

样本

出租物业安全管理一揽子协议

甲方：\_\_\_\_\_  
乙方：\_\_\_\_\_  
签订时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日



为明确物业\_\_\_\_\_出租期间甲乙双方的安全管理责任和义务，确保出租物业安全，依据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》等法律法规的有关规定，特签订本安全管理一揽子协议。

## 一、协议主要内容

1.1 甲方应根据自身物业承租方安全准入条件指引，结合乙方的经营业态固有风险、安全管理能力和过往安全生产业绩等方面因素，对乙方的安全准入条件进行评估，审核是否具备安全准入条件资格，乙方应具备安全准入资格，具体见附件 1。

1.2 甲乙双方在签订租赁合同时，应同时签订出租物业安全管理协议，明确双方的安全管理职责和义务以及法律责任，具体见附件 2。

1.3 在乙方进驻前，甲方应向乙方就建筑物及设备设施的完好性情况进行安全技术交底，双方确认无异议，具体见附件 3。

1.4 甲方应向乙方主要负责人、安全负责人以及有关管理人员进行租赁安全风险告知和进驻前的安全教育，乙方应积极配合，具体见附件 4 和附件 5。

| 序号   | 安全管理一揽子协议内容    | 是否涉及 | 备注                                |
|------|----------------|------|-----------------------------------|
| 附件 1 | 承租方安全条件承诺书     | 是    | 若首次租赁我司物业，承租方通过签署承诺书的方式承诺满足安全准入条件 |
| 附件 2 | 出租物业安全管理协议     | 是    |                                   |
| 附件 3 | 建筑物及相关设备设施安全交底 | 是    |                                   |
| 附件 4 | 物业租赁安全风险告知书    | 是    |                                   |
| 附件 5 | 对承租方安全教育       | 是    |                                   |

## 二、其它事项

2.1 出租物业安全管理一揽子协议（含附件内容）作为租赁合同重要补充，经双方签字并加盖公章后生效，并于相应《房屋租赁合同》和《租赁补充合同》终止时终止。

2.2 乙方确认已阅知出租物业安全管理一揽子协议的内容，自愿承担由此带来的一切后果。

2.3 本协议一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，由甲方报相关部门备案，具有同等法律效力。

甲方（公章）：

乙方（公章）：

法定代表人：

法定代表人（或授权代表）：

20 年 月 日

20 年 月 日

## 附件 1：承租方安全条件承诺书

### 承租方安全条件承诺书

为落实安全生产主体责任，做好安全管理工作，依据《中华人民共和国安全生产法》，本单位做出以下承诺：

1. 按规定设置安全生产管理机构和配备专（兼）职安全生产管理人员。
2. 主要负责人和安全生产管理人员经考核合格。
3. 特种作业人员持有政府主管部门签发的特种作业人员操作证。
4. 有完整的安全生产规章制度，包括安全生产责任制、安全培训教育制度、隐患排查治理制度、消防安全管理制度、应急管理和信息报告管理制度等。
5. 建立生产安全事故应急救援预案，定期进行应急演练。
6. 为从业人员配备符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品及应急救援器材。
7. 使用的工机具，应有符合国家有关安全技术标准及必要的安全防护性能检测合格资料，安全防护装置齐全有效。
8. 现场警示及相关安全标志齐全。
9. 承诺前一年度以来，未发生工亡事故或重大险肇事故。也未被列入国家、省或者市的安全生产失信联合惩戒“黑名单”。

承诺人：

日期：20    年    月    日

## 附件 2：安全管理协议

# 安全管理协议

甲方：\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_

为切实加强租赁物业的安全管理，维护合同双方利益，明确双方出租物业上应承担的安全责任和义务，保障双方职工生命和财产安全，根据国家和地方有关法律法规，经双方共同协商，特制定本安全管理协议如下：

### 一、双方的安全生产责任

1.1 甲乙双方对各自的安全生产全面负责，应认真执行《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国环境保护法》和《中华人民共和国消防法》等各项相关法律法规及政府部门规定。

1.2 双方要对物业环境及相关设施进行检查和确认，如不符合安全生产条件，必须进行整改并达到直至符合安全生产条件后，方可开展生产经营活动，具体整改责任明确如下：

甲方已在招租公告或房屋租赁合同、租赁补充合同中已经明确由承租方承担的，则由乙方负责整改；否则由甲方负责整改。

1.3 甲乙双方的主要责任人为安全生产第一责任人，甲乙双方应各自履行安全生产管理职责，建立健全全员安全生产责任制和安全生产规章制度，明确专（兼）职安全管理人员，根据实际

情况制定相应的应急救援预案，并按《生产安全事故应急预案管理办法》规定的频次组织演练。

1.4 当任何一方可能会危及对方的安全生产时，应当在第一时间通知对方做好应急准备。

1.5 当任何一方造成重大安全事故，当事方应当立即向政府应急管理部门及对方报告，并尽力协助进行紧急抢救，防止事态扩大，同时保护好现场。

## **二、甲方安全责任与义务**

2.1 甲方应将自身公司的相关安全生产制度文件告知乙方。

2.2 甲方提供的物业应符合原规划设计使用性质，并符合双方签署的《房屋租赁合同》、《租赁补充合同》所约定的安全生产条件和消防要求。如物业现状不符合安全生产条件和消防要求，则按照本安全管理协议第 1.2 条款执行。

2.3 甲方或甲方上级部门有权随时对租赁物业现场进行安全监督与检查，并调阅乙方有关安全资料，发现乙方在租赁物业内存在事故隐患或违法违规行为现象的，对安全隐患和其它违法违规现象有权指出并要求乙方及时整改，由此造成经济损失及其他后果、责任由乙方承担。

2.4 甲方有权根据现场检查记录，依据相关法律法规规定，定期对乙方进行安全履约评价和建立完善诚信管理档案，安全履约评价结果将作为物业续租的重要参考依据之一。

2.5 甲方在进入租赁物业现场时，必须遵守乙方现场安全管

理规定，配合乙方安全管理人员工作。

2.6 甲方不对乙方提出不符合安全生产法律、法规和强制性标准规定的要求。

2.7 对于乙方发现并及时书面报告的安全隐患，甲方应在 3 个工作日内组织进行复查，确认由甲方负责的，应当及时组织开展整改。

2.8 甲方定期对乙方开展必要的安全培训。

2.9 甲方必要时应对乙方的安全管理工作提供适当的支持或指导。

### 三、乙方安全责任与义务

3.1 乙方应配合甲方开展安全资质及安全生产条件复核工作，提交相关资质证件等复印件给甲方备案；乙方应按照《房屋租赁合同》和《租赁补充合同》所列明的物业性质用途进行使用。严禁出现生产经营、生活住宿和仓库“三合一”或“二合一”现象，不得在所租赁物业内从事法律法规和甲方《物业承租方安全准入条件指引》所列明禁止的其它业务。

3.2 乙方为自身生产经营活动中的安全管理主体，切实履行安全管理主体责任。若涉及转租（分租），乙方须征得甲方同意，同时按照本协议要求严格履行对次承租方的安全监督工作。

3.2.1 乙方应结合自身生产经营实际，组织制定并实施本单位安全生产规章制度和操作规程，保证本单位安全生产投入的有效实施，组织建立并落实安全风险分级管控和隐患排查治理双重

预防工作机制，督促、检查本单位的安全生产工作，及时消除生产安全事故隐患。

3.2.2 乙方应结合自身实际建立应急预案体系，编制相应的应急预案，按照《生产安全事故应急预案管理办法》的演练频次要求组织员工开展演练并记录存档。

3.2.3 乙方组织制定并实施本单位安全生产教育和培训计划，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，了解事故应急处理措施，知悉自身在安全生产方面的权利和义务。

3.3 乙方组织建立并落实安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防工作机制，督促、检查承租物业范围内的安全生产工作，及时消除生产安全事故隐患。

3.3.1 对于发现的安全隐患属于乙方负责的，应及时进行整改并存档。

3.3.2 对于发现的安全隐患属于甲方负责的，应在第一时间（电话或信息）报告并随后（3日内）书面通知甲方处理。

3.4 未经甲方书面同意，乙方不得擅自在所租赁物业范围内进行违规搭建、改建、改变房屋使用性质及物业结构等行为；否则，乙方将承担全部责任和赔偿甲方一切经济损失。

3.5 乙方需要进行内部装修、大型设备安装时，应征得甲方同意同时需符合有关技术标准及消防等安全要求，且不得破坏建筑结构安全；若涉及建设工程规划许可、施工许可、消防设计审

查、消防验收等行政审批手续，乙方必须按照现行法律法规的相关规定自行办理；在施工完成后，乙方应向甲方提供相应报备资料（复印件）。

3.6 乙方在所租赁物业范围消防设施、电气线路和电器设备等安全条件应至少满足甲方的出租物业安全条件基本配置标准和现行有关法律法规和标准规范的规定。

3.7 乙方不得损毁、丢失甲方原有消防设施；乙方应对所租赁物业范围内的甲方原有或自行配置的消防设施（消火栓、灭火器、自动报警装置、自动灭火装置等）进行维护保养，确保正常有效；不得阻挡消防器材和堵塞消防疏散通道，擅自封闭安全出口。

3.8 乙方严禁在租赁物业建筑范围内（包括公共走廊通道及楼梯间）停放电动自行车或对电动自行车电池和电池组进行充电。

3.9 乙方若在所租赁物业内进行动火、破土、高处、受限空间等危险作业时，必须按危险作业管理相关规定进行审批，经审核不满足安全条件的，不可动工。且需在动工前告知甲方，甲方有权派员现场监督。

3.10 乙方应当积极参加甲方组织的安全培训。

3.11 租赁期满后，乙方向甲方交付的场地、设施、设备等应完整完好交回，乙方新添置的不可移动的设施、设备等均以现状无偿交回，乙方撤场时不得破坏或者产生其他新的安全隐患。

#### **四、违约责任**

#### 4.1 甲方违约责任

属于甲方责任而未能及时开展安全隐患整改或提供的物业未能达到安全生产条件等导致乙方损失的，甲方承担相应赔偿责任。

#### 4.2 乙方违约责任

4.2.1 属于乙方责任而未能及时开展安全隐患整改或所承租物业未能达到安全生产条件等导致甲方损失的，乙方承担相应赔偿责任。

4.2.2 对安全隐患不及时整改或拒不整改的，乙方应向甲方支付违约金（具体违约金标准见表1），或由甲方从乙方交纳租赁保证金（详见《租赁补充合同》约定）直接扣减，且乙方须在三个工作日内按照《租赁补充合同》规定标准补齐租赁保证金差额。

表 1. 安全生产违约金标准

| 危害程度 | 违约金标准    | 危害性认定                                                                             |
|------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 一般   | 500 元/项  | 1. 未按规定配置相应灭火器、消防栓等消防设施设备或设施设备过期的；<br>2. 未组织开展全员安全培训、演练的；<br>3. 未按时完成安全隐患整改并及时回复。 |
| 较严重  | 1000 元/项 | 1. 查出存在重大安全隐患或“三违”行为；<br>2. 在甲方物业内从事黄、赌、毒、打架斗殴。                                   |
| 严重   | 2000 元/项 | 1. 擅自更改房屋结构、转租或转借物业的；<br>2. 发生人员受伤事故。                                             |

备注：“三违”是指：违章指挥、违章操作、违反劳动纪律

4.2.3 乙方有以下情况的，甲方有权立即终止租赁合同且不承担任何违约责任，由此造成的一切损失由乙方负责（含扣除部

分或全部租赁保证金)：

(1) 违反国家有关法律、法规，违法生产、经营。未按规定登记注册以及无证、无照、无安全生产资质从事生产经营的。

(2) 不接受甲方的安全生产管理，对发现安全隐患不及时整改或拒不整改，超过两次（不含两次）书面通知的。

(3) 未经甲方书面同意，改做生产、使用、储存、经营易燃、易爆危险化学品场所的。

(4) 擅自转租或转借物业的。

(5) 发生伤亡事故不及时报告或不及时组织抢救的。

## 五、其他

5.1 本协议随《房屋租赁合同》、《租赁补充合同》一并签署。

5.2 乙方在承租场所内发生的安全事故或造成第三方伤害的，均由乙方负责。

## 六、效力及其他

6.1 本协议经双方法定代表人/经营者/负责人（或授权代表）签字并加盖公章后生效，并于相应《房屋租赁合同》、《租赁补充合同》终止时终止。

6.2 未尽事宜应以《房屋租赁合同》、《租赁补充合同》约定为准。本协议未尽事宜和修订款项可由双方协商或另行签订。

6.3 附加条款：无

6.4 本协议一式肆份，甲方叁份、乙方壹份。

甲方（公章）：

乙方（公章）：

法定代表人：

法定代表人：

年 月 日

附件 3：建筑物及相关设备设施安全交底

建筑物及相关设备设施安全交底用表

|                                                                                                                                                                        |                         |                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 承租方（人）名称                                                                                                                                                               |                         |                                                                           |
| 安全交底内容                                                                                                                                                                 |                         |                                                                           |
| 序号                                                                                                                                                                     | 交底项目                    | 安全状况                                                                      |
| 1                                                                                                                                                                      | 建筑物的结构                  | <input type="checkbox"/> 完好； <input type="checkbox"/> 一般<br>情况说明：         |
| 2                                                                                                                                                                      | 消防设备设施                  | <input type="checkbox"/> 有； <input type="checkbox"/> 无<br>情况说明：烟感和水喷淋系统   |
| 3                                                                                                                                                                      | 特种设备设施<br>(逐台/套列附表进行明确) | <input type="checkbox"/> 共_____台（套），其中：<br>共_____台（套）交付使用，<br>_____台（套）封存 |
| 4                                                                                                                                                                      | 变配电室                    | <input type="checkbox"/> 有； <input type="checkbox"/> 无                    |
| 5                                                                                                                                                                      | 其他相关附属设施                | <input type="checkbox"/> 有； <input type="checkbox"/> 无<br>情况说明：           |
| <p>建筑物及相关设备设施安全交底须知：</p> <p>1. 甲方已向乙方清楚告知租赁合同所涉及的出租物业建筑物及相关设备设施的安全状况，属于现状出租；</p> <p>2. 乙方已完全理解甲方的建筑物及相关设备设施安全交底内容，确认知悉租赁合同所涉及的出租物业建筑物及相关设备设施的安全状况，乙方自愿承担由此带来的一切后果。</p> |                         |                                                                           |

## 附件 4：物业租赁安全风险告知书

### 物业租赁安全风险告知书

:

由于贵司/贵单位已承租我司的物业,为了使贵司/贵单位更好地了解租赁过程中所存在的安全风险及正确的防范措施、应急处置措施,我司特编制本安全风险告知书,请贵司/贵单位认真阅知,如有困难或疑惑,请向及时提出,我司将会耐心解释。

#### 一、潜在的危险源及防范措施

| 序号 | 存在危险源 | 可能引发事故的原因                                                                                                   | 防范措施                                                                                                                                                                     |
|----|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 火灾    | 1、在装修过程中,焊接、切割作业人员违规作业,防火措施不落实。<br>2、违规堆放易燃易爆危险品,遇到明火或点火源可能引发火灾事故。<br>3、违规使用大功率电器,电气线路未定期维护,导致电气线路短路引发火灾事故。 | 1、物业新装修必须聘请有资质的人员开展装修工程,在装修过程中加强安全监管,落实好安全防护措施,完工后根据工程大小按照《消防法》要求进行工程消防验收备案。<br>2、不准违规堆放易燃易爆危险品。<br>3、不准违规使用大功率电器(严禁室内电动车充电),电气线路要定期维护,做到人走电断。<br>4、定期维护保养物业内的消防设施,确保有效。 |
| 2  | 触电    | 1、电气设备接地设施失效、线路短路。<br>2、违规乱拉乱接电气线路。                                                                         | 1、定期对电气设备和电气线路进行维护保养。<br>2、严禁物业内乱拉乱接电气线路。                                                                                                                                |
| 3  | 高处坠落  | 违规由非持证人员开展高空作业,未落实安全防护措施。                                                                                   | 高处作业必须有持有效资质的人员开展,并落实安全防护措施。                                                                                                                                             |
| 4  | 坍塌    | 违规私自改变建构筑物的结构和布局。                                                                                           | 严禁私自改变建构筑物的结构和布局。                                                                                                                                                        |
| 5  | 其它伤害  | 1、违规存放和生产易燃易爆危险化学品,可能引发爆炸事故。                                                                                | 1、加强自身日常消防巡查,及时落实我司提出的隐患整改建议。                                                                                                                                            |

|  |                            |                                                |
|--|----------------------------|------------------------------------------------|
|  | 2、不按照规范要求使用液化石油化，可能引发爆炸事故。 | 2、强化安全意识教育，遵守国家安全生产法律法规和标准规范，杜绝违章作业、违章操作、违章指挥。 |
|--|----------------------------|------------------------------------------------|

## 二、事故应急处置措施

1、发生触电事故，应按照“先断电，后救援”的原则实施救援，未采取绝缘措施前，救护人不得直接触及触电者。

2、初期小型火灾，可自行组织人员利用干粉灭火器，拉出保险销，将喷嘴对准火源根部，按下压把，喷粉灭火。

3、如果被困火灾中，应当利用周围一切可利用的条件逃生，可以利用消防电梯、室内楼梯进行逃生，普通电梯千万不能乘坐。

4、学会利用现场一切可以利用的条件逃生，如将毛巾、口罩用水浇湿当成防烟工具捂住口、鼻，把被褥、窗帘用水浇湿后堵住门口阻止火势蔓延。

5、发生火灾后，会产生浓烟，遇到浓烟时要马上停下来，千万不要试图从烟火中出，在浓烟中采取低姿势爬行。

6、电梯发生故障被关在轿厢内时，应按下紧急呼叫按钮，等待专业人员处理，切勿强行撬开电梯轿门逃生，以免坠落。

甲方：

20 年 月 日

我司/我单位已清楚了解出租方告知本物业租赁过程的安全风险内容，愿意承担此风险，在租赁过程中严格遵守、落实相关安全措施和规定，关注自身安全。

乙方：

盖章、法定代表人签名：

日期：20 年 月 日

附件 5： 入驻前对承租方安全教育

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>安全教育<br/>主要内容</p>           | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 出租物业的基本概况;</li><li>2. 承租方的安全职责、义务和管理要求;</li><li>3. 各种设备设施使用注意事项;</li><li>4. 出租物业电气安全和消防安全事项;</li><li>5. 承租户装修报批要求;</li><li>6. 隐患报告和整改要求;</li><li>7. 突发事件、事故报告和应急处置;</li><li>8. 出租单位有关安全管理制度等。</li></ol> |
| <p>入驻前对承租<br/>方安全教育须<br/>知</p> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 甲方已向乙方清楚告知入驻前的安全教育事项;</li><li>2. 乙方已完全理解甲方的安全教育事项内容,确<br/>认知悉租赁期间相关安全管理要求,乙方自愿承<br/>担由此带来的一切后果。</li></ol>                                                                                               |