# 房屋和土地租赁合同（待签本）

江城资物字[202　]　号

**出租方：江门市江城资产托管有限公司（以下简称“甲方”）**

法定代表人：　黄志培

地址：江门市蓬江区跃进路 2 号夹层 101 室

**承租方：　　（以下简称“乙方”）**

法定代表人：　　联系电话：

地址：

根据我国《民法典》等有关法律法规的规定，经甲乙双方友好、自愿、平等协商，现就乙方承租甲方房屋和土地事宜达成一致意见，并制定本合同。

**第一条　租赁标的物**

（一）乙方同意承租位于：广东省江门市蓬江区甘化新村　　巷　　号　　房屋（以下简称“**标的物**”），标的物有权属证（证号：　　）/因历史原因无权属证，标的物出租面积为　　平方米，出租用途为住宅，具体承租资产明细以双方共同确认的《租赁资产清单》（见附件一）为准。标的物不含房屋的外墙和屋顶空间。

（二）甲方承诺其有权出租标的物。乙方承租标的物已经有关部门或机构批准同意。

（三）乙方清楚标的物存在以下情形：

1. 标的物地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于本合同租赁范围内。

2. 标的物若因历史原因无权属证，乙方需承担不能办证的风险。标的物由江门市市直行政事业资产管理中心持有，移交甲方对资产进行租赁管理。乙方对于租赁标的物的所有情况（包括但不限于现状、权属、使用期限、权利限制等）已经了解清楚，且同意承租。

**第二条　租赁期限**

（一）标的物租赁期限为五年，即自 202　年　月　日至 203　年

___月___日，超过部分无效，甲方有权另行处置标的物。

（二）租赁期限届满乙方需要续租的，应当在租赁期限届满前90日内向甲方提出续租的书面意见，经甲方按照有关规定办理公开招租事宜后，若乙方成功续租的，双方再另行签订租赁合同。

（三）租赁期限届满后，本合同自动终止，甲方有权立即回收标的物，双方另行约定除外。

**第三条　履约保证金**

（一）签署本合同时乙方应当向甲方支付的履约保证金人民币（注：为成交月租金的两倍）元及水电保证金人民币（注：为成交月租金的壹倍）元，在本合同期限届满，乙方结清全部租金、水电费、违约金、赔偿款以及将标的物按本合同的约定全部移交给甲方后，甲方应在乙方结清全部款项后的十个工作日内将保证金如数无息退回给乙方。

（二）出现以下情形之一的，甲方有权将履约保证金抵作相应的租金、水电费、违约金或赔偿款项，并在作出冲抵之后通知乙方限期补足履约保证金。

1. 乙方拖欠租金或水电费金额超过人民币（注：为成交月租金的壹倍）元（含本数）的；

2. 乙方逾期支付租金或水电费超过30天（含本数）的；

3. 乙方违约造成甲方直接、间接经济损失超过人民币（注：为成交月租金的壹倍）元（含本数）的；

4. 乙方造成标的物损坏价值超过人民币（注：为成交月租金的壹倍）（含本数）的。

**第四条　租金及交付**

（一）标的物租赁期限为五年，租赁期限内月租金每满三年递增3%，至租期结束。甲乙双方按以下方式计算租金，具体如下：

1. 202__年___月___日至202__年___月___日，月租金为人民币__元；

2. 202__年___月___日至203__年___月___日，月租金为人民币__元；

3. 租赁期间，如遇国家政策调整必须对租金进行调整的，双方应当另行协商有关调整租金事宜，协商不成的按国家有关规定执行。

（二）乙方按以下方式支付租金：

乙方必须于每月的10日前交纳当月的租金，并将租金及合同保证金划至以下账户：

收款户名：江门市江城资产托管有限公司

账　　号：20120023192003961 77

开 户 行：工行江门江海支行

（注：请在银行划款单上分别注明：合同保证金、月份租金）

（三）乙方在租赁标的物期间的水费、电费、物业管理费、电话费、应当由乙方支付的税费以及其他乙方租赁标的物期间所产生的所有费用均由乙方承担，并由乙方承担延期付款的违约责任和法律责任。

（四）在租赁期间，如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用标的物有关的费用，均由乙方承担。

**第五条　标的物及风险移交**

（一）甲方自租赁合同签署生效、且乙方已按合同约定足额缴纳保证金之日起60个工作日内，完成标的物移交相关手续办理，租期自标的物移交之日起计算。甲方以标的物移交当日的实际现状向乙方完成交付。乙方按现状接收标的物，并签署《接收租赁标的物确认书》（见附件二）。乙方在本合同书上签名盖章则视为对标的物的安全性、现状及其权属或使用权的确认，并清楚知道标的物存在的各种瑕疵，不以此为由向甲方主张补（赔）偿或终止合同等。

（二）乙方接收标的物后或经甲方书面通知乙方在上述日期拒绝接收标的物的，标的物的管理、安全等风险和责任均由乙方承担。若甲方要求乙方签署有关安全责任书的，乙方必须予以配合。

（三）本合同期限届满，任何一方单方面解除本合同并经双方协商一致终止本合同的，在前述行为发生之日起7日内（在任何情况下均不得超过10日）乙方应当按照正常使用现状将标的物归还甲方和签署《返还租赁标的物确认书》（见附件三），并将乙方享有所有权的财产搬离租赁标的物，逾期搬离的，视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处置乙方留置在租赁标的物的财产，且无须向乙方支付任何补偿或费用。

**第六条　标的物的使用**

（一）标的物用途为住宅，乙方承诺合法使用租赁标的物，乙方不能

用标的物储存/生产危险化学品、易燃易爆品等。

（二）未经甲方书面同意乙方不得从事以下任何行为：

1.以转租、转让、出借、赠与、抵押、作价出资等方式处置标的物。

2.在标的物上新增不动产、增设大型固定设备或设施、开凿渠道或铺设管道。

3.拆除、改造、移动土地上的不动产、固定设施或设备、管道、线路以及市政设施。

4.拆除、改变、移动土地下的管道、渠道、线路以及市政设施。

（三）乙方不得使用标的物从事任何违法行为、犯罪行为或违反社会公序良俗的行为。

（四）租赁期间标的物上的不动产、固定设施或设备、管道、线路以及市政设施存在或可能存在安全隐患时，乙方应当作出清除安全隐患措施以及尽最大努力消除安全隐患和减少损失，并承担有关费用，依照有关安全生产管理规定需要报告政府有关部门的，乙方还应当向政府有关部门报告，同时自知道或意识到时起二十四小时内通知甲方。

（五）租赁期间标的物的维修（包括但不限于租赁期间乙方使用的卫生间、下水管道、化粪池所造成的堵塞以及门窗损坏等）管理、保管、保养等均由乙方负责，且该等行为所产生的一切费用由乙方承担。若该房屋发生非因乙方使用而导致的楼体结构性维修，经相关部门鉴定后由甲方负责。

（六）租赁标的物按现状出租，租赁范围内的水、电和消防设施由乙方按国家和江门市有关法律法规及乙方的用途进行安装设置，费用由乙方负责，甲方给予配合。如在租赁期间甲方或市有关安全生产监督管理部门对租赁范围内的消防设施提出整改的，乙方应无条件配合及负责相关费用。合同期满后乙方不得拆除消防设施，全部归甲方所有，且甲方无需向乙方支付任何补偿。

（七）装修

1.不设装修免租期。

2.乙方不得改变标的物的结构，需要进行装修、拆除、扩建或改变设施的应当将装修方案、施工图纸报甲方审核，向有关行政主管部门申请办

理施工许可获批后，并经甲方书面同意方可进行。

3.乙方的装修必须符合我国《建筑内部装修设计防火规范》、《建筑内部装修防火施工及验收规范》等有关规定执行，甲方对装修过程中产生的一切责任和事故不承担任何责任。

4.本合同期限届满、因乙方原因解除或提前终止本合同的，乙方所有装修和租赁标的物内新增的不可拆除或拆除后影响标的价值及破坏外观的固定资产（包括但不限于消防设施、水电设备、不可拆卸的装饰）均归甲方所有，乙方均不得拆卸任何固定的装修设备或设施，也不得向甲方主张任何返还、补偿或赔偿。乙方投入的动产（即移动不会损害其价值的财物）除外。

（八）关于水电

1.属甲方权属的水电表，可提供给乙方使用。在租赁期内，甲方按供水、供电部门的扣费信息收回乙方已使用的水电费（如为分水电表的，需计收分摊的损耗费用）。乙方每月按时向甲方缴交已使用的水电费，甲方收款后向乙方开具等额收款收据。

2.租赁期间，由乙方负责标的物内的一切水、电线路、电制、电灯、水制等物品的维修、维护和修复；甲方仅负责标的物的水、电总表或分表前的维修。

3.乙方因使用标的物需要自行报装的水电表，在本合同到期（含提前终止），乙方需缴清所有费用，并无条件把水电表过户给甲方。

4.租赁标的物按现状出租，现有的用电线路已使用多年，有老化情况。为此，乙方承租后需根据使用标的物实际进行用电线路改造，确保用电规范、安全，改造费用由乙方承担。若乙方因用电不规范引起的消防安全事故、法律责任及经济损失等一切责任及赔偿均由乙方承担。合同期满（含提前终止合同）改造的水、电、消防的管道及线路不能拆除或破坏。

**第七条　甲方的权利和义务**

（一）甲方有权依照本合同的约定向乙方收取本合同项下的租金。

（二）在合同生效前涉及标的物的债权债务均与乙方无关。

（三）在乙方使用标的物时需要提供有关涉及标的物的图纸或其他资料的，甲方有协助义务。

（四）出现以下情形之一的，甲方有权单方面解除、终止本合同，所造成的一切损失由乙方负责，并可以追究乙方的违约责任，甲方在行使本条约定的解除权时，只需书面通知乙方即可生效，且解除或终止通知自甲方送达本合同中乙方的地址之日起生效。

1. 乙方违反本合同第六条约定的；

2. 乙方逾期支付租金超过30日的；

3. 乙方拖欠水电费超过（注：为成交月租金的壹倍）元或逾期支付水电费超过30日的；

4. 在甲方通知乙方不足保证金后10日内乙方仍未补足或乙方的保证金不足人民币（注：为成交月租金的三倍）元（含本数）的；

5. 乙方租赁期间标的物以及租赁标的物上的不动产、固定设施或设备、管道、线路以及市政设施存在或可能存在安全、消防隐患时，经甲方或政府有关部门责令限期整改而不作整改或整改后仍不能消除安全、消防隐患的；

6. 因乙方原因导致未能按安监、技监、城管、消防、供水、供电等有关部门规定对标的物整改的；

7. 乙方使用标的物未达到安全或消防法律法规规定的条件，且经甲方通知后仍未纠正的；

8. 乙方未按国家、省、市有关法规规定使用标的物，被有关执法部门认定为违规（或不合法），且不进行纠正或无法纠正的。

（五）其他法律法规规定甲方应当享有的权利或应尽的义务。

**第八条　乙方的权利和义务**

（一）乙方有依照国家法律法规和本合同约定使用标的物的权利。

（二）乙方因租赁、使用标的物所产生的所有债权债务均由乙方承担。

（三）乙方在租赁、使用标的物期间所新增的动产（不可拆卸或拆卸会损害其价值或造成安全隐患的除外）归乙方所有，乙方在归还标的物前可以取回。

（四）乙方在租赁期内必须按我国相关法律法规规定执行，如因乙方违反法律法规引起纠纷而给甲方造成影响或导致甲方被起诉（或有关部门要求承担责任）的，甲方有权单方解除租赁合同，并追究乙方的违约责任。

（五）出现以下情形之一的，乙方有权单方面解除、终止本合同，并可以追究甲方的违约责任，乙方在行使本条约定的解除权时，只需书面通知甲方即可生效。

1. 甲方迟延交付标的物 10 日以上（含本数）的；

2. 甲方无权向乙方出租标的物的；

3. 甲方将标的物另行出租的；

（六）其他法律法规规定乙方应当享有的权利或应尽的义务。

**第九条　安全和消防**

（一）乙方在接管标的物之日起 30 日内应当完成对标的物的消防设施、设备的维修、更新、完善等各项工作（所需费用全部由乙方承担），并应当经有关部门验收合格或按甲方要求提供相关备案资料，否则甲方有权责令乙方停止整顿或解除本合同，因此造成的一切损失和责任由乙方承担。

（二）在租赁期内,乙方是本合同标的物的实际使用人、管理人，对房屋的安全使用负有完全责任，乙方应依法依约使用标的物，维护租赁物的安全，依照国家有关法律法规做好治安、防火、环保、卫生等工作，按规定配置消防器材，同时，如因乙方自己的行为造成自身或他人人身损害的，由乙方自行承担一切法律及经济责任，与甲方无关；如因此造成甲方损失的，乙方应赔偿甲方的一切损失。乙方保证接受甲方的安全巡查、监督、管理，甲方根据有关的安全管理法律、法规、规章制度以及政府部门的要求进行管治，若乙方在规定期限内不接受管治、不按规定期限完成安全隐患整改的，甲方有权终止本合同，因此造成的一切损失由乙方负责，除赔偿甲方损失外，甲方有权通过司法部门依法追究乙方的所有责任。租赁物存在安全隐患，对同一安全隐患，经甲方发出两次《安全隐患整改通知》，乙方限期未整改完毕的，甲方可解除本合同，同时，乙方同意由甲方实施整改，所需费用由乙方负责，并可在租赁押金中抵扣支付安全隐患整改工程款，事后乙方须及时补交足额租赁押金。

（三）甲乙双方严格执行遵守《广东省消防安全工作若干规定》，做好物业租赁的消防安全工作，包括但不限于：物业消防的主体责任（承租方）、物业消防安全隐患的排查治理、安全用电（特别是用电线路及电器）

用气用火、掌握应急疏散技能、维护保养消防设备设施、杜绝违规储存使用易燃易爆危险品、保证物业符合消防安全条件、确保公用的应急疏散通道畅通、规范电动自行车电动摩托车的充电及停放行为、严禁在室内场所以及疏散通道、安全出口、楼梯间停放电动自行车电动摩托车、严禁违反用电安全私拉电线插座给电动自行电动摩托车充电、严禁在电动自行车电动摩托车集中充电场所存放易燃可燃物品、不设置影响逃生和灭火救援的防盗网固定铁闸等障碍物、发现火灾及时报警。

（四）甲方有权对乙方的安全、消防、环保工作进行监督、检查、管理。

（五）在签订本合同时，甲乙双方同时签署《安全、消防管理协议书》（见附件四）。

**第十条　提前终止合同**

（一）出现以下任何情形之一的，甲方提前60日书面通知乙方即可提前终止本合同，且乙方的经济损失甲方不给予补偿或赔偿（特别约定除外）：

1.如因国家、广东省或江门市政府征收、征用标的物；

2.江门市政府有关部门的文件要求甲方须提前终止本合同的；

3.甲方因破产、解散、改制、合并、分立、资产整体或部分处置的；

4.标的物被江门市政府及有关政府部门纳入“三旧改造”规划范围并决定实施改造的；

5.乙方出现破产、解散、资不抵债等情形的；

6.乙方对甲方实施诋毁、侵权、诉讼、仲裁等行为的。

（二）如因甲方需对出租标的进行开发、改造的，甲方需提前60天书面通知乙方即可终止本合同，并给予乙方60天的免租搬迁期；

（三）乙方如需提前终止本合同的，应提前30日以书面方式通知甲方。乙方在得到甲方书面同意，双方签订终止合同书，并缴清租金及其他一切应缴费用，将标的物交还给甲方后，租赁保证金按前款约定退还，本合同终止。

（四）国家征用标的物给予甲方的补偿归甲方所有，甲方不向乙方作任何的赔付。

**第十一条　登记备案**

若因甲乙双方签署本合同需要向有关部门办理登记备案的，乙方应当在本合同签署后三个工作日内持本合同及有关证明文件向有关部门办理申请登记备案,并承担有关费用，甲方在职责范围内予以配合。

**第十二条　违约责任**

（一）任何一方违反本合同之任何规定的，均构成违约，违约方应当向守约方承担相应的违约责任，违约行为给对方造成损失的，还应当承担赔偿责任。

（二）乙方逾期交租金的，每逾期一日，甲方有权按年租金的2‰向乙方加收违约金。

（三）乙方违反本合同第六条约定的，除应当向甲方赔偿经济损失外，还应当向甲方支付违约金人民币**（注：为成交月租金的两倍）**元。

（四）乙方造成标的物毁损的应当承担修复责任，无法修复或维修后仍无法使用的，应当作价赔偿或按照修复所需的全部费用向甲方赔偿。

**第十三条　免责条件**

（一）因地震、台风、水灾、雷电、战争等本合同各方均不能预见、不能避免和不能克服的客观情况，致使直接影响本合同的履行或者不按本合同约定条件履行时，遇有上述不可抗力事件一方，应于不可抗力因素消失后三个工作日内将事件情况书面通知对方，并应在通知后十五日内提供有权威部门签发说明不可抗力事件详情的有效证明文件，按照该不可抗力对履行本合同的影响程度，由甲乙双方协商决定是否解除本合同，或者全部及部分免除本合同的责任，或者延期履行本合同。

（二）因不可抗力因素导致本合同无法履行必须提前终止的，乙方的经济损失甲方不给予补偿或赔偿。

（三）租赁期间在租赁标的范围内发生的任何安全、消防或其他任何事故造成乙方及其工作人员（包括乙方委托单位或雇佣人员）人身或财产损害（包括但不限于违反本合同约定使用标的物发生的损害，因标的物的有关设施、设备自然损耗发生的事故，因乙方缺乏维护或维修发生的损害等）的，一切责任均由乙方承担，与甲方无关。

**第十四条　争议解决**

本合同未尽事宜或本合同履行过程中发生任何争议的，甲乙双方应当首先协商解决，并可以签订补充合同；协商不成的，任何一方可以向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

**第十五条　联系方式**

（一）甲方联系方式如下：

联系人：李生、黄小姐，联系电话：0750-3920681、3136802，

联系地址：江门市蓬江区跃进路2号夹层101室，邮编：529000

（二）乙方联系方式如下：

联系人：_____，联系电话：_____，邮编：_____，

联系地址：_____。

（三）资料及送达

1.甲乙双方之间据以联系的通知或者信件应当是书面形式，按上述地址通过公告、EMS邮寄、直接送达的方式发送，以EMS邮寄方式送达的，自寄出之日起壹日后视为有效送达，其他方式发送当日即视为送达。任何一方更改地址、传真电话须提前七日有效通知对方，否则应承担不能送达的法律责任。

2.甲方致乙方的函件，乙方同意可直接交上述租赁标的物之工作人员签收，签收后视为有效送达。甲方也可以在租赁标的物显著位置张贴函件或通知，经张贴视为送达。

**第十六条　特别约定事项**

（一）若甲方根据本合同向乙方主张权益（例如追索租金、违约金、赔偿金或要求返还标的物、继续履行合同等）时，甲方因此所支付或垫付的所有费用（包括但不限于诉讼费、公证费、律师费）均由乙方承担。

（二）在租赁期限届满或本合同提前解除、终止后九十日内乙方向有关行政主管部门（包括但不限于市场监督管理部门、税务部门等）申请办理不再使用该租赁标的物地址的有关登记变更或注销登记手续。所需全部费用由乙方自行承担。

（三）若本合同履行发生争议时，双方同意上述第十五条约定的地址同时作为法院诉讼文书的送达地址。

**第十七条　其他事项**

（一）本合同的附件为本合同的重要组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（二）本合同经甲乙双方充分协商确定，在对合同条款出现不一致理解时，应当以履行合同的目的作出合理解释，不能作出有利于任何一方的解释。

（三）本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表签字、盖章后生效，本合同一式三份，甲方执两份、乙方执一份，具有同等法律效力。

**（以下无正文）**

附件一：《租赁资产清单》

附件二：《接收租赁标的物确认书》

附件三：《返还租赁标的物确认书》

附件四：《安全生产、消防管理协议书》

甲方：江门市江城资产托管有限公司（公章）

法定代表人或授权代表（签名）：

乙 方：_____（签章）

法定代表人或授权代表（签章）：

签约地点：广东省江门市蓬江区

签约时间：　　年　　月　　日

附件一

# 租赁资产清单

| 序号 | 租赁资产名称 | 数量 | 状况 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 广东省江门市蓬江区甘化新村　巷　号　房屋 | 1 | 良好 | 出租面积：_____平方米 |

附件二：

# 接收租赁标的物确认书

根据江门市江城资产托管有限公司和_____于 202_年___月___日签订的《房屋和土地租赁合同》（以下简称为**《合同》**）的有关约定，双方约定于 202_年___月___日以《合同》中约定的租赁标的物现状办理移交手续。对此双方确认如下：

一、江门市江城资产托管有限公司已按《合同》中的《租赁资产清单》将租赁标的物以202__年___月___日的现状移交给_____。

二、自___年___月___日起租赁标的物的责任和风险均由_____承担。

本确认书经江门市江城资产托管有限公司和_____法定代表人或授权代表签署后生效，本确认书一式三份，甲方执两份、乙方执一份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

移交方：江门市江城资产托管有限公司（公章）

法定代表人或授权代表（签名）：

接收方：_____（签章）

法定代表人或授权代表（签章）：

签约时间：　　年　　月　　日

附件三：

# 返还租赁标的物确认书

根据江门市江城资产托管有限公司和_____于 202__年__月__日签订的《房屋和土地租赁合同》（以下简称为**《合同》**）的有关约定，_____于___年___月___日___时将《合同》中约定的租赁标的物返还给江门市江城资产托管有限公司。对此双方确认如下：

一、_____按《合同》中的《租赁资产清单》将租赁标的物以接收标的物时（即___年___月___日___时）的现状（自然磨损、正常折旧和经甲方同意新增资产除外）归还给江门市江城资产托管有限公司。

二、自___年___月___日___时起租赁标的物的责任和风险均由江门市江城资产托管有限公司承担。

三、_____归还的租赁标的物存在的情况是：_____

_____

_____。

本确认书经江门市江城资产托管有限公司和_____法定代表人或授权代表签署后生效，本确认书一式三份，甲方执两份、乙方执一份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

移交方：_____（签章）

法定代表人或授权代表（签名）：

接收方：江门市江城资产托管有限公司（公章）

法定代表人或授权代表（签章）：

签约时间：　　年　　月　　日

附件四

# 安全、消防管理协议书

**出租方：江门市江城资产托管有限公司（以下简称“甲方”）**

法定代表人：黄志培

地址： 江门市蓬江区跃进路2号夹层101室

**承租方：** **（以下简称“乙方”）**

法定代表人： 联系电话：

地址：

因乙方承租/使用甲方位于：广东省江门市蓬江区甘化新村 巷 号 房屋资产进行使用，经甲乙双方平等协商一致，现就乙方在租赁/使用期间的有关安全、消防管理及责任问题，达成如下协议：

**第一条 总则**

1.乙方必须遵守国家有关安全消防的法律、法规等管理规定及甲方的各项安全管理规章制度。乙方是承租物业安全责任的主体，依法对其安全承担全面责任。

2.乙方必须服从甲方安全和消防工作的协调、管理，落实主体责任，加强安全、消防的安全管理。

3.乙方必须按《消防法》和《广东省实施<中华人民共和国消防法>办法》等有关法律法规的规定做好安全、消防管理工作，保证安全及消防的资金投入，确保各项设备、设施等符合安全的要求及完好有效。

4.在发生安全事故时，乙方必须按国家和地方政府管理部门的规定报告事故和进行事故处理。除不可抗拒的自然灾害外，乙方因违反安全生产、消防管理规定，或安全生产、消防管理不到位，措施未能及时落实而造成的安全生产或火灾事故的，一切责任和损失均由乙方承担。

**第二条 乙方的权利和责任**

1.乙方对在租赁/使用期内的安全、消防工作有管理的权利。

2.乙方要对消防器材进行定期检查，发现过期、损坏的要及时更换，保证消防器材完好、有效。乙方同时要保证场所的安全、消防标志符合规定的需要，并完好、有效。

3.乙方在所辖范围内发生的安全事故，应及时、如实报告甲方，须按

事故“四不放过”进行处理及做好善后工作；并承担相应法律和民事责任。

4.乙方必须以积极的态度搞好安全工作，并接受上级及甲方的安全检查。

5.甲方制定的安全及消防管理制度，如对乙方的居住产生重大影响，由双方协商解决。

6.乙方不得在承租物业范围生产、储存、运输、销售、使用、销毁易燃易爆危险品。

7.乙方不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材，不得埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道。人员密集场所的门窗不得设置影响逃生和灭火救援的障碍物。

**第三条　甲方的权利和责任**

1.甲方有责任按国家有关安全，消防的法律、法规等管理规定，监督乙方使用承租物业。

2.甲方有责任及时向乙方传达上级有关安全生产及消防管理文件和会议精神，并检查、督促具体工作的贯彻落实情况，对发现存在的问题，有权提出整改意见。

3.应乙方书面要求，甲方在其职责范围内对乙方承租/使用期内的安全、消防管理工作提供必要的协助。

4.甲方对在安全、消防检查中发现的安全及消防隐患、“三违”等现象，要及时通知乙方进行整改，乙方应及时将其隐患整改的落实情况或整改措施书面报告甲方；甲方有权对乙方的事故隐患或者安全的违法行为向上级安全生产监督管理部门报告；对乙方重大的危害事故隐患有权采取停止供电、供水、供气或解除租赁合同处理等措施。

5.乙方若在使用承租物业中，违反本协议书其中任一项条款，甲方有权指出乙方违章、违规的危害性和可能产生的严重后果，并由乙方承担相应法律责任及损害赔偿。

6.租赁/使用期间租赁/使用承租物业存在或可能存在安全、消防隐患时，甲方或政府有关部门责令乙方限期整改的，乙方必须在规定期限内按照有关规定和要求进行整改，乙方不作整改或整改后仍不能消除安全、消防隐患的，甲方有权立即终止与乙方的租赁/使用关系，且无需向乙方支付任何的补偿和无需向乙方承担任何终止合同或协议的责任。

**第四条** 有关部门要求甲方对租赁/使用标的签署任何安全、消防管理协议或合同的，乙方应当无条件与甲方签署同样的合同或协议。若有关部门要求乙方签署安全、消防管理协议、保证书或责任书的，乙方必须予以配合。

**第五条** 任何一方违反本协议之任何条款的均构成违约，违约方应当承担相应的违约责任、法律责任和赔偿损失。

**第六条** 乙方的安全、消防管理负责人是_____。

**第七条** 根据《广东省消防工作若干规定》的有关约定，双方就物业的消防管理责任作如下特别约定。

1.乙方应当自行按照消防技术标准对物业配备必要的消防设施、器材并定期维护保养，加强用火用电用气安全管理，杜绝违规储存、使用易燃易爆危险品等违法行为，确保场所符合消防安全条件。

2.在消防部门、甲方上级主管部门或甲方对乙方承租物业进行消防检查时，乙方应当无条件予以配合。

3.在消防安全培训机构或甲方企业对乙方进行消防培训时，乙方（或乙方保证指定人员）必须积极参与。

4.乙方是承租物业消防安全责任负责人（单位），乙方对承租物业、以及与承租物业范围内公用的疏散通道、安全出口、电动自行车和电动摩托车停放充电场所、建筑消防设施和消防车通道负责统一管理，对承租的建筑物或者场所的消防安全负责。

5.甲方发现乙方有下列情形之一的，有权督促乙方限期整改：

（1）乙方擅自改变出租建筑物或者场所的使用功能或者结构，影响消防安全的；

（2）乙方在出租建筑物或者场所内存在电动自行车、电动摩托车违规停放或者充电行为的；

（3）乙方在出租建筑物或者场所内有其他影响消防安全行为的。

6.乙方发现物业及相关场所存在火灾隐患的，应当及时消除或者通知甲方及时消除。

7.甲方发现乙方不履行消防安全责任或者有违反消防法律、法规、规章的行为且拒不改正的，可以单方面解除双方签订的租赁合同。

8.乙方在使用物业期间，不得危害市政消防供水设施安全，不得擅自连接城市公共消防供水管网系统，不得盗用城市公共消防供水。否则视为

根本性违约，甲方有权单方面解除双方签订的租赁合同。

9.物业中的居住建筑设有防盗网等影响逃生和灭火救援的障碍物的，应当设置逃生窗口，除有特殊安防要求外，物业中的非居住建筑不得设置防盗网等影响逃生和灭火救援的障碍物。若乙方违反前述规定的，甲方有权责令乙方限期进行整改。

10.乙方不得在承租物业的建筑物外立面设户外广告牌、灯箱等。

11.如果物业中存在按照消防技术标准设置的避难层、避难间、避难走道、防火隔间和下沉式广场等部位的，乙方不得挪作他用。

12.甲方有权根据《中华人民共和国消防法》、《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》以及《广东省消防工作若干规定》等有关规定，对乙方使用物业的消防责任进行监督，对于甲方的监督和整改意见，乙方必须予以接受和整改，否则视为乙方存在根本违约行为。

13.若因乙方违反《广东省消防工作若干规定》等有关消防规定，导致甲方受到相应处罚的，甲方有权向乙方追偿。

**第八条** 本协议书经甲乙双方法定代表人或授权代表签字、盖章后生效，本协议书一式三份，甲方执两份、乙方执一份，具有同等法律效力。（以下无正文）

甲方：江门市江城资产托管有限公司（公章）
法定代表人或授权代表（签名）：

乙 方：_____（签章）
法定代表人或授权代表（签章）：

签约时间： 年 月 日
签约地点：江门市蓬江区