**库区租赁合同**

合同编号：

甲方（出租方）：惠州市联和冷冻仓储运输有限公司

法定代表人：

地址：

乙方（承租方）：

法定代表人：

地址：

甲方把位于惠州市江北惠州大道惠州火车站后面本公司内的仓库（以下统称租赁物业）出租给乙方使用。依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定，甲、乙双方本着平等自愿、互惠互利的原则，经双方协商一致，就甲方将上述仓库出租给乙方作 使用的事宜，订立本合同。

**第一条 租赁标的、租赁用途及交付时间**

1.甲方出租之物业位于联和冷冻库区内， 。

2.租赁标的交付时间： 年 月 日。

 **第二条 租赁期限、租金标准、履约保证金及支付方式**

1.租赁期限： 年，自 年 月 日起至 年 月 日止，合同期满后，本合同自动终止。

2.租金标准：上述物业首年月租金为含税人民币 元整（￥： 元），租金每 年递增 %，具体租金明细如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 租 期 | 月租金标准（元） |
| 1 | 自 年 月 日起至 年 月 日期间 |  |
| 2 | 自 年 月 日起至 年 月 日期间 |  |
| 3 | 自 年 月 日起至 年 月 日止 |  |

3.租金按月结算，乙方应于每月5日前以银行转账方式向甲方缴交当月租金。乙方逾期缴交租金的，每逾期一天，乙方应按欠缴租金金额每日万分之三向甲方支付逾期付款违约金。

4.甲方每月收取乙方0.60元/平方米的物业管理费用，征收范围为租赁合同仓库面积 平方米，合计物业管理费用为人民币 元整/月（¥ 元/月），每月收取物业管理费用的时间和方式与租金一致。

5.承租方如发送货物需要使用专用线，需按承租面积比例共同承担铁路专用线维修费，专用线使用费由乙方承担，乙方自行办理相关业务，并做好铁路所规定消费、安全运输工作。

甲方指定收款银行账户：

公司账号名称：惠州市联和冷冻仓储运输有限公司

公司银行账号：44001718736050507650

公司开户银行：建行惠州宏益公馆支行

6.履约保证金：

履约保证金：乙方应于本合同签订后 天内向甲方缴交履约保证金人民币 元整（￥： 元），履约保证金不得用于抵扣租金。合同期满后，在乙方缴清应缴的所有费用并交还经甲方验收合格的租赁物业且没有任何违约的情况下，甲方在十个工作日内将履约保证金（不计息）退还给乙方。

**第三条 租赁期间相关费用承担**

1.甲方所出租库区用电为商业用电，使用铁路供水，水电费的计费标准按照国家相关规定计费，租赁期内乙方水电费由甲方代收代付。

2.租赁期间的土地使用税（如有）、房产税（如有）由乙方承担。

**第四条**  **装修及附属设施管理、使用与维护**

1.租赁期间，经甲方书面同意，乙方可根据其经营需要对物业进行装修，但装修不得改变或影响仓库主体结构，乙方装修前应将装修方案报甲方审核同意，乙方装修应符合设计、消防要求，内面隔墙应全部采用轻型防火材料装修。甲方有权对乙方装修工程进行监管。如甲方发现乙方装修不符合双方确定的装修图纸、方案或发现存在安全隐患且乙方拒绝整改的，甲方有权要求乙方限期恢复原状，装修或改造所需各种费用由乙方自行承担。
 2.租赁期间，乙方应合理使用租赁物业及附属设备、设施，并承担物业及附属设备、设施的维修、维护责任。如因乙方管理、使用不当造成物业及附属设备设施损坏的，乙方应立即负责修复或作经济赔偿。若乙方拒不维修或赔偿，甲方有权代为维修，维修所需费用由乙方承担。因乙方过错延误维修而造成他人人身损害或财产损失的，由乙方负责赔偿。

3.乙方不得对租赁物业进行改建、搭建或者加建，否则，相应的行政后果由乙方自行承担，甲方有权要求乙方拆除，乙方拒不拆除的，甲方有权另行聘请第三方进行拆除，所产生的费用由乙方承担。甲方还有权解除合同，履约保证金不予退还。

4.物业因租赁所产生的的消防报建审批义务由乙方负责。

**第五条 乙方其它义务：**

1.乙方经营所需的一切证照由乙方自行办理。

2.乙方应依法经营，经营所发生的一切税费、债权债务、劳资纠纷等由乙方承担，与甲方无关。

3.乙方必须根据经营需要安装内部消防设施，并承担其费用。消防工程必须达到国家规定标准，并经有关政府职能部门验收合格后方能营业。

4.乙方不得利用租赁物业从事违法行为，乙方如有违法行为所产生的法律后果及法律责任由乙方承担，与甲方无关。

 5.乙方不得利用承租物业存放危险物品。

6.未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物业全部转租或部分分租给其他租户。

7.乙方有义务接受甲方或其他相关部门定期或不定期的监督和检查，并对甲方或其他相关部门提出的意见限期作出相应整改。

8.租赁期间，由乙方担任租赁物业安全责任人。乙方应认真履行安全管理职责，依法采取安全生产工作等各项措施，防范安全事故发生。如发生事故，由乙方自行承担相应的法律责任和经济赔偿责任，因此造成甲方或第三方经济损失的，乙方应予赔偿。

**第六条 违约责任**

1.甲方应确保租赁物业权属清楚，没有任何权属纠纷；如存在权属纠纷由甲方负责解决，因此造成乙方无法使用物业的，乙方有权解除合同。

2.乙方有下列行为之一的，甲方有权提前解除本租赁合同，收回租赁物业，乙方缴交的履约保证金不予退回，乙方对物业所作的装修及附属设施（包括但不限于室内固定装修、水电设施、空调管线、消防设施等）无偿归甲方所有，甲方有权向乙方追偿拖欠的租金及追究其违约责任：

（1）未经甲方同意，乙方擅自改变租赁用途的；

（2）乙方装修仓库主体结构，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

（3）乙方严重损坏仓库或附属设施，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

（4）乙方擅自对租赁物业进行搭建、加建、改建的；

（5）乙方擅自将租赁物业转租或分租给第三方的；

（6）乙方利用仓库进行违法或犯罪活动的，被政府相关职能部门查处或受到司法机关制裁的；

（7）乙方拖欠租金或者水电费用累计超过30日的。

3.除不可抗力（如政府行为或危房及其它不可抗拒因素需拆迁的），甲方无故提前收回租赁库区，应退还乙方已经支付尚未到期的租赁费用和合同保证金，同时向乙方支付一个月租赁费用的违约金。

4.租赁期间，除不可抗力外，乙方不得随意中途退租。乙方确需提前退租的，须提前三个月书面通知甲方并补偿甲方一个月租金。

**第七条 合同的变更、解除与终止**

1.租赁期间，经双方协商一致，可以变更或终止本合同；双方未能达成一致意见前，任何一方应继续履行本合同。

2.租赁期限届满，双方未续签合同的，本合同自然终止。

3.因政府建设需要需征收租赁物业的，以甲方通知解除的时间或政府指定的交付期限为合同终止期限，乙方应无条件配合并应在接到甲方通知后在限定时间内搬迁，双方互不承担违约责任。征收所得的各项补偿归甲方所有，包括搬迁费、装修补偿等各项补偿。

**第八条** **物业返还**

1.租赁期满或因乙方违约导致合同提前解除的，乙方应于租赁期满当天或甲方通知乙方解除（终止）合同之日起三天内将承租物业及附属设施设备（含水电、消防设施等）完好交还给甲方，乙方对物业所作的装修及添加的附属设备设施（包括但不限于室内固定装修、水电设施、空调管线、消防设施等）无偿归甲方所有。乙方逾期交还仓库的，逾期占用期间乙方应按1.2倍租金标准向甲方支付仓库占用费。

2.乙方交还租赁物业时应将仓库内的物品清空（包括垃圾等）；对未经甲方同意留存的物品，视为丢弃物，甲方有权自行处置或要求乙方清理，因此造成的清理费用等相关损失由乙方承担。

3.租赁期满前乙方如需续租，按国有资产出租的管理规定执行。

**第九条** 未尽事宜，双方可协商签订补充协议；补充协议与本合同具有同等法律效力。

**第十条 争议解决方式**

因履行本合同发生争议的，甲、乙双方应尽量协商解决； 协商不成的，任何一方可向租赁物业所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

**第十一条** 本合同附件为：1.租户安全责任承诺书；2.、租户进场交接清单；

3.乙方身份证复印件或营业执照复印件。

上述附件为本合同的组成部分，同具法律效力。

**第十二条** **合同的生效**

本合同一式四份，由甲方执二份，乙方执一份，惠州市公共资源交易中心惠城分中心执一份，本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效，具有同等法律效力。

（以下为签署栏，无正文）

甲方（签章）： 乙方（签章）：

法定代表人或授权代表： 法定代表人或授权代表：

签订日期： 年 月 日