

仓库租赁合同

HLCSWL【2025】号

出租方：贵州合力购物有限责任公司（以下简称甲方）

承租方：邓国华 身份证号码：432902196708264214（以下简称乙方）

因乙方拟承租甲方本合同项下的仓库，根据我国《中华人民共和国民法典》等有关规定，在自愿、平等、公平和诚信原则的基础上，双方已协商一致，为明确双方的权利义务，签订本合同，供各方履行。

第一条 租赁物及用途

1、甲方将位于贵州省贵阳白云区合力超市物流中心的仓库及相关配套（以下简称租赁物）。按本合同约定租赁给乙方使用。甲方拥有租赁物的所有权，不会因为第三方主张权利影响乙方的使用，产权证明作为合同附件后附，租赁物相关配套包括：与仓库配套的附属通道、停车装卸区、装卸平台及满足在租赁物中乙方经营需要的变配电、给排水、等配套设备、设施、装置、管道、线路等配置。

(1) 租赁物面积：合力超市物流中心仓库香蕉催熟8号库面积120m²，其雨棚按实际面积二分之一计租，雨棚面积/ m²，办公室面积/合计实际租赁面积/ m²

(2) 以上实际计租建筑面积，按双方现场测量的实际面积移交，双方约定租赁建筑物区域详见附件。

2、甲乙双方确认：租赁物的用途为仓储物流未经甲方书面许可，乙方不得擅自改变租赁物的用途，不得将租赁物整体或部分转租。

第二条 租赁期限及租赁物的交付、返还

1、租赁期限：租赁期限为12个月，租赁期限自起租日起计算，租赁期自2024年10月20日起至2025年10月19日止；

合同租赁期	2024年10月20日-2025年10月19日		
房租支付	计费周期	租金总额（元）	最迟支付日期
	2024.10.20-2025.1.19	7920.00	2024.10.30
	2025.1.20-2025.4.19	7920.00	2025.1.20
	2025.4.20-2025.7.19	7920.00	2025.4.20
	2025.7.20-2025.10.19	7920.00	2025.7.20

2、租赁物交付

(1) 甲方应于2025年10月20日前将租赁物交付乙方；甲方需提前2个工作日联系乙方确定交付日，交付日双方至租赁物现场办理交付手续，交付时甲乙双方对租赁物现状及附属设施设备按本条第3款交付条件进行验收，双方签署移交备忘录，同时进行清点并在《设施设备明细》上书面确认，该备忘录及明细为本合同的有效附件。如乙方未按约定



支付租赁物合同履行保证金、首期租金的，则租赁物交付日相应顺延，但租赁期限不顺延，租赁期限损失由乙方自行承担。如交付时租赁物未能达到交付条件，则由双方列出不符合约定的项目，交由甲方在根据工作量约定的工作日内完成全部的修整工作，修整完毕后甲方再及时通知乙方再次共同验收，交付日相应顺延，租赁期限同时相应顺延。

(2) 因乙方原因未能于交付日前往接受租赁物的，或甲方已经达到本条第3款交付条件，乙方仍不对租赁物及其附属设施进行书面确认接收的，视为甲方已于交付日向乙方履行完毕租赁物及附属设施的交付义务，乙方无权再就租赁物的交付提出任何要求或异议，甲方即有权按双方约定的租赁期对应租金等费用标准计收租金和其他相关费用。

(3) 乙方接收后，仓库租赁部分的设备设施在乙方使用过程中出现人为损坏、操作不当造成设备损坏等、由乙方负责承担修复和更换，甲方有义务协助修复和更换沟通事宜。

(4) 因甲方原因未能于本条第(1)款约定的最后交付日期延后7个工作日内向乙方交付租赁物的，或在交付日未能达到交付条件，则自第8个工作日起，每逾期一日，按年租金总额的千分之五向乙方支付逾期移交补偿，同时交付日及租赁期限都顺延。如延期交付影响乙方场地搬迁，甲方还需承担乙方另行找场的租金差额、找场费用及搬迁损失。

3、交付条件

- (1) 甲方按照双方达成共识地进行交付，并且保证在乙方履行本合同义务的前提下，本合同租赁物不存在人为阻碍乙方使用的问题。
- (2) 甲方保证乙方租赁物业正常运营，如因消防资质问题导致乙方无法使用的，由甲方负责与消防部门进行处理并承担对应行政处罚，如造成经济损失的由甲方承担。
- (3) 甲方向乙方提供的租赁物经营所需供电容量的主供电源，主供电源末端已进入租赁物内，并经乙方进行现场移交及签署交接清单。
- (4) 甲方向乙方提供租赁物经营所需的垃圾房，乙方在库区内产生的生活、工业垃圾由乙方自行负责运转至园区指定垃圾池。
- (5) 停车收费：乙方名下的交通车，供应商为乙方送货及乙方配送货物进出园区的所有货车，甲方不收取进场费和停车费用。乙方员工的(1辆)轿车免费停车位。为乙方服务的车辆必须遵守甲方园区交通指挥与停车规范管理。

4、租赁期满或合同提前终止和租赁物返还

(1) 租赁期正常届满，在符合本合同第二条第1款第(1)项的前提下，乙方如需要续约，应在租赁期届满30日前向甲方提出，经甲方同意后，甲乙双方重新签订租赁合同。

(2) 租赁期正常届满及甲方原因合同终止，甲方同意给予乙方7日的撤空期，乙方应在撤空期内撤出腾空租赁物，超出撤空期租金按撤仓当时租金标准结算，甲方不得涨价。

(3) 本合同期满或提前终止，属乙方投资装修、改建、增设的设施设备，应在租赁物交还甲方之前由乙方自行予以拆除，该拆除内容包括但不限于属于乙方所有的存储商品、原料、运输工具、存储设备、加工设备、运行设备等，无法拆除或不拆除的则无偿归甲方所有。乙方的拆除行为，不得破坏甲方投资的不动产及设施设备，乙方应保证交还甲方的租赁物及附属设施符合交接清单记载并能够正常运行使用，所交还的租赁场地达到交付卫生条件。因拆除行为对租赁物或甲方其他财产造成损失的，乙方应予以赔偿。但在装修前，经过甲方同意属于乙方使用租赁物所必需增设的配套设施及管线(诸如：给排水、充电装置、电器、网络及照明等)，需要附着在物业结构上造成的改变除外。



(4) 在乙方交还租赁物时,甲乙双方应查看清点租赁的租赁物及配套设施设备,并在《交接清单》(附件)上书面确认。提出对租赁物进行清点或书面确认一方向另一方提出清点或书面确认要求之日起3个工作日内另一方未予清点或书面确认的,则视为另一方同意以提出一方的清点记录或书面确认清单为准。

第三条 租赁物的维护及使用

- 1、租赁期间,因租赁物及附属设施的自然损耗及属性要求而产生的正常维护由甲方负责,因乙方使用不当而造成租赁物及附属设施及冷链设备的损坏的,甲方不负维修义务,由乙方负责恢复原状或维修,不能恢复的乙方赔偿甲方的相应损失。但是属乙方正常使用产生的正常磨损及折旧除外。
- 2、租赁期间,甲方负责租赁物外的公共场所的清洁及一般秩序维护、安全;乙方自行负责租赁区域内的清洁、一般秩序、消防安全及库内日常货物防盗事项。
- 3、租赁期间,乙方不得使用租赁物从事非法活动,遵守消防安全相关制度不得在租赁物内藏匿非法或危险物质。
- 4、租赁期间,甲方有义务维护好交通秩序,配合租赁物周边的交通疏导,保障乙方正常的物流车辆进出通行。
- 5、经甲方允许乙方有权根据房屋约定用途及房屋实际情况对租赁物进行合理装修、改善,但甲方不得无故阻止乙方正常装修。

第五条 履约保证金、租赁费用及支付

- 1、履约保证金:甲乙双方签订合同后,原合同缴纳的履约保证金人民币:贰仟伍佰元整(小写:2500.00元整)自动转入新年度合同履约保证金,合同终止后甲乙双方移交完仓库,由甲方验收确认乙方在使用过程中没有损坏设备、设施,甲方在5个工作日内无息向乙方提供的账户退还乙方的履约保证金。
- 2、租赁物租金:
计租日起租金标准为人民币 22.00 元/月/平方米,从计租日起,租金单价含库内基础照明电费,公摊公共水电费每月50元包干,以甲方开具收据为收费依据。
- 3、租赁物租金支付:按先支付后使用的原则以季度支付租金,每期支付时间为每季度到期10日之前。
- 4、首期租金乙方应于本合同签订完毕且仓库交付后5个工作日内付款到甲方。
- 5、其他费用支付:甲乙双方应各自依法承担有关租赁物出租及承租的相关税费。
- 6、除上述费用和本合同明确约定的费用外,甲方不再向乙方收取任何其他费用。
- 7、甲方在向乙方提供本合同约定的发票后,乙方收到发票和收据5个工作日之内须按发票金额和收据金额支付甲方租金及约定的其他费用,支付方式:乙方应将本合同项下应付的所有款项,以支票或转账的方式支付到下述甲方指定的账户上,所有款项以人民币支付。

户名: 贵州合力购物有限责任公司

账号: 2051040001201100452364

开户行: 贵阳农村商业银行股份有限公司艳山红支行



甲方指定账户发生改变，应及时书面通知乙方，通知送达乙方后，乙方应当向甲方变更后的账户履行支付义务。

第六条 合同的变更、解除或终止

- 1、甲乙双方协商一致且在甲方不违反有关规定的情形下，可以书面形式变更本合同。
- 2、有下列情形之一的，守约方可以解除本合同：
 - (1) 因出现法律法规规定的不可抗力致使不能实现合同目的；
 - (2) 在本合同约定的履行期限届满之前，甲乙任何一方明确表示或者以自己的行为表明不履行本合同主要义务的；
 - (3) 甲乙任何一方迟延履行本合同主要义务，经催告后在 15 日内仍未履行的；
 - (4) 甲乙任何一方迟延履行本合同义务或者有其他违约行为致使不能实现本合同目的；
 - (5) 法律规定的其他情形。
- 3、发生下列情形之一的，本合同自动解除或终止：
 - (1) 政府决定征收仓库所在土地而需拆除仓库的，但属政府补偿、赔偿一方的，属该方所有，另一方不得以任何方式占有；
 - (2) 合同期届满，双方不再续签该租赁物的租赁合同的；
 - (3) 因租赁物毁损灭失且在 3 个月内无法修复或租赁物存在致命的安全缺陷，经有资质的机构鉴定危及乙方安全且在 3 个月内不能修复的；
 - (4) 因经营重大调整等因素需要提前解除合同且双方达成书面协议，一致同意提前解除或终止本合同的；
 - (5) 因国家及地方政府、甲方上级主管部门政策、法规发生变化，导致与本合同相冲突的条款，乙方须无条件配合并执行，甲方免责。
- 4、本合同终止或者提前解除时，有关费用的清理和结算按照下列方式进行：乙方需在撤出货物之前付清所有费用。有关费用的确认要在合同终止或解除合同后的十日以内完成，逾期将视为认可提出费用清理和结算一方提出的该费用金额并以此作为支付的依据。
- 5、本合同解除或终止，不免除合同约定的违约、赔偿责任及法律规定的相关责任的承担。

第七条 违约责任

1、甲方义务及违约责任

在租赁期间，若出现以下情形的，均视为甲方违约，乙方有权单方面解除合同，追究甲方未能履约所造成的乙方一切损失的权利，乙方也可书面通知甲方从乙方的应交租金中扣除。因此造成乙方实际损失的，甲方应当承担相应的赔偿责任。如乙方因以下情形解约，甲方应向乙方全额返还租赁押金、已付未到期租金和其他费用，并应按照 1 个月的租金向乙方支付违约金，同时赔偿乙方因此遭受的含装修损失在内的一切经济损失。

- (1) 甲方不履行本合同约定的租赁物交付使用及维修义务，严重影响乙方使用租赁物导致本合同无法履行的；
- (2) 甲方保证在本合同签订时为租赁物的唯一所有者，享有合法的租赁权，租赁物及其



所占土地的产权和使用权完整、明确、无争议，且房地产性质符合本合同双方约定的租赁物的用途；

(3) 租赁物存在致命的安全性缺陷（由租赁物所在地房屋主管部门的鉴定报告为准），危及乙方安全的。

(4) 甲方不得阻碍和妨碍乙方使用租赁物所涉及的各项进、出口，也不授权其他人从事对乙方租赁物的使用造成任何侵犯的活动。

(5) 若因租赁物的质量缺陷或甲方直接责任的原因，直接对任何人或任何财产造成的人身伤害或财产损失的，甲方负按照法律规定应当承担的全部责任，并负责处理由此产生的一切合法主张、要求和法律程序（含诉讼），依法承担由此产生的一切法律责任（含经济赔偿）。因为甲方的间接责任造成的任何人或任何财产的损失，若甲方依法应当承担责任的，按照法律的规定承担责任。

(6) 如果甲方的责任违反本合同的各项约定和义务，将本合同约定的租赁物转作他用或将租赁物另行租赁给任何第三方，导致本合同无法履行的，甲方应双倍赔偿乙方履约保证金，并承担整个合同未到期的租金额度的违约金，作为乙方为租赁物建设已作投资的损失补偿。

(7) 甲方无正当理由单方面终止合同履行的。

(8) 甲方有违反法律法规、违背诚实信用，严重影响乙方经营或导致本合同无法履行的其他行为。

(9) 故意干扰乙方正常经营或无故断水、断电、断网、断气达5日以上。

2、乙方义务及违约责任

在租赁期间，若出现以下情形的，均视为乙方违约，甲方有权没收乙方所交履约保证金，并有权解除本合同、收回租赁物，追究乙方的违约及赔偿责任。

(1) 乙方未经甲方书面同意，提前解除、终止本合同或乙方不履行、不完全、不适当履行本合同约定的义务包括但不限于未按照合同约定的时间足额支付租金及其他费用的；

(2) 未经甲方书面同意，乙方出借、转租、转让、抵押租赁物或以承包名义变相转租租赁物的；

(3) 乙方未按约定的用途使用租赁物、设备或不履行合同约定的合理谨慎使用和维护保养义务的；

(4) 乙方逾期支付本合同约定租金、及其他费用的，每逾期一日，按拖欠总额的千分之五向甲方支付违约金；逾期超过30日，且甲方书面通知乙方支付缴纳而乙方仍未支付缴纳的，甲方有权单方书面通知乙方解除合同并可留置仓储物及乙方在租赁屋内的其他财物，留置通知发出之日起10日后，乙方仍未支付本合同约定费用的，甲方可变卖留置物以抵扣乙方应予支付的费用。因甲方原因导致的除外。

(5) 乙方使用租赁物从事违法犯罪活动或在租赁房屋内藏匿存放非法危险物品的；

(6) 乙方支付履约保证金后，违约不租赁约定租赁物或单方面解除本合同的，乙方交付的履约保证金甲方不予退还。

(7) 租赁期满或合同终止后，双方未签订续租合同，乙方未按约定的撤空期内完成撤出腾空仓库，逾期交还租赁物及附属设施的，按占用时间以最后的租金标准的2倍支付占用期租金。



(8) 乙方有违背诚实信用原则,严重影响甲方经营或导致本合同无法履行的其他情形。

(9) 乙方存放的货物与仓库性质不相吻合,造成政府相关部门勒令停业整改或终止继续使用,造成相关处罚由乙方承担。

(10) 对乙方出现上列单方解除或终止本合同的,乙方应支付至实际退租日对应租金总额。

3、任何一方出现违约行为,除本合同另有约定外,经对方催告后在合理期限内(5天内)仍未能履行至符合合同约定的,双方均有权解除本合同,且有权要求对方承担违约责任及赔偿损失。若乙方发生前述情形的,甲方有权解除本合同收回租赁物且不予退还乙方履约保证金。因此造成甲方损失的,乙方并应当赔偿甲方的相应损失。若甲方发生前述情形的,乙方有权单独解除合同,同时甲方应向乙方全额返还租赁押金、已付未到期租金和其他费用,并应按照1个月的租金向乙方支付违约金,同时赔偿乙方因此遭受的含装修损失在内的一切经济损失。

第八条 不可抗力

有下列情形之一的,本合同终止,甲方应向乙方全额返还租赁押金、已付未到期租金,甲乙双方互不承担违约责任:

1、因政府对租赁行为的法律法规的修改,使双方无法履行合同的。

2、因地震、火灾等不可抗力致使房屋毁损、灭失或造成其他损失的。

3、不可抗力指因国家政策或地区形势、地震、台风、洪水、海啸、火灾、战争、暴乱、社会异常事件及其他合同双方不能预见、不能避免并不能克服的客观情况而导致本合同迟延履行或未履行的,均不负任何法律责任。

4、任何一方因不可抗力不能履行合同义务时,应立即在5个工作日内将相应情况用书面通知对方,并在30天内出具因不可抗力导致合同不能履行的证明。在出现不可抗力的情况下,双方均有采取适当措施减轻损失的义务。任何一方因未采取措施或采取措施不当导致损失扩大的,应当对扩大的损失承担责任。

5、该房屋即将被政府征用、收回,或被列入即将拆迁改造范围时甲方及时通知乙方且给予乙方至少一个月的搬迁准备时间。

第九条: 争议的解决

1、因本合同而引发的一切争议,应首先争取协商解决;不能协商解决的,双方同意将争议向租赁物所在地的人民法院起诉。



2、本合同的订立、履行、变更、解除、终止、解释及争议解决，均适用中华人民共和国法律法规。

第十条 其他特别约定

1. 双方因出租、承租本合同租赁物所产生的税费及债务，由相对应一方各自负担。
2. 本合同未尽事宜，双方可另行协商，达成的协议作为本合同的附件，附件与本合同具有同等法律效力。
3. 本合同附件及履行中双方往来的信件、传真视为合同组成部分，有同等法律效力。
4. 本合同一式二份，甲、乙双方各执一份，双方自签字盖章起生效，均有同等法律效力。
5. 第十一条 附件

1、附件一：《禁止商业贿赂协议》
 （以下为双方签字盖章，无其他内容）

甲方：贵州合力购物有限责任公司

乙方：邓国华

法定代表人

法定代表人：邓国华

或委托代理人

或委托代理人：

地址：贵阳市花果园国际3号楼B座30楼

地址：湖南省永州市冷水滩区蔡市九牛岭

村委会 187 号

电话：

电话：187 8679 6133

2024年10月11日

2024年10月11日

