

合同编号:

深圳市房屋租赁

合同书

深圳市深物业城市更新有限公司 房屋租赁合同书范本

房屋租赁合同

出租方(甲方): _____

通信地址: _____

邮 编: _____ 联系电话: _____

承租方(乙方): _____

营业执照号码或身份证号码: _____

通信地址: _____

邮 编: _____ 联系电话: _____

依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》的规定,经甲、乙双方协商一致,订立本合同。

第一条 甲方将位于深圳市_____区的房屋(以下简称租赁房屋)出租给乙方使用。租赁房屋建筑面积共计_____平方米。

租赁房屋权利人:_____ ;房地产权利证书或者证明其产权(使用权)的其他有效证件名称及号码:_____。

甲方将租赁房屋按现状(包括租赁房屋实物现状、房屋用途、设备设施等)出租,乙方向甲方全面了解房屋产权情况(包括但不限于房屋产权瑕疵等)并到现场查看房屋状况,对租赁房屋现状并无异议。

乙方承诺已知悉并全面了解租赁房屋的现状,自愿承租并自行承担因房屋及产权瑕疵而可能引发的责任。

第二条 租赁房屋的单位租金（场地占用费）按房屋建筑面积每平方米每月人民币_____元（大写：_____）计算，月租金（场地占用费）总额为人民币_____元（大写：_____）。上述费用不含物业服务费。

公共场地、设施、设备使用费，卫生费按每月_____元平方收取，每月共计人民币_____元。

在租赁期间，租金（场地占用费）标准从下一年度的____月____日起 每年递增____%； 每月递增_____元/平方。

第三条 乙方同意按所属区域供水公司提交的现行收费标准加上合理的损耗为单价，即_____（如水价变更则同步调整水价），排污费、垃圾处理费按市政提供价格计收，以乙方实际用水量每月____日前结算一次给甲方；乙方同意按所属区域供电公司提交的现行收费标准加上合理的变（线）损耗为单价，即_____（如电价变更则同步调整电价），以乙方实际用电量及电容量每月____日前结算一次给甲方；

第四条 乙方应于每月____日前向甲方缴纳当月租金（场地占用费）。

乙方应按时将租金（场地占用费）及其他应付甲方的款项（如有）支付至甲方指定的如下银行账户：

租金（场地占用费）账户：

水电费账户：

账 号：_____

账 号：_____

开户行：_____

开户行：_____

户 名：_____

户 名：_____

如乙方逾期支付租金（场地占用费）或费用，应向甲方交纳逾期

违约金，违约金计算方式为：拖欠日数×拖欠金额（租金（场地占用费）+费用）×5‰；乙方逾期支付租金（场地占用费）达15日的，甲方有权采取以下措施：（1）对租赁房屋停水、停电或实施动态监管；（2）解除合同并收回租赁房屋。

第五条 乙方租用租赁房屋的期限自____年____月____日起至____年____月____日止。（装修免租期为____日）

第六条 乙方应于____年____月____日前交付首期租金（场地占用费），即自____年____月____日起至____年____月____日止期间的租金（场地占用费），金额为人民币____元（大写：_____）。

第七条 租赁房屋用途：_____。

未经甲方书面同意乙方不得将租赁房屋用于其他用途。

第八条 交付租赁房屋时，双方应就租赁房屋及其附属设施的当时状况、附属财产等有关情况进行确认，并列明。

第九条 甲乙双方正式签署租赁合同前，可向乙方收取____个月（不超过三个月）租金（场地占用费）数额的租赁保证金，即人民币____元（大写：_____）。

甲方收取租赁保证金，应向乙方开具收据，甲方向乙方返还租赁保证金必须满足下列所有条件：

（一）租期届满或非因乙方原因致使本合同解除，乙方已发生的房屋租金（场地占用费）、物业管理费、水电费等各项费用已经付清，并无拖欠；

（二）乙方因欠付房租、物业管理费、水电费等各项费用产生的违约金、滞纳金已经付清；

(三) 乙方因其他原因欠付甲方的租金(场地占用费)或费用已经付清;

(四) 乙方在租赁期限届满至少三个月前书面告知甲方其在租赁期限届满后是否续租;

(五) 租赁房屋符合按租赁用途使用后的状态;

(六) 乙方要求返还租赁保证金时需提交甲方开具的租赁保证金收据原件,按甲方保证金(押金)操作细则办理。

以上条件中任一不成就,则甲方有权拒绝返还租赁保证金,直至所有条件成就,租赁保证金按乙方交付金额不计息返还。

乙方退场时房屋验收不能达到本条(五)的要求,乙方需在7日内恢复原状。否则,甲方自行或委托第三方强制性恢复原状,由此产生的费用及损失从租赁保证金抵扣,抵扣后仍有不足的,甲方有权向乙方继续追偿。

租赁期间,乙方交纳的租赁保证金不抵作租金(场地占用费)。

若因乙方违反本合同任何约定而发生乙方应向甲方支付的任何违约金、滞纳金、赔偿金,则租赁保证金抵作该等违约金、滞纳金、赔偿金,租赁保证金抵作违约金、滞纳金、赔偿金后,乙方应按甲方的通知及时补足租赁保证金,以使租赁保证金维持在相当于当期一个月租金(场地占用费)的水平。

第十条 租赁期间,乙方负责按时支付租赁房屋的水电费、卫生费、房屋(大厦)物业管理费、垃圾处理费和空调使用费等因使用租赁房屋所产生的其他费用。

第十一条 租赁期间,乙方应维持租赁房屋外的公共卫生,不得占用公共场地摆放任何物品,否则,甲方有权采取措施(包括但不限

于停止供水、供电等措施)拆除或移除相关设备或物品,由此发生的费用由乙方承担,从租赁保证金中扣除,造成的损失由乙方承担。

第十二条 乙方拟对租赁房屋进行装修、改造的,应将装修、改造方案(含图纸及文字说明)报甲方审核,经甲方审核同意后方可按批准的方案进行装修、改造。根据相关规定,乙方的装修、改造方案应报公安消防部门批准。乙方报公安消防部门批准后,应在动工前将该批准文件报甲方备案。否则,甲方有权不予乙方进场施工,乙方擅自施工的,甲方有权要求乙方立即停工,并将租赁房屋恢复原状。若乙方拒不配合,甲方有权自行或委托第三方强制性恢复原状,由此产生的费用、造成的损失均由乙方承担。

第十三条 乙方应守法、合规经营,保证安全生产。乙方的经营涉及噪声、废气、废水等排放的,还应保证其噪声、废气、废水等排放不超过相关标准,不得引发相邻人士的抗议或投诉。否则,由此引起的相关纠纷由乙方解决,相关费用或赔偿由乙方承担。造成甲方损失的,乙方应予赔偿,且甲方有权解除合同。

第十四条 乙方应按照国家法律法规规定及租赁房屋的规划用途、在房屋楼层设计荷载范围内使用房屋。房屋移交乙方后,如乙方违反相关法律、法规或其他规范性文件,或违反租赁房屋的用途使用房屋,由此造成乙方自身或第三方人身、财产损害的,由乙方承担责任;造成甲方损失的,乙方应予赔偿。

第十五条 租赁房屋中的水、电和消防等设施已经乙方验收合格,乙方应按国家相关规定合理使用上述设施。租赁期间,乙方负责租赁房屋中的水、电和消防等设施的检查、保养和维修工作。房屋租赁期间,由于上述设施造成甲方或第三方损失的,由乙方负责。

第十六条 租赁期间，租赁房屋由乙方管理和控制。如租赁房屋（含租赁房屋的相关设施）范围内的搁置物、悬挂物发生倒塌、脱落、坠落造成他人人身、财产损害的，由乙方承担责任；造成甲方损失的，乙方应予赔偿。

第十七条 租赁房屋的抵押情况如为_____。

（一）本合同约定的房屋无抵押。

（二）本合同约定的房屋有抵押，抵押情况如下：

该房屋已于_____年_____月_____日由甲方抵押给_____。甲方已在签订本合同前告知乙方，现再次书面告知。

第十八条 租赁房屋产权情况为（二选一）：

有房屋产权证明；

有房屋使用权有效证明文件，甲方不负责租赁房屋进行登记或备案，由此给乙方造成的损失，由乙方自行承担。

第十九条 甲方转让租赁房屋的，乙方放弃对租赁房屋的优先购买权。

第二十条 乙方应合理使用租赁房屋及其附属设施，并不得利用租赁房屋从事违法行为；对乙方正常、合理使用租赁房屋，甲方不得干扰或者妨碍。

第二十一条 甲方及受甲方委托的单位进行正常房屋检查和维修，乙方应积极协助。

第二十二条 乙方在使用租赁房屋过程中，如非因乙方过错所致，租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时通知甲方并采取可能之有效措施防止缺陷的进一步扩大；甲方应在接到乙方通知后10日内进行维修或径直委托乙方代为

维修。

上述情形下发生的维修费用(包括乙方代为维修及因防止缺陷扩大而支出的合理费用)由甲方承担。乙方未尽上述规定义务,未能及时通知或采取可能之有效措施,导致损失扩大的,该(扩大)部分维修费用由乙方自行承担。

第二十三条 因乙方使用不当或不合理使用,导致租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、损坏或故障等情形的,乙方应负责维修或赔偿并及时告知甲方。

第二十四条 租赁期间,未经甲方书面同意,乙方不得将租赁房屋之全部或部分转租,若乙方未经甲方书面同意将租赁房屋全部或部分转租予他人,经甲方通知后不能在指定的合理期限内纠正的,甲方有权单方解除合同,由此造成乙方或第三方损失的,由乙方负责。

第二十五条 本合同有效期内,发生下列情形之一的,允许解除或变更本合同:

- (一) 发生不可抗力,使本合同无法履行;
- (二) 政府征用,收回或拆除租赁房屋;
- (三) 房屋所在区域内进行城市更新的;
- (四) 房屋拆迁改造的;
- (五) 甲、乙双方协商一致。

因出现前四项情形解除合同的,乙方不得因此向甲方提出任何赔偿请求;但如出现第(四)种情形解除合同的,甲方需提前六个月书面通知乙方。

第二十六条 除本合同另有约定的情形外,乙方有以下情形之一的,甲方有权单方解除本合同。

- (一) 乙方在租赁房屋内从事违法犯罪活动的;
- (二) 乙方拖欠员工工资且员工有可能聚众索要或已聚众索要而影响房屋正常使用的;
- (三) 经营状况严重恶化的;
- (四) 转移财产、抽逃资金,以逃避债务的;
- (五) 丧失商业信誉的;
- (六) 有丧失或者可能丧失履行债务能力的其他情形;
- (七) 甲方发现(包括但不限于检查、巡查)乙方存在不规范问题(包括但不限于安全生产、物业品质),甲方要求整改,乙方不按要求整改或拒不整改的;
- (八) 乙方累计欠租 2 次或累计欠租时间超过 45 天的;
- (九) 乙方拖欠各项费用达_____元的。

第二十七条 本合同有效期内,如租赁房屋所在区域进行城市更新/旧城区改造、行政拆迁等情形的,甲方在提前 2 个月书面通知乙方后,有权单方解除本合同。乙方不得因此向甲方提出任何赔偿请求。

第二十八条 合同终止的相关事宜

(一) 因甲方解除致合同终止

1. 甲方拟按法律规定或合同约定解除合同的,应书面通知乙方。甲方按本合同租赁房屋地址向乙方发出快递,乙方签收即视为送达(乙方无人签收的,甲方按本合同约定的送达地址邮寄文件被邮政部门退回之日视为送达之日),自甲方书面解除合同的通知送达乙方之日起,本合同解除。乙方应于收到甲方书面解除合同的通知七日内:
- 全部搬离房屋,将租赁房屋交还甲方;
 - 付清已发生的房屋租金(场地占用费)、物业管理费、水电费

等各项费用；

c. 付清因欠付房租、物业管理费、水电费等各项费用产生的违约金、滞纳金；

d. 付清因其他原因欠付甲方的租金（场地占用费）和费用。

2、如乙方在收到甲方书面解除合同的通知七日内未搬离或未全部搬离租赁房屋，租金（场地占用费）按当期租金（场地占用费）的双倍计算，且甲方有权采取包括但不限于停水、停电等措施，直至乙方完全搬离。因停水、停电等措施产生的乙方所有损失由乙方自行承担。

3、如乙方未在七日内搬离，视为乙方自愿放弃房屋内的财产（含无形资产），甲方有权不通知乙方径行进入房屋并处置房屋内的财产，同时收回租赁房屋。处置财产所得，偿付甲方租金（场地占用费）及各项费用后，仍有剩余的，甲方有权向公证机关提存；不足部分从租赁保证金抵扣，抵扣后仍有不足的，甲方有权向乙方继续追偿。

（二）因其他原因致合同终止（含到期终止和因乙方解除而终止）

1、因其他原因致合同终止后，乙方应于合同终止之日起三日内全部搬离房屋，将租赁房屋交还甲方。

2、如乙方在合同终止之日起三日内未搬离或未全部搬离租赁房屋，租金（场地占用费）按当期租金（场地占用费）的双倍计算，且有权采取停水、停电等措施，直至乙方完全搬离。因停水、停电等措施产生的乙方所有损失由乙方自行承担。

3、如乙方未在合同终止之日起5日内搬离，视为乙方自愿放弃房屋内的财产（含无形资产），甲方有权不通知乙方径行进入房屋并处置房屋内的财产，同时收回租赁房屋。处置财产所得，偿付甲方租

金（场地占用费）及各项费用后，仍有剩余的，甲方有权向公证机关提存；不足部分从租赁保证金抵扣，抵扣后仍有不足的，甲方有权向乙方继续追偿。

（三）租金（场地占用费）退还

本合同解除或终止后如乙方所交租金（场地占用费）在甲方依约扣除全部应扣费用后仍有剩余的，由甲方无息退还。

第二十九条 本合同因任何原因终止的，就乙方对租赁房屋所作之装修或改造（包括天花、墙面、地面、大门的装修及各种附着物，电源插座、网络接口以及所有铺设的电线、网线、数据线等所有线路），甲方有权视情况要求乙方：

（一）保证完好，不得损坏，并无偿归甲方所有；

（二）能予以拆除的，将租赁房屋恢复原状；不能拆除的，无偿归甲方所有，拆除造成租赁房屋损害的，予以赔偿；

（三）若经甲方及相关政府主管部门批准，乙方已对租赁房屋内原有结构、设施或设备进行变更、调整的，全部或部分恢复原状。

第三十条 出现下列情形之一时，甲方可就因此造成的损失，要求乙方恢复房屋原状并向乙方请求损害赔偿且不予退还租赁保证金；

（一）乙方拖欠租金（场地占用费）达_____元以上；

（二）乙方拖欠可能导致甲方损失的各项费用达_____元以

（三）乙方利用租赁房屋进行非法活动，损害公共利益或者他人利益的；

（四）乙方擅自改变租赁房屋结构或者用途的；

（五）乙方违反本合同第二十二条规定，不承担维修责任或支付

维修费用，致使房屋或设备严重损坏的；

(六) 未经甲方书面同意及有关部门批准，乙方擅自将租赁房屋进行装修；

(七) 乙方擅自将租赁房屋转租第三人的；

(八) 乙方在使用房屋的过程中存在导致房屋出现安全隐患的行为，经甲方检查并提出整改意见后，乙方没有按照甲方的整改方案进行整改的。

除追究乙方损害赔偿责任或违约责任外，甲方有权依据上述情形向乙方提出变更合同条款或解除合同，解除合**同通知**书一经送达，甲方有权申请单方解除合同登记（备案）。

第三十一条 乙方向甲方交还租赁房屋时，应将租赁房屋清理干净，不存留任何废弃物。否则，甲方有权委托第三方清理，所发生的费用由乙方承担，甲方有权从**租赁**保证金中扣除。

第三十二条 本合同有效期内，因乙方违反合同约定致使甲方采取停止供应水电措施处理的，停止供应水电期间双方之间的租赁关系仍然有效，乙方仍应按本合同的约定向甲方交纳租金（场地占用费）及各项费用。

第三十三条 租赁期间，因乙方对租赁房屋装修而加装或改造的给水或排污管道渗漏所涉及的维修由乙方负责，费用由乙方承担。

第三十四条 租赁期间，因特殊情况（包括但不限于发生火灾事故）或对供电、供水设备及公共设施设备进行应急抢修、更新、改造、检修，甲方需要采取临时性停水、停电及设备设施停用措施的，乙方同意无条件予以支持、配合，造成损失的，乙方无权向甲方进行索赔。

第三十五条 乙方应将相关证明材料(包括但不限于营业执照复印件、法人身份证复印件、法人证明书等)报甲方备案。租赁期间,乙方因任何事由换领证明材料的,应将换领后证明材料报甲方备案。

第三十六条 乙方违反本合同约定,致使甲方单方面解除合同的,甲方有权单方面办理注销房屋租赁合同登记(备案)手续(若有)并将租赁房屋另行出租,由此造成的损失由乙方承担。

第三十七条 乙方利用租赁房屋从事经营性活动的,必须在营业前取得工商业营业执照或开业许可证书,并报甲方备案。乙方应在整个租赁期间保持该等证照的有效性,乙方不得无证无照营业。乙方未取得工商业营业执照或开业许可证书而营业的,甲方有权通过各种措施(包括但不限于停水、停电)要求其停止营业,直至乙方取得相关证件方可正式营业。由此造成损失的,由乙方承担。

第三十八条 本合同约定之租赁期间届满,乙方需继续租用租赁房屋的,应于租赁期届满之日前 3 个月向甲方提出书面续租要求。

第三十九条 甲乙双方应当签订《深圳市房屋租赁安全管理责任书》及《生产安全管理协议》。甲方提供的出租房屋应符合安全使用的标准和条件,不存在任何安全隐患。出租房屋的建筑、消防设备、燃气设施、电力设施、出入口和通道等应符合市政府规定的安全生产、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准。乙方应严格按照政府职能部门规定的安全、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准使用出租房屋,并有义务保证出租房屋在使用中不存在任何安全隐患。

第四十条 甲、乙双方可就本合同未尽事宜在附页中另行约定;附页之内容作为本合同的一部分,经双方签章后与本合同具有同等效力。

第四十一条 若乙方要求签订租赁登记备案合同的，此合同将作为备案合同的附页，鉴于本附页是对租赁合同的补充、解释和变更，是其重要组成部分，若双方所签订租赁合同内容出现与本附页内容抵触或不同之处的，双方确认均以本附页为准，租赁合同与本附页在盖上骑缝章后同时生效。

第四十二条 甲、乙双方就本合同发生的纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，可提请房屋租赁主管机关调解；调解不成的，可向：

- 深圳仲裁委员会申请仲裁；
- 中国国际经济贸易仲裁委员会深圳分会申请仲裁；
- 租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼。

(以上纠纷解决方式由双方协商选择一种，并在相应口内打“√”)

第四十三条 甲乙双方约定以下通信地址为双方通知或文件的送达地址：

甲方送达地址：_____

乙方送达地址：_____

如上述地址未约定的，以双方当事人签署合同的通信地址作为送达地址。

送达地址未经书面变更通知，一直有效。一方给另一方的通知或文件按送达地址邮寄视为送达。如按上述地址邮寄文件被邮政部门退回的，退回之日视为送达之日。

第四十四条 其它_____

_____。

第四十五条 本合同自签订之时起生效。

第四十六条 本合同一式____份,甲方执____份,乙方执____份,有关部门执____份。

(以下无正文)

甲方(签章):

乙方(签章):

主要负责人:

法人代表人:

联系电话:

联系电话:

委托代理人(签章):

委托代理人(签章):

经办人:

_____年____月____日

_____年____月____日

(附页)

1、如甲方为乙方承租的租赁房地产提供用变压器的，乙方每月除向甲方缴电费、变（线）损费外，另需向甲方缴交基本电费。

2、乙方同意按所属区域自来水公司提交的现行收费标准加上合理的损耗为单价（如自来水变更则同步调整水价），以乙方实际用水量每月结算一次水费；乙方同意按所属区域供电公司提交的现行收费标准加上合理的变（线）损耗费为单价（如电价变更则同步调整电价），以乙方实际用电量每月结算一次电费。

3、如乙方未按照租赁合同约定按时足额缴纳租金（场地占用费），甲方有权对乙方租赁物业采取停水、停电等措施，乙方同意由此造成的所有损失均由乙方自行承担，如乙方拖欠租金（场地占用费）达到合同解除条件时，甲方有权直接通知乙方解除合同，并有权要求乙方按拖欠金额日5‰向甲方支付滞纳金，并有权要求乙方赔偿甲方全部损失。

4、在租赁期间内，乙方须严格依照政府有关部门的规定进行合法经营和管理，并是消防、安全生产的第一责任人，负责租赁物业范围内消防、治安、卫生等工作。

5、未经甲方书面同意，严禁在出租房内搭建房中房或在房外搭建任何建筑物。

6、严禁在室内或公共、消防通道进行电动车充电及停放。

7、若因乙方原因给甲方造成损失应由乙方承担，损失含直接损失和间接损失（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、见证费、评估费、审计费、差旅费等）

8、如乙方租赁甲方同一物业区域内整体物业（含独栋自成一物业区域的房屋），乙方自行负责该区域内物业管理工作，履行法律规定的相应物业管理职责。

9、如出现下列情形之一的，乙方租赁期届满不得续租：

1) 乙方有任何违约行为在租赁期届满前仍未处理完毕的；

2) 甲方要求乙方整改的事项，乙方未落实整改的；

3) 乙方生产经营场所存在重大安全隐患未能在租赁期届满前消除的；

4) 乙方的生产经营资质及生产条件、能力发生变化不符合甲方租赁的准入条件的；

5) 乙方年度履约综合评价为不合格的或连续两次综合评价在甲方租赁客户排名后三位的。(履约评价由甲方按公司统一标准自行组织实施,由甲方制订的评价标准的解释权归甲方)

10、租赁期间,乙方自愿增加投入的设施、设备,由乙方按国家相关规定和标准自行负责运行、维护、保养,所发生的费用及责任由乙方承担;因乙方增加的设施、设备给甲方造成的损失全部由乙方赔偿。租赁合同终止后,对乙方投入增加的设施、设备按本合同第二十九条规定处理。

11、乙方需改变房屋用途的,在乙方书面承诺符合建筑规划主管部门及消防部门的有关规定的情况下,经甲方书面同意方可。对乙方虚假承诺而不能满足相关部门的规定而受相关部门处罚的,一切责任由乙方承担,甲方因此所受的损失应由乙方全额赔偿。

根据相关规定,乙方的变更用途申请及装修、改造方案应报相关部门备案、审批的,乙方应在使用前或动工前将该报备及批准文件报甲方备案。否则,甲方有权不予乙方使用及进场施工,乙方擅自施工或进场使用的,甲方有权采取停水、停电等措施要求乙方立即停工及使用并将租赁房屋恢复原状。若乙方拒不配合,甲方有权单方终止租赁合同并自行或委托第三方强制恢复原状,由此产生的费用、造成的损失均由乙方承担。

12、租赁期间,未经甲方书面同意,乙方不得将租赁房屋之全部或部分转租,若乙方将租赁房屋之全部或部分转租给他人的,甲方有权责令乙方进行整改并要求乙方按分租或转租期间实际租金的1.5倍支付给甲方作为乙方因转租或分租而承担的违约责任;如在甲方规定的时间内乙方仍不改正的,甲方可以单方终止租赁合同,租赁保证金不予退回,乙方应在收到解除通知书之日起7日内搬离,退回租赁房屋,由此造成乙方或第三方损失的,由乙方负责,同时甲方有权追究乙方的违约责任。乙方在收到解除通知书之日起7日内未搬离的,甲方有权按主合同第二十八条进行处理。

13、乙方在物业使用中,未遵守相关管理规定致使甲方或乙方被政府相关部门处罚的,其责任全部由乙方承担;或因乙方改变物业布置、用途而引发的消防安全责任及按政府部门要求需增加相应的设施、设备的费用应一律由乙方承担。租赁期满,乙方不得因此向甲方主张任何赔偿(补偿)费用。

14、乙方租赁期满将房屋退回甲方时，应按甲方的《租赁物业验收规定》完成验收，验收合格并经双方签字之日即为退租之日。

15、租赁期限届满，本合同即终止。若甲方拟将出租房屋继续对外出租，同等条件下，乙方无优先租赁权。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

代表：

代表：

日期：

日期：

深圳市深物业城市更新有限公司 房屋租赁合同书范本

深圳市房屋租赁安全管理

责任书

深圳市流动人口和出租屋综合管理办公室印制

为贯彻执行《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》，进一步明确房屋租赁安全责任，加强出租房屋安全管理，保障人民群众生命财产安全，根据相关法律、法规规定，特制定本责任书：

一、本市行政区域内生产经营性用房（包括各类商品市场及其档位、柜台）、办公用房、住宅及其他房屋的出租人和承租人为出租屋安全责任人。

二、出租人出租房屋应当有房屋权属证明或者市政府规定的其他证明文件。委托他人出租的，业主应当与受托人签订书面委托协议，约定各自的安全责任。房屋转租人、其他有实际出租行为的人和房屋出借人应当承担出租人安全责任。

三、出租人应当保证用于出租的建筑物及其出入口、通道、消防、燃气、电力设施等应符合有关法律、法规的规定以及有关行政部门规定的安全标准。法律、法规规定需取得相关许可证或者批准文件才允许出租的，出租人应当取得。

四、承租人利用出租房屋进行生产经营活动的，出租人应当要求其在开业前出示已办理消防手续的相关证明及工商业营业执照或者开业许可证书。

五、出租人应当每季度不少于一次对出租房屋的安全使用情况和性质进行查看并做好书面记录，承租人予以配合并签字；因客观原因不能亲自查看的，应当委托他人查看。

六、出租人查看发现出租房屋存在安全隐患和承租人擅自改变房屋使用性质的情况，应当向出租屋综合管理机构或者其他有关行政部门报告。

七、承租人应当按照法律、法规的规定和房屋租赁合同的约定，安全合理使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和使用性质；承租人发现出租房屋存在安全隐患的，应当立即通知出租人，并同时报告出租屋综合管理机构或者其他有关行政部门。

八、承租人不得擅自改变出租屋使用功能，利用出租屋从事旅馆业、餐饮、娱乐、网吧、作坊等经营性活动必须符合有关规定；

禁止利用出租屋从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承

印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；

禁止利用出租屋从事传销或者变相传销、无照经营、无证开办诊所、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；

禁止利用出租屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动；

禁止利用住宅出租屋生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品。

九、租赁双方应当协助和配合出租屋综合管理机构对出租房屋的安全检查和管理，如实提供相关材料和信息。

十、出租人或承租人未依法履行安全责任的，导致他人人身、财产受到损害的，受害人可以要求出租人或承租人依法承担相应的赔偿责任。

出租人：（签章）

承租人：（签章）

受委托人、管理人：（签章）

联系电话：

联系电话：

年 月 日

生产安全管理协议

甲方：_____（以下简称甲方）

乙方：_____（以下简称乙方）

根据《安全生产法》、《消防法》、《物业管理条例》等有关法律、法规和政策，为明确甲乙双方的生产安全、消防安全责任，在依法合规、协商一致的基础上，特立本协议：

一、甲方的责任

（一）甲方按租赁合同的约定及相应法律、法规要求履行出租人的职责。

（二）对乙方的安全宣传教育、安全制度、安全措施的建立及实施情况进行监督，检查并督促乙方对安全隐患的整改。

（三）组织开展公共区域内消防安全巡查及检查，抽查乙方责任区域内的安全情况。

（四）定期对租户（用户）进行消防安全知识宣传，督促租户（用户）定期开展消防安全知识培训学习，提高其安全防范意识和安全工作技能。

（五）在紧急情况下，如乙方人员不在现场，甲方可以在不事先征得乙方同意的情况下，采取必要措施进入乙方区域处置可能涉及公共安全的情况，事后再通知乙方，因此给乙方造成损失，甲方无需赔偿。

二、乙方的责任

(一) 乙方为承租(使用)区域内安全生产、消防安全责任主体,按《安全生产法》、《消防法》等相关法律法规、标准的规定,必须具备相应的安全生产资质和条件,依法履行安全管理职责,承担安全、消防主体责任。

(二) 依法建立、健全内部各项安全制度,定期组织消防、安全培训,定期组织演练。员工会正确使用灭火器、消防栓等器材,熟练掌握电气火灾、油类火灾的灭火方法,对设施器材定期检查,发现失效及时更换。

(三) 配合甲方组织的消防、安全监督检查,并承担责任区域内隐患排查、报告、整改责任。对不按要求整改的,甲方有权采取停水、停电或单方面终止租赁合同等措施,并同时向政府相关职能部门报告。

(四) 自觉遵守国家法律法规及甲方制定的各项安全管理制度和规定,不得擅自改变房屋的结构和使用性质;

(五) 未经甲方书面同意,不得擅自转租、分租。不得擅自改变生产性质和超范围经营。

(六) 乙方负责人应组织编制企业的生产安全事故应急预案,建立并完善应急救援体系,经常向员工进行应急知识教育培训,定期组织应急演练。

(七) 乙方应严格落实安全生产主体责任,按照相关法律法规、相关标准建立健全安全生产管理制度和操作规程,

成立安全生产管理机构，配备安全生产管理人员。并规范危险化学品贮存和使用、重大危险源的识别和管理、生产设备设施、作业现场、特殊作业、职业健康的安全管理，熟悉本企业应急救援职责和应急处置程序，完善人员密集场所消防安全技术措施，保证生产经营活动安全、有序进行。

(八) 对重大事故隐患应按照《安全生产事故隐患排查治理暂行规定》（安监总局令第 16 号）的规定，制定重大事故隐患治理方案并向街道职能部门、甲方报告。

(九) 按标准配备好承租（使用）区域内的消防设施设备和器材；定期维护和保养，以确保其完好有效。

(十) 自觉遵守物业区域内消防安全管理规定，不得占用、堵塞消防通道及安全出口，在防火卷帘门下禁止放置任何物品，影响功能及使用，不得私自动用公共消防设施、设备（紧急情况除外），不得破坏物业区域内公共消防、安全设施，人员和车辆、货物不得占用和遮挡消防设施设备、标识以及消防通道。不得有危害物业区域内消防、安全的行为。

(十一) 乙方应建立危险作业审批制度。乙方如需在公共区域动火作业，应依法向公安消防部门或甲方办理审批手续，办理《动火作业许可证》，报甲方核准，并采取相应防火措施后方可实施。乙方在租赁区域内动火作业，由乙方自行负责办理行政部门审批手续，报甲方备案。动火施工人员应当遵守消防安全规定，并落实相应的消防安全措施。

(十二) 乙方装修应向甲方申报且符合施工要求后方可实施，施工须遵守甲方的装修规定及物业区域等有关的安全、消防规定；如装修需要变动、更换、新增消防设施的，报消防相关职能部门审批后，并向甲方备案完毕，方可实施。工程施工现场的消防安全由乙方负责落实，甲方有权监管。

(十三) 使用区域内变动、更换、新增消防设施必须通过消防主管部门审批后方可实施并经其验收合格后使用，因管理不善和使用不当造成损失、损坏并给用方或第三方造成损失的，责任和费用由全部乙方承担。

(十四) 使用区内电气容量扩容，需报甲方批核后实施；如增容量过大，甲方现有条件无法满足，则需向电力部门报批并将报批手续向甲方备案后方可实施。

(十五) 乙方应定期对所使用的区域进行安全检查，对使用区域内存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，应当及时维修养护。对于不属于乙方维修范围的，须以书面的形式报送甲方。

(十六) 对承租（自用）区域内火源、电气、燃气设备设施以及生产专用设备设专人负责检查、维修、保养及日常运行管理。自行负责承租（自用）区域内及在承租（自用）区域生产作业活动中的人身、财产安全。

(十七) 乙方举办促销、焰火集会、灯会、展会等其他有火灾危险的大型活动时，应当在合同中明确当事各方的

消防安全责任，并经甲方及消防职能部门批准。

(十八) 对承租（使用）区域内发生的安全异常状况及紧急事情需及时向甲方报告。

(十九) 对承租（使用）区域内的消防设施、设备（含新增设施、设备）及乙方所属的专用设备，乙方应自行组织维护、保养并承担安全责任。涉及特种设施设备，须遵守国家有关特种设备的相关规定。

(二十) 协助并做好《租赁合同》约定及法律、法规、政策等规定的其他事项。

三、本协议一式叁份，经双方签字盖章有效，甲方贰份，乙方壹份。

四、本协议如与国家有关法律法规有抵触时按照国家有关规定执行。

五、双方约定的其它事项：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

经办人：

经办人：

年 月 日

年 月 日