**租赁协议** 编号**:**

**甲方：河南xxxx电子商务产业园有限公司（以下简称甲方）**

**乙方： （以下简称乙方）**

甲、乙双方就乙方入驻甲方经管的xx电子商务产业园事宜，为明确甲、乙双方的权利和义务，经双方协商一致，签订以下协议条款：

**第一条:租赁位置**

乙方办公入驻位于 号楼 层 号房间。

**第二条:房间的面积**

该房间建筑面积为 平方米。

**第三条:房间的经营范围**

1、甲乙双方约定，甲方将房间交与乙方经营使用，乙方承诺其经营类别（或业态）必须符合甲方的统一的业态规划，仅限于 类（业态）经营活动，其经营品牌为 （乙方经营品牌若为待定，请确定后告知甲方）。

2、在经营过程中，乙方需遵守国家和本市有关使用要求和物业管理的规定，且乙方必须在国家工商行政管理部门批准的经营范围内依法经营。如要改变本协议约定的经营项目，须征得甲方的书面许可，否则视为乙方违约，并按后述的相关条款处理。

**第四条:进场经营期限**

 1、双方约定进场经营的期限为 年，从 年 月 日起至 年 月 日止。

2、经营期满，乙方应交回所使用的房间，需要继续使用的，应于到期日提前壹个月向甲方提出书面申请，经协商一致，可以继续使用，否则由甲方自行处置。

**第五条:进场经营费用**

1 、乙方的租赁费用第一年按照所使用房间的面积月租金 元／平米计算，对于把企业经营地址变更到园区项目所在地并获得河南省商务厅颁发的《河南省电子商务企业》认定证书的企业，甲方给予50%房租补贴，按照月租金 元／平米收取。

第二年按照月租金 元/平米，第三年按照月租金 元/平米。

1 、乙方的进场经营费第一年为人民币 元；第二年为人民币 元；第三年为人民币 元。

 2、 进场经营费的支付方式:

 (1)进场经营费按年度一次性缴纳。

 (2)首次进场经营费的缴费时间为本协议签订时缴纳，以后年度于经营费到期前壹个月缴纳。

**第六条:保证金**

1、乙方在本协议签定当日向甲方缴纳保证金人民币 元，大写人民币\_\_ 元整（票号： ）。

2、该保证金迟延一周以上缴纳的视为本协议不成立，乙方承担缔约过失责任。

3、该保证金用于乙方对本协议内容的履约及对附件所述的规范的遵守。如乙方因履约不到位或经营违规被违约扣减的，乙方需在收到甲方书面通知后三日内补齐该保证金。如未按时补齐等额保证金的，七日内每超一日按照保证金总额的5%向甲方支付滞纳金，超过七日未交的，甲方有权解除本协议。

4、该保证金于协议期满双方结清所有费用后30个工作日内无息退还。

**第七条:** **综合管理费及其它代收代缴费用**

 1、物业管理费收费标准为每月 元/平米，对于电商入住企业按照50%收取， 实际收费为 元/月/平方米的标准在进场经营前按年度一次性缴纳，共计 元/年（12个月）。以后年度于合同到期前壹个月缴纳。对于把企业经营地址变更到园区所在地并获得河南省商务厅颁发《河南省电子商务企业》认定证书的企业，甲方给予免除壹年物业管理费的优惠。

 2、空调使用费乙方按照 元/月/平方米的标准交纳，每年按照6个月收取（3个月制冷、3个月制热），具体收费时间以甲方通知为准。

3、乙方进场经营期间电费商户自行承担。

 4、如遇国家政策调整，相关费用收取标准发生变化时，乙方按照甲方出具的通知另行交费。

**第八条：商场整体管理**

 1、为确保xx电子商务产业园的整体对外形象，实现甲乙双方的互利共赢，乙方同意由甲方对房间所在物业进行统一管理，并自愿接受《xx电子商务产业园商业经营管理公约》等附件的规定，乙方存在违反《xx电子商务产业园商业经营管理公约》等附件规定的行为视为对本协议的违约，甲方有权直接从乙方交纳的保证金中扣除其应当支付的违约金。

2、《xx电子商务产业园商业经营管理公约》等附件构成本协议的有效组成部分。

3、在乙方进场经营期间，如因甲方公司发生重大变更或公司转让则本协议继续生效，确保乙方继续经营至期满。

**第九条：房间交付及装修约定**

1、乙方应于第一年度进场经营费足额缴纳后，至少在计费期前一天的17:00之前到甲方处办理房间交付手续，逾期不办理，视为甲方已将房间交付给乙方。

2、乙方装修风格应与市场整体形象相匹配，装修图纸应经甲方或管理公司审定认可。乙方应按照甲方审定并备案的图纸进行装修，未按图纸装修的部分，甲方有权要求停工直至拆除，所产生的损失由乙方负全责。

3、乙方开始装修前需到甲方公司办理装修手续，否则不得开工，并按后述的相关条款处理。

4、乙方须遵守甲方的各项管理要求，乙方装修期间应遵循《xx电子商务产业园装饰装修管理规定》。

5、消防手续须乙方自行向消防部门办理审批手续并承担费用。

6、房间装修平面图纸、设备设施图纸及电路线图纸等手续乙方均应在办理装修手续前提供给甲方。

7、若因乙方原因终止协议，乙方应恢复所进场经营房间原有格局，交付甲方。

**第十条：进场经营期间房间的维护保养**

进场经营期间，房间除因结构质量问题外，均由乙方负责维护保养，如因使用不当，造成房间破损或安全隐患，由乙方负责修复赔偿。若乙方使用的基础照明，在进场经营期内如果出现故障，维修费用由乙方承担，甲方进行施工。

**第十一条：转让**

1、租赁期间，乙方如因自身原因，将使用房间转让给第三方使用，必须征得甲方书面批准，并按甲方要求办理有关变更转接手续，否则甲方有权解除协议，保证金不予退还。

2、乙方不得将进场经营的房间设置抵押或以任何形式的担保，否则，甲方有权解除协议并追究乙方违约责任，剩余进场经营费不予退还。

**第十二条：甲方和乙方的其它权利和义务**

 1、甲方的权利和义务

 （1）在乙方依法经营的前提下，保障乙方自主经营；

 （2）按本协议规定向乙方收取进场经营费及其他协议明确规定费用；

 （3）因设备设施检修、经营管理、救灾、排除危险、防火检修原因，甲方有权进入乙方进场经营房间范围内进行工作，乙方应予支持。紧急情况下，甲方可直接对上述公共设备设施进行检修。

（4）紧急情况下，甲方有权随时停止xx电子商务产业园任何设备设施的运行并进行维修。并保留每年 15 天的设备设施的维修维护时间。

（5）甲方有权根据法律规定或整体商业管理的需要，向乙方提出合理建议，乙方应对甲方的书面建议在3日内给予正式的书面回复，未回复视为接受。

（6）如乙方未能按规定行使权利，或未能依照规定履行义务，甲方有权书面通知乙方要求限期整改。乙方未能在甲方书面通知限期内改正的，则视为乙方违约，甲方有权收回房间、没收保证金、所交进场经营费及电费不予退还并追究乙方的违约责任。

2、乙方的权利和义务

 （1）经报请甲方同意后，对房间进行必要的装修；

（2）合法经营权，且确保在协议约定的经营期限开始之日有营业人员二名以上且有充足货源上架，满足正常营业需求。

 （3）接受并配合管理公司对xx电子商务产业园统一的管理，承诺遵守《xx电子商务产业园商业经营管理公约》及其他管理制度和规范。

（4）按时按量缴纳进场经营费、综合管理费、电费和国家及当地政府规定征收的有关费用。

（5）乙方工作人员应严格遵守甲方的管理规定，不得在经营区域从事任何可能对甲方或第三方造成损害之事宜。

（6）乙方有权合理使用甲方所属的公共设施，并承担相关费用。甲方对相关使用作出的合理规定，乙方应该严格遵守。

（7）甲方如得到授权出售房间，可以通知乙方，乙方在接到通知后应当在 十 日内向甲方表示是否愿意购买，在甲方表示的价格下，乙方享有优先购买权，如乙方逾期不做表示视为放弃优先购买权。本协议自房间产权所有人变更后，协议自行解除，双方损失各自承担，乙方保证金和未到期的进场经营费等由甲方无息退还。

（8）乙方不得在房间内存放易燃、易爆、有毒物品，更不得在房间内经营易燃、易爆、有毒物品。

（9）乙方不得借任何款项给甲方工作人员；也不得将应向公司缴纳的任何费用的款项交给甲方工作人员代缴，应直接缴纳到甲方财务室；由此情况产生的后果由乙方负全责，与甲方无关。

**第十三条：协议到期的处理**

1、协议到期日壹个月前，若甲方同意继续经营该房间，甲方会拟定新的进场经营条件。

2、若乙方继续进场经营该房间，双方按照新的进场经营条件重新签定《租赁协议》；

3、若乙方不继续租赁房间，须于协议到期日全部迁出房间并恢复房间原状，若未能恢复原状的乙方按照《公共设施价目表》（见本协议附件四）赔偿甲方损失；迁出前需结清一切拖欠的款项。若甲方书面同意不用恢复房间原状的，一切嵌装在房屋结构或墙体内的设备和装修物，乙方一律不得拆走，甲方亦不予补偿。属甲方所有的一切设施，乙方不得拆除和移动，否则按《公共设施价目表》的价值赔偿。

4、如乙方在协议到期日内未撤出属于乙方的可移动物品，视为乙方放弃该物品的所有权和处置权，甲方有权自行处置乙方遗留在进场经营房内的所有物品。

**第十四条：违约责任**

1、甲方的违约责任：

（1）未按协议规定时间提供房间，影响乙方正常使用和经营的，应承担违约责任；

（2）在未告知的情形下，甲方修缮经营房间或设施设备时，如造成乙方人员人身受到伤害或财物受毁的，负责赔偿损失。

 2、乙方的违约责任；

（1）进场经营期内，乙方单方面提前解除本协议的，应提前一个月书面通知甲方。除结清已经使用期间的进场经营费外，乙方还应支付给甲方违约金，违约金按不低于半年进场经营费的总额支付。同时，乙方缴纳的保证金甲方不再退还。

（2）乙方擅自拆改房间结构、间隔、设备设施、设计功能，改变用途或私设摊位等均属违约，应承担违约责任（恢复原状、赔偿损失等）；

（3）在协议约定的进场经营日超过三日仍未进行装修的、装修后三日内仍未开始经营的均视为乙方违约，按乙方单方面解除协议处理；

（4）未按协议规定时间和金额足额缴纳进场经营费、物业费及其他费用的，每逾期一日，按欠款总额的0.5%向甲方支付滞纳金；逾期三日，甲方有权停止该房间的水电等物业服务；逾期三十日，视为乙方违约，按乙方单方面解除协议处理；

 （5）因乙方经营的商品、服务等方面问题导致消费者投诉，或者引发仲裁、诉讼的，或者被媒体曝光的，或者乙方利用房间进行非法活动的，由乙方承担全部法律责任。如法律或司法部门要求甲方先行参与处理的，发生的各种费用均由乙方直接承担，由此造成甲方名誉和其他经济损失的，乙方承担全部赔偿责任，同时，甲方有权即刻收回房间和解除协议，没收保证金和未到期的进场经营费及相关费用。

（7）如乙方严重违约导致甲方解除本进场经营协议的，对房间内乙方剩余的物品，在保证金不足以弥补损失的情况下，甲方有权留置。甲方以房间门口公告的方式通知乙方腾空房间，乙方在规定时间不予腾空的，甲方有权提存。

（8）如果乙方违约造成的实际损失超过协议约定应当支付的违约金数额或没收的保证金的数额的，甲方有权要求赔偿全部损失。

（9）因乙方涉及的第三方对甲方产生的损失，由乙方负责对甲方负责进行赔偿。

3、若因不可抗力或商场整体规划和其他无法避免的因素（如通道加宽、消防整改、拆迁安置等）而使乙方进场经营的房间损坏、拆除或面积发生变化，本协议自行解除，双方损失各自承担，乙方保证金和未到期的进场经营费等由甲方无息退还。

**第十五条：争议的解决**

1、有关本协议的内容、效力、解释和争议的解决适用中华人民共和国法律，受其保护和管辖。

 2、本协议履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可向有管辖权的人民法院起诉。

**第十六条：附则**

 1、本协议自双方签字盖章之日起生效，至本协议约定的进场经营期届满之日止失效。本协议未尽事宜，由双方共同协商修改补充，修改补充内容与协议具有同等法律效力。

 2、 乙方与管理公司签定的《xx电子商务产业园商业经营管理公约》等附件是本协议的有效组成部分，任何对《xx电子商务产业园商业经营管理公约》等附件的违约，即是对本协议的违约。

3、协议期间任何一方若有住址、联系方式、法定代表人或主要负责人发生变更，应及时通知对方，变更通知送达生效，送达前原约定仍有效。未能及时通知所导致的一切责任由变更方承担。

4、甲乙双方均不得向第三方明示或透露本协议之关键数据和敏感性问题，情节严重者按解除协议情形处理。

5、乙方可以向保险公司购买房间内乙方重置的设备和相关财产的一切保险，保险金和投保金额由乙方自定自付，如发生意外，可直接由保险公司赔付，与甲方无关。

6、其他约定：

 （1）

 （2）

 （3）

7、本协议一式叁份，甲方执二份，乙方执一份，均具有同等法律效力；自甲乙双方签章后生效，共同遵守。

**第十七条、附件**

1、乙方自然人身份证复印件或法人营业执照、税务登记证、企业代码以及品牌注册批件或代理授权书复印件。

2、《xx电子商务产业园商业经营管理公约》（附件一）

3、《xx电子商务产业园商户消防责任书》（附件二）

4、《xx电子商务产业园房间装修管理规定须知》（附件三）

5、《xx电子商务产业园公共设施价目表》（附件四）

甲方：河南xxxx电子商务产业园有限公司

乙方：

代表人：

代表人 ：

 年 月 日