

物业租赁合同
(范本)



合同编号：

合同当事人

出租方（以下简称甲方）：广州市公用公交站场管理服务有限公司

地址：

法定代表人：

承租方（以下简称乙方）：

地址：

法定代表人：

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律、法规，在平等自愿、协商一致的基础上，就乙方租用甲方房屋、场地等有关事宜达成如下协议：

第一条 物业基本情况

1.1 甲方同意将位于广州市白云区松南路 26 号罗冲围公交站场首层自编 01 号物业（即“租赁物”）按照现状出租给乙方使用，出租面积为 27 平方米，其中房屋部分建筑面积（含公共分摊）27 平方米，场地面积为 0 平方米。租赁物平面图见本合同附件 1。

1.2 在签订本合同之日，甲方已将租赁物存在的瑕疵（包括甲方能提供的该物业现有相关资料、产权情况等，且均已在广州产权交易

所官网公告进行披露)全部向乙方报露,甲方已完成租赁物的瑕疵披露义务。乙方自愿按现状承租租赁物,对租赁物的权属、建设工程规划许可证、消防设施设备及手续、现有抵押查封情况、装修等状况已经明确知晓并予以接受,承诺自担风险并不因此作为拒绝支付租金等费用以及主张合同无效的依据。如需办理相关主管部门的批准、许可手续(包括但不限于消防报批、各类许可、租赁物业改建手续、租赁物业用途变更手续、环保手续、证照等),乙方应负责自行办理并按照相关主管部门要求对租赁物进行改造、修缮,由此所需费用均由乙方承担。改造及修缮方案向甲方报备。

第二条 物业用途

2.1 乙方租用甲方物业用于下列用途: 办公 (不得用于经营有关法律、政策规定或政府相关部门不允许的项目)。

2.2 租赁物面积规划用途为非商业,乙方不得擅自改变租赁物使用用途(如乙方拟调整为餐饮等商业经营等);如因经营所需,须由乙方向甲方提出书面申请,在征得甲方审批同意后,由甲方根据乙方拟调整经营业态内容按当时段内业态行为进行重新评估或参考相应租金参考价格标准进行报审,并按最高价值另行签订补充协议,由乙方补缴保证金和租金等相应差额。因改变用途造成的一切法律责任、费用或风险,由乙方自行承担。同时,乙方应按政府主管部门的有关规定自行办理相关许可(包括但不限于消防报批、各类许可、租赁物业改建手续、租赁物业用途变更手续、环保手续、证照等),自行承

担相关费用及风险。乙方承诺不因此作为拒绝支付租金等费用以及主张合同无效的依据。

第三条 物业租赁期限及免租期

3.1 租赁期 6 年，自 年 月 日至 年 月 日止；
租赁物实际交付日与上述起租日期不一致的，租赁期限自物业实际交付日起计。

3.2 免租期：本物业有免租期，免租期为 1 个月，自租赁物实际交付日起计。

本合同免租期的优惠仅针对合同能够正常履行至合同期届满的情形，若乙方提前单方解除或终止本合同或因乙方原因造成甲方单方提前解除或终止本合同的，免租期间的租金将不予免除，仍然按照本合同的首年月租金收费标准计收。若非乙方原因导致合同提前解除或终止的，不影响乙方享受免租期优惠。

第四条 物业租金及有关费用标准

4.1 租金：本合同项下房屋和场地整体计租，本合同所称“租金”，除另有说明外，均指房屋和场地租金之和。

4.1.1 首年租金不含税租金为 ¥ 元/月（大写：人民币 ），增值税为 ¥ 元/月（大写：人民币 ），自第二年起每年环比递增 3 %（合同期间如国家税收政策出现调整，按最新要求执行）。具体详见下表：

租 赁 期 限	不含税租金 (元/月)	增值税 (元/月)	含税月租金	
			(元/月)	大写金额

4.1.2 结算方式：甲乙双方商定，租金及管理费按月结算，由乙方在每月的第10日前以银行转账、现金或支票付款方式一次性向甲方缴纳，由甲方向乙方开具合法发票。乙方应在合同首年第二个月（即首年免租期后的第一个月）的首日起5个工作日内向甲方支付首月租金人民币_____元（大写：人民币 元整）和首月管理费人民币元（大写：人民币 整）；此后每月10日前向甲方支付（当月）的物业租金及管理费。

4.2 履约保证金

4.2.1 乙方应于签订本合同之日起5日内，通过银行转账、现金或支票方式向甲方一次性缴纳人民币_____元（大写：人民币_____元整，相当于合同约定的最后一期月租金标准的【 】倍）作为履约保证金。

4.2.2 租赁期间，保证金未经甲方书面同意不得抵扣租金，合同期满或解除，乙方清缴相关费用（包括应由乙方承担的费用、租金以及乙方应当承担的附属物品、设施设备损毁赔偿和违约赔偿责任等）并按期搬出，甲方在验收退还租赁物合格且收到乙方退履约保证金申请后 15 个工作日内将履约保证金无息退还给乙方。办理履约保证金退还手续时，乙方须向甲方提供由甲方开具的履约保证金收款凭据原件。

4.2.3 履约保证金担保的范围包括但不限于租金、物业管理费、水电费等乙方应向甲方支付的本合同项下相关费用以及租赁物的损毁赔偿、其他第三人的利益损害赔偿以及因租赁合同纠纷产生的律师费、评估费、诉讼费、仲裁费等。甲方可自行决定履约保证金的冲抵顺序。租赁期间，如乙方未按合同约定付清相关费用，甲方有权将履约保证金用于抵扣相关费用；不足以抵扣的，乙方应按甲方要求及时补足。

4.3 装修保证金

4.3.1 未经甲方书面同意及政府相关主管部门报建审批，乙方不得改建、扩建或者改变租赁物的用途（如改作仓库等），不得对租赁物进行装修，否则甲方可以立即解除合同，履约保证金不予退回，并可要求乙方恢复租赁物的原状或赔偿损失。如乙方对物业进行装修的，应按本合同约定向甲方交纳装修保证金/元。（装修保证金原则上按装修预算的 10%收取，由甲乙双方按乙方经完成审批的装修方案预算另行协商确定。）

4.3.2 乙方申请装修，经甲方书面同意后，应于 3 日内一次性向

甲方支付装修保证金后方可进行装修。

4.3.3 装修完毕，乙方的装修无工程质量问题且未造成物业结构损坏、未发生财产损失和人员伤亡事故及无违反本合同约定的情况，甲方向乙方无息退还装修保证金。办理装修保证金退还手续时，乙方须向甲方提供由甲方开具的装修保证金收款凭据原件。

4.4 其他费用

4.4.1 租赁期间，乙方采取以下第(2)种方式承担水、电，水电费公摊、电梯维保公摊、消防维保公摊等物业管理（如有）费用，乙方应当自收到缴费通知后按要求及时缴交，否则因此产生的滞纳金、违约金及相关法律后果均由乙方承担：

(1) 由乙方直接向水、电、物业管理部门进行缴付；

(2) 乙方在接收到甲方或甲方委托的物业管理单位水电缴费通知单后，于10日内由乙方将水、电、物业管理等费用（本物业包含用水用电损耗，以甲方根据物业实际用水用电情况的最终结算通知为准）缴纳给甲方或甲方委托指定的物业管理单位代为收取，并由甲方或物业管理单位开具合法发票给乙方。收费标准严格按照政府定价标准缴付，如因政策或所在管理部门规定调整，则应按最新水电收费标准缴付。乙方应在本合同生效后三日内一次性向甲方支付水、电、物业管理等费用周转金人民币2,000元（大写：人民币贰仟元整），乙方未及时缴纳上述费用给甲方或物业管理单位的，甲方有权在周转金中代为缴付，乙方应在甲方代为缴付后3日内予以补足。

4.4.2 物业租赁期限内，如果发生政府有关部门征收本条第（一）

款未列出但与使用物业有关的所有费用，均由乙方承担。

4.4.3 物业租赁期限内，乙方使用物业所发生的一切税费（包括但不限于土地使用税）由乙方承担。

4.5 收款账号

4.5.1 甲方指定的租金、履约保证金、装修保证金、周转金和水电费收款账号如下：

开户名称	
开户银行	
账号	

4.5.2 乙方开具发票信息如下：

名称	
纳税人识别号	
开户银行	
账号	
地址	
电话	
发票类型（专票或普票）	

第五条 物业的交付、返还、腾退

5.1 物业的交付

5.1.1 本合同签署之后 日内，甲方应将本合同第一条约定的租

赁物按照租赁物现有质量、现有的房屋结构、交付使用时依附于房屋的装修装饰状况交付给乙方使用，不包括租赁物内可移动的设施、设备和物品。租赁物如遇征收、拆迁、旧改等，乙方不得向甲方或甲方索要补偿（包括乙方的装修投入等）。

租赁物配有水、电、消防等基础设施，租赁物可供给最大负荷约/千瓦时用电量，用电性质为非工业。（按出租时标准填写）

5.1.2 甲方应在本合同约定交付日前 日内通知乙方接收租赁物。移交时，甲乙双方应指派相关人员到场进行清点，并签署《移交确认书》，如涉及地上建筑物、设施设备的，甲乙双方还需另行签署《移交清单》。甲乙双方在《移交确认书》及《移交清单》（如有）签字盖章后视为交付完成。

5.1.3 非因甲方原因，乙方未于甲方通知规定的时间内与甲方办理租赁物使用交接手续，乙方仍需支付自前述通知规定的时间起计的租赁物租金及有关费用；乙方超过前述通知规定时间 30 个日历天仍未与甲方办理租赁物使用交接手续的，甲方有权单方解除合同，不再交付租赁物，履约保证金不予退还。

5.1.4 如本合同所涉租赁物因乙方以外的其他因素导致不能按时向乙方交付使用的，租赁期限自甲方实际交付之日起算并作相应顺延，超过约定的交付期限 2 个月仍然不能交付的，乙方有权解除合同，双方互不承担违约责任，乙方已经交付的保证金予以无息退还。

5.2 物业返还

5.2.1 合同期满或提前解除，乙方应当在收到甲方通知后3天内向甲方交回租赁物。

5.2.2 租赁期间，乙方未进行租赁物装修、改建、加建或扩建等行为的，合同期满或提前解除时，乙方应按照原状返还物业并按《移交清单》交还租赁物附属物品、设备设施。地上建筑物、设施设备因自然损耗而损毁的除外。

5.2.3 租赁期间，经甲方同意，乙方进行了租赁物装修、改建、加建或扩建等行为的，按以下第(2)种方式处理：

(1) 恢复原状，按《移交清单》返还租赁物及其附属物品、设备设施。

(2) 按本合同第七条相关约定处理。

合同被认定为无效、租赁期限届满或因乙方原因导致合同解除的（不论基于何种原因），乙方不得损坏租赁物的装修，并无偿、完好地按本条约定移交给甲方，并无权就该租赁物内的装修、设施向甲方提出任何要求、主张、补偿或索赔。

5.2.4 返还租赁物时，甲乙双方应对租赁物和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行交验，乙方应结清本合同项下所有费用。乙方移交租赁物钥匙后视为租赁物腾退完成。

5.2.5 乙方在腾退房屋前应对租赁物内属于乙方的可移动物品进行处理，乙方腾退租赁物后，乙方遗留在租赁物内的物品视为抛弃物，甲方有权进行处置，若因处置乙方抛弃物产生费用的，该等费用均由乙方承担，甲方有权从履约保证金中予以扣除。

第六条 产权变化和转租

6.1 租赁期限内，如租赁物的产权发生变化或甲方对租赁物的产权进行处分，乙方在此同意放弃对本合同项下租赁物的优先购买权，并由新产权人按照本合同的条件与乙方另行签署租赁合同。乙方不可撤销地、无条件地放弃其就租赁物所有权人按照前述约定转让、抵押和以其他方式处分租赁物而获得任何通知的权利以及任何优先购买权。

6.2 如本合同所涉物业因政府征收、规划用途变更或政策性变化（广州市或甲方上级主管部门）导致不能用于本合同约定用途，新产权人要求终止本合同的，乙方自愿放弃要求新产权人继续履行本合同的权利，且不视为新产权人违约，乙方自愿放弃要求新产权人或甲方补偿的权利。

6.3 物业租赁期限内，非经甲方书面同意，乙方不得擅自以任何直接或间接的形式对出租物业进行转让、转租、转包、转借他人、擅自调换使用或以其他方式进行处理，否则甲方有权单方面解除租赁合同，乙方须承担违约责任，由此造成的一切损失由乙方承担，且履约保证金不予退回。

如乙方确需要转租的，乙方须提前 3 日向甲方提出书面申请，乙方须与甲方签署书面转租承诺，并向甲方另行缴纳与本合同履约保证金等额金额作为转租保证金。乙方应事先将转租合同内容书面报甲方审批，经甲方或甲方上级单位决策审批同意后方可转租，转租合同须交甲方备案。

乙方与第三方签订的转租合同，合同期限不得超出本合同期限，乙方所收取的一切费用的期限均不得超出本合同期限。转租合同的条款除应符合本合同的各项要求外，还需约定第三方必须服从甲方日常管理，不得再转租，并明确如乙方拖欠租金及相关费用达 50 个自然日的，甲方有权派驻工作人员直接向次承租人（或分租户）收取租金及相关费用，用于抵偿乙方所欠的租金、其他费用及相应的违约金，直至乙方所有欠款付清为止，次承租人（或分租户）不得以已向承租方缴纳租金或承租方未退还保证金、预收租金为由拒绝向甲方缴纳租金。次承租人（或分租户）应自行解决其与承租方之间的纠纷，次承租人（或分租户）不得以任何理由向甲方追究法律责任和索取任何补偿。转租承诺应包括但不限于以下内容：

- (1) 转租功能、用途；
- (2) 转租期限及要求；
- (3) 转租管理要求和有关责任；
- (4) 转租期间涉及的法律纠纷、信访维稳等解决主体和方式
- (5) 禁止对水费、电费、气费违规加价或者变相加价收费等承诺
- (6) 租赁双方约定的其它条款。

6.4 甲方同意乙方将租赁物转租的，乙方应当确保次承租人完全遵守本合同的约定以及甲方和租赁物属地单位的监督管理。乙方应负责约束次承租人履行租赁义务，对次承租人的违约行为承担责任，且次承租人不得再次转租。次承租人违反本款规定的，甲方有权解除本合同并要求乙方承担违约责任，并对次承租人造成的损失承担连带责

任。

6.5 转租合同应当约定次承租人的代为清偿权行使有关条件、清偿范围、法律后果、期限限制，并交甲方审批同意。具体约定包括：

(1) 如转租合同未经出租人书面同意的，对出租人不具有法律约束力，次承租人无权行使代为清偿权。

(2) 次承租人在承租人发生逾期支付租金的 15 个工作日内代承租人向出租人支付租金和违约金的，视同承租人向出租人支付租金和违约金。超过 15 个工作日的，则次承租人的代为清偿权丧失，不影响出租人行使合同约定的单方解除权。

(3) 次承租人的代为清偿权仅适用于承租人欠付的租金及逾期支付租金的违约金，且须以完全清偿为基础。否则，次承租人仅代为支付部分租金和违约金的，承租人仍未付清，不影响出租人行使合同约定的单方解除权。

第七条 物业装修和设施设备

7.1 乙方应合理使用租赁物，不得损坏原有租赁物及其附属设施设备，不得违章加建、扩建、改建物业或改变、增设、拆除有关附属设施设备。

7.2 如需对租赁物进行装修、加建、扩建、改建或改变、增设、拆除有关附属设施设备的，乙方应将相关申请及施工方案书面报甲方或甲方委托的现场管理单位批准后，方可施工。

7.3 乙方对租赁物进行装修、加建、扩建、改建或改变、增设、拆除有关附属设施设备的，须符合安全、消防、防火、工程装修、装

饰、施工等有关规定及取得相关证照，施工过程中所产生的一切费用和责任（包括财产损失和人身伤亡）由乙方自行承担。

7.4 乙方如改变房屋的内部结构、因使用须进行内外装修（包括天花、墙体、室内照明电路）或设置对房屋结构、室外设施有影响的设备设施等，其设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意（视情况签订相关协议），并按有关规定向政府有关部门办理合法手续后方可施工（如需要）。乙方在不改变主体结构的前提下，可委托有设计资格的单位进行设计，并保证在按公安、消防、规划、卫生、防疫、环保等部门的要求，办理报建审批手续后委托有资质的施工单位进行施工。工程完工后，有关部门需对装修作业进行环保、卫生、消防等验收的，乙方应自行负责该等工作及费用，并取得符合有关部门要求的许可或验收合格后方可投入使用；乙方不得以前述许可或验收事宜为由要求赔偿、解除合同及追究甲方有关法律责任。

7.5 乙方应当将装修方案及其他相关材料（包括但不限于装修效果图、工程预算书、消防工程报建图纸资料、吸排水系统分布范围图、电器、电路、灯光、照明分布图、线路图、工程验收竣工图和结算资料等）提交给甲方备案，装修租赁物时，不得采用易燃材料，装饰面板不得将受力构件隐蔽，确需加装饰面板的，必须留检查口，甲方有权对工程进行监督。

7.6 装修改造的工程费用及其他相关费用全部由乙方自行承担，因装修改造导致的相关责任（包括但不限于装修工人或第三方人员的损伤，工程施工纠纷、工程费纠纷等）均由乙方自行承担，与甲方无关。

7.7 因乙方装修造成毗邻房屋漏裂或其他损失的，由乙方负责按毗邻房屋使用人要求进行修复并承担赔偿责任。否则，甲方有权自行修复，并有权在本合同履行保证金中等额扣除修复费用，扣除后乙方应立即补足差额。

7.8 乙方拆除自己增设的设施、设备时，应通知甲方人员。乙方擅自拆除造成租赁物结构损坏的，乙方应负责修复，并赔偿甲方的损失，由此引起的经济、法律责任由乙方承担。

7.9 乙方铺设的电线及使用的用电设备应符合物业管理安全规范要求。

7.10 乙方如需在租赁物内安装或者使用超过水、电表容量的任何水、电设备，应事前征得甲方的书面同意，并由甲方协助乙方到有关部门办理增容手续，一切费用由乙方承担。如因乙方疏于履行上述责任造成事故或导致甲方或第三方损失的，乙方应负责赔偿并承担一切经济 and 法律责任。乙方为增容而增设的设施设备无偿归甲方所有。

7.11 租赁期满或本合同因故解除，乙方在租赁物内增设的一切建筑物、装修物、固定附着设施及嵌装在房屋结构或墙体内的设备和装修（包括租赁时甲方原有的及本合同生效后乙方改造新增的部分）无偿归甲方所有，甲方无须作出补偿。如甲方要求乙方拆除的装修物、固定附着设施及嵌装在房屋结构或墙体内的设备和装修的，乙方承担拆除义务，否则甲方有权自行拆除，费用由乙方承担。

7.12 合同被认定为无效、提前解除或租赁期限届满，加建、扩建、改建、装修后的租赁物和改变、增设的相关设备设施以及报建、验收文件均无偿归甲方所有。租赁物腾退时，乙方应确保加建、扩建、

改建、装修后的租赁物和改变、增设的相关设备设施在移交时处于完好及可使用状态；如甲方有要求，乙方需无条件按交付时的原状恢复租赁物后将其交还给甲方。

7.13 乙方在合同租赁期内，租赁物附属的设施设备发生故障、损坏、老化等情况的，由乙方负责维护、修复和保养，并自行承担全部的费用。如乙方拒不维修的，甲方可代为维修，全数维修费用由乙方承担；如乙方拒付该费用，甲方有权在履约保证金中扣除，并向乙方追偿其他损失（如有）。发生需紧急维修但又无法通知乙方或虽通知但乙方不能在场的情形时，甲方可在物业管理等部门的协助下，进入租赁物进行紧急维修施工作业。

第八条 甲方的权利和义务

8.1 甲方全权行使租赁物的经营管理权，负责租赁物的租赁管理。

8.2 甲方按本合同约定向乙方收取租金、履约保证金、装修保证金及其它费用，并向乙方开具正式发票。

8.3 在乙方按时向甲方支付完毕履约保证金后，甲方应于本合同签订之日起 个工作日内将租赁物交付给甲方使用；乙方逾期支付履约保证金的，甲方有权不予交付租赁物并无须承担任何责任。租赁物的实际交付时间以各方签署物业交接清单的时间为准。甲方应在物业交付期间保持租赁物符合约定的用途。

8.4 在租赁期内，除租赁物主体结构自然损坏的维修、房屋梁柱结构部分的正常维修义务（因乙方的过错造成的除外）及甲方原因导

致出现的维修情况外，其余修缮责任（包括但不限于墙面及排水与排污管道的漏水、渗水、堵塞等）由乙方负责并承担相关费用。

8.5 若乙方发现应属甲方维修的设施损坏时，应及时通知甲方并积极配合甲方的检查和维修，否则甲方不承担由此而产生的相关责任。甲方应在乙方书面通知甲方维修后的合理时间内给予维修。

8.6 如乙方擅自改变房屋结构、用途，或致使租赁物受到损害的，或者乙方拖欠租金及相关费用达 15 个工作日的，甲方有权免责解除本合同，收回租赁物，不予退还本合同第四条约定的履约保证金，如保证金不足以弥补甲方损失的，乙方还应向甲方赔偿一切经济损失。

8.7 甲方在交付租赁场地前已向乙方告知该场地安全管理现状，乙方清楚知悉租赁场地的安全管理现状，乙方承诺在租赁期间，作为第一责任人，按安全管理要求在租赁物内配备足量有效的消防器材，督促指导乙方人员学会使用消防器材及疏散逃生知识。

8.8 甲方已于本合同签订时向乙方提供租赁物现有相关资料，以方便乙方向政府主管部门办理有关手续。乙方在收到甲方提供的资料后，应及时了解、评估前述资料是否满足其为履行本合同所需向政府主管部门办理有关手续的全部规定和要求。乙方承诺，其签署本合同即视为甲方已履行完毕本合同约定的提交资料的义务，乙方自愿承担因租赁物现状、历史问题以及资料问题可能导致其向政府主管部门办理有关手续存在障碍的风险，并不得以此为由作为拖欠、减少、不交租金、车位使用费、管理费或其他应缴费用等或解除合同的抗辩。

8.9 甲方有权对乙方使用租赁物过程中所涉及的治安、安全、消防、综治、卫生、清洁、防疫、环保、计生、门前三包等事项进行监督和检查，乙方必须积极配合。如发现乙方存在违反本租赁合同约定的或违反国家法律法规的行为，包括且不限于：

- 1.不配合政府有关部门和甲方依照法律和政策规定进行管理的；
- 2.将租赁物擅自扩建、加建、改建或转租、转让、转借、调换使用、设定抵押或其他任何形式的担保；
- 3.将租赁物擅自拆改结构或改变用途的；
- 4.拖欠租金及相关费用超过本合同第四条约定期限的，或其他违约行为；
- 5.利用租赁物进行违法活动或违反国资租赁有关法律法规、政策要求的；
- 6.故意损坏租赁物及附属设施的；
- 7.对存在的安全隐患，经催告后不予整改或整改不合格的；
- 8.乙方的经营导致恶性群体事件发生的；
- 9.法律、法规规定其他可以收回租赁物的。

如乙方违反前述事项有关规定的，甲方有权制止并书面要求乙方限期整改，否则造成的一切后果由乙方负责；如乙方在甲方通知的时间内拒不整改的，甲方可以解除本合同，收回租赁物且不退回本合同第四条约定的履约保证金，如保证金不足以弥补甲方损失的，乙方还应向甲方赔偿一切经济损失，且乙方不得再参与甲方及公交集团管理范围内物业的竞租。

8.10 如乙方在租赁物使用过程中存在违反法律法规、政府规章或有关规定及本合同约定的行为时，甲方有权制止并要求乙方进行整改，乙方未按要求进行整改的，甲方有权单方面解除合同，收回租赁物，

乙方所受到的损失由乙方自行承担,由此给甲方及其他方造成损失的,由乙方承担赔偿责任。

8.11 甲方有权对乙方的装修、加建、扩建、改建、改变、增设、拆除的相关设备设施等行为进行批准、监督、管理。乙方未经批准或者未按照甲方批准的方案进行的,甲方有权单方面解除合同,收回租赁物,对甲方造成损失的,乙方应同时承担赔偿责任。

8.12 在本合同期限内,如因甲方或甲方上级单位对本合同所涉租赁物开发需要,需提前终止合同的,甲方应提前 60 个日历天通知乙方。合同终止时间以通知确定的终止日期为准,乙方承诺自行承担因此导致的任何损失,乙方同意无条件向甲方退回租赁物,并在规定时间内结清合同相关款项,甲方无须承担违约责任。

8.13 甲方因乙方违约而提前解除合同的,本合同自甲方书面通知送达乙方之日起解除(依本合同第 8.14 条约定解除合同的除外),如甲方无法联系乙方,则甲方可以在租赁物的显要位置张贴通知或向乙方本合同约定的送达地址发出通知,张贴通知或发出通知的第二日即视为送达,甲方不予退还履约保证金。

8.14 如非因乙方违约,甲方需提前解除合同的,则甲方须提前九十天书面通知乙方,乙方应无条件归还租赁物。经甲乙双方检查并交接租赁物、结清全部应缴费用后,甲方应无息退还履约保证金,并向乙方赔偿与履约保证金等额的违约金(依本合同第 10.2 条约定解除合同的除外)。

第九条 乙方的权利和义务

9.1 乙方应按时交纳本合同所约定的有关费用。本合同虽未约定，但与使用租赁物其他相关行政、事业收费等一概由乙方负责。若乙方未按有关部门的规定按期缴纳上述有关费用，则乙方应承担由此而引起的全部责任。

9.2 乙方应依法经营，接受甲方监督及甲方上级部门或政府有关部门的检查。

9.3 乙方应按合同约定的用途使用租赁物。未经甲方书面同意，乙方不得改变合同约定的租赁物用途，或从事任何不符合上述租赁物约定用途的经营、活动或行为。

9.4 非经甲方书面同意，乙方不得擅自以任何直接或间接的形式对出租物业进行转让、转租、转包、转借他人、擅自调换使用或以其他方式进行处理。

9.5 乙方按本合同约定使用和经营所承租租赁物，独自获取经营收益并承担相关风险。

9.6 在经营期间，乙方须持与所经营范围相符的相关证照。未领取营业执照等相关经营所需证照前，乙方不得利用租赁物从事任何经营性活动。乙方须在本合同签订后办理租赁合同备案手续及相关经营证照（包括但不限于营业执照、临商证明、消防设计和消防备案证明等），并向甲方提交经营相关证照复印件，及自行承担费用。在租赁期间，应政府要求的包括但不限于建筑、给排水、电等各种需要改造的，由乙方自行承担相关责任及费用。

9.7 乙方应做好防火、防盗、防损工作，自行看管好货物，如有

失盗与甲方无关。

9.8 乙方已清楚明确知道租赁物登记的规划用途，并已清楚了解租赁物场地状况和交付标准，如因场地规划用途问题，导致乙方无法办理相关证照及在日后的使用、经营过程中因租赁物用途问题引起的经济损失和法律责任，由乙方自行解决和承担。乙方不得以任何理由或方式追究甲方任何责任，甲方仅协助提供租赁物出租时现有材料复印件给乙方，若乙方因任何原因未能办理经营证照及相关手续，相关责任由乙方自行承担并不得以此追究甲方任何责任。

9.9 在租赁期内，乙方及其合作方必须与周边邻里商户和睦共处，发生问题及时向甲方反映；乙方及其合作方须妥善处理问题，不得发生过激行为，否则一切后果均由乙方承担（非乙方及其合作方责任除外），情节严重的视为乙方严重违约，甲方有权解除合同，收回租赁物，不退回履约保证金，如前述保证金不足以弥补甲方损失的，乙方还应向甲方赔偿一切经济损失。

9.10 在租赁期限内，乙方是租赁物的实际管理人，租赁物内发生的所有安全事故（包括但不限于高空抛物、电器安装、水电或燃气的使用不当、摔倒、发病、打斗、机械伤害等情形）给乙方其合作方或第三人造成的人身伤害或损失，都由乙方承担全部责任及赔偿，与甲方无关，甲方不承担任何责任。情节严重的（如：造成一人及以上九级以上伤残或死亡的）视为乙方严重违约，甲方有权解除合同，收回租赁物，不退回履约保证金等，如保证金不足以弥补甲方损失的，乙方还应向甲方赔偿一切经济损失。

9.11 乙方必须配合甲方对租赁物的检查及政府有关部门要求的

各项管理，对甲方、政府有关部门、人民法院送达的各类函件、法律文书（包括但不限于起诉状、传票、通知、证据材料、判决书、裁定书、决定书等）要及时签收，如甲方、政府有关部门、人民法院无法联系乙方或乙方拒不签收，则甲方、政府有关部门、人民法院可以在租赁物的显要位置张贴通知或向乙方本合同首部或尾部约定的有效送达地址、电子邮箱或手机号码发出通知，张贴通知或发出通知、电子邮件、手机短信的第二日即视为有效送达的通知。

9.12 在租赁期内，乙方应当遵守执行物业消防安全等有关法律法规规定，需对租赁物设置消防安全责任人、对配有消防控制室的配置持证值班人员（如无除外）、设立日常安全管理人员，日常必须配合甲方进行物业消防安全等检查。如物业出租及消防安全相关规定发生变更，乙方需按新规定进行整改及执行。

9.13 乙方负责租赁物日常的治安、安全、消防、综治、卫生、清洁、防疫、环保、计生、门前三包等工作，独自承担相应费用和责任。乙方应当遵守治安、消防安全、卫生、防疫等有关法律法规规定，并承担相应的法律责任，与甲方签订《维护稳定及社会治安综合治理工作责任书》、《安全生产管理协议》，并遵守其约定。若乙方违反前述约定，经甲方书面通知整改后，在甲方要求的时间内仍未整改的，甲方可无责解除本合同，收回租赁物，不退回履约保证金等，若前述保证金不足以弥补甲方损失的，甲方还有权向乙方追偿；如因乙方前述违约行为造成第三人人身损害、财产损失的，由乙方承担全部赔偿责任。

9.14 乙方如涉及到向政府行政管理部门申请变更、注销登记等情形（如乙方单位名称的变更等）的，应及时通知甲方并将相关资料的复印件向甲方备存。

9.15 甲方已告知乙方租赁物相关消防设施设备配置情况，乙方应按法律法规规定使用和维护消防设施设备，场地内配备足量有效的消防器材，制定物业场地现场应急处置方案，并对所属人员进行全面的培训和应急演练”。

9.16 非因甲方原因，乙方要求提前解除合同，必须提前 90 日书面征得甲方同意，乙方与甲方完成设备检查、场地交接，缴清所欠租金和水电费、管理费和其它各项费用后，本合同解除，同时乙方所缴纳的履约保证金应作为提前解除合同造成甲方租赁物空置期租金损失的补偿，不予退还。若因乙方单方要求提前解除合同给甲方造成的损失超过履约保证金的，甲方有权向乙方追偿。

9.17 乙方出于经营需要，需在建筑物外设置招牌广告的，须事先书面征得甲方书面同意，并自行负责办理相关手续，如在设置招牌广告过程中造成人身财产损失或者经营过程中因招牌广告造成人身财产损失，由乙方承担赔偿责任。

9.18 甲方及其委托的现场管理单位因工作需要，对租赁物的合法经营、安全、消防、卫生、防疫、创文、巩卫等事项开展巡查、检查、宣传、整改等工作的，乙方应无条件予以配合。

9.19 乙方禁止经营和存放易燃易爆及有毒有害危险品、超范围经

营、有明显危害环境、不符合卫生规定、假冒伪劣以及“三无”商品。

9.20 本租赁物不能用作经营明火餐饮、娱乐、化工、仓储、造成环境污染等，以及有关法律、政策规定不允许的经营项目。

9.21 乙方不得利用租赁物场地从事封建迷信、有害社会公德、文明的行为、危害人体健康、房屋安全，不利于治安、安全、消防、卫生、清洁、防疫、环保、计生管理、引起居民投诉、上访的事件等活动和进行违法犯罪活动；租赁场所经营不得妨碍公交总站的运作、场内车辆的安全和正常通行；不得影响该物业外部整体景观；不得在租赁场所进行对现场环境造成影响的行为；租赁场所不能用于餐饮，棋牌、按摩足疗等娱乐场所项目，不得存放易燃易爆及有毒有害危险品及一切危险化工品等。乙方因违反合约规定出现上述行为或因其他经营行为而造成不良社会影响、发生事故的，由乙方承担全部责任并赔偿。

9.22 乙方租赁该房屋不得出现住宿、仓储、经营的“二合一”、“三合一”现象。

9.23 乙方须自行解决停车问题，并承担因此产生的所有费用。

第十条 合同提前解除和终止

10.1 乙方有下列情形之一的，甲方有权提前解除合同并收回租赁物，履约保证金不予返还，履约保证金不足以弥补甲方损失的，甲方还有权向乙方进行追偿；同时，甲方有权拒绝其参加甲方及甲方关联企业组织开展的物业招租及其他经营活动：

10.1.1 逾期支付租金超过15个工作日的；

10.1.2 租赁期内，乙方擅自改变合同约定租赁物用途，或从事任何不符合租赁物约定用途的经营、活动或行为。

10.1.3 乙方未办理消防、安全、环保、卫生、营业执照等许可证照等行为，或利用租赁物存在违法经营，受到有关部门行政处罚、刑事追责等情况的；

10.1.4 擅自将租赁物转让、转租、分租，将承租的物业转借他人或擅自调换使用；

10.1.5 损坏租赁物、擅自装修、擅自拆改承租物业结构（含加建、扩建、改建等）、擅自改变、增设、拆除附属的设施设备或改变物业用途；

10.1.6 无正当理由闲置租赁物达30日历天；

10.1.7 在租赁物内发生重大安全生产事故或其他事故，造成严重人员伤亡、亡或财产损失；

10.1.8 不服从甲方对租赁物的管理要求，并在收到整改通知书后未按要求整改的；

10.1.9 乙方违反《反商业贿赂协议书》、《维护稳定及社会治安综合治理工作责任书》、《安全生产管理协议》的有关约定，造成不良影响或严重后果的。

10.2 出现下列情形时，合同提前终止，任何一方无须向对方承担违约责任，乙方无条件向甲方退回租赁物，并在规定时间内结清合同相关款项：

10.2.1 发生自然灾害或其他等不可抗力事件导致合同无法继续履行；

10.2.2 因政府征地、拆迁、建设、规划调整、场地建设、收储、

三旧改造、产权划转、甲方企业改制等原因，需要收回租赁物的。

10.2.3 本合同约定的其他情形。

10.3 合同提前解除或终止时财产的处理：

10.3.1 本合同提前解除或终止，乙方对租赁物的装修、增设的设施设备归甲方所有，加建、扩建、改建后的租赁物无偿归甲方所有，租赁物内属于乙方的可移动物品由乙方自行处理，与租赁物相关的报建、验收等文件移交甲方；凡属于租赁物原有财产或甲丙双方的物品、设施设备乙方不得破坏或占有。乙方应按本合同第 5.2 条的约定向甲方返还租赁物。

10.3.2 如因租赁物被政府征收、拆迁的，政府部门对土地及地上建筑物（含乙方加建、扩建、改建、改变、增设的相关设备设施）的补偿归甲方所有。

10.3.3 租赁期限届满，乙方在本合同履行期间无发生违约行为，重新招租时乙方享有以同等条件优先承租的权利。此处“同等条件”应理解为重新公开招租程序中所有意向方给出的最佳同等条件下，原承租人享有优先承租权。如乙方租金报价不是现场最高报价时，可按最高报价优先其他竞标人取得承租权。若乙方未参与公开竞价，视为放弃优先承租权。

第十一条 违约责任

11.1 甲乙任何一方违反有关法律、法规的规定，经书面催告后在合理期限内仍未履行或未整改的；或未能履行本合同之部分或全部约

定的行为（包括但不限于：不履行、迟延履行合同义务，履行合同义务不符合约定等），均视为违约。违约方应赔偿守约方的损失。

11.2 乙方逾期支付租金和其他费用的，每逾期一天，乙方须按拖欠金额的 0.05%向甲方支付违约金。如乙方拖欠租金及相关费用达 15 个日历日的，甲方有权免责解除本合同，收回租赁物，不退回履约保证金，并依约定向乙方追索其所欠的租金、其他费用及相应的违约金。

11.3 乙方存在本合同第 10.1 条约定的任一违约情形的，甲方除有权按照该条约定解除合同，收回租赁物外，乙方所交付的履约保证金、装修保证金等概不予以退还。同时，对于乙方留存在本合同所涉租赁物内的一切物品（包括但不限于设施设备、办公设备、存储物品等），在甲方发出清理通知后 10 日内乙方没有清理腾退的，视为乙方放弃所有权，甲方有权将前述物品作为废弃物予以处置，乙方不得向甲方主张任何损失赔偿。甲方因处理乙方遗留废弃物产生的费用，有权要求乙方承担。

11.4 乙方加建、改建、扩建、装修或者改变、增设、拆除附属的设施设备不符合安全、消防、防火、工程装修、装饰、施工等有关规定，未取得相关证照，或者造成租赁物结构损坏、财产损失、人身伤亡的，乙方应承担全部赔偿责任，并且甲方有权解除合同并收回租赁物，履约保证金和装修保证金不予退还。

11.5 合同期满或提前解除，乙方未在甲方告知的合理期限内向

甲方交回本合同所涉房屋及场地的，甲方有权要求乙方按本合同约定的届满之日或解除之日的租金标准的两倍支付占用期间的场地占用费。

11.6 乙方拖欠应付款项且在收到甲方发出的书面通知后 7 日内仍未纠正违约行为的，甲方有权直接从乙方交纳的本合同项下的履约保证金、水电周转金及其他押金中扣除乙方应付费用及赔偿款，债务的清偿抵充顺序、比例等均由甲方决定，且不影响甲方依据本合同其他条款追究乙方违约责任。甲方扣款后须通知乙方，乙方应于收到通知后 10 日内补足相应保证金被扣除的金额。

11.7 因房屋存在抵押（乙方在签署本合同时已知悉本租赁物物业不存在抵押）、查封等原因导致房屋被查封、拍卖、扣押、冻结、或第三方主张权利等导致本租赁合同无法继续履行的，租赁合同终止，乙方需无条件向甲方退回租赁物物业，并在规定时间内结清合同相关款项，双方均无须承担违约责任。

11.8 若乙方违反本合同的约定，达到合同解除条件的，即使乙方已支付违约金、赔偿损失或被扣减履约保证金的，甲方仍有权决定是否解除本合同，若甲方同意不解除本合同的，则本合同继续履行。

11.9 本合同项下，甲方所遭受的实际损失包括但不限于合同磋商期间招租成本、房屋租金损失、房屋空置损失、租金差价损失、租赁物服务费、装饰装修拆除费、房屋占用费（如有）、留存物品保管费和处理费、诉讼费、评估与鉴定费、律师费、保全费、保全担保费

等。实际损失超过违约金的，乙方需按实际损失进行赔偿及承担相应法律责任。

11.10 除本合同约定外，双方均无权单方面提前解除合同，否则违约方应按履约保证金金额的 100 % 向另一方支付违约金。

第十二条 其他条款

12.1 若甲乙双方因租赁备案签订的《广州市房屋租赁合同》与本合同不一致的，以本合同约定为准，双方权利义务按照本合同执行。

12.2 甲乙双方应当协助、配合政府有关部门做好房屋租赁、房屋安全、消防安全、治安、公共安全、计划生育及生产销售假冒伪劣商品的查处等工作。

12.3 租赁物通过广州产权交易所公开招租所约定的出租条件，作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第十三条 通知与送达

13.1 双方因履行本合同而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料均需以书面形式作出。

13.2 双方应按本合同中指定的联系人、地址、电话、传真或电子邮箱送达通知，以本合同签章页通讯信息为准。任何一方地址有变更时，需在变更前五日以书面形式通知对方。因迟延履行或未通知导致怠于通知一方未收到相关书面文件的，若发出一方送达至原地址的，视为已送达，由此导致的损失由怠于通知一方承担。本合同项下的通知自送达之日发生效力。

第十四条 争议解决方式

14.1 因履行本合同发生的争议，由双方协商解决，协商不成的，

任一方均有权向租赁物所在地的人民法院提起诉讼。

第十五条 合同生效及其他

15.1 本合同自甲、乙双方法定代表人或签约代表签字并加盖双方公章或合同专用章之日起生效。

15.2 本合同未尽事宜，由双方另行协商，协商一致的，签订补充协议，补充协议为本合同的有效组成部分。

15.3 凡该租赁物租赁活动中一切口头承诺、解释及商业广告、文件往来与本合同产生冲突的，均以本合同为准。

15.4 本合同附件共四份，均为合同的重要组成部分。

15.5 本合同一式肆份，甲方执壹份，乙方执壹份，广州产权交易所执壹份，另外壹份由乙方提供所属街道出租屋管理中心用于租赁备案，均具同等法律效力。乙方在本合同订立后 30 日内负责向房屋主管部门办理房屋租赁登记备案，逾期备案的，则由乙方自行承担相关法律责任和后果。

附件：1.物业出租位置平面图

2.反商业贿赂协议

3.维护稳定及社会治安综合治理工作责任书

4.安全生产管理协议

(以下无正文)

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人或负责人（签名）：

法定代表人或负责人（签名）：

委托代理人：

委托代理人：

证件号码：

证件号码：

送达地址：

送达地址：

联系电话：

联系电话：

签署日期： 年 月 日

签署日期： 年 月 日

附件 1 物业出租位置平面图



罗冲围（松南路）站场物业示意图

附件 2

反商业贿赂协议

甲方：

（以下简称“甲方”）

法定代表人：

乙方：

（以下简称“乙方”）

法定代表人：

项目名称：广州市白云区松南路 26 号罗冲围公交站场首层自编 01
号物业出租项目

项目金额：¥ 元（大写：人民币 ）

为规范甲乙双方及其工作人员在双方业务合作中的行为，共同制止商业贿赂行为，共同促进双方业务健康有序发展，根据《中华人民共和国反不正当竞争法》、国家工商行政管理局《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》等有关规定及甲方内部合规管理、廉洁管理等制度，经甲乙双方友好协商，达成如下反商业贿赂协议，以资双方信守履行：

一、相关定义

（一）本协议中的工作人员是指经办双方业务，或参与双方业务，或对经办、参与双方业务有影响力的工作人员。

（二）本协议中的关联方是指对双方存在直接或间接控制关系

或重大影响关系的企业单位或个人。甲方或乙方以关联方名义变相违反本协议，视同甲方或乙方违反本协议。

(三) 本协议中的特定关系人是指双方工作人员的近亲属以及其他共同利益关系人。甲方工作人员或乙方工作人员以特定关系人名义变相违反本协议，视同甲方或乙方违反本协议。

二、甲方权利义务

(一) 认真贯彻执行国家法律法规和党纪党规，严格遵守廉洁从业各项规定。

(二) 不得向乙方及其工作人员、关联方、特定关系人索贿；不收受乙方及其工作人员、关联方、特定关系人的礼金、有价证券、支付凭证、各类产品及礼品等；不通过乙方及其工作人员、关联方、特定关系人报销各种费用；不向乙方及其工作人员、关联方、特定关系人索要、摊派任何形式的赞助、捐赠。

(三) 如甲方及其工作人员、关联方、特定关系人向乙方明示或暗示索贿、要求提供财物或利益等，甲方接到举报应及时处理，保障乙方合法权益。

三、乙方权利义务

(一) 坚持依法合规经营和诚实守信原则，如实向甲方提供业务所需全部资料。

(二) 不向甲方及其工作人员、关联方、特定关系人行贿；不向甲方及其工作人员、关联方、特定关系人赠送礼金、有价证券、支付凭证、各类产品及礼品等；不为甲方及其工作人员、关联方、特定关系人报销各种费用；不为甲方及其工作人员、关联方、特定关系人提供任何形式的赞助、捐赠。

(三) 不向甲方及其工作人员、关联方、特定关系人出借或赠予房屋等固定资产、交通工具、通讯设备等；不向甲方及其工作人员、关联方、特定关系人提供违反国家有关规定的宴请；不向甲方工作人员及其特定关系人提供娱乐、旅游、度假等活动。

(四) 不为甲方工作人员及其特定关系人代为理财或允许其参

与乙方内部投资入股；不为甲方工作人员及其特定关系人在购买和装修住房、婚丧嫁娶、关联方或特定关系人工作安排以及出国（境）等方面提供财物和便利。

（五）不与甲方工作人员、关联方、特定关系人发生任何非业务合作需要的借款、投资、集资等资金往来。

（六）不接受甲方及其工作人员、关联方、特定关系人推销、介绍各种商品并使其从中牟利；不接受甲方及其工作人员、关联方、特定关系人参与或承揽乙方生产、投资、工程等经营活动和个人有偿中介服务；不与甲方及其工作人员、关联方、特定关系人合伙或经商办企业；不接受甲方及其工作人员、关联方介绍特定关系人从事乙方经济活动；不接受甲方及其工作人员、关联方、特定关系人违规干预、插手乙方工程建设、招投标及其他经济活动。

（七）不向甲方及其工作人员、关联方、特定关系人打探与双方业务合作无关且不能公开的业务信息；不向甲方提出超出其业务职责的业务请求；不向甲方工作人员透露与双方业务合作无关商业秘密、内部信息。

（八）不干预甲方及其工作人员依法依规履职，积极配合开展业务监督检查工作；不接受甲方及其工作人员提出的不合理要求；不与甲方及其工作人员发生超越正常业务关系的交往行为。

（九）不私下邀请甲方工作人员在乙方及其关联方挂名兼职，不以任何方式向甲方工作人员支付个人报酬；不在甲方工作人员离职或退休后向其赠予财物；不接受甲方工作人员离职或退休后违规到乙方及其关联方任职。

（十）不接受甲方工作人员介绍特定关系人在乙方或其关联方任职；严格遵守国家、行业等有关业务和人员回避制度。

（十一）不得作出其他违反相关法律、法规、规章制度的行为。

四、违约责任

（一）甲方或其工作人员如有违反上述承诺内容的行为，乙方应当向甲方监督渠道或外部监督渠道进行投诉或举报。甲方对乙方的投

诉或举报情况予以保密,并按规定将核实、处理情况向乙方进行反馈。

(二) 甲方指定以下联系方式接受乙方情况反映、投诉举报:

电话: 020-87733179 , 联系部门: 纪检工作职能部门

(三) 如发现乙方存在违反本协议的不正当竞争、商业贿赂行为,经甲方纪检工作职能部门或上级纪检监察部门、公安司法机关确认属实的,视为乙方严重违约,甲方有权单方解除双方业务合作合同及本协议,并且乙方应当按以下标准向甲方支付专项廉洁违约金:

1.项目金额 100 万元以下的合同,按项目金额 5%计算违约金,最低不低于 3 万元;

2.项目金额超过 100 万元,不足 1000 万的合同,按项目金额 3%计算违约金,最低不低于 5 万元;

3.项目金额 1000 万元以上的合同,按项目金额 2%计算违约金,最低不低于 30 万元。

双方确认项目金额按照本协议签订时对合作业务期内全部业务发生的预计数额计算,并且,如本协议解除导致业务合作合同解除,视为乙方严重违约解除业务合作合同,该合同相关违约条款仍需执行。

(四) 如乙方存在违反本协议的不正当竞争、商业贿赂行为的,甲方有权将其列入黑名单,三年内不得参加广州市公用公交站场管理服务有限公司的采购活动,并有权向上级有关部门报送乙方违规信息。

(五) 如乙方发现甲方及工作人员存在索要财物等违规行为,并向甲方投诉举报,因甲方怠于处理,导致乙方业务遭受损失,甲方应负责赔偿。

(六) 任何一方工作人员涉嫌违纪违法的,双方均有义务向对方单位、纪检监察机关、司法机关举报。

五、其他约定

(一) 本协议由甲乙双方共同监督执行,甲乙双方分别负责其所辖工作人员的监督、教育、管理,及按本协议承诺内容执行本协议。

(二) 甲乙双方可通过召开座谈会、进行互访等形式,定期或不定期通报有关情况,甲方监督部门可采取抽查方式,定期或不定期对

乙方进行走访了解，乙方应积极配合，客观如实反映情况，促进本协议的落实。

（三）非经甲乙双方协商同意并签署书面修改意见，任何一方不得对本协议进行单方面修改和变更。本协议未尽事宜将由双方另行商定并通过签署书面补充协议的方式解决。

（四）对于在本协议执行过程中产生的争议，甲乙双方将通过友好协商方式解决。协商不成的，任何一方均有权向有管辖权的法院提起诉讼解决。

（五）本协议适用于甲乙双方存量和新增的各类业务合同项下的全部业务，系前述业务合同不可分割的组成部分，与前述业务合同具有同等法律效力。

（六）本协议一式贰份，甲乙双方各执壹份，具有同等法律效力，经双方盖章及签约代表签字后生效，共同遵守执行。

（七）本协议有效期自双方盖章及签约代表签字之日起，至甲乙双方全部业务合作结束之日止。

（以下无正文）

甲方（签章）：

乙方（签章）：

代表签字：

代表签字：

签约日期：

签约日期：

附件 3

维护稳定及社会治安综合治理工作责任书

甲方：

乙方：

为了加强和规范项目范围内的经营单位、商铺及房屋、施工工地及其他单位的社会治安综合治理管理，认真贯彻执行《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国治安管理处罚法》、《中华人民共和国传染病防治法》、《广东省爱国卫生工作条例》等法律、法规，切实做好消防安全、卫生及社会治安综合治理工作，确保甲方的安全，现双方签订本责任书，以明确责任：

一、 为了加强物业的安全生产管理，防止和减少安全事故，保障人民群众生命和财产安全，乙方必须遵守国家有关法律、法规，坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，加强安全生产管理，建立、健全安全生产管理制度，明确安全工作责任人，确保安全。

二、 提高防火防盗、安全用电意识。乙方所在的房屋、经营场所包括生活区或施工场地内，所有电线都必须入槽，如乙方私设炉器、乱接乱拉电线，一经查实，甲方有权没收设施，并按相关规定予以处理。如因乙方不慎而导致经营场所、施工场地的安全防火、消防用电等安全责任事故，或房屋、经营场所、施工场地的货物、商品、设施的遗失、被盗、被窃等，则一切责任均由乙方负责，与甲方无关。

三、 必须按国家消防安全管理规定将自行配置适量的灭火器材并放在明显易取的位置，并定期进行检验，确保其能正常使用。

四、 乙方不得在非紧急情况下私自使用公共灭火器材和消防栓

等消防设施，违反者一律按有关规定处理。如损坏消防设施者，须以双倍价格向甲方赔偿；如导致消防设施在事故发生时不能正常使用，则移交有关部门处理，甲方有权追究损坏者的法律责任。

五、乙方必须对属下员工进行岗前安全知识培训，合格者方可上岗。并定期进行在岗教育与培训。

六、乙方须提高社会治安安全防范意识。如乙方所在的物业、经营场所、施工工地内制毒、贩毒、吸毒及以任何方式进行赌博、嫖娼、卖淫等犯罪活动，一经发现立即送公安机关处理，同时，甲方有权视作乙方违约，由乙方向甲方赔偿一切因此而造成的经济损失（包括公安机关对甲方的罚款），甲方有权要求乙方退出经营或停止施工。

七、乙方须加强对重要部位（如保险柜）安全防范措施的设置、检查及监控，保证财物的安全。

八、乙方不得储存易燃、易爆、有毒、放射性、腐蚀性危险品（与加气站经营相关的除外）和活禽及野生动物（含国家保护动物），否则，因此而造成火灾、疫情传播、人员伤亡和财产损失的，由乙方责任人承担一切责任。

九、乙方须保证所在的经营场所、物业、施工场地等的安全出口畅通，无杂物堵塞；乙方也不得将杂物乱放，堵塞甲方设施的安全通道。如有违反，甲方有权视作乙方违约，可要求乙方向甲方赔偿一切因此而造成的经济损失（包括有关部门对甲方的罚款），甲方有权要求乙方退出经营或停止施工。

十、如需施工，施工工地必须悬挂安全标志和警示牌，设置必需的安全防范措施，方可进场施工。如有违反者，按相关规定处理。情节严重者，移送有关执法部门处理。

十一、乙方要自觉执行国家及地方政府的有关计划生育的方针政策。

十二、因乙方不慎或被政府相关职能部门查处未能及时整改而造成安全事故，由乙方责任人承担一切责任。同时，甲方有权向乙方索赔并追究其法律责任。

十三、按照国家法律法规及省、市有关规定，乙方不得在租赁范围内使用不符合安全规定的电器设施、设备；若乙方因此违规造成事故由乙方承担一切责任，与甲方无关。

十四、乙方必须遵守国家有关法律、法规、执行甲方各种管理规定，守法经营，办妥所需的相关证照（如工商营业执照、税务登记证等），依法纳税。如证照不全，甲方有权要求乙方停业并限期整改；整改不合格，甲方有权提前中止合同。

十五、乙方须爱护公共设施，自觉维护公共场所、租赁范围的卫生。

十六、以上甲、乙方责任明确，双方各负所责，凡有违责者必须自行负相应直接或间接的全部责任(包括经济损失及法律责任)。

十七、本责任书与甲、乙双方原签订的各种形式之经营合同或租赁合同、外包合同等，具有同等法律效力，属原合同或协议的补充合同。如原合同与本《社会治安综合治理责任书》有相抵触之条款时，以本责任书为准。

十八、本责任书自双方盖章及责任人签字之日起生效、实施，并与双方所签订的合同（如经营合同、租赁合同、施工合同等）具同等法律效力；如责任人有变动，则继任者为责任人。

十九、本责任书一式贰份，甲方执壹份，乙方执壹份，均具有同等法律效力。

(以下为签署页)

甲 方（签章）：

乙 方（签章）：

责任人：

责任人：

签订日期：

附件 4

安全生产管理协议

甲方：

乙方：

为了加强安全生产监督管理，防止和减少生产安全事故，甲乙双方在平等自愿、协商一致的前提下，就乙方于 年 月 日与甲方签订的《物业租赁合同》（合同编号： ）及其补充协议履行期间的安全生产管理事宜达成如下协议。

一、安全生产责任

本协议期内，乙方对其经营管理等活动和合同附件所标明的区域范围内的安全生产负全面责任，如对甲方、第三方造成人身伤害或经济损失的，由乙方承担一切赔偿责任，并负责解决、处理。

二、安全生产管理职责

- （一）乙方应建立、健全安全生产责任制；
- （二）乙方应组织制定乙方安全生产规章制度和操作规程；
- （三）乙方应保证安全生产的有效投入；
- （四）乙方应按规定落实安全生产工作，及时消除生产安全事故隐患；
- （五）乙方应组织制定并实施生产安全事故应急救援预案；
- （六）及时、如实向甲方报告生产安全事故。

三、甲乙双方的权利和义务

- （一）甲方的权利和义务
 - 1. 甲方对乙方的安全生产工作进行监督、管理。
 - 2. 甲方有权了解乙方经营、作业场所存在的危险因素、安全生产防范措施及事故应急措施，有权对乙方的安全生产工作进行监督，提出建议和意见。
 - 3. 甲方有权进入乙方经营、作业场所进行安全检查，查阅有关

资料，了解有关情况。

甲方有关安全检查工作不影响乙方的正常生产经营活动。

4. 若甲方发现乙方安全生产存在事故隐患或者其他不安全因素，甲方有权当场予以纠正、责令乙方立即排除或者要求乙方限期改正，乙方应马上落实相关工作。如甲方要求乙方限期改正的，乙方应按甲方发出的整改通知要求完成整改并出具书面报告。

5. 若甲方发现乙方安全生产存在直接危及人身安全的紧急情况时，有权立即要求乙方停止经营、作业或者在采取必要的应急措施撤离人员、封闭场地。

待事故隐患完全排除后，乙方方可恢复生产经营和使用。乙方停止经营、作业期间不免除乙方按约定应交纳给甲方的所有费用。

(二) 乙方的权利和义务

1. 乙方必须遵守有关安全生产的法律、法规，加强安全生产管理，建立、健全安全生产责任制度，完善安全生产条件，确保安全生产。

2. 乙方保证在签订《物业租赁合同》时已具备有关法律、法规和国家标准或者行业标准规定的安全生产、经营条件及要求。

若乙方不具备安全生产、经营条件、要求的，应马上停止生产经营活动，但不免除乙方按约定应交纳给甲方的所有费用。

3. 乙方主要负责人和安全生产管理人员必须具备与所从事的生产经营活动相应的安全生产知识和管理能力。

4. 乙方应当在有较大危险因素的设施、设备上，设置明显的安全警示标志，采取有效的安全防护措施。

5. 乙方须对安全设备按相关标准进行维护、保养，并定期检测，保证其正常运转。维护、保养、检测应当作好记录并存档。

6. 乙方使用的涉及生命安全、危险性较大的特种设备，以及危险物品的容器、运输工具，必须按照国家有关规定，由专业生产单位生产，并经取得专业资质的检测、检验机构检测、检验合格，取得安全使用证或者安全标志，方可投入使用。

7. 乙方不得使用国家明令淘汰、禁止使用的危及生产安全的工艺、设备。

8. 乙方应对重大危险源进行登记建档，并定期检测、评估、监控，并制定应急预案，从业人员和相关人员在紧急情况下应当能熟练实施应急措施。

有关重大危险源及有关安全措施、应急措施，乙方应在本协议书签订之日起5个工作日内报甲方备案。

9. 乙方进行非常规作业的，应提前5个工作日通知甲方，并应安排专门人员进行现场安全管理，确保操作规程的遵守和安全措施的落实。

10. 乙方的安全生产管理人员应当根据本单位的生产经营特点，对安全生产状况进行经常性检查；对检查中发现的安全问题，应当立即处理；不能处理的，应当及时报告乙方有关负责人。检查及处理情况应当记录在案并存档。

11. 乙方应当对其从业人员进行安全生产教育和培训，保证从业人员具备必要的安全生产知识，熟悉有关的安全生产规章制度和安全操作规程，掌握本岗位的安全操作技能。未经安全生产教育和培训合格或未持证上岗的从业人员，不得上岗作业。

12. 乙方应当教育和督促从业人员严格执行安全生产规章制度和安全操作规程；并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、防范措施以及事故应急措施，提高从业人员的安全生产技能，增强事故预防和应急处理能力。

13. 乙方必须为从业人员提供符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品，并监督、教育从业人员按照使用规则佩戴、使用。

14. 如发生生产安全事故时，乙方的主要负责人和管理人员应当立即适当的措施，不得在事故调查处理期间擅离职守、拖延工作或不处理。

15. 乙方应该服从、配合甲方有关安全生产的监督、管理工作，不得拒绝和阻挠。

四、乙方违反本协议规定的，甲方可要求乙方限期恢复或改正，使其符合规定要求；对已造成物业或其他其他承租人损失的，应负责赔偿。如因乙方的过失（如水浸、火灾等）造成对公共利益及他人利益的损害，乙方须承担相应法律责任。

五、本协议为甲乙双方于 年 月 日签订《物业租赁合同》的有效附件，与《物业租赁合同》同时执行。

六、因履行本合同发生的争议，由双方协商解决，协商不成的，由双方选择以下第二项作为争议解决方式：（一）向广州仲裁委员会申请仲裁；（二）向甲方所在地人民法院提起诉讼。

七、本协议一式贰份，具同等效力，甲方执壹份，乙方执壹份。

八、自甲乙双方代表签字并加盖单位公章之日起生效。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人（或委托代理人）
（签名）：

法定代表人（或委托代理人）
（签名）：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

