

苏州微米光电子科技有限公司

场地入驻协议

甲方（出租方）：江苏省微米光电子科技有限公司

乙方（入驻方）：苏州星韧技术有限公司

为保障甲方对于苏州市吴中区光福镇福利路 15 号厂房管理，同时支持乙方在租赁场地实现产品生产，双方协商一致，基于民法典形成协议如下：

第一条租赁场地

1、甲方同意乙方使用其场地：吴中区光福镇福利路 15 号园区内，二楼, 建筑面积 285 m²。

2、乙方不得将场地给其他第三方（包括但不限于第三方企业、项目及人员）使用，否则甲方有权解除本协议并扣除乙方全部保证金。

第二条租赁期限

因乙方已确认相关租赁场地符合自身要求，且该场地已由甲方实际向乙方进行交付，故双方确认，本合同约定租赁期限自 2024 年 12 月 15 日起至 2026 年 12 月 14 日止。

第三条租金和保证金

1、租金及场地标准：

双方确认就相关租赁租金和保证金，由甲方向乙方给予一定优惠，具体如下：

场地优惠租金标准：28 元（大写：贰拾捌元）/m².月，内仅含约定租赁场地的租金和物业管理费。电费、网络费用等均自行承担，付费标准按实支付。

另外，甲方向乙方提供的压缩空气，进户管路 DN25, 不论乙方是否使用，每月支付 1000 元。

甲方向乙方免费提供三个车位；

甲方向乙方提供 380V AC 动力电入户电柜，并在上游增加电表；费用共计 20000 元；

2、保证金标准：二个月（60 天）租金。

乙方应向甲方支付二个月（60 天）租金的保证金。该等保证金不被视为本协议项

下任何租金及费用的预付，甲方有权从上述保证金中扣减、抵销任何乙方应付而未付的任何租金、费用和/或因乙方违约所应支付的违约金、赔偿金、滞纳金等，包括但不限于乙方、乙方雇员故意或过失而给甲方造成的损失。押金因甲方行使扣减、抵销而减少的，乙方应依甲方通知要求及时予以补足。租赁期结束时，如乙方未发生违约或虽发生违约情形但已承担了违约责任，甲方将在乙方按本合同约定的状态交还该房屋、付清本合同约定应由乙方承担的费用后保证金无息退还乙方。

第四条支付方式

1、乙方须在本协议签订之日起七日内，向甲方预支付 60 天（2024 年 12 月 15 日起至 2026 年 2 月 14 日）的租金及压缩空气使用费：即人民币 17960 元（大写：壹万柒仟玖佰陆拾元整），并支付保证金二个月（60 天）租金：即人民币 15960 元（大写：壹万伍仟玖佰陆拾元整），合计支付：人民币 33920 元（大写：叁万零捌佰玖拾陆元整），后续租金均按两个月预付。

2、甲方账户信息：

开户名：苏州微米光电子科技有限公司

开户行：中国工商银行股份有限公司苏州光福支行

账号：102305002676

3、若乙方未能按时支付租金或任何应付费用，应提前 14 日向甲方提交书面情况说明，共同协商缴纳日期（协商日期原则上不得超过应缴日期的 7 日内），且每逾期一日，乙方应按逾期未支付费用的 0.5% 向甲方支付滞纳金。双方确认，如甲乙双方就延期缴纳开展协商的，该等协商期不应被视为甲方对乙方该等违约行为的豁免。若双方达成有关延迟缴纳协商一致的书面意见后，乙方仍不能按时缴费，则乙方亦应向甲方支付滞纳金。如乙方未能按时支付租金或任何应付费用，逾期七个工作日的，甲方有权终止本协议并要求乙方承担违约责任。

第五条甲方的义务和权利

1、如甲方在租赁期间内无正当理由单方终止本协议，甲方应书面告知乙方，无息退还乙方保证金，并赔偿与保证金金额等额的违约金给乙方。如因乙方过错导致本协议被解除的，则本协议约定的保证金及预付租金均不再行退还。

2、甲方及其授权代表有权在办公时间内为下述目的进入场地，但甲方需提前书面通知乙方：

- （1）检查场地是否状态良好，或检查乙方是否按本协议之规定履行相关义务；
- （2）对该单元进行必要的维护、保养、维修和翻修工作。

3、不干涉乙方的正常研发、经营活动，协助解决入驻期间的相关问题。

第六条乙方的权利和责任

- 1、在本协议签署前，经甲乙双方共同确认，乙方明确了解租赁场地的情况并已进行验收。乙方确认接受相关场地以签署本合同时状态由甲方进行交付，并已由乙方进行接收。
- 2、未经甲方书面同意，乙方不得安装、移除或变更该租赁场地内的任何承重墙；
- 3、乙方应当妥善使用场地、附属设施和公用区域，不占用通道、大厅或楼梯。若因乙方、乙方员工、乙方访客和其它成员的任何故意或无意的不当行为而给房屋、其它承租人或任何第三方带来任何责任、索赔、损害、损失和费用，由乙方负责赔偿。
- 4、乙方的生产行为必须符合国家法律法规。乙方不得从事任何非法的业务或活动，并对其自身行为的一切结果负责。
- 5、租赁期间，乙方应负责保持该场地及甲方提供的装修、设施和设备(如有)处于良好和可使用状态。租赁期间，房屋内的空调设备(如有)维修维护费用由甲方承担。
- 6、乙方应确认，在将有关场地返还甲方时，应保证该场地与甲方向乙方交付时状态一致，并经甲方确认验收。

第七条协议解除及终止

- 1、入驻项目或企业若出现以下问题(包括但不限于以下问题)，甲方可直接解除协议，责令入驻项目或企业在一定期限内迁出并没收保证金。
 - (1) 入驻项目或企业发生责任性安全事故；
 - (2) 入驻项目或企业拆改房屋主体结构等；
- 2、合同到期不再续约的，乙方须提前一个月以书面形式告知甲方，否则合同终止时甲方将扣除乙方全部保证金作为赔偿金；乙方如因特殊原因需中途终止合同，甲方有权扣除乙方全部保证金、要求乙方支付欠付的全部租金、收回场地。
- 3、如入驻期满或按本协议条款解除协议后，若乙方未按时归还，每逾期一日，则乙方应缴纳租赁期间内平均日租金的作为逾期占用费。若乙方未按时退出超过 15 日，则甲方有权单方收回相关场地，乙方有关遗留物品，甲方通知乙方处置，通知超过 15 日乙方未清理，则甲方可以处置相关物品。

第八条房屋返还时的状态

- 1、入驻期满或按本协议条款解除协议，甲方有权收回该场地。乙方应如期返还并按时退出入驻位置，配合甲方进行交接，将属于乙方的物品全部搬出；如双方不能在租赁期届满前 15 日对上述续租事宜达成一致并签订协议，即视为乙方放弃续租。甲方有权就租赁期届满后承租事宜与第三方开展接洽、谈判，并有权与意向承租方谈判并签署租赁意

向书、租赁合同等法律文件。

2、交接办理完毕后，乙方应向甲方归还钥匙或门禁卡，甲方对乙方的任何遗留物品和财产不承担任何责任，并有权处置处理任何遗留物品。

3、入驻期届满或本协议解除之日，甲乙双方应共同检查交接相关场地及其所有物和设备，允许存在合理磨损，但如有人为故意损坏，乙方应负责赔偿。

第九条违约责任

1、甲乙双方应全面认真的履行本协议的各项规定，任何一方违反本协议的约定，对另一方造成损失的，由违约方对另一方所造成的损失承担责任。

2、因不可抗力的因素，如战争、灾害等导致协议无法履行所造成的损失，甲乙双方互不承担责任，但应在状况发生后及时通知对方，避免损失扩大。

第十条其他

1、双方书面文件的送达：以本协议签订时约定的地址为准，若有变更，则须以书面方式通知对方。以挂号方式邮寄的，在投邮后（以寄出的邮戳为准）第3日将被视为已送达另一方，如以直接送达的方式送达，则于另一方签收时视为已送达。

2、未尽事宜，甲乙双方应另行友好协商解决，并签订补充协议。如协商不成的，任何一方均有权向租赁场地所在地法院提起诉讼解决。

4、本协议壹式贰份，甲乙双方盖章或签字后生效，甲乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

送达地址：苏州市吴中区光福镇福利路 15 号

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

苗学刚

送达地址：上海市嘉定区安亭镇曹安公路 4801 号 8 楼 804-805 室

日期：