

汉华聚能0267

客户

海联审2025第010892号

提示：此版本适用于恩济西园地址  
使用，租赁期限不得超过1年

# 目录

## 房屋使用协议

第一条	房屋坐落地点、面积	1
第二条	房屋用途	2
第三条	使用期	2
第四条	房屋使用费及协议履行保证金的支付	2-4
第五条	物业管理费及相关费用	4
第六条	房屋的交付与交还	4
第七条	双方的权利与义务	4-6
第八条	协议的变更	6
第九条	协议期满终止与续约	7
第十条	协议的解除	7
第十一条	使用期间房屋的修缮	7
第十二条	违约责任	7-8
第十三条	不可抗力	8
第十四条	免责条款	8-9
第十五条	争议的解决方式	9
第十六条	其他	9
第十七条	附则	9

中咨管理  
指导 监管  
统筹 服务

协议编号: W-8-25-0267

项目部: 恩济西园

## 房屋使用协议

甲方: (房屋提供人): 北京玉渊潭物业管理集团有限公司第八分公司

地址: 北京市海淀区阜外亮甲店1号恩济西园10号楼西三门109号

法定代表人、负责人或授权委托人: 陈杰

联系电话: 88118393

电子邮箱: /

乙方: (房屋使用人) 北京汉华聚能科技有限公司

地址: 北京市海淀区阜外亮甲店1号恩济西园10号楼二层东一门东220室

法定代表人或授权委托人: 王园园

联系电话: 13910196488

电子邮箱: /

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定, 甲、乙双方经友好协商, 就乙方使用甲方房屋事宜达成一致, 为明确双方权利、义务及相关事宜, 特签订本协议。

### 第一条 房屋坐落地点、面积

甲方将坐落于北京市海淀区阜外亮甲店1号恩济西园1号楼二层218、220室的房屋(以下统称“该房屋”)及房屋内附属配套的设备、设施提供给乙方作为办公使用。

- 1、甲方确保该房屋无抵押或查封等限制物权的情况。
- 2、该房屋建筑面积合计为67.83平方米。(该面积含房屋四围内的结构柱、设备房、步行楼梯、货梯、客梯、消防楼梯、通道等)。

3、甲方向乙方交付该房屋的状态为简装房(请写明装修程度, 必要的话将房屋交付乙方前内部已有设备设施列清单说明)。该房屋装修设计及装修施工费用全部由乙方自行承担。装修设计、设备设施改造方案需得到甲方及相关政府行政主管部门(如消防、建委等)的书面同意和备案。乙方装修不得破坏、改变甲方建筑外墙的整体形象及该房屋主体结构。甲方在接到乙方装修设计方案后十五日内应书面答复是否同意该方案, 如不同意应明确以书面答复、函件形式告知。





## 物业租赁安全责任书

**甲方(出租方):** 北京玉渊潭物业管理集团有限公司第八分公司

**乙方(承租方):** 北京汉华聚能科技有限公司

**承租地址:** 北京市海淀区阜外亮甲店1号恩济西园1号楼二层218、220室

**承租面积(m<sup>2</sup>):** 67.83

**使用性质:** 办公

为了贯彻执行《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》、《北京市商业零售经营单位安全生产规定》、《北京市消防条例》及《北京市单位消防安全主体责任规定》等相关法律法规的规定。按照“谁承租、谁负责”、“谁使用、谁负责”的原则。明确甲方为房屋出租单位,对乙方履行安全监管职责。乙方为生产经营使用单位,承担安全生产主体责任。因此,甲、乙双方签订此物业租赁安全责任书,具体内容如下:

一、乙方租赁甲方房屋,在生产经营活动中应承担以下安全责任:

1. 乙方应严格遵守国家的法律、法规和地方各项安全管理规定。自觉接受各级执法部门和主管部门的安全检查及甲方的安全监管抽查。在检查中发现的安全隐患和问题要及时整改,消除不安全因素,完善本单位安全自防自救措施,杜绝各类安全事故的发生;

2. 乙方应根据国家和地方的相关法律、法规,制定本单位各项具体的安全管理制度、措施和应急预案,并组织实施和演练,提高单位职工遇到突发安全事故的自防自救能力。制定岗位安全责任制,划分安全责任区,指定安全责任人。按照国家标准完善安全生产经营使用必备的硬件设施,配足配齐安全器材并掌握其使用方法,办理完毕各类资质许可和证照方能营业;

3. 乙方在生产经营使用过程中应加强日常安全管理,对员工进行安全宣传教育培训和演练。组织单位内部的安全检查,及时消除安全隐患。熟悉生产经营使用区域内的疏散通道、安全出口和位置,如有紧急情况听从指挥,有序撤离。保存好安全检查、影像和培训等记录备查;

4. 未经甲方同意,乙方禁止在房屋内外拆墙、打洞。堆放超过房屋负荷的重物,损坏附属设施,影响房屋的建筑结构安全;

5. 乙方需要对承租房屋进行装修时,应向甲方提出书面申请,经甲方审核图纸同意后,乙方施工单位提交装修资料,签订装修安全责任书等文件,缴纳装修相关费用,报相关职能部门(建委、消防、属地街道等)审批,甲方报上级单位批准后,方可进行施工。动火作业时须到甲方安全管理部门开具动火证方可实施,必须在京通小程序上进行动火报备。人员密集场所营业期间禁止施工。隐蔽工程在封闭前应征得甲方同意后方可封闭。乙方装修改造后应将租赁区域内的水、电、气、暖等竣工图交甲方备存,竣工验收合格后方可使用;

6. 乙方在生产经营使用中,不得在承租区域内存放易燃、易爆、有毒、放射性等危险品。乙方不得利用租赁房屋从事非法生产、经营、加工、储存、赌博等违法犯罪活动。不得容留通缉人员和涉及黄、赌、毒、骗、偷等违法犯罪人员在承租房屋内居住和过夜;

7. 乙方应妥善管理承租区域内涉及安全的设施设备和器材,定期进行检查和维护。对已过期、失效的安全器材应及时进行更换。不得遮挡、阻碍安全设施设备和器材正常使用,确保完好有效;

8. 乙方所使用的电气设备应符合国家相关安全技术标准及有关部门制定的相关规定。不准私自乱拉乱接电线、不准超负荷用电和使用违禁电器;禁止使用电炉、电烙铁及电热管等大功率电器设备,禁止使用不合格的电气产品和禁止使用不符合标准的保险装置。乙方因工作需要增加用电设备前应征得甲方同意;

9. 乙方因经营需要配备的电工等特种作业人员必须持证上岗,电工操作证复印件加盖乙方公章报甲方及相关部门备案。乙方必须制定特种设备安全管理制度,落实安全防控措施,对危险源管控到位。乙方应按照《特种设备安全监察条例》及地方相关特种设备规定,定期对特种设备进行检测检修,保证安全使用;

10. 乙方应高度重视日常安全管理工作,每日停止生产经营后,必须进行彻底的安全检查,消除各项安全隐患,妥善处理好电源、火源、水源、气源并设置专门管理人员管理。乙方应积极配合甲方巡视人员的工作,发现可疑人员及时和甲方联系。注意防火防盗,真正做到大事不出,小事能及时妥善处理;

11. 乙方严禁在写字楼、办公楼内吸烟或使用明火,禁止做饭、饲养宠物等与办公不相符的行为;

12. 甲方对房屋内所有的电路、各种管道及设施进行了规范。乙方在装修或日常使用时要自觉遵守有关安全规定,如发现问题及时上报甲方安全管理部门,协商解决;

13. 甲方在公共区域配备的消防器材,在未发生突发事件时,乙方不得擅自取用,严禁占用消防通道。乙方根据房屋使用用途及消防要求须配备灭火器材的必须按规定配齐灭火器材(办公场所按照每25m<sup>2</sup>至少配备1具5kg灭火器),定期开展消防安全教育培训,进行灭火技术演练;

14. 乙方应对其租赁房屋内的财产及库房内货物按期足额投保安全保险,包括但不限于火灾险和公众责任险;

15. 乙方使用的库房应配备灭火器材(库房区域按照每15m<sup>2</sup>至少配备1具5kg灭火器),切断库房内电源,库房照明灯具应进行防爆处理(加装防爆罩)。货物码放整齐,不宜过高,不超重、预留通道,严禁住人,墙壁悬挂相关安全管理制度和管理责任人;

16. 乙方严禁占用、堵塞、锁闭疏散通道、楼梯、安全出口等重要部位,保证防火门、防火卷帘、疏散标志等设施处于正常状态,确保消防设施设备正常运行;

17. 乙方严禁使用淘汰和改装的电动自行车、电瓶,禁止在室内、外接线对电动自行车或电瓶充电,电动自行车充电应到园区集中充电站进行充电;



18. 乙方使用燃气设施设备应严格遵照国家及北京市制定的法律法规执行，配备燃气泄漏报警和自动断气设备、强制排放装置等安全保障设备，燃气表间和阀门间内无杂物，配备2具4KG灭火器材，定期对燃气系统进行检查、检测。填写每日燃气开关记录。燃气报警器系统和联动系统定期进行检测，留存检测报告。加强燃气使用人的应急处置能力，定时开展燃气泄漏、油锅起火等事故培训，留存培训照片和培训记录备查；

19. 乙方应定期清理环境卫生，后厨的烟罩内外、管道、灶台、地面应每日清理，每周对隔油池进行清掏，烟道、净化器等排烟设备应按规定时间或根据油污严重程度定期清理，保存好清洗记录；

20. 乙方应加强食品安全管理，要做到进货渠道正规，进货单据完整，食品生、熟分开保存，前厅和后厨定期消毒和灭虫害，定时通风，店内人员健康证在有效期内；

21. 乙方应加强用电管理，定期对用电开关、线路、设备进行检测。配电箱内无杂物，标明控制区域，各类开关表面干净无油污，功率在3千瓦及以上设备应就近安装单独的漏电保护器，所有用电设备应有保护接地，每月进行一次漏电保护器实验，如失去保护作用应立即更换。使用新国标接线板应固定在明处，无遮挡、无超负荷，严禁接力使用，严禁超负荷用电；

22. 乙方存放的固体酒精、醇基燃料等易燃易爆品应集中存放在远离热源的金属柜内并上锁，有专人管理，有领用记录，严禁超量存储。禁止使用卡式炉等明确禁止的加热设备；

23. 乙方使用明火时（燃气灶、炭火、烧香、酒精等）应有专人看护，不得擅自离开；

24. 乙方安装的冷库设备应参照有限空间管理，库内能单独开锁，应使用防爆照明、线路和开关，库内保存的食品应生、熟分开，库门外应张贴管理人信息、管理制度和有限空间标识牌；

25. 乙方应根据国家及北京市有关要求，严禁生产、经营、住宿、维修、仓储混合使用承租房屋，禁止三合一和多合一现象出现；

26. 乙方应做好门前三包，保持承租房屋门前、屋后、周边干净整洁，易燃物、可燃物应及时清理，烟头、纸屑要及时清扫；

27. 乙方应按照有关规定管理宿舍，及时向甲方更新居住人员信息，宿舍内严禁擅自接、拉电源线，室内严禁吸烟，严禁超员居住，手机和充电宝等电子设备应在集中充电柜内充电，室内无人时禁止充电，严禁使用卡式炉、酒精炉、电火锅、电热毯、热得快、小太阳、蚊香、炭火等危险物品。室内应保持干净、整洁、无异味。宿舍内禁止存放易燃、易爆物品和纸箱等易燃杂物；

28. 在发生公共卫生防控期间应服从甲方管理，不得违反北京市公布的各项防控措施；举办集会、晚会等活动，应制定应急疏散预案，并依法向消防机构和甲方书面申请，甲方同意申请的行为，不减少不免除乙方应对活动所承担的责任。

29. 当发生各类安全事故时，乙方首先应按照本单位安全事故处置预案进行处置，避免损失扩大。同时，应立即通知甲方人员（24小时值班电话：010-88125427、010-88118393）。及时、有效进行处置，避免人员伤亡，减少事故损失，听从甲方人员的指挥，不得谎报或有意延误、阻挠报警。

### 二、违约责任：

1. 甲方依据相关法律法规及本安全责任书上所约定条款对乙方的安全情况进行监管和抽查。甲方在抽查中发现乙方违反本责任书条款约定的，或违反消防、治安及其他法律法规的，甲方有权要求乙方进行整改，乙方应积极落实整改，乙方未按要求进行整改或整改不及时，严重影响甲方正常生产经营及安全管理工作的开展，给甲方资产造成重大安全风险，甲方视为乙方违约。甲方可以采取相应措施消除安全隐患，如产生的相应整改费用需全部由乙方承担。因乙方整改不及时或整改措施不到位，造成人员伤亡事故或财产损失的，由乙方承担全部责任，甲方有权立即终止租赁合同并于事故及损失发生当日收回租赁房屋；

2. 租赁使用期内，因乙方违反涉及相关安全方面的法律法规和规章制度，发生各种安全事故，造成人员伤亡和财产损失的，同时给第三方造成人身伤亡或财产损失的，乙方须负全部经济赔偿责任和民事、刑事责任；

3. 乙方应仔细阅读以上《物业租赁安全责任书》所有内容，因疏忽大意、管理不严、使用不当或未严格遵守各项安全管理规定而造成的安全事故和财产损失，乙方承担全部法律责任和赔偿全部经济损失，甲方概不负责。

4. 乙方未能遵守本责任书而造成甲方损失的，须承担甲方向乙方追索损失过程中产生的诉讼费、律师费、鉴定费、保全费、保全保险费、差旅费、食宿费等一切额外费用。

### 三、附则。

1. 此租赁安全责任书有效期为2025年11月15日起至2026年11月14日止。

2. 此租赁安全责任书一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，具有相同的法律效力，经双方签字盖章后生效；

3. 以上未尽事宜，双方可根据国家及北京市法律、法规协商解决，协商不成的可向海淀区人民法院提请诉讼。

4. 本《物业租赁安全责任书》的最终解释权以甲方为准。

甲方（盖章）：北京玉渊潭物业管理集团有限第八分公司

安全负责人签字：

2025年11月11日



乙方（盖章）：北京汉华聚能科技有限公司

法定代表人（委托代理人）签字：

2025年11月11日



元/年。

即自/年/月/日起至/年/月/日止，递增/%，房屋使用费单价为¥/元/建筑平米•天，房屋年使用费¥/元/年（含税金额），其中不含税房屋使用费¥/元/年，增值税税金¥/元/年。

即自/年/月/日起至/年/月/日止，递增/%，房屋使用费单价为¥/元/建筑平米•天，房屋年使用费¥/元/年（含税金额），其中不含税房屋使用费¥/元/年，增值税税金¥/元/年。

即自/年/月/日起至/年/月/日止，递增/%，房屋使用费单价为¥/元/建筑平米•天，房屋年使用费¥/元/年（含税金额），其中不含税房屋使用费¥/元/年，增值税税金¥/元/年。

即自/年/月/日起至/年/月/日止，递增/%，房屋使用费单价为¥/元/建筑平米•天，房屋年使用费¥/元/年（含税金额），其中不含税房屋使用费¥/元/年，增值税税金¥/元/年。

3、本协议签订之日，乙方应向甲方一次性支付相当于该房屋壹个月房屋使用费的协议履行保证金¥7221.00元（大写：柒仟贰佰贰拾壹元整）。乙方同意签署本协议之日支付第一个计租期的房屋使用费（2025年11月15日至2026年05月14日）（含税金额）：¥43326.50元（大写：肆万叁仟叁佰贰拾陆元伍角整）作为首期预付款，其中不含税房屋使用费¥41263.33元，增值税税金¥2063.17元，税率5%，以后按半年于本计租期到期前15日预先向甲方交纳下一计租期相关费用。

4、在使用期间，乙方若违反本协议的规定给甲方造成经济损失，甲方有权视损失情况扣除部分或全部协议履行保证金，并于扣除次日书面通知乙方。协议履行保证金不足或不足以弥补甲方损失时，甲方将书面通知乙方要求补足，乙方在收到甲方书面通知十五日内补齐。在协议期内，协议履行保证金不得充抵房屋使用费。

5、当本协议期满时，乙方应将该房屋按原状交还甲方。如有属于甲方设备设施由于乙方使用原因造成不能正常运作的，维修费用由乙方负责。在乙方已经支付完毕本协议项下其应缴纳的一切费用、房屋使用费和损失赔偿金后十五个工作日内，甲方须将协议履行保证金（不计利息）返还乙方；乙方若未能按本协议规定缴清其应缴纳的费用、房屋使用费和损失赔偿金，则甲方有权在扣除相应数额后，于本协议期满十五个工作日内将协议履行保证金余额（不计利息）返还乙方。不足部分甲方有权继续追偿。

6、甲方只针对于乙方租用园区半年以上的企业，提供营业执照注册地址服务。同时

## 第二条 房屋用途

乙方同意该房屋仅作为办公用房使用，且乙方经勘察已确认本协议所涉该房屋的权属、结构、面积等各类指标、现状完全符合乙方使用要求。乙方为正常经营而对该房屋的装修、设备设施改造费用（包括但不限于燃气、排烟、排污、消防等系统位于该房屋内、外的全部改造费用）全部由乙方承担。

## 第三条 使用期

1、使用期：甲、乙双方同意使用期为 12 个月，自 2025 年 11 月 15 日起至 2026 年 11 月 14 日止。

2、装修期：装修期为 / 日，自 / 年 / 月 / 日至 / 年 / 月 / 日，装修期限第一年内享有，装修期内甲方免收乙方房屋使用费。自 / 年 / 月 / 日起乙方交纳房屋使用费。甲方于装修期开始日起 / 日内将该房屋交付乙方用于装修。乙方在装修期内应据实交能源费（即水、电、燃气等费用）。

3、双方约定该房屋装修期内物业管理费共计 ¥ / 元，由甲方向乙方一次性收取。

4、如乙方在装修期内提前完成装修并开始经营的，须预先告知甲方，待甲方书面同意后方可开始经营。装修期内乙方仅需向甲方缴纳物业管理费，不必加付房屋使用费。

5、如乙方原因导致本协议提前终止，则乙方享有的装修期做同比例削减。乙方应补缴相应的房屋使用费。

6、续约：协议期限届满，本协议自动终止。乙方如需要继续使用的，应当在协议期限届满六个月前提出，甲乙双方协商后，重新签订协议，并遵从本协议第九条相关约定。

## 第四条 房屋使用费及协议履行保证金的支付

1、月使用费按照各计费年度使用费除以 12 个月计算，每月金额保留至元，每个计费年度最后一个计费期的使用费应补齐全年使用费。乙方同意该房屋按建筑面积在第一年内以 ¥86653.00 元/年（含税金额），其中不含税房屋使用费 ¥82526.66 元/年，增值税税金 ¥4126.34 元/年，税率 5% 的标准向甲方支付年房屋使用费，房屋使用单价 ¥3.50 元/建筑平米·天。

2、单价每 / 年环比递增一次。

即自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止，递增 %，房屋使用费单价为 ¥ / 元/建筑平米·天，房屋年使用费 ¥ / 元/年（含税金额），其中不含税房屋使用费 ¥ / 元/年，增值税税金 ¥ / 元/年。

即自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止，递增 %，房屋使用费单价为 ¥ / 元/建筑平米·天，房屋年使用费 ¥ / 元/年（含税金额），其中不含税房屋使用费 ¥ / 元/年，增值税税金 ¥ /

乙方在办理公司执照的过程中，甲方仅需向乙方提供《住所证明》办理工商执照注册使用，乙方应向甲方交纳乙方自 10000.00 元/份执照保证金，在协议提前解除或自然终止时 30 日内乙方必须办理营业执照迁出，待乙方将营业执照迁出或注销后，甲方将执照保证金退还（不计利息）。其期限为自退房之日起壹个月之内，超过期限执照保证金及协议履行保证金不予退还，且由此产生的一切后果由乙方自行承担，与甲方无关。因乙方未限期迁出营业执照给甲方造成损失的，乙方应向甲方承担赔偿责任，甲方有权向乙方求偿。

### 第五条 物业管理费及相关费用

1、物业管理费：乙方自 2025 年 11 月 15 日向甲方交纳物业管理费，收费标准为 ¥0.20 元人民币/建筑平米 • (天)，年物业费 ¥4952.00 元/年（含税金额），其中不含税物业费 ¥4671.70 元/年，增值税税金 ¥280.30 元/年，税率 6%。乙方同意签署本协议之日支付第一个计租期的物业管理费（2025 年 11 月 15 日至 2026 年 11 月 14 日）（含税金额）：¥4952.00 元（大写：肆仟玖佰伍拾贰元整）作为首期预付款，其中不含税物业费 ¥4671.70 元，增值税税金 ¥280.30 元，税率 6%，以后按/预先交纳。

2、能源费根据乙方实际用量计量，由甲方向乙方代为收取，并随国家政策调整而调整。水费 1.40 元/立方米，电费 1.2458 元/度，燃气费/。空调加时费/元/小时，其他费用：供暖费 3392.00（元/供暖季）每年 11 月 15 日至下年度 3 月 15 日。水费 1140.00（元/年）

3、其他与该房屋的有偿使用相关费用由乙方按照国家有关部门的要求按时足额缴纳。

4、因该房屋使用而发生的一切税费由甲、乙双方按国家有关部门规定各自承担。乙方置于该房屋内的相关财产的保险事宜由乙方自行决定。

### 第六条 房屋的交付与交还

1、协议签订后，2025 年 11 月 15 日内甲方须将该房屋交付乙方使用。

2、本协议签订，乙方装修方案通过甲方书面审批后，乙方即可进场开展装修工作。甲方提供乙方装修的水、电等必需条件并保证公共区域甲方确定的装修材料进出通道的畅通。乙方向甲方支付水、电等能源费用。

3、协议期满后，乙方不再续约，双方应于协议届满日办理交还手续，填写交还清单并确认。

### 第七条 双方的权利与义务

1、甲方的权利与义务

- (1) 按本协议第六条第一款约定将该房屋交付乙方使用。
- (2) 按照双方的约定收取房屋使用费及相关费用，保证该房屋可以正常使用。
- (3) 甲方有权随时对房屋及设备设施的使用状况进行检查，乙方应予以配合，如甲方发现乙方在使用房屋过程中存在问题，甲方须书面通知乙方，乙方须在规定时间内改正，逾期不改正时，适用本协议第十条相关约定。
- (4) 协议签订时，甲方与乙方签订安全责任书。
- (5) 在乙方未书面向甲方要求续约的情况下，甲方可在协议期满以前三个月内，在不影响乙方正常经营的情况下，甲方可陪同其他人员进入该房屋参观（经乙方同意）。
- (6) 在乙方违反本协议时，经甲方书面提示后7日内乙方仍未纠正，则甲方可以中断该房屋的水、电、电话、空调供应等方式督促乙方更正其违约行为，并由乙方赔偿甲方的相应损失。
- (7) 本协议期满或提前解除后壹日内，乙方仍未将其自有财物和自置可移动设备搬出该房屋，则视做乙方放弃该物品所有权。届时甲方有权派人员将乙方的上述财产与物品予以合理处理，并无需给乙方任何补偿。
- (8) 在协议期间，甲方若违反本协议的约定给乙方造成经济损失，甲方应补偿乙方由此遭受的直接经济损失。
- (9) 如乙方屋内出现紧急情况，甲方如不能联系到乙方或乙方未在场的情况下，甲方有权（破门）进入乙方屋内处理紧急情况。

## 2、乙方的权利与义务

- (1) 按约定时间向甲方支付房屋使用费、协议履行保证金及相关费用，并不得将该房屋和相关设备设施进行任何形式的担保或抵押。
- (2) 乙方应合法经营，并对消防安全、治安安全、环保卫生承担全部责任。
- (3) 在使用期内，不得转让、转租、转借、互换该房屋，不得擅自改变该房屋的使用用途。
- (4) 乙方经营中产生的所有垃圾等均由乙方自行处理，但必须存放于甲方指定范围内，不得影响本项目部及周边环境。
- (5) 乙方在该房屋范围内的安全保卫工作均由乙方负责。
- (6) 乙方保证合法经营并独自承担在经营过程中的经济及法律责任。
- (7) 乙方必须按本协议的附件要求向甲方提供相关证明。
- (8) 乙方需要对该房屋进行装修时，须向甲方呈报书面材料，经甲方书面同意后方

可进行装修。乙方应保证装修所用材料完全符合国家质量、消防、环保标准，符合该房屋各技术指标及甲方合理要求等标准；不符合上述要求的材料不能进入现场。设计方案不得破坏该房屋的主体结构。

(9) 乙方进场装修期间应按有关规定依法施工，确保施工安全。乙方及乙方委托的施工单位必须服从甲方的管理。如乙方不服从管理，甲方有权要求乙方及施工单位停工整顿。乙方承担由停工整顿产生的全部责任。因乙方或其委托施工方施工造成的财产损失及人身伤亡由乙方负全部法律及经济责任。

(10) 协议期满或协议解除，乙方必须按时搬出全部可移动物件，与房屋不可分离的装修添附无偿归甲方所有，乙方不得向甲方要求补偿，若协议期满后或协议解除之日起壹日内仍有余物，视为乙方放弃所有权，由甲方处理。

(11) 协议期满或协议解除，如乙方逾期不搬出，甲方有权自行处置，所需费用由乙方承担并赔偿甲方由此造成的全部损失。

(12) 由于乙方对该房屋使用、管理、维护不当而导致该房屋受到损坏时，乙方应及时通知甲方，并承担由此而导致的修缮费用及赔偿费用。

(13) 乙方不得将该房屋结构作任何更改，不得将该房屋内的固定装置与设备擅自移动或拆除，也不得于该房屋内安置、堆放、悬挂任何物件以致超出该房屋的承重限度。乙方不得使用大容量超负荷的电器、电讯设备，否则出现事故由乙方负责，并负责赔偿全部损失。

(14) 乙方同意甲方在合理的时间内，进入该房屋巡视、检查该房屋内部状况或处理紧急事项，若属于甲方设施设备及墙体外观被乙方损坏需由乙方负责维修的，乙方需根据甲方的要求立即自行出资予以维修，否则甲方有权代为维修，所需费用由乙方承担。

(15) 乙方的雇员及第三人在使用、管理、维护该房屋过程中的失责行为、违约行为、侵害行为均视为代表乙方的行为，由乙方承担相应的责任。若以上行为影响了甲方的正常工作或给甲方造成损失，则乙方应赔偿由此造成的全部损失。

(16) 协议期满后，如果乙方不再续约，乙方需于本协议解除壹日内将财物搬出该房屋，并按房屋原状将该房屋清洁整齐地移交给甲方。若因乙方拆除、搬迁等原因而导致该房屋内、外遭受损失时，乙方应负责修复原状或赔偿全部损失。

(17) 未经甲方许可，除餐饮系统点菜发射器及无线网覆盖外，乙方不得在本项目内外安装有线或无线的发射、接收设备，不得在公共区域竖立、悬挂、展示任何标记或广告等宣传材料。

## 第八条 协议的变更

- 1、本协议对变更后的新的房产所有者继续有效。
- 2、本协议不因甲乙双方法定代表人或负责人的变更而变更。
- 3、本协议做出的任何变更以双方签订的书面协议为准。

## 第九条 协议期满终止与续约

1、协议期满后，如乙方仍继续使用该房屋，且乙方在本协议期内无违约行为，在同等条件下乙方享有优先权；如乙方欲继续使用，应提前三个月向甲方提出书面申请，未提出申请视为放弃优先权。

- 2、协议期满终止或提前解除协议，乙方应将使用的房屋原状交还甲方。

## 第十条 协议的解除

1、有下列情形之一的，甲方有权解除协议：

- (1) 乙方拖欠房屋使用费或相关费用超过五天；
- (2) 将该房屋和相关设备设施转租、转让或转借；
- (3) 将该房屋和相关设备设施进行担保抵押；
- (4) 乙方非法经营的；
- (5) 由于乙方原因，该房屋存在安全隐患，限期改正而未改正时；
- (6) 由于乙方原因，该房屋及设备发生毁损或存在毁损风险时；
- (7) 乙方违反本合同的约定且经甲方书面通知后仍未纠正；
- (8) 其他应予解除的情况。

2、甲方无故造成乙方不能正常使用房屋超过十五天的，乙方有权解除协议。

3、如因乙方原因导致协议不能履行或解除的，乙方的协议履行保证金不予退还。

对于甲方因此遭受的全部损失由乙方进行赔偿。

## 第十一条 使用期间房屋的修缮

协议期间发现如房屋主体结构发现问题属于甲方原因的，由甲方负责及时修缮，费用由甲方承担，由此给乙方造成无法使用时的损失由甲方负责赔偿。但由于乙方使用不当造成的损坏，不能正常经营的，由乙方自行承担所有费用。对于甲方因此遭受的全部损失由乙方进行赔偿。

## 第十二条 违约责任

1、甲方未按前述条款规定向乙方交付该房屋，每逾期一日，按年使用费 5% 向乙方支付违约金。

2、乙方未按期足额向甲方缴纳该房屋使用费、协议履行保证金及相关费用的，每逾期一日，按年使用费 5% 支付违约金，逾期达五日的，甲方可解除本协议。

3、乙方擅自改变房屋使用性质和用途，或将该房屋及其设施设备转租、转让、转借他人或利用其从事非法活动，甲方有权解除协议，乙方赔偿由此给甲方造成的全部损失。

4、协议期满终止，乙方将房屋及设备设施完好交还甲方，甲方应按照约定退还乙方支付的协议履行保证金（不计息）；如乙方未能完好交还房屋及设备设施，乙方负责将其恢复原状并保证其正常使用，否则协议履行保证金不予退还，损失超出以协议履行保证金赔付范围的甲方可向乙方追偿。

5、协议期内，若因乙方原因造成协议终止或受到相关部门处罚时，则乙方支付的协议履行保证金不予退还，且由此给甲方造成的全部损失（包括但不限于直接经济损失、间接经济损失、合同履行可实现的预期利益、赔偿费、和解费、行政机关的处罚、诉讼费、仲裁费、律师费、鉴定费、差旅费以及解决该争议必要的其他费用等，本合同所提之“全部损失”均包含全部相同损失内容）由乙方赔偿。

6、甲方解除本协议（协议解除之日为甲方解除本协议的书面通知书送达乙方之日）的，甲方应将所收乙方款项扣除乙方应支付的房屋使用费、赔偿金、违约金及全部乙方应支付费用后在本协议解除后 20 日内返还乙方，如乙方所支付的协议履行保证金尚不足弥补甲方应收取的款项，甲方有权向乙方追索。

### 第十三条 不可抗力

由于不可抗力而使本协议中任何一方不能履行本协议时，遇有不可抗力的一方应立即以信函、传真等方式通知对方，并在 15 日内提供不可抗力详情及本协议不能履行、或部分不能履行，或需要延期履行的有效证明文件。否则遭受不可抗力的一方将丧失援引不可抗力的权利。

协议的双方对可以预见的自然灾害应当采取适当的防护措施以避免事故的发生。如果协议一方对可以预见的自然灾害未采取适当的措施，导致事故的发生，将不得援引不可抗力的权利。

### 第十四条 免责条款

非乙方原因或者由于国家、市、区政府、甲方上级单位因整体规划决定规划征用地时，双方无条件服从，甲、乙双方签订的房屋使用协议自行终止，乙方不得向甲方及征地、占地、用地单位索要任何经济损失，因征地、占地、用地给甲、乙双方所造成的

各种经济损失，由甲、乙双方各自承担，甲、乙双方互不承担任何法律责任。乙方应在甲方指定的期间内无条件将该房屋内的自行投入可移动物品搬走腾空房屋，并将屋内及其设施设备完好交还甲方，与房屋无法分离的装修添附物无偿归甲方所有。如乙方未能将房屋腾空，视为乙方放弃对未腾空房屋内财物的所有权，甲方有权自行处置。

甲方仅需向乙方提供公司注册所用材料，其他任何材料（如房产证、消防手续等）甲方无需向乙方提供。若因手续等问题，造成各项损失的，甲乙双方各自承担，互不追究责任。

### **第十五条 争议的解决方式**

本协议履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时任何一方均可向该房屋所在地的人民法院起诉。

### **第十六条 其他**

1、乙方使用场地的装修及装修方案必须经甲方及政府有关部门的书面同意。装修所发生的一切费用均由乙方承担。

2、由于甲方所管理的设备设施发生不可预见的事件或事故，对乙方造成损失的甲方不予赔偿。乙方应根据需要自行安装不间断电源设备，对停电造成的资料丢失等方面损失甲方不予赔偿。

3、本协议项下通知除另有规定外均须以书面形式为准。

4、甲乙双方发出的通知、函件送达地址为本协议所列地址直至一方书面通知更改时止（甲方至乙方的函件、通知也可传递至该房屋）。

5、乙方经营需要的广告位及车位应由甲乙双方在补充协议中明确约定。

### **第十七条 附则**

1、本协议自双方签字、盖章后生效，甲方财务部需在签订协议当天收到乙方预付首期房屋使用费、首期物业费及协议履行保证金，否则本协议自动解除。

2、本协议未尽事宜，经双方协商后签订补充协议，补充协议作为本协议附件，与本协议具有同等效力。任何补充协议均应以书面形式签订。双方对本协议实质性内容形成修改的协议、会议纪要、备忘录等法律文书均需加盖双方单位公章或合同专用章，否则视为无效。

3、规划实施时，房屋所有者无条件配合，乙方承诺在甲方规定的期限内无条件配合腾退房屋，且乙方不得因此提出任何赔偿。

4、甲方只提供给乙方北京增值税普通发票或北京增值税专用发票，开具北京增值税

专用发票需乙方为一般纳税人，并提供企业税务登记的相关信息，个人不给开具北京增值税专用发票，各项费用适用税率为：房屋使用费 5%；物业管理费 6%；水费 3%；污水费 6%；水资源费 6%；电费 13%；服务费 6%；冷气费 11%；供暖费 9%；停车场地使用费 5%；装修管理费 6%，如遇国家政府部门对税率做出调整时，甲方有权对相应税率进行调整，当月发生的经济费用必须当月开具发票，开具发票期限为每月 1 日至 25 日。

5、用电综合价格按 1.2458 元/度（电费按当月实际供电局收取企业平均电价收取，其余费用为物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用）每月以乙方实际用量计量，电费价格随国家政策调整而调整。

6、合同履行过程中，如果乙方的实际控制人发生变更，乙方必须经过出租方书面同意，否则出租方有权单方面解除合同，并不承担违约责任。

7、因乙方原因发生的纠纷及诉讼，导致甲方所发生的律师费用、诉讼费用等相关支出由乙方承担。

8、本协议一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份。每份协议均具备同等法律效力。

甲方：北京玉渊潭物业管理集团有限公司第八分公司

乙方：北京汉华聚能科技有限公司

法定代表人或负责人：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

或委托代理人：\_\_\_\_\_

或委托代理人：\_\_\_\_\_

签署日期：2020.11.11

签署日期：2020.11.11

附件：

甲方需提供以下材料：

1、矢量图

乙方需提供以下材料：

1、统一社会信用代码营业执照副本（复印件）

2、企业法定代表人身份证（复印件）

