指定的物业公司对上述办公空间进行物业服务, 包括基础物业服务、园区环境、安防安保、绿化养护、设备维护、保洁等服务, 乙方须服从甲方或甲方指定的物业公司的管

理，遵守甲方或甲方指定的物业公司制定的管理守则和各种管理规章，且依据约定交纳物业服务费、水电费、停车费等应缴费用。物业服务费用自交付日起计算。

1.3 环境配套服务

甲方根据上述为乙方提供的办公空间向乙方提供相关的办公环境配套服务，办公环境配套服务最终以甲方实际提供的整体楼宇办公环境配套服务为准、甲方有权利根据园区实际的情况无条件调整，环境配套服务包括室内绿植的摆放和养护、办公环境（包括配套环境、洽谈区、共享区域、会议室、商务间）的保洁服务、公共区域卫生间维护服务和商务配套服务等。

1.4 商务配套服务

甲方为乙方提供每月肆小时的园区内指定会议室的使用时长，乙方须提前 24 小时预约且服从甲方的实际安排预约使用会议室并遵循甲方制订的《会议室预约使用规范》一次性使用，每月未使用的剩余时长自动清零不累计。

1.5 政策咨询服务

甲方为乙方提供创新创业相关国家政策的咨询服务，针对乙方的实际情况提供相关政策代理服务，在乙方能提供真实有效的满足政策申请的相关资质的时候，甲方可协助乙方申请，由此产生的第三方相关服务费用与人工费用等成本由乙方自愿选择是否接受该项服务并承担费用。

1.6 创业指导服务

甲方为乙方不定期且非单独提供相关的创业指导服务，乙方应积极予以配合并自愿参加，服务包括：创业计划梳理，融资计划梳理，创业学堂，创业者沙龙，创业疑问咨询等内容。

1.7 创业技能培训

甲方不定期的为乙方或乙方企业员工提供创业技能培训服务，技能培训服务的内容由甲方负责安排，乙方或乙方企业员工可根据自身情况自愿参加。

2 服务期限和费用

2.1 本合同约定的服务期限自 2023 年 06 月 20 日至 2025 年 06 月 19 日，共计 2 年 / 月。其中，自合同签订之日起租金优惠期合计为 / 日，租金优惠期期间不收取租金和服务费，但租金优惠期期间因乙方产生的物业费、水电费、人工费或者其他相关费用，均由乙方承担。

2.2 本合同约定的基础合计服务费为每自然月度人民币 肆仟柒佰陆拾伍元叁角陆分（¥ 4765.36），上述费用包含如下费用：

基础租金：每自然月度，人民币 壹仟柒佰柒拾玖元陆角（¥ 1779.60）

物业管理费：每自然月度，人民币 壹仟贰佰零陆元壹角柒分（¥ 1206.17）

综合服务费：每自然月度，人民币 壹仟柒佰柒拾玖元陆角（¥ 1779.60）

- 2.3 上述合计服务费每二年递增 5%，实际收款金额以附件 1 为准。
- 2.4 上述费用包含空间使用费、服务费、物业费、卫生费，上述费用明确不包含停车费、能源使用费、装修费、装修管理费、垃圾清运费、通讯费、电话费、网络费等企业自身运营所产生的成本。
- 2.5 本合同签订后，乙方应按照本合同附件支付保证金，在合同到期正常终止并且乙方注销或迁出完毕在本合同地址注册公司的注册地址登记后，经过甲方验收确认后的 15 个工作日内，甲方应将乙方所交纳保证金不计利息退还给乙方。

2.6 其他费用：

- 2.6.1 装修管理费：40 元每建筑平米（首层 60 元每建筑面积）（不装修不需要）
- 2.6.2 装修保证金：每独立房间 5,000 元（首层 10,000 元）（不装修不需要）
- 2.6.3 临时出入证工本费 10 元、临时出入证保证金 50 元（不装修不需要）
- 2.6.4 电费：1.2 元每 KWH，水费：9 元每吨
- 2.6.5 物业费：0.5 元每日每平米（已包含在基础服务费中）
- 2.6.6 装修垃圾清运费由乙方运至甲方或甲方指定的物业公司指定位置。如乙方自行运离，此费用无须向甲方交纳。收费标准为写字楼 15 元每建筑面积，一层底商和配楼 20 元每建筑面积。

上述费用会根据政府调控、热力公司、相关成本因素实时调整。

- 2.7 甲方指定以下账户为甲方的收款账户，如有变更甲方需提前 7 日书面通知乙方：

账户名称：北京维鲸科技有限公司

银行账号：91440154800003615

开户行：浦发银行北京丰台支行

- 2.8 甲方收到款项后，按照乙方的申请，应向乙方开具增值税专用发票或增值税普通发票。若乙方需要甲方开具增值税专用发票，需提供以下材料并加盖公章：一般纳税人资格证明复印件，营业执照副本复印件，开户许可证复印件，开票信息表：包括单位名称、纳税人识别号、注册经营地、电话、开户银行和银行账号。

3 服务约定

- 3.1 房屋权属关系：甲方对本合同约定的房屋享有运营管理权，并将本协议所约定的空间提供给乙方办公使用，乙方确认并知悉所使用房屋的所有权和经营权权属关系。
- 3.2 合法经营约定：乙方从事的企业经营活动必须符合中国法律规定，依法取得相应所需的合法手续，所产生的法律责任由乙方独自承担。乙方确认本孵化器为科技企业孵化器仅能注册科技类型企业。
- 3.3 空间装修改造约定：未经甲方的事先书面同意，乙方不得擅自改变或破坏房屋结构及配套设施设施和物品，不得对房屋进行主体结构装修和设备、线路等改造。如乙方需要对房屋进行不影响安

全的装修改造,则乙方应在装修改造前至少提前10个工作日提交书面申请并附具详细证明材料(包括但不限于:装修改造方案、施工图纸、工期安排、设备设施的安拆方案以及甲方或房屋内物业管理公司要求提交的其他材料)给甲方或甲方指定的物业公司审核,经甲方及物业管理公司书面同意后,乙方应严格依照获准的申请材料内容进行装修改造或安拆设备设施;乙方拟实施的行为须经相关行政管理部门许可时,除应按本款约定事先报备甲方和物业管理公司审核并取得书面同意外,还应按相关行政管理部门的要求完成各项批准手续;乙方应保证装修改造等工作的施工质量和施工安全均符合国家和北京市相关法律法规规定和规范要求,乙方应对施工质量和施工安全负责,并承担因工程质量和工程安全问题使甲方产生的全部经济损失(包括直接损失和间接损失)。合同解除或终止时,甲方有权要求乙方对其装修改造进行拆除,如甲方未主张要求拆除则其所进行装修改造归甲方所有且甲方不对乙方进行补偿。

- 3.4 甲方在为乙方提供服务的同时,双方均必须遵守国家相关法律法规并应同时遵守物业管理方制定的有关管理规定,包括但不限于:《物品搬运进出规定》、《停车场使用管理规定》、《装修管理规定》、《空调使用管理规定》等相关管理规定。
- 3.5 乙方有义务参加公安、消防、楼宇管理方、园区运营方(甲方)组织的关于楼宇安全、环境卫生、消防、治安等相关会议。
- 3.6 乙方在项目内使用的电器和设备应符合有关规定及消防安全规范,确保安全,不得私拉临时线或随意拆装电器设备,不得使用大功率电器,包括但不限于:大型电磁炉、热水器、大型服务器或“挖矿”类电脑和服务器等额定功率超过2KW的电器设备。
- 3.7 乙方应妥善保管可通行办公区域的钥匙或门禁卡等物品,任何情况下不得擅自复制办公区域的钥匙、门禁卡或破解破坏人脸识别门禁系统,钥匙或门禁卡如有遗失需要及时上报甲方,并承担更换锁芯或重新配置门禁卡的费用,如因门禁卡丢失导致办公区域的物品被盗或损毁则乙方需要承担全部赔偿责任。
- 3.8 乙方须完全承担在上述办公区域内的所有责任,包括但不限于因盗窃、水灾、火灾和自然灾害等所引起的财产损失、损坏和人身伤害、伤亡责任,甲方可提供必要的协助,但甲方对前述情形不负任何法律责任(如因甲方原因造成的除外)。乙方对其所有的雇员、代理人、顾客和来访者在该物业内的一切行为负有管理义务,如因其雇员、代理人、顾客和来访者的故意或过失导致甲方或第三方损失,由乙方承担全部责任。

4 违约条款

- 4.1 如甲方在合同存续期内无正当理由无法正常提供合同中约定服务空间给乙方使用超过三十日的,则视为甲方根本违约,本合同提前终止,甲方应承担双倍退还乙方所交纳的保证金、退还乙方已

- 交纳但尚未使用的服务费、为乙方提供的包括免租期、租金优惠期、赠品、赠送服务等内容视为无偿提供的违约责任。
- 4.2 如因为甲方制订的园区政策发生业态变化导致乙方报备的合法经营项目无法在本项目经营的,甲方应承担违约责任,但因不能归责于甲方原因所导致的情形除外。
- 4.3 乙方有向甲方交纳服务费用的义务,如乙方未按照合同约定履行支付服务费的义务,每延迟一日需额外缴纳应交服务费的万分之五作为违约滞纳金。
- 4.4 当乙方发生下列情况时视为乙方根本违约,甲方有权立即解除合同、收回办公空间并终止所有服务,乙方应承担所交纳的保证金甲方不予退还、甲方为乙方提供的包括免租期、服务优惠期(无论是否已用或未用)、赠品、装修、赠送服务均不再享受,乙方应按照上述服务的实际价值支付给甲方相应的服务费、同时还应承担继续交纳拖欠的服务费的违约责任:
- 4.4.1 乙方未按照本合同约定足额按时交纳服务费且逾期超过 15 日的。
- 4.4.2 乙方在经营或创业活动中因违反法律规定或涉及诉讼导致被采取行政处罚或司法查封等措施的。
- 4.4.3 乙方擅自变更实际经营内容且未向甲方书面报备的。
- 4.4.4 因乙方原因为项目造成财产损失且拒绝赔偿或严重名誉损失的。
- 4.4.5 乙方未通过甲方许可擅自施工的。
- 4.4.6 乙方在项目内的任何位置存储易燃易爆或剧毒危险品的。
- 4.4.7 乙方拒绝执行物业方相关管理制度造成事故或损失的。
- 4.4.8 乙方擅自将房屋交由其他公司、个人经营使用,或者转租的。
- 4.4.9 乙方擅自变更房屋实际用途(包含在房间内淋浴、做饭、使用明火用于居住)或未经过相关政府部门批准从事非法经营活动的。
- 4.5 乙方应于租赁期满或提前终止后 30 天内办理完毕工商登记注销或变更手续。否则,每逾期一天,乙方应按届时的日合计服务费标准的两倍支付违约金。
- 4.6 如乙方损害房屋的结构或者设施设备,在限期内未进行维修或者更换的,则甲方有权从保证金里扣除,乙方须同时补足保证金,在甲方指定的期限内未补足的,甲方有权解除合同并要求乙方支付相当于三个月合计服务费之和的违约金。
- 4.7 甲方擅自提前解除本合同的,应承担同 4.1 条所列内容一致的违约责任;乙方擅自提前解除本合同的,应承担同 4.4 条所列内容一致的违约责任;
- 4.8 违约方除承担上述规定的违约责任外,还应承担守约方为维护合法权益而支出的一切合理费用,包括但不限于诉讼费、公证费、保全费、律师费等。

5 变更和终止

5.1 甲乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

5.2.1 上述办公区域所属楼宇占用范围内的土地使用权被依法提前收回的；

5.2.2 上述办公区域或其所属楼宇因社会公共利益被依法征用的；

5.2.3 上述办公区域所属楼宇因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；

5.2.4 非因甲方原因，致使上述办公区域所属楼宇毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

5.2 合同到期或本合同提前解除的，乙方应确保乙方成员于合同到期日之前离开办公区域，将房屋恢复成原状（正常磨损除外，正常磨损的房屋、空间或设备甲方不能以损坏为名义要求赔偿）或甲方认可的状态，并将所有乙方物品搬离，已经注册的工商登记地址迁出或注销，钥匙和门禁卡等物品交还回甲方。

5.3 自到期日之后甲方有权自行处理乙方所遗留的任何物品，乙方的遗留行为视为乙方放弃所遗留物品的所有权。

5.4 合同履行过程中，如合同条款需进行变更，必须双方协商一致且采用书面形式，达成协议的需签署变更协议。合同到期后，在同等条件下乙方享有优先承租权，如乙方续租，需要合同终止之日前 30 日内协商签订新的服务合同，如乙方放弃优先续租权，甲方有权在合同终止之日前 30 日进行招商工作，乙方应予以积极配合，如乙方不配合视为乙方违约。

6 送达条款

本合同所列双方的联系方式及地址为法定的送达地址，快件、信函等使用上述地址与联系方式一经发出，视为送达成功。如发生变更，必须在十五日内书面通知对方。

7 争议解决

本合同在执行过程中，如发生争议应本着合作共赢的原则双方友好协商解决，协商不成的任何一方均应向甲方所在地人民法院提起诉讼。

8 本合同项下的相关附件均为本合同有效组成部分，具有同等法律效力。

9 本合同壹式贰份，甲乙双方各执壹份，自双方签订之日起生效。

10 补充说明

本合同无补充说明。

（以下无正文）

(本页无正文，为合同签署页)

签署页：



甲方：北京维鲸科技有限公司

日期：2023年05月09日

乙方：北京汇能佳华科技有限公司



日期：2023年05月09日