

人才大厦

入驻企业管理服务协议



甲 方： 银川人力资源服务有限公司

乙 方： 宁夏东飞创信科技有限公司

签订日期： 2024 年 11 月 15 日

入驻企业房屋租赁协议

甲 方： 宁夏山水物业服务有限公司

法定代表人或委托代理人： 郭小龙

地 址： 银川市金凤区宁安西巷与亲宁巷交汇处人才大厦1楼107室

联系电话： 13995111255

乙 方： 宁夏东飞创信科技有限公司

法定代表人： 闫维华

授权代表人： /

地 址： 宁夏银川市金凤区正源南街389号1号营业房102室

联系电话： 18295011924

根据《中华人民共和国民法典》及国家、地方物业管理相关政策 and 法律法规，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经友好协商，就甲方向乙方租赁办公场地并实行统一物业服务管理相关事项，签订本协议。

一、基本情况

（一）地理位置

人才大厦位于银川市金凤区北京中路街道亲宁巷与宁安西巷交汇处山水文园东侧。

（二）房屋情况

1. 甲方为乙方提供的办公场地为 十一 层 1105 房间, 共计建筑面积为 181.80 平方米 (含公摊面积)。

2. 乙方利用甲方提供的办公场地用于经营 软硬件开发及销售。乙方须按照营业执照经营范围开展业务, 不得利用租赁房屋进行违法活动。甲方根据乙方的经营方向与范围, 为乙方提供非强制性的系统化企业经营管理建设及咨询服务。

二、服务期限

(一) 服务期限为 3 年 2 个月, 从 2024 年 11 月 15 日至 2028 年 1 月 14 日止。乙方选择续约或退出入驻, 应当在服务期限届满前 45 个自然日向甲方书面提出。如选择续约, 经甲方同意后, 甲乙双方就入驻有关事项重新签订协议; 如选择退出, 经甲方同意后, 按照退出流程执行。

(二) 免租期

☒ 乙方享有 2 个月的装修免租期 (含在租期内), 具体时间为 2024 年 11 月 15 日至 2025 年 1 月 14 日止。在此期间, 乙方无需向甲方支付综合服务费, 但需承担除综合服务费外的水电费、电话费、宽带费、停车费等其他费用; 免租期满, 不论乙方是否使用租赁房屋, 均应当按照本协议约定支付综合服务费。

☐ 乙方不享有装修免租期, 自房屋交付之日起开始计算综合服务费及其他各项费用。

三、费用支付

（一）综合服务费

综合服务费标准为 19 元/平方米/月，按建筑面积计算费用合计为 41450.40 元/年（大写：肆万壹仟肆佰伍拾元肆角整）。综合服务费包含物业服务（包含物业费、电梯费、空调费、采暖费）和增值服务，不包含水电费、电话费、上网宽带费、电视收视费、停车费等其他费用。

（二）账户信息

收款账户信息：

户 名：银川人力资源服务有限公司
开户行：18050000000713370
账 号：华夏银行银川分行营业部

（三）费用支付

1. 乙方支付综合服务费的周期以一年为计算单位，乙方首期费用须在合同签订后 7 个自然日内完成全额支付，第二年及后续周期应在一年期开始前 15 个自然日预先支付下一年全额费用。

2. 甲方在收到乙方综合服务费付款后 10 个工作日内开具等额的增值税发票给乙方。如付款到期日为公休日或国家法定节假日，则该到期日顺延至下一个工作日。

3. 甲方上述银行账户如有变化时，应在变更之日起 3 个自然日内向乙方发出书面通知，该变更于书面通知到达乙方时对乙方生效。甲方变更账户未及时通知乙方时，乙方不承担延期付款责任。

四、双方权责

（一）甲方权责

1. 甲方为乙方提供非强制性的系统化企业经营管理体系统建设及咨询服务，具体包括，战略设计、价值创新、产品战略、人才战略、用户战略、预算管理、绩效管理、营销管理、财务管理、资本管理、科技成果应用交流、团队建设，总计 12 个模块咨询辅导。

2. 甲方可为乙方提供项目路演会、茶话会、游学观摩会、研讨会、资源对接会、政策解读会等服务，协助乙方解决经营管理过程中遇到的其他问题，以降低企业的创业风险和创业成本，提高企业的成活率和成功率。

3. 甲方可协助出具乙方办理工商登记、税务登记等所需证明材料。

4. 甲方可为乙方提供有关政策、技术、管理、市场等信息。

5. 甲方协助乙方开展相关融资、财政补贴申请、人才引进奖励、人才配套奖励、创新奖励的申报，具体事项另行签订协议约定。

6. 入驻期间如乙方出现违规违法经营、不良信誉记录、违法违纪行为、私自转租（让）办公场地、影响大厦经营秩序、损毁设施设备、擅自改造装修等恶劣情形，甲方有权单方面终止协议并做出清退，情节严重者将会追究相关法律责任。

（二）乙方权责

1. 乙方入驻前须提交《企业基本信息登记表》、公司营业执照复印件、法人身份证复印件、公司简介等资料。

2. 乙方所提交的所有证照资料必须合法有效，机构无违法违

纪、不良信誉记录。

3. 乙方入驻人才大厦后，需严格遵守人才大厦管理委员会制定的相关规章制度，自主经营，自负盈亏，自主承担入驻期间发生的企业经营风险和因企业经营不善而产生的全部责任。

4. 乙方有义务但非强制性参与甲方组织的政府服务类、社会公益类、园区推广类等活动。

5. 乙方不得从事法律法规禁止及经营许可范围以外的商业活动，不得从事违反国家相关法律法规等附加性活动，未经允许，不得做出将甲方所提供的创业基地场地进行抵押、虚假宣传等恶意行为。如因乙方合作经营及管理不当引起的事故及纠纷，由乙方承担全部赔偿责任，与甲方无关。

6. 乙方做好安全生产管理工作，爱护人才大厦的办公场地及关联性服务设施设备，不得损坏、占有公共服务设施及设备，确保大厦各项工作经营秩序。

（三）双方共同权责

1. 一方有政策、补贴、项目申报等需求时，另一方应积极配合，提供基础信息资料，涉及商业秘密的除外。

2. 双方均具有保守对方商业秘密的义务。

五、特别约定

（一）甲方与乙方仅为服务与被服务的关系，甲方提供的服务对乙方的经济活动不负任何连带责任。

（二）服务期限内，乙方须严格遵守《消防法》《安全生产法》

等相关法律法规，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，避免一切可能发生的安全隐患。若发现乙方存在安全隐患时，甲方有权告知乙方，责令其整改。因未遵守相关法律法规产生的一切责任及损失，由乙方承担全部赔偿责任。

（三）服务期限内，乙方不得损坏办公场地主体结构和四周外墙装饰、超范围使用和超承载能力使用、乱搭乱占。因乙方使用不当造成损坏的，自行维修，费用自担；无法维修的，赔偿实际损失。协议终止时，乙方应保证办公场地及附属设施完好归还甲方。

（四）服务期限内，乙方可按自身要求对办公场地自行装修，但装修方案须经过甲方及相关安全部门审查同意后方可实施。装修方案不得对办公场地主体结构造成任何影响。

（五）服务期限内，若乙方需在大厦内设立宣传牌，须经甲方书面同意并按甲方统一规划放置。但乙方设立宣传牌涉及城市管理或相关主管部门审批手续的自行办理，相关费用自行承担。

（六）乙方应在本协议终止或解除当日 24 时前，自行处置自有办公设备、桌椅等可移动设施设备。因乙方装修而添置的所有不可移动基础设施设备产权属甲方所有，乙方无权对此主张权利或要求甲方予以补贴。

（七）乙方应在本协议终止或解除当日 24 时前，腾空办公场地并交付甲方。如经甲方书面通知后 3 个自然日内，乙方仍未腾空的，甲方按 0.8 元/平方米/日收取滞纳金。

六、违约责任

(一) 一方违约，另一方应书面通知违约方改正，如违约方自收到守约方的书面通知之日起三十天内仍未纠正其违约行为的，守约方有权单方解除本协议，本协议自解约方的解约书面通知送达违约方之日起解除。

(二) 乙方未按照本协议第三条第(三)款约定的付款日全额支付费用的，每延迟一日应按未支付金额的千分之三向甲方支付违约金，直至乙方支付完毕上述拖欠的费用；逾期超过15个自然日的，甲方有权单方解除本协议，乙方应自收到解除通知当日24时前，腾空办公场地并交付甲方，如经甲方书面通知后1个自然日内，乙方仍未腾空的，则租赁房屋及相关场所内的物品等视为乙方放弃所有权的遗留物，甲方有权自行处置，并另行对外出租租赁房屋；同时，甲方有权以当时市场租金或本合同约定的届时有有效的租金标准(以较高为准)的双倍向乙方收取逾期(合同终止或解除日之次日起至交还房屋之日止)占用费，直至乙方支付完毕上述拖欠的费用。

(三) 乙方未严格遵守《消防法》《安全生产法》等相关法律法规，造成消防危险或安全隐患，导致甲方或人才大厦产权方被消防管理部门或监管机构进行行政处罚的，乙方应按照年租赁费用的30%向甲方承担违约金，并赔偿甲方及人才大厦产权方因此造成的全部经济损失；若乙方在甲方明确告知存在安全隐患时1个自然日内，仍未按照甲方或人才大厦产权方要求进行整改的，

乙方应按照年租赁费用的 30%向甲方承担违约金，且因乙方未遵守相关法律法规产生的一切责任及损失，由乙方自行承担；给甲方及人才大厦产权方造成经济损失的，乙方承担全部赔偿责任。

（四）乙方存在下列行为之一的，应按照甲方要求，在甲方提出要求 3 个自然日内恢复原状、排除妨害；如乙方未在甲方要求的时间内恢复原状、排除妨害的，甲方有权单方面解除协议，且乙方须按照年租赁费的 30%承担违约金；违约金不足以弥补乙方所造成经济损失的，乙方应承担全部赔偿责任：

1. 乙方擅自损坏办公场地主体结构和四周外墙装饰、超范围使用和超承载能力使用、乱搭乱占。

2. 乙方擅自装修、拆改、变动或实施的装修方案未经过甲方及相关安全部门审查，擅自进行装修的。

3. 乙方二次装修改造，导致后续企业无法入驻的。

4. 未经甲方书面同意，擅自变更本协议及《房屋租赁协议》约定的经营业务或用途的。

七、协议变更、解除与终止

（一）甲乙双方可通过友好协商提前终止本协议。

（二）由一方发给对方的任何通知或书面通讯，应以当场送达、挂号邮寄、专递、手机短信等即时通信方式或者其他通讯方式发出，送至本协议之首页所列对方的地址。

八、争议解决

（一）因本协议产生的一切争议，双方应友好协商解决；如

协商不成，任何一方均有权将争议提交中卫仲裁委员会（开庭办案地点为银川市）申请仲裁。

（二）因本协议产生的任何争议，一方为维护其合法权益产生的仲裁费、诉讼费、律师费、保全保险费、差旅费、公证费、评估费、鉴定费等一切实现债权或权益的费用均由另一方承担。

九、通知与送达

（一）甲、乙双方协议中提供的住所地址，将作为本协议所约定的业务往来、各种信函往来、通知及法律文书及争议解决时仲裁机构的法律文书送达地址，各方确认上述送达地址及送达方式适用于仲裁的各阶段，包括但不限于一审、二审、再审、特别程序及执行程序。

（二）书面通知以本条所明确的地址为送达地，通知方书面通知一经送达该地址，无论对方是否签收，均视为送达；以电子邮件等方式发出的通知，以通知方系统显示发送成功为准，即视为送达。

甲方指定并确认接收乙方通知的相关信息如下：

甲方联系人姓名： 王恬 联系电话： 15909516724

送达地址： 银川市金凤区宁安西巷与亲宁巷交汇处人才大厦
管理服务办公室（银川人力资源服务有限公司）

电子邮箱： ycrz1787@163.com

乙方指定并确认接收乙方通知的相关信息如下：

乙方联系人姓名： 周伟光 联系电话： 18395182323

送达地址：银川市金凤区宁安西巷与亲宁巷交汇处人才大厦
11楼1105室

电子邮箱：328920612qq.com

十、免责条款

凡因发生严重自然灾害、战争等不可抗力因素致使任何一方不能履行本协议时，协议自动终止，双方均不承担相应责任。

十一、附则

(一) 本协议未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可订立补充协议。补充协议及附件均为本协议组成部分，与本协议具有同等法律效力。

(二) 本协议一式肆份，甲方执叁份、乙方执壹份，自双方签字（章）并加盖公章或合同章之日起生效。

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表人（签字或盖章）：

签约日期：2024年11月15日



乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表人（签字或盖章）：

签约日期：2024年11月15日

