合同编号：xx 合〔xx〕xx 号

物业租赁合同（模板）

江门市滨江物业管理有限公司

二〇二 X 年 XX 月 XX 日

物业租赁合同（模板）

本合同签订双方：

甲方：

法定代表人：

地址：

联系电话：

邮政编码：

乙方：

法定代表人：

地址：

联系电话：

邮政编码：

依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律法规的规定，甲、乙经双方协商一致，就乙方租赁甲方物业（房屋/厂房等）事宜达成如下内容，签订本合同，以资共同信守。

第一条 租赁物业简况及租赁用途。

（一）甲方出租坐落在江门市蓬江区棠下镇华盛路289号滨江盛悦华府14栋_____室的房屋，建筑面积是_____平方米（以下简称物业）给乙方使用。

（二）甲方租赁给乙方的物业可用于经营茶饮、便利店、商行、药房等，今后如乙方改变租赁用途需征得甲方书面同意方能实施，如未征得甲方书面同意，视作乙方单方违约。

乙方租赁范围仅限于室内，乙方若要用物业外墙、屋面加建广告及建筑物，须以书面形式向甲方申请，经甲方或相关权利人书面同意并按政府部门的有关规定完成相关的报批手续后方可安装，广告及建筑物报建、施工安全等一切事项及费用由乙方承担，乙方应及时对广告设施、建筑物进行维护保养，并承担广告内容及广告设施所产生的相关法律责任，该责任包括但不限于广告内容违法，或者广告设施倒塌、坠落或其他原因造成的任何人身损害和财产损失所引起的全部责任。合同终止之日起10日内，乙方需自行拆除广告牌和相关广告设施。否则，甲方有权委托第三方拆除广告牌和相关广告设施，由此产生的一切费用由乙方承担，甲方有权从履约保证金里扣除上述费用。

（三）甲方已向乙方披露本物业其他所有相关情况，乙方签订本合同前已前往参观物业并清晰了解物业的一切状况（包括但不限于现状、权属、规划用途、使用期限、坐落位置、周边环境、相邻物业、

楼层等），同意按其现状承租。此后，乙方不得以物业权属、规划、坐落位置、周边因素影响等相关事项为由，向甲方提出解除合同或主张赔偿。

第二条 租赁期限及交付期限。

（一）租赁期限为：20___年___月___日起至20___年___月___日止，共60个月。**装修免租期为：6个月，装修免租期为：自　　年　　月　　日起至　　年　　月　　日止。**

乙方需要提前退租的，需经甲方书面同意。未经甲方书面同意，乙方单方提前终止本合同的，履约保证金、水电押金、预付租金归甲方所有且乙方应结清本合同项下的相关费用。

（二）甲方于合同签订生效后7天内按物业现状向乙方交付该房屋，双方签订附件2《接收租赁标的物确认书》。遇以下情况应顺延此租赁期限，不视为甲方违约：

1.发生不可抗力事由的；

2.甲方非正常原因逾期交付物业的；

3.非甲方原因致使物业无法租用及正常装修的；

4.经双方协商一致并书面更改的。

甲乙双方签署《接收租赁标的物确认书》之日起，物业的管理、经营、安全等风险和责任以及因租赁经营所产生的税费均由乙方承担。若乙方未于本条约定的日期前接收物业或签署《接收租赁标的物确认书》，视为乙方已于上述日期接收物业，并承担物业灭失、损害等相关的风险和责任。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。否则，视为乙方已经同意安全责任书的全部内容。

江门市滨江物业管理有限公司

（三）租赁期满后，甲方通过公开招租等方式对物业进行重新招租。招租前，甲方需提前30天书面通知乙方，向乙方告知公开招租的时间和地点等公开招租的条件，邀请乙方与第三方一起公开竞租。若乙方不按甲方通知内容参与物业的公开竞租，视为乙方自愿放弃继续租赁本物业所有相关权利，日后不以任何权利被侵害为由向甲方主张赔偿责任。

第三条 转租。

（一）乙方未征得甲方书面同意的情况下，不得转租、分租、转借给第三人或与第三人互换物业使用（以下统称转租行为），不得以转让、出借、赠与、抵押、作价出资等方式处置物业；否则，转租等行为无效，一经发现乙方有该行为即视为乙方违约，甲方有权解除本合同，已收取的预付租金和履约保证金作为违约金不予退还，同时乙方应结清本合同项下的相关费用。如因此造成甲方损失的，乙方还应承担相应的赔偿责任。

（二）即便乙方的转租行为征得甲方书面同意，但并不免除乙方依本合同应承担的义务。乙方转租给第三方的租赁期限不得超出本合同约定的租赁期限。若次承租人（分租人、转借人）出现逾期向甲方缴纳租金、水电费等情况，乙方就次承租人（分租人、转借人）前述费用的清偿及次承租人违反本合同约定的乙方的责任义务的行为承担连带责任，并按照本合同第十条之约定承担违约责任。

第四条 租赁综合费用。

（一）乙方租赁甲方上述物业，按如下标准计算租金，租金为含税价，在合同履行期间，不因国家税率的调整而调整租金不包括物业

管理费、水电费等费用:

1.20___年___月___日起至20___年___月___日期间（也即第一年度期间），每月含税租金为人民币_____元（大写：_____）。

2.从第　年度开始，每月含税租金在上一年度的月租金基础上递增___%。也即:

（1）从20___年___月___日起至20___年___月___日期间，每月含税租金标准为___元（大写：_____）;

（2）从20___年___月___日起至20___年___月___日期间，每月含税租金标准为___元（大写：_____）。

3.若因为乙方违约等各种原因导致乙方在租赁期限届满后继续使用物业的，甲方有权要求乙方按照本条第2点约定的递增标准及规律计付由此产生的占用期间的占用费和税费等费用（也即，若占用的期限超过本条第2点的期限的，则在第2点的基础上继续递增）；若乙方逾期支付租金、占用费或税费的，则应当按照逾期支付的款项总额的日千分之一的标准计算逾期付款违约金给甲方。

乙方确认，不管本合同是否被解除或者确认无效，本条款继续对甲乙双方有约束力；且乙方确认继续按照本条款的约定支付相应租金、占用费、税费和违约金等给甲方。因乙方违约导致甲方通过诉讼或仲裁方式追偿上述款项的，乙方还应承担甲方因此产生的损失（包括但不限于律师费、诉讼费、评估费、占用费等各项费用）。

（二）租金按月支付，按先交租后使用的原则，乙方在签订本合同之日起7日内支付首月租金，之后应于每月20日前将下一个月的租金、上月水电费（按本合同第八条第（一）约定的缴纳方式需向甲方缴交的）依时缴交到甲方指定的账户内。

甲方收取租金、水电费的银行账号如下:

1.开户银行:【江门市滨江物业管理有限公司】

2.收款人名称:【8110 9010 1200 1279 091】

3.银行账号:【中信银行江门分行】

（三）乙方应当按照约定付清当月租金、上月水电费等费用后才有权使用物业。甲方在收到乙方支付的租金后，10个工作日内向乙方开具相应金额的发票。

（四）租赁期间，物业每月的物业管理费、公摊水电费（实际产生的公摊费按物业管理单位公布为准）、电话费、水电费、煤气费、卫生费、有线电视费等由乙方负责支付。若每月费用由甲方先行代为支付的，则乙方每月与甲方结算一次，甲方提供相应票据后，乙方应在收到票据之日起10个工作日内根据票据数额向甲方支付相应款项。

第五条 履约保证金及水电费押金。

（一）本合同签订之日起7日内，乙方须向甲方支付人民币元（大写：人民币　　）作为合同租赁保证金，甲方收到保证金后10工作日内向乙方提供对应金额的收据。乙方未按时付清上述款项的，视为乙方违约，甲方有权解除本合同且甲方有权自行将该物业出租给第三方。

（二）本合同履行期间，甲方有权自行从履约保证金中扣除应由乙方支付而未支付的租金、违约金、赔偿金及其他应由乙方承担的费用（除水电费外），从水电费押金中扣除应由乙方支付而未支付的水电费。乙方的履约保证金或水电费押金被甲方扣除部分或全部后，乙

方应在甲方发出书面通知后10个工作日内补足，否则应按本合同相关规定承担履约保证金、水电费押金逾期支付的违约责任。

（三）因租赁期限届满或本合同提前解除、终止的，乙方同时满足以下条件，与甲方办理移交手续之日起30个工作日内，甲方向乙方无息返还履约保证金、水电费押金余额:

1、在乙方结清物业租金等应付全部费用;

2、乙方办妥工商注册地址变更（如有）及租赁备案注销手续（如有）;

3、乙方交回的物业及附属设施无损坏，或损坏但乙方已修复;

4、乙方将物业内一切自有设施设备、物品（本合同约定归甲方所有的除外）搬离，完成物业的清理;

5、向甲方返还履约保证金、水电费押金的收据;

6、非因乙方原因导致本合同提前解除;

7、本合同另有约定的条件。

第六条 装修。

（一）甲方提供物业的现有装修情况、设施设备的情况以下第【 】项:

1、在签订本合同之前，甲乙双方对物业内的设施、物品情况进行了核对，具体情况详见附件1:《租赁标的物内物品资产清单》。

2、物业内没有设施、物品。

（二）乙方使用物业期间，应当妥善使用、保管、保养甲方提供物业的现有装修、设施设备等（包括门窗、锁等），且该等行为所产生的一切费用由乙方承担。如遇到损坏，则由乙方负责维修，维修所

产生的一切费用由乙方自行承担。乙方不按甲方要求期限内维修的，甲方有权代为维修，所发生的维修费用由乙方承担，甲方有权直接从乙方的履约保证金中扣除，履约保证金不足以扣除的，甲方有权向乙方追偿，且乙方应在收到甲方通知之日起10日内补齐履约保证金。

（三）未经甲方书面同意的情况下，乙方不得对物业原有装修的基础上进行装修、扩建、加建、改建等（以下统称装修）。乙方拟装修装饰前，应将装修方案报备给甲方并经得甲方书面同意。如行政主管部门或相关法律法规有特殊要求的，则乙方还应完成报规报建等相关手续后方能施工。乙方施工完成后，应保证不得改变物业主体结构，且能通过消防等行政主管部门的验收（如需）。

特别提醒：对于乙方施工的非小型工程（具体小型工程的标准以《广东省住房和城乡建设厅关于调整房屋建筑和市政基础设施工程许可证办理限额的通知》为准），乙方必须办理施工许可证后方可施工。如施工涉及消防设计的，应符合《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》的验收标准。

（四）乙方对物业的装修须符合消防安全管理条例。物业的二次消防（即装修消防）设施由乙方负责安装、消防报审、消防验收相关手续及承担相关费用。乙方安装的消防设施应与物业所在楼宇或园区整个物业的消防系统保持正常联动。乙方须将物业的消防竣工图及消防验收证明复印件一套交予甲方存档备案。

（五）乙方保证物业内部装修、分隔、修建、安装设备或改进等升级改造不得影响物业所在楼宇或园区整体的结构安全、消防安全、外立面效果及其他租户的正常经营活动。

（六）装修期间，乙方应做好一切安全、卫生及防护措施，确保其装修不影响其他租户的正常经营与办公。如果乙方或为其提供装修的第三方公司给甲方或任何人等造成财产损失或人身伤害，乙方必须承担全部赔偿责任。

（七）若乙方未经甲方书面确认同意装修方案而自行装修的，且未按行政主管部门或相关法律法规要求开展装修工程的，视为乙方违约；因乙方违约或本合同期限届满，乙方应依约物业交还给甲方时，甲方可要求乙方恢复原状或要求乙方投入的所有装修装饰等无偿归甲方所有。

（八）甲、乙双方对已形成由乙方投入装修附合的装饰装修物，因甲方违约导致本合同解除，若甲方同意继续利用的，对于不可拆除部分的装修物按折旧价向乙方支付相应的补偿款。若甲方不同意继续利用的，则由乙方在合同解除之日10日内自行安排人员拆除并无条件恢复原状并交付给甲方，由此产生的一切费用由乙方承担；若乙方未及时在上述期限内安排人员拆除并无条件恢复原状的，则甲方自行安排人员进行拆除、恢复原状，由此产生的一切费用由乙方承担。

（九）甲、乙双方对已形成由乙方投入装修附合的装饰装修物，租赁期届满或因乙方违约等其他事由导致本合同解除的，乙方在物业上所有装修、消防设施、水电设备、不可拆卸的装饰或设施（移动会损坏物业或移动会损坏被移动物）等均无偿归甲方所有，乙方均不得拆卸并保持完好，否则甲方有权要求乙方在指定时间内修复完毕并承担相关费用，无法修复或已经灭失的由乙方按照返还时，其同期市场价格进行赔偿。此外，甲方无需向乙方作任何返还、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。

若甲方要求乙方对固定的装修装饰或设施恢复原状的，乙方应在甲方规定的时间内对物业恢复原状，费用由乙方承担。否则，甲方有权自行或委托第三方对物业恢复原状，所产生的费用由乙方承担，甲方有权从履约保证金里扣除，不足部分乙方应另行向甲方支付，且甲方无需对上述拆除行为和后果向乙方作任何补偿或赔偿。

第七条 租赁期间，该物业如遇相关政府部门征用、征收、道路扩宽、规划用途变更等原因需要清拆的，土地、地上附着物、搬迁费用等所有补偿款归甲方所有。政府补偿标准如有对属于乙方投入的装修装饰部分作补偿的，该部分补偿款归乙方所有。

第八条　物业管理及用水用电问题。

（一）乙方在使用甲方的电源时，不能随意增大用电容量，需增容时，须与甲方商讨并经甲方书面同意，若因私自增容而引致甲方配电设备损坏及其他后果的，一切责任及经济损失由乙方承担（包括但不限于修复费用、更换费用、鉴定费用、诉讼费用、律师费等费用）。目前物业的供水、供电情况为以下第___项:

1、物业由甲方提供供水、供电的接驳点位，提供该物业基本电容量为__ kW，乙方自行施工接入水电并承担相关施工改造费用，合同期内按本合同约定向甲方缴纳水电费用。

2、甲方不负责物业的供电及供水条件，乙方需自行向供电、水单位或该物业的物业服务企业报装水、电，并及时向供电、水单位或该物业的物业服务企业缴纳每月水电费用，甲方可配合乙方提供相关

报装资料。

3、甲方已提供物业的供水供电条件，甲方提供该物业的基本电容量为___kW，如需增加电容量的，所产生的费用由乙方支付。合同期内按物业实际情况向甲方或相关单位（供电、水单位或该物业的物业服务企业）缴纳水电费用。

（二）现有水电计量收费按供电、水单位规定的收费标准收取，若供电、水单位调整收费标准的，乙方须按新标准支付电、水费给甲方或供电、水单位。

第九条 安全经营和消防

（一）乙方在经营期间自行负担自身经营期间产生的排污费、治安费、卫生费、垃圾清理费及电梯的使用管理、检修、维修、年检费等。

（二）乙方在接收物业后负责对物业的水、电、消防设施、设备的安装、维修、更新、保养等各项工作（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，若乙方未及时履行上述义务并经甲方书面催告后3日内仍未改正的，乙方应按本合同第十条之约定承担违约责任。

（三）乙方保证不得生产、储存、经营易燃易爆危险品。

（四）乙方应当对从业人员进行安全生产教育和培训，保证从业人员具备必要的安全经营生产知识，熟悉有关的安全生产规章制度和安全操作规程，掌握本岗位的安全操作技能。未经安全经营生产教育和培训合格的从业人员，不得上岗作业。乙方保证为从业人员办理工伤社会保险以及提供各种劳动保护。

（五）乙方须与甲方签订本合同附件3《安全生产、消防管理协议书》，并严格执行该协议的义务责任。

（六）乙方应在物业内按有关规定配置灭火设施，严禁将物业所在的楼宇内消防设施用作其它用途

（七）乙方应按消防部门有关规定全面负责物业内的防火安全，甲方有权于双方同意的合理时间内检查物业的防火安全，但应事先通知乙方。乙方不得无理拒绝或延迟。

第十条 违约责任。

（一）甲方无故逾期提供物业给乙方使用的，甲方应当按照当月租金的每日万分之一的标准计算违约金给乙方。

（二）乙方出现逾期缴纳租金、水电费、履约保证金、水电费押金等任意一种乙方应付费用等情况即视为乙方违约，甲方有权按以下方式处理:

1.乙方逾期支付租金、水电费、履约保证金、水电费押金等任意一种乙方应付费用达到20天或以上的或逾期支付次数累计达3次（含）以上，甲方可按照乙方迟延缴纳租金、水电费等费用的总数从逾期之日起按照每日万分之一计至清偿之日止收取逾期付款违约金。

2.乙方逾期付款持续超过壹个月的，甲方有权单方解除合同，将乙方支付的履约保证金、水电费押金、预付租金等收归甲方所有，甲方还可向乙方收取逾期付款违约金（按照逾期缴纳金额从逾期之日起按照每日万分之一计至清偿之日止），且甲方无须提前通知而对乙方采取停水停电的措施、要求乙方以及第三方（包括但不限于次承租人、分租人及转借人等）立即撤场，由此造成的一切后果由乙方自行

承担，甲方无需向乙方承担任何责任。

（三）乙方存在下列行为之一的，甲方有权单方解除合同，乙方支付的履约保证金、水电费押金、预付租金等收归甲方所有，无须提前通知而对乙方采取停水停电的措施、要求乙方以及第三方（包括但不限于次承租人、分租人及转借人等）立即撤场，由此造成的一切后果由乙方自行承担，甲方无需向乙方承担任何责任。

1.利用物业从事违法犯罪活动或严重影响治安情节的；

2.发生重大安全责任事故的；

3.存放易燃、易爆、有毒、有害等危险品或其他存在重大安全生产或消防安全隐患，被查处后仍未能按期整改的；

4.严重扰民、情节恶劣，两次整治无效的；

5.无证经营或从事特种行业无许可证、上岗证，被查处后仍未能按期补齐相关证照的；

6.未经甲方书面同意，存在私自转租、群租，转让、转借他人、擅自调换使用、设置抵押、作价出资等方式处置物业的；

7.擅自拆改房屋结构或改变租赁用途的，或未按照约定的方法或未根据物业的性质使用资产并致使资产受到损坏的；

8.因乙方拖欠员工报酬等劳资纠纷造成任何群体性事件的，或有经营债务或其他民商事、行政纠纷未妥善解决，影响物业的正常管理及物业所在楼宇或园区区域的其他第三方经营的，或对甲方企业形象或声誉造成影响的。

9.法律法规规定可以解除合同的情形。

（四）出现合同期满、合同解除或者甲方不同意乙方继续使用物业等租赁终止事项的，乙方应于租赁终止事项发生之日起5日内搬出并交还该房屋，返还甲方享有所有权的设施设备或物品，搬离乙方所有的设备设施、物品（移动不会损坏租赁物业或移动不会损坏被移动物）；否则，乙方逾期交付物业给甲方或者甲方指定的第三方的，甲方有权要求乙方按照当月租金标准支付租赁终止事项发生后至搬出期间的占用费、水电费、税费等费用，及按照当月租金总额每日千分之一计付逾期付款违约金。此外，乙方缴纳的履约保证金、水电押金归甲方所有。

乙方逾期交付、搬离的，视为乙方放弃物业内的设备设施、物品的所有权，甲方还有权另行委托第三方进行清场，对物业进行停水停电处理，由此所产生的一切费用（包括但不限于拆除、搬运、仓储、保管费等）由乙方另行赔付给甲方。乙方自行承担逾期履行前述合同义务引起的一切不利后果，由此产生的一切损失由乙方自行承担，甲方无须为此向乙方承担任何责任。

（五）乙方出现违约行为的，甲方有权留置乙方在物业内的物品，用于抵偿乙方应支付的费用。

（六）乙方应在本合同解除或终止之日起30日内将其以物业为注册地址或营业地址的各类证书执照予以注销或变更，并将上述注销或变更之证明提交甲方备案。如因乙方未如期完成上述事项，每逾期一天，按照届时物业月租金的万分之一向乙方支付违约金。若因此造

成物业后续的其他承租方无法以物业作为各类证照的登记地址的，由此造成的所有损失由乙方承担。

（七）因乙方违约致使甲方主张权利的，乙方应当承担甲方因为维护自身权益产生的一切合理费用损失（包括但不限于律师费、诉讼费、诉讼保全责任保险费、评估费、差旅费、文印费、鉴定费等）。

第十一条 乙方不得利用租赁物业从事任何违法、违规活动，租用期间内必须守法经营并履行国家环保、负责消防、安全经营责任，造成环境污染或不安全经营的即停止经营并进行整改，费用由乙方支付。乙方收到甲方通知不自行拆除或者恢复原状的，甲方有权另行委托第三方进行拆除，所产生的一切费用由乙方自行承担。

如遇不可抗力或自然灾害等情况导致乙方不能继续使用物业的，双方经协商一致，可以解除本合同，合同解除前，乙方继续占用物业的，乙方应当参照租赁期限到期前1个月的租金标准计付租金（或占用费）给甲方；且乙方应当根据使用的情况缴清使用过程中产生的其他费用（包含但不限于水电费、煤气费等）；合同解除后，双方的权利义务即告终止，乙方应当在合同解除当日立即返还物业以及装饰物给甲方，对此，甲方不做任何补偿；乙方因搬迁清场所产生的费用由乙方自行承担；乙方未及时搬迁清场的，应当参照租赁期限到期前1个月的租金标准计付租金（或占用费）给甲方。

第十二条 在租赁期内，乙方经营所发生一切民商事、行政及刑事纠纷、劳资纠纷等纠纷或乙方对物业及设施设备、物品使用、管理、维护不当以及其他非甲方原因导致第三方人身或财产损害，与甲方无关，一切责任由乙方自行负责；乙方若因此造成甲方损失的，甲方有权要求乙方承担赔偿一切损失的责任（包括但不限于没收乙方支付的

全部保证金、押金，另行赔付甲方因此产生的律师费、诉讼费、公证费用等费用）。

第十三条 文书送达地址。

（一）本合同甲、乙双方指定以下地址和联系人为文书送达地址，任何一方向对方发出的通知或其他文书均可以邮寄等方式进行送达，文件自邮件或快递签收之日即视为送达。甲方在物业显著位置如门口张贴通知之日起五日即视为送达。双方以诉讼解决争议的，本合同约定的文书送达地址同样是人民法院送达诉讼文书的地址，诉讼文书一经寄到文书送达地址，视为该方收到诉讼文书。

（二）文书送达地址改变的，必须书面通知对方。

1. 甲方文书送达地址：_____，联系人：陈小姐；邮箱地址：_____。

2. 乙方文书送达地址：_____，联系人：_____；邮箱地址：_____。

第十四条 其他。

（一）本合同一式肆份，自双方签订之日起生效，甲方执叁份、乙方执壹份，具有相同法律效力。

（二）本合同如有未尽详细之处，甲、乙双方经协商确认后补充约定。

（三）合同附件与本合同对甲、乙双方具有同等约束力：

1. 本合同签订日的水电表抄表数；

2. 物业图纸；

3. _____。

（四）若在租赁期限内，甲方转让该物业给第三方的，乙方自愿

同意放弃其优先购买权，甲方转让该物业前须通知乙方，并承诺确保乙方在租赁期限内的承租权。所有权转移后，租赁物业的所有权取得方即成为本合同的出租方，享有本合同项下出租方的权利，承担本合同项下出租方承担的义务。

（五）合同履行过程中，甲乙双方如有纠纷应当友好协商解决，协商不成的，向物业所在地人民法院提起诉讼。

（六）其他条款【　】

第十五条 附件。

附件 1：租赁标的物内物品资产清单

附件 2：接收租赁标的物确认书

附件 3：安全生产、消防管理协议书

甲方（出租方）：_____

法定代表人（签字）：_____

签订日期：__年__月__日

乙方（承租方）：_____

法定代表人（签字）：_____

签订日期：__年__月__日

附件 1

租赁标的物内物品资产清单

序号	资产名称	数量	状况	备注

江门市滨江物业管理有限公司

附件 2

接收租赁标的物确认书

根据_____公司和_____于__年__月__日签订的《物业租赁合同》的有关约定，双方已于__年__月__日__时以《物业租赁合同》中约定的租赁标的物现状办理了移交手续。对此双方确认如下:

一、_____公司已按《物业租赁合同》约定将租赁标的物于____年__月__日时按现状移交给_____。

二、自__年__月__日__时起租赁标的物的责任和风险均由承担。

本确认书经_____和_____公司法定代表人或授权代表签署并盖章后生效，本确认书一式__份，甲方执__份、乙方执__份，具有同等法律效力。

甲方: _____

法定代表人/授权代表人: _____

乙方: _____

法定代表人/授权代表人: _____

签订日期: __年__月__日

签订地点: 江门市蓬江区

江门市滨江物业管理有限公司

附件 3

安全生产、消防管理协议书

出租方：_____公司（以下简称“甲方”）

法定代表人：_____

地址：_____

承租方：_____（以下简称“乙方”）

法定代表人：_____

地址：_____

因乙方承租/使用甲方位于：江门市蓬江区棠下镇华盛路 289 号滨江盛悦华府 14 栋_____室资产（以下简称“租赁/使用标的物”）进行经营活动，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生产、消防管理及责任问题，达成如下协议：

第一条 总则

（一）乙方必须具备安全生产条件或相应的经营资质，守法经营，按照租赁用途进行生产经营，遵守国家有关安全生产、消防的法律法规和劳动安全卫生、职业病防治等管理规定及甲方的各项安全管理规章制度。乙方是其生产经营活动中安全生产责任的主体，依法对其安全生产承担全面责任。

（二）乙方必须服从甲方安全生产和消防工作的协调、管理，落实主体责任，加强安全生产、消防的安全管理。乙方须建立、健全安

全生产（消防）责任制、组织制定安全生产、消防规章制度和安全操作规程，落实安全生产、消防责任制，保证安全生产投入，及时完成对租赁/使用标的物的水、电、消防设施、设备的安装、维修、更新、保养等各项工作（所需费用全部由乙方承担），并应当经政府相关部门验收合格或按甲方要求提供相关备案资料，完善安全生产条件，在确保安全的前提下组织实施生产经营。

（三）未经甲方书面同意，乙方不得对所租赁/使用标的物进行分包或转租。如果经甲方同意乙方对租赁/使用标的物进行分包或转租的，乙方应当与分包或承租单位签订书面安全生产、消防管理协议书，明确各自安全生产、消防管理责任，并声明本协议对于分包或承租单位具有同等约束力。乙方对租赁/使用标的物进行分包或转租的，乙方于本协议项下的义务并不因此减损，如分包或承租单位未能落实本协议约定的安全生产、消防管理或其他责任的，乙方应承担由此产生的一切责任。

（四）乙方必须按照《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《广东省安全生产条例》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生产、消防管理工作，保证安全生产及消防的资金投入，确保各项生产设备、设施等符合安全生产的要求及完好有效。

（五）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，因乙方违反安全生产、消防管理规定，或安全生产、消防管理不到位、安全生产、消防管理措施未能及时落实而造成的安全生产或火灾等事故的，一切责任和损失均由乙方承担，如因此导致甲方损失的，乙方应承担

赔偿责任。

第二条 乙方的权利和责任

（一）乙方对租赁/使用标的物在租赁/使用期内的安全生产、消防工作有管理的权利和责任。乙方应建立健全安全生产、消防管理机构并配备安全生产管理人员，督促检查本单位的安全生产、消防工作，把安全生产、消防责任制落实到班组及员工岗位。

（二）乙方应根据安全生产和经营活动特点，制定相关的安全生产、消防管理制度（如职工安全教育、消防知识培训、安全生产及消防检查、事故隐患整改、事故应急救援和事故处理、安全操作规程等），并做好安全生产、消防档案的建档和管理工作。乙方应将其制定的相关安全生产、消防管理制度提交甲方予以备案。

（三）乙方必须保障从业人员在生产、经营活动中的安全与健康。乙方有改善作业环境和劳动条件，防暑降温、搞好通风除尘等的管理权利。乙方应按国家《劳动防护用品监督管理规定》等有关法律法规和规范性文件的要求，为从业人员提供劳动防护用品，防止职业危害的发生。

（四）乙方在租赁/使用标的物或甲方资产进行生产活动或起重、高空作业，应指定专职人员进行安全检查与协调，采取安全措施，以确保作业安全。

（五）乙方对租赁/使用标的物内作业场所、仓库的设备和电器安装、照明、物品堆放、通道及消防设施等的设置，必须符合安全要求，并按规定设置安全及防火警示标志。

（六）乙方对特种设备的设计、制造、安装、使用管理等必须符合国家或行业标准和安全使用要求，应定期对特种设备及其安全防护

或装置进行检测、检验、维护及保养，该等检测、检验、维护及保养费用由乙方自行承担。特种设备的安全防护或装置出现严重锈蚀、缺损、失效等不能起到防护作用情形的，乙方必须负责维护、更换，并保证特种设备的安全防护和安全装置齐全、灵敏、可靠和正常运行、使用。

（七）乙方应于租赁/使用标的物内配备消防器材，并应对租赁/使用标的物内的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。乙方同时要保证租赁/使用标的物的消防安全、并保证消防标志的张贴符合相关法律法规或甲方规定的需要且完好、有效。

（八）乙方必须经常地召开安全生产会议，传达贯彻相关政府部门及甲方有关安全生产文件、会议精神，贯彻和落实有关工作，并及时解决安全生产存在问题。

（九）乙方必须对从业人员进行安全生产和消防安全教育、培训，未经安全生产和消防安全教育和培训合格的从业人员，不得安排上岗作业。乙方应督促从业人员严格执行各项安全生产、消防安全相关规章制度和安全操作规程，并向从业人员如实告知租赁/使用标的物和工作岗位存在的危险因素、防范措施和事故应急措施。乙方的特种（设备）作业人员必须经专门安全作业培训、考核，并取得特种作业资格证，才能安排上岗作业。

（十）乙方必须根据安全生产及消防安全的要求，结合租赁/使用标的物的生产经营活动特点，配备义务消防员。乙方同时应组织安全生产、消防检查，落实“安全第一，预防为主”和“预防为主，防消结合”的安全、消防方针，做到“安全自查，隐患自改，责任自负”，

发现隐患要及时采取有效的防范措施，并负责组织落实整改。如出现乙方无能力整改的隐患，需要甲方协助的，乙方应及时向甲方提出书面要求协助。

（十一）乙方若调整、修改有关安全生产、消防管理的规章制度内容，必须符合国家和上级部门相关文件精神以及甲方的有关规定，并需将调整或修改后的相关规章制度提交甲方审查备案。

（十二）乙方在租赁/使用标的物内发生的安全事故，应及时、如实报告甲方及公安、消防等政府部门，须按事故“四不放过”原则（即“事故原因未查清不放过、责任人员未处理不放过、整改措施未落实不放过、有关人员未受到教育不放过”）进行处理并做好善后工作，对相关安全事故乙方应承担相应法律责任。

（十三）乙方必须以积极的态度搞好安全生产工作，并接受相关政府部门及甲方的安全检查。

（十四）未经甲方书面同意，乙方不得于租赁/使用标的物生产、储存、运输、销售、使用、销毁易燃易爆危险品。如经甲方书面同意，乙方生产、储存、运输、销售、使用、销毁易燃易爆危险品的，乙方必须执行政府相关部门发布的、行业适用的或甲方要求的消防技术标准和管理规定。

（十五）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。

（十六）乙方与聘用人员订立的劳动合同、劳务协议或聘用合同等，应当载明有关保障聘用人员劳动安全、防止职业危害的事项，以

及依法为聘用人员办理工伤社会保险的事项。

第三条 甲方的权利和责任

（一）甲方有权按照国家有关安全生产、消防的法律法规和劳动安全卫生、职业病防治等管理规定，监督乙方的生产经营活动。

（二）甲方有权及时向乙方传达政府相关部门及上级主管部门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，甲方有权提出整改意见。

（三）应乙方书面要求，甲方在其职责范围内对乙方承租/使用租赁/使用标的物期间内的安全生产、消防管理工作提供必要的协助。

（四）甲方对在安全生产、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生产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，甲方有权采取停止供电、供水、供气或责令停机处理等措施。

（五）乙方若在生产经营活动中，违反本协议其中任一项条款，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，并要求乙方承担相应法律责任及损害赔偿。

（六）租赁/使用期间租赁/使用标的物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无法消除安全、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补偿或向乙方承担任何终止合同或协议的责任。如因乙方行为给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方承担一切

赔偿责任。

第四条 如政府相关部门要求甲方对租赁/使用物业签署任何安全生产、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。若政府相关部门要求乙方签署安全生产、消防管理协议、保证书或责任书的，乙方必须同意签署。

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，如给另一方造成损失的，还应赔偿损失。

第六条 乙方的安全生产、消防管理负责人是_____，该负责人若有变动的，乙方应当提前书面通知甲方，若乙方不通知的，不影响本协议对乙方的约束力。

第七条 本协议经甲乙双方法定代表人或授权代表签字、盖章后生效，本协议一式__份，甲方执__份、乙方执__份，具有同等法律效力。

甲 方 ：_____

法定代表人/授权代表人：_____

乙方:

法定代表人/授权代表人：_____

签订日期：__年__月__日

签订地点：江门市蓬江区