

京东镇楼宇经济总部大楼房屋使用合同

房主方：京东镇人民政府办公室（以下简称甲方）

使用方：江西盛通网络有限公司（以下简称乙方方）

根据《中华人民共和国合同法》、《中国人民共和国城市房地产管理法》以及其它有关法律法规的规定，甲乙双方在平等、自愿协商一致的基础上，就乙方使用甲方房屋事宜达成如下协议：

一、乙方所使用房屋位置及面积

乙方所使用房屋位于南昌市京东大道 1388 号京东大楼七楼整层，使用面积为 836.34 平方米。房屋结构为框架，该房屋平面图及附着设施清单由甲方提供。

二、甲方房屋的装修及设施：以实物为准。

三、使用房屋的用途：仅供办公、不得作为仓储、住宿使用。如乙方擅自改变房屋用途，由此产生的不利后果由乙方自行承担。

四、使用期限

使用期共 2 年，从 2022 年 2 月 19 日起至 2024 年 2 月 18 日止。

五、使用费用及其支付时间

1、乙方必须在青山湖区京东镇注册，保证就地依法纳税。为了扶持乙方发展，支持乙方做大做强，鼓励乙方多交税收，乙方（含乙方利用所使用的京东大楼自己引进的企业）自入住起，每满一年，在该年度内向甲方所在地的税务部门缴纳了 418.17 万元税金，则可免交该年度使用甲方京东大楼七楼整层的房屋使用金。

2、如乙方在合同约定的年度内未在京东镇所在税务部门缴足约定税金，甲方有权征收差额面积相对应的房屋使用金（按伍仟元税额相对应壹平方米房屋面积，房屋使用金标准按每月每平方米叁拾元计算）。

3、房屋使用金，年底再依据合同期内税收完税证明（按入库期结算）纳税情况进行该年房屋使用金核算，多退少补（房屋使用金一个自然年度清算一次）。

4、房屋使用金在甲乙双方核定乙方年度纳税总额并计算年度房屋使用金后，乙方 10 日内支付给甲方）。

5、如乙方在合同约定的年度内，在京东镇所在税务部门缴纳的税金超过 418.17 万元，缴纳的税金超过部分滚存到下一年，一并计算为下一年完成的缴纳税金，以此类推。

六、保证条款

为保证合同得到全面履行，合同签订 10 日内乙方需向甲方缴纳履约保证金人民币 捌万 万元整。

使用期满，若乙方如期缴足约定税金或已缴足差额面积相对应的房屋使用金，且将使用房屋及设施（含房间窗帘和地板）、设备以原状（自然损耗除外）归还甲方，甲方在收房验收后将保证金无息退还乙方。

若有以下情形之一，保证金不予退还。

- 1、乙方损坏使用房屋内的装修及其它设施且拒不照价赔偿。
- 2、乙方单方面提前解除合同。
- 3、乙方不按甲方要求恢复改动房屋原样。
- 4、其他单方面的违约或损坏行为。

七、使用期内，甲方应当履行下列义务：

1、甲方保证房屋交付前的基础设施完好，并收取相应的房屋使用金费用。

2、甲方按合同规定的时间，将房屋交付乙方使用。

3、甲方不得擅自调换乙方所使用的房屋。

4、使用期内如因公共事业单位原因或供应商原因造成大厦所在地区发生水、电、空调、网络、电话等供应或其他设施使用中断，或者是大厦的维修、故障抢修而引起水、电、空调、网络、电话等供应或其他设施使用中断，甲方不承担责任。

5、甲方保证乙方在入住三个月之内的空调、水电等设施的正常运行，超出三个月，乙方自行维修。

八、使用期内，乙方应当履行下列义务：

1、乙方应当按照本合同约定按时向甲方支付房屋使用金、履约保证金和应由甲方收取的其他相关费用。乙方应按时足额缴纳水费、电费等相关费用。乙方应按甲方的要求偿还由甲方垫付的依据本合同约定应由乙方支付的费用。

2、乙方对使用的房屋进行任何装修或翻新，不得损坏大厦的主体建筑结构和影响大厦其他业主或损害其他使用者的利益。如确需装修改动，必须征得京东镇党政办书面同意后方能更改，并不影响毗邻房屋的使用和安全，发生的装修变动费用由乙方自理，乙方在退场归还房屋时可按甲方书面同意改造后的布局退房，无需恢复原状。因乙方装修、翻新致使大厦主体结构、设施或设备破坏或损坏或对该大厦其他业主造成损失及各种影响，则均由乙方承担相应责任。

3、乙方不得擅自转租、转借、调换所使用的房屋，不得擅自改变所使用

房屋的性质，不得将使用房屋作为生产、加工等的场所。

4、乙方使用期限届满不再使用时，应及时将房屋及其附属设施以良好再使用状态归甲方。

5、乙方应遵守国家法律、法规及政策，不得利用所使用的房屋进行非法活动，不得进行有损甲方利益，其他业主和物业使用人利益以及会对大楼产生不良影响的其它活动。因违法违规经营造成的任何后果，均由乙方自行承担，与甲方无任何关系。

6、使用期间，乙方负责对使用区域内房屋的维修责任。

7、乙方在使用期间，应加强消防和安全生产管理，严禁堆放易燃、易爆物品。同时，不得在该房屋内安置、堆放、悬挂任何物件以致超出该房屋的承重限度。

8、因乙方对房屋的使用、管理及维修不当，或因乙方作为、不作为、疏忽、失责，导致房屋或其他任何人士或任何物品受到损坏或伤害时，乙方应承担全部责任，并赔偿甲方因其他任何有关人士因此向甲方提出的所有费用、要求或因法律程序而使甲方遭受的任何损失和所有费用及开支（包括律师费、办案费等）。如房屋受到损坏，乙方应在接到甲方书面通知后 30 天的期限内，将房屋进行修复。

9、乙方负责房屋内部的整洁，清洁，包括地面、墙壁、天花板等；由乙方装修、安装的设备设施，其维护保养亦由乙方负责并承担费用。

10、乙方不得在该大厦堵塞任何进出口、楼梯、平台、通道、自动楼梯、电梯、大堂或其他公共地方或堆放任何装箱、纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的障碍物。

11、若因乙方的行为、过失或过错，在房屋范围内发生任何导致甲方或其他人员的财产损失及人身伤亡事件，乙方应承担全部的赔偿责任。同时，乙方应对其雇员、工程人员，装修人员的行为负责，并对因上述人员的该等行为给甲方或第三者造成之损害承担相应的赔偿责任。

12、乙方应对其下属员工做好防火安全培训，配备消防用品，如因乙方原因，致使房屋失火，乙方应当承担该层房屋的消防安全事故责任。

九、违约责任

1、乙方如不能完成合同约定的税收指标并且未缴足差额面积相对应的房屋使用金或者年度纳税总额不能达到约定的 50%，甲方有权解除合同或减少一半的使用面积，并有权采取强制措施责令乙方搬迁，由此而产生的一切经济损失由乙方承担。

2、乙方损坏所使用房屋内的装修及其设施、设备须照价赔偿。

3、使用期未满，乙方单方面解除合同或未经甲方书面同意擅自将所使用房屋转租、转借、调换给第三方，所交保证金甲方不予退还并收回所使用房屋。

4、乙方如有违约行为，甲方有权停止乙方的供水供电，并通过正常程序扣押乙方房屋内的物品。

5、乙方无法定或约定理由逾期归还所使用的房屋，甲方有权以当时市场租金或本合同约定的届时有效的房屋使用金标准（以较高为准）的双倍向乙方收取逾期（合同终止日之次日起至交还房屋之日止）占用费。

6、乙方违反中华人民共和国法律法规、当地政府部门的相关规定进行无证经营活动、不法经营活动或未经许可的经营活动。或该房屋内乙方之任何财物遭受政府部门或司法机关强制征收或查封、扣押、冻结的。甲方有权解除合

同、不予退还保证金并收回所使用房屋。

十、其它事项

1、使用期满，本使用合同自动失效。如乙方需继续使用的，应当在使用期满前三个月书面提出继续使用的要求，在同等条件下，乙方享有优先使用权，并重新签订使用合同；乙方不再继续使用的，则应在使用期届满前三个月书面通知甲方。

2、因不可抗力的原因造成使用房屋及其设备、设施损坏，并导致不能正常运转的，所造成的损失各自承担。

3、乙方经甲方同意装饰装修，合同解除时，在该房屋内已形成附属的装饰装修物归甲方所有。

4、乙方名称、法定代表人或主要负责人、联系方式变更，应提前 15 日书面通知甲方。

十一、本合同在履行中若发生争议，甲、乙双方可以协商解决。协商不成，双方将争议交有青山湖区人民法院提起诉讼。

十二、本合同未尽事宜，甲乙双方可另行商议，其补充协议书经双方签字盖章后与本合同具有同等法律效力。

十三、本合同经甲乙双方签字盖章后生效。本合同一式两份，甲方执一份，乙方执一份。

甲 方： _____
法人代表： _____
联系电话： _____
公司传真： _____



乙 方： 江西威利网络有限公司
法人代表： _____
联系电话： 18700793088
公司传真： _____



公司地址： _____ 公司地址： _____

合同签订时间： 年 月 日

附件： 1、乙方营业执照副本复印件壹份
2、乙方法人代表的身份证复印件壹份