**实物资产租赁合同**

出租人（甲方）：

法定代表人：

住所地：

送达地址：

承租人（乙方）：

法定代表人：

住所地：

送达地址：

**鉴于：**

1、甲乙双方均为中华人民共和国境内依法成立的企业法人，均已获得各自权力机关的有效决议和授权，同意与对方洽谈并签署本合同；

2、双方经过充分洽谈，且乙方已详细阅读济南市国资委关于《济南市市属企业实物资产出租管理办法》并承诺自愿遵守；

3、根据《中华人民共和国民法典》、《济南市市属企业实物资产出租管理办法》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就营业楼及其附属设施设备、土地及附属物租赁及相关事宜于【 】年【 】月【 】日在济南市 区达成协议如下：

**第一条 场地情况**

**1、土地情况**

土地登记载明，本次拟出租的土地坐落于济南市市中区英雄山路15号，四至范围：北至（原蔬菜公司），南至经十一路，西至（原军区），东至英雄山路，土地面积11228.90平方米，土地证号为市中国用（1999）第0200222号，土地使用权人山东华联商厦股份有限公司。因人防工程占用土地使用权978平方米及土地使用权抵押，导致土地使用权人一直没有变更新证，现余土地使用权面积10250.90平方米，即本次出租的土地使用权面积。

**2、地上物情况**

营业楼（含地下室）及其相关附属设施设备，总建筑面积48307.79平方米，未办理房产证；另有其他建筑物、构造物、建筑附着物等，统称为地上物（下同字面释义）。

**第二条 租赁情况**

1、租赁方式：对营业楼及其附属设施设备、土地及附属物整体现状出租。

具体租赁资产以双方签字/捺印或盖章的租赁清单为准。

2、租赁用途：用于乙方在营业范围内合法经营。

3、乙方承诺：（1）在签订本租赁合同前已经对营业楼及其附属设施设备的现状（尚有部分业户待搬离）及权属、土地及土地附属物的面积、现况等情况进行了充分的了解并全都予以认可。乙方保证不以营业楼及其附属设施设备、土地及附属物现状不清晰或者营业楼及其附属设施设备、土地及附属物产权等相关手续暂未办理或存在抵押、担保、查封等使用争议和法律纠纷为由提出终止、中止、解除本租赁合同及任何索赔请求。

（2）在签订本租赁合同前已经对地上物的现状、权属、面积、使用、抵押等情况进行了充分的了解并全都予以认可，乙方保证不因地上物而提出任何理由以致本租赁合同终止、中止、解除并要求甲方赔偿。乙方保证除征得有关权利方书面同意外不妨害地上物现状或损害地上物的财产价值，否则，同意向包括但不限于抵押权人、出租方等有关权利方承担损害赔偿责任。

4、附加条款：乙方应于租赁期限内在甲方后院内出资建成一座符合国家标准的、不少于500个的立体停车库，产权归甲方。停车库建成后，由乙方享有承租期内的使用权，承租期结束后停车库及相关设备、附属物等应完好地无偿移交甲方。

**第三条 租赁期限**

1、租赁期12年，自【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日，含免租装修期3个月。

甲方应于【 】年【 】月【 】日前将营业楼及其附属设施设备、土地及附属物交付给乙方，经甲乙双方在交验单上签字/捺印或盖章后即视为交付完成。乙方应于【 】年【 】月【 】日前将营业楼及其附属设施设备、土地及附属物｛含停车库（如已建）及相关设施设备、附属物｝、地上物等按本合同约定条件交还给甲方。

2、租赁期满或合同解除/终止/被确认无效后，甲方有权收回营业楼及其附属设施设备、土地及附属物｛含停车库（如已建）及相关设备、附属物｝、地上物。甲乙双方应对营业楼及其附属设施设备、土地及附属物、地上物以及水、电等使用情况进行验收，乙方负责结清其应当承担的全部费用（包括但不限于租金、水、电、燃气、暖气、通讯、物业管理费、土地使用税或其他房产、土地税费以及运营所产生的全部税、费）。

如乙方继续承租，应于租赁期届满前提前【90】日（自然日）向甲方提出书面续租要求,甲方按照国有资产监管相关规定进行公开招租，在同等条件下乙方优先续租。

**第四条 租金和押金**

1、租金标准及支付方式：起始年租金为【 】万元整人民币（¥ 元），其中营业楼及其附属设施设备的租金占比（【 】%）、土地及附属物的租金占比为（【 】%）。

租金每3年递增1次，第四年第一次递增4%，第七年第二次递增5%，第十年第三次递增6%，但调整时前三年山东省公布的CPI（居民消费价格指数）增长幅度总和超过4%、5%、6%的，以前三年的增长幅度总和为准。详见下表：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 租赁期限 | 每年租金 | 备注 |
| 第一年至第三年 | X元 | 但调整时前三年山东省公布的CPI增长幅度总和超过4%、5%、6%的，以前三年的增长幅度总和为准。 |
| 第四年至第六年 | X乘以（1+4%）元 |
| 第七年至第九年 | 1.04X乘以（1+5%）元 |
| 第十年至第十二年 | 1.04X乘以（1+5%）乘以（1+6%） |

根据先交租金后使用的原则，首期租金一次性缴纳半年期，第9个月月底前支付第1年后3个月的租金。后续租金每季度（3个月）支付一次，次一季度的租金于上一季度末月10日前付清，以银行转账方式支付。

2、租赁期间，乙方用于生产经营所产生的税（包括但不限于营业税、增值税等）、费，承租土地产生的土地使用税以及其他房产、土地税费均由乙方承担，并支付因缴纳前述税、费开具发票而产生的全部相关费用。

3、履约保证金为人民币伍佰万元整（¥5000000元）。

4、租赁期满或合同解除后，履约保证金除抵扣应由乙方承担的费用、租金、税费，以及乙方应当承担的违约赔偿责任外，剩余部分无息返还给乙方。

5、租金及履约保证金支付至下列账户：

账户名称：山东华联商厦股份有限公司

账户号码：7372810182200001753

开户银行：中信银行股份有限公司济南英雄山路支行

履约保证金及首期租金应于本合同生效之日起【5】日（自然日）内由乙方一次性支付。甲方承诺非经上级主管单位济南市投资控股集团有限公司书面同意，不擅自变更收款账户。

履约保证金因乙方原因被甲方扣划导致金额降低至押金的【60%】时，甲方应及时向乙方发出补充履约保证金至500万元的书面通知，乙方应当在接到甲方书面通知之日起【7】日（自然日）内按书面通知要求完成补齐履约保证金至500万元。

甲方扣划乙方履约保证金情形如下：

（1）乙方未依本合同约定承担装修、维修、加建、翻建等义务导致甲方代为履行的；

（2）乙方未依本合同约定承担其应承担的各项税、费导致甲方代为履行的；

（3）乙方不正当使用所承租的实物资产导致资产发生不可修复或修复后亦丧失主要使用功能的；

（4）乙方履行本合同期间因所承租的实物资产损害甲方或第三人权益的；

（5）乙方交还租赁资产时可分割的设施设备等仍未拆除完全导致甲方代为履行的；

（6）乙方存在包括但不限于上述违约行为的。

6、甲方于乙方付款后【10】日（工作日）内向甲方提供相应数额的发票，乙方不得以甲方逾期开票而拒不承担本合同约定的付款义务。

**第五条 其他相关费用的承担方式**

1、租赁期内产生的下列费用均由乙方承担：(1)水费(2)电费(3)电话费(4)电视收视费(5)供暖费(6)燃气费(7)物业管理费(8)房屋租赁税费(9)卫生费(10)上网费(11)车位费(12)室内设施维修费(13)土地使用税及其他与乙方所承租实物资产有关的税、费(14)乙方运营所产生的全部税、费用(15)其他应当由乙方承担费用。

2、甲方因本次出租本合同项下房产、土地而产生的包括但不限于招投标机构服务费用及其他相关费用全部由乙方承担并根据相关合同约定履行付款义务。

3、因乙方在征得甲方书面同意后对本合同主体之外的第三人出租本合同项下营业楼及其附属设施设备、土地及附属物、地上物产生的税、费均由乙方承担，如甲方为此承担垫付义务的，乙方应在甲方垫付之日起【7】日（自然日）内向甲方一次性支付。

**第六条 租赁资产的维护及维修**

1、租赁期限内，乙方应当合理使用并爱护租赁资产，并承担租赁资产的维修与保养所发生的费用，乙方拒不维修，由此而产生的一切法律后果均由乙方自行承担。甲方如代为维修的，维修费用由乙方承担，乙方应当在维修工作完成之日起【7】日（自然日）内向甲方支付。

2、乙方另需要装修或增设附属设施、建筑物、构筑物的，应当事先书面征得甲方同意。同时，乙方应当提前将装修或增设附属设施、建筑物、构筑物的方案、施工图纸等资料报送甲方审核并征得甲方书面同意，在按规定经有关政府部门批准后方可进行。未经甲方和有关政府部门同意不得擅自施工，否则由乙方承担一切法律后果。在装修、维修或增设附属设施、建筑物、构筑物过程中产生的任何行政、经济、安全、人身、财产、治安纠纷等均与甲方无关，由乙方自行承担。

3、乙方经甲方书面同意在对房屋进行的加建、翻盖部分的建筑物、构筑物及其附属物以及在土地及附属物上加建、翻盖的地上物等被依法认定为违章建筑或临时建筑，需要拆除的，甲方不予补偿，且因乙方加建、翻盖部分的建筑物、构筑物及其附属物、地上物被依法拆除而给甲方房屋造成损毁或影响甲方继续使用该房屋的，乙方应当以拆除行为发生时与甲方房屋相同或相似房屋的买卖价格，按房屋损毁面积或甲方无法继续使用的房屋面积予以赔偿。前述赔偿价款由甲方或甲方指定的第三方机构确定。

4、租赁期内，因乙方保管不当或不合理使用，致使营业楼及其附属设施设备、土地及附属物、地上物发生损坏或故障的，乙方应负责维修责任。甲方如代为维修的，维修费用由乙方承担，乙方应当在维修工作完成之日起【7】日（自然日）内向甲方支付。

如损坏或故障无法维修，乙方应在甲方或甲方指定的第三方确认无法维修后【7】日（自然日）内承担赔偿责任。

5、本合同生效后【7】日（自然日）内，在遵守本协议其他相关条款的基础上，乙方应当为其承租的本合同项下房产、土地及相关附属设施、设备等购买包括但不限于火灾险等财产保险，受益人为济南市投资控股集团有限公司。

6、租赁期内，乙方应当按照本合同约定建成停车库，完成竣工验收并投入使用。否则，乙方按违约处理并承担赔偿责任。

停车库的建设应当符合法定流程，取得全部法定手续，经有关政府部门依法批准后方能建设，否则，乙方承担一切法律后果。

本合同终止、解除时，乙方对停车库的投入按照本合同相关约定处理。

**第七条 安全责任**

1、乙方自愿同甲方另行签订安全责任书或其他相同/相似的安全协议/条款。

乙方在本合同履行期间及至移交承租资产给甲方前应当注意生产经营安全，遵守属地政府部门对于安全生产的各项规章制度。

乙方自愿承担本合同履行期间及至返还承租资产给甲方前的安全义务，并承诺在使用、维修或增设附属设施、建筑物、构筑物过程中产生的任何行政、经济、安全、人身、财产、治安纠纷等均与甲方无关，由乙方自行承担。若导致甲方形成赔付，视为乙方违约，甲方有权扣划履约保证金并在履约保证金不足以支付甲方损失时继续向乙方追偿。

2、租赁期内，乙方未办理合法手续改建、搭建的部分建筑物、构筑物等发生损害赔偿事故、事件的，其责任全部由乙方承担赔偿。如果甲方先行承担赔偿责任，则甲方有权扣划履约保证金并在履约保证金不足以支付甲方损失时继续向乙方追偿。

**第八条 返还时状态**

1、除甲方书面同意乙方续租外，在本合同租赁期满的情况下，乙方应在本合同到期之日起或依照本合同约定甲方行使合同解除权之日起【30】日（自然日）内无条件、无偿返还营业楼及其附属设施设备、土地及附属物并保证返还时处于完好状态。

2、乙方未经甲方书面同意逾期返还营业楼及其附属设施设备、土地及附属物等租赁物的，乙方应在本合同到期之日起或依照本合同约定甲方行使合同解除权之日起，每逾期一日，按照合同解除或合同终止时当年度约定年租金的日万分之五向甲方支付逾期违约金。逾期超过【60】日（自然日）的，甲方有权强制清场，乙方对甲方强制清场放弃一切抗辩权和权利主张并自愿承担强制清场所发生的一切费用，包括但不限于损害赔偿款、诉讼费、仲裁费、保全费用、诉讼保全保险费、律师费、公证公告费、证人费用、委托他人强制清场的费用、清理时的保洁、清运费、管理费等。

3、除本协议第八条第2款约定的违约责任外，乙方未经甲方书面同意逾期返还的，乙方还应当按照本合同租期最后一年的租金标准计付营业楼及其附属设施设备、土地及附属物｛含停车库（如已建）及相关设备、附属物｝、地上物占用期间的使用费。

4、乙方返还的营业楼及其附属设施设备、土地及附属物｛含停车库（如已建）及相关设备、附属物｝、地上物应当符合正常使用状态，乙方进行装修或改造的（含依约建造的停车库），应当按照甲方要求恢复原状。返还前，应当经甲方验收书面认可并结清乙方应当承担的全部税、费。

**第九条 转租**

1、乙方需事先征得甲方书面同意，方可在租赁期内将租赁资产部分或全部转租给他人。

2、如次承租人有任何利用营业楼及其附属设施设备、土地及附属物、地上物从事违法活动的行为或任何损害营业楼及其附属设施设备、土地、地上物及附属物的行为，乙方均应当承担连带赔偿责任。

**第十条 合同解除**

1、甲乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同解除，双方互不承担合同解除责任，且乙方无权获得任何经济补偿。合同解除后，双方应当按照约定据实结算租金及其他费用。

（1）因不可抗力、情势变更导致本合同无法继续履行的；

（2）营业楼及其附属设施设备、地上物占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

（3）营业楼及其附属设施设备、土地及附属物、地上物因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的。

2、甲乙双方同意有下列违约情形之一的，一方可书面通知另一方解除合同，违反合同的一方，还应当承担违约责任：

（1）甲方未按合同约定时间向乙方交付营业楼及其附属设施设备、土地及附属物，经乙方书面催告后【30】日（自然日）内仍未交付的；

（2）乙方不按照约定支付任意一期或笔租金或其他税、费连续【30】日（自然日）或累计【60】日（自然日）的；

（3）乙方未经甲方书面同意擅自改变营业楼及其附属设施设备、土地及附属物用途、地上物的。

（4）乙方未经甲方书面同意擅自拆改变动或损坏房屋主体结构、擅自进行装饰装修、增设设施设备，土地加盖加建地上物的；

（5）保管不当或不合理使用导致营业楼及其附属设施设备、土地及附属物、地上物且拒不维修、赔偿的。

（6）利用营业楼及其附属设施设备、土地及附属物、地上物等从事违法活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的。

（7）未经甲方书面同意，乙方擅自将营业楼及其附属设施设备、土地及附属物、地上物部分或全部转租、转借、转包或者变相转租、转借、转包他人使用的。

（8）乙方未依约修建停车库或为租赁资产购买保险，经甲方两次书面催告仍未于甲方催告期限内更正的。

（9）任一方有其他不履行合同或不完全履行合同的行为，经相对方两次书面催告仍未更正的。

3、合同解除时立体停车库与设备的处置方式：除本合同第十条第一款、第二款规定之外的经双方协商一致提前解除本租赁合同的，甲方在乙方实际投入的建设资金金额（以乙方提供的合法发票载明数额为准），按照重置成本成新法评估构筑物及相关设施的评估结果以及停车库与设备折旧残值三者中择最低金额确定乙方修建停车库及相关附属设施设备的补偿金额。

上述补偿金额需要委托第三方机构核算或评估的，乙方同意由甲方选择并委托有资质的机构进行评估或核算。乙方应配合提供有关凭证及资料并承担全部的费用。乙方拒不提供相关凭证或资料的，视为乙方放弃本条款约定的补偿并承担违约责任。

如甲方遇到政策调整、进入破产等重大变化而导致提前解除本租赁合同，乙方应无条件配合并有权按照本合同相关约定予以补偿或按照《中华人民共和国破产法》的有关规定申报债权，不得影响甲方下一步进行的重整或其他扶持救助程序。

4、本合同解除或终止后，附着于租赁房屋、土地或建筑物上的添附物（具体包括但不限于装饰物、附着物、建筑物、构筑物及其他无法拆除物、附属物、设施设备等）均无偿归属于甲方所有。如乙方在合同到期或解除之日起【30】日（自然日）后仍有未拆除的添附物，或未按甲方要求将添附物拆除的，添附物的所有权无偿归甲方，甲方有权自行处置。甲方若自行或委托第三方进行拆除清理的，产生的费用均由乙方承担。

5、本合同解除不影响守约方依据本合同条款追究违约方违约责任。

**第十一条 违约责任**

1、租赁期限内，非本合同约定的情况下，甲方擅自解除本合同，提前收回营业楼及其附属设施设备、土地及附属物的，甲方应当按照实际租赁天数向乙方结算租金并据实结算履约保证金。如解约时乙方已修建停车库，则停车库及相关设备的赔偿由甲方参照本合同第十条第三款之相关约定执行。因甲方擅自解约给乙方造成的其他直接经济损失，甲方还应当依法赔偿。

甲方未按期向乙方交付营业楼及其附属设施设备、土地及附属物的，每逾期一天，甲方应按首期应付租金的万分之五向乙方缴纳逾期违约金，至租赁资产交付之日或本合同解除之日止。

2、乙方未经甲方书面同意或超出甲方书面同意范围装修营业楼及其附属设施设备或在土地及附属物加盖加建地上物的，甲方有权要求乙方在甲方书面通知之日起【30】日（自然日）内拆除。若乙方未拆除，其超出范围装修或未经甲方书面同意增设的部分均无偿归甲方所有。甲方可根据具体情况自行做出拆除的决定，由此产生的费用由乙方承担并于甲方完成拆除后【7】日（自然日）内一次性支付给甲方。

3、乙方拖欠其应承担的租金、履约保证金、税、费或其他任何费用连续满【30】日（自然日）或累计满【60】日（自然日），、甲方有权单方解除合同，乙方除应按照应付未付租金的日万分之五的标准承担逾期付款期间的违约金外，还应当按照合同十二年期租金总额的【30%】向甲方支付解除合同违约金。

4、乙方擅自转租、转借、转包营业楼及其附属设施设备、土地及附属物｛含停车库（如已建）及相关设备、附属物｝、地上物，甲方有权单方解除本合同，乙方应当按照合同十二年期租金总额的【30%】向甲方支付解除合同违约金并负责将腾空后的营业楼及其附属设施设备、土地及附属物｛含停车库（如已建）及相关设备、附属物｝、地上物按照本合同约定完好地无偿移交给甲方。移交时，乙方还应按照本合同第八条第三款约定向甲方支付腾空期间的使用费。

5、乙方有其他违约行为，导致甲方行使合同解除权的，乙方应当按照合同十二年期租金总额的【30%】向甲方支付解除合同违约金并按本合同约定赔偿甲方一切损失。

6、因乙方违约导致合同解除的，违约责任承担范围包括但不限于租金、利息、违约金（含逾期付款违约金、一次性解约违约金等）、损害赔偿款、诉讼费、仲裁费、保全费用、诉讼保全保险费、律师费、公证公告费、证人费用、委托他人强制清场的费用、清理时的保洁、清运费、管理费等。

**第十二条 其他约定事项**

1、乙方知晓租赁资产已办理抵押登记并被抵押权人首位查封，并承诺不会以协议约定的租赁期未结束或地上加盖加建附属物以及已对租赁资产装修、装饰为由阻却抵押权人行使抵押权，拍卖变卖处置并受偿本合同约定的营业楼及其附属设施设备、土地及相应附属物的变价款。

在租赁期限内，乙方有权就租赁资产被抵押权人处置而向甲方主张损害赔偿责任。

2、本合同约定的租赁物不包括未纳入评估范围的地上物（含院内现由浙江大酒店使用的地下一层、地上两层的白楼约800平方米；运丰饭庄所使用的两层房产约300平方米；传达室约6平方米；原“北欧时光”面包店所在房产约60平方米。），乙方确需使用的，应根据相关法律规定与甲方协商一致。

3、乙方同意在租赁房屋内留有甲方15名人员的必要办公场所，具体位置、面积等由双方另行协商。

4、乙方承诺自愿参与甲方后续可能的重整或其他救助程序并在没有成为甲方重整投资人时无条件配合出租方及相关程序进行。

5、在认可并遵守本合同第二条第三款约定的前提下，因使用营业楼及其相关附属设施设备而需办理的包括但不限于消防、环评、卫生、施工许可、装修许可等手续由乙方自行办理并承担费用。

6、本合同的任何调整，应经甲乙双方协商并订立补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

签订本租赁合同时，双方应同时签订租赁单位安全管理协议（附后，为本合同附件）。

7、本合同首部约定的送达地址为双方有效送达地址，文书（含通知、司法文书等）邮寄出过【7】日（自然日）视为相对方收到。

本合同约定送达地址如有变更应及时书面通知对方，否则按照合同原约定地址邮寄并经过上述期限的，视为有效送达对方。

8、本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，依法向房屋所在地的人民法院起诉。

9、本合同自双方（含授权代表）盖章/捺印或签字后生效，一式陆份，甲方执贰份，乙方执肆份，具有同等法律效力。

**（以下为签字盖章页）**

出租人（甲方）签章：　　 承租人（乙方）签章：

委托代理人： 委托代理人：

**附：**

**《租赁单位安全管理协议》**

**租赁单位安全管理协议**

根据国家《安全生产法》、《消防法》、《治安管理处罚法》、《生产安全事故报告和调查处理条例》、《山东省经营单位安全生产主体责任规定》等法律法规要求，以及双方签订的《租赁合同》，凡租赁 公司（以下简称甲方）场地及相关附属设备的单位（以下简称乙方），必须签定本协议。

**一、安全管理工作目标**

1、贯彻执行“安全第一，预防为主，综合治理”的安全工作方针，全面落实生产经营单位的安全生产经营主体责任，全面加强全员安全生产责任制工作，进一步提升生产经营单位的安全生产水平，预防和减少生产经营安全事故，根据新《中华人民共和国安全生产法》、《山东省生产经营单位安全生产主体责任规定》、《山东省安全生产条例》、《企业安全生产责任体系五落实五到位规定》等法律、法规要求，着重加强重点部位的安全管理，切实做到安全责任落实到位，确保单位内部不发生人员伤亡和造成巨额财产损失的安全生产事故，不发生重大群体上访事件和造成恶劣影响的事件。

2、加强人防、物防、技防工作，做到三防配置完备。避免火灾、爆炸、食品投毒、交通事故以及重大盗窃案件的发生；对突发事件及突发自然灾害根据预案快速有效处置。

3、承租单位的主要负责人是本单位安全生产经营的第一责任人，应熟悉《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《生产安全事故报告和调查处理条例》、《人员密集场所消防安全管理规定》、《山东省火灾高危单位消防安全管理规定》、《山东省生产经营单位安全生产主体责任规定》、《生产安全事故罚款处罚规定（试行）》、《山东省省管企业安全生产监督管理办法》等法律法规以及本单位的各类安全应急预案与安全规章制度。对落实本单位安全生产经营主体责任全面负责。

4、在部分租赁时，租赁方和承租方分别对各自区域安全经营全面负责。应当认真贯彻执行国家相关安全法律、条例和规定，依法设立安全生产经营管理机构，制定安全管理规章制度。明确专（兼）职安全管理人员，应根据实际情况制定相应的应急救援预案。建立、健全本单位的全员安全生产责任制。要按照《安全生产法》《职业病防治法》等法律法规规定，参照《企业安全生产标准化基本规范》（GB/T33000-2016）和《企业安全生产责任体系五落实五到位规定》（安监总办〔2015〕27号）等有关要求，结合单位自身实际，明确从主要负责人到一线从业人员（含劳务派遣人员、实习学生等）的安全生产责任、责任范围和考核标准。安全生产责任制应覆盖本单位所有组织和岗位，其责任内容、范围、考核标准要简明扼要、清晰明确、便于操作、适时更新。建立起安全生产工作“层层负责、人人有责、各负其责”的工作体系。

**二、甲方权利义务**

1、甲方应经常性向乙方宣传安全生产知识，检查有关安全生产法律、法规的执行情况，及时纠正、制止违章现象，强化安全经营措施，消除安全隐患。

2、甲方有权对乙方有关安全生产经营情况是否符合法律法规、国家标准、行业标准进行监督检查，确保租赁场所的安全生产经营，督促乙方依法履行相关安全管理职责。对乙方在经营活动中，严重违反国家、省、市法律法规及甲方安全管理规定，甲方有权按违约处理乙方，终止其租赁合同。

3、甲方对乙方承租区域采取不定期检查的方法，重点检查消防器材、火源、火种、电源、电气设备、线路；从业人员消防安全知识、操作技能；承租区域的甲方的物业、消防设施设备是否完好使用、有无被损坏等；及时发现并纠正违章、违规现象，消除安全隐患。

4、为保障甲方建筑安全，甲方需审核乙方的施工、改造方案，通过对施工安全资质标准审查及对施工人员安全培训考核合格后，办理《施工证》、《动火证》等相关手续，并收取施工等相关押金后，乙方方可进行施工。

5、乙方违反国家法律、法规及甲方管理规定，对公共安全造成不良影响或存在安全隐患拒不整改的，甲方有权采取一切必要的安全措施进行制止，有权切断该部位水、电、气的供应，停止提供一切物业服务，后果严重的，直接关停租赁区域，并报消防、安监、公安等职能部门备案，所造成的一切后果由乙方全部承担。

6、甲方有权对乙方人员的治安信息进行备案管理。对安全培训情况进行考核，未达标人员乙方不得继续录用。

7、除因甲方过错直接导致的之外，乙方装修或经营期间，若发生任何人身损害或财产损失，均由乙方自行承担全部责任，若造成甲方先行赔付的，甲方有权向乙方追偿。

8、协助乙方办理相关承租区域装修施工的相关手续。

9、收取乙方1个月的租金作为安全保证金，如检查发现乙方在承租区域的生产经营中存在以下违法违章问题，甲方可在责令其整改的同时，从安全保证金中扣除相应金额的罚款：擅自乱拉乱接电气线路罚款100-1000元；营业结束封场后未断电罚款200元；发现可疑人员及可疑物品未及时通知的罚款50-200元；损坏消防设施罚款100-500元；对存在的安全隐患逾期不整改罚款500-3000元；管理不善造成火灾隐患罚款3000-5000元，造成火灾事故追究法律责任。办公室、机房、仓库、散仓、加工间等部位货物离灯距应大于50cm，做到人走灯灭、断掉一切用电设备，违者罚500元。同时，乙方应及时落实甲方《消防隐患整改通知》的要求，违者罚款1000元。乙方要遵守甲方下发所有的管理规定，如有违反，经查实后，罚款2000元，情节严重者移交司法机关处理。

**三、乙方权利义务**

1、乙方必须贯彻执行国家有关安全生产、治安、消防等法律法规和甲方安全管理规定，本着“谁经营、谁主管、谁负责”的原则，做好安全生产管理工作，明确安全责任人、管理人，明确相关安全管理责任，逐级签订安全责任书。

2、乙方在承租区域、场所的装修和设备安装应符合有关技术标准和消防等安全要求，不得破坏建筑结构、基础物业设施，乙方的土建施工方案和经营设施设备布置严格遵循楼面荷载设计。

3、乙方需办理承租区域装修施工的消防等相关手续。凡涉及国家规定需要审查验收后方可使用的（包括但不限于：涉及消防、安全许可的，应在取得相应的安全生产许可后，方可开展生产经营活动；涉及特种设备的，应在取得相应的检验检测合格证书后，方可投入生产经营），乙方应按国家有关规定处理，及时办妥相关手续，并将备案材料交甲方存档。

4、乙方在承租区域装修前，施工图纸、装修材料及施工方案必须经甲方物业等部门审批合格后，方可按照甲方装修规定进行施工。商场内的设施设备、器材不得擅自更改和挪用。安排专人负责施工现场管理，施工完毕由甲方专业人员现场验收。乙方经营区内进行改造施工，必须按照甲方安全管理要求及时办理相关手续。

5、乙方应服从甲方安全规章制度的管理及约束，积极配合甲方安全管理部门进行的安全检查，全面落实甲方安全管理部门下达的隐患整改和安全防范通知，各项检查和隐患整改要有书面记录存档。

6、乙方应配备足够数量的符合要求的消防器材（由乙方承担费用甲方代为购置），灭火器材应放置在所属区域明显和便于取用处，不可混放在商品中；应爱护承租区域消防设施设备、器材及物业设施，不得擅自挪用、埋压、圈占及遮挡、损坏任何消防设施设备，营业期间安全出口禁止堵塞、遮挡、占用、锁闭；应保持消防疏散通道畅通。

7、乙方应根据自身经营性质，制定和完善各类安全管理制度、安全档案。制定相应的防火、防汛、防恐、防爆炸、防投毒及防群体性事件等的安防措施及应急预案，定期组织从业人员进行培训和演练，同时做好书面记录并存档备查。

8、乙方应服从甲方安全培训的管理，做好从业人员的安全教育培训工作。对新进员工进行必要的消防安全知识、技能岗前培训，考核合格后方可上岗，并建立培训档案。不断增强员工的法制观念，督促员工自觉遵守安全管理制度；提高员工的安全生产意识和自我保护能力。组建突发事件应急处置队伍，强化员工处突能力，熟练掌握各类应急方案和防火知识、灭火技能及疏散、救援等常识；定期开展演练工作。发生险情、事故时，及时组织人员做好现场处置、报警、上报、善后处理等工作。按时参加甲方组织的各类应急预案演练。

9、乙方在重大节日或重要活动前，要进行全面安全检查，制定相应的应急预案，确保安全。凡举办涉及公共安全的活动要按规定提前办理申请、审批手续，未经批准，严禁擅自举办任何活动。

10、乙方应配合甲方安全管理部门对租赁区内设施设备的检查、检修，建立健全安全操作规程，对从业人员进行安全操作培训，自行提供本单位员工必备的个人劳动防护用品。

11、乙方要做好日常的安全隐患自查自纠，防止伤亡事故、火灾事故及其他事故的发生。严禁存在消防安全“三合一”(是指住宿与生产、仓储、经营在同一场所）现象，必须接受甲方的安全、消防检查和监督。

12、乙方应做好防火、防汛、防中毒、防盗窃等工作。加强生产经营区内用电、用气、用水、油烟管道的安全管理，保持用电设施的完好，严禁私拉乱接电线。每日对油烟机罩、管道外壁等进行清理，每月应对用电、用水、用气设备进行检查、维修，每季度对油烟管道、公用油烟管道进行清洗，并将同油烟管道专业清洗公司签订的外包合同、清洗前后照片、清洗报告、验收记录等报甲方安全管理部门备案。

13、乙方涉及餐饮加工项目的，禁止使用除用电、管道燃气以外的任何其他燃料。使用管道燃气的必须加装燃气报警器、自动切断阀，并将报警信号接入消防中控室。

14、乙方在营业结束后必须落实“三清”、“三关”制度，即，“三清”，清理营业区域、清理灶台、清理垃圾；“三关”，关门窗、关水电、关燃气。办公室等公共场所严禁留宿人员，严禁私自动火、动电、动气。

15、乙方应及时、有效制止本经营区域内发生的争吵纠纷、打架斗殴等不良、违法行为并妥善解决，不得对甲方及其他租赁业主造成不良影响。因制止不及时或制止不当造成甲方或其他租赁业主经济损失及声誉受损，由乙方承担全部责任。乙方应确保本区域内无“黄、赌、毒”等丑恶现象以及非法组织活动。

16、乙方如涉及餐饮、食品销售，应保证原料、半成品等食品安全，发生食物中毒或因商品质量、服务质量引起投诉，由乙方负责处理，并不得损害甲方名誉、利益。

17、乙方应加强对现金、票证、账本及贵重物品的管理工作，要建立各项安全管理制度，安全措施得力，制度落实到位。

18、上述条款如果与上级监管部门的法律法规要求不一致的及其他未尽事宜，以上级规定为准。

19、由于租赁单位管理不善导致发生重大安全事故、重大治安事件及刑事案件的，在依法追究当事人责任的同时，按规定追究负责人责任，并赔偿给甲方及第三方带来的全部损失。

20、乙方单位负责人为租赁项目安全责任人。乙方安全责任人指定并授权至少一名安全管理人： 作为联络员，联系电话： 。

如遇报警或其他突发情况，乙方安全责任人/安全管理人须及时赶至现场排查（乙方安全责任人/安全管理人的通讯工具必须24小时保持联络畅通），为避免事态扩大，甲方有权根据实际情况，决定是否需强行进入现场，届时甲方会提前向乙方安全责任人说明情况并联系物业值班人员及安保人员同时到场。由此所造成的一切损失及后果，乙方应承担全部责任。

21、乙方交付1个月的租金作为安全保证金，与首期租金一同一次性缴纳，并遵守甲方下发所有的管理规定，及时按照甲方《消防隐患整改通知》的要求整改隐患。

**四、其他事项**

1、乙方中途更换安全责任人应另行签订安全管理协议。

2、乙方违反本安全管理协议的，按双方签订的租赁合同执行。

3、本协议有效期20 年 月 日 至 年 月 日。

4、本协议一式两份，甲乙双方各一份。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

负责人： 负责人：

年 月 日