

合同编号: JTLL-ZL-2023

石家庄市交投冷链物流有限公司 商铺租赁合同



甲 方: 石家庄市交投冷链物流有限公司

乙 方: 任京志

签订地点: 石家庄南三环 789 号冷链物流城市
集配中心项目招商中心

签订时间: 2023 年 9 月 6 日

甲方：石家庄市交投冷链物流有限公司

统一社会信用代码：91130100MABQ90GJ7R

法定代表人：肖东

单位地址：石家庄高新区方大科技园10号楼3层1143

乙方：任志

统一社会信用代码：132226197205075119

(身份证号码)

法定代表人：任志

住所：东苑城小区15-2-301

联系电话：13931993509

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，本着平等互利、协商一致的原则，签订本合同。

一、商铺的基本情况和使用

1.1 甲方将位于临时商铺（14区34号商铺；~~楼~~号商铺），面积30平方米，租赁给乙方合法经营使用。

1.2 乙方向甲方承诺经营业务为：蔬菜。

除此以外，乙方不得将商铺位置整体或部分用于或放任他人用于其它目的。

二、租赁期限及续租

2.1 租赁期限为一年，自2023年10月1日起至2024年10月31日（包含免租期）。其中免租期为2023年10月1日起至2023年10月31日，计租期为2023年11月1日起至

2024年10月31日。

2.2 租赁期满，甲方有权收回所租商铺，乙方应如期交还，乙方如继续使用，需提前两个月提出书面申请，租赁方式及租金标准双方另议。

三、租金、物业费等缴纳标准及缴纳方式

3.1 租金（含税）为 90 元/月/平方米，季度租金含税总价为：（大写人民币）捌仟叁佰元，（小写人民币）8300 元。（其中不含税金额 7431.19 元，增值税税率为 9%）。

乙方在签订合同之日起一次性缴纳一季度的租金，以后每季度最后一个月的 20 日至 30 日为租金缴纳期，乙方按甲方指定方式一次性缴纳下季度租金。

待正式交易市场交付后，选择续签合同三年及以上的，将在以上缴付租金（含税）的基础上，将 50% 的租金优惠返还至商户。未选择续签或者续签时间不足三年的，不予享受此项优惠。

3.2 物业管理收费标准为（含税）1.5 元/月/平方米。

乙方在签订合同后 3 日内一次性缴纳当年的物业管理费，以后每年 12 月 1 日至 15 日为物业费缴纳期，乙方按甲方指定方式一次性缴纳次年全年物业费。

3.3 排污费（含税）~~1.5~~ 元/月/平方米，年合计（大写人民币）元，（小写人民币）元。

3.4 水电暖等相关费用

3.4.1 本协议期间，乙方因经营所发生的水、电、暖等费用由乙方自行承担。

3.4.1.1 甲方为乙方统一安装独立电表，采取预存电费的方式充值用电，电费按照国家规定标准收取。乙方所充数额即将用完时，乙方有义务主动提前向甲方交纳电费予以充值，因乙方未及时充电费，断电后所引起的一切损失，与甲方无关。如若供电、供水部门上调价格，甲方有权相应进行价格调整。

3.4.1.2 甲方根据乙方租赁期间实际用水量按月收取水费，水费按当地政府规定标准收取。

3.4.1.3 暖气费、冷气费按政府规定收取。

3.4.2 停车费及市场货车进场费按照园区相关规定执行。

3.5 交款指定账户：

账户名称：石家庄市交投冷链物流有限公司

开户银行：中信银行石家庄广安大街支行

账号：8111801011001125499

3.6 甲方收到费用后，符合条件的向乙方提供收款收据或正式发票。

3.7 在租赁期间，乙方独自处理所租赁场所的诸如工商、税务、公安、消防、城管、环保等对外事务，并承担相关费用。由此造成的纠纷及损失均由乙方承担，甲方不承担任何责任。

四、履约保证金

4.1 为保证本协议的履行，乙方向甲方交纳履约保证金（即押金）5000 元（大写：伍仟圆整）（由报名意向金划转）。

4.2 履约保证金待本合同履行终结且双方不存在任何争议、乙方无任何违约/违法行为，甲方在合同终止或解除之日起 10 个工作日内无息退还。

4.3 租赁期内乙方出现拖欠租金、违约违法或对甲方合法权益造成损害等行为,乙方应承担向甲方交纳租金、违约金或赔偿金的违约责任,若乙方逾期不交,甲方有权从乙方履约保证金中扣除(不足部分甲方有权要求乙方继续支付)。若乙方收到甲方通知三日内仍不予缴纳,乙方构成对甲方的根本性违约,甲方有权单方解除本合同,产生的一切损失由乙方承担。

五、市场经营要求

5.1 为了本市场的稳定发展及安全生产,乙方必须服从甲方的统一管理,遵守国家法律法规,以及市场各项管理制度。

5.2 乙方必须办理与经营活动相关的许可手续后,方可从事经营活动,并按时缴纳相关费用。未经甲方书面允许,乙方不得私自经营与经营范围不符的产品。一经发现,视乙方构成违约。

5.3 乙方承诺遵守国家相关法律法规,合法合规经营,自觉维护市场良好信誉。不搞侵权以及不正当竞争,不欺行霸市,如违反以上规定在市场内外造成不良影响及后果,乙方承担一切责任并赔偿甲方为消除不良影响所支付的全部费用。

5.4 乙方可以对租赁的场地进行二次装修,经营场地装修方案须符合建筑规范以及消防要求,并在取得甲方书面同意后方可实施;在乙方租赁到期前如双方不再继续合作的,乙方须将该铺位恢复原状,无法拆除的设施设备,归甲方无偿所有,甲方不对乙方的装饰装修物进行补偿。

同时,未经甲方书面同意,严禁改变建筑结构、消防等配套设施设备,严禁私自拆改承重墙、柱、梁等,如发生上述行为,视为乙方违约,甲方有权单方解除合同,要求乙方退出市场,剩

余租金及履约保证金不予退还,并有权要求乙方赔偿损失。

5.5 乙方需自建冷库的,应报甲方批准同意并在规定场所、规定时间内完工,制冷设备功率不得超过5KW。冷库必须符合国家食品安全、消防等相关法律法规规定,相关手续由乙方自行办理。

5.6 乙方应当在承租的商铺内显著位置悬挂营业执照、税务登记证以及其它行政部门要求必须公示的资质证件,如有加工的必须在进入市场经营前到市场管理部予以登记报备。严禁加工国家禁止以及违反食品法的食品,不得存放危险品及国家明文规定的非法之物品,由此给甲方带来的影响或损失由乙方全部承担。

5.7 乙方不得擅自将租用甲方的商铺、场地、库房等转租或以任何方式交由第三人使用,一经发现甲方有权立即单方解除本合同,终止乙方在本市场的所有经营权,不予返还包括但不限于履约保证金以及剩余租金等。

5.8 市场内实行门前三包,乙方负责本经营区域门口2米内的清洁卫生,做到无垃圾杂物污水,经营设摊不超出划线范围,货物摆放整齐有序,不得乱设摊点、在墙上乱写乱画张贴广告。

5.9 乙方经营的商品必须遵守相关法律法规,乙方在经营中应严格履行下列职责:

- (1)严格执行进货检查验收制度;
- (2)经营商品须保持商品原有质量,具备正规合法的资质、进货渠道、运输渠道、经营渠道等;
- (3)保证销售的商品标识符合国家质量技术监督与预发的“产品标识标注规定”及其他相关规定等;
- (4)不得销售“三无”产品;

(5)不得销售国家明令禁售、淘汰及假冒伪劣产品等;

因食品安全问题,导致产生的停业整顿、查封货物等一切损失由乙方自行承担。同时因此给甲方带来的名誉损害及其他损失乙方应当承担赔偿责任。

5.10 为保障市场内整体商业氛围和保障其他经营者的共同权益,乙方必须保证承租商铺(冷库)一直处于经营状态,不得私自停业。甲方有权对此进行监督,乙方无故停业超过15日的,视为乙方根本性违约,甲方有权单方解除本协议,乙方交纳的全部费用作为违约金赔偿给甲方。

六、甲方的权利和义务

6.1 甲方有权按国家有关法律法规、行业政策、市场管理相关制度对乙方经营行为进行监管。

6.2 甲方保证所出租区域内的商铺、库房、办公场地及配套设施设备完好并能够正常使用,满足乙方经营需要。同时负责市场内公共区域的卫生保洁、秩序维护以及消防安全宣传和消防监督管理。

6.3 在合同履行期限内,甲方有权根据发展需要,统一调整业态规划等整体布局,乙方应无条件服从甲方安排。

6.4 乙方侵犯消费者合法权益,甲方有权要求乙方在规定的期限内给予消费者赔付,相关责任由乙方承担。因乙方不遵守管理规定造成恶劣影响,甲方有权立即单方解除本合同,扣除剩余租金及履约保证金,并保留进一步追究的权利,同时清退该商户,永久不得在本市场和交投集团内的任何市场从事各项商业活动。

6.5 甲方有权定期对商铺进行检查、维护。经甲方同意由乙方

自行建设的服务设施,在合同终止、解除租赁合同时,乙方应当恢复原状,无法拆除部分归甲方无偿所有。

如乙方违法违规在租赁物上进行了装饰装修或建设,给甲方造成损失的,乙方应进行赔偿;乙方对装饰装修及建设进行的投入,由其自行承担,无论何种原因导致合同解除或终止,甲方均不对乙方的投入进行补偿。

6.6 乙方在申办营业执照、税务登记证和各类经营许可证的过程中,甲方可提供必要的协助,并建立管理档案。

6.7 甲方应积极听取乙方对市场经营上的建议,如确实有利本市场的发展,甲方将会积极采纳。

6.8 凡经市场检测中心检测出的不合格产品,甲方有权配合市场监管部门进行取样,由市场监管部门进行无害化处理。

七、乙方的权利和义务

7.1 租赁期间,乙方享有该商铺的使用权,享受甲方市场提供的各项相关政策及服务。严格遵守公安、消防、工商、税务、卫生、防疫、计量等有关规定,在许可范围内合法开展经营活动。如因产权或其他原因导致无法办理证照等手续的,由乙方自行解决,乙方自愿承担此风险。

7.2 乙方应保证经营产品质量,符合相关检测合格标准,因乙方经营产品质量问题引起的纠纷责任,由乙方承担;如对甲方造成损失,乙方应当承担赔偿责任。

7.3 租赁期内,如在租赁档口、冷库、摊位、仓库办理了营业执照,乙方不得出租、转让、转借、出卖自身的营业执照。本租赁期满,如乙方不再续约,营业执照注册地址必须在五日内迁出

甲方市场，工商变更登记手续完成后方能办理相关退费手续。

7.4 租赁期间，乙方应按时向甲方缴纳规定的各项费用。如未按时缴纳的，从未按时缴纳之日起，按日加收所欠费用千分之五的违约金。

7.5 甲方因市场需要进行品种和区域规划调整时，乙方须无条件服从。如政府相关部门要求或不可抗力因素而导致乙方经营行为中断的，乙方应当积极配合相关工作。

7.6 乙方经营该商铺时所产生的费用包括投资成本、水电暖费、经营服务费、装修、税费及债务等费用，均由乙方自行承担。

7.7 乙方须加强对家人以及员工的安全教育，乙方雇佣的员工，其劳动关系隶属乙方，双方或与第三方产生的纠纷及事故，由乙方全面负责，与甲方无关。

7.8 不得将儿童带入档口、冷库、摊位、仓库内，租赁区域严禁住宿，否则出现任何问题，甲方概不负责。乙方不得将家畜家禽、宠物等带入经营区，否则，甲方有权予以处罚、查扣，情节严重者将送至有关部门处理。

7.9 乙方负责该房屋的安全管理，不得在租用区域内使用炉火和功率超过甲方规定标准的大容量电器，不得使用液化气罐，不得违规开展经营磅秤租赁业务。因乙方原因造成的盗窃、火灾等其他相关安全事故自行承担，如对甲方的房屋及设备、附属设施造成损害的，乙方应负责维修并赔偿损失，甲方不承担任何连带责任。

7.10 未经甲方书面同意，乙方在市场内不得私拉电线水管，做到安全用水用电，安全经营，如因违反相关规定引发的安全事

故由乙方负全部责任。

7.11 在租赁期内，除房屋结构包括墙、顶等大修项目由甲方负责外(乙方使用不当除外)，其它如房屋门、窗、水、电等附属设施、基础设施及乙方装修装饰部分等均由乙方负责维修，并由乙方自行承担修缮费用。

7.12 严格遵守甲方制定的市场安全防火规定，乙方必须按规定配置相应的消防器材，维护经营场所消防设施，并接受甲方的监督检查。甲方有权随时检查乙方安全防火情况，对甲方查出的安全隐患，乙方必须无条件地加以整改。如因乙方不接受检查，甲方管理人员有权当场停止其经营。乙方承担因火患而引发的全部责任，甲方不承担任何连带责任。

7.13 乙方人员严禁在租赁档口、冷库、摊位、仓库内赌博、酗酒滋事、打架斗殴等任何能对甲方或市场其他租户造成损害或引起消极影响的活动，否则须接受市场相关规定的处罚，情节严重的甲方有权单方解除本合同，将乙方逐出市场。在经营当中严禁与客户或其他商户发生冲突，由此发生的事故及乙方因管理不善造成的其他损失，均由乙方自行负责。对损害甲方形象的行为，甲方有权根据实际情况对乙方进行处理。

7.14 甲方举办重大活动需临时使用档口、冷库、摊位、仓库时，乙方应积极配合活动顺利进行，积极参加市场组织的各项活动。如遇甲方进行经营布局区域调整，乙方应积极配合。

7.15 本合同涉及的所有乙方应该向甲方缴纳的款项，均需以乙方名义汇入甲方指定账户，甲方收到款项后向乙方提供收款收据或正式发票，如果不是以乙方名义汇入甲方指定账户，甲方有

权力不提供收款收据或正式发票。

八、违约责任

8.1 租赁期内,如因乙方自身原因申请退租的,须提前1个月书面向甲方申请,经甲方书面同意后,双方签订解除协议,甲方有权依据本合同的相关条款向乙方收取违约金,并且不退还已缴纳租金。

8.2 乙方有下列情形之一的,甲方有权单方解除合同,乙方除按合同约定应支付违约金外,甲方有权扣除所有履约保证金,剩余租金不予退还,同时乙方应按甲方要求退出市场:

(1) 在合同期内,无正当理由连续15天未正常经营的。

(2) 逾期十日未向甲方缴纳各项费用或甲方代第三方收取的应付费用(费用包括但不限于租金、履约保证金、税费、水电暖费等各项合同约定的应付费用)的。

(3) 扰乱或影响他人及市场的行为,包括但不限于无照经营,制售假冒伪劣商品,欺行霸市,垄断货源,价格欺诈,哄抬物价,恶意扰乱市场秩序,威胁场内人员人身或财产安全,吵架斗殴、寻衅滋事,不服从甲方管理和检查的。

(4) 销售假冒伪劣商品或国家明令禁售商品或其他来源不明、不合法商品的。

(5) 乙方在租期内被吊销或被注销营业执照、因食品安全等触犯法律法规被行政机关处罚以及因非法经营等被追究刑事责任的。

(6) 未经甲方书面允许,私自改变铺位建筑结构、消防设施、功能布局;或未经甲方书面允许,私自变更经营品类的。

(7) 除上述情形外,违反合同其他约定,经甲方催告乙方,乙方仍不改正或无法改正的。甲方有权根据市场经营相关情况以及业态分布对市场相关业态进行调整,乙方应无条件服从,未按约定接受调整的视为根本违约,甲方有权单方解除本合同。

8.3 甲方因变更经营场所的用途或有非甲方原因的政府政策变动、甲方内部政策变动等客观情况的,甲方可提前三十日通知乙方单方解除合同,解除通知到达之日起合同即解除,相关事宜协商解决。

8.4 乙方在合同期满未能续约或因合同解除等原因终止的,乙方必须在合同期满之日或合同终止之日起三日内将租赁场所和配套设施恢复原状交还甲方。乙方逾期交还的,甲方可以采取必要措施强制收回,逾期未撤出经营场地的,乙方物品、商品、设备设施,甲方有权自行处置,由此造成的保管费、恢复原状的费用等有关损失均由乙方承担。每逾期一天,按照7.4中的计算标准计算违约金。

8.5 乙方违约的,除应按合同约定向甲方赔偿损失外,还应当向甲方支付甲方实现相关权利而产生的费用(包括但不限于诉讼费、保全费、保全担保费、保全担保保险费、律师费、调查取证费、鉴定费、交通费等)。

九、争议解决办法

本合同履行过程中发生的一切争议,由双方协商解决;协商未果时,向租赁物所在地人民法院提起诉讼。

十、其他

(一) 甲乙双方在合同签订之时已完全理解协议内容,并清

楚知悉自己的权利义务。

(二) 双方当事人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效, 视为有效送达地址, 可作为双方送达文件及法院、仲裁机构送达法律文书使用。任何根据本合同发出的文件, 均应当采用书面形式, 以邮政快递、邮寄挂号信、邮件等方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的, 应当自变更之日起5日内书面通知其他当事人。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的, 对方当事人按照约定的通讯地址进行送达的, 视为有效送达。

(三) 本合同自双方签字或盖章之日起生效, 本合同一式叁份, 甲方两份、乙方一份, 各份合同均具同等法律效力。

(四) 甲方出具的相关管理规定、通知、告知书、经营商户管理手册等文件均作为本合同的附件, 与本合同具同等法律效力。

甲方(签章): 石家庄市交投冷链

物流有限公司

乙方(签章或签字): 肖东

法定代表人:

法定代表人:

