

花木（农产品）进出口园区气调库 租赁协议

协议编号：JCKYQ-QTKZL-

甲方（租赁方）：成都三联花木投资有限责任公司

注册地址：成都市温江区和盛镇綦临社区天乡路三段 2288 号

法定代表人：任珍强

联系人：姚果

电话：028-82627732

乙方（承租方）：

注册地址：

法定代表人：

联系人：

电话：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方本着平等、自愿、公平和诚信的原则，就乙方租赁甲方位于成都市温江区万春镇镇子场社区花木（农产品）进出口园区气调库事宜，达成协议如下：

第一条 租赁期限及气调库租赁交付时间

1、该库房的租赁期限：____，即自__年__月__日起至__年__月__日止。租赁期满前 30 个工作日内，乙方如需继续租赁甲方的气调库，应向甲方提出书面申请，在同等条件下乙方可以优先续签气

调库租赁协议，乙方未在约定期限内提出申请的视为放弃优先续租权。

2、甲方收到乙方交付的履约保证金和租金后，最迟于本协议约定的租赁期限起始日前向乙方交付租赁的气调库，若甲方交付迟延，则协议期限相应顺延。

3、租赁期满，乙方应在期满之日至甲方处办理气调库租赁的交接手续并返还租赁物，逾期七日未办理交接手续，视为乙方自动放弃租赁气调库内储存物品，甲方可收回租赁物并自行处置相关物品，乙方所交一切费用，甲方概不退还。

第二条 乙方储存商品品名：农副产品。

（乙方承诺与约定储存商品名一致，并将货品储存温度、湿度等要求以协议附件明确。）

第三条 租赁物基本情况费用情况

一、租赁物基本情况

租赁物地址为：7#气调库 1 楼层， 号库房，库房为温库，计租面积 平方米（注：库内因已安装三层货架可使用，实际使用面积约为 平方米），双方确认，对上述计租面积无异议，任何一方不得以上述约定面积与实际测量面积不符而要求调整合同租金。

二、租金标准及明细

租赁年度	租金标准 (元/m ² /月)	租赁年度费用 合计 含税(元)	租赁年度费用 合计 不含税(元)	付款 日
第一租赁年度 []至[]	[]	[]	[]	
第二租赁年度 []至[]	[]	[]	[]	

第三租赁年度 []至[]	[]	[]	[]	
第四租赁年度 []至[]	[]	[]	[]	
第五租赁年度 []至[]	[]	[]	[]	
备注： 1、租金采用 ☐ 固定租金原则，即租金底价不变，每[]年递增[]%/ ☐ “随行就市”调整原则，即前3年租金单价不变，每满3年的最后一个季度甲方委托有资质的中介机构进行新一轮的租赁价格评估，以评估价格作为参考依据制定招租底价，并根据新的底价对租金价格进行调整，调整后的租金价格为未来三年的租金价格。 2、租金包括气调库租赁租金、附属设施设备的使用费及增值税。但不包括物业管理费、租赁气调库设施设备运行所产生的能源费用、租赁气调库除建筑物本身财产险外的其他保险费用，也不包括与使用租赁气调库有关的其他费用。				

三、租金优惠期

1.为扶持乙方经营，甲方同意给予乙方[]个月的租金优惠期（备注：其中[]个月为改造优惠期，此优惠期在租赁期第二年开始，按每年[]个月给予，乙方须在本合同签订一年内，向甲方提供首次改造费用大于等于年租金总额 50%的装修合同及相关发票，否则甲方有权取消该项改造优惠期。其中[]个月为招商引资优惠期，此优惠期在租赁期第二年开始，按每年[]个月给予，乙方须在本合同签订一年内，向甲方提供取得国家、省、市、区重点招商引资项目的佐证材料，否则甲方有权取消该项招商引资优惠期。）租金优惠期内，租金减半收取。租金优惠期优惠政策仅针对租金，

租金优惠期内，乙方仍须按照本合同约定缴纳物业费、水电气等其他费用。

2.租金优惠期分摊：

改造优惠期：

第一年租金优惠期[]个月，即[]年[]月[]日起[]年[]月[]日止；

第二年租金优惠期[]个月，即[]年[]月[]日起[]年[]月[]日止；

第三年租金优惠期[]个月，即[]年[]月[]日起[]年[]月[]日止。

（据实增减）

招商引资优惠期：

第一年租金优惠期[]个月，即[]年[]月[]日起[]年[]月[]日止；

第二年租金优惠期[]个月，即[]年[]月[]日起[]年[]月[]日止；

第三年租金优惠期[]个月，即[]年[]月[]日起[]年[]月[]日止。

（据实增减）

3.双方确认，乙方全面、妥善履行本合同项下所有义务是甲方给予乙方租金优惠期优惠政策的前提。如每一租赁年度届满时乙方存在欠费（包括但不限于租金、物业费、水电费等费用），取消此后租赁年度享受租金优惠期资格并据实计租。

4.如因乙方原因导致本合同提前终止/解除（包括但不限于乙方提前终止/解除合同、因乙方违约导致甲方终止/解除本合同、甲方行使合同约定或法定的解除权等），则乙方应在合同终止/解除之日

起 日内退还优惠期租金差额，应退差额=乙方已享受租金优惠总额-合同总优惠期 x 乙方实际承租期限 ÷ 合同期限 x 每期优惠金额，当计算的差额大于 0 时乙方应予以退回，小于 0 时甲方不再增补。未按期退还的自退还期限届满之日次日起以全部未退还金额为基数按每日万分之五标准承担违约金。

四、其他费用

1、装卸费、理货费、管理费等相关费用：甲方不提供装卸、理货、现场管理、货物保管等相关服务，由乙方自行承担。租赁期间发生的安全事故或其他人身、财产或货物损害由乙方自行承担全部责任，甲方遭受损失的有权向乙方索赔。

2、能耗费：租赁期间，使用库房产生的水电费由乙方承担，按月支付。乙方在接到甲方缴费通知单后一周内足额向甲方支付代收费用，否则甲方有权按供电等部门规定的标准收取滞纳金；若因拖欠相关费用出现停电等导致的一切后果将由乙方自行承担。鉴于本协议约定的库房未设置单独的电表，乙方使用的能耗费根据租赁期间甲方对外出租气调库的总面积，按比例分摊，即能耗费=租赁期间甲方对外出租气调库产生的总能耗费*（本协议约定的租赁面积/甲方对外出租的气调库总面积），乙方对此无异议。

第四条 履约保证金

（1）甲、乙双方约定，乙方应向甲方缴纳[]个月租金[]元（大写：[]元整）作为履约保证金，以确保乙方遵守在本合同项下其必须遵守的一切条文规定。在整个租赁期内保证金由甲方保管，甲方无须向乙方支付保证金的利息。乙方应于签署本合同后 5 个工作日内缴清该保证金，甲方收取保证金后向乙方开具收据凭证。

（2）租赁保证金的退还：在不影响本合同项下甲方其他权利

的前提下，甲方须于本合同终止/解除或提前终止/解除后，且乙方按本合同规定将租赁气调库返还甲方、结清本合同项下乙方应付的所有款项、办理完毕工商注册地址变更手续（如乙方使用租赁气调库地址办理工商注册的）并将保证金收据退还后十个工作日内退还乙方缴纳的保证金（保证金不计息）。

（3）如果乙方违反本合同的任何约定，拖欠支付本合同规定的任何款项包括但不限于租金、违约金、滞纳金、物业管理费、水电气费及其他费用的，甲方有权以该保证金全部或其任何部分抵付乙方应承担款项。在甲方以此方式扣除该保证金全部或其任何部分的情形下，乙方应在收到甲方通知的 15 日内向甲方补足该保证金，如逾期未补足的，每逾期一日，乙方按未补足金额的万分之三向甲方支付违约金，超过 30 日仍未补足的，甲方有权终止或解除本合同，乙方不持异议，且乙方应赔偿由此产生的损失。

（4）乙方未在约定期限内缴纳保证金的甲方有权解除合同并要求乙方承担当前租赁年度[]月租金作为违约金。

第五条 费用结算

租金采取“先付后用、先付款后开票”的原则，按☐季度/☐半年度/☐年度支付。乙方应在每个租赁期限开始前十五个工作日内向甲方支付该期限租金。首期租金[]元（大写：[]）应在[]年[]月[]日前支付，该日期恰逢法定节假日的，则应相应提前。乙方若在签订本租赁合同前向甲方缴纳认租预定金的，该预定金自动转为租金，不足部分乙方应按照本合同约定补足。

乙方支付租金的日期以甲方银行实际收款单据载明之日为准，乙方凭租金支付凭证向甲方换取租赁发票。

甲方指定账号信息如下：

开户行：浙江民泰商业银行温江支行

户 名：成都三联花木投资有限责任公司

账 号：584343839900015

第六条 气调库温度

高温库内温度要求保持在__之间，频繁进出库期间及融清霜作业除外。

第七条 储存事项

1、包库货物入库前，乙方应书面告知甲方每批货物品名、数量及储存要求，进库货物必须符合国家相关法律的要求，并有产品合格证、车辆消毒证、非疫区证明等随货同行。

2、在租赁气调库时库房内的货架不得堆放超过 1.2 吨/托货物，不得有歪垛，保持正常的垛距、墙距、顶距，如因堆放不规范或超载发生安全事故的，由乙方承担全部责任。

3、乙方必须做好所属人员的安全教育并接受甲方的安全监管，如非甲方原因所发生的安全事故，均由乙方承担全部责任和赔偿由此而造成的一切损失。

第八条 甲方权利义务

1、甲方有权依协议约定向乙方收取气调库租赁费等相关费用，乙方货物所有权转移，不影响甲方要求乙方按照本协议继续执行。

2、甲方有义务告知乙方设备操作方式，在租赁过程中乙方因操作不当造成的损失自行承担，对商品的衰老、病变、霉化、氧化、虫蛀等因素引起的损失甲方不承担任何责任。甲方仅提供场地，不承担租赁期间管理等任何赔偿责任。

3、甲方有权对乙方所存已过保质期或变质商品予以处置，但应当在处置前告知乙方，如乙方收到通知后 2 天内未予处理或因乙方所提供的联系资料不准确不完整而无法联系时，乙方应当承担甲

方处置商品时所产生的一切费用。

4、甲方有权清除违法、违禁之货物并可以解除协议，由此导致甲方和其他相关方的一切损失，均由乙方承担。

5、甲方有权对乙方贿赂行为以暂扣乙方货物并处以协议租赁费 10 倍的违约金的方式追究责任，由此产生的一切损失由乙方承担。

6、乙方侵犯甲方合法权益，并未在甲方要求的期限内予以赔偿，甲方有权向消费者先行赔付后，有权向乙方追偿并从履约保证金中扣减。

7、租赁期间内，甲方不得在未经乙方同意的情况下将气调库转让、转借，或不得以其他形式再允许第三人使用。

第九条 乙方权利义务

1、乙方应当按协议约定向甲方支付气调库租赁费和相关费用。

2、乙方应合理使用租赁库房及其附属设施，不得擅自动用和更改甲方生产设备、设施和库位结构，否则所造成的损失由乙方承担，情节严重的，甲方有权移送司法机关追究刑事责任。

3、乙方入库及储存的货物无异味，质量正常，外包装完整，规定重量标识清晰。如果乙方提供的货物包装变形破损，致使内在的货物发生污染和变质，乙方自行承担责任。

4、乙方所储存商品如有违反有关政策、法律等受到政府职能部门的处理，均由乙方承担全部责任，并赔偿因此对甲方造成的一切损失。

5、乙方不得利用甲方气调库储藏易燃、易爆、有毒、有腐蚀性等危险物品。

6、乙方储藏有保鲜、防腐、易变质、解冻等特殊要求的商

品，乙方应事先考虑是否能达到储存的条件，甲方的气调库如不能达到商品的储存要求，乙方仍储存的，由乙方承担一切责任。乙方所进、出的产品质量由乙方自行负责把关，如产品质量出现问题与甲方无关。

7、乙方承诺在商品出现软化、包装破损、腐烂、变质、有异味等甲方认定不适合入库的情况，甲方有权拒绝乙方货物进库，否则，货物出现变质现象，由乙方承担责任。

8、乙方有权对储存在甲方气调库的货物进行调配，在协议履行期间甲方不得拒绝乙方的货物出库调配（乙方未按时付费等特殊情况除外）。

9、包库货物数量由乙方自行负责，货物冷藏期间，协议租赁库房由乙方上锁管理，货物堆码应留有缝隙，以确保良好的制冷效果，因此出现的产品数量、质量问题由乙方自行负责。

10、乙方人员进入甲方气调库，自行做好安全防护措施（如穿戴防滑鞋、棉帽、棉衣、护膝、手套等），出现任何不良后果或安全事故由乙方负责。

11、乙方提货人员（如驾驶人员、随车人员等）在甲方园区内及提货过程中应遵守甲方的各项规章制度，接受甲方门卫的正常检查，进入甲方园区需接受甲方工作人员的指挥，不得有赌博、酗酒、闹事、打架、破坏公物、在禁止吸烟的地方吸烟及其他妨碍甲方正常工作的行为。若乙方人员违反甲方规定，不服从管理的，甲方有权提出投诉，乙方承担相应违约责任。

12、乙方必须保持库内清洁卫生，如有垃圾要及时清理。

第十条 库房的交还

1、租赁期满未能续约或本协议提前终止的，乙方应于协议期满或协议终止当日将货物全部清理出甲方气调库，并将气调库及

甲方提供的配套设施以适用状态交还甲方。

2、乙方逾期归还气调库期间，且视为乙方放弃气调库中货物的所有权。甲方有权从本协议第四条第1款约定之履约保证金中扣除逾期租赁费及其他费用，并按第十二条第2款标准收取滞纳金。履约保证金不足支付上述费用时，甲方有权另行追偿，有权采取必要措施对乙方货物进行处理以补足上述费用，同时对气调库乙方货物清理所产生的费用及损失由乙方自行承担。

第十一条 协议的终止

- 1、双方协议一致终止本协议时，应当签署终止协议。
- 2、甲方有权提前终止协议，但应当提前告知乙方。
- 3、协议约定的租赁期届满，协议自然终止。
- 4、因不可抗力因素导致协议无法履行时，协议终止。
- 5、因政府行为涉及拆迁、搬迁，协议终止。

第十二条 违约责任

1、协议履行期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除协议，收回该库房，履约保证金不予退还，同时乙方应按协议费用总额的20%向甲方支付违约金，违约金不足弥补甲方损失的，乙方应负责赔偿直至弥补全部损失为止：

- (1) 未按时交纳协议约定所有应交费用。
- (2) 未经甲方书面同意，拆改变动库房结构或损坏库房。
- (3) 改变本协议规定的用途或利用该库房进行违法活动。
- (4) 所存物品非本协议约定的相关商品。
- (5) 所存物品具有包括腐蚀、异味、有毒、放射等但不限于上述危险特性。
- (6) 所存物品属于非法、过期、变质、伪劣、假冒等违反食品安全法的，以及国家明令禁止存储的。

(7) 未经甲方书面同意，不得以任何形式转用、分用、借用或以任何方式交由第三人租赁该库房合

同期内的库房租赁权，或者未按照约定的用途租赁库房场地。

2、租赁期满或甲乙双方提前解除协议，乙方应如期或按甲方要求交还该库房。乙方逾期归还，除按照租金标准按日计算气调库使用费外还应按气调库年租赁费总额的 0.5%/天的标准支付甲方滞纳金。乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的损失。

3、乙方缴纳甲方气调库租赁费逾期的，应按照气调库年租赁费总额的 0.5%/天的标准收取逾期违约金；此外，逾期超过 5 个工作日，甲方有权对乙方部分货物进行留置，超过 10 个工作日，甲方有权对乙方库存货物进行处置以抵消乙方所欠甲方的气调库租赁费及能耗费等费用；以上甲方对货物的处置不影响向乙方求偿的权利。

4、由于在货物中夹带、匿报危险货物以及有异味、腐烂变质等货物而致使库区其他货物发生倾翻、爆炸、腐蚀、串味等事故，乙方应承担一切赔偿责任；由于货物包装缺陷产生损失，致使库区其他货物或机械设备被污染、腐蚀、损坏的，乙方应承担全部赔偿责任。

5、以上各项违约责任，如有包括但不限于同时发生，本协议条款之间的违约责任承担不发生冲突，可以合并、连续、累加计算，甲方有选择权。

第十三条 免责条款

1、因不可归责于双方的原因，导致气调库不适于租赁时，乙方应通知甲方进行修复；若气调库无法修复致使协议无法履行的，本协议自动解除，双方结清相关费用后甲方应无息如数退还保证金，双方互不承担违约责任。

2、由于战争、地震、洪水等不可抗力事件致使货物毁损、灭失的，并造成甲方损失的，双方互相不承担责任。

第十四条 附则

1、本协议载明的联系地址、通讯方式系双方确定的通知、送达地址；如果一方变更联系地址或者通讯方式的，应当自变更之时起 24 小时内书面通知他方，否则视同未发生变更。

2、本协议未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可签订补充协议。补充协议及附件均为本协议组成部分，与本协议具有同等法律效力。若补充协议与本协议不一致的以补充协议为准。

3、因本协议签订或履行过程中，发生争议，应首先由双方协商解决，如协商不成时，向甲方所在地人民法院提起诉讼。相关诉讼费、律师费及其他因维权产生的费用由违约方承担。

4、本协议附件为主协议不可分割之部分，与主协议具有同等效力。

5、本协议经甲、乙双方签字盖章后生效。

6、本协议一式四份，均具有同等法律效力，甲乙双方各持两份，具有相同法律效力。

第十五条 其他

1、乙方严格遵守甲方各项管理制度，不得擅自改变原库房设施结构，损毁库房设施的按照原有价值赔偿并恢复。

2、乙方提交租赁库房的改造方案应经甲方审核同意并自行安装制冷设备。

3、因乙方人为因素（如碰撞、托盘超重堆放等）导致库体的损坏，由乙方承担相关维修、恢复或赔偿的责任。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人：

委托代理人：

联系地址：

邮政编码：

联系电话：

乙方（签章）：

法定代表人：

委托代理人：

联系地址：

邮政编码：

联系电话：

协议签订日期： 年 月 日

资产租赁安全责任划分协议书

资产方（以下简称甲方）：成都三联花木投资有限责任公司

租赁方（以下简称乙方）：

为全面落实安全生产管理工作，坚持“安全第一，预防为主，综合治理”的方针，根据相关法律法规的规定，结合甲乙双方实际情况，经共同协商，就位于成都市温江区万春镇镇子场社区花木（农产品）进出口园区气调库的安全责任相关事宜，达成以下协议，乙方必须遵守。

一、安全目标

- （一）不发生轻伤及以上人身伤害事故；
- （二）不发生设备损坏事故；
- （三）不发生火灾；
- （四）不发生环境污染事故；
- （五）杜绝违章指挥、违章作业情况。

二、租赁资产的使用要求及维修保养

（一）租赁期间，乙方应负责租赁资产的日常维护、保养工作，并保证在租赁协议终止时将租赁资产以交付时的正常运转状态归还甲方。乙方对租赁资产负有妥善保管的责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的安全隐患。甲方对此有检查监督权，对可能引起安全隐患的情形甲方有权责令乙方及时采取必要措施消除隐患。

（二）租赁期间，乙方应合理使用并爱护租赁资产，因人为原因或使用不当导致租赁资产或附属设施出现故障或损坏，

乙方应负责维修。

三、消防、生产安全及其他安全事项

（一）乙方法定代表人及乙方的现场代表（姓名：__，身份证号：____，电话：____）是项目租赁期间的安全第一责任人，应全面负责安全管理工作，切实履行安全职责。

（二）乙方必须建立安全监察管理机制，并配备专（兼）职安全监察管理人员，认真开展安全监察管理工作，并随时和甲方沟通情况，保证租赁项目不存在安全隐患及其他法律、自然风险。

（三）乙方在租赁期间须严格遵守相关消防、防疫、防汛、环保等法律法规及有关部门的安全管理规定，切实贯彻执行相关安全管理规范及技术规范，积极配合甲方做好相关检查工作，否则由此产生的一切责任及损失由乙方承担，对甲方造成损失的乙方应予赔偿。

（四）乙方应在租赁资产内按有关规定配置灭火、防疫、防汛、医疗急救设施等应急设施、设备，严禁将租赁资产内应急设施用作其他用途。租赁资产内确因维修等事务，需进行一级临时动火作业时（含电焊、风焊等明火作业），须经甲方安全管理部门准许。

（五）乙方应按有关部门规定全面负责租赁资产内的安全，甲方有权不定期检查租赁资产内是否存在安全隐患及应急措施是否齐备，乙方不得无理拒绝。

（六）乙方在租赁期间须严格遵守国家、地方安全生产方面的法律、法规以及甲方安全管理制度，积极配合甲方做好安全生产检查工作，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

（七）乙方不得在租赁资产内从事任何非法活动，甲方交付租赁资产并经双方验收无误后，乙方具有对租赁资产的安全管理义务。租赁期内在租赁资产内发生的任何违法活动及其他事由造成甲乙双方及第三方人身、财产损失的由乙方承担全部责任，甲方因此遭受损失的有权要求乙方赔偿。

四、租赁及归还

（一）乙方及乙方人员在租赁物内发生的安全事故或其他人身、财产损失、设备损坏均由乙方负全部责任，甲方不负任何责任。对甲方造成损失的甲方有权要求赔偿。

（二）乙方在租赁期间必须遵守中华人民共和国的法律、法规以及甲方对租赁资产管理的要求，否则应承担相应责任。

五、其他应补充的条款

（一）乙方对所有工作人员的身体素质、精神状况、技能水平、作业中的安全行为负责。在租赁期间不得招用不满 16 周岁的未成年人和年龄超过 60 岁的人员。

（二）特种（设备）作业人员必须取得相关主管部门颁发的有效资格证书才能上岗。

（三）当发生突发状况危及租赁资产、附属设施及运行设备时，乙方立即采取必要措施防止损失扩大，立即汇报甲方管理部门和安全监督部门。

（四）租赁期间因乙方违反相关规定（如：消防、防汛、环保、疫情管控等），影响租赁物周围住户所产生的相关赔偿均由乙方承担。

六、其他

（一）租赁期间发生各种安全事故，属非甲方原因造成乙方或其他人员人身伤害的，由乙方负责组织全部的善后处理等

事宜。上述事宜造成甲方损失的甲方有权要求乙方赔偿。

（二）甲方安全管理部门作为监督方，负责监督检查以上协议执行情况。

（三）未尽事宜由甲方、乙方双方根据《中华人民共和国安全生产法》及甲方行业相关规定协商解决。本协议书一式四份，均具有同等法律效力，甲乙双方各持两份，具有相同法律效力。

（四）本协议书作为《气调库租赁协议》附件，与《气调库租赁协议》具有同等的法律效力。本协议书自双方签字盖章后生效，随《气调库租赁协议》终止而终止。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

乙方（签章）：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

联系地址：

联系地址：

联系电话：

联系电话：

签订时间：年月日