

海口市房屋租赁管理办法

(1997年 10月 14日海口市第十一届人民代表大会
会
第二十八次会议通过 1998年 12月 10日海南省
第一届人民代表大会第一次会议批准 1999年
12月 14日海南省第二届人民代表大会常务委员
会
第二十七次会议批准修正)

第一章 总 则

第一条 为了加强房屋租赁管理 ,维护房屋租赁市场秩序 ,保障房屋租赁当事人的合法权益 ,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和国家有关规定 ,结合本市实际 ,制定本办法。

第二条 摇本市行政区域内的公民、法人和其他组织从事房屋租赁活动均适用本办法。

国家机关、企业、事业单位职工租住本单位住房不适用本办法。

第三条 摇本办法所称的房屋租赁 ,是指房屋所有权人或者授权经营管理人作为出租人将房屋租赁给承租人使用 ,由承租人向出租人支付租金 ,并在租赁关系终止时 ,将房屋返还给出租人的行为。

房屋所有人或者授权经营管理人将房屋提供给他人从事经营
员

活动或者以合作方式与他人从事经营活动,取得收益又不承担经营风险的,视同租赁。

第四条 摇公民、法人或者其他组织对享有所有权或者经营管理权的房屋,可以依法出租。

公民、法人或者其他组织可以在本市行政区域内依法租用房屋。

第五条 摇房屋租赁当事人(以下简称当事人)的租赁活动应当遵循自愿、平等、互利的原则。

第六条 摇房屋租赁实行登记备案制度。

第七条 摇海口市人民政府房产行政主管部门主管本市房屋租赁工作。市房产行政主管部门可以委托依法设立的管理房屋租赁事务的机构具体执行本办法。

市规划、城建、土地、工商、物价、税务、公安等部门在各自职责范围内协同实施本办法。

第二章 摇 租 赁 管 理

第八条 摇房屋租赁应当自签订租赁合同之日起 獾日内到市房屋租赁管理机构办理租赁登记手续。

第九条 摇出租人申请房屋租赁登记,应当提交下列文件:

- (一)房屋租赁合同;
- (二)房屋所有权证或者其产权来源的有效证件;
- (三)当事人的身份证或者合法有效证件;
- (四)法律、法规规定的其他文件。

出租共有房屋,还必须提交其他共有人同意出租的证明。

出租委托代管的房屋,还必须提交房屋所有权人授权出租的有效证明。

境外当事人的委托书和有关文件,还应当依法公证或者认证。

第十条 摇市房屋租赁管理机构自接到出租人提交的房屋租赁

登记文件之日起 5 日内,对符合条件的,予以登记,并发给《房屋租赁合同》;对不符合条件的,不予登记,但应当给予书面答复。

第十一条 摇《房屋租赁合同》是房屋租赁的合法有效凭证,未经登记取得《房屋租赁合同》的,不得出租房屋。

第十二条 摇严禁伪造、涂改、转借、转让《房屋租赁合同》。

当事人遗失《房屋租赁合同》的,应当向市房屋租赁管理机构申请补发。

第十三条 摇有下列情形之一的房屋,不得出租:

(一)未依法取得房屋所有权证或者没有证明其产权来源有效证件的;

(二)司法机关或者行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的;

(三)共有房屋未经其他共有人书面同意的;

(四)权属有争议的;

(五)属于违法、违章建筑的;

(六)不符合居住使用安全标准的;

(七)法律、法规规定不得出租的其他情形。

第十四条 摇房屋所有权人以盈利为目的,将划拨方式取得使用权的国有土地上的房屋出租的,应当将租金中所含的土地收益按有关规定上缴国家。

第三章 摇 租 赁 合 同

第十五条 摇租赁合同应当具备以下条款:

(一)当事人姓名或者名称及住所;

(二)房屋的坐落、四至、面积、结构、装修及设施状况;

(三)租赁用途;

(四)租赁期限;

(五)租金数额及交付方式;

- (六)房屋维修责任；
- (七)转租的约定；
- (八)变更和解除合同的条件；
- (九)违约责任；
- (十)当事人约定的其他条款。

第十六条 租赁合同经市房屋租赁管理机构登记后,当事人应当履行,任何一方不得擅自变更或者解除。

第十七条 出租人可以按租赁合同约定向承租人收取不超过两个月租金金额的租赁保证金。保证金的返还方式由当事人在合同中约定。

第十八条 有下列情形之一的,当事人可以变更或者解除租赁合同:

- (一)符合法律、法规规定或者合同约定可以变更或者解除租赁合同的；
- (二)因不可抗力致使合同不能继续履行的；
- (三)当事人协商一致的。

因变更或者解除租赁合同致使一方当事人遭受损失的,除依法可以免除责任的以外,应当由责任方负责赔偿。

第十九条 出租人在租赁期限内转让已出租房屋的,应当提前两个月书面通知承租人,在同等条件下,承租人有优先购买权。房屋转让给他人的,受让人应当继续履行原租赁合同。

第二十条 出租人在租赁期限内将已出租的房屋抵押给第三人的,应当书面告知承租人,并将租赁情况告知抵押权人。

第二十一条 承租人以一人名义承租房屋,在租赁期限内,承租人死亡的,该户共同居住人要求按原租赁合同履行的,出租人应当继续履行原租赁合同。

第二十二条 房屋租赁期届满后,《房屋租赁证》自动失效。双方续租的,应当重新签订租赁合同,并办理登记手续。

第二十三条 房屋租赁合同发生纠纷时,当事人可以通过协商

商或者调解解决,也可以经双方自愿,达成仲裁协议,向仲裁委员会申请仲裁或者依法向人民法院起诉。

第四章 转租

第二十四条 房屋转租,是指房屋承租人将承租的房屋再出租的行为。

承租人将承租的全部或者部分房屋提供给他人从事经营活动,或者以合作方式与他人从事经营活动,取得收益又不承担经营风险的,视同转租。

第二十五条 承租人在租赁期限内,经合同约定或者出租人同意,可以将房屋的部分或者全部转租给第三人。

第二十六条 转租人受转租人应当签订转租合同,并按本办法规定办理登记手续。

第二十七条 转租合同生效后,转租人享有并承担转租合同约定的出租人的权利和义务,同时履行原租赁合同规定的承租人的义务,但原租赁合同出租人租双方另有约定的除外。

第二十八条 转租合同的终止日期不得超过原租赁合同约定的终止日期。出租人与转租人另有约定的除外。

第五章 当事人权利和义务

第二十九条 出租人应当按照租赁合同约定的时间和标准向承租人提供房屋。违约的,应当向承租人支付违约金,给承租人造成损失的,应当承担赔偿责任。

出租人在租赁期限内确需提前收回房屋的,应当征得承租人同意。给承租人造成损失的,应当予以赔偿。

第三十条 承租人应当按租赁合同约定的时间交付房租,无正当理由逾期未交付房租的,应当支付违约金。

承租人未经合同约定或者出租人同意擅自转租房屋的,应当支付违约金,因此造成损失的,应当承担责任。

第三十一条 承租人或者受承租人损害出租人利益的,应当承担赔偿责任。

第三十二条 出租房屋自然损坏或者合同约定由出租人维修的,由出租人负责修复,出租人不及时修复的,致使房屋发生破坏性事故,造成承租人财产损失或者人身伤害的,应当承担赔偿责任。

因承租人的过错造成房屋损坏的,由承租人负责修复或者赔偿。

租用房屋从事生产、经营活动的,维修责任由当事人在租赁合同中约定。

第三十三条 租赁期限届满后没有签订续租合同的,出租人有权收回房屋,承租人逾期不迁出造成出租人损失的,应当承担赔偿责任。

第三十四条 承租人应当按租赁合同的约定,合理使用房屋,不得擅自改变房屋的用途。

当事人房屋在租赁期限内,需改变房屋的用途、结构或者进行装修的,须征得对方的同意;按照规定需要报经有关部门批准的,应当报请批准;需要进行房屋安全鉴定的,应当按规定申请房屋安全鉴定。

第三十五条 承租人有下列行为之一的,出租人有权解除合同,收回房屋造成损失的,由承租人负责赔偿:

- (一) 将承租的房屋擅自转租的;
- (二) 交承租的房屋擅自转让、转借他人或者擅自调换;
- (三) 将承租的房屋擅自拆改结构或者改变约定用途的;
- (四) 拖欠租金累计达 远个月的;
- (五) 利用承租房屋进行违法犯罪活动的;
- (六) 法律、法规规定的其他情形。

第三十六条 摇房屋及其设施在租赁期限内出现损坏影响正常使用,维修责任人不及时维修的,对方当事人可以报请市房屋租赁管理机构进行核查,经同意后可以自行维修,费用由维修责任人支付。

第三十七条 摇承租人在租赁期限内未解除关系即自行迁出,致使第三人占用房屋的,承租人应当支付违约金,造成房屋损坏的,承租人与第三人应当负连带赔偿责任。

第三十八条 摇有下列情形之一的,承租人可以提前解除租赁合同,出租人应当支付违约金,并赔偿承租人因此造成的损失:

- (一)出租人未按租赁合同约定向承租人提供房屋的;
- (二)出租人不按合同约定维修房屋的;
- (三)出租人乱摊收租金之外的其他费用的;
- (四)法律、法规规定的其他情形。

第六章 摇罚 摇摇则

第三十九条 摇违反本办法第八条、第二十二条、第二十六条规定,未办理登记手续出租或者转租房屋的,由市房产行政主管部门责令补办登记手续,并处以月租金额 员倍以上 圆倍以下的罚款。

第四十条 摇违反本办法第十二条规定,伪造、涂改、转让《房屋租赁证》的,由市房产行政主管部门收缴《房屋租赁证》,并处以 ~~员元以上~~ 缘圆元以上 ~~缘元以上~~ 圆元以下的罚款。

第四十一条 摇违反本办法第十三条规定,经市房屋租赁管理机构确认不得出租而擅自出租房屋的,由市房产行政主管部门责令停止出租,没收违法所得,并处以月租金额 员倍以上 圆倍以下的罚款。摇摇

第四十二条 摇当事人对行政处罚决定不服的,可以自接到处罚决定书之日起 远日内,向作出处罚决定机关的上一级机关申请
苑

复议或者直接向人民法院起诉。逾期不申请复议,也不向人民法院起诉,又不履行处罚决定的,由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第四十三条 摇房屋租赁管理的工作人员滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿,构成犯罪的,依法追究刑事责任;尚不构成犯罪的,给予行政处分。

第七章 摇附摇摇则

第四十四条 摇本办法施行前已签订房屋租赁合同,未领取《房屋租赁证》或者未办理登记手续的,当事人应当于本办法施行之日起 猿个月内按本办法规定申领《房屋租赁证》,补办登记手续。逾期不办理的,按本办法规定处理。

第四十五条 摇本办法具体应用中的问题由海口市人民政府负责解释。

第四十六条 摇本办法自公布之日施行。员圆年 远月 圆日海口市人民政府发布的《关于海口市房屋租赁管理的暂行规定》同时废止。