

西安市城市房屋租赁条例

(1997年4月3日西安市第十一届人民代表大会常务委员会第三十三次会议通过 1997年5月31日陕西省第八届人民代表大会常务委员会第二十七次会议批准)

根据2004年6月30日西安市第十三届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议批准的《关于修改〈西安市城市房屋租赁条例〉的决定》第一次修正

根据2010年7月15日西安市第十四届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过 2010年9月29日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准的《西安市人民代表大会常务委员会关于修改部分地方性法规的决定》第二次修正

根据2016年12月22日西安市第十五届人民代表大会常务委员会第三十六次会议通过 2017年3月30日陕西省第十二届人民代表大会常务委员会第三十三次会议批准的《西安市人民代表大会常务委员会关于修改〈西安市保护消费者合法权益条例〉等49部地方性法规的决定》第三次修正)

第一章 总 则

第一条 为加强城市房屋租赁管理,维护房地产市场秩序,保障房屋租赁当事人的合法权益,根据有关法律、法规的规定,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本条例适用于本市城镇规划区内的房屋租赁。

第三条 本条例所称房屋,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

本条例所称房屋租赁,是指房屋出租人、转租人将房屋出租、转租给承租人使用并收取租金的行为。

法律、法规对房屋行政管理部门直接管理的国有公房的住宅房屋的租赁、单位自管公房的住宅房屋的租赁以及对房屋租赁另有其他规定的,从其规定。

第四条 房屋租赁应当遵守法律、法规的规定,遵循自愿、公平、互利和诚实信用、协商一致的原则。

第五条 市房屋行政管理部门是本市房屋租赁的主管部门,其派出的房屋租赁管理机构办理房屋租赁管理的具体工作。

阎良区、临潼区、长安区、高陵区、鄠邑区和市辖县房屋行政管理部门主管本辖区内的城市房屋租赁。

规划、国土资源、工商、价格、公安等行政管理部门在各自职责范围内,协同房屋行政主管部门做好房屋租赁管理工作。

第二章 登记管理

第六条 房屋租赁实行登记备案制度。

房屋出租人应当在房屋租赁合同签订之日起三十日内,向市房屋行政管理部门的房屋租赁管理机构或者阎良区、临潼区、长安区、市辖县房屋行政管理部门(以下统称房屋租赁管理部门)登记备案。

以与他人合作、合伙、合资、联营或者承包给他人经营，变相出租、转租房屋的，按照房屋租赁进行登记管理。

第七条 申请房屋租赁登记备案应当提交下列文件：

- （一）房屋租赁登记申请书；
- （二）房地产权属证书或者证明其房屋产权、使用权合法的有效证件；
- （三）出租人、承租人的身份证件或者其他合法证件；
- （四）出租共有房屋，须提供其他共有人同意出租的证明；
- （五）出租委托代管房屋，须提供委托人授权出租的证明；
- （六）书面租赁合同；
- （七）转租房屋，转租人应当提供出租人同意的书面证明；
- （八）法律、法规规定房屋租赁应当提交的其他证明文件。

第八条 有下列情形之一的房屋不得出租：

- （一）无房屋所有权证或者其它合法权属证明的；
- （二）共有房屋未取得其他共有人同意的；
- （三）房屋权属有争议的；
- （四）属于违法、违章建筑的；
- （五）不符合房屋安全标准的；
- （六）已抵押而未经抵押权人同意的；
- （七）法律、法规规定不得出租房屋的其他情形。

第九条 房屋租赁合同变更或者期满、解除的，出租人应当在三十日内到房屋租赁管理部门办理变更登记或者注销登记手续。

第十条 市房屋行政管理部门应当会同市物价管理部门根据房屋租赁市场价格水平,定期公布住宅和非住宅房屋租赁指导租金。

第十一条 房屋租赁应当依法纳税,并按国务院和省人民政府的规定缴纳有关费用。

第三章 租赁合同

第十二条 房屋租赁当事人双方必须签订租赁合同。租赁合同应当使用统一规范合同文本,载明下列主要内容:

- (一)出租人、承租人的姓名或者名称及住所;
- (二)房屋的位置、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)修缮责任;
- (七)变更、解除合同的条件;
- (八)违约责任;
- (九)合同纠纷的解决方式;
- (十)双方约定的其他事项。

第十三条 房屋租赁期满,租赁合同终止。

承租人需要继续租用的,应当在租赁期满前三个月提出,经出租人同意,重新签订租赁合同。

第十四条 房屋所有权人在房屋租赁期限内将房屋所有权

转让给他人的，房屋受让人应当继续履行原租赁合同。

第十五条 在房屋租赁期限内出租人死亡或者依法变更的，其继承人或者变更后的出租人应当继续履行原租赁合同；出租方为法人，依法终止或者解散的，应当按照合同约定解除租赁关系。

第十六条 住宅用房在租赁期限内承租人死亡的，与其共同居住或者共同承租的其他人可以继续履行原租赁合同。

承租方为法人，由于依法变更致使不能履行租赁合同或者依法解散、终止的，应当按照合同约定解除租赁关系。

第十七条 有下列情形之一的，房屋租赁当事人可以变更或者解除租赁合同：

- （一）法律、法规规定或者合同约定可以变更或者解除合同的；
- （二）因不可抗力致使租赁合同无法继续履行的；
- （三）当事人双方协商一致的。

因变更或者解除租赁合同，使一方当事人遭受损失的，除依法可以免除责任的外，应当由责任方承担相应的赔偿责任。

第四章 当事人权利与义务

第十八条 出租人应当按照租赁合同约定的期限将房屋交付承租人。未按期交付或者交付的房屋不符合合同约定的，出租人应当承担违约责任。

第十九条 出租人在房屋租赁期限内，拆除、改建、扩建出租房屋的，应当征得承租人同意。

第二十条 出租人在房屋租赁期限内，未经承租人同意不得提前收回出租的房屋。

第二十一条 在房屋租赁期限内，因房屋自然损坏影响正常使用的，承租人应当通知出租人及时修缮，出租人不及时修缮，造成承租人财产损失或者人身伤亡的，出租人应当承担相应的法律责任。

第二十二条 在房屋租赁期限内，出租人转让出租的房屋，应当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。

第二十三条 承租人必须按照房屋租赁合同的约定使用房屋，交纳租金。

第二十四条 承租人在房屋租赁期限内，未经出租人同意，不得将承租的房屋转借或者与他人调换使用。

第二十五条 承租人应当保持所承租房屋及附属设施完好。未征得出租人书面同意，不得擅自拆除、改建、扩建或者装修承租的房屋。

第二十六条 承租人有下列行为之一的，出租人有权终止合同，收回房屋；因此造成损失的，由承租人负责赔偿：

- （一）擅自将承租的房屋转租的；
- （二）擅自将承租房屋转借给他人或者调换使用的；
- （三）擅自拆改结构、扩建或者装修承租房屋的；
- （四）擅自改变承租房屋用途的；
- （五）拖欠租金累计六个月以上的；

(六) 利用承租房屋进行违法活动的；

(七) 故意损坏承租房屋的；

(八) 法律、法规规定可以收回出租房屋的其他情形。

出租人发现承租人利用承租房屋进行违法活动的，应当及时向有关部门报告。

第二十七条 房屋租赁当事人发生争议，应当协商解决；协商不成的，可以向房屋租赁管理机构申请调解或者向人民法院提起诉讼。

第二十八条 房屋租赁合同期满或者房屋租赁合同解除、终止，承租人应当按时退还承租房屋。

第二十九条 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的房屋出租的，在办理房屋租赁登记手续时，应当按照规定缴纳土地收益金。

第五章 转 租

第三十条 房屋转租，是指房屋承租人将承租的房屋再出租的行为。

第三十一条 承租人在房屋租赁期限内，征得出租人书面同意，并对房屋的使用、收益分配等协商一致后，方可将承租房屋的部分或者全部转租给他人。受转租人不得将承租的房屋再行转租。

房屋转租应当签订转租合同，转租人应当按照本条例第六条规定办理登记手续。

第三十二条 转租合同的终止日期不得超过原租赁合同的终止日期。但出租人与转租双方协商约定的除外。

第三十三条 转租合同生效后，转租人按照合同约定，享有出租人的权利，承担出租人的义务，并继续履行原租赁合同约定的承租人的义务。但出租人与转租双方另有约定的除外。

第三十四条 转租期间，原租赁合同变更、解除或者终止，转租合同相应变更、解除或者终止，并应按照本条例第九条规定办理变更登记或者注销登记手续。

第六章 法律责任

第三十五条 违反本条例第六条、第三十一条第二款规定，出租、转租房屋未办理登记手续的，责令限期补办登记手续，没收违法所得，并处以警告、违法所得百分之十至百分之三十的罚款。

违反本条例第九条、第三十四条规定，不办理变更登记或者注销登记手续的，按逾期租金额处以百分之十至百分之三十的罚款。

第三十六条 违反本条例第八条规定出租房屋的，除责令停止出租外，没收违法所得，并处警告或者违法所得一倍以下的罚款。

第三十七条 本条例所规定的行政处罚，由市房屋行政管理部门或者其依法委托的组织执行；阎良区、临潼区、长安区、高陵区、鄠邑区和市辖县由其房屋行政管理部门执行。

当事人对行政处罚决定不服的，可以依法申请复议或者提起诉讼。逾期不申请复议、也不起诉、又不履行处罚决定的，作出行政处罚决定的部门可以依法申请人民法院强制执行。

对个人处以三千元以上、对单位处以三万元以上罚款的，当事人有权要求举行听证。

第三十八条 承租人利用承租房屋进行违法活动的；出租人明知承租人利用租赁房屋进行违法活动，不向有关部门报告或者参与其活动的，由有关部门依照法律、法规的规定进行处理。

第三十九条 拒绝、阻碍房屋租赁管理人员执行公务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第四十条 房屋租赁管理工作人员必须经过培训，持证上岗，执行公务时必须佩戴标志，出示证件。

房屋租赁管理工作人员滥用职权、徇私舞弊、贪污受贿的，由其所在的行政管理部门或者上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第四十一条 本条例自公布之日起施行。

本条例实施前已经建立房屋租赁关系的，应当在本条例生效之日起九十日内依照本条例的规定进行登记。