

租赁合同

11/22/2023



目 录

第 1 条	租赁冷库情况	2
第 2 条	租赁期限	2
第 3 条	租金	2
第 4 条	租赁押金	3
第 5 条	其他费用	4
第 6 条	冷库库区的用途	4
第 7 条	入库	5
第 8 条	冷库温度	5
第 9 条	食品安全	6
第 10 条	改造及装修	6
第 11 条	冷库的使用及维护	7
第 12 条	免责条款	7
第 13 条	提前解约	7
第 14 条	转租及续租	7
第 15 条	保密事项	8
第 16 条	通知和送达	9
第 17 条	纠纷解决	9
第 18 条	合同的成立、生效	9
第 19 条	其它事项	9
第 20 条	其它约定	10



合同当事人

甲方（出租人）：北京源家欢配送共享中心

统一社会信用代码：

住所：北京市新发地汉龙货运中心精品3号院

乙方（承租人）：北京汇鲜捷达食品供应链管理有限公司

统一社会信用代码：91110102MA04BFUW42

住所：北京市新发地汉龙货运中心精品3号院

鉴于：甲方有意按照本合同的约定将第1条约定的冷库出租给乙方，乙方同意按照本合同的约定承租上述冷库。

有鉴于此，双方本着平等、互利的原则，根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，经协商一致，订立本合同。

第1条 租赁冷库和办公室及住宿间情况

乙方承租甲方提供的位于甲方院内场所共计200平方米，其中冷库 间，冷库保鲜库总容积 吨，每冷库面积 平方米，共计 平方米，常温库配送车间 平方米，

第2条 租赁期限

租赁期限自2023年11月11日起至2026年10月30日止。合同期满后，合同3年一签，直至不可抗拒因素该场所拆迁为止。

第3条 租金

3.1 租赁冷库的月租金总额为人民币300000元以 ☐日 ☐月 ☒季 ☒半年 ☐年



为一个支付周期，每个支付周期支付租金150000元（大写：壹拾伍万），于
年 10 月 30 日前支付首期租金，并在前一个支付周期届满前15日支付下
一个周期租金。甲方在收取乙方租金时，应当向乙方开具收款凭证。

3.2 租金支付方式

(1) 乙方应当在约定的支付租金日期前以☐现金支付/☒银行转账/☐其
他_____方式将租金交付于甲方。

(2) 以转账方式支付时，乙方应当将租金付至甲方指定的如下账户：

户 名：北京市望都欢农副产产品贸易有限公司

开户行：中国建设银行股份有限公司 北京银地支行

账 号：11050137830000000611

乙方应当按时、足额向甲方支付租金。乙方未按本合同的约定向甲
方支付租金的，每延迟一日，甲方有权按欠付租金的 0.5%收取违
约金。若乙方逾期 30 天仍不支付租金，甲方有权单方面解除本合
同，并要求乙方按照全部租金 30%的标准承担违约金。

第 4 条 租赁押金

4.1 本合同签署后5日内，乙方应当向甲方支付相当于1个月（不超过两个
月）租金的押金共计人民币150000元。甲方收取乙方押金时，应当向乙
方开具收款凭证。

4.2 乙方支付的押金并非乙方预付的租金或其他费用，仅是乙方履行本合同约
定义务的保证，甲方不得无故扣留乙方押金，拒不退还。租赁期限届满或
本合同解除后5日内，同时满足以下条件时，甲方应当在扣除乙方应承担
的租金、费用以及违约赔偿金后，将租赁押金剩余部分无息退还给乙方（如
有租金余额一并予以退还）：

- (1) 乙方未对冷库（包括附属设施）造成损坏或已经将损坏部分修复；
- (2) 乙方将冷库（包括租前原有附属设施）交还给甲方。



第5条 其他费用

- 5.1 租赁期间，甲方负责支付法律、法规规定应由甲方交纳的冷库租赁相关的税费。
- 5.2 租赁期间，因乙方使用租赁冷库所产生的☒水费/☒电费/☐_____等其他费用，由乙方承担。计费标准如下（如公用事业单位或物业服务企业依法调整收费标准的，随其调整）：
- 水费： 3.5 元/吨； 电费 1.5 元/度；
- 其他： _____。
- 5.3 乙方应当自收到缴费通知或甲方提供的收费凭据后按要求及时缴交费用，否则因此产生的滞纳金、违约金及相关法律后果均由乙方承担。

第6条 冷库库区的用途

- 6.1 乙方承租冷库的用途为： 商用_____。
- 6.2 乙方不得利用承租的冷库库区从事国家法律法规明令禁止的经营活动，不得经营、储藏《中华人民共和国动物防疫法》、《中华人民共和国食品安全法》等法律法规禁止经营的产品，以及有关行政部门公告的不合格产品。
- 6.3 甲方有权对乙方承租冷库库区的用途进行监督管理。如发现乙方有第6.2款所述行为的，甲方有权采取以下措施：
- （1） 要求乙方加倍支付转租期间的租金；
 - （2） 要求乙方立即停止违法经营活动，并向有关部门举报；
 - （3） 通知乙方解除本合同。
- 6.4 甲方有权对乙方承租冷库库区进行安全巡查。有权对乙方在使用承租冷库库区过程中实施的，对冷库结构、设备造成损害或者具有潜在损害和事故隐患的行为进行制止、纠正。若乙方仍未终止上述行为，甲方有权停止乙方使用冷库并解除本合同。



第7条 入库

7.1 下列货物严禁入库：变质、腐败、有异味、不符合卫生法要求的货物；受国家保护的野生动物及其制品；易燃、易爆、有毒、有害、有化学腐蚀作用的货物；其他对冷库设备设施或者库存货物存在危害及潜在危害的货物。

7.2 甲方有权对乙方入库的货物及货物有效证明文件、货物码放情况进行抽查（检）查。若发现乙方入库货物存在腐败、霉变、变质、回化、温度超标等不符合入库条件的，甲方有权拒绝该批货物入库。

甲方有权对乙方物品入库时的货物名称、温度、质量、检验检疫证书、合格证书等进行监督、核查。

7.3 乙方应当主动向甲方如实提供每批次入库库存货物名称、数量、质量等书面材料，并向甲方提供每批入库货物的各种有效文件，保证入库货物与向甲方提供的各项材料相符。否则，甲方有权拒绝该批货物入库。

乙方对甲方的监督核查应当给予主动配合。否则，甲方有权拒绝该批货物入库。

乙方入库存储的进口食品，应当向甲方提供出入境检验检疫机构出具的卫生证书或者入境货物检验检疫证明、中文标签和检验检疫标志，并保证货证相符。否则，甲方有权拒绝该批货物入库。

乙方拒不配合提供身份证明、营业执照、入境检验检疫机构出具的卫生证书或者入境货物检验检疫证明、中文标签和检验检疫标志等证明文件的，甲方有权单方面解除本合同，并有权要求乙方承担全部租金30%的违约金。

第8条 冷库温度

8.1 在乙方承租期间，甲方所提供的冷库以及一切附属设备应当符合乙方库存货物的要求，具体要求：_____，并保证冷藏间温度保持在_____。

8.2 当乙方货物进出库造成短时间内升温过高时，甲方应当在_____小时内将温度降到前款约定的标准。



8.3 乙方有权查询承租冷库库温，在库温不正常时有权要求甲方采取降温措施，以达到本合同约定的标准。

8.4 乙方对承租冷库库区的库温有异议，应当在_____小时内以_____电话或微信_____形式向甲方提出。由甲乙双方共同对乙方承租冷库库区的库温进行实测，以书面形式进行记录并注明测温时间、库号、库内测温点及测温前48小时货物出入库情况，由甲乙双方签字确认。

8.5 如库温不符合本合同约定的温度范围，且属于甲方责任的，由甲方负责在_____小时内将库温降至合同约定的范围之内。

若甲方不能在约定时间内使冷库温度达到约定温度的，乙方有权解除本合同，并要求甲方赔偿因此给乙方造成的库存货物损失。

但是，由于下列原因造成的库存货物毁损、灭失，甲方不承担责任：

- (1) 乙方未配备专业技术人员，或者乙方工作人员操作不当；
- (2) 由于货物自身原因；
- (3) 乙方在不告知甲方的情况下或采取非正常方式入库库存货物；
- (4) 将双方约定禁止入库的货物入库。

第9条 食品安全

9.1 甲方应当建立食品安全管理制度，记录乙方名称和存储食品等相关信息，留存乙方身份证明和营业执照复印件。

9.2 乙方应当遵守国家各项法律法规，依照有关食品安全法律、法规以及食品安全标准从事经营活动，对其经营食品的质量负责。

第10条 改造及装修

未经甲方书面同意，乙方不得对冷库进行改造装修及增设其他设施与设备（包括但不限于：改装冷库电路）。



第 11 条 冷库的使用及维护

- 11.1 乙方对承租冷库库区内货物的数量、质量、安全自负责任。乙方应当加强对冷库库区货物的保管，采取保证货物安全的防范措施。
- 11.2 乙方应当配备受过专门教育和培训，具有冷藏品保管、制冷、电器等专业知识及有生产管理和组织能力的各级管理人员和专业技术人员。
- 11.3 甲方检修设备、库内除霜应当提前____24____小时通知乙方，由乙方自行采取措施保护货物安全，甲方应当为乙方提供方便和帮助。
- 11.4 货物库存期间，如遇甲方配合国家相关主管部门对库存货物采取检查、查封、扣押或者其他强制措施的，甲方应当在____24____小时内通知乙方。
- 11.5 租赁期间，乙方应当正常、合理地使用租赁冷库及其附属设施，安全用水、用电，未经甲方书面同意，不得擅自改变租赁用途。租赁期间，与冷库有关的安全生产、环保排污由乙方负责。
- 11.6 因乙方故意或使用不当而造成租赁冷库或附属设施出现损坏或故障，由乙方负责维修。无法修复的，由乙方按损坏或故障部分的购买价格照价赔偿。

第 12 条 免责条款

因不可抗力因素，致使冷库无法使用，造成甲方财产、乙方货物损失的，甲乙双方各自承担己方的损失。

第 13 条 提前解约

甲方或乙方因自身原因需提前解除合同的，比如不可抗拒因素拆迁，应当提前30日书面通知对方，经协商一致后办理解除手续，并按照合同月租金金额的两倍的标准向对方支付违约金。因甲方自身原因提前解除合同的，除按约定支付违约金外，还应当退还乙方相应租金和装修费（出具装修费用发票为准）。

第 14 条 转租及续租

- 14.1 本合同续租适用以下第(2)种方式：



- (1) 乙方有意在租赁期满后续租的，应当提前___30___日以书面形式通知甲方，甲方在接到通知之日起___7___日内对是否同意续租作出书面答复。甲方同意续租的，双方应当重新签订租赁合同。租赁期满前甲方未做出书面答复的，视为甲方同意续租，租期由乙方提出，租金标准同本合同。
- (2) 租赁期满乙方如无违约行为的，则享有在同等条件下对冷库的优先租赁权，如乙方无意续租，应当在租赁期限满前___30___日内以书面形式通知甲方。

第 15 条 保密事项

15.1 双方对于本合同签署和履行过程中获得的关于本合同的文件资料和相对方的商业秘密（以下统称“保密信息”）负有保密义务。除非出现下列情形之一，任何一方不得向第三方披露上述保密信息：

- (1) 因诉讼、仲裁等法律争议程序之需要。
- (2) 因履行本合同之需要。
- (3) 监管机构履行监管职责之需要。
- (4) 合同相对方同意披露。
- (5) 法律的要求。

15.2 合同双方一致同意，进一步采取所有合理的努力和防范措施，防止其任何关联公司、雇员或任何其他人员以及雇用的中介机构和企业未经授权获得或/和使用或/和披露上述任何保密信息。

15.3 合同双方一致同意，无论本合同是否变更、中止、解除、终止，本条约定对双方一直具有约束力，除非有关保密信息的权利人书面同意另一方解除保密义务；或该等保密信息非由于一方违反本合同的原因已经进入公共领域而为公众所知悉；或出现根据法律法规规定可以免除保密义务和责任的情形。



第 16 条 通知和送达

16.1 甲乙双方约定以☐邮寄☐电子邮件☐微信☐短信方式发送通知，双方确认其有效送达地址如下：

(1) 甲方送达地址：

☐电子信箱☐微信号☐手机号_____

(2) 乙方送达地址：

☐电子信箱☐微信号☐手机号_____

16.2 上述地址如有变更，应当书面通知对方，否则仍视上述地址为有效地址。一方给另一方的通知或文件以邮寄方式发出的，以收件人签收日为送达日，如按上述地址邮寄文件被退回的，退回之日视为送达日；以电子邮件、微信或短信方式发出的，发出日即视为送达日。

第 17 条 纠纷解决

17.1 本合同项下的任何争议，双方应友好协商解决；协商不成的，任何一方均应向甲方住所地的人民法院提起诉讼。

17.2 在协商或诉讼期间，对于本合同不涉及争议部分的条款，合同当事人仍须履行。

第 18 条 合同的成立、生效

本合同自双方有权签字人签字并加盖公章后成立并生效。

第 19 条 其它事项

19.1 本合同未尽事宜，双方可在协商一致的基础上签订补充协议。补充协议是本合同的补充，与本合同具有同等法律效力。甲方单方制订的规章制度也作为本合同的附件，规章制度的内容与合同约定相冲突的，以本合同为准，



但国家法律、政策另有规定的除外。

19.2 本合同一式三份，甲方持两份，乙方持一份，各份具有同等法律效力。

第 20 条 其它约定

_____。

（本页以下无正文）



(本页为签署页，无正文)

甲方（盖章）：北京市望家欢农副产品贸易有限公司

有权签字人（签字）：



乙方（盖章）：

有权签字人（签字）：北京汇鲜捷达食品供应链管理有限公司



签署日期及地点： 年 月 日于北京

