

附件



消防及安全生产三方协议

甲方（出租人/产权人）：_____（以下简称甲方）

乙方（物业管理人）：_____（以下简称乙方）

丙方（承租人）：_____（以下简称丙方）

丙方自愿向甲方租赁位于_____的物业（以下简称物业或场地）用于_____经营/使用，物业建筑面积为_____平方米。

乙方为甲方委托的物业管理单位，负责物业的现场管理。

为严格落实物业消防安全及安全生产主体责任，规范物业安全管理，有效预防和杜绝火灾、触电、爆炸、中毒、机械致害、高处坠落等各类安全事故发生，保障甲、乙、丙三方、从业人员及相关方人身、财产安全，明确三方安全管理权利、义务与责任边界。依据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》《广东省安全生产条例》等国家、省、市现行安全生产及消防法律法规、规范标准，甲、乙、丙三方本着平等自愿、公平公正、诚实信用、权责统一的原则，就物业消防及安全生产管理事宜，经友好协商，订立本协议。

一、适用范围

本协议适用于丙方物业范围内从事的生产、经营、办公、装修、施工、人员进出、设备使用等全部活动，覆盖乙方全体从业人员、临



时工、施工人员、访客及场地内所有设施设备。本协议为租赁合同附属配套协议，与租赁合同具有同等法律效力。

二、甲方的权利和义务

（一）甲方作为物业出租人，有权定期组织对物业进行安全检查，发现安全问题的，督促整改。

（二）甲方有权督促乙方履行物业服务消防及安全管理职责，定期检查乙方安全运维、消防管理、隐患排查工作落实情况，对乙方履职不到位情形有权要求限期整改。

（三）甲方有权监督丙方遵守租赁及消防、安全管理规定，当甲方接到乙方报告丙方未能落实本协议约定的消防及安全管理义务且未按要求对安全隐患进行整改达到3次时，视为丙方根本性违约，甲方有权依据租赁合同或本协议约定进行相应处理，并有权采取相应管控措施，督促隐患问题整改，保障经营环境安全稳定。

（四）甲方配合应急管理、消防救援、公安及各行业政府主管部门开展各类监督检查、行政执法与生产安全事故调查处置工作；有权依据主管部门出具的执法文书、整改通知及法定文件，督促乙方物业管理单位、丙方租赁使用单位按期落实整改事项与监管要求，并跟踪闭环落实情况。

三、乙方的权利义务

（一）监督检查管理

乙方依据国家及地方安全生产和消防安全法律法规、物业安全管理制度，联合或配合应急管理、消防救援、公安及各行业政府主管部门，对丙方租赁区域的消防安全、安全生产、用电用气、作业施工等工作开展常态化监督检查。对排查发现的安全隐患，乙方应向丙方出具书面整改通知，责令丙方限期整改。丙方逾期拒不整改、整改不到位或隐患拒不消除的，乙方应依据相关物业管理规约文件及物管合同约定采取必要的管控措施，督促丙方限期完成问题整改，并向甲方报告。

（二）装修施工管理

乙方应对丙方二次装修、改造、设备安装等施工活动全程监督，对丙方选用的施工单位、作业人员资质、施工工艺、装修材料、电气线路敷设、消防改造方案进行审核及检查。及时制止未经审批私自装修、拆改墙体、改动消防设施、变更场地使用功能、私改水电燃气线路等行为。

（三）公共安全设施管护义务

乙方负责物业范围外公共区域的消防通道、安全出口、消火栓、公共灭火器、应急照明、疏散指示标志、应急广播、监控设备、公共电气线路、给排水、消防水源等公共安全设施设备的日常维护、保养、检修及管理。

（四）设备用具核查

乙方应对丙方自行采购、安装、使用的消防器材、电气设备、生产工具、安全防护用具等进行安全核查，对不符合国家安全标准、存

在安全隐患、过期失效的设备用具，应责令丙方立即停用、更换、报废。

（五）应急协助与紧急处置

租赁期内发生火灾、漏水、漏电、爆炸、人员受伤等安全事故及突发事件，乙方需协助丙方疏散人员、维护现场秩序、开展初期应急处置。为防止险情蔓延、消除重大安全隐患，乙方有权紧急关停水电气源，对丙方区域内设施设备、物品采取拆除、搬移等应急处置措施。甲方、乙方为妥善处置安全事故及突发事件而采取相应应急措施的，无需对因此产生的财产损失承担赔偿责任，因甲方、乙方故意或重大过失采取明显超过必要限度的应急措施造成的损失除外。

四、丙方的权利和义务

（一）主体责任承担义务

丙方是物业范围内消防安全、安全生产的第一责任主体，全面承担场地内所有安全管理责任，负责全员安全生产、消防安全教育培训及日常管理。丙方所有从业人员、施工人员须按法律法规及规章、国家标准、行业规范具备相应从业资质，持证上岗。丙方应积极加强人员、设备设施管理，防止火灾、触电、爆炸、中毒、人身伤害、财产损毁等安全事故的发生。

（二）健全安全管理制度与预案

丙方应严格遵守国家及地方安全生产、消防法律法规，建立健全消防安全、安全生产责任制、管理制度、操作规程；定期开展安全自查自纠，及时消除安全隐患；制定火灾、触电、突发事件应急救援预

案，定期组织应急演练；发生安全事故、火情、险情时，应第一时间、如实向政府主管职能部门和乙方上报，不得瞒报、迟报、谎报、漏报。

（三）自有设施设备管护义务

丙方对租赁区域内自有消防设备、燃气设备、电气设备、生产设施、安防设备负有日常维护、保养、检测、更换义务，建立完整的设备维保、检测台账，留存签字记录，确保所有设施设备全程完好、有效、合规，严禁使用过期、破损、失效、淘汰设备。

（四）消防器材配置标准

丙方应按照规定足额配置合格有效的消防器材，租赁区域每 50 平方米配置不少于 2 具 4KG 灭火器、2 个自救逃生面罩，根据场地面积、业态适当增补，所有器材放置在醒目、易取用、无遮挡的位置，定期检查更换，确保随时可用。

（五）装修及消防手续办理义务

丙方开展二次装修、墙体拆改、消防设施改动、场地使用功能变更前，应向乙方物业管理单位提交书面申请及施工方案，经审批通过后方可施工。依法需要办理施工许可、消防设计审查、消防验收、备案、竣工验收的，由丙方自行负责办理，未完成合规手续不得投入使用。装修材料优先采用不燃、难燃防火材料，严禁使用易燃可燃劣质材料。新增、改装电气设备及线路必须符合国家消防及电气规范，全程接受乙方物业管理单位监督，严禁私自搭接临时线路、违规改造线路。

（六）严禁各类违法违规行

丙方应严格遵守消防及安全管理规定，严禁违反以下规定：

1. 严禁挪用、损坏、遮挡、拆卸物业公共消防器材、消防设施、救生设备、消防水源；
2. 严禁占用、堵塞、封闭安全出口、疏散通道、消防车通道，严禁遮挡、损坏疏散指示标志、应急照明设施；
3. 严禁在物业及其所在项目范围内生产、储存、经营、堆放烟花、爆竹、汽油、酒精、香蕉水、油漆、易燃易爆气体、剧毒化学品、管制危险物品等一切违禁危险品；
4. 严禁在场地室内外、江边、公共区域燃放烟花、爆竹、明火祈福等危险行为；禁止在约定的场所内使用明火煮食。
5. 严格遵守安全用电、用气规范，严禁超负荷用电、私拉乱接水电燃气线路、违规接驳临时线路；
6. 遵守安全用电管理规定，物业范围内禁止使用电取暖器，禁止对电动车充电，禁止超负荷使用电器；充电式的电气设备在充电时应有专人管理，禁止使用各类违反国家有关规定电气设备。
7. 所有电气设备、线路安装敷设必须符合国家消防安全及电气安装规范，定期检修、维护、排查隐患；
8. 实施电气焊、动火、高空、临时用电等特殊作业，需经乙方物业管理单位书面批准，作业人员必须持证上岗；
9. 从事餐饮行业商户，每季度应聘请具有相关资质单位至少进行一次油烟管道清洗，并及时提交油烟清洗记录给乙方备案。
10. 严禁超经营范围、超核定容纳人数开展经营活动；

11. 严格遵守甲方及乙方各项安全生产、消防安全管理制度。

（七）安全管理人员备案

丙方应指定 1-2 名安全管理人员，负责日常安全巡查、隐患整改、人员培训、应急管理，人员名单及联系方式书面报备乙方物业管理单位备案，人员变动需及时更新报备。

（八）常态化消防安全管理义务

1. 落实消防安全管理制度及操作规程，常态化开展消防宣传、全员培训、灭火实操训练；

2. 每日开展防火巡查，定期开展全面防火检查，及时纠正违章行为、消除安全隐患；

3. 专人管理自有消防设施器材，保证完好有效、摆放规范；

4. 全程保持疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，无遮挡、无占用、无封闭；

5. 发生火情第一时间报警、组织人员疏散、开展初期灭火，不得拖延、隐瞒、谎报；

6. 火灾事故后妥善保护现场，配合消防、应急部门调查取证，如实提供事故情况；

7. 每日下班前执行“断水、断电、断气、关窗、锁门”安全检查制度，留存检查记录；

8. 建议丙方按规定投保火灾公众责任险、安全生产责任险，降低事故风险；

9. 履行法律法规规定的其他消防安全、安全生产义务。

（九）隐患整改义务

丙方收到乙方，或应急管理、消防救援、公安及各行业政府主管部门出具的安全隐患整改通知书、处罚告知书的，应严格按照限期要求完成全部整改，整改完成后书面报备相关单位核验。逾期未整改、整改不合格的，乙方应按规定上报甲方或应急管理、消防救援、公安及各行业政府主管部门。

五、其他事项

（一）丙方未经甲方书面同意，不得将物业转租、转借、分包给第三方使用。此外，无论甲方是否同意转租、分包，物业发生的所有安全责任、事故风险由丙方与该物业的实际使用人连带承担。

（二）凡因丙方违反本协议约定、违规经营、管理失职、隐患未整改、违法作业等行为，引发火灾、安全生产事故、行政处罚、第三方索赔、财产损失、人身损害的，所有经济损失、赔偿费用、罚款、诉讼费、律师费、维权成本全部由丙方承担。若甲方、乙方因此被追责、先行赔付的，赔付金额及甲方、乙方受到的其他损失由丙方承担。

（三）甲方、乙方的任何监督、审核及检查等行为不代表甲方、乙方同意对丙方施工、经营、管理活动承担费用和责任，不免除或减轻丙方的注意义务及消防、安全生产责任。

（四）因地震、台风、洪水、雷击等不可抗力因素导致的安全事故，三方互不追责，依法妥善处理。

六、协议效力与附则

（一）本协议为租赁合同、物管合同的附件，与租赁合同、物管合同具有同等法律效力。

（二）本协议未尽事宜，按照国家、省、市现行消防及安全生产法律法规执行，三方可另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

（三）因本协议产生的争议，三方协商解决；协商不成的，提交物业所在地人民法院诉讼解决。

（四）本协议一式六份，甲方、乙方、丙方各执二份，自三方签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）：

责任人：

签订日期： 年 月 日

乙方（盖章）：

负责人：

签订日期： 年 月 日

丙方（盖章）：

负责人：

签订日期： 年 月 日



