**仓库租赁合同**

**合同编号：【 】号**

**甲方(出租方)：鲜生活**

联系地址：

联系人：

联系电话：

联系邮箱：

**乙方(承租方)：**

联系地址：

联系人：

联系电话：

联系邮箱：

根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿、诚实信用的基础上，就乙方租赁甲方仓储场地等相关事宜经协商一致，达成如下合同，以资共同遵守。

**第一条 租赁物概况**

1.1 乙方租赁甲方位于【 】的仓库（含房屋、制冷设备设施及其他相关附属设施设备等，以下统称“租赁物”），详见下表一。

表一：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **租赁物类别** | **温度标准**  **（℃）** | **租赁面积**  **（m2）** | **含税单价 （元/m2/月）** | **含税月租 （元/月）** | **备注** |
| 冷藏库 | 0至18℃ |  |  |  |  |
| 穿堂控温区 | 4至8℃ |  |  |  |  |
| 冷冻库 | 低于-18℃ |  |  |  |  |
| 恒温库 |  |  |  |  |  |
| 常温库 |  |  |  |  |  |
| 办公室 |  |  |  |  |  |
| 合计 | / |  | / |  |  |
| 注：仓库平面图详见附件一 | | | | | |

租赁面积最终以实际交付库房面积为准，正负误差不得超出5%。乙方可在租赁物实际交付之日起30日内，会同甲方一同对租赁物面积进行测量，如测量面积与表一面积不一致的，且误差超过5%的，按如下方式处理（误差范围内，按表一面积计费）：

（1）如租赁物已办理《房屋所有权证》且该权证就表一租赁物（含部分租赁物）面积进行记录的，则以权证记录的面积作为计费面积。

（2）如未办理《房屋所有权证》，或虽已办理《房屋所有权证》但该权证未就表一租赁物(含部分租赁物）面积进行记录的，则以实测面积作为计费面积，如面积测量前乙方已支付租金的，则多退少补，双方在最近一期费用中予以结算。如双方对实测面积有争议的，任一方均可单独聘请有资质的第三方予以测量,以该第三方测量结果作为实测面积。测量费用由乙方承担。

1.2 甲乙双方关于乙方可使用的仓库房屋外立面、停车位及场地、道路通行等相关约定如下：

（1）外立面：【 】（可约定店招位、广告位等）。

（2）停车位及场地：【 】。

（3）道路通行：【 】。

如本合同签订时双方未就本条相关事项进行约定的，合同期间，乙方提出需求的，双方可另行协商。

1.3 租赁用途：乙方承租本合同项下租赁物系用于【仓储、配送、周转、分拣、电商销售、包装、轻加工、收货、发货、退货、检测/修理退货及相关打印、设立数据中心、办公等一切合法经营活动（含向第三方提供前述服务）】，乙方应安全、妥善使用租赁物，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变房屋租赁用途，否则，甲方有权单方解除合同并要求乙方承担违约责任。

**第二条 租赁物权属、质量等保证**

2.1 甲方保证对租赁物享有所有权或出租权并可实际行使，保证租赁物无权属争议，不会因租赁物被抵押、被查封影响乙方按本合同约定方式使用租赁物，否则，情节严重的，乙方有权单方解除本合同并要求甲方承担违约责任。

2.2 甲方应确保租赁物符合国家法律、法规在建筑、消防、环保等方面的要求。否则，乙方有权要求甲方整改，甲方拒不整改的，乙方有权单方解除本合同并要求甲方承担违约责任。

2.3 甲方应在合同签署时向乙方提供以下与租赁物相关的资质文件复印件:

（1）甲方营业执照、甲方授权代表身份证；

（2）租赁物产权证明；

（3）若租赁物为共有财产的，甲方还应提供经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意出租的同意书；

（4）若甲方并非产权人的，甲方还应提供证明其有权出租的文件（如：授权书、代管书）。

**第三条 租赁期限**

3.1 本合同租赁期限自【 】年【 】月【 】日（即计租日）至【 】年【 】月【 】日。

3.2 赁期限届满，乙方同等条件下享有优先续租权。

**第四条 租赁物交付**

4.1 甲方应于【 】年【 】月【 】日（即交付日）前将完全符合本合同要求的租赁物交付乙方。

4.2 如甲方延期交付的，计租日及租赁期限均相应顺延；如延期超过30日的，乙方有权单方解除本合同并要求甲方承担违约责任。

4.3 甲方应确保其交付的租赁物符合以下基本要求：

（1）实际交付时，租赁物及其所有建筑和设施设备（特别是制冷设施设备）均具有良好的运行条件并且符合有关法律法规的强制性要求；

（2）甲方已经将租赁物完全腾空并使其处于清洁可用状态；

（3）租赁物已完成消防验收备案或取得验收合格意见。

（4）仓库温度维持在表一约定的温度范围内。

4.4 双方均应如期安排人员对租赁物及其配套设施设备办理清点核验。对于符合交付约定的，双方授权人员签署《交接单》；对于不符合交付约定的，双方可在《交接单》上注明需要甲方整改的内容，甲方应及时完成整改，不得影响乙方对仓库的主要使用需求。

4.5《交接单》一式两份，必要时双方可以照片方式对交付情况进行确认。租赁期限届满，需要乙方维修或恢复原状的, 双方可在《交接单》中明确。

**第五条 费用类型及其支付**

5.1 租赁费

5.1.1 仓库租赁费及标准： 元/月(大写:人民币 元/月)，不足一月的，按照实际使用天数计算（日租赁费=月租赁费/当月自然天数）。该费用标准含**□**物业管理费、**□**安保费、**□**房屋及设施设备维修基金、**□**维修费、**□**材料费、**□**租赁物损耗费、**□**税费、**□**乙方利润**□其他** （请在□内打“√”选择，如勾选“其他”，须在横线上补充费用类别，未补充的，视为无其他费用，下同）。

5.1.2 租赁费支付方式：自计租日起每【 】个月为一个租赁费结算周期。甲方于本合同生效之日起【 】内向乙方提供首期租赁费对应的等额有效增值税专用发票，后续周期，甲方于上一周期届满前【 】日内向乙方提供下一周期租赁费对应的等额有效增值税专用发票，乙方于收到发票之日起【 】日内向甲方支付租赁费。乙方逾期支付任一期租赁费用达【 】日的，甲方有权立即解除合同并要求乙方承担违约责任。

5.2 其他费用

5.2.1 乙方承担租赁区域内的**□水费 □电费 □网络费 □电视收视费 □供暖费□燃气费 □其他** 。乙方按当地物价部门核准的收费标准承担。

5.2.2 如乙方使用量为独立挂表计算用量的，乙方应按计量缴纳费用，根据甲方选择，向甲方缴纳或向供应部门缴纳。如乙方承租的库房仅甲方物业的组成部分，不能独立挂表计算用量的，双方根据乙方使用的仓库面积分摊水、电、供暖、燃气等费用，结算时间为甲方收到供应部门提供的结算单当日，乙方应承担的具体金额为乙方租赁面积/甲方仓库总面积\*结算金额，乙方应在3日内完成支付，甲方收到费用后15日内乙方可向甲方索取收据。

5.3 甲方收款银行账号如下:

账户名:【 】

开户行:【 】

账 号：【 】

**第六条 押金**

6.1 乙方应在本合同签订当日向甲方支付押金 元（大写： 元整），逾期支付押金达7日的，甲方有权立即解除合同并要求乙方承担违约责任。

6.2 押金用于担保乙方因本合同产生的合同费用、损害赔偿金、违约金、租赁物返还等合同义务的履行。本合同终止后，甲方应当在乙方按约返还房屋、付清租金并结清因本合同产生的所有债务后5日内无息退还剩余押金。

**第七条 装修、广告**

7.1合同有效期限内，在不改变房屋主体结构的情况下，经甲方事先书面同意后，乙方可根据自身经营需要对房屋进行装修装饰、标语粘贴上墙。

7.2 在7.1条约定的前提下，如装饰装修需政府相关部门审批或备案的，乙方应自行负责办理，甲方应配合提供相关资料（产权证复印件、仓库平面图等）

7.3 经甲方事先书面同意的，乙方有权自行承担费用在库房内安装业务运营所需的多层货架、阁楼式货架、钢结构平台、垃圾箱以及机械等设施设备及其它业务设施。

7.4 合同终止时，乙方有权就可以拆除的装修、装饰添加物予以拆除，有权将业务设施拆除，但应注意保护仓库内外墙体、地板、门窗、管道、管线、设施、设备等完好，并至少不低于甲方交付时的外观状况；对于不便拆除或者拆除会影响租赁物价值的添加物，归甲方所有。

7.5 租赁期间，乙方有权根据自身经营需要在租赁房屋的外立面（以1.2条约定的范围为准），根据经营需要依法进行外立面装修改造，并进行店招和广告的制作、安装和发布，并自行承担费用。

**第八条 维修保养**

8.1 甲方应对租赁物的质量及安全性负责，保障租赁物内外部除乙方自行改建、装修或添附外的其他全部设施设备随时处于适用和安全的状态，甲方应定期对租赁物及相关设施设备进行检测、维修、保养，排除现实的和潜在的危险。如租赁物及其设施设备出现不能正常使用的故障或损坏的，甲方应承担维修义务，因乙方及乙方客户原因造成损坏及故障的除外，仓库内的易耗物品除外。

8.2 乙方发现问题、故障后应在2小时内通知甲方进行维修并采取恰当措施防止、减少损失的产生，否则，乙方应就因故障导致的扩大损失承担赔偿责任。甲方维修联系人：【 】，电话：【 】，邮箱：【 】。甲方应在接到乙方报修电话等通知后及时到达现场进行维修。

8.3 确因制冷设施设备故障等甲方原因导致乙方货物损失的，甲方应赔偿因此造成的乙方损失，因乙方及乙方客户人为原因导致的设施设备故障除外。

**第九条 日常管理**

9.1 本合同项下制冷设备不得在超出表一约定的库温范围运行。任何一方需在约定温度范围内调节温度设定值的，需经双方书面确认后在乙方人员到场的情况下进行调节，冷库运行温度达标后，双方签字确认，确认文件各留一份。

9.2 甲方应保证冷库运行的温控数据记录准确、实时，记录至少保留6个月，乙方有正当需要时，甲方应如实免费提供。

9.3 乙方应遵守甲方对园区及仓库的出入管理，并自行负责其产生的垃圾废物的清运处理（运至甲方指定点），保证园区和仓库内环境整洁、卫生，无卫生死角及脏乱差情况。合同期内，如乙方发现老鼠、蟑螂、白蚁、白蛾等害虫的，应立即报甲方进行处理。

9.4 乙方须严格遵守执行《中华人民共和国消防法》以及本协议相关约定，乙方可根据运营安全的具体需要，自行增加相应的消防器材。甲方提供的公共区域的消防设施、器材（如有），乙方不得将相关消防设施、器材用作其它用途。

9.5 如出现相关供应部门或第三方原因导致水、电、气、网络中断的，乙方应立即通知甲方，甲方及时与责任方沟通协商尽快恢复，但甲方不就此产生的损失承担赔偿责任。

9.6 乙方应自行决定是否为储存在仓库里的货物购买财产险，如需购买，保险费用由乙方承担。

9.7 因乙方原因导致租赁物损毁、给甲方或第三方造成人身损害或财产损失的，乙方应承担全部责任和费用。

9.8 乙方不得利用租赁物从事任何非法、违规、违纪的经营活动，否则，甲方有权单方解除合同并要求乙方承担违约责任。

9.9 乙方系从事冷藏冷冻食品贮存业务的非食品生产经营者的，应按相关规定向市场监管部门进行备案，否则，甲方有权单方解除合同并要求乙方承担违约责任。

9.10 非经甲方事先书面同意，乙方不得将租赁物转租他人或提供他人使用。经甲方事先书面同意的，乙方应就次承租人的行为承担连带责任。

**第十条 拆迁或征收**

10.1 本合同期限内，如国家有关部门依法对租赁物进行拆迁或征收的，甲方有权自行参与相关部门的拆迁补偿谈判，就因此而获得的补偿归甲方所有。

10.2 乙方应在有关部门给予拆迁或征收处理时间内但最长不超过甲方通知之日起30日内进行腾房、退租并返还租赁物。

**第十一条 租赁物返还**

11.1 本合同终止时，双方应办理租赁物返还交接手续并签署《返还交接单》。返还交接手续包括但不限于乙方腾房、基本卫生清洁、清除标语等粘贴物、返还钥匙、双方一同检查租赁物及相关设施设备状况并按约定确定是否由乙方予以维修、恢复原状等。

11.2 如存在乙方应承担租赁物的维修或修复责任的，双方将乙方应承担的维修或修复事项记录于《返还交接单》，对于维修或修复事项，甲方可选择要求乙方自行维修、修复或收取乙方合理费用后甲方负责维修、修复。如双方在维修标准或维修费用标准上认定不一致的，则由以双方共同指定的第三方确认。维修期间，如影响甲方将租赁物出租他方的，视为乙方逾期占用租赁物。

11.3 如乙方逾期占用、迟延返还租赁物的，应双倍承担迟延期间的租赁费等相关费用；如因此影响甲方将租赁物出租他方的，乙方应承担由此造成的甲方损失。

**第十二条 违约责任**

12.1 本合同一经签订，双方即应严格按照本合同相关约定履行各自义务，履行不符合约定的，应向对方支付壹万元的违约金，就违约金另有约定的，从其约定。违约金不足弥补对方遭受的损失的，对方有权要求赔偿损失，赔偿范围包括但不限于对第三方的赔偿金、违约金、诉讼费、仲裁费、鉴定费、公证费、保全费、律师费、差旅费等合理费用。

12.2 乙方未按合同约定支付租金及其他费用的，每逾期一天，按当期应付未付费用的万分之五向甲方支付违约金。甲方未按约定交付日向乙方交付合格租赁物的，每逾期一天，按前述逾期付款的标准同等向乙方承担违约金。

12.3 任何一方均不得向对方或对方相关人员索要、收受、提供、给予合同约定外的任何利益，包括但不限于明扣、暗扣、现金、购物卡、实物、有价证券、旅游或其他利益，否则不论数额大小，违约方应按本合同年租金的20%向守约方支付违约金，守约方有权解除合同。本条款对双方具有永久约束力，不因合同无效、失效而丧失效力。

12.4 合同有效期内，任何一方擅自解除合同，或因一方违约导致对方依约或依法单方解除合同的，违约方应按【3】个月仓库租赁费标准向对方支付违约金。

12.5 就同一违约行为有不同违约金约定的，守约方应选择适用其中一种违约金。

12.6 除一方明确放弃向另一方索赔违约责任外，任何情况下，一方均有权在合同约定的范围内在法律规定的时效内向另一方主张相应的违约责任。同时，违约金的支付，并不表示违约方可以免于继续履行合同；合同可以继续履行的，违约方应继续履行合同。

**第十三条 不可抗力**

13.1 不可抗力是指双方不能预见、对其发生和后果不能避免且不能克服的客观情况，包括但不限于：严重的自然灾害和灾难（如台风、洪水、雷击、地震、非人为原因导致的火灾和爆炸等）、政府行为（如拆迁、征收）、社会异常事件、战争（不论是否宣战）、叛乱、动乱等。

13.2 因不可抗力而迟延履行本合同的期限与不可抗力持续的时间相同。受到不可抗力影响的一方应在不可抗力事件发生后，立即以可能的最为快捷的方式通知对方，并在5日内向对方提供有效书面证明文件，同时应采取积极有效的措施以尽量减少因不能或延迟履行合同而给对方造成的损失。

13.3 不可抗力持续时间达到15日的，任一方有权经通知对方提前终止本合同，不视为违约。

**第十四条 合同终止**

14.1 本合同期限届满后，双方未续约且无继续使用意向的，本合同自动终止。若本合同期限届满后，双方虽未签署续约合同，但实际进行合作的，实际合作期间参照本合同约定执行。

14.2 除前述约定的合同解除条款外，本合同期限内，一方违约，经对方催告后在15日内仍未采取有效补救、整改措施的，守约方有权解除本合同并要求对方承担违约责任。

14.3 本合同签订后，除本合同有明确约定外，任何一方不得擅自终止本合同。

**第十五条 法律适用和争议解决**

15.1 本合同的有效性、解释、执行及履行和争议解决应适用中华人民共和国现行有效的法律和法规。

15.2 如果本合同中的任何条款或规定在现行的或将来的法律中是违法的、无效的或不可执行的，则在这种情况下，本合同的其它部分不应因此受到影响。此合同的每一个违法的、无效的或不可执行的条款或规定将被与该等条款类似的合法、有效的法律规定所代替，并成为合同的一部分。

15.3 因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应当友好协商解决，协商解决不成的，应提交仓库所在地法院诉讼解决。

15.4 争议解决期间，除争议事项外，双方仍应继续履行期合同义务.

**第十六条 其他事项**

16.1 任何一方根据本合同约定向另一方发出的通知、对账单、结算报告等文件均应采用书面形式、以中文书写，并以特快专递或电子邮件发送（联系方式详见合同首部）。文件、通知等若以电子邮件方式发送的，以发送方终端收到发出成功的讯号之日视为送达；以快递方式寄送的，快递系统显示签收之日视为送达。任何一方均不得拒收对方发出的文件、通知，若发生拒收的，拒收之日视为送达。相关联系信息如有变更，变更方应及时书面通知对方，通知送达对方前，对方行为仍以原信息为准。

16.2 本租赁合同如需备案，由乙方负责并承担相关费用。

16.3 本合同未尽事宜，双方可协商修订，签订书面补充协议。补充协议是本合同的一部分，与本合同具有同等法律效力。

16.4 本合同经双方盖章并于签署日生效，有效期至本合同项下权利义务全部履行完结之日止。

16.5 本合同一式【2】份，双方各执【1】份，各份均具有同等法律效力。

(以下无正文)

**甲方（盖章）： 乙方（盖章）：**

**甲方授权代表（签字）： 乙方授权代表（签字）：**

**日期： 日期：**