

企业入驻协议

《企业入驻孵化服务协议》编号：JTBA（2024）-031

《企业入驻协议》编号：JTBA（2024）-031-01

甲方（出租方）：北京军腾博奥科技服务有限公司

法定代表人：孙永利

地址：北京市昌平区国际信息产业基地立业路6号

电话：010-83310866

乙方（承租方）：北京领动国创科技有限公司

法定代表人：付德斌

地址：北京市海淀区知春路35号世宁大厦17D3

电话：13810435091

双方根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，订立本协议。本协议作为乙方与北京大数据智能产业园运营、管理方北京军腾博奥科技服务有限公司（以下简称“军腾博奥公司”）签订编号为JTBA（2024）-031《企业入驻孵化服务协议》（以下简称“入驻服务合同”）时的附件，就甲方为乙方提供办公场所租赁事项达成如下协议：

第一条 租赁房屋位置、面积、用途

房屋位置：甲方租赁给乙方的办公场所位于北京市昌平区回龙观镇立业路6号院1号楼1611室（昌平示范园）。

房屋建筑面积：105平方米。

房屋用途：日常办公。

第二条 房屋产权状况

甲方承诺对该房屋享有出租权，不存在权属争议，有权与乙方建立承租关系。

第三条 租赁期限

1. 租赁期限：一年零十五天，自2024年7月18日至2025年8月1日止，免租期十五天：自2025年7月18日至2025年8月1日，乙方提前退出产业园或减少租赁面积，需补齐本协议中减免的租金。

第四条 租金及支付方式

1、租金：租金单价为人民币贰元零伍分（¥2.05元）/建筑平方米/日收取，（租金不含物业管理费用，物业管理费由乙方支付园区物业服务方）。

2、年租金总额为人民币柒万捌仟伍佰陆拾陆元贰角伍分（¥78566.25元）。

免租期间减免房租¥3228.75元。

3、租金支付方式：

乙方以三个月为一个支付周期向甲方支付租金，三个月期满前支付下期的租金。第一年租金的具体支付时间如下，以后年度类推：

第一次租金应于 2024 年 7 月 18 日前支付该房屋租金计人民币壹万玖仟陆佰肆拾壹元伍角柒分（¥19641.57 元）；

第二次租金应于 2024 年 9 月 24 日前支付该房屋租金计人民币壹万玖仟陆佰肆拾壹元伍角陆分（¥19641.56 元）；

第三次租金应于 2024 年 12 月 24 日前支付该房屋租金计人民币壹万玖仟陆佰肆拾壹元伍角陆分（¥19641.56 元）；

第四次租金应于 2025 年 3 月 24 日前支付该房屋租金计人民币壹万玖仟陆佰肆拾壹元伍角陆分（¥19641.56 元）；

乙方通过转账支票或汇款的形式向甲方支付上述款项，甲方在收到乙方支付的款项后 5 个工作日内向乙方出具当期等额有效合规的增值税专用发票。

甲方收款账户信息：

甲方开户名称：北京军腾博奥科技服务有限公司

开户银行：北京农村商业银行昌平支行七里渠分理处

开户行账号：0609040103000018417

乙方开票信息：

公司名称：北京领动国创科技有限公司

税号：91110108MA04DR2F0Q

单位地址：北京市海淀区知春路 7 号致真大厦 D 座 4 层 D4112

电话：13810297406

开户银行：招商银行北京大运村支行

银行账户：110946291210201

第五条 其他费用

1、孵化服务费：乙方承租房屋后在合同租赁期内须向房屋所在园区运营方支付孵化服务费（单价 0.80 元/房屋建筑平方米/天），具体金额、支付方式、收款方信息及权益以乙方与园区运营方军腾博奥公司签署的编号为 JTBA（2024）-031 的《企业入驻孵化服务协议》为准。

2、电费：乙方所承租房屋的电费由乙方根据实际用量（空调系统计量的电费除外）按照人民币壹元肆角（¥1.40 元）/度支付。遇政府及行业电价上调时，甲方有权按照政府收费标准做出相应调整，并向乙方提供调整依据。

3、制冷费按空调系统计量的乙方实际使用电量收取，按照人民币壹元肆角（¥1.40 元）/度支付。遇政府及行业电价上调时，甲方有权按照政府收费标准做出相应调整，并向乙方提供调整依据。

4、物业管理费、取暖费、维修费用等费用的收取以附件四《物业服务合同》为准。

5、其他乙方自用费用：如通讯费、宽带费等乙方自行使用和开销的费用，由乙方直接支付给相应机构。

第六条 保证金

1、为确保乙方诚信履行本协议各条之规定，在本协议签署后5个工作日内，乙方向甲方上述收款账户交纳保证金金额为人民币贰万贰仟叁佰伍拾陆元贰角伍分（¥22356.25元）。甲方收到保证金3个工作日内应向乙方出具收据。乙方向甲方交纳第一期房屋租金及保证金为本协议生效之前提条件。

2、租赁期间，乙方未能按期向甲方支付租金或其它乙方应向甲方交纳的费用（以下简称费用，欠付费用包含园区孵化服务费、物业管理费、租金、电费等各项费用）或滞纳金，或者存在损害房屋及相关设施情形的，则甲方有权扣留相应数额的全部或部分保证金，用于抵扣乙方所欠租金、费用或滞纳金、赔偿金的数额。

3、在甲方按本条款第2项规定抵扣乙方交付的保证金后，甲方所持保证金少于本条款第1项规定的数额时，乙方须在接到甲方书面通知后5个工作日内将保证金补足。

4、乙方不得将保证金用于抵消其应缴付的租金或其他款项。

5、如乙方不履行本协议或其他乙方原因致使本协议提前终止时，甲方有权将乙方全额保证金作为违约金扣除，若甲方的实际损失超过保证金的数额，甲方有继续向乙方追偿的权利。

6、乙方在全部履行本协议各项条款的情况下，在乙方交还该房屋，完成了本协议规定的全部交费义务并将乙方的营业执照、税务等做完地址迁出变更后，甲方于15个工作日内将保证金无息退还乙方，协议另有约定除外。

第七条 房屋交付时间

甲方在本协议生效之日（双方签署合同且乙方支付首次租金及全额保证金时合同生效）将该房屋交付乙方使用。甲方若未按期交付房屋，乙方租期顺延。

第八条 装修与改建

1、甲方交付给乙方的房屋具备正常办公的基本条件（包括供电设施、空调设施、照明设施、门窗、电梯、相关出入通道等符合国家有关规定正常运行），乙方自行负责二次装修。

乙方对该房屋进行二次装修时，必须事先向甲方提交装修施工图纸及方案并经甲方书面同意，必要时须取得有关主管机关（如消防管理部门）批准，与甲方签订《二次装修施工单位承诺书》、《租户装修承诺书》、《装修工程施工安全协议书》后方可进行施工，施工图纸包括但不限于：

（1）有间隔和地板覆盖物的施工图纸、平面图和规格；

（2）一切有关电力、消防报警、公共广播、计算机系统、电话系统装设连接的电器装置的施工图纸、平面图和规格；

（3）任何建议改动给排水管路、消防管路、喷淋管路、空调管路、电气设施或增设电器、机械设备及其他设施的施工图纸和规格；

（4）乙方的独立机电设备及用房的施工图、平面图和规格。

2、甲方按现有房间内的电力状况交付，如乙方对电力有特殊需求，可向甲方申请电力扩容，电力扩容所产生的费用由乙方支付。

3、乙方如对房屋的建筑结构、主要设施进行任何改动，需经甲方书面同意。甲方应在收到乙方通知后，三个工作日内以书面形式答复乙方是否同意。

4、乙方就给排水系统、空调系统、消防系统及机电系统进行改建工程时，需经甲方书面同意。该工作须由甲方指定或认可的工程承包商按批准的图纸进行工程施工，未经甲方或政府有关主管部门书面同意，乙方不得擅自修改已批准的装修施工图纸。

5、乙方事先未征得甲方书面同意（必要时需经政府有关主管机关的批准），不得对该承租房屋进行下列活动：

- （1）涉及对该承租房屋建筑结构的任何改动；
- （2）在该房屋外墙或本大厦的公共区域或任何结构部位作标记、涂画、钻孔、安装挂钩；
- （3）穿凿、切断或连接本大厦的任何管道；
- （4）以任何方式毁坏该单元或本大厦内/外观，包括但不限于使用本大厦内外墙壁及玻璃窗作招贴或悬挂广告牌及宣传品；
- （5）擅自安装及增装空调机、采暖设备和制冷设备、烹饪设备和其他机械或固定设施；
- （6）安装凉棚、旗杆、天线或其他突出物。

6、如乙方安装窗帘、遮阳帘等窗户装饰物，须按甲方规定选择银灰色装饰物。

7、甲方同意乙方改建，但仍需取得政府有关主管机关批准的，甲方应对此提供必要的配合与协助。

如乙方违反本条第1至6项约定，应在甲方发出书面通知后三日内恢复原状。逾期未恢复原状的，甲方有权在未通知乙方的情况下拆除未经甲方同意改建、增建的设备，所引起的一切费用由乙方承担。

第九条 甲方的权利及义务

- 1、甲方承诺并保证其对出租房屋拥有完整、无瑕疵的出租权。
- 2、甲方在合同生效当日，将房屋交付乙方使用。
- 3、甲方提供的房屋应具备正常办公基本条件（包括供电设施、空调设施、照明、门窗、电梯等的正常运营）。
- 4、租赁期内，甲方应保障该房屋及其附属设施处于适用和安全的状态。乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复。甲方应及时进行修复。按下面四种情况分别处理：
 - （1）甲方提供的房屋及附属设施，由于其正常磨损所需进行的维修更换的材料费用、人工费用等由甲方负责。
 - （3）如乙方自行装修部分和自行变动设备位置、增加设备等希望甲方给予维修或施工时，甲方按市场价格收取标准费用和人工费用。
 - （4）乙方原因造成房屋设备损坏时的维修费用（材料费、人工费）全部由乙方承担。
- 5、对本大厦公共区域提供公共保安服务，维护本大厦公共区域的环境卫生和基本安全条件，保持公共设施卫生良好。
- 6、租赁期间，除因公共原因导致的断水断电以外，甲方应保证房屋正常的水、电及供暖等的供应。
- 7、甲方应将下列事项以书面形式真实的通知乙方，并应在各类事项发生变更后3日内及时通知乙方：

（1）甲方公司地址及名称，联系方式。

（2）甲方“营业执照”或“登记证”的内容修改。

甲方公司解散等与本协议有关的重要事项应提前至少3个工作日通知乙方。就该等影响本协议履行的事项，甲方未及时通知的，应对因此导致的乙方损失承担赔偿责任。

若甲方变更上述事项未通知乙方，以致乙方发给甲方的通知或邮寄文件等迟到无法送达时，则视为已在乙方发送时送达甲方。

第十条 乙方的权利及义务

1、乙方有权按本协议的规定租赁和使用该房屋。有义务依据本协议约定的期限和方式向甲方交纳租金和其他各种费用。

2、严格遵守园区管理制度和《物业管理规定》，接受甲方物业管理员的管理，按本协议的规定装修房屋，装修前办理必须的批准手续。

3、乙方自行装修部分和自行变动设备位置、增加设备等原因所产生的各项安装、维修费用由乙方自行负责。乙方原因造成房屋设备损坏时的维修费用（材料费、人工费）全部由乙方承担。

4、合同期满或合同终止时，乙方将添置的设备、物品搬出，室内不可移动装修无偿移交给甲方。

5、合同期满或因其它原因终止时，乙方应在合同约定时间内搬出全部设备、物件，房屋附属设施及设备清单经双方交验签字盖章，但双方另有协商除外。搬迁后房屋里如仍有余物，甲方应及时通知乙方，乙方5个工作日内未做回复则视为乙方放弃所有权，由甲方处理。

6、乙方享有的是承租房屋的使用权，由乙方独立经营、自负盈亏。在乙方经营过程中所发生的债权、债务乃至纠纷、诉讼等一概由乙方负责，与甲方无关。

7、未经甲方同意乙方不得将其承租的房屋转让或转租，否则甲方除有权追缴乙方的转让、转租所得外，同时有权单方面提前终止本协议。

8、乙方不得在大厦公共区域停放任何物品，不得在大厦公共区域内任何位置设置或张贴字牌、广告标志、通告等物，如有特殊或临时需要，乙方需书面向甲方提出申请备案，经甲方同意并经相关部门许可，双方签署补充协议后方可进行。

9、乙方应将下列事项以书面形式真实的通知甲方，并应在各类事项发生变更时及时通知甲方：

（1）乙方公司地址及名称，联系方式。

（2）承租房屋内乙方负责人的姓名、联系方式。

（3）乙方“营业执照”或“登记证”的内容修改，乙方公司解散、驻本大厦机构关闭等与本协议有关的重要事项发生时必须及时通知出租方。

若乙方变更上述事项未通知甲方，以致甲方发给承租方的通知或邮寄文件等迟到无法送达时，则视为已在甲方发送时送达乙方。

10、租赁期满后，乙方在租赁期内未违反本协议约定，同等条件下享有优先承租权。

第十一条 租赁房间的出入

1、在租赁期内，房屋因大厦维修、卫生、警卫、防火、救护及其它管理上的需要时，甲方或其代理人及雇佣人员应事先经过乙方同意后，方可进入租赁房屋进行检查，并采取适当的措施。若遇紧急情况事先无法征得乙方同意时，也可直接进入现场采取必要的措施，但应在适当范围内并应尽量减轻对乙方的损害。

2、合同期满前两个月甲乙双方可续签合同，如未签续租合同，甲方可陪同新承租人进入乙方租赁房间，甲方应提前通知乙方并保护乙方财物安全和商业秘密不受侵犯。

3、依以上两项规定甲方进入乙方承租的房间时，乙方应向甲方提供方便。甲

方应保证乙方的日常经营、屋内财物、商业秘密不因此受到损害。

第十二条 关于责任免除的规定

对下列甲方无法控制的原因而给乙方及园区其他人员的财产及人身造成损害的，甲方不承担任何责任：

1、甲方在醒目位置张贴公告并通知乙方，进行必要的建筑物维护保养工程，需要乙方采取临时措施而未采取，以及非甲方的原因（含突发性设施故障，包括但不限于空调、电力、煤气等）致使共用设施停止使用时；由于市政及其相关原因造成电网跳闸、电流不稳定因素而给乙方造成损失的；

2、由于乙方的原因造成任何公共设施、服务管道受损、毁坏而中断使用或需中断使用进行维修时；

3、由于乙方的原因导致供电的电流变化时；

4、由于乙方的原因导致火灾、漏水、漏电造成的损失时；

5、由于自然灾害，不可抗力以及本大厦内、外不能归咎于甲方的原因，使乙方人身或财产蒙受损失时；

6、由于乙方或本大厦内其他乙方及其相关人员的原因所造成乙方或第三者的伤害或财产损失时；

7、由于社会公共事业的需要或甲方意志以外的原因造成燃料、材料、水等的供应缺乏而使公共设施中断时；

8、由于政府及其它社团施工而造成的影响时；

9、在合同期限内市场变动、物价变动、经营风险等不可预料的因素引起承租房屋的贬值或升值，不影响承租房屋租金的支付及合同所约定的其他权利义务履行。

第十三条 关于权利放弃的规定

1、甲方知悉乙方违约并接受租金，不视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。甲方放弃本协议规定的任何权利，均以书面表述为依据。

2、乙方支付的租金或其他款项不足本协议规定的数额，或甲方接受数额不足的租金或其他款项，均不得视为甲方同意乙方可少交该款项。甲方接受数额不足的款项，不影响其追索欠缴款项的权利，也不影响甲方按本协议或按法律规定采取其他措施的权利。

3、乙方放弃本协议规定和基于本协议产生的任何权利，均以书面表述为依据。

第十四条 租赁房屋的交还

1、由于本协议期满或解除等原因而使合同的效力终止时，乙方在租赁期满日或合同终止日，将房屋交还给甲方：

（1）乙方应在甲方指定的交还房屋日期之前，自费将房屋内属于乙方所有的设备以及其他物件撤出，然后将房屋以及室内装修、原有设备恢复原状交还给甲方。为免疑义，对于经甲方同意装修增设且无法拆除移动的装修设备、以及房屋及其附属设施的自然磨损，乙方无需恢复。

（2）因乙方的原因或非因甲方的原因导致本协议提前终止的，甲方不给予乙方任何补偿。

（3）乙方在承租房屋到期，将承租房屋内物品搬出，并在房屋附属设施及设备清单经双方交验签字盖章之日起，将不承担其房租、物业管理费以及合同载明的其

他费用。

(4) 乙方未在合同规定的期限内交还该房屋，均视为乙方放弃房屋内物品的所有权，甲方有权以任何方式处理前述物品。

2、租赁期满或本协议提前终止时，乙方将该房屋交还甲方，乙方应返还该房屋及其附属设施。甲乙双方验收认可后在房屋附属设施及设备清单上签字盖章。甲乙双方应结清各自应当承担的费用。如有损坏（自然磨损者除外）乙方须负责赔偿。

3、租赁期满或本协议提前终止时，乙方向甲方交还应属甲方的物品。

第十五条 违约责任

1、如乙方拖欠租金或本协议所规定的其他应缴金额，每逾期一天，甲方有权向乙方收取未交金额的千分之二作为滞纳金，自应缴之日起至实际缴付之日止。若乙方拖欠租金超过十工作日，甲方除收取滞纳金外，还可停止各种专项服务并有权单方提前终止本协议，保证金不予返还。

2、如因乙方未履行或违反本协议及《物业管理规定》之条款规定而使承租房屋或大厦公共设施遭受毁坏或损失，由乙方负责恢复原状及赔偿。如乙方未履行恢复赔偿责任，甲方以书面通知乙方纠正。如乙方在接到书面通知后三个工作日内仍不予纠正，甲方有权终止合同，扣除相应保证金并要求乙方承担相应的赔偿责任。

3、如因甲方未履行或违反本协议及《物业管理规定》之条款规定而使乙方作为租赁房屋之承租人的利益受到侵犯或损害，由甲方负责消除影响及赔偿。如甲方未履行恢复赔偿责任，乙方以书面通知甲方纠正。如甲方在接到书面通知后三日内仍不予纠正，乙方有权终止合同，甲方返还乙方保证金、剩余租金。

4、除甲、乙双方协商一致或本协议另有规定外，甲、乙双方均不得提前解约，因甲方原因使本协议提前解除的，甲方应在合同解除 10 个工作日内返还乙方保证金、剩余租金；逾期支付的，甲方应按照每逾期日应付未付金额的千分之二向乙方支付滞纳金。若因乙方原因致使本协议提前解除的，甲方有权扣除乙方交纳的全部保证金并补齐免租期减免的房租。保证金的数额不足本协议第六条第一项规定数额的，乙方仍须承担补足、补交义务。

5、甲方未按约定履行维修义务造成乙方、乙方人员、第三人人身、财产损失的，甲方应承担相应的赔偿责任；因乙方人员及第三方自身不当使用造成的损失除外。

第十六条 损失赔偿

由于甲方或其它与甲方相关人员的故意行为或过失行为（包括但不限于房屋存在权利负担/瑕疵导致协议无法正常履行等），给乙方造成损失时，甲方应承担相应责任并赔偿相关损失（包括但不限于乙方向第三方支付赔偿金、向有关机关支付的罚款、为维权而承担的诉讼费、律师费、差旅费、公证费、鉴定费、文印费、保全费等合理支出等）。

由于乙方或其它与乙方相关人员的故意行为或过失行为（包括但不限于乙方工作人员及乙方随同或业务需求出入园区的人员），给甲方或大厦内其他方造成损失时，乙方应承担相应责任并赔偿相关损失（包括但不限于甲方向第三方支付赔偿金、向有关机关支付的罚款、为维权而承担的诉讼费、律师费、差旅费、公证费、鉴定费、文印费、保全费等合理支出等）。

第十七条 保密条款

甲方承诺其自身及其雇员、代理人或顾问等任何人员对因签署及履行本协议所知悉的乙方未合法公开之商业秘密、资料、物料及其他信息予以严格永久保密，否则视为甲方严重违约，应赔偿因此造成的乙方损失。本条款永久有效，不因本合同的有效性改变而变化。

乙方承诺其自身及其雇员、代理人或顾问等任何人员对因签署及履行本协议所知悉的甲方及其关联企业未合法公开之商业秘密、资料、物料及其他信息予以严格永久保密，否则视为乙方严重违约，应赔偿因此造成的甲方损失。本条款永久有效，不因本合同的有效性改变而变化。

第十八条 合同的生效、解除、续订和终止

1、本协议由甲、乙双方法定或委托代理人签字盖章，并向甲方交纳保证金后生效。

2、本协议的任何修改及未尽事宜，甲、乙双方可协商另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

3、任何一方因自身原因违反法律规定，被有关部门处罚，以至影响本协议无法继续履行时，在清理完双方相互债权债务后，本协议终止执行，由被处罚一方向对方依据本协议第十五条规定承担违约责任。

4、乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同，扣除保证金，并要求赔偿：

(1) 乙方不支付租金或迟延支付租金超过 10 日的；

(2) 乙方所欠缴的各项费用累计达到 贰万 元，经甲方催告后，在三个工作日内仍未缴纳的；

(3) 未经甲方书面同意及有关部门的批准，擅自改变房屋用途或改变房屋结构的；

(4) 未经甲方书面同意，擅自将房屋转租、转借给第三人的；

(5) 在承租的房屋内进行违法犯罪活动或利用该房屋进行违法犯罪活动的；

(6) 乙方或其代理人、雇用人员等与乙方相关的人员若对本大厦其它方的占有权和使用权造成明显妨碍且拒不改正的，或者由于故意行为或过失行为，使承租房屋或大厦遭到毁灭或严重损失的；

(7) 故意损坏承租房屋情节严重的；

(8) 其他法律法规规定的情形。

5、合同到期前，如果乙方继续承租该房屋，需提前两个月告知甲方，若甲方继续出租该房产，且乙方在本协议约定的承租期内无重大违约行为，则在同等条件下，乙方有权优先承租该房屋，双方签署续期租赁合同。

6、由于自然灾害或其它不可抗力，使建筑物受损致出租房屋无法正常使用，本协议立即终止。双方均不承担责任，甲方应当退还保证金及乙方已付未用的租金。但无法使用的状态如属临时性的，而且甲方已经决定整修被损失的建筑物时，则在整修完成之前，本协议可暂时中止履行，继续履行后，租期应相应顺延；若乙方无需顺延租期，则甲方应就乙方租金作适当减免。

7、本协议作为甲方与乙方签订的《企业入驻孵化服务协议》（协议编号 JTBA（2024）年--031）的附件，若该孵化服务协议终止或解除，本协议同步终止或解除。

第十八条 登记证件及合同签字人

1、双方在签订本协议时，应出示中华人民共和国或地方市场监督管理局颁发的企业法人营业执照或登记证副本。

2、双方在本协议上的签字人，应是企业法人营业执照或登记证件上的法定代表人，双方如拟委托其他代理人作为签字人时，应提供法定代表人签发的委托书。

3、本条款所述登记证件的副本之复印件、委托书原件均作为本协议的附件，出示人应保证其真实有效，由双方各自保存。所有的合同附件均应加盖双方公章。

第十九条 争议的解决

1、本协议的订立、解释、履行和争议的解决均应适用中华人民共和国法律。

2、甲乙双方在履行合同的过程中发生争议的，应当首先通过协商解决，协商不成时，则任何一方有权向北京市昌平区人民法院提起诉讼。

第二十条 其他事项

1、本协议及其附件以中文书写文本为准，签字人以中文方块字手书签字；手写与印刷文字具有同等法律效力。

2、本产业园区各项制度、合同的所有附件、附属协议（含《物业服务合同》）均是本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

3、对本协议的任何修改及未尽事宜均应经双方同意，并签订书面协议方为有效。

4、本协议经甲乙双方代表签字盖章并交纳首期租金和保证金时生效。本合同一式叁份，甲方两份，乙方一份，具有同等法律效力。

（以下无正文，为《企业入驻协议》签署部分）

甲方（出租方）：

法定代表人：

或委托代理人：



乙方（承租方）：

法定代表人：

或委托代理人：

身份证号：

联系电话：



付强斌

日期：2024年7月17日

日期：____年____月____日

附件目录

附件一：乙方法定代表人签发的授权委托书

附件二：乙方法定代表人身份证件复印件

附件三：租赁房屋附属设施、设备清单

附件四：《物业服务合同》

附件五：园区管理制度等