深圳市龙岗区龙之盛实业发展有限公司

物业租赁安全生产管理协议（商业、工业）

甲方（出租人）：深圳市育龙实业发展有限公司

地 址：深圳市龙岗区横岗街道沙排路23号

联系电话： 28957378

乙方（承租人）：

地 址：

联系电话：

一、物业标的

深圳市 龙岗区 横岗街道 沙排 路23 号 \ （大楼） 楼 号物业,建筑（或占地）面积4011.8 ㎡。

二、依据

本协议依据的法律法规如下：

（一）《中华人民共和国安全生产法》；

（二）《中华人民共和国消防法》；

（三）《中华人民共和国职业病防治法》

（四）《中华人民共和国环境保护法》；

（五）《中华人民共和国物权法》；

（六）《建设工程消防监督管理规定》；

（七）《广东省安全生产条例》；

（八）《深圳市安全管理条例》；

（九）《深圳市生产经营单位安全生产主体责任规定》；

（十）其它相关法律法规、国家标准或行业标准，以及地方政府有关规定。

按照上述法律、法规、标准及规定，根据双方租赁合同，为明确甲乙双方安全管理责任，经协商，签订本协议。

1. 术语

本协议所述“安全管理”或“安全生产”包含《中华人民共和国安全生产法》规定的“安全生产”及《中华人民共和国消防法》规定的“消防安全”、《中华人民共和国职业病防治法》规定的“职业病防治”、《中华人民共和国环境保护法》规定各项管理职责和内容；还包括其他法律及地方法规涉及前述“安全管理”或“安全生产”规定的责任和内容。

四、协议适用范围

本协议适用范围为甲乙双方 年 月 日签订的第 号《物业租赁合同》所约定标的安全生产管理及与相邻方、相关方的安全生产统一协调管理。

五、协议期限

本协议自 年 月 日起至 年 月 日止（与《物业租赁合同》期限一致），若《物业租赁合同》到期后，乙方未实际搬离甲方物业，本协议继续有效，直至乙方实际搬离并双方办理移交手续为止。

六、租赁限制条件

（一）甲方以物业现状作为出租和交付的条件，乙方完全接受且不存在任何异议。

（二）甲方签订本协议前必须严格核实乙方生产经营资质（如签订协议时乙方尚未取得经营资质，乙方应在取得经营资质后5个工作日内，提交甲方查验），乙方承诺只将承租物业用于 工业 用途。

七、乙方安全生产责任人

乙方消防安全及生产安全生产第一责任人为 ，身份证号 手机 ，按相关法律法规的对本企业（单位）的消防及安全生产全面负责；（消防）安全管理员为 ，身份证号 手机 ，按相关法律法规要求履行消防及安全生产管理职责。乙方上述人员如有调整，应于5个工作日内以书面形式告知甲方。

八、双方的安全管理权利和义务

**（一）甲方的权利**

甲方有按照法规要求的统一协调管理和督促检查权利。在执行该项权责时，甲方拥有但不限于以下权利：

1.有权进入乙方生产作业场所检查安全生产工作，调阅、复印安全生产相关资料（包括政府部门下发的检查执法文书），向乙方内设部门和人员了解相关情况。

2.乙方如存在安全隐患或者超范围经营、违章作业、冒险作业等安全生产违法行为，甲方有权要求乙方当场纠正或者限期整改；在乙方排除安全隐患或者纠正违法行为过程中，甲方认为无法保证安全的，有权要求乙方从危险区域内撤出作业人员，或者责成乙方暂时停产、停业、停止使用。

3.按照（二），乙方在无正当的理由情况下不能按甲方要求完成整改，或存在严重安全隐患或者超范围经营、违章作业、冒险作业等安全生产违法行为，拒不整改的，为防止发生安全事故，或者已经发生事故为避免产生进一步危害，甲方有权采取以下措施，因此所引起的一切后果均由乙方承担。

（1）向当地公安、消防、安监、市监、环保、街道办等政府主管部门举报；

（2）对乙方承租物业采取停水、停电等措施以强制停止乙方危险使用物业的活动；

（3）单方终止物业租赁合同或按本协议规定扣除相应安全违约金。

**（二）甲方的责任与义务**

1.自有或代管的同一出租物业内有多个承租人的，按照《中华人民共和国安全生产法》有关规定，对乙方及相关方安全生产工作进行统一协调管理，定期进行安全检查，发现安全问题的，应当及时督促整改**。**

2.在安全检查中发现的问题及整改意见，或当地公安、消防、安监、市监、环保、卫生监督、街道办等政府主管部门有关安全生产的要求，及时以书面形式通知乙方，督促乙方实施整改。

**（三）乙方的权利**

有权依法自主进行安全生产管理工作。

**（四）乙方的责任与义务**

1.乙方应具备国家有关法律法规、国家标准或者行业标准以及地方政府规定的安全生产条件和相应资质，承担安全生产主体责任。

2.乙方主要负责人对本单位安全生产工作应当履行《中华人民共和国安全生产法》第十八条规定的下列职责：

（1）建立、健全本单位安全生产责任制；

（2）组织制定本单位安全生产规章制度和操作规程；

（3）组织制定并实施本单位安全生产教育和培训计划；

（4）保证本单位安全生产投入的有效实施；

（5）督促、检查本单位安全生产工作，及时消除生产安全事故隐患；

（6）组织制定并实施本单位的生产安全事故应急救援预案；

（7）及时、如实向政府有关部门及甲方报告生产安全事故。

3.乙方应指定人员作为本企业（单位）的主要安全负责人和安全管理员，且必须持证上岗；企业规模达到相关法规要求的，应设置符合要求的安全管理机构。

4.乙方应当建立健全生产安全事故隐患排查治理制度，采取技术、管理措施，及时发现并消除事故隐患。事故隐患排查治理情况应当如实记录，并向从业人员通报。

5.乙方应当保证安全生产所必需的资金投入，包括用于建设项目安全设置、消除安全隐患、治理有害作业环境、配备劳动防护用品、进行安全生产培训等方面用途，并对因安全生产资金投入不足导致的后果承担全部法律和经济责任。

6.乙方应对所承租物业（包括物业内附设的设备、设施）进行定期维护保养，若因维护保养不及时，使用不当，管理不到位等原因造成不良后果，相关责任由乙方自行承担；乙方需对承租物业进行改造（改建或扩建）、装修、修缮或其他零星工程等，应书面向甲方提出申请（如需改动墙体、消防设施等涉及影响建筑结构安全和消防安全的装修应提供设计图纸、施工图纸等）经书面同意后方可实施。不得擅自改变、破坏原建筑承重构件；不得擅自减少安全出口数量和总宽度；不得封堵逃生窗；不得违规搭建。

对按有关规定须取得规划、建设、施工等批文的，乙方应在施工前取得相应批文；零星工程需按规定到社区（或物业公司）报备；按照有关规定应取得消防验收或备案手续的，乙方必须在（试）营业、使用前取得相应批文，并将相关报备回执或验收合格证等消防资料复印甲方存档。

因经营性质所需，对承租物业需增加相应消防设备、设施，由乙方自行增设，并负责对该设备、设施的检查、维护保养。

7.乙方对经由甲方书面同意将承租物业进行转租的，乙方应与次承租人签订安全生产管理协议，落实各自的安全生产责任。有关安全生产管理协议，应在签订后5个工作日内送交甲方备案。

8.经甲方同意，乙方对承租物业进行下列活动，应当满足相应安全生产要求：

（1）对承租物业进行装修或修缮的，应确保工程符合国家建筑安全法律法规和行业标准，不得损害建筑主体结构安全，建筑构件、建筑材料和室内装修、装饰材料的防火性能必须符合国家和行业标准。

（2）在承租物业内进行临时搭建工程的，不得占用物业防火间距、消防通道、消防车作业场地，不得设置影响消防扑救或遮挡排烟窗（口）的架空管线、广告牌等障碍物。

（3）临时占用、挖掘承租物业内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状，并对施工过程、现场防护、材料堆放等安全生产工作承担全部管理责任；因维修物业或者公共利益，甲方需临时占用、挖掘乙方承租区域道路、场地的，乙方应无条件配合。

9.下列违反安全生产要求的情况视为违约，甲方有权采取停水、停电等限期整改措施或扣除相应违约金，情节严重的可单方终止租赁合同的权利：

（1）将作业场所、仓库与员工宿舍安排在同一座建筑物内，且安全距离不足，存在“二合一”或“三合一”现象；

（2）在物业内放置超过设计荷载的物品或者进行其他影响物业结构安全的活动；

（3）不按规定设置应急照明装置和安全出口标志，封闭、堵塞物业安全出口；

（4）不按规定健全完善物业消防设施设备以及维护其正常使用，未按期检测、维护保养并作好记录，未配备足够的消防器材；

（5）不按规定健全完善物业电气设施设备以及维护其正常使用，超负荷使用大功率电器、使用直排式热水器等其他国家明令淘汰的产品；

（6）违法违规在物业内生产、储存、使用、经营危险物品；

（7）违法违规进行废水、废气、废渣等废弃物的处理和排放；

（8）安装、使用无生产合格证或者未经有关部门检验检测的特种设备；所使用的特种设备需按规定进行定期检测和维护保养；

（9）不得在生产经营场所违规动用明火，不得在厂房、生产车间及其他禁烟场所吸烟；

（10）不得在承租物业室内（包括楼梯间、走道等）停放充电自行车、电瓶车等；

（11）不得擅自改变承租物业用途；

（12）安全检查、安全生产条件审核中现场发现有违章指挥、违章作业、违反劳动纪律的行为；

（13）违反安全生产法律法规的其它行为。

10.乙方应按照国家相关法律法规、国家标准或者行业标准以及地方政府有关规定做好安全管理工作，自觉接受并积极配合甲方以及政府有关职能部门进行安全生产监督检查，不得以任何理由拒绝、阻挠。

11.乙方应当教育和督促从业人员严格执行本单位的安全生产规章制度和安全操作规程，向从业人员如实告知作业场所和工作岗位存在的危险因素、可能产生的职业病危害及其后果，并组织进行相应的宣传、教育、培训和应急演练。

12.乙方应按照国家法律法规及地方政府有关规定，及时向甲方提供有关安全生产数据、资料，并保证其真实可靠。

13.乙方负责对承租范围内的消防设备设施（包括但不限于消防火栓、灭火器、应急照明、自动喷淋、火灾探测报警器等）的检查、维护保养，并做好记录。

14.乙方若涉及特种作业，应加强特种作业人员安全管理，不得无证上岗、无证操作。

15.乙方若涉及危险作业，应严格按危险作业相关规范，落实安全防护措施，确保作业安全。

16.接受甲方委托的物业管理服务单位的物业服务和安全生产协调管理的义务；无物业管理服务单位时主动联系驻地社区或政府有关部门，接受相关安全管理和协调的义务；参加社区、或政府部门组织的与安全相关活动，分担共同活动费用的义务。

17.乙方作为甲方物业的承租使用方，在甲方物业相邻方发生安全生产事故、突发公众事件、自然灾害事故及预警事件时，应及时告知甲方并积极协助应急处置。

18.在合同期满或中止，不再续签时，迁移设备、恢复物业原有结构，保证物业安全，并通过第三方验证的义务。

19.法律法规规定的其他责任和义务。

九、安全保证金及违约责任

乙方缴交给甲方的租赁押金也作为安全保证金，若乙方违反本协议的相关约定，甲方有权在租赁押金中扣除安全违约金；当扣除安全违约金达到原租赁押金的四分之一时，乙方必须在5个工作日内一次性补足。

乙方如违反以下规定，甲方有权凭甲方安全检查记录直接扣除相应安全违约金或采取其他措施（包括有权单方面解除租赁合同），造成所有后果和责任由乙方自行承担：

1、乙方未按规定指定安全生产负责人和安全管理人或上述人员未持证上岗；企业规模达到相关法规要求应设置安全管理机构未设置，经甲方指出后，逾期未整改的，甲方有权单方面解除租赁合同。

2、乙方未按法规或行业标准制定相应的安全管理制度（包括但不限于安全生产责任制、安全生产投入、隐患排查与治理、安全教育培训、职业健康管理、事故应急预案等）或操作规程的，甲方有权直接扣除安全违约金1000元人民币。

3、乙方未及时（发生安全事故半小时内）、如实向甲方报告所承租物业范围内发生的安全事故和政府相关部门的有关执法情况的，甲方有权直接扣除安全违约金1000元人民币/次。

4、乙方违反本协议第八条乙方的责任和义务中第六款有关约定，在进行承租物业改造、装修、修缮或其他零星工程时未向甲方申请并同意，擅自动工；或经甲方同意，但未到相关部门报备擅自动工的，甲方有权直接扣除安全违约金5000元人民币；若乙方擅自改动原建筑的承重构件、减少安全出口和总宽度或封堵逃生窗，甲方有权要求限期整改恢复原样并扣除安全违约金10000元人民币；若乙方在承租物业范围内违规搭建，甲方有权依职责拆除或报相关政府部门并扣除安全违约金10000元人民币。对造成的相关损失由乙方自行承担，如对甲方造成任何负面影响或损失，甲方保留追究的权利。

5、乙方违反本协议第八条乙方的责任和义务中第九款、第十三款、第十四款、第十五款有关约定的任一情节，经甲方检查发现每项每次可直接扣除安全违约金500元人民币，并责令整改；情节严重甲方有关向政府相关部门举报并扣除安全违约金1000元人民币，对造成的相关损失由乙方自行承担,造成甲方负面影响或损失，甲方保留追究的权利。乙方违反相关约定，经甲方提出整改要求，乙方拒绝整改或整改不合格，同一违约行为达三次或三次以上，甲方有权单方终止租赁合同，一切责任由乙方承担。

协议双方因不履行或不完全、不正确履行协议约定的安全生产管理责任，导致发生生产安全事故，除由司法机关依法追究法律责任外，事故责任方还应向对方赔偿事故造成的经济损失。

第十条 争议的解决

本协议履行过程中所发生的争议，甲乙双方应协商解决；协商不成的，可请求租赁物业所在地公安、消防、安监、市监、环保、街道办等政府主管部门处理，或者依法向人民法院提起诉讼。

第十一条 其它事项

（一）本协议作为双方所签订的《物业租赁合同》的附件，具有同等法律效力。

（二）甲乙双方签订的有关安全生产管理条款与本协议不一致的，以本协议为准。

（三）本协议自双方签字盖章后生效。本协议一式两份，甲乙双方各执一份，均具同等法律效力。

甲方（盖章）：

负责人（签名）：

乙方（盖章）：

负责人（签名）：

签订日期： 年 月 日