

湖州七幸孵化器有限公司

FHQ24014

办公场地租赁及物业管理合同

二〇二四年制



甲方(出租方): 湖州市三点半科技有限公司

乙方(承租方): 浙江兔行科技有限公司

湖州七幸科技创业园是高科技企业创业平台,湖州七幸孵化器有限公司是创业园的管理单位。为支持乙方创业,甲方优惠提供乙方孵化场地。为明确双方的权利与义务,根据《中华人民共和国民法典》的有关规定,经甲、乙双方协商一致,在双方签订《孵化企业培育协议》的基础上,特订立本合同。

一、根据乙方的要求,甲方同意将七幸路666号七幸科技创业园3号楼B区B302 室面积(包含公摊面积)为288 m²作为乙方的办公住所,租赁期从2024年06月18日至2026年06月17日止。租赁期为贰年。租赁期满后合同即行终止,期满后,乙方如需继续入驻创业园的,应于租赁期间届满前叁个月提出书面申请,经甲方审核后,甲乙双方重新签订办公场地租赁合同及孵化企业培育协议。

二、入驻场地租金、服务费及其他费用收取标准(单位:元/m²/月)年

房租=租金单价×孵化场地面积(包含公摊面积)×12个月

年服务费=服务单价×孵化场地面积(包含公摊面积)×12个月

	孵化场地面积(包含公摊面积)288 m ²		合计
	房租 (12元/m ² /月)	服务费 (10元/m ² /月)	
第一年	41472	34560	76032
第二年	41472	34560	76032
合计	82944	69120	152064

本合同约定的乙方承租的孵化场地住所的(贰)年租金及服务费合计为人民币(小写):¥152064, (大写)壹拾伍万贰仟零陆拾肆元整。

三、房租及服务费首次缴纳时间为合同签订后一周内,即人民币(小写):¥76032, (大写):柒万陆仟零叁拾贰元整。合同签订一周后,一个月之内,乙方若没有全额缴纳房租,视乙方为违约,甲方有权解除合同,另行出租,且不退还乙方的履约保证金。

房租及服务费一年一付,先付后用,乙方应于下一租赁年度开始的一个月前支付。

乙方需交纳履约保证金,人民币小写:¥13000, 大写:壹万叁仟元整,缴纳时间为合同签订日一次付清(本合同履约保证金由甲乙双方签订的FHQ210026号合同中已缴纳的履约保证金13000元转入)。履约保证金主要用于乙方合同期内违约扣付,合同期间扣付后乙方应于2日内补足保证金。合同终止后,甲乙双方清算相关费用,乙方将公司地址迁出后履约保证金无息退还。乙方离园后,未经甲方同意超半年公司地址仍未迁出的,乙方的履约保证金不予退还。

合同签订,乙方支付履约保证金后,甲方提供乙方租赁场所的钥匙并准予乙方设施和物品进入租赁场所。

四、水电费收取

1. 电费=企业用电度数(实际用电度数+10%损耗)×每度电的电价。

2. 水费=办公室人员水费+水表区域水费

办公室人员水费:按企业办公人数(企业所设办公桌)算,20元/人/月(含公共区域保洁费),每月统计一次,按统计人数算。水表区域水费=企业用水度数(实际水表度数+10%损耗)×每吨水的水价。

3. 甲方负责安装分电表、水表,电价以供电企业向甲方开出大工业用户的峰谷综合价格为准,电费按预存方式结算(按实际使用电量),欠费后电表自动停电。水费每月收取一次,乙方在收到甲方水费收缴通知后1周内缴清。

4. 若遇特殊原因无法按时缴纳的,在收到甲方水电费通知后一周内,乙方企业以书面形式出具承诺书告知甲方具体缴纳时间(最长可延期15天缴纳),并由乙方法定代表人签字和加盖乙方公章。

五、网络、电线等安装

在租赁场所内乙方应自行安装网线、电线、电话线,安装费用及因使用而产生的费用由乙方承担。

六、甲方的权利与义务

1. 甲方的权利

(1) 依据园区有关规定,对七幸科技园入驻的创业团队进行监督和管理。

(2) 依据本合同的约定,向乙方收取相关的费用。

(3) 根据乙方发展计划,检查项目实施进度,对入驻满三个月的乙方创业团队进行经营性考核,未产生实际经营或考核不合格的创业团队,甲方有权单方面解除本合同。

2. 甲方的义务

(1) 应按协议约定的日期将租赁房及相关设施交付乙方使用;

(2) 负责对乙方租赁场所及其附着物和公共场所、设施的定期检查,并承担相应的正常的维修费用。

(3) 不干涉乙方的正常生产经营活动,并可应乙方请求协助乙方解决入驻期间的管理问题。

(4) 在收到乙方房租之日起3日内,提供正常所需的服务;

(5) 甲方收到履约保证金后,应开具收据给乙方;收到租金及服务费后应开具增值税普通发票给乙方;发票开具时间为每月的15号、30号。

七、乙方的权利与义务

1. 乙方的权利

- (1) 乙方有权依法维护自身的合法权益，对入驻项目自主从事研究、开发、生产和销售。
- (2) 乙方有权合理、依法依规使用甲方提供的办公场所及相关设施。

2. 乙方应履行的义务

(1) 在承租使用期内，服从甲方统一管理，遵守甲方的规章制度，不得在办公区域内从事与创业无关及违规、违法活动；乙方利用房屋进行违法、违规活动的，甲方有权单方解除合同；

(2) 在使用的场地内部所用的电、水、通信费用等由乙方自理，并承担安全使用的义务。因使用不当而造成甲方电力、水、通信系统设施损坏的，乙方应赔偿相关经济损失和承担相应的法律责任。租用期间场地内部所用的电、水、通信设施、门、窗、玻璃等易损品损坏由乙方负责维修或者委托甲方维修，维修费用由乙方承担(入驻前由甲方负责维修并承担费用)；

(3) 如需对租赁房进行室内装修及安装大型设备，应将装修或安装方案征得甲方书面同意后乙方才可施工，费用由乙方自理。装修过程中不得损坏房屋原有结构、固定设施及室外统一规划，隔墙不得采用重型材料，只能用轻型防火材料或轻型砖，并符合甲方园区消防部门防火要求和消防规范。因装修方案未经甲方审查同意而擅自施工的，乙方应无条件进行复原，费用自理，如给甲方造成损失的，乙方应负担由此给甲方造成的全部损失；由于乙方未按消防规范要求装修，消防部门验收不合格的，乙方将承担因此发生的责任，造成重大损失或事故的，乙方应向甲方赔偿相关经济损失，并由乙方承担相应的法律责任；因乙方原因造成房屋主体结构损坏的，甲方有权单方解除合同。

(4) 在租赁房使用期间，乙方不得在园区内占有公共道路、通道，或在上述区域内堆放杂物以及擅自建造车棚；

(5) 因使用不当或其他人为原因而造成租赁房或公共设施损坏的，乙方应向甲方赔偿或给予修复，修复费用由乙方承担；

(6) 在甲方进行正常的房屋维修时，乙方应主动给予协助和配合；

(7) 乙方应当全面负责承租房屋的消防、治安、卫生、保险等各项安全工作，保障甲方财产免受损害。乙方在生产、研发过程中，不准有超标污染物排放；不得有异味气体排放；确保安全生产，如引起起火、爆炸等违规作业造成经济损失的，由乙方承担全部责任。排放物/量必须达到国家环保部门标准和要求。如有有害排放物排放，必须有第三方处理合作协议或证明，若有偷排或者违排，所产生的一切责任由乙方承担；

(8) 合同期间，乙方应配合园区日常管理工作：积极递交园区索要的各类统计数据；踊跃参与各类培训，沙龙；热情接待各职能部门考察、调研以及同僚的参观学习；

(9)为维护园区形象,提升个人素养,乙方应做好办公场所内卫生整理工作和垃圾分类工作;

(10)为了提升园区形象,新入驻企业“公司牌子”由园区统一免费制作安装,乙方必须把公司全称和中英文对照(或者拼音)以及公司LOGO递交甲方园区服务部,不挂与园区无合同关系的公司门牌;

(11)依据本合同的约定,向甲方及时缴纳履约保证金、租金、服务费、水电费、车辆停车费等相关的费用;

(12)乙方应按其行业标准在租赁场所内规范设备设置、物品归类和物品堆放的要求承租房内设备、设施、原材料和产品的摆放应做好防水、防潮、防火的措施,如因承租人防护措施不到位而造成损失的,承租人应自行承担责任。

(13)本合同终止后,乙方应在合同终止日前腾空租赁使用的房屋,乙方租赁的室内装修物除甲方认可保留外,其余全部由乙方拆除并运离甲方七幸园区自行处理,甲方不予补偿。乙方若未清除,甲方帮助代委托工人拆除,涉及所有费用由乙方全部承担。

八、不可抗力及园区整体规划

1. 因不可抗力的原因造成人员伤亡、财产损失,双方互不承担责任;

2. 因不可抗力因素导致合同无法履行,主张不可抗力一方应主动提供证明材料;自不可抗力之原因出现日起1月后合同仍无法履行的,则甲乙双方均可单方面解除本合同,甲乙双方互不承担违约责任;

3. 因甲方园区整体规划需乙方搬迁办公场地(甲方应提前3个月告知乙方),乙方应在甲方规定的搬迁时间内无条件配合调整、搬迁,并在规定搬迁时间的截止日甲乙双方终止合同。若乙方搬迁至甲方其他办公场所租赁入驻,则甲乙双方另签租赁合同。

九、本合同有效期内,若乙方将租赁场所转租他人或向他人设置抵押、担保的,乙方应承担违约责任,甲方有权单方面解除本合同,造成甲方损失的,乙方还应向甲方赔偿相应的损失。

合同期满,乙方需短暂延期的,应提前三个月提出书面申请,经甲方同意后可延长合同期限,同时乙方向甲方支付延期所产生的租金、物业费等相关费用。

十、违约责任

1. 乙方逾期一个月以上交付房租及服务费的,应向甲方支付房租及服务费滞纳金,滞纳金按(逾期天数 $\times$ 日房租及服务费 $\times$ 1.5%)计算;乙方逾期支付水电费的,甲方有权采取停水停电等措施,由此产生的后果由乙方自行承担。

2. 逾期交纳房租及服务费、水电费二个月以上,甲方有权终止合同,同时按第十条违约责任中(第1项、第3项)处理;

3. 合同期限未满乙方提前解除协议的,应向甲方支付贰个月房租及服务费的违约金,并退还合同期内已得的租金优惠、装修时间等甲方对乙方的各项赠与;

4. 合同期限未满甲方提前解除协议的，应向乙方支付贰个月房租及服务费的违约金；
5. 合同期满终止，乙方需及时搬出房屋和相关物品，因特殊原因需要逾期的，以15天为宽限标准，同时按(逾期天数×日租金)支付租金，超出15天还未搬出的，屋内留有余物的，视为乙方自动放弃房屋内物品所有权，甲方有权处置。
6. 甲乙双方任何一方违反本合同条款的，除应承担违约责任外，造成对方损失的，还须赔偿相应损失。

十一、其他：无；

十二、本合同在履行中若发生争议，甲乙双方应采取协商解决的办法，协商不成时，任何一方均可依法向吴兴区人民法院起诉。

十三、本合同未尽事宜，甲乙双方可另行商议签订补充协议，补充协议若与本合同有冲突的，按照补充协议为准，补充协议经甲乙双方签字盖章后与本合同具有同等法律效力。

十四、本合同经甲乙双方签字盖章后即产生法律效力。暂未取得营业执照的乙方可由代表人在本合同书上代表乙方与甲方签字后即产生法律效力，待乙方取得营业执照后三天内应立即补盖乙方公章。

十五、代表乙方签字的人员即自动成为本合同的乙方的担保人，并承担连带保证责任。

乙方常驻地址：

邮编：

邮箱：

电话：

十六、本合同一式二份，甲乙双方各执一份。

甲方：潮州市三点半科技有限公司

(盖章)

法定代表人：

委托代理人：

联系电话：

年 月 日

乙方：浙江兔仔科技有限公司

(盖章)

法定代表人：

委托代理人：

联系电话：

年 月 日