本溪市城镇房屋租赁管理办法

　　根据《本溪市人民政府关于修订和废止部分市政府规章的决定》本办法应做如下修改：　　六、《本溪市城镇房屋租赁管理办法》（本溪市人民政府令第49号）修正案　　第十三条修改为：机关、团体、企事业单位不得租用或变相租用私有房屋，如特殊需要必须租用的，按本办法规定办理租赁手续后。到县级以上人民政府房产行政主管部门登记备案。　　经1997年6月23日本溪市人民政府第135次常务会议通过，现予发布施行。　　第一条　为加强我市城镇房屋租赁管理，维护房屋租赁双方的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《辽宁省城镇房地产交易管理条例》，结合我市实际情况，制定本办法。　　第二条　本办法所称房屋租赁，是指房屋产权所有人以非国家定价租金标准，将房屋使用权出租给承租人的行为。　　第三条　本办法适用于我市行政区域内城镇公有房屋、私有房屋以及临时建筑房屋。　　第四条　市、自治县房产行政管理部门是本行政区域内城镇房屋租赁行政主管部门，其所属的城镇房屋租赁管理机构负责日常管理工作。　　第五条　凡建立房屋租赁关系的房屋产权所有人（以下简称出租方）和承租单位或个人（以下简称承租方）应签订房屋租赁合同。房屋租赁合同必须使用国家统一印制的文本。租赁期限不得超过１０年。　　租赁双方须在房屋租赁合同签订后３０日内到所在地房产行政主管部门登记备案，申领《房屋租赁许可证》，并按照年租金３％缴纳手续费。手续费由租赁双方平均承担。　　租赁期间，租赁双方应信守合同；发生违约的，违约方应承担违约责任。　　第六条　承租人利用所租赁房屋进行生产经营活动的，必须持《房屋租赁许可证》到工商行政管理部门申请核准登记，领取企业法人营业执照或营业执照；无《房屋租赁许可证》的，工商行政管理部门不予核准登记。　　第七条　单位租赁房屋的，承租方应向出租方交存具有法人资格单位所出具的租房担保书；个人租赁房屋的，须经公证机关公证。　　第八条　凡利用公有住房开办第三产业的，按照《本溪市利用公有住房开办第三产业暂行规定》办理。　　第九条　承租方依照本办法规定租赁的房屋，使用权受法律保护，他人不得侵占。　　承租方应遵守国家、省、市有关规定和房屋租赁合同。因承租方行为，造成房屋及人身财产损害的，由承租方负赔偿责任。　　承租方不得将租赁的房屋作价入股。　　承租方将租赁房屋转借转租，须经出租方同意。　　第十条　出租方不得擅自抬高租金或向承租方索取租金以外的费用，不得借故逼迫承租方在租赁期间退还出租的房屋。　　出租方要保证承租方使用房屋安全，及时修缮出租的房屋。因不及时修缮房屋对承租方造成损害的，出租方应承担赔偿责任。　　第十一条　出租方在租赁期间出卖出租的房屋，应提前３个月通知承租方。在同等条件下，承租方有优先购买权。　　第十二条　租赁期满，承租方应将租赁的房屋按时退还出租方；逾期继续租赁的，应按本办法第五条规定重新办理租赁手续。　　第十三条　机关、团体、企事业单位不得租用或变相租用私有房屋，如特殊需要必须租用的，须经县级以上人民政府房产行政主管部门批准，并按本办法规定办理租赁手续。　　第十四条　有下列情形之一的，属于房屋租赁行为，应按本办法规定执行：　　（一）公有住房承租方转租使用权的；　　（二）将房屋分割出租给多人使用的；　　（三）将房屋作为资本进行经营活动的；　　（四）利用房屋承包经营实行利润分成或转包的；　　（五）其他属于房屋租赁的行为。　　第十五条　凡承租方出资改变房屋结构或室内布局、拆除或填增移动房屋附属设施的，须提出书面申请，经房屋产权所有人同意后方可实施。　　第十六条　凡承租方出资装饰房屋的，承租方退租时，其所装饰和填装的设施不许拆毁，无偿交给房屋产权所有人。　　第十七条　房屋租赁发生纠纷，可由房产行政主管部门予以调解，也可由当事人向仲裁机构申请仲裁或直接向人民法院起诉。　　第十八条　有下列行为之一的，由房产行政主管部门或其委托的城镇房屋租赁管理机构予以行政处罚：　　（一）房屋租赁双方未按规定期限到房产行政主管部门登记备案并申领《房屋租赁许可证》的，责令限期办理房屋租赁登记备案手续，补交手续费，并从逾期之日起按日加收应交费用０．５％的滞纳金。　　（二）擅自出租调拨的公有房屋的，除责令其停止租赁行为、追缴所得租金外，并处以租金总额２倍以下的罚款。　　（三）擅自转租、转借或以租赁的房屋与其他单位和个人联合从事经营活动瞒报租金的，责令其解除私下签订的契约（合同），并处以申报租金以外所得额１至３倍的罚款。　　（四）伪造、变造、买卖《房屋租赁许可证》的，注销其证件，并可处以３０００元至５０００元罚款。　　第十九条　房屋承租人无《房屋租赁许可证》进行营业的，由工商行政管理部门按有关规定予以处罚。　　第二十条　当事人对行政处罚决定不服的，可依法申请复议，或向人民法院起诉。　　第二十一条　本办法由市房产局负责解释。　　第二十二条　本办法自发布之日起施行。