

出租方与承租方安全生产责任 法治宣传材料

一、房东“租前不把关”“一租了之”，或将面临行政处罚。

目前很多企业的生产经营场所都是承租个人或者单位的厂房、仓库，很多“房东”一租了事，对承租单位的生产经营活动未履行相应的“监管”责任，一旦承租单位在生产经营活动中存在安全生产违法行为，导致房东负有连带责任。

在一般人的思维里面中认为，房屋都已经出租出去了，其相关的安全责任理应由承租方承担呢，为什么房东还要承担。

根据《安全生产法（2021修正）》第49条第2款的规定，场所出租时，房东有如下2项安全生产义务：

（1）应当与承租方签署专门的《安全生产管理协议》，或者在《租赁合同》中约定各自的安全生产管理职责；同时，（2）房东应对承租方的安全生产工作统一协调、管理，定期进行安全检查，发现安全问题的，应当及时督促整改。

案例简介：甲房东（出租方）将工业厂房租给与乙企业（承租方）用于服装等来料加工（实际上，该厂房并不具备安全生产条件）并签订租赁合同。在签订合同时，甲房东只重视利益，未尽到审查义务。后该工业厂房内发生火灾，造成厂房货物被烧毁，所幸事故无人员伤亡，行政执法部门对甲房东罚款人民币60000元，对乙企业罚款10000元。

安全提醒：房东作为安全生产责任主体，要严格遵守相关法律法规，确保租借双方资质齐全，明确了解承租方储存货物种类和用途等，严禁随意出租生产经营场所给不具备安全生产条件或者相应资质的单位或者个人。要签订专门的安全生产管理协议或在租赁协议中明确各自安全生产管理职责，加强对承租方的隐患排查治理，努力消除各类安全隐患，防范各类生产安全事故发生。切勿忽视危险，因小失大！

法条速递：《中华人民共和国安全生产法》

第四十九条 生产经营单位不得将生产经营项目、场所、设备发包或者出租给不具备安全生产条件或者相应资质的单位或者个人。

生产经营项目、场所发包或者出租给其他单位的，生产经营单位应当与承包单位、承租单位签订专门的安全生产管理协议，或者在承包合同、租赁合同中约定各自的安全生产管理职责；生产经营单位对承包单位、承租单位的安全生产工作统一协调、管理，定期进行安全检查，发现安全问题的，应当及时督促整改。





第一百零三条 生产经营单位将生产经营项目、场所、设备发包或者出租给不具备安全生产条件或者相应资质的单位或者个人的，责令限期改正，没收违法所得；违法所得十万元以上的，并处违法所得二倍以上五倍以下的罚款；没有违法所得或者违法所得不足十万元的，单处或者并处十万元以上二十万元以下的罚款；对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处一万元以上二万元以下的罚款；导致发生生产安全事故给他人造成损害的，与承包方、承租方承担连带赔偿责任。

生产经营单位未与承包单位、承租单位签订专门的安全生产管理协议或者未在承包合同、租赁合同中明确各自的安全生产管理职责，或者未对承包单位、承租单位的安全生产统一协调、管理的，责令限期改正，处五万元以下的罚款，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处一万元以下的罚款；逾期未改正的，责令停产停业整顿。

二、租客擅自改变房屋使用性质，违约也违法！

未经相关行政部门许可，擅自改变住宅使用性质，有着较为严重的社会危害，特别是利用住宅小区一楼仓库、车库等场所进行服装加工，属于改变房屋用途，存在较大的消防安全隐患。

案例简介：甲房东（出租方）将门面房出租给乙（承租方），告知其只能用于仓储，并签订房屋租赁合同，乙对门面房进行装修，并招聘部分工人用于服装等来料加工。甲发现乙违约后要求解除合同，同时其他住户反映乙租赁的门面房存在安全隐患，行政执法部门依法查处，后对乙处以20000元罚款。

安全提醒：房屋的使用性质系行政审批许可事项，未经审批不得随意变更。承租期间，承租人应按约定履行义务，切勿擅自变更房屋用途。

法条速递：

《民法典》第二百七十九条 业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主一致同意。

《商品房屋租赁管理办法》第六条 有下列情形之一的房屋不得出租：（一）属于违法建筑的；（二）不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；（三）违反规定改变房屋使用性质的；（四）法律、法规规定禁止出租的其他情形。

第二十一条 违反本办法第六条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，对没有违法所得的，可处以五千元以下罚款；对有违法所得的，可以处以违法所得一倍以上三倍以下，但不超过三万元的罚款。

《中华人民共和国消防法》第六十一条 生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所与居住场所设置在同一建筑物内，或者未与居住场所保持安全距离的，责令停产停业，并处五千元以上五万元以下罚款。生产、储存、经营其他物品的场所与居住场所设置在同一建筑物内，不符合消防技术标准的，依照前款规定处罚。