附件 5

租 赁 合 同

合同编号:
订立合同双方:

出租方：_____(以下简称“甲方”)

法定代表人：_____

通信住址：_____

联系人：_____ 联系电话：_____

承租方：_____(以下简称“乙方”)

通信住址：_____

联系电话：_____

甲方将公司属下的物业出租给乙方，双方根据《中华人民共和国民法典》及相关规定，为明确双方权利、义务关系，经过双方协商，签订本合同，以便在合同期内共同遵守。

一、甲方将坐落于_____物业（物业结构：钢筋混凝土，装修情况：__/__，附属设施：__/__，设备状况：__/__）租给乙方作为_____使用。该物业建筑面积为_____平方米。甲方于_____年_____月_____日将该物业交付给乙方使用。租期为_____年，租赁期限从_____年____月____日起至_____年____月_____日止。

二、租金第一年每月每平方米____元，乙方每月应向甲方缴纳租金人民币_____元整（¥_____元）。租金递增方式：□租期 3 年以内的（含 3 年），租金每年递增 3%；□租期 3 年以上的（不含 3 年），租金每 3 年递增 10%。

三、租赁物业交付使用前，甲方向乙方收取租赁物业保证金____元（不小于三个月租金），水电保证金_____元，合同期满，若乙方

没有违约情况的，甲方应当退回给乙方（不计利息）。

四、计租时间从_____年_____月_____日起计收，租金在每月__15__日前交清，付款方式：现金或转帐。

账 户 名 称：

甲方开户行：

账　　号：

五、乙方租赁的物业，经营范围必须符合相关职能部门的有关规定，如超出经营范围所发生的一切责任，由乙方自行承担。

六、乙方逾期交租，每逾期一日，甲方可以要求乙方按拖欠租金金额的万分之五支付违约金。乙方拖欠租金达两个月（按约定的每月最后交租日15日为准），甲方有权申请停水、停电或加门锁等限制使用措施，因此造成的损失由乙方承担。乙方拖欠租金达三个月（按约定的每月最后交租日15日为准），甲方有权终止本合同收回出租之物业。

七、物业租赁期间，出租物业的水电费、城镇管理费用、税收等各项有关费用由乙方承担。

八、出租期间，乙方可根据经营需要进行装修，但不得改变物业的结构，如造成租用物业和设备的损毁，乙方应负责恢复原状或赔偿损失。物业结构性维修、外墙整体翻新等由甲方负责，乙方应无条件支持配合。出租物业使用期间如出现水管、便道阻塞等结构性外的维修费用由乙方自行承担。

九、乙方在租赁期间，要按照安全生产及消防要求，搞好消防设施，做到安全、文明使用，租期内因管理不善、违法违规引起的一切刑事责任、民事责任等均由乙方负责，一切与甲方无关。

十、租赁期内，乙方或第三人的人身和财产安全由乙方或第三人自行负责。

十一、在租赁期内，乙方是该房屋的实际管理人，乙方需时刻注意防火、防盗、防触电， 不做危及自身人身安全的活动，该房屋内发生的所有安全事故都由乙方来承担，与甲方无关，包括但不限于高空抛物、水电燃气使用不当，在房间内摔倒，给乙方及同住人造成人身伤害，甲方都不承担任何责任，由此造成的一切经济损失均由乙方承担。

十二、租赁期内，乙方必须依法经营。乙方有以下行为的，甲方可立即终止合同，不予续租，没收保证金，收回出租之物业，追究相应责任，有权将乙方列入以后租赁黑名单，列入黑名单者不得再参与本公司相关租赁行为：

1、未经同意将承租物业擅自拆改结构或改变用途的；

2、累计拖欠租金、管理费或水电费达三个月的（按约定的每月最后交租日15日为准）；

3、利用承租物业进行违法活动的；

4、故意损坏承租物业的；

5、租赁合同期满不按约定退回物业的；

6、对存在的安全隐患，不予整改或整改不合格的；

7、超出租赁物业范围或改变租赁物业的性质使用租赁物的；

8、在不属于租赁物业范围内进行扩建的；

9、法律、法规规定其他可以收回物业的情形。

十三、除法律法规另有规定的情形外，原则上不允许乙方转租、分租。乙方确需转租、分租的，应在转租、分租的30天内向甲方提交申请及真实的转租、分租合同报备。

十四、如在租约的有效租期内，因城市建设需要拆迁、改造，土地收储，“三旧”改造，企业改制，政府调配等政策或行政原因致使甲方必须提前收回物业的，甲方提前两个月通知乙方收回物业，通知送达乙方后合同终止，乙方应将物业交回甲方。合同终止后，乙方没有违约情况的，甲方应当退还保证金，甲方不作其他任何补偿。

十五、乙方在租约有效期内如提前终止合约，必须提前一个月向甲方提出书面申请。经甲方审核，达到租期50%提前终止租赁合同的，可退回一个月保证金（不计利息）；达到租期75%提前终止租赁合同的，可退回2个月租金的保证金（不计利息）。另外，乙方必须在一个月内迁出该承租物业并及时与甲方办理物业的一切移交手续，并付清已履行租约期内的租金及相关费用，否则将不退回物业保证金并追究相关法律责任。

十六、凡在合同期满、按约定提前终止合同或乙方在合同期内违约致使合同提前终止，该物业的固定装修、附属设施（包括但不限于消防设施、电梯、用水用电需要增容或报装专用变压器等大型固定设

备）等归甲方所有。合同期满如甲方的物业继续出租，乙方可通过公开竞价取得承租权。如非乙方竞得，乙方必须在一个月内迁出该承租物业并及时与甲方办理物业的一切移交手续，并付清已履行租约期内的租金及相关费用。租赁合同终止后，乙方应在终止后一个月内迁出，否则甲方将不退回物业保证金并有权按月租金的2倍的标准要求乙方支付逾期迁出的占用费。逾期两个月不迁出的，甲方有权清退乙方物品，造成的损失由乙方自行承担。

十七、双方在本合同履行过程中发生纠纷的，应当先友好协商解决，协商不成的任何一方可向租赁物所在地人民法院提起诉讼。因任何一方违约而导致诉讼，违约方除按本合同约定承担违约责任外应向守约方赔偿实现本合同项下债权的费用（包括但不限于调查取证费、公证费、律师费、交通费、财产保全费、诉讼费等）。

十八、甲乙双方同意以本合同正文第一页所记载地址作为本合同各类通知、函件、相关文件及法律文书的送达地址。

十九、本合同如有未尽事宜，双方可另行协商，协商达成的条款与本合同具有同等法律效力。

二十、本合同自双方签订之日起生效。本合同一式两份，甲乙双方各执一份，均具有同等法律效力。

注：本合同约定的固定装修，包括水电、门窗、天花等固有设施。

附件：1.《廉洁协议书》

2.《鹤山市国有资产物业租户安全责任书》

3.《消防安全承诺书》

4.《消防安全告知书》

（以下无正文）

甲方（盖公章）：　　乙方（签名、捺手印）：

法定代表人（签章）：　　附乙方身份证复印件及电话号码

合同签订日期：　　年　　月　　日

附件 1

廉洁协议书

甲方:

乙方:

为规范甲乙双方业务往来活动，建立诚信、廉洁的业务合作关系，维护双方合法权益，甲乙双方在开展业务合作过程中应严格按照有关法律法规的要求开展合作。为此，经双方共同协商，就业务往来中的廉洁事宜达成一致意见，签订如下协议:

一、双方的权利和义务

（一）严格执行本协议，自觉按本协议办事。

（二）严格执行、遵守党和国家法律法规及相关廉洁规定。

（三）双方本着公开、公正、诚信、透明的原则（除法律认定的商业秘密和协议文件另有规定之外），自觉按本协议办事，不得损害国家、集体利益以及个人合法权益。

（四）如发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为，有及时提醒对方纠正的权利和义务。

（五）如发现对方严重违反本协议义务条款的行为，有向其或其上级有关部门举报并建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

二、甲方义务

（一）甲方及其工作人员不得索要或接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方处报销任何应由甲方或个人支付的费用。

（二）甲方工作人员不得参加乙方安排的高消费宴请和娱乐活动，不得接受乙方提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品。

（三）甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧、嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便。

（四）不得介绍甲方人员的配偶、子女从事与双方合作有关的业务活动。

三、乙方义务

（一）乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员馈赠礼金、有价证券和贵重物品。

（二）乙方不得以任何名义为甲方及其工作人员报销应有甲方单位或个人支付的任何费用。

（三）乙方不得以任何理由安排甲方人员参加高消费宴请及娱乐活动。

（四）乙方不得为甲方单位和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

四、违约责任

（一）甲方及其工作人员违反本协议第一、二条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理，涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方造成经济损失的，应予以赔偿。

（二）乙方及其工作人员违反本协议第一、三条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；给甲方造成经济损失的应予以赔偿；情节严重的，甲方有权要求乙方单位对乙方人员进行查处，并保留终止相关合同、将乙方单位列入合作伙伴黑名单的权利。

五、双方约定

本协议由双方或双方的上级部门负责监督，并由合同双方当事人或其上级部门相互约请对本协议履行情况进行检查。提出在本协议规定范围内的裁定意见。

六、本协议作为《租赁合同》（合同编号：）的附件，均具有同等法律效力。

七、本协议经双方签署后即生效，有效期与主合同一致。

八、本协议一式贰份，甲方执壹份、乙方执壹份。

甲方：鹤山市鹤盈资产经营有限公司　　乙方（签名、捺手印）：

法定代表人：（签章）

年　月　日

附件2

鹤山市国有资产物业租户安全责任书

根据《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国治安管理条例》，按照 “谁使用，谁负责”的原则，租户是安全生产负责人是安全生产第一责任人，应承担租用物业内防火、防盗等安全生产相关事件主要责任，为了全面贯彻安全生产责任制和治安管理责任制，提高租户的安全意识，预防消防和治安事故的发生，特签订如下责任书：

一、消防安全：

1、租户须按照国家的相关标准自行配备室内灭火器、空气呼吸器，并确保消防设备正常使用。灭火器配置标准为每20M2一个，空气呼吸器为常住人员每人一个。

2、租户在物业装修期间，场内严禁吸烟、使用明火。

3、经营期间，租户应组织好日常安全生产，管理好租赁范围内的各种机械、电气设备和生产成品、物资。

4、严禁违章用火、用电、用气，严格按照要求对易燃、易爆、剧毒及其它危险品实施管理。

5、租户应保持疏散通道、安全出口畅通，严禁占用安全出口、疏散通道。

二、用电安全：

1、物业内的电线电路必须聘请有资质的电工进行安装，电气线路的敷设、导线直径、熔断器及连接绝缘应符合电气技术规范，严禁乱拉临时线

路。

2、如无特殊情况租户不得添置任何大功率电器（如取暖器、电焊机、电炉等），不得在店铺内给电动车充电，不得随意改电路及开关。

3、物业内无人时，务必关闭所有电源，以防电火引起火灾。

三、财物、人身安全：

1、现金和贵重物品务必保存在最安全的地方，应在下班时随身带离租用物业，以免意外事故带来损失。

2、非住宅类物业，未经公安部门同意不得在物业内住宿或留宿人员。

3、经常组织员工进行安全学习或培训，培养员工的安全意识。

四、对租户检查中发现的隐患，我司有权以书面形式下发整改通知书，租户必须按整改要求及时整改，否则甲方有权根据情节轻重采取相应的措施。如发生以上相关事故，均由乙方承担所有责任，且自行处理善后工作。

五、此责任书是租赁合同的一部分，具有同等法律效力。

六、此责任书一式二份，出租方和承租方各执一份。签字盖章生效。

出租方：　　承租方：

代表人：　　代表人：

签订日期：　　年　　月　　日

附件3

消防安全承诺书

为了加强本单位的消防安全管理，确保消防安全，本单位将严格履行以下承诺：

一、认真落实消防安全责任制，明确各岗位消防安全责任人及其职责，强化消防安全管理，坚决防范火灾事故的发生。

二、依法办理各种消防手续，不擅自新建、改建、扩建、装修和改变使用性质。

三、定期开展防火检查、防火巡查，及时消除火灾隐患。

四、严格按标准配置消防设施、器材，设置消防安全标志，并定期组织检验、维修，每年至少进行一次全面检测、维护保养，确保完好有效。

五、保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，保证防火防烟分区、防火间距符合消防技术标准。

六、加强用火、用电、用油、用气的管理，不乱拉乱接电线，不违法生产、储存、经营、使用、销毁各种易燃易爆的危险品；坚决禁止在室内场所、易燃可燃物场所燃放烟花、爆竹。

七、全体员工定期开展消防宣传教育培训和消防演习，会引导人员疏散逃生，能熟练处置初起火灾事故。

八、加强消防控制室管理，确保值班人员在岗在位，严格执行广东省公安厅《关于加强和规范消防控制室管理的通告》。

九、对公安机关消防机构、公安派出所监督检查及本单位自查中发现的火灾隐患，明确专人负责，积极投入资金，组织人力物力，严格按要求落实整改，并采取有效措施，确保不发生火灾事故。

承诺单位（盖章）：

主要负责人（签名）：

年　　月　　日

附件4

消防安全告知书

_____：

您好，鉴于您是_____的主要负责人，根据《中华人民共和国消防法》，您是_____消防安全责任人。现依法将您的消防工作职责，单位消防安全管理基本目标，以及由于您的疏忽与不作为有可能导致的法律后果告知如下：

一、消防工作职责

（一）贯彻执行消防法规，保障单位消防安全符合规定，掌握本单位的消防安全情况；

（二）将消防工作与本单位的生产、科研、经营、管理等活动统筹安排，批准实施年度消防工作计划；

（三）为本单位的消防安全提供必要的经费和组织保障；

（四）确定逐级消防安全责任，批准实施消防安全制度和保障消防安全的操作规程；

（五）组织防火检查，督促落实火灾隐患整改，及时处理涉及消防安全的重大问题；

（六）根据消防法规的规定建立专职消防队或微型消防站；

（七）组织制定符合本单位实际的灭火和应急疏散预案，并实施演练。

二、单位消防安全管理基本目标

（一）职责清晰。明确各级、各岗位消防安全责任人及其职责，制定本单位的消防安全制度、消防安全操作规程、灭火和应急疏散预案。定期组织开展灭火和应急疏散演练，进行消防工作检查考核，保证各项规章制度落实。

（二）用火用电用气规范。安装、使用电器产品、燃气用具和敷设电气线路、管线必须符合相关标准和用电、用气安全管理规定，并定期维护保养、检测。电动自行车不违规停放或充电，不存在“三合一”、“三小”场所等违规住人现象。

（三）生命通道畅通。保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，保证防火防烟分区、防火间距符合消防技术标准。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。

（四）消防设施完整好用。按照相关标准配备消防设施、器材，设置消防安全标志，定期检验维修，对建筑消防设施每年至少进行一次全面检测，确保完好有效。积极应用消防远程监控、电气火灾监测、物联网技术等技防物防措施。按照国家标准配备应急逃生设施设备和疏散引导器材。

（五）消防组织健全。专职消防队或微型消防站应当根据本单位火灾危险特性配备相应的消防装备器材，储备足够的灭火救援药剂和物资，定期组织消防业务学习和灭火技能训练，具备初期火灾扑救能力。

三、消防安全违法后果

（一）根据《中华人民共和国消防法》**第五十八条**，单位违反下列行为之一的，由住房和城乡建设主管部门、消防救援机构按照各自职权责令停止施工、停止使用或者停产停业，并处三万元以上三十万元以下罚款：

1. 依法应当进行消防设计审查的建设工程，未经依法审查或者审查不合格，擅自施工的；

2. 依法应当进行消防验收的建设工程，未经消防验收或者消防验收不合格，擅自投入使用的；

3. 本法第十三条规定的其他建设工程验收后经依法抽查不合格，不停止使用的；

4. 公众聚集场所未经消防安全检查或者经检查不符合消防安全要求，擅自投入使用、营业的。

建设单位未依照本法规定在验收后报住房和城乡建设主管部门备案的，由住房和城乡建设主管部门责令改正，处五千元以下罚款。

（二）根据《中华人民共和国消防法》**第五十九条**，单位违反下列行为之一的，由住房和城乡建设主管部门责令改正或者停止施工，并处一万元以上十万元以下罚款：

1. 建设单位要求建筑设计单位或者建筑施工企业降低消防技术标准设计、施工的；

2. 建筑设计单位不按照消防技术标准强制性要求进行消防设计的；

3. 建筑施工企业不按照消防设计文件和消防技术标准施工，降低消防施工质量的；

4. 工程监理单位与建设单位或者建筑施工企业串通，弄虚作假，降低消防施工质量的。

（三）根据《中华人民共和国消防法》**第六十条**，单位违反本法规定，有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：

1. 消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、

行业标准，或者未保持完好有效的；

2. 损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材的；

3. 占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的；

4. 埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距的；

5. 占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行的；

6. 人员密集场所在门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物的；

7. 对火灾隐患经消防救援机构通知后不及时采取措施消除的。

个人有前款第二项、第三项、第四项、第五项行为之一的，处警告或者五百元以下罚款。

有本条第一款第三项、第四项、第五项、第六项行为，经责令改正拒不改正的，强制执行，所需费用由违法行为人承担。

（四）根据《中华人民共和国消防法》**第六十一条，** 生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所与居住场所设置在同一建筑物内，或者未与居住场所保持安全距离的，责令停产停业，并处五千元以上五万元以下罚款。

生产、储存、经营其他物品的场所与居住场所设置在同一建筑物内，不符合消防技术标准的，依照前款规定处罚。

（五）根据《中华人民共和国消防法》**第六十四条，**违反下列行为之一，尚不构成犯罪的，处十日以上十五日以下拘留，可以并处五百元以下罚款；情节较轻的，处警告或者五百元以下罚款：

1. 指使或者强令他人违反消防安全规定，冒险作业的；

2. 过失引起火灾的；

3. 在火灾发生后阻拦报警，或者负有报告职责的人员不及时报警的；

4. 扰乱火灾现场秩序，或者拒不执行火灾现场指挥员指挥，影响灭火救援的；

5. 故意破坏或者伪造火灾现场的；

6. 擅自拆封或者使用被消防救援机构查封的场所、部位的。

（六）根据《中华人民共和国消防法》**第六十五条第二款，**人员密集场所使用不合格的消防产品或者国家明令淘汰的消防产品的，责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上五万元以下罚款，并对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处五百元以上二千元以下罚款；情节严重的，责令停产停业。

（七）根据《中华人民共和国消防法》 **第六十六条，** 电器产品、燃气用具的安装、使用及其线路、管路的设计、敷设、维护保养、检测不

符合消防技术标准和管理规定的，责令限期改正；逾期不改正的，责令停止使用，可以并处一千元以上五千元以下罚款。

（八）根据《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》**第六十二条**，人员密集场所室内装修、装饰未使用不燃、难燃材料，导致产生消防安全隐患的，由消防机构责令限期改正；逾期不改正的，按照下列情形处以罚款；情节严重的，并处责令停产停业：

1. 建筑面积为一千平方米以下的，处五千元以上二万元以下罚款；

2. 建筑面积超过一千平方米的，处二万元以上五万元以下罚款。

（九）根据《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》**第六十五条**，消防安全重点单位的消防安全管理人、消防控制室的管理人员、易燃易爆危险品保管员未持相应证书上岗的，由消防机构责令限期改正；逾期不改正的，按照下列情形处以罚款：

1. 属于人员密集场所的，处一万元以上三万元以下罚款；

2. 属于其他场所的，处三千元以上一万元以下罚款。

（十）根据《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》**第六十六条**，歌舞娱乐场所及其包房内未设置声音或者视像警报，或者人员密集场所未在明显位置设置疏散示意图的，由消防机构责令改正，按照下列情形处以罚款：

1. 建筑面积为一千平方米以下的，处五千元以上二万元以下罚款；

2. 建筑面积超过一千平方米的，处二万元以上五万元以下罚款。

（十一）根据《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》**第六十七条**，管理储存可燃物资仓库未执行国家有关消防技术标准和管理规定，导致产生消防安全隐患的，由消防机构责令限期改正；逾期不改正的，按照下列情形处以罚款：

1. 建筑面积为一千平方米以上一万平方米以下的，处五千元以上二万元以下罚款；

2. 建筑面积超过一万平方米的，处二万元以上五万元以下罚款。

（十二）根据《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》**第六十八条**，单位未履行法律、法规规定的消防安全责任，产生火灾事故，造成严重损失的，由消防机构按照下列规定处以罚款，构成犯罪的，依法追究刑事责任：

1. 造成一般火灾事故的，处二千元以上二万元以下罚款；

2. 造成较大火灾事故的，处二万元以上五万元以下罚款；

3. 造成重大火灾事故的，处五万元以上十五万元以下罚款；

4.造成特别重大火灾事故的，处十万元以上三十万元以下罚款。

（十三）根据《中华人民共和国刑法》第一百一十五条第二款，行为人过失引起火灾，致人重伤、死亡或者使公私财产遭受重大损失的，处三年以上七年以下有期徒刑；情节较轻的，处三年以下有期徒刑或拘役。

（十四）根据《中华人民共和国刑法》第一百三十四条，在生产、作业中违反有关安全管理规定，因而发生重大伤亡事故或者造成其他严重后果的，处三年以下有期徒刑或者拘役；情节特别恶劣的，处三年以上七年以下有期徒刑。

强令他人违章冒险作业，因而发生重大伤亡事故或者造成其他严重后果的，处五年以下有期徒刑或者拘役；情节特别恶劣的，处五年以上七年以下有期徒刑。

（十五）根据《中华人民共和国刑法》第一百三十九条，违反消防管理法规，经消防监督机构通知采取改正措施而拒绝执行，造成严重后果的，对直接责任人员，处三年以下有期徒刑或者拘役；后果特别严重的，处三年以上七年以下有期徒刑。

（十六）根据《中华人民共和国刑法》第一百三十九条之一，在安全生产事故发生后，负有报告职责的人员不报或谎报事故情况，贻误事故抢救，情节严重的，处三年以下有期徒刑或者拘役；情节特别严重的，处三年以上七年以下有期徒刑。

特此告知，请严格依法履行消防安全主体责任，并向社会进行消防安全公开承诺，确保本单位消防安全。经消防救援机构检查发现消防安全违法行为，请依法接受处罚，承担法律后果。

签收人：_____　　签收时间：_____

鹤山市鹤盈资产经营有限公司

年　　月　　日

（一式两份，一份交当事人，一份由鹤山市鹤盈资产经营有限公司存档备查）