

天华电商产业园企业服务合同

合同编号: thcyyht2020 1218

甲方: 山东天华高新技术产业发展有限公司 (以下简称“甲方”)

乙方: (以下简称“乙方”)

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规之规定, 甲、乙双方在平等自愿、互惠互利、共同发展原则的基础上, 就乙方入驻甲方园区, 达成如下协议:

一、租赁位置:

甲方为乙方提供办公场所位置 A3-A112, 房屋 1 间, 租赁面积 60.6 m², 标准隔断办公桌椅 8 套, 用于从事电子商务及相关类经营活动。

二、服务期限:

1、该服务期限共壹年, 服务费计算自 2021 年 1 月 5 日起至 2021 年 1 月 4 日止。

2、服务期满, 甲方有权收回全部出租房屋, 乙方应如期交还。乙方如要求续租, 则必须在租赁期满前的 60 日向甲方提出书面申请, 取得甲方同意, 甲乙双方重新签定租赁合同。

三、费用支付期限、支付方式

1、服务费用单价为 16 元/m²/月, 乙方应于合同签订当天支付甲方服务费 11635.2 元。含物业管理费、公共设施维护费及一些活动组织费(其他收费活动除外)。

2、费用支付方式: 一年一付; 每期于到期日的 60 日之前支付。

3、费用续交须在 2021 年 11 月 5 日之前全额缴纳。逾期将按日加收 1% 的滞纳金。

四、违约责任:

甲方根据租赁合同, 因乙方原因达不到租赁合同相关条款要求的, 甲方有权

清退乙方退出园区，甲方应根据实际入驻天数计算服务费，将剩余服务费退还给乙方。

乙方原因退租并取得甲方同意，则甲方将根据乙方实际入驻天数计算服务费，并将所有应由乙方承担的费用扣除后剩余部分（如有）返还，违约金不得低于一个月服务费。

五、其他条款

- 1、本服务合同为租赁合同的补充合同，两个合同中条款互为补充，具有同等法律效力。
- 2、乙方租赁房屋所交服务费，甲方可给与乙方开具所交款项费用发票，且只能开具租金、管理服务费项目发票，一般按季度或半年度开票。
- 3、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等效力；
- 4、甲、乙双方在签署本合同时，具有完全民事行为能力，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反合同，另一方有权按本合同规定索赔；
- 5、甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议，应协商解决。协商不成时，双方可向该房屋所在地区的人民法院起诉；
- 6、乙方拖欠甲方服务费累计1周以上的，甲方有权断水断电；
- 7、本合同经双方签字盖章之日起生效，至合同双方权利义务履行完毕之日起终止；
- 8、本合同一式五份，甲方四份，乙方一份，均具有同等效力。

甲方：（签章）

签约代表：

联系电话：0530-5379777

2020年12月14日

乙方：（签章）

法定代表人（委托人）：

联系电话：

年 月 日

天华电商产业园企业租赁合同

合同编号: thcyyht2020

甲方: 山东天华高新技术产业发展有限公司 (以下简称“甲方”)

乙方: (以下简称“乙方”)

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规之规定, 甲、乙双方在平等自愿、互惠互利、共同发展原则的基础上, 就乙方入驻甲方园区, 达成如下协议:

一、租赁位置:

甲方为乙方提供办公场所位置 A3-A112, 房屋 1 间, 租赁面积 60.6 m², 标准隔断办公桌椅 8 套, 用于从事电子商务及相关类经营活动。

二、租赁期限:

- 1、该租赁期限共壹年, 房租计算自 2021 年 1 月 5 日起至 2022 年 1 月 4 日止。
- 2、租赁期满, 甲方有权收回全部出租房屋, 乙方应如期交还。乙方如要求续租, 则必须在租赁期满前的 60 日向甲方提出书面申请, 取得甲方同意, 甲乙双方重新签定租赁合同。

三、费用支付期限、支付方式

- 1、租金单价为 7 元/m²/月。免水费、办公用电费用、制冷费、办公家具使用费。
- 2、费用支付方式: 一年一付; 每期于到期日的 60 日之前支付。
- 3、费用续交须在 2021 年 11 月 5 日之前全额缴纳。逾期将按日加收 1% 的滞纳金。

四、其他费用

- 1、乙方使用的网络通信费用、取暖费用, 每家企业自行承担。
- 2、根据甲方要求, 乙方应于合同签订当天支付甲方房屋押金 — 元及租金 5090.4 元; 待租赁期满结清费用后, 在办公设施无损坏的情况下, 甲方应于 30 个工作日内将押金无息全额退还乙方; 乙方如未按规定结清有关费用, 甲方有权从押金中扣除, 所需赔偿金额项大于押金的, 乙方应在一周内向甲方交纳差额款; 如乙方结清, 甲方需全额退还押金。

五、房屋修缮责任

- 1、在租赁期限内, 甲方应保证出租房屋及其附属设施的使用安全。乙方应爱护并合理使用

其所承租的房屋及其附属设施。如因使用不当造成房屋或设施损坏的，应由造成房屋或设施损坏的一方随时负责修复或予以经济赔偿。

2、乙方在使用甲方房屋过程中，应保持墙面清洁，如因工作需要墙上安装企业文化的应经甲方同意后方可实施。在乙方不再与甲方续租时，乙方应移走墙面文化展板，对墙体造成损坏的，乙方应给予修复，否则甲方有权从乙方所缴纳桌椅保证金中折价扣除。

3、如因不可抗力原因，导致房屋损坏或造成乙方损失的，双方互不承担责任。

六、 转租的约定

在合同期限内，乙方不得将签订合同的房屋转租给第三方。如出现转租情况，经甲方确认后，甲方有权无条件收回房屋。

七、 变更和解除本合同的条件

1、在租赁期限内，非下列情况之一的，不得变更或解除本合同。

(1) 甲方或乙方因有特殊原因，经双方协商一致，同意甲方提前收回或乙方提前退交部分或全部房屋的；

(2) 因出现非甲方能及的情况，使该房屋设施的正常运行，或水、或电等正常供应中断，且中断期一次超过 30 天，乙方认为严重影响正常使用房屋的；

(3) 因乙方违反本合同的约定，且经甲方提出后的 7 天内，乙方未予以纠正的；

(4) 因不可抗力的因素致使该房屋及其附属设施损坏，本合同不能继续履行的；

2、变更或解除本合同的，要求变更或解除本合同的一方应主动向另一方提出，因变更或解除本合同，使一方遭受损失的，除本合同第(1)、第(4)款可依法免除责任外，应由另一方负责赔偿。

八、租赁期满或合同解除后，乙方应返还租赁物及设施，并经双方验收后签字（盖章）确认。

甲乙双方应结清各自应当承担的费用，乙方加装的设备、设施可自行收回。

九、 甲方责任：

1、在租赁期限内，甲方因非本合同第七条第 1 款规定的情况，不得擅自解除本合同，提前收回该房屋。

2、乙方入驻时间大于6个月的，出于自身原因退租并取得甲方同意后，则甲方将根据乙方实际入驻天数计算租金，并将所有应由乙方承担的费用扣除后剩余部分（如有）返还，违约金按本合同相关条款执行，违约金不得低于一个月房租。

3、乙方入驻时间小于6个月，出于自身原因退租的，甲方不退还乙方剩余房租。

十、乙方责任：

1、乙方可根据产业园总体装修风格自行进行内部装修，但需向甲方提供内部装修效果图、装修施工图等，不得破坏墙体、水电、公共设施等。

2、乙方严格遵守天华电商产业园有关管理制度和规定，自觉履行入驻协议及与之相关的其他合同，并按甲方要求提供本企业相关证件资料、简介等；

3、禁止从事违反法律法规及经营许可范围以外的商业活动，禁止将本公司租赁场地进行抵押、转租、转借及其他未经甲方允许的商业活动，一经发现，甲方有权在入驻期内收回办公场地，停止入驻合作，且乙方的相关损失甲方不做任何赔偿；

4、自主经营，独立核算，自负盈亏，承担入驻期间发生的经营风险和因企业运营而产生的法律责任；

5、乙方租赁房屋所交房租，甲方可给与乙方开具所交款项费用发票，且只能开具租金、管理服务费项目发票，一般按季度或半年度开票

6、严格执行本管理办法和入驻协议，服从管理，支持、配合园区开展各项工作；

7、经营期内，应合理使用该办公区域及其附属设施，自行做好防盗、防火、用电等安全工作，否则，造成安全事故或对甲方、第三方财产、人员伤亡造成经济损失的，由乙方承担全部责任，并赔偿相关损失，履约保证金不予返还。

8、乙方必须保证从事电子商务及相关类的经营活动且保持正常办公，常驻办公人员不得低于所配备桌子数量的80%，甲方不定期对乙方办公情况进行抽查（以检查考核表为证），如发现乙方三次均无足够人数正常办公，则甲方有权对乙方进行清退，由此造成的损失及相关责任由乙方全部承担。

十一、在租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造



成甲方损失的，乙方应予以赔偿：

- (1) 未经甲方书面同意，擅自将该房屋转租、转借他人使用的；
- (2) 未经甲方书面同意，擅自拆改变动房屋结构，或损坏房屋，且经甲方书面通知，在限定时间内仍未纠正、并修复的；
- (3) 擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该房屋从事违法违章活动的；
- (4) 企业所租区域交付后一个月内未动工装修的或空置达一个月以上的；
- (5) 连续三年发生亏损（三年累计亏损额达到该企业当期固定资产的 40%以上）；

十二、租赁期满，乙方如不续租，需应约返还房屋，如乙方未按时返还，甲方有权扣除押金，并强制收回房屋。如乙方长时间不来办理退房手续，屋内物品视为遗弃物，甲方有权处置；乙方返还房屋时应维持房屋的正常使用状态，如有违反，则应对甲方进行赔偿。

在租赁期限内，除合同第七条规定的条款外，乙方中途擅自退租的，乙方应按（月租金+月服务费）的两倍向甲方支付违约金；若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

十三、安全责任

- 1、在房屋租赁期内注意防火、防盗，乙方经营及管理期间所出现的安全责任均由乙方承担；
- 2、在所租赁的房屋中禁止乱搭乱建，所有的建筑均要符合园区、消防等有关部门的要求，一旦发现违章乱搭乱建，责令拆除，并处以 5000-50000 元罚款（该罚款视为违约金）；
- 3、所有租赁户在房屋租赁期间应积极配合园区统一管理，对于不配合的单位和部门，甲方有权单方面解除租赁合同，且剩余房租与押金不予退回。

十四、其他条款

- 1、本租赁合同与服务合同是一个整体，两个合同中条款互为补充，具有同等法律效力。
- 2、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等效力；
- 3、甲、乙双方在签署本合同时，具有完全民事行为能力，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反合同，另一方有权按本合同规定索赔；

4、甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议，应协商解决。协商不成时，双方可向该房屋所在地区的人民法院起诉；

5、乙方拖欠甲方租金累计1周以上的，甲方有权断水断电；

6、乙方应确认签约合同时预留的信息、地址有效，本合同有关的任何文件（包括但不限于通知函、协议书等）、通知及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达均送达至约定地址。信息、地址变更或与实际使用人不符的乙方应提前15日书面通知甲方，导致甲方无法联系到实际使用人所造成的一切损失由乙方承担；

7、本合同经双方签字盖章之日起生效，至合同双方权利义务履行完毕之日起终止；

8、本合同一式五份，甲方四份，乙方一份，均具有同等效力。

甲方：（签章）

签约代表：

联系电话：0530-5379777

2020年12月



乙方：（签章）

法人代表（委托人）：

联系电话：

年 月 日

