洛阳市人民政府关于修改《洛阳市房屋租赁管理办法》的决定　附：修正本

　　根据《中华人民共和国行政许可法》和有关法律、法规的规定，洛阳市人民政府决定对《洛阳市房屋租赁管理办法》作如下修改：　　一、第二条修改为：“本办法适用于市、县（市）城市规划区范围内的房屋租赁及管理工作。　　下列行为视为房屋租赁：　　（一）将房屋内的场地或者设施、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）宾馆、饭店、招待所改变旅栈业使用性质，将房屋提供给他人作为非旅栈业经营活动用房的；　　（五）以其他形式将房屋有偿提供给他人使用的。”　　二、第三条修改为：“市、县（市）房产管理部门是房屋租赁的主管部门，其所属的房产租赁管理机构具体负责房屋租赁的管理工作”。　　三、第五条修改为：“房屋租赁实行登记，备案制度。　　出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、房屋修缮责任条款，以及双方的其他权利和义务。房屋租赁合同当事人应当自合同签订、变更、终止之日起30日内，持房屋所有权证书或者其他合法证件、房屋租赁合同和当事人的合法证明等有关材料，向房产管理部门登记备案。”　　四、删去第六条、第七条、第八条、第九条、第十条、第十一条、第十二条。　　五、原第十三条第（四）项修改为：“在依法发布房屋拆迁公告范围内的”。　　增加“法律、法规规定禁止租赁的其他房屋”的内容作为第（六）项。　　六、原第十四条第（一）项修改为：“未到房产管理部门办理登记备案的”。　　七、原第十六条第一款修改为：“合同有效期内，出租方不得随意收回房屋。因自用确需收回房屋时，必须提前三个月通知承租方，并向承租方支付相当于一个月房屋租金的违约金；合同另有约定的，从其约定。”　　删去原第十六条第二款。　　八、删去原第十八条。　　九、原第十九条修改为：“合同期内，承租方提前退房的，退房时除交足当月租金外，另向出租方交付相当于一个月房屋租金的违约金。合同另有约定的，从其约定。”　　十、删去原第二十条、第二十二条。　　十一、原第二十三条修改为：“房屋租赁双方发生租赁纠纷应当互谅互让协商解决；协商不成的，可以由房产管理部门进行调解，调解达不成协议的，当事人可以申请仲裁或者向人民法院起诉。”　　十二、在原第二十三条后增加一条，内容为“房屋租赁未办理登记备案手续的，由房产管理部门责令限期办理。逾期仍未办理的，可以对住宅租赁出租人处以500元以上1000元以下的罚款；对非住宅租赁出租人处以1000元以上5000元以下的罚款。”　　十三、删去原第二十四条、第二十五条及附件一、附件二、附件三。　　本决定自公布之日起施行。　　《洛阳市房屋租赁管理办法》根据本决定作修改并对条款顺序作调整后，重新公布。洛阳市房屋租赁管理办法（修正）　　（1992年10月30日洛阳市人民政府第11号令发布　根据2005年7月26日洛阳市人民政府第72号令公布的《洛阳市人民政府关于修改〈洛阳市房屋租赁管理办法〉的决定》修订）　　第一条　为加强房屋租赁管理，保护租赁双方当事人的合法权益，维护房屋租赁秩序，充分发挥房屋租赁的经济效益和社会效益，根据国家有关规定，结合本市实际情况，制定本办法。　　第二条　本办法适用于市、县（市）城市规划区范围内的房屋租赁及管理工作。　　下列行为视为房屋租赁：　　（一）将房屋内的场地或者设施、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）宾馆、饭店、招待所改变旅栈业使用性质，将房屋提供给他人作为非旅栈业经营活动用房的；　　（五）以其他形式将房屋有偿提供给他人使用的。　　第三条　市、县（市）房产管理部门是房屋租赁的主管部门，其所属的房产租赁管理机构具体负责房屋租赁的管理工作。　　第四条　房产管理部门直管的公房和房产所有单位自管的公房出租给居民和本单位职工做住宅用的，不适用本办法。　　第五条　房屋租赁实行登记备案制度。　　出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、房屋修缮责任条款，以及双方的其他权利和义务。房屋租赁合同当事人应当自合同签订、变更、终止之日起30日内，持房屋所有权证书或者其他合法证件、房屋租赁合同和当事人的合法证明等有关材料，向房产管理部门登记备案。　　第六条　有下列情况之一的房屋不得出租：　　（一）无合法产权证件或者未获得房屋所有权人授权的；　　（二）产权有争议的或者产权不清的；　　（三）损坏严重使用不安全的；　　（四）在依法发布房屋拆迁公告范围内的；　　（五）违章建筑和无临时建筑许可证的临时建筑的房屋；　　（六）法律、法规规定禁止租赁的其他房屋。　　第七条　有下列行为之一的属违章租赁：　　（一）未到房产管理部门办理登记备案的；　　（二）匿报房租、收取变相租金或者其他额外费用的；　　（三）以房屋作为主要条件与他人或者单位建立联合体关系、签订合同时不载明租金的；　　（四）利用其他不正当手段出租房屋的。　　第八条　修缮出租房屋是出租方的责任。出租方对出租的房屋及设备，应当及时检查维修，确保使用安全。因修缮不及时造成承租方财产损失或者人身伤亡的，出租方应当赔偿经济损失和承担法律责任。　　出租方对出租房屋确实无力修缮，经与承租方协商可以双方合修或者由承租方垫修，承租方付出的修缮费可以折抵房屋租金或者由出租方以其他方式偿还。　　第九条　合同有效期内，出租方不得随意收回房屋。因自用确需收回房屋时，必须提前三个月通知承租方，并向承租方支付相当于一个月房屋租金的违约金。合同另有约定的，从其约定。　　第十条　在合同有效期限内，出租方出卖、抵押、典当房屋时，在同等条件下，承租方有优先取得权。　　第十一条　合同期内，承租方提前退房的，退房时除交足当月租金外，另向出租方交付相当于一个月房屋租金的违约金。合同另有约定的，从其约定。　　第十二条　房屋租赁双方不得以任何借口合谋逃避租赁管理、对违章租赁和利用租赁房屋进行违法活动的行为，房产、物价、工商、税务、公安等部门要按各自的职责及时查处。　　第十三条　房屋租赁双方发生租赁纠纷应当互谅互让协商解决；协商不成的，可以由房产管理部门进行调解，调解达不成协议的，当事人可以申请仲裁或者向人民法院起诉。　　笫十四条　房屋租赁未办理登记备案手续的，由房产管理部门责令限期办理。逾期仍未办理的，可以对住宅租赁出租人处以500元以上1000元以下的罚款；对非住宅租赁出租人处以1000元以上5000元以下的罚款。　　第十五条　本办法自发布之日起施行，洛市政[1989]334号文件同时废止。