吉林省全民所有制小型工业企业租赁经营合同暂行规定

第一章　总则第二章　租赁经营合同的订立和履行第三章　租赁经营合同的变更和解除第四章　违反租赁经营合同的责任第五章　租赁合同的管理第六章　租赁经营合同纠纷的调解和仲裁第七章　附则 第一章　总则　　第一条　为加强对全民所有制小型工业企业租赁经营合同（以下简称租赁经营合同）的管理，完善租赁经营合同制度，增强企业活力，保护当事人的合法权益，维护社会经济秩序，根据国家有关法律、法规的规定，结合我省的实际情况，制定本暂行规定。　　第二条　租赁经营合同是出租方将企业资产有期限、有偿地出租，并将经营权让渡给承租方而订立的明确相互间权利、义务关系的协议。租赁经营合同关系中的出租方为国家授权企业所在地人民政府委托的有关部门，承租方为按照国家有关规定承租经营企业者。　　第三条　订立租赁经营合同必须贯彻自愿、平等、协商的原则；必须采用书面形式。　　第四条　订立租赁经营合同必须符合国家法律、法规和政策的规定，兼顾国家、企业、职工和承租方的利益。　　第五条　工商行政管理机关要对租赁经营合同的订立和履行进行指导和监督检查，调解仲裁合同纠纷，维护当事人的合法权益。第二章　租赁经营合同的订立和履行　　第六条　租赁经营合同订立前，应做好下列准备工作：　　一、由有关部门对企业进行清产核资登记造册，清理债权债务，评估资产，科学、合理地确定标底。　　二、按照国务院颁布的《全民所有制小型工业企业租赁经营暂行条例》十三条的规定确定承租方。　　第七条　租赁经营合同应具备下列主要条款：　　一、标的；　　二、租赁经营合同的生效条件和有效期限；　　三、租赁期内经营总目标及年度经营目标；　　四、租金数额、交付期限及计算办法；　　五、承租方的收益及企业各项基金的分配比例；　　六、企业租赁前债权债务及遗留亏损的处理；　　七、租赁双方的权利和义务；　　八、担保的形式和要求；　　九、合同的变更、解除及合同纠纷处理办法；　　十、违约责任；　　十一、租赁期满后资产返还和验收；　　十二、租赁双方约定的其它条款。　　第八条　租赁经营合同依法订立即具有法律约束力，租赁双方应认真履行合同，任何一方不得擅自变更或解除。　　合同正本双方各执一份，副本报工商行政管理机关和有关部门备案。第三章　租赁经营合同的变更和解除　　第九条　凡有下列情况之一者可按法定程序变更或解除租赁经营合同：　　一、当事人双方经过协商同意，并且不因此损害国家利益和影响国家计划的执行时；　　二、因不可抗力，或者由于一方当事人虽无过失，但无法防止的外因致使合同不能履行时；　　三、由于承租方经营管理不善，完不成租赁经营合同规定的年度经营目标或其它指标以及违背合同规定损害了出租方的合法利益时；　　四、出租方不兑现承租方按合同规定应得的报酬或违背合同规定，严重干扰承租方自主经营，损害了承租方的合法利益时；　　五、合同规定的其它变更或解除合同的条件出现时。　　第十条　租赁经营合同一方要求变更或者解除合同时，应及时以书面形式通知对方，双方未达成书面协议前，原合同仍然有效。　　租赁经营合同当事人一方接到另一方要求变更或者解除合同的书面通知后，应当自收到书面通知之日起，十五日内作出书面答复，逾期未答复的，即视为默认。　　第十一条　变更或解除租赁经营合同，应以书面形式进行，并按规定履行手续。　　第十二条　租赁经营合同，经过有关部门批准的，在变更或解除时，应报有关部门批准。第四章　违反租赁经营合同的责任　　第十三条　出租方有下列行为之一的，应负责反租赁经营合同的责任：　　一、违反合同规定不及时将企业及财产交给承租方经营的；　　二、严重干扰承租方自主经营的；　　三、不按合同规定兑现承租方应得收益，使承租方经济权益受到侵害的；　　四、违反合同规定擅自变更或解除合同的。　　第十四条　承租方有下列行为之一者，应负违反租赁经营合同的责任：　　一、不按合同规定交纳租金和利润的；　　二、因故意或过失行为造成企业职工伤亡和财产损失的；　　三、合同期满，未按规定返还财产的；　　四、违反国家的法律、法规规定的。　　第十五条　当事人一方违反租赁经营合同，应向对方支付违约金；如给对方造成损失超过违约金的，违约方还应负责赔偿。如属双方的过错，根据实际情况，由双方分别承担各自应负的违约责任。第五章　租赁合同的管理　　第十六条　租赁合同的鉴证机关是市、县（区）工商行政管理局。　　租赁合同的鉴证或公证实行自愿的原则。　　第十七条　当事人到工商行政管理机关申请鉴证时，应出具以下文件或材料：　　一、租赁经营合同文本；　　二、双方当事人的资格证明；　　三、审计部门签章的清产核资明细表；　　四、保证人与被保证人签订的担保合同或协议；　　五、其它有关材料。　　第十八条　工商行政管理机关要加强对租赁经营合同的监督检查，依法确认无效租赁经营合同。　　第十九条　当事人订立租赁经营合同后非法转让、转租渔利以及订立假租赁经营合同等违法行为的，由工商行政管理机关视其情节轻重给予通报批评、收缴非法所得、罚款、吊销营业执照等处罚。第六章　租赁经营合同纠纷的调解和仲裁　　第二十条　租赁经营合同发生纠纷时，当事人双方应及时协商解决；协商不成时，双方均可按法律、法规的规定向工商行政管理机关申请调解或仲裁，也可以向人民法院起诉。　　第二十一条　对纯属财政、税务、劳动、人事、工资以及业务行政管理等方面的纠纷，由当事人到相应的主管部门申请处理当事人之间的合同纠纷涉及上述问题的，可在征得有关主管部门对上述问题的正式处理意见后，由仲裁机关进行裁决。　　第二十二条　租赁经营合同纠纷当事人对仲裁机关作出的仲裁决定不服的，可在收到仲裁决定书之日起十日内向上一级仲裁机关申请复议，上一级仲裁机关作出的复议为终局裁决；逾期未申请复议的，原裁决即为终局裁决。第七章　附则　　第二十三条　本规定适用于吉林省境内全民所有制小型工业企业租赁经营关系中的出租方和承租方之间订立的租赁经营合同。　　第二十四条　吉林省境内租赁经营全民所有制商业、交通、建筑、农林、物资、外贸等行业的小型企业以及集体所有制企业的合同参照本规定执行。　　第二十五条　本规定与国家有关规定发生抵触时，按国家有关规定执行。　　第二十六条　本规定自发布之日起施行。