

入驻协议

合同编号：TZYY-RZA3-2024-03-005

本协议双方当事人：

甲方：威海智慧谷投资运营有限公司

乙方：威海峻铭动力科技有限公司

根据中共威海智慧谷投资运营有限公司委员会[2023]第 23 次会议纪要，乙方获得入驻 A3 号楼 的资格，为进一步明确相关入驻事项，由甲方与乙方签订如下协议：

第一条 入驻场地及期限

1-1 甲方提供的乙方入驻场地：A3 号楼 8 层 804、805 室，位于山东省威海市经济技术开发区香港路 17-5 号 8 层 804、805 室，面积 203.89 平方米。

1-2 入驻时间：自 2024 年 7 月 10 日—2025 年 7 月 9 日止。

1-3 租金按照 1.6 元/m²/天，租期内房租合计：119071.76 元。根据智慧谷党委会[2023]第 23 次会议纪要，乙方在本合同期内享有免租政策。

1-4 用途：办公

第二条 物业管理费、水费、电费及其他相关费用

乙方须与威海东方智慧谷物业服务有限公司签订物业协议，物业管理费等费用的标准按照威海东方智慧谷物业服务有限公司制定的《物业管理协议》收取。

第三条 甲方义务与权利

3-1 协助乙方申报国家、地方各类计划项目及政策性资金。

3-2 提供创业咖啡、餐厅、健身娱乐中心、书吧、超市、银行等相关配套服务设施。

3-3 协助乙方开展对外交流与合作，增强企业竞争力。

3-4 协助搭建乙方与投融资企业的对接渠道。

3-5 同等条件下，甲方有优先投资乙方的权利。

3-6 入驻期间，如因乙方虚报办公使用面积而造成部分办公场地长期空置（连续 3

个月入驻率未达到 50%)，甲方有权对其空置面积回收或按照 1.6 元/m²/天收取租金。

第四条 乙方义务与权利

4-1 乙方按规定享受威海服务贸易产业园进驻企业扶持政策。

4-2 甲方继续保留乙方预缴的一季度房租，即人民币 30012.61 元(大写：叁万零壹拾贰元陆角壹分)，用做甲方对乙方的经营考核。

浏览器：IE 浏览器(模式：兼容模式)

网址：<http://218.59.172.213:8088/>

账号：乙方统一社会信用代码

初始密码：123456

4-3 乙方需按照入驻时约定的楼层及实际使用面积进行办公，不得随意增减，如有增减必须提前 15 天向甲方提出书面申请。

4-4 乙方入驻期间，必须严格遵守及遵从中华人民共和国有关法律、法规及相关管理规定，依法经营，严格按照本协议的约定和营业执照所规定的经营范围经营，并严禁乙方利用房屋进行违反法律及不道德行为；若乙方违反国家有关法律、法规或规定以及本协议约定而给甲方及第三方造成损失，则乙方应承担损失赔偿的全部责任，同时甲方有权单方面解除本协议。

4-5 未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式或方式擅自改变该办公场地使用用途或转借、转让给第三方使用。未经甲方书面同意，若乙方擅自改变该办公场地使用用途或转借、转让给第三方使用造成不良后果，由乙方承担全部后果。若甲方查明乙方擅自转租或转借给第三方使用，甲方有权立即解除合同并要求乙方搬出。

4-6 乙方必须在与甲方签订本协议之日起 30 日内入驻且向甲方提供营业执照、法定代表人身份证明等相关资料复印件。

4-7 同等条件下，相关公司业务以园区内中介服务机构为首选。

4-8 接受甲方管理和监督，遵守园区各项规章制度，积极配合各种观摩及相关考核

的执行。

4-9 乙方在入驻期间,统一由甲方提供一卡通进行消费,并由甲方统一进行管理(办理一卡通时需提交人员姓名、身份证号、联系电话加盖公章的纸质版名单;如员工离职需提供上述材料办理注销)。

4-10 甲、乙双方仅为服务与被服务关系,甲方提供的服务对乙方的任何行为(包括但不限于经营行为、对第三方的行为等)均不承担任何连带责任。

4-11 乙方须维护甲方品牌,不得有诋毁甲方品牌名誉等行为,若乙方存在有损害或诋毁甲方品牌之行为,甲方有权解除本协议,同时有权要求乙方对其造成的一切经济损失予以赔偿。

4-12 乙方入驻未满两年的,若非因甲方原因主动迁出园区,甲方有权扣收全部预交房租并要求乙方支付合同期内所享受的减免租金(按照 1.6 元/m²/天收取)、奖励资金、税收返还等全部优惠政策。

4-13 乙方在对甲方提供的办公场所进行装修时必须符合相关规范要求,不得违反相关法律法规及相关建设规范要求。因装修出现任何问题由乙方负责,与甲方无关。

4-14 入驻场地及内部(含内部的附属设施)的维修与养护等,由乙方负责并承担费用;但房产的主体结构、屋面防水及公共部位的维修与养护等由甲方负责,且甲方应在接到乙方书面通知后七个工作日内对于责任范围内的问题进行处理,否则由此产生的违约责任及损失由甲方承担。

因乙方过错,致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的,应由乙方承担维修责任及相关费用,若给甲方、第三方造成人身财产损失的,应予赔偿。

4-15 乙方承诺自入驻之日起十年内企业不迁出园区且纳税地为智慧谷园区。

4-16 入驻期间,乙方是入驻场地的实际使用者,应当保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。在乙方入驻场地内发生的安全事故、人身伤亡等一切事件,均由乙方自行负责。由此给甲方造成损失的,由乙方方向甲方承担全部赔偿责任。

第五条 协议终止或解除

5-1 入驻期届满，甲方有权收回办公场地，乙方应于入驻期届满 3 日内将办公场地完好交还给甲方。

5-2 若乙方自本协议签订之日起 30 日内没有入驻办公或自本协议签订之日起 60 日内人员出勤率低于 50%，甲方将向乙方发出书面通知，乙方需在 7 个工作日内给予合理答复。若双方协商未达成一致，甲方有权解除本协议。

5-3 甲方会根据乙方首次提交的项目情况的营业额、人员数量、年度计划等对位考核指标，对乙方进行不定期考核，如乙方没有达到该考核指标，甲方将在 7 日向乙方发出整改通知书，乙方需在 7 个工作日内给予合理答复并整改。若双方协商未达成一致，甲方有权解除本协议。

5-4 企业入驻后，6 个月内不能正常开展业务的，甲方有权解除本协议。

5-5 乙方随意扩大或变更经营项目，从事与企业经营不相关的任何商业行为，甲方有权解除本协议。

5-6 乙方不接受甲方管理，甲方有权解除本协议。

5-7 因不可抗力因素（自然灾害、社会性突发事件、国家指令性改造、政策调整等）致使本协议无法继续履行的，甲乙双方均不承担违约责任。

5-8 因乙方原因提前终止协议的，乙方需提前 15 日书面通知甲方，经协商一致且财务结清所欠费用后协议终止。

5-9 乙方的装修，协议解除或终止时，如未与租赁标的物形成附合的，乙方可以拆除；但因拆除对租赁物造成毁损的，乙方应当恢复原状或按照重置价格赔偿。如与租赁标的物形成附合的，无偿归甲方所有。

第六条 考核

6-1 甲方根据威海智慧谷服务贸易产业园管理办法对乙方进行不定期考核。

6-2 考核期间，如乙方达到考核指标，可享受《经技区管发【2019】54 号文》政

策。

如乙方未达到考核指标，需补交当年剩余房租和其他费用，若乙方续租的，还应足额交纳次年房租。

6-3 乙方扶持期内非因甲方原因迁出，不再签订租赁合同，乙方应补交扶持期内所享受的减免租金（按照 1.6 元/m²/天收取）、奖励资金、税收返还等全部优惠政策。

6-4 若乙方欠交物业费、水电费、空调费等，甲方有权优先用乙方已预交的房租进行冲抵，不足部分由乙方补齐。

6-5 如乙方应补交而未补交款项的，甲方有权要求乙方按照 7-2 条承担违约责任。

第七条 违约责任

7-1 若乙方未能按照甲方通知要求及时腾退房屋的，乙方按逾期时间向甲方支付房屋租金、物业费，水电费、空调费等按实际使用量收取，逾期 10 日的，视为乙方遗弃租赁房屋内所有物品，遗弃物品为遗弃物，所有权归甲方所有，甲方有权对遗弃物进行处理，处理所得款项归甲方所有，用于冲抵乙方欠交租金、物业费、水电费、空调费等。

7-2 若乙方未能按照甲方通知要求及时支付租金和其他费用的，每逾期一日，乙方应按照所欠款项的千分之一支付甲方违约金，逾期 10 日的，甲方有权解除合同，并要求乙方承担租金、费用和违约责任、赔偿责任。

第八条 转让、转租及抵押

8-1 在本合同租赁期限内，甲方有权自主决定全部或部分出售该租赁房屋给第三人，但须提前 30 日将出售事宜书面告知乙方，乙方享有以同等条件优先购买的权利，甲方履行通知义务后，乙方在十五日内未明确表示购买的，视为乙方放弃优先购买权，并保证第三人继续履行本合同。租赁期满后，甲方或所有权人有权处置该房产。

8-2 租赁期限内，未经甲方书面同意，乙方不得转租、转包或以其他方式允许他人使用，否则甲方有权不退还预交房租，租金单价变更为原租金 2 倍，且单方面解除本合同。

8-3 租赁期间,甲方有权将租赁房屋进行抵押,但应告知抵押权人该房屋已租赁给乙方的事实。甲方应采取必要或合理措施,确保乙方在本合同项下的权利不因甲方的上述行为受到伤害,且该抵押在任何情况下不得影响乙方在租赁期限内根据本合同规定占有、控制及使用租赁房屋。

第九条 协议生效及其他

9-1 本协议附件及双方所签订的补充协议均为本协议不可分割的组成部分,与本协议具有同等法律效力。本协议未尽事项,由甲、乙双方另行议定,并签订补充协议。补充协议与本协议不一致的,以补充协议为准。

9-2 本协议及补充协议中未规定的事项,均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。本协议履行过程中发生争议的,双方协商解决;协商解决不了的,由房屋所在地法院管辖。

9-3 本协议严格遵照《中华人民共和国民法典》及其他相关法律订立。

甲、乙双方在签署本协议时,均具有完全民事行为能力,对各自的权力、义务、责任清楚明白,并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同,另一方有权按本合同规定索赔。

9-4 本协议一式叁份,甲方执贰份,乙方执壹份,具有同等法律效力。

9-5 本协议自甲乙双方签字盖章后生效。

9-6 本合同项下任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等,应当发送至本合同约定的地址、联系人和通信终端。一方当事人变更名称、地址、联系人或通信终端的,应当在变更后3日内及时书面通知对方当事人,对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达,电子送达与书面送达具有同等法律效力。

9-7 任何一方当事人向对/他方所发出的信件,自信件交邮后的第7日视为送达;发出的短信/微信/传真/电子邮件,自前述电子文件内容在发送方正确填写地址且未被系统退回的情况下,视为进入对方数据电文接收系统即视为送达。如送达日为非工作日,

则视为在下一工作日送达。

9-8 本合同约定的地址、联系人及电子通信终端即为双方工作联系往来、法律文书及争议解决时人民法院和/或仲裁机构的法律文书送达地址，人民法院和/或仲裁机构的诉讼文书（含裁判文书）向任何合同任何一方当事人的上述地址和/或工商登记公示地址（居民身份证登记地址）送达的，视为有效送达。当事人对电子通信终端的联系送达适用于争议解决时的送达。

9-9 合同送达条款与争议解决条款均为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力的影响。

9-10 各方确认以下联系方式为在履行本协议期间内的有效联系方式，各方均同意接受电子送达：

1) 甲方联系地址：山东省威海市经济技术开发区香港路 18-1 号 6 楼

2) 联系人：徐震；联系电话：17306300128；电子终端联系方式：

3) 乙方联系地址：山东省威海市经济技术开发区香港路 17-5 号 8 层 804、805 室

4) 联系人：邵钰峻；联系电话：13869036230

法定代表人：邵钰峻；身份证号：

电子终端联系方式：

(此页无正文，为山东省威海市经济技术开发区香港路 17-5 号 8 层 804、805

室《入驻协议》签署页)

甲方：威海智慧谷投资运营有限公司

乙方：威海峻铭动力科技有限公司

(盖章)

(盖章)

法定代表人/经办人(签字) :  李舒宁

法定代表人/经办人(签字) :

联系电话：0631-5976157

联系电话：

签署日期：2020年 7 月 29 日

签署日期：2020年 7 月 31 日

合同签署地：威海经区

合同签署地：

