

## 附件 3

# 租赁安全责任协议书

甲方：广州市番安企业管理有限公司

乙方：\_\_\_

甲、乙双方就位于广州市番禺区市桥街东涌路 149 号商铺的租赁事宜达成并签署了《租赁合同》，合同编号：\_\_\_\_\_。乙方对所承租标的的规划设计用途、房屋结构现状、附属设施设备、所在区域环境、共同及相邻部位等租赁合同标的物及相关基本方面已作充分了解和实地查勘，对签约前涉及租赁甲方建筑物、设备设施的安全现状予以确认。根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国职业病防治法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国特种设备安全法》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》及广东省、广州市的安全生产经营管理地方性法规、规章和规范性文件的规定和要求，落实安全生产经营责任制，明确租赁双方的各自安全责任，特签署本安全责任协议书。

### 一、出租标的所处位置

甲方将坐落在广州市番禺区市桥街东涌路 149 号商铺出租给乙方，其中使用面积 101.92 平方米，商铺建筑面积 101.92 平方米。

### 二、出租标的期限、用途、经营项目

1、租赁期限 2-5 年。从  年  月  日起至  年  月  日止。

2、乙方向甲方承诺，租赁该商铺仅作为商业使用。商铺内禁止住人，如发生任何安全事故，一切责任由乙方负责。

### 三、租赁期间的安全责任主体

租赁期间的安全责任，包括甲方安全责任和乙方安全责任。

甲方对租赁前建筑物的结构质量、租赁期间合同标的物中未改动的建筑物和附属设施设备承担维护、安全责任，但租赁合同或本安全责任协议书另有约定的除外。

乙方对租赁标的合法正确使用、对经装修、装饰、改动的建筑物、更新改造的设施设备的维护、乙方从事的办公、生产经营管理承担安全责任，及双方在租赁合同、本协议书中约定的安全义务承担责任。

### 四、租赁期间各方的安全责任内容

### （一）甲方的安全责任

（1）甲方对租赁合同标的物中建筑物原有的结构质量应负的安全责任。

乙方对租赁前的建筑物适租性仔细了解、察看无异议，甲方仅对租赁前和租赁期间合同标的物中未改动的建筑物自身建筑结结构质量安全负责。

（2）甲方对租赁期间建筑物、设备设施的维修、养护责任。

甲方应在乙方入驻前向乙方交代出租场所环境和水、电等重要部位的安全注意事项。乙方入驻即表示乙方已知悉并清楚理解该安全注意事项。

除双方在《租赁合同》中有另外特别约定外，租赁期间，凡乙方对租赁建筑物进行装修、装饰、改建、改造以及更新、改造、增减原有的附属设施设备的，则改变后的租赁建筑物及附属设施设备的维修、养护及相应由此产生的安全责任等，均转由乙方自行负责并承担全部费用。

（3）因乙方实施租赁建筑物的装修、装饰、改建、改造和附属设施设备的更新改造增减导致无法确认划分、区别甲、乙各方的维修、养护及相应安全责任的，除非甲方同意、认可，均由乙方承担。

（4）如租赁合同系双方续签续租，则续租的建筑物结构质量安全、附属设施设备安全性已得到双方的认同，乙方对建筑物符合安全要求和适租条件无异议。

### （二）乙方租赁安全责任和生产经营安全责任

（1）租赁期间，乙方应对除由甲方负责的既有未改动租赁建筑物自身结构质量及附属设施设备以外的装修装饰、更新改造、合理使用承担全部的安全责任，同时还须承担此后租赁建筑物及设施设备的维修、养护等安全责任。

（2）租赁期间，乙方对利用租赁建筑物从事办公、生产、经营等活动应按有关规定办理相关审批手续，合法经营，并对所涉及的安全责任承担全部的法律、经济直至刑事责任，依照有关规定履行以下安全职责和义务：

1、乙方在租赁期间是该场所的第一责任人，应对租赁场所和生产经营活动的安全负责，对租赁期间发生的人员伤亡、财产损失等生产安全事故负责；

2、乙方应提供在租赁场所的企业法人经营执照或个体工商户营业执照、组织机构代码证、法人代表身份证、有关许可证等有效证明；

3、乙方应按照《中华人民共和国安全生产法》等有关规定加强安全生产管理，建立安全生产管理机构，配备安全管理人员，建立健全安全生产管理规章制度、操作规程、应急救援预案等安全管理文件，完善安全生产条件，落实安全生产责任，并接受上级部门和甲方的监督、检查；

4、乙方应当保障安全生产所必需的资金投入；

5、乙方应当依法做好从业人员的安全教育培训工作，使全员具备本岗位的安全生产知识和技能，增强员工的法制观念，提高员工的安全生产意识和自我保护能力，督促员工自觉遵守安全制度，员工应当持证上岗工作；

6、乙方的特种作业人员必须依法经专门的安全作业培训，取得特种作业操作资格证书，方可上岗作业；

7、乙方应将本单位作业场所和工作岗位存在的危险因素、有害因素、防范措施以及应急救援措施告知本单位员工，并定期组织应急救援演练，如实记录并存档；

8、乙方应为本单位员工购置工伤保险，向本单位员工提供必备的个人劳动防护用品；

9、乙方应当建立健全生产安全事故隐患排查治理和建档监控等制度，定期组织风险评估和事故隐患排查，发现事故隐患，应当立即采取措施予以整改；

10、乙方应严格遵守安全生产法律法规，做好定期和日常安全检查，做好安全用电、防汛防台、防中毒、防盗窃、防破坏等工作，防止伤亡事故、火灾事故及其他事故的发生；

11、乙方对确定为重大安全隐患的，应按有关规定报告市、区应急管理部门，并告知甲方；

12、凡涉及特种设备的，应取得相应的检验检测合格证书后，方可投入使用，并按要求定期开展检查维护工作，留存相关记录；

13、乙方必须按照有关规定配备相应的消防设施和器材，不得损毁、丢弃甲方原有消防设施，做好维护管理，留存相关记录，不得随意破坏、挪动场所内消防设施和器材，不得占用、堵塞疏散通道和消防车通道；

14、租赁场所必须符合安全用电规定，不得私接乱搭电气线路或擅自使用高温照明和大功率电器设备及不符合规格的保险装置；

15、乙方应严格管理危险作业活动，禁止未经审批开展危险作业；

16、乙方应当在有危险因素的生产经营场所和有关设施、设备上，设置明显的安全警示标志或者安全警示说明；

17、一旦发生生产安全事故后，乙方应当立即启动事故相应应急预案，采取有效措施，组织抢救，防止事态扩大，并及时上报甲方和政府有关部门；

18、其他依照法律、行政法规和地方性法规、各部门规章及政策规定乙方应履行的其他职责和义务。

(3) 租赁期内，乙方在经营场所内禁止从事违反安全生产法律法规活动，如发现违法活动事实甲方有权解除租赁合同并收回租赁标的，造成损失的，乙方将承担法律责任，并负责赔偿。

## **五、租赁期间乙方应履行的其他安全责任、义务**

### **(一) 建筑安全**

乙方应执行《中华人民共和国建筑法》的各项规定，未经甲方同意和相关政府部门审批，乙方不得对租赁建筑物进行改建、扩建，以及对租赁建筑物内部的结构、功能进行改动、变动、或破坏、移动承重墙、柱，增加建筑负荷，增设分隔墙体，在租赁建筑物的周边空地或房顶、外墙等处擅自搭建、增设永久或临时性建筑物、构筑物及帐篷、钢棚等，不得影响合同标的物中租赁建筑物的质量安全和合理使用。

### **(二) 消防安全**

乙方应执行《中华人民共和国消防法》的各项规定，未经消防主管部门审批的，

不得对租赁建筑物进行任何增加火灾载荷的装饰、装修；经过批准的装饰、装修，必须严格按照批准的装饰装修方案实施，装饰、装修经消防主管部门验收合格，方可投入使用，并向甲方提供完整的装饰、装修竣工图纸一份；租赁期间，乙方不得擅自增加用电容量、违规使用大功率电器、设备，超负荷运行；严禁私自改造、增设、外接、添加任何电路、电线，违法用电；按照相关规定和要求，自行配置规定的消防设施、设备及消防器材，并确保设备器材处于完好适用状态；杜绝违法利用租赁标的用于不符合规划、设计及消防安全、合同约定用途的各类办公、生产、经营活动或人员居住。

### （三）危险品、易燃易爆品安全

乙方承诺按照已经批准并核准登记的经营范围从事合法生产、经营，决不从事任何未经许可涉及危险品、易燃易爆物品的生产、销售、储存、运输等相关业务，未经甲方书面同意和相关部门批准，不得新增或改变此前的经营范围，从事或变相从事涉嫌上述危险品、易燃易爆品安全的生产、销售、仓储、运输等活动，以确保租赁场所安全及乙方生产、经营的安全。

### （四）职业健康安全

乙方应执行《中华人民共和国职业病防治法》的各项规定，建立职业健康监护制度，对本单位从事接触职业病危害因素的劳动者（以下简称劳动者）实施职业健康监护；乙方是职业健康监护工作的责任主体，应制定、落实本单位职业健康检查年度计划，并保证所需的专项经费；乙方定期组织劳动者进行职业健康检查，并承担职业健康检查费用；乙方应如实提供职业健康检查所需资料情况，向劳动者履行告知义务，根据职业健康检查情况采取相应措施，并建立职业健康监护档案。

### （五）治安安全

乙方应负责租赁标的范围及乙方生产、经营过程中所遇到的治安、保卫工作，落实治安目标责任，与所在辖区政府、街道办事处及相关部门签订有关的“安全责任书”，落实门前“三包”，维护租赁标的及所在周边和公共区域的公共秩序，对甲方及有关方面提出的各类治安隐患及时落实整改。

### （六）相邻安全

乙方应妥善处理与租赁标的周边单位、居民的和谐共处关系，乙方从事的生产、经营活动应严格按照《中华人民共和国物权法》关于相邻关系的处理原则和规定，不得影响周边单位、居民正常的生产、经营活动和居住生活，避免引起矛盾和发生冲突，如因生产、经营过程中影响相邻关系的，则应以相邻关系为重，并根据周边单位、居民的合理反映、甲方的整改要求积极进行生产、经营的调整，以保持周边及社会的稳定。

### （七）其他安全

乙方遵守从事合法办公生产、经营所涉及的其他国家法律、法规或广东省、广州市的地方性法规、规章、规范性文件规定应履行的各项安全责任。

乙方必须对甲方检查提出的安全整改通知组织整改，整改材料应报送甲方审核；乙方未落实整改造成人身伤害/伤亡、财产损失的，一切后果和经济损失由乙方承担。

## 六、租赁期间甲方对乙方安全责任的监督

租赁期间，甲方有权对乙方租赁使用的建筑物安全、乙方从事生产、经营涉及租赁及周边区域、单位和个人的安全进行监督，包括但不限于：

（一）监督乙方严格按照租赁标的原有的规划、设计、用途，遵守租赁合同的约定，合理、合法、安全地使用租赁标的；

（二）监督乙方切实履行租赁期间对租赁建筑物的维修和养护责任，保持租赁建筑物应有的建筑结构质量和安全性能，消除租赁建筑物潜在的安全隐患或已存在的安全问题；

（三）监督乙方不得实施任何危及、影响租赁建筑物、租赁标的相邻的甲方其他建筑物以及所在区域场地、周边空间的安全隐患和不安全行为；

（四）监督租赁标的及其公共部位、共用设施的安全，协调租赁标的的租赁关联方相互之间涉及安全方面的影响；

（五）如发现乙方有安全生产、经营中存在违法行为的，甲方有权予以劝阻，并向负有安全生产监督管理职责的有关部门报告。

甲方对乙方的上述监督，系源于甲方对乙方租赁标的、合法使用租赁标的而形成的派生权利，是甲方作为标的出租方为确保安全而享有、行使的一种特定权利，至于乙方生产、经营的安全责任，依法由乙方自行负责、依法承担，甲方仅对自己发现或经人举报发现乙方办公、生产、经营中存在安全隐患、安全生产违法行为的，履行及时劝阻和报告的义务。

## 七、乙方租赁期间因违反安全管理应承担的违约责任

（一）租赁期间如乙方违反本协议书的约定，存在影响租赁场所安全的情形或行为，甲方有权向乙方发出书面整改通知书，责令乙方停止违法行为、采取有效措施消除安全隐患，限期整改，确保租赁标的的安全。

（二）租赁期间如乙方违反安全生产、经营的违法行为，一旦甲方发现，有权予以劝阻，劝阻无效或情况严重的，甲方报告应急管理部门等政府职能机关。

（三）乙方有下列情形之一的，甲方有权解除本协议书及租赁合同，收回租赁标的，并追究乙方的违约责任，如造成甲方其他损失的，一切损失由乙方承担，且甲方有权主张赔偿：

- 1、乙方拒绝履行甲方发出的限期安全整改通知的；
- 2、乙方拖延安全整改或未在指定的期限内完成整改的；
- 3、乙方的违约行为构成对租赁建筑物及附属设施、设备的严重安全威胁的；
- 4、乙方的违约行为已造成租赁标的及甲方财产损害的；
- 5、乙方的违约行为造成租赁标的的相邻方及关联方的纠纷以及危及人身、财产损害的；
- 6、乙方从事有违反安全生产、经营的行为经甲方劝阻无效的；
- 7、乙方从事有违反安全生产、经营的行为被媒体报道、曝光的；
- 8、乙方从事有违反安全生产、经营的行为被应急管理部门等政府职能机关依

法立案查处的；

9、乙方租赁场所从事生产、经营活动发生安全责任事故、事件的。

乙方因安全方面的违法或违约行为，但未实际造成甲方或他方人身、财产损失，且甲方也未据此解除租赁合同的，甲方亦保留向乙方主张不超过租赁合同总租金标的 10% 的安全责任赔偿金的权利，该项赔偿金乙方应在收到甲方书面支付通知书的 10 日内付清。

## 八、其他约定

（一）本安全责任协议书作为双方租赁合同的补充和不可分割的组成部分，具有与租赁合同同等法律效力，如租赁合同中涉及的安全责任方面条款与本协议书条款不一致的，则以本协议书的条款、内容为准。

（二）本安全责任协议书与租赁合同并存，甲方解除本安全责任协议书的，则租赁合同一并解除，如租赁合同解除的，本安全责任协议书也解除。

（三）双方所签的租赁合同期满，双方续签租赁合同的，或虽未再续签租赁合同而事实上乙方继续租赁、使用该租赁标的的，则本安全协议书仍继续有效。

（四）本安全责任协议书及条款的效力不因租赁合同无效或相关条款的无效而无效，即使租赁合同无效，本安全责任协议书仍然有效。

（五）本安全责任协议书一式二份，经双方签字、盖章即生效。

甲方：广州市番安企业管理有限公司（盖章）

授权代表： \_\_\_\_\_

乙方： \_\_\_\_\_（盖章）

授权代表： \_\_\_\_\_

签订日期： \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日