**仓库租赁合同**

**合同编号：【 】号**

**甲方(出租方)：**

联系地址：

联系人：

联系电话：

联系邮箱：

**乙方(承租方)：鲜生活**

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，就甲方向乙方提供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 甲方将位于【 】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”）租出租给乙方，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：（1）仓库平面图详见附件一；  （2）冷藏操作区、生产区、接货区、收货区、装卸区、通道的温度标准同穿堂控温区。 | | | | | |

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，单独或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：

（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。测量费用由双方平均承担。

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，根据乙方经营所需，甲方应协助乙方与物业等相关方协商，为乙方正常经营仓库所需的大型车辆通行、停放、装卸货物等提供便利。

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，乙方应立即整改，经甲方书面通知后30日内仍未整改的，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，进而保证租赁物无权属争议，不会因租赁物被抵押、被担保等任何原因招致第三方向乙方主张任何权利/利益，不会导致租赁物被查封、被限制使用，更不会影响乙方按本合同约定方式使用租赁物，进一步保证甲方经营管理所需的一切便利条件（包括但不限于营业执照办理、装修/改造备案/审批、广告牌悬挂/张贴、出入证/通行证/停车证办理等）。否则，乙方有权单方解除本合同并要求甲方承担违约责任。

2.2 甲方应确保租赁物楼板和墙体的防水性能优良，确保相关的制冷设施设备、消防设施设备、供水、电、气、网络等管道管线、楼梯、电梯等处于安全和适用状态，确保租赁物均符合国家法律、法规和有关主管部门在建筑、公安、消防、环保、卫生、安全生产、城管、人防等方面的要求并取得相关批准/备案文件，进一步保证不会因前述原因等非乙方原因致使乙方无法对仓库内乙方保管的资产进行投保、办理足额理赔。否则，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（原件备查，注：乙方对相关资料的审核并不免除甲方应承担的保证责任）:

（1）甲方营业执照、甲方授权代表身份证；

（2）租赁物产权证明；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；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）；如租赁物已抵押第三方的，甲方还有提供抵押登记文件，同时确保本合同期限内非经乙方同意不就租赁物增设抵押；

（3）租赁物消防备案文件或验收合格证明文件；

（4）租赁物及其附属设施设备的保险合同；

(5)租赁物冷藏冷冻食品贮存业务备案手续证明文件；

（6）租赁物的规划用途及实际用途证明文件，并保证租赁物用途符合合同约定及乙方要求。

甲方租赁物无上述相关资质证照或与乙方要求/用途不符的，乙方有权要求甲方提供同等标准要求的仓库及附属设施设备，不能提供的，乙方有权立即单方解除本合同并要求甲方支付合同解除前3个月租赁费的违约金及赔偿乙方遭受的损失。

2.4 乙方所使用的甲方仓库，其房产税、土地使用税等应当由甲方承担的税费，由甲方自行承担并负责交纳。

2.5 甲方确认，乙方使用行为不附带乙方在租赁物所在地工商登记注册落户交税义务，如出现该种情形，甲方负责予以解决。但如因此导致乙方无法使用租赁物的，乙方有权单方解除本合同并要求甲方承担违约责任。

**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，如双方约定的交付日早于计租日的，交付日至计租日的期间为免租使用期间，乙方仅承担水电费等费用。

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15日或虽未超过15日但已严重影响乙方正常经营活动的，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系统和设施（包括但不限于电、气、机械、防火、通风、供水、上下水管道和照明、供暖等设备设施）以及月台门、月台调整板等均具有良好的运行条件并且符合有关法律法规及规章规范的要求；

（2）租赁物的外部环境（指租赁物坐落地段及其地质条件、周边环境）和内部环境（指其设计、使用的建筑材料及设备等）符合有关法律法规及规章规范的要求；

（3）甲方已经将租赁物项目完全腾空并使其处于清洁可用状态；

（4）租赁物拥有建设阶段所需的土地使用证、建设用地规划许可证、项目批复文件、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等文件，并确保其交付的租赁物建设与使用符合有关法律法规及规章政策的要求；

（5）租赁物已完成消防验收备案或取得验收合格意见，并保证租赁物及所属园区消防报验内容与实际交付状况一致；

（6）仓库温度稳定，维持在表一约定的温度范围内，并满足本合同附件二《交付标准》。

4.4 甲方应在交付日前按照以上要求及《交付标准》逐一核对租赁物及其配套设施设备等进行检测、检验，确保其状态全部符合合同约定，对于不符合的，甲方应自负费用予以整改和处理，并保证在交付日前达到要求，如无法在交付日达到要求的，甲方应立即通知乙方并预告延期交付期限。注：上述要求及《交付标准》并非乙方对租赁物的定制需求，无论双方最终是否合作以及如何合作或是否提前终止合作，乙方均无义务承担甲方为此付出的任何费用和损失。

4.5 双方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但乙方认为整改不影响其接收使用的（简称“让步接收”）,双方授权人员在签署《交接单》时注明需要甲方整改的内容，甲方应按乙方要求的时间完成整改（如甲方未按时完成整改的，乙方有权自行委托第三方施工以达到双方约定要求，相关费用由甲方承担）；对于不符合交付约定且乙方不能让步接收的，甲方应先行整改再行交付，并预告延期交付期限。

4.6《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, 则双方应以《交接单》确认的事项作为标准。

**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）。

注：如乙方在本合同有效期内的特定时间段，有临时租赁物业需求的，临时租赁物业的费用标准不得高于本合同约定的租赁费标准。

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【 】个工作日内完成审核并在审核无误后【 】个工作日内向甲方支付租赁费。

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** 。

5.2.2 如由乙方承担水、电、供暖、燃气费，甲方应为乙方独立挂表计算用量。乙方按当地物价部门核准的收费标准按月向甲方交纳，并在甲方向乙方提供租赁费内容的等额有效增值税专用发票后7个工作日内支付。如由乙方直接向供应部门缴纳费用的，则由乙方自行向收取部门索取发票。

5.3 除本合同所明示的费用外，乙方无需向甲方支付其他任何费用。

5.4 乙方向甲方支付费用的方式为通过对公账户进行银行转账，甲方收款银行账号如下:

账户名:

开户行:

账 号：

甲方保证以上信息真实准确，如有变更，应提前10个工作日书面通知乙方，否则因此引起的延期付款或无法转账，乙方不承担任何责任。

**第六条 押金**

6.1 乙方应向甲方支付押金 元（大写： 元整）。甲方应在乙方支付押金前预先开具押金收据并与第一期租赁费发票一并提供乙方，乙方在收到收据后与第一期租赁同时向甲方支付。

6.2 押金仅用于担保乙方按约返还租赁物，甲方不得以任何理由扣罚押金。本合同终止后，甲方应当在乙方按约返还房屋并付清租金及前述约定的其他费用后5日内全额无息退还押金。

**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，乙方有权根据自身经营需要对房屋进行装修装饰，有权对内墙及设施设备喷涂/粘贴标识、广告等，但若乙方需对房屋的主体结构进行改造的，应向甲方提交具体改造方案，待甲方及相关部门审定同意后方可进行改造，甲方应在7日内审定完毕并书面答复乙方，逾期答复的，视为甲方同意乙方改造方案。

7.2 甲方应为乙方的装修、改造等提供便利（包括但不限于提供租赁物图纸、给乙方的施工提供必要的条件等）。如改造或装修需政府相关部门审批或备案的，甲方应配合乙方办理相关手续（含现场办理）。

7.3 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；对于不便拆除或者拆除会影响租赁物价值的添加物，可归甲方所有；对于装修、改造以及合理使用的部分（包括但不限于地钉孔、膨胀螺栓、照明灯、地漆、墙漆、布线等），乙方无须予以恢复，以使用后的现状返还。

7.4 若因甲方过错致使合同提前终止的，甲方应当对乙方的装修进行补偿，补偿金额为乙方投入的装修装饰折旧后的剩余价值（装修装饰合理使用期限一般为五年，计算折旧价值时按照该期限平均折算剩余时间对应的价值）。

7.5 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。本合终止时，乙方有权将业务设施拆除，但非经甲方书面同意，乙方不得破坏仓库内墙或其他设施。双方确认前述平台或阁楼式货架等在任何情况下不得计入计费面积。

7.6 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；若出现第三方主张租赁房屋外立面所有权或使用权，或者出现任何第三方的行为影响乙方使用外立面的，甲方应负责解决。若因甲方过错致使合同提前终止的，甲方应当对乙方的广告投入进行补偿（补偿金额为剩余广告期限对应的价值；无广告期限或者广告期限不明的，按三年计）。

**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，包括但不限于主体结构（包括但不限于房顶、墙体、地基、楼梯等）、原有消防系统（包括管路及器材）、原有电力系统、外部及内部照明系统、租赁物内其他原有设施（包括但不限于卸货台、卸货台的缓冲块、升降板或升降平台、装卸区、租赁物门、管道、水管及污水管直至公共连接口的部分、入口、门或升降门、天花板、窗、内墙、隔离墙内侧、入口以及供热、通风和空调系统），甲方应定期（至少每月一次）及不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。如因非乙方人为原因（包括但不限于质量、第三方过错、自然损耗、老化、正常作业等）导致损坏的，由甲方承担维修义务并承担相应费用，如导致乙方或第三方受到损失的，甲方应予以足额赔偿。但如损坏是由乙方人为原因造成的，则甲方维修费用经乙方书面确认后，由乙方承担。

8.2 甲方提供7\*24小时维修服务，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24个小时内到达现场并予以维修完毕；如无法在前述时间内维修完毕的，甲方应立即将问题和修复方案等书面通知乙方。甲方维修时，应采取安全防范措施并制定应急方案（特别是停电处理的应急方案，并保证停电处理的应在2小时内恢复通电），保障人员及财产安全，并为由此导致的人身及财产损害承担全部的法律责任。若甲方拒不维修或逾期未完成维修或相同问题经维修三次仍继续出现问题的，乙方可聘请第三方代为维修，相关费用由甲方承担，合同期内，如出现三次及以上前述情形的或虽未达三次但已影响乙方正常经营的，乙方有权单方解除合同并要求甲方承担违约责任。

8.3 甲方负责对合同项下制冷设施设备的运行管理和维修保养工作，制定年度维护保养计划，记录日常维修保养记录，并在乙方提出需求时立即提供计划及记录。因制冷设施设备故障导致乙方货物损失的，甲方应赔偿因此造成的乙方损失（包括货价、因此导致的第三方违约金、赔偿金等合理费用），甲方拒不赔偿或赔偿不足额的，乙方有权单方解除合同并要求甲方承担违约责任。

8.4 甲方对制冷设施设备的的日常维护保养应提前2日告知乙方；应急操作、应急维修的，应在开始前通报乙方现场负责人(特别紧急的，应在处理当日书面通报乙方)，并说明操作所需时长，超期应再次提前告知乙方。甲方应对维护维修和应急处置过程如实进行记录，并在任务结束后及时将记录的复印件交给乙方保存。如因甲方未按约定提前通知，对造成乙方损失的，甲方负责赔偿。

8.5 因房屋或制冷设施设备或其他影响乙方正常经营的设施设备无法正常使用连续达8小时的，每8小时折算为1天，乙方可选择相应减少支付仓库租赁费或相应免租延长合同期限。如合同期内出现三次及以上前述情形的或虽未达三次但已影响乙方正常经营的，乙方有权单方解除合同并要求甲方承担违约责任。

8.6 甲方的维修行为应仅限于维修目的，如需进入乙方租赁物的，应遵守乙方的管理制度，不得未经乙方事先书面许可到维修区域以外的租赁物内活动，更不得对乙方租赁物进行拍照、录影等。

8.7 合同期限内，如按照有关法律法规的强制性规定，需要对租赁物建筑系统或消防设施等加以增建、改进或改动的，由甲方负责，相关费用由甲方承担。甲方应在不影响租赁物基本功能及乙方正常使用的前提下进行，乙方应为甲方提供相应的工作便利。

**第九条 日常管理**

9.1 甲方应负责租赁物所在园区的安全管理工作，包括但不限于治安、刑事犯罪、消防、交通等方面的防范与管理。甲方应在园区内24小时不间断巡逻，且巡逻范围须覆盖乙方租赁物周边，甲方确保围墙及安全监控设施符合国家法律法规规定且正常无损坏（包括但不限于安装位置、监控范围、监控记录留存时限等）。乙方有权根据需要随时调阅租赁物内外相关的监控记录。

9.2 甲方应定期（至少每月一次）检查及维护租赁物的照明、电气线路、制冷设施设备、给排水系统及通风系统，及时消除安全隐患。

9.3 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，冷库运行温度稳定、达标后，须乙方签字确认，确认文件双方各留一份。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，乙方有需要时，甲方应如实免费提供。如因甲方提供的冷库温度达不到约定要求(以制冷机房原始温度记录为依据，如甲方不能提供记录或记录设备失效的，则以乙方现场设备的监测记录为准)，乙方有权解除合同。如因此影响乙方货物质量、外观等造成损失的，甲方负责赔偿。

9.4 甲方负责垃圾废物的清运处理，甲方应保证园区内环境整洁、卫生，无卫生死角及脏乱差情况，垃圾废物有固定堆放地点及封闭容器。定期自行或组织乙方清理园区内老鼠、蟑螂、白蚁、白蛾等害虫，甲方应承担相应清理费用，以确保租赁物符合乙方用途。

9.5 甲方应保证园区内道路以及园区与城市道路对接路段的顺畅，并负责车辆停放安全。如遇园区及周边城市道路因道路施工、市政施工、管线施工等原因影响乙方正常通行、使用事项时，应提前3天通知乙方，如因此造成乙方无法正常运营达到3天的，乙方有权终止合同。

9.6 甲方保证乙方、乙方客户、乙方承包商等可每周7天，每天24小时随时出入租赁物项目及园区，不受节假日、甲方、甲方合作商、甲方供应商、甲方维修商等限制，但乙方、乙方客户、乙方承包商不得影响甲方正常工作。

9.7 甲方无权要求乙方提供出入库货物清单，无权非经乙方允许而进入租赁房屋内，无权对乙方租赁物内在区域进行拍照、录像。

9.8 仓储服务期限内，甲方不得在未经乙方许可的情况下擅自在租赁物及装卸作业区搭建、增设任何建筑物、构造物及任何设施、设备。

9.9 甲方保证乙方的水电气及网络供应无障碍，不得采取停水、电、气、网络、围堵、限制通行等阻碍乙方正常经营的行为。因相关供应部门原因导致水、电、气、网络中断的，甲方应在接相关部门通知后2小时内告知乙方并协助解决。在停电的情况下，甲方有义务在10分钟内提供免费发电服务，直至恢复正常供电，或承担乙方自行发电的费用。

9.10 甲方应保证租赁物所在园区的排水系统正常，如发生因排水系统原因导致乙方及乙方客户货物受损、设备损坏、人身伤害等情形的，由甲方负责向乙方赔偿一切损失；如发生因排水系统原因导致乙方无法正常开展业务运营的，乙方有权单方解除合同并要求甲方承担违约责任。

9.11 甲方及其员工、合作商、承包人、关联公司等不得以因任何原因封门、限制出入租赁物、限制出入园区、设置障碍物等任何形式干涉乙方对租赁物的正常使用及乙方的运营管理，也不得未经乙方事先书面同意进入租赁物，否则，乙方有权单方解除合同并要求甲方承担违约责任。

9.12 甲方应对租赁物及附属设施进行投保并承担租赁物及附属设施导致的一切风险和责任，保险费由甲方承担；发生责任事件、行为等后，甲方不得以未获理赔或未获足额赔而迟延、拒绝履行其对于乙方的赔偿、违约等责任。

9.13 甲方负责协调租赁物周边相关单位（如物业公司、居委会、村委会等）及个人，保证乙方及乙方合作商正常运营。如库房周边环境发生非乙方原因导致的环境恶化，甲方需于3日内协调改善，如不能改善且导致乙方无法正常开展业务运营的，乙方有权单方解除合同并要求甲方承担违约责任。

9.14 发生上述情形之外的其他情形影响乙方正常使用租赁物、影响乙方正常经营的，甲方应积极解决问题，避免对乙方造成损失。

**第十条 消防安全**

10.1 甲方确保园区整体及租赁物消防等级不低于丙二类，且通过消防验收，并应在租赁物交付时向乙方提供由政府相关部门出具的消防验收合格文件，否则，乙方有权拒绝接收租赁物。

10.2 甲方负有租赁物所在园区的防火责任与检查义务，制定园区消防安全管理制度、灭火和应急疏散预案，并定期组织防火检查、消防安全宣传教育培训、灭火和应急疏散演练，负责对园区消防设施、器材和消防安全标志定期进行全面检测、检验、维修和更换，确保完好有效并能够随时启用，确保园区内甲方服务人员已通过专业的岗前消防安全培训，确保园区内物品放置有序（易燃易爆物、有毒有害物依照相关规定摆放），确保疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，确保监控设施24小时开启监控并记录，做到发生危险能够及时报警。

10.3 如园区内或租赁物内外涉及消防与安全检查有关的相关事宜，甲方负责与安监局、消防部门等相关部门协调，并保证不会因消防问题致使乙方被要求“限期整改”，如乙方被要求“限期整改”的，甲方应负责解决和整改并承担相关费用。如因此影响乙方正常运营的，乙方有权单方解除合同并要求甲方承担违约责任。

10.4 为配合甲方做好消防工作，租赁期间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。

10.5 甲方提供消防设施（库内灭火器除外），乙方不得将相关消防设施用作其它用途。

**第十一条 转租**

11.1 本合同有效期内，乙方可将租赁物全部或部分提供乙方关联公司使用，但乙方应就其关联公司的行为承担连带责任。

11.2 乙方可在乙方合法经营的范围内储存、保管乙方、乙方关联公司、乙方合作商的商品、物品，而不视为乙方转租或转让使用。

11.3 除11.1、11.2条约定外，乙方将租赁物转让他方使用或转租的，应事先书面通知甲方，并就次承租人的行为承担连带责任。

**第十二条 拆迁或征收**

12.1 在本合同签署时，甲方确认未收到相关部门对租赁物及附属土地的拆迁或征收通知。

12.2 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，甲方应自接到通知之时起24小时内通知乙方，并给予乙方不少于60日腾房期，腾房期内租金减半收取，如有关部门给予拆迁或征收处理时间少于腾房期的，甲方配合乙方在政府给予的时限内完成腾房、搬迁。

12.3 乙方有权要求与甲方共同参与相关部门的拆迁补偿谈判，就因此而补偿乙方的部分，应全部归乙方所有，如赔偿金额不足以弥补乙方损失的，甲方予以补足，该等损失包括但不限于乙方另行寻找库房的费用、重新寻找使用同等库房与现有库房的租金差价、搬迁费、装饰装修剩余价值以及其他合理费用，但补偿数额以甲方取得的补偿金为限。

**第十三条 租赁物返还**

13.1 因本合同期满、提前终止、租赁物严重损毁或不可抗力等原因导致乙方不再、不能、不需使用租赁物的，双方应办理租赁物返还交接手续。返还交接手续包括但不限于乙方腾房、基本卫生清洁、返还钥匙、双方一同检查租赁物状况并按约定确定是否由乙方予以维修、恢复原状等。

13.2 无论何种原因导致租赁物返还的，乙方不对正常使用租赁物产生的损耗承担维修或修复责任，乙方仅需返还正常使用后满足甲方另向其他人出租的正常状态的租赁物，甲方交付租赁物时《交接单》有约定的，从其约定。

13.3 双方应及时办理租赁物返还交接手续并签署《返还交接单》。如存在乙方应承担租赁物的维修或修复责任的，该等责任不影响双方办理返还交接手续并签署《返还交接单》，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，乙方可选择自行维修、修复或向甲方支付合理维修、修复费用。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。在任何情况下，维修期间不视为乙方使用或逾期占用库房，乙方无需就维修期间另行向甲方支付租赁费、物业管理费、水电费等相关费用。

13.4 任一方不得无故拖延、拒绝办理返还交接手续，且不得阻挠、干扰另一方搬离货物、办理返还交接手续。如甲方不予以配合交接确认的，则以乙方实际返还的标准为准，且甲方不得据此要求乙方继续支付租赁费等相关费用，不得要求乙方承担租赁物此后的损毁灭失责任。

13.5 如乙方迟延返还租赁物的，应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。

13.6 特殊情形下的租赁物返还：

（1）不可抗力导致租赁物全部或部分损毁的，乙方对损毁互不承担法律责任，并按不可抗力发生后的既定状态办理返还；

（2）由于乙方原因导致租赁物全部或部分损毁的，双方应首先寻求保险公司的理赔，对于无法获赔部分，由乙方负责维修,如难以维修或维修费用高于待修租赁物价值的，由乙方合理补偿甲方差额，在此情况下，双方不需就维修以外的损毁租赁物办理返还；由于甲原因导致租赁物全部或部分损毁的，甲方应赔偿因此导致的乙方损失，同时，乙方仅返还未损毁部分的租赁物。

**第十四条 违约责任**

14.1 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客户及其他第三方的赔偿金、违约金、诉讼费、仲裁费、鉴定费、公证费、保全费、律师费、差旅费、误工费、装卸及运输费、装修及广告费剩余价值等合理费用。

14.2 乙方未按合同约定支付租金的，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，逾期交付超过15日的，乙方有权单方解除合同并要求甲方承担损失。

14.3 甲方未按约定履行维修义务的，应向乙方支付壹万元/次的违约金。经乙方书面催告后仍未履行维修义务或未补救至正常履约状态的，乙方有权单方解除合同并要求甲方承担损失。

14.4 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。

14.5 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。

14.6 若因甲方提供的租赁物存在质量瑕疵或安全隐患，或者因甲方未及时履行约定维修义务等甲方原因造成乙方、乙方工作人员、乙方客户的人身、财产损失的，甲方应承担赔偿责任。

14.7 甲方认可，乙方作为服务性经营企业，其储存、保管于租赁物内的物资（包括但不限于货架、办公设施设备、运营设施设备、货品/物品等）为乙方正常经营所需的核心要素及重要因素，物资的正常流动对乙方具有极高价值，相关物资并非乙方履行本合同义务的担保物，不论出于何种理由何种情形, 甲方均不得采取妨碍/阻挠乙方将乙方物资搬出/转移、扣押/留置乙方物资、停止供应水、电、封堵园门/道路、强行上锁等妨碍措施影响乙方的正常运营及退租交接的搬迁，如有违反，甲方应立即停止、立即整改，并按被扣物资当地市场售价的50% /天向乙方支付违约金，若因此导致乙方客户解约，甲方还应赔偿乙方预期利益损失。

14.8 甲方库房所属地区发生严重恐怖袭击、示威游行等社会异常事件，导致乙方不能正常使用租赁物的，乙方有权单方解除合同且不承担任何违约责任，但甲方有权要求支付乙方已使用但尚未支付的费用。

14.9 甲方需向乙方支付违约金、赔偿金的，乙方有权从应付甲方的费用予以扣除。

14.10 乙方按本合同约定或双方协商一致提前解除本合同的，甲方应按【 3 】个月仓库租赁费标准向乙方支付违约金并应退还乙方已交而未使用期间的仓库租赁费及押金，违约金不足以弥补乙方损失的，乙方有权追偿。

14.11 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。

**第十五条 不可抗力**

15.1 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。

15.2 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。

15.3 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。

**第十六条 合同终止**

16.1 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。

16.2 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日内仍未补救至正常履约状态的，守约方有权解除本合同并要求对方承担违约责任。

16.3 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。

**16.4 甲方充分理解乙方运营中存在的不确定性，如因乙方运营原因须提前终止合同的，甲方同意：乙方经提前3个月书面通知甲方的，可无责终止合同；乙方不能提前3个月通知的，应按一个月租赁费用的标准向甲方支付违约金。**

**第十七条 法律适用和争议解决**

17.1 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。

17.2 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。

17.3 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。

17.4 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.

**第十八条 其他事项**

18.1 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。

18.2 本租赁合同如需备案，由甲方负责并承担相关费用。

18.3 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。

18.4 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。

18.5 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：**