合同编号:

广州市石井水产畜牧有限公司

租 赁 合 同

甲方（出租方/管理方）: 广州市石井水产畜牧有限公司

乙方（承租方）: _____

承租地点：广州市白云区石井街石安路 267 号二楼

租 赁 合 同

甲方（出租方/管理方）：广州市石井水产畜牧有限公司

地　址：广州市白云区石井街石安路267号二楼之一

联系电话：020-86409840

乙方（承租方）：_____

营业执照（或身份证）：_____

地　址：_____

联系电话：_____

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，本着平等自愿、公平互利的原则，经友好协商达成如下协议：

第一条　租赁标的物

1. 甲方将坐落在广州市白云区石井街石安路267号二楼的物业（以下称“标的物”）出租给乙方作依法依规用途使用，计租面积382.25平方米。

2. 甲方将标的物出租给乙方，由乙方依法办理与用途相应的审批、备案等相关手续，并获得相关经营证照。

3. 签订本合同之前，乙方已了解到标的物建设工程规划许可证等的办理情况并到标的物现场实地勘查了解，乙方确认其已完全知晓标的物现状（包括但不限于标的物面积、四至、产权情况、证载用途、装修标准及设施、安全生产条件等）并同意按现状承租标的物，并按本合同的约定缴纳相关费用及承担相应的责任。

第二条　租赁期限及费用支付

1. 租赁期限为 6 年，自_____年___月__日起至_____年____月___日止。租赁期限自实际交付之日起算，实际交付之日迟于合同约定的，租期及免租期相应顺延。

□无免租期。

☑有免租期。免租期为 1 个月，自____年___月__日起至____年____月日止。免租期内，乙方仍须缴纳水电费及其他相关费用。

2. 租金和管理费（即物业服务管理费）：先付后用，按☑月度 □季度 □年度为一期进行结算，第一期租金和管理费在签订合同后 5 个工作日内支付，以后应于每期期初 10 日前支付当期租金及管理费。（备注：本条所称第一期，如无免租期，则指合同起租首期；如有免租期，则指免租期后的第一期。）

租金及管理费按 3 年为一期计算递增，每期在上一期基础上递增 5 %，按此递增率计算递增直至租赁期满。

管理费按计租面积计算，每月每平方米人民币 元(大写: 元整)，每月管理费共计人民币 元(大写:人民币 元整)。

如因物价上涨、服务成本上升等情况，需提高物业服务收费标准的，最终执行以公示结果为准。

表 1：月租金及管理费明细表（单位：元）

租赁期限		月租金（含税）	月管理费（含税）	合计
起算日期	止算日期			
___年__月__日	___年__月__日			
___年__月__日	___年__月__日			
___年__月__日	___年__月__日			
.....	.....			

3. 乙方可以现金或银行转账方式支付租金及管理费。

甲方银行账户信息如下:

开户名：广州市石井水产畜牧有限公司

账　号：9550880229932300147

开户行：广发银行广州解放北路支行

税　号：914401011910617105

乙方违反前述约定向第三方支付费用的，甲方均不予承认，并保留向乙方另行追索的权利。

4. 因履行本合同依法应缴纳的税费，甲、乙双方各自承担已方应承担的部分。

5. 除事先经甲方书面同意外，乙方不得以其承担维修费用、存在其他债权债务或其他任何理由而主张抵销、扣减其应付的每期租金及管理费。

第三条　履约保证金

1. 乙方应在本合同签订后 5 个工作日内,向甲方交纳人民币_____元（大写：_____元整）作为履约保证金，履约保证金不计利息。

2. 租赁期内乙方如因违约或其他行为形成的本合同项下债务，甲方有权直接从履约保证金中扣除相应款项，履约保证金被全部或部分扣除而不足合同所约定的数额，且符合继续履行合同条件的，乙方应在甲方发出通知之日起十天内，补足履约保证金被扣除的部分。

3. 租赁期满或解除合同后，甲方同意在乙方无违约、无欠租欠款以及出租标的物交接手续完善的前提下，于甲方与乙方签订《物业及设备移交确认书》（附件 2-2）之日起十天内将履约保证金全额无息退还给乙方。

第四条　甲方的权利与义务

1. 收取租金、管理费及其他各项费用

甲方有权按本合同约定收取租金、管理费及其他各项费用。

2. **通知义务**

租赁期间甲方转让标的物的，须提前 3 个月书面通知乙方；抵押标的物须提前 10 日书面通知乙方。

3. **标的物的移交**

于本合同生效之日由甲方将标的物交付给乙方，并由甲方与乙方签订《物业及设备移交确认书》(附件 2-1)，作为甲方交付标的物及乙方对标的物验收无异议的凭证。

4. **检查权利**

租赁期间，甲方有权对标的物进行定期或不定期巡查，确保物业安全。必要时甲方可通知乙方立即接受检查，乙方应予积极协助，不得阻挠。乙方在履行合同过程中如有违法或违反本合同约定之情形的，甲方可向乙方发出书面通知要求乙方限期整改。

5. **提供有关证明文件**

应乙方要求，甲方可向乙方提供办理营业执照、申办消防报建等国家要求办理的证件所需的现有的有关证明文件。

6. **维修**

甲方负责标的物出租前建筑结构的维修。出租时，若标的物经双方确认无房屋结构性问题，乙方承租期间内出现建筑结构性问题由乙方负责并承担费用。

第五条　乙方的权利与义务

1. **及时支付租金、管理费和其他费用**

按合同约定按时足额向甲方交纳租金和管理费，及时支付乙方应承担的各项费用，包括但不限于水电费、燃气费、卫生费、有线电视费、电话费、网费、治安费等费用。

2. **签署附件**

乙方应在签订本合同时与甲方签订附件《物业租赁安全生产管理协议》（附件1）。

3. 禁止转租、分租或以各种名义与第三方合作

未经甲方书面同意，乙方不得将标的物的全部或者部分转租、分租或以各种名义与第三方合作（包括但不限于出借或者交换）。

4. 合理、谨慎的使用标的物

乙方向甲方承诺，服从甲方的各项管理，非经甲方书面同意，不得在合同约定的用途之外使用标的物，特别是不得将标的物用于其他非法经营或从事易燃易爆、危化品、造成污染、产生异味、噪音超标、危害社会和人民利益等较易存在安全隐患的经营项目，不得将标的物或其任何部分用于任何非法或不道德的用途。

5. 证照办理

乙方必须向甲方提供其营业执照、税务登记证等有关证明。乙方在租赁标的物内开展的一切经营活动须事先取得经营牌照，依法经营，若乙方无证经营的，甲方有权解除合同。同时，对其因经营活动产生的债务及债务纠纷承担全部经济和法律责任，甲方对此不承担任何的连带责任。若因乙方的经营活动开展(包括前述未取得经营所需的全部证照即开展经营活动的行为）导致甲方承担相关赔偿责任（包括但不限于连带责任、补充责任等等）的，甲方有权向乙方追偿。

6. 维修责任

租赁期内，乙方应合理使用标的物及其附属设施，由乙方承担标的物的全部维护责任及其费用，包括但不限于标的物及其附属设施、设备的日常维护，装修改变标的物构造后的返修责任等。同时，乙方应自行协调处理标的物所在物业的公共区域、相邻区域或公共设施设备（如化粪池、外墙管道、公共蓄水池等）的维护、维修事宜，相关鉴定、维护、维修费用

由乙方与其他第三方协商确定并承担（法律法规另有规定的除外）。

乙方应保证标的物的整体结构及各个部分（包括甲方在标的物内安装的一切固定设施和设备等）能保持连续正常使用及可出租的状态。否则，乙方应当负责维修并承担赔偿责任。

若乙方怠于履行前述维护责任，致使标的物无法正常使用的，乙方应承担不利后果，且不得以此为由拒付租金、管理服务费及相关费用。在前述情形下，甲方及甲方委托的第三方有权进入标的物，以实施维修、保养、环境保护、保安、消防或其他安全措施，以确保标的物的安全，相关费用由乙方承担。乙方对甲方工作应给予相应的合作。因乙方不配合或阻挠第三方进行维修而产生的后果，概由乙方负责。

7. 改造和附加

未事先取得甲方的书面许可和同意，乙方不得对标的物本身、电力设施、给排水设施、消防设施或甲方的其他固定设施进行任何改造和附加建筑。

8. 装修

乙方承租甲方的标的物后如需装修，标的物的装修方案、施工办法，必须报甲方审核同意后才能施工。有关事项需政府部门审批的，乙方须在甲方审核同意并得到政府部门批准后才能施工。否则，甲方有权要求乙方立即恢复原状。如甲方在监督检查过程中发现不符合装修申请的施工情况，有权立即要求乙方作停工处理，经整改或协商一致后再继续进行装修施工。如不按规定施工甲方有权没收装修改造专项保证金。

9. 消防等社会责任负担

租赁期间，乙方必须遵守《物业租赁安全生产管理协议》（附件 1）的相关约定，做好防火、防盗、安全生产、治安、环保、卫生等工作，接受甲方和公安消防、街道居委会等有关部门的检查、监督。甲方发出书面整

改通知的，应严格按照要求及时予以整改。

10. 标的物的移交

租赁期满之日或合同解除后三日内，乙方应将保持原状和良好状态的标的物以及甲方在标的物内安装的相关固定设施设备交还甲方，并负责将标的物清理干净并重新达到适租状态后交甲方验收。同时，乙方须在交还标的物之前撤销、注销或变更其以标的物为经营地址办理的各项经营证照，否则视为逾期返还标的物。甲、乙双方应共同检查和交接标的物及其附属设施，并签订《物业及设备移交确认书》（附件 2-2）作为交还标的物及验收合格的凭证。

本合同期满或解除时，乙方在标的物内的装修物的处置办法如下：动产部分由乙方取回；不动产部分（包括不动产之添附物）乙方应保留标的物装修后的状态或甲方要求的状态无偿移交给甲方，不得拆除、毁坏，也不折价补偿。如有遗留物品，视为乙方放弃一切所有权，并交由甲方处理。乙方不配合移交标的物的，甲方有权强行收回。

11. 禁止处分

乙方不得向任何第三方转让或抵押、质押本合同中的权利或以任何形式将租赁标的物向他人提供担保等任何形式的法律处分。

第六条　合同的变更、解除、终止

1. 在本合同的履行过程中，经甲、乙双方协商同意，可以对本合同进行变更。合同变更由甲、乙双方协商一致后签订补充协议。

2. 乙方有下列情形之一的，甲方有权通知乙方解除合同并收回标的物：

(1) 将承租标的物擅自转租、分租的；

(2) 将承租标的物擅自转让、抵押、转借他人或擅自调换使用的；

(3) 将承租标的物擅自拆改结构或改变用途的；

(4) 拖欠租金、管理服务费超过30天的；

(5) 利用承租标的物进行违法活动的;

(6) 故意损坏承租标的物的;

(7) 违反《物业租赁安全生产管理协议》(附件1)内相关约定的;

(8) 无正当理由拒绝甲方对标的物进行检查的;

(9) 法律、法规规定其他可收回标的物的。

3. 出现下列情形之一的，甲方有权通知乙方解除合同并收回标的物，租金、管理服务费等费用按实结清后，履约保证金按合同约定退还，乙方同意在甲方指定时间内腾退标的物，甲、乙双方互不追究违约责任:

(1)因城市规划建设、城市更新或土地储备等情形承租标的物被政府征用、拆迁; 因法律、法规调整或不可抗力致使合同不能继续履行的;

(2)因企业改制等原因，致使标的物实际出租人发生变化的;、

(3)因市政建设、场地开发、环境治理、地方政府政策、国资管理机构要求等致使合同不能继续履行的;

4. 租赁期间，因自然灾害导致标的物不能继续使用的情况，甲、乙双方经协商一致可终止本合同，双方互不承担违约责任。但乙方应及时通知甲方，且应采取合理措施减轻损失。

5. 如乙方要求继续租赁，须于租赁期满前 3 个月书面向甲方提出，甲方在合同期满前 1 个月内向乙方正式作出书面答复。

6. 甲、乙双方未能就续签合同达成一致意见的，则在租赁期届满，甲、乙双方互不拖欠任何款项，与乙方签订《物业及设备移交确认书》(附件2-2)的情况下，本合同终止。

第七条　违约及违约责任

1. 本合同任何一方违反合同约定或者非因不可抗力提前解除本合同的，均视为违约。除本合同特别约定外，任何一方违反本合同规定的，另一方有权按实际损失向违约方追索赔偿金，违约方应予以全额赔偿，实际

损失包括但不限于公证费、评估费、律师费、调查费、交通费、搬迁费、装修费等。

2. 如乙方违反本合同约定的任何条款，甲方在出具相关的书面通知后乙方在合理期限内仍未依约整改的，视为乙方严重违约，甲方有权直接没收保证金之外，还有权向乙方追索实际损失。甲方据本合同第六条解除合同的，甲方对乙方就标的物升级改造的投资损失不予赔偿，不承担任何法律责任。

3. 若乙方逾期未按本合同约定时间向甲方足额交纳租金或有关费用(包括但不限于水电费、管理费等)超过 30 天，甲方有权对标的物作停止供应水电、锁门等处理，直至乙方缴清所欠费用；若因此而造成乙方或他方的一切损失，均由乙方负责赔偿。

4. 租赁期内，因乙方违约、违反法律规定及乙方故意或过失的行为造成甲方或第三人人身和财产遭受任何损害的，乙方应负责承担包括赔偿责任在内的全部法律责任。如以上行为（含被处以行政处罚）致使甲方为乙方垫付相关费用的，甲方有权直接从履约保证金中扣除相应费用，抵扣后不足的部分有权向乙方进行追索。

5. 乙方承担违约金的标准:

（1）逾期支付租金或相关费用的(包括但不限于水电费、管理费等)，每逾期一日，甲方有权按欠款总额的千分之五计算滞纳金；若乙方逾期30天仍未足额交纳租金或相关费用的，视为乙方严重违约，甲方有权没收履约保证金并解除合同。

（2）违反本合同第五条(除第一款外)各项约定的，甲方有权按一个月租金及管理费的标准收取违约金。

（3）乙方逾期腾退标的物的，除应支付违约金外，每逾期迁离一日以

当期月租金及管理费为标准折算向甲方支付占用费，但甲方仍有权强制收回标的物（包括但不限于采取停水停电、锁门等维权措施）。甲方采取强制措施所产生的一切费用，包括甲方自行或委托他人进行清场等费用，由乙方负责；且甲方对乙方被腾空出的物品发生遗失或损毁等的后果，不承担任何的法律责任。另，若因甲方强制收回标的物造成乙方相关经济损失的，乙方应自行承担，不得向甲方主张任何权利。

（4）乙方提前解除合同的或者因乙方原因导致甲方提前解除合同的，乙方除承担本条的违约责任外，还应当赔偿甲方免租期的租金及管理费作为甲方预期可得利益损失。

6．本物业按现状进行交付，乙方应按甲方通知时间签署交接文件接收物业。如乙方逾期不办理租赁物业接收手续的，应按约定支付租金及管理费；如乙方逾期十天不办理租赁物业接收手续，视为乙方放弃租赁物业的承租权，甲方有权终止双方租赁合同关系并没收乙方的履约保证金、租金及管理费。

第八条　楼房土地征收

本合同存续期间，如国家需征收、征用乙方租用楼房的土地，乙方应无条件配合完成搬迁，乙方按甲方要求完成搬迁之日，本合同终止。由甲方以自己名义与相关部门签订补偿协议并收取全部补偿款项，补偿款按如下分配:

1．乙方无条件配合甲方要求完成搬迁的，搬迁费、停产停业损失补偿归乙方所有；如有交房奖励金（搬迁奖励金），由甲乙方各占 50%。

2．对租赁土地而建的物业（包括建、构筑物及地上附着物）认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑而给予的补偿费，被征收房屋是甲方建造的，房屋价值的补偿费归甲方所有，被征收房屋是乙方出资建造的，其房屋价值的补偿费按已使用年限与未使用年限的比在甲乙双方之间分配。

如有室内（外）装饰装修补偿的，按已使用年限与未使用年限的比在甲乙双方之间分配，甲方占已使用年限部分，乙方占未使用年限部分。

3. 土地的征地补偿及其他补偿款全部归甲方。

甲方在收到全部补偿款后，再将以上乙方应得部分补偿款支付给乙方，乙方对此予以同意并认可。除前述乙方应得部分，甲方对乙方不作任何补偿或支付任何其他款项，乙方应当积极配合及时办理搬迁、交接等相关手续。如因乙方原因导致甲乙双方任何一方的损失，由乙方最终承担。

第九条　特别约定

1. 依据本合同或与本合同有关而发出的所有通知或其他需通信的事项，应以书面形式进行。上述通知或需通信的事项可以专人送达，或以挂号信或快递方式发送，甲、乙双方通讯地址如下:

甲　　方: 广州市石井水产畜牧有限公司

联系电话: 020-86409840

地　　址: 广州市白云区石井街石安路 267 号二楼之一

乙　　方: _____

联系电话: _____

地　　址: _____

2. 甲、乙双方联系方式、送达地址发生变化时，均应当在联系方式、送达地址发生变化之日起 2 个工作日内书面通知对方。甲、乙双方在向对方列示的通讯地址送达有关文书时，如果发生收件人拒绝签收或其他无法送达情况的，则从发件人寄出文书之日起视为已经送达对方。

3. 租赁面积以本合同记载的租赁面积为准，租金及管理费价格不因此后租赁面积经测量发现误差而作调整。

4. 如甲方依法或者根据本合同约定解除本合同的，甲方有权单方面关

闭乙方的租赁区域，不准乙方进入，乙方不得以此提出任何补偿及赔偿。

5. 如出现强制收回的情况时，乙方愿意接受甲方单方委托广州市白云公证处办理有关强制收回出租标的物的手续，或由法院先予执行收回出租标的物。

6. 甲方因乙方违约行为向乙方主张权利所支出的费用，例如公证费、诉讼费、仲裁费用和律师费等均由乙方承担。

7. 乙方的代理人、工作人员或访客的违约或疏忽行为，应视为乙方的违约或疏忽行为。

8. 其他约定：<u>无</u>。

以上特别约定是甲、乙双方的真实意思表示，甲方已特别提请乙方注意本条款以及本合同其他条款中可能限制乙方权利或免除甲方责任的条款，乙方明确表示接受本合同的所有条款。

第十条　其它

1. 争议的解决

本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

在本合同履行过程中，如发生争议，甲、乙双方应友好协商解决；如不能协商解决的，任何一方有权向标的物所在地人民法院提起诉讼。

2. 合同效力

乙方应提供本人身份证复印件或者营业执照、组织机构代码证复印件作为本合同附件。

本合同之附件:《物业租赁安全生产管理协议》(附件 1)、《物业及设备移交确认书》(附件 2-1、附件 2-2）均为本合同不可分割之部分。本合同及其附件具有同等效力。

3. 合同有效期

本合同自甲、乙双方签字盖章之日起成立，自乙方按合同约定交纳履约保证金后生效，有效期至甲、乙双方完全履行本合同所规定的义务为止。本合同壹式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有相同法律效力。

（以下为签署部分，无正文）

甲方:（盖章）广州市石井水产畜牧有限公司

法定代表人或授权代表:

分管领导:　　经办人:

法务:　　财务:

乙方:（盖章）_____

签约代表: _____

联系电话: _____

签订时间: _____年___月___日

签订地点: 广州市白云区

附件 1

物业租赁安全生产管理协议

甲方（出租人）: 广州市石井水产畜牧有限公司

地　　址: 广州市白云区石井街石安路 267 号二楼之一

联系电话: 020-86409840

乙方（承租人）: _____

地　　址: _____

联系电话: _____

本协议依据的法律法规如下:

（一）《中华人民共和国安全生产法》;

（二）《中华人民共和国消防法》;

（三）《广东省安全生产条例》;

（四）《广州市安全生产条例》;

（五）其它相关法律法规、国家标准或行业标准，以及地方政府有关规定。

根据上述法律法规，以双方租赁合同为基础，为进一步加强安全生产管理，明确甲乙双方安全管理责任，保证人民群众的生命和财产安全，经甲乙双方协商后，一致同意签订本协议。

第一条　协议适用范围

本协议适用范围与甲乙双方于_____年___月___日签订的《租赁

合同》约定的租赁范围一致。

甲方将广州市白云区石井石安路267号二楼的物业出租给乙方使用。

乙方从事的主要生产经营内容:_____

第二条　协议期限

本协议自_____年___月___日起至_____年____月___日止（与双方签订的《租赁合同》期限一致）。

第三条　乙方安全生产责任人

乙方安全生产第一责任人为_____，手机_____；安全生产直接责任人为_____，手机_____。乙方上述安全生产责任人如有调整，应于5个工作日内以书面形式告知甲方。

第四条　甲方的权利

（一）有权进入乙方生产经营场所检查安全生产工作，调阅安全生产相关资料，向乙方内设部门和人员了解相关情况。甲方人员进入现场必须遵守乙方现场安全管理规定，配合乙方安全管理人员的工作。

（二）乙方如存在安全隐患、违章作业、冒险作业等安全生产违法行为，甲方有权要求乙方当场纠正或者限期整改；　在乙方排除安全隐患或者纠正违法行为过程中，甲方认为无法保证安全的，有权要求乙方从危险区域内撤出作业人员，或者责成乙方暂时停产、停业、停止使用。

（三）按照本条第（二）款，乙方在无正当的理由情况下不能按甲方要求完成整改，或存在严重安全隐患、违章作业、冒险作业等安全生产违法行为，拒不整改的，为防止发生安全事故，或者已经发生事故为避免产生进一步危害，甲方有权采取以下措施，因此所引起的一切后果均由乙方承担。

1.向当地公安、消防、安监、市监、环保、街道办等政府主管部门举报;

2.对乙方承租物业采取停水、停电等措施以强制停止乙方危险使用物业的活动;

3.单方终止物业租赁合同。

（四）在安全检查中发现的问题及整改意见，或当地公安、消防、安监、市监、环保、街道办等政府主管部门有关安全生产的要求，及时以书面形式通知乙方，督促乙方实施整改。

第五条　乙方的权利

有权依法自主进行安全生产管理工作。

第六条　甲方的责任与义务

甲方对出租物业负以下安全管理职责:

（一）出租场所或特种设备前，应充分告知承租方使用内容的现有安全生产条件;

（二）自有或代管的同一出租物业内有多个承租人的，按照《中华人民共和国安全生产法》有关规定，对乙方及相关方的安全生产、消防安全、特种设备安全管理等进行监督检查,对同一厂区、场所范围内多家承租单位的安全管理工作统一协调;

（三）对安监、消防、质监等相关部门检查发现的事故隐患或不安全因素，按照安全管理职责落实整改或督促乙方进行整改。

（四）发现乙方存在安全生产、消防安全、特种设备安全等存在隐患时，及时督促乙方整改，并及时向所在地的安监、消防、质监等相关部门报告。

第七条　乙方的责任与义务

（一）乙方对承租物业承担以下安全管理职责:

1.乙方应根据物业租赁合同相关约定,在承租物业前应充分知悉使用内容的现有安全生产条件;

2.严格遵守安全工作的法律，法规和规定，具备相应的安全生产资质和条件，并服从甲方对其安全工作的统一协调、检查和督促，不得以任何理由拒绝、阻挠，并按有关要求认真完成整改工作；应无条件落实甲方承接自政府有关部门的安全生产工作要求，自行完成或配合甲方完成有关安全生产专项工作;

3.督促、检查安全生产工作，对承租区域或生产经营(生活)范围内的安全生产工作全面负责，承担责任，对事故隐患或不安全因素应立即整改，及时消除安全生产事故隐患;

4.做好安全管理工作，根据生产经营的实际情况，建立安全生产工作责任制为核心的安全管理规章制度，按照有关规定配备安全管理人员，并制定安全应急救援，疏散预案;

5.在用的特种设备必须经检验，检测，验收合格，从事特种作业人员必须具备相应的资格，对设备和作业人员按规定进行年检和复审;

6.承租(场所)的装修(改造)和设备安装，须符合有关技术标准和安全生产，消防安全规定，不得破坏，改变建筑结构。凡涉及国家规定需要审查验收的设备和建筑施工，按国家有关规定办理;

7.发生安全生产、消防安全、特种设备安全等事故时，及时甲方和所在地的安监、消防、质监等相关部门报告；对经评价确认的重大危险源或重大安全隐患，应按有关规定报告市、区安全监管部门，并告知甲方;

8.加强对从业人员的安全生产教育、培训和宣传,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的能力，督促员工自觉遵守安全制度和安全操作规程；从业人员应当持证上岗工作;

9.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、可能产生的职业病危害及其后果，提供必备的、合格的个人劳动防护用品;

10.根据要求自行配置、维护和保养所承租区域内的消防设施（消火栓、

灭火器、自动报警装置、自动灭火装置等消防设施），确保消防安全通道畅通；

11.应按照国家法律法规及地方政府有关规定，及时、如实向甲方和政府相关职能部门提供有关安全生产数据、资料，报告安全事故情况；

12.对承租物业进行转租的，应与次承租人签订安全生产管理协议，落实各自的安全生产责任，并保证本协议乙方的义务与责任同样适用于次承租人；有关安全生产管理协议，应在签订后 5 个工作日内送交甲方备案；

13.应积极配合甲方组织的应急演练，积极参加甲方组织的应急救援行动；

14.法律法规规定的其他义务。

（二）乙方的生产经营活动应当符合以下安全管理要求:

1.应在国家安全生产和相关法律法规和条例规章规范的范围内从事生产经营活动，并具备国家有关法律法规、国家标准或者行业标准以及地方政府规定的安全生产条件和相应资质；

2.应自觉遵守甲方制定的各项安全管理制度和规定；

3.要加强从业人员的安全教育和劳动纪律，治安教育，不得随意进入他人生产经营区域，严禁非生产人员进入生产经营区域。

4.一旦使用甲方所提供的房屋、场所、特种设备，就确认具备了基本安全生产条件；

5.国家规定的特种设备和特种作业人员，须做到凭有效证件使用和持有效证件上岗；

6.生产场地或仓库应配备符合规定要求的灭火器材，严禁在禁烟区域内吸烟，严禁违章动用明火；应做好安全用电工作；保持用电设施的完好，严禁乱接乱拉电线；在所租赁场所入户总配电箱设置必要的过载保护、漏电保护等防护设施；用电负荷不得超出现有供配电线路的承载能力，如有

工艺、设备变更造成用电负荷增大，乙方应在变更实施30日前告知甲方;

7.因生产需要使用动火，须到防火监督部门登记备案，经认定许可后方可使用，严禁在宿舍，仓库，办公场所区域内使用;

8.严禁生产、储存有毒、有害、易燃、易爆物品；如生产确需使用的须经安监、消防、环保、公安等部门批准，方可使用，并制定严格的管理制度实行定点存放，专人负责;

9.生产经营场所和员工宿舍应当设有符合紧急疏散要求，标志明显，保持出入口的畅通；严禁封闭、堵塞、占用疏散通道和安全出入口；严禁在生产、经营的建筑物内设置员工宿舍;

10.开展经营活动按照有关规定应取得消防、环保验收或备案等手续的，必须在（试）营业、使用前取得相应批文;

11.对承租物业进行改造（改建或扩建）、装修、修缮的,按有关规定须取得规划、建设、施工、消防等批文的，应在施工前取得相应批文；应确保工程符合国家建筑安全法律法规和行业标准，不得损害建筑主体结构安全，建筑构件、建筑材料和室内装修、装饰材料的防火性能必须符合国家和行业标准；按照有关规定应取得消防验收或备案手续的，必须在（试）营业、使用前取得相应批文;

12.在承租物业内进行临时搭建工程的，须经甲方书面同意，并保证不得占用物业防火间距、消防通道,不得设置影响消防扑救或遮挡排烟窗(口)的架空管线、广告牌等障碍物;

13.临时占用、挖掘承租物业内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状，并对施工过程、现场防护、材料堆放等安全生产工作承担全部管理责任；因维修物业或者公共利益，甲方需临时占用、挖掘乙方承租区域道路、场地的，乙方应无条件配合;

14.生产作业涉及特种设备的，应取得相应的合格证书后，方可投入生

产经营，并按特种设备使用有关规定，进行日常检测、维修、保养;

15.进行高空、有限空间、动火等高风险作业，以及其他可能危及甲方及第三方财产和人身安全的危险作业时，应采取有效的安全措施，办理作业票据，对相关人员进行风险告知，加强作业现场监护与警戒，确保过程安全。

16.法律法规规定的其他安全管理要求。

（三）乙方在承租物业期间，不得有下列违反安全生产要求的情况:

1.将经营作业场所、仓库与员工宿舍安排在同一租赁物业内，且安全距离不足，存在“二合一”或“三合一”现象;

2.在物业内放置超过设计荷载的物品或者进行其他影响物业结构安全的活动;

3.不按规定设置应急照明装置和安全出口标志，封闭、堵塞物业安全出口;

4.不按规定健全完善物业消防设施设备以及维护其正常使用，未配备足够的消防器材;

5.不按规定健全完善物业电器设施设备以及维护其正常使用，超负荷使用大功率电器、使用直排式热水器;

6.违法违规在物业内生产、储存、使用、经营危险化学品;

7.违法违规进行废水、废气、废渣等废弃物的处理和排放;

8.安装、使用无生产合格证或者未经有关部门检验检测的特种设备;安排未经安全生产教育、培训并取得相应资格证书的从业人员进行特种作业;

9.违反安全生产法律法规的其它行为。

（四）乙方对承租场所的事故事件承担以下责任:

1. 乙方对所承租场所内的安全生产工作承担主体责任，应加强属地管理，对所承租场所内的生产安全事故负有责任的，应依法承担赔偿责任;

2.因乙方原因造成甲方或第三方人员人身伤害或财产损失的，乙方应承担全部责任;

3.乙方应规范自身员工的管理，加强公共安全教育，如有乙方员工在甲方物业内破坏公物、妨碍公共安全、交通肇事，乙方应承担连带责任;

4.如因乙方原因，造成甲方或第三方停产、停业，电器、设备和装修损毁等情况，乙方应赔偿全部损失，甲方有权扣罚乙方的租赁保证金。

第八条　争议的解决

本协议履行过程中所发生的争议，甲乙双方应协商解决；协商不成的，可依法向甲方所在地人民法院提起诉讼。

（以下无正文，为协议签署部分）

甲方：（盖章）广州市石井水产畜牧有限公司

法定代表人或授权代表:　　分管领导:

法务:　　经办人:

乙方：（盖章）

签约代表:

联系电话:

签订时间:　　年　　月　　日

签订地点：广州市白云区

附件 2-1 物业及设备移交确认书

出租方：广州市石井水产畜牧有限公司

承租方：_____

承租方与广州市石井水产畜牧有限公司（出租方）于年_____月_____日就广州市白云区石井街石安路 267 号二楼的物业签订《租赁合同》。出租方于本确认书签订之日按合同约定将上述物业交给承租方使用。

交接时水表读数：_____

交接时电表读数：_____

交接时气表读数：_____

交接时水、电、气费是否已缴清：是（　　），否（　　）。

钥匙交接情况：_____

物业现状：_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

承租方确认完全清楚上述现状，对上述情况没有任何异议。

出租方授权经办人：　　承租方授权经办人：

日　　期：　　日　　期：

附件 2-2 物业及设备移交确认书

出租方：广州市石井水产畜牧有限公司

承租方：_____

承租方与广州市石井水产畜牧有限公司（接收方）于年____月_____日就广州市白云区石井街石安路267号二楼物业签订《租赁合同》。承租方于___年___月___日与出租方签订终止租赁合同的协议（或承租方与出租方签订的租赁合同于___年_月日到期终止,或出租方、承租方依约解除租赁合同），承租方将上述物业按现状交回给出租方。

交接时水表读数：_____

交接时电表读数：_____

交接时气表读数：_____

交接时水、电、气费是否已缴清：是（　　），否（　　）。

钥匙交接情况：_____

物业现状：_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

出租方授权经办人：　　承租方授权经办人：

日　　期：　　日　　期：