摇图书在版编目 (悦阅) 数据

摇中华人民共和国法典 辕法律出版社法规出版中心编援
摇 原北京 :法律出版社

摇陨泽晕原缘藻远原园园园园园园园园园园

摇Ⅰ援中…摇Ⅱ援全摇Ⅲ援法典 原中国摇Ⅳ援D…

摇中国版本图书馆 悦阅数据核字 园园园园 第 园园园园号

摇 ©法律出版社·中国

法律出版社 辕北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼 邮政编码
电子邮件 辕
网址 辕
法规出版中心 辕北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼 邮政编码
电子邮件 辕
读者热线 辕

书号 :ISBN 978-7-5197-6000-0 定价:15.00元

需要全本请访问 www.ertongbook

郑州市城市房屋租赁管理条例

（□□□□年□月□日郑州市第十一届人民代表大会常务委员会第三十次会议通过□□□□年□月□日河南省第九届
人民代表大会常务委员会第三十一次会议批准）

第一章总则

第一条为了加强城市房屋租赁管理，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》等有关法律、法规规定，结合本市实际情况，制定本条例。

第二条本条例所称房屋租赁，是指公民、法人或其他组织作为出租人将其拥有所有权的房屋，出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

第三条下列行为视为房屋租赁：

（一）将房屋内的场地或设施、设备有偿提供给他人就地使用的；

（二）以联营、入股等名义提供房屋供他人使用，只获固定收益，不负盈亏责任的；

（三）以他人出资解决本单位职工工资、福利等形式将房屋提供给他人使用的；

（四）以其他形式将房屋有偿提供给他人使用的。

员

第四条摇在本市市区（不含上街区）范围内的房屋租赁，适用本条例。摇摇

实行政府定价的公有住宅、廉租住宅的房屋租赁，不适用本条例。

第五条摇房屋租赁遵循自愿、有偿、公平和诚实信用原则。

第六条摇市人民政府房地产管理部门主管本市城市房屋租赁管理工作。

市工商、税务、公安、价格、财政、土地等有关部门，应在各自职责范围内做好城市房屋租赁管理工作。

第二章摇登 记 管 理

第七条摇房屋租赁实行登记备案制度。

房屋租赁关系的设立、变更、终止，当事人应自租赁合同签订、变更、终止之日起十五日内持下列材料或证件到市房地产管理部门申请登记备案：

（一）出租人和承租人的身份或资格证明；

（二）房屋所有权证或其他合法证件；

（三）租赁合同；

（四）出租共有房屋，需提交其他共有人同意出租的书面证明；

（五）出租委托代管房屋，需提交委托人授权出租的书面证明 委托人在境外的，授权出租的证明必须依法公证；

（六）法律、法规、规章规定的其他材料或证件。

军队房屋租赁，按照军队房地产租赁管理的有关规定办理。

第八条摇有下列情形之一的房屋，不得出租：

（一）无房屋所有权或房屋所有权人未授予经营管理权的；

（二）权属有争议的；

（三）共有房屋未取得其他共有人书面同意的；

(四)危险房屋或有其他重大安全隐患的；

(五)司法机关或行政执法机关依法裁定、决定查封的；

(六)在依法发布房屋拆迁公告范围内的；

(七)违章建筑或超过期限的临时建筑；

(八)法律、法规、规章禁止出租的其他房屋。

第九条摇房地产管理部门应当自接到登记申请之日起十个工作日内，进行审查和现场核验，符合本条例规定的，予以登记并发给房屋租赁证；不符合本条例规定的，不予登记，但应给予当事人书面答复。

第十条摇房屋租赁证是房屋租赁管理的有效凭证。

租用房屋从事生产、经营活动的，房屋租赁证作为经营场所使用权的合法凭证。租用房屋用于居住的，房屋租赁证应作为公安部门办理暂住户口登记的凭证之一。

第十一条摇遗失房屋租赁证的，应当向原登记机关申请补发。

严禁伪造、涂改、转借、转让房屋租赁证。

第十二条摇房屋租赁登记备案时，当事人应当如实申报租金，不得弄虚作假。

第十三条摇有下列情形之一的，房地产管理部门应当注销备案登记，收回房屋租赁证：

(一)申报不实的；

(二)房屋灭失的；

(三)房屋出现重大安全隐患，不适合继续出租的；

房地产管理部门审查不当，登记错误的，应当及时纠正。

第十四条摇以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。土地收益征收的具体办法，按市人民政府规定执行。

第十五条摇出租人出租房屋应当依法纳税。税款由税务部门征收，也可由税务部门委托房地产管理部门代收。

第十六条摇房地产管理部门应当定期或不定期地对房屋出租情况进行监督检查。

房地产管理人员在对房屋出租情况进行监督检查时,应出示执法证件,房屋出租人、承租人应予配合,并如实提供有关资料,不得隐瞒或弄虚作假。

第三章摇租 赁 合 同

第十七条摇房屋租赁,出租人与承租人应当签订书面租赁合同,可以使用统一的示范文本。

房地产管理部门应当无偿向出租人、承租人提供统一的房屋租赁合同示范文本。

第十八条摇房屋租赁合同应当具备下列条款:

(一)当事人的姓名或名称及住所;

(二)房屋的坐落、面积、装修及设施状况;

(三)租赁用途;

(四)租赁期限;

(五)租金及其支付方式;

(六)房屋修缮责任;

(七)转租的约定;

(八)变更和解除合同的条件;

(九)违约责任及解决争议的方式;

(十)当事人约定的其他条款。

第十九条摇租赁公有房屋作为经营活动场所,出租人与承租人在合同中约定的租金明显低于正常市场租价的,以价格主管部门认证的租金作为缴纳房屋租赁税费的依据。房屋租金认证不得向租赁当事人收取费用。

第二十条摇房屋租赁期满,租赁合同终止。承租人需要继续租用的,应当在租赁期满之前提出,与出租人重新协商签订租赁合

源需要全本请访问 www.ertongbook

同。租赁期满,承租人在同等条件下有优先承租权。

第二十一条摇租赁期间,房屋所有权人转让房屋所有权的,应提前三个月书面通知承租人,在同等条件下,承租人有优先购买权。所有权转让给非承租人的,所有权转移后,受让人应按原租赁合同的约定,继续承担义务并享有权利。

出租人在租赁期限内死亡的,其房屋所有权继承人应继续履行租赁合同。承租人在租赁期限内死亡的,与其生前共同居住的人可以按照原租赁合同租赁该房屋。

出租人在租赁期限内,如遇机构变化、兼并等情况,房屋新所有权人应继续履行租赁合同 ;当事人破产的,按有关法律、法规规定执行。

第二十二条摇房屋所有权人出租已抵押房屋或将其出租房屋作抵押时,应书面通知承租人,并将租赁情况告知抵押权人。

第四章摇当事人的权利和义务

第二十三条摇出租人应按租赁合同的约定向承租人提供房屋,收取租金。

出租人收取租金,应开具税务部门统一印制的专用票据。出租人不开具票据的,承租人可以拒付租金。

第二十四条摇出租人在租赁期限内,确需提前收回房屋的,应当事先征得承租人同意。给承租人造成损失的,应当承担赔偿责任。

第二十五条摇出租人应按租赁合同约定的责任,负责检查、维修房屋及其设施,保证房屋安全。因维修房屋不当,给承租人造成损失的,应承担赔偿责任。

出租人有权对承租人使用房屋的情况进行监督,但不得干扰或妨碍承租人正常、合理使用房屋。

出租人对于承租人使用租赁房屋影响他人正常生产、生活的,

应予以制止；发现承租人利用租赁房屋进行违法犯罪活动的，应当及时向公安等有关部门报告。

第二十六条 出租人在租赁期限内需要对出租的房屋改建、扩建或装修的，应当与承租人就房屋改建、扩建或装修后的租金及承租人损失的补偿等事项协商一致，签订书面协议后方可进行。

承租人应当爱护并按租赁合同约定合理使用所承租的房屋，不得擅自改建、扩建、装修房屋或改变房屋用途。承租人确需改建、扩建、装修房屋或改变房屋用途的，应当征得出租人书面同意。

房屋租赁当事人在租赁期限内因改建、扩建、装修房屋而确需改变房屋结构的，应按规定报有关部门批准。

第二十七条 承租人应按租赁合同约定向出租人支付租金，并有权拒付出租人向其收取租赁合同约定以外租金性质的其他费用。

第二十八条 租赁期间，承租人未经出租人同意中止使用房屋的，承租人应继续承担支付租金的义务。当事人另有约定的除外。

第二十九条 房屋租赁期满，承租人未经出租人同意或未与出租人达成续租协议而逾期不搬出的，承租人除照付租金外，应按合同约定支付违约金；合同未约定的，按原租金的百分之十五向出租人支付违约金；给出租人造成损失的，应承担赔偿责任。

第三十条 租赁期间，房屋出现紧急险情影响安全的，承租人可采取必要的应急措施，并立即书面通知出租人，出租人接到通知后应及时维修；不及时维修房屋的，承租人可自行维修，所需费用由出租人承担。

第三十一条 承租人在租赁期间经出租人同意，可将承租房屋的部分或全部转租给第三人。

转租房屋的，转租人与受转租人应当签订转租合同，并按本条例第七条规定办理登记备案手续。

第三十二条 承租人、受转租人使用租赁房屋，不得影响他人

正常生产、生活，不得从事违法犯罪活动。

第五章摇法 律 责 任

第三十三条摇违反本条例规定，有下列行为之一的，由市房地产管理部门按照下列规定处罚：

（一）出租或转租房屋未办理登记备案的，责令限期补办，逾期仍不登记备案的，对出租人处以已收租金一倍以下罚款；

（二）违反本条例第八条规定出租房屋的，出租行为无效，责令改正，没收违法所得；对违反第（一）、（二）、（四）、（五）项且情节严重的，可处以违法所得二倍以下罚款；

（三）违反本条例第十一条第二款规定的，注销房屋租赁证，没收违法所得。没有违法所得，租赁房屋用于居住的，处一百元以上五百元以下罚款；租赁房屋用于经营的，处一千元以上五千元以下罚款；

（四）违反本条例第十二条规定的，责令改正；情节严重的，可处以瞒报租金总额二倍以下罚款；

第三十四条摇违反本条例第十四条之规定，未缴纳土地收益的，责令限期改正，补缴土地收益；对拒不改正的，可处以未缴纳土地收益金额一倍以下罚款。出租人不按期缴纳土地收益的，每逾期一日，加收应缴土地收益金额千分之三的滞纳金。

第三十五条摇违反本条例第三十二条规定的，由公安、质量技术监督、工商、卫生、环保等部门依照有关规定予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十六条摇房地产管理部门及其工作人员在房屋租赁管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿的，由有关机关对责任人员给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。给当事人造成损失，符合国家赔偿条件的，应当予以赔偿。

第六章摇附摇摇则

第三十七条摇县（市）、上街区的城市房屋租赁管理，参照本条例执行。

第三十八条摇本条例自 圆猿猿缘年 员月 员日起施行。

愿