乌鲁木齐市房屋租赁管理条例

（2010年4月23日乌鲁木齐市第十四届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过；2010年6月3日新疆维吾尔自治区第十一届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准）

第一章 总则

第一条 为加强房屋租赁管理，规范房屋租赁行为，促进房屋租赁市场健康发展，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内的房屋租赁及其管理活动适用本条例。

第三条 本条例所称房屋租赁是指出租人将其房屋提供给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

本条例所称房屋出租人是指房屋产权所有者。

第四条 本市房屋租赁管理坚持统一领导、属地管理、分级负责、协调配合、管理与服务相结合的原则，建立房屋租赁管理信息系统，对房屋租赁实行动态管理。

房屋租赁活动应遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，实行登记备案制度。

第五条 市、区（县）人民政府房屋租赁管理机构负责房屋租赁的管理工作。

街道办事处（乡、镇）根据实际管理需要设立房屋租赁管理机构，配备专人负责房屋租赁管理的日常工作。

社区居委会、村委会依法协助房屋租赁管理机构做好房屋租赁管理工作。

公安、规划、建设、房产、工商、税务、计划生育、卫生、行政综合执法等部门应当在各自职责范围内，协同做好房屋租赁的管理工作。

第六条 任何单位和个人不得利用租赁房屋从事非法活动、违法犯罪活动，损害社会公共利益。

任何单位和个人发现利用租赁房屋从事非法活动、违法犯罪活动，损害社会公共利益的，应当及时向有关部门举报。

第七条 房屋租赁管理工作经费列入市、区（县）两级财政预算。

第二章 租赁管理

第八条 房屋租赁出租人、承租人应当依法签订书面房屋租赁合同。

房屋租赁合同应具备以下主要内容：

（一）出租人、承租人的姓名（名称）、身份证件号码；

（二）出租人、承租人地址；

（三）出租房屋的位置、面积；

（四）房屋用途；

（五）租赁期限；

（六）租金数额及交付方式；

（七）双方约定的其他条款。

租赁居住房屋的，房屋租赁合同中应当明确实际居住人数。

第九条 房屋出租人的房屋具有下列情形之一的不得出租：

（一）未取得房屋产权证书或无其他合法权属证明的；

（二）司法机关或行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房屋出租权利的；

（三）共有房屋未取得其他共有人同意的；

（四）权属有争议的；

（五）属于违法建筑的；

（六）不符合建筑、消防安全标准的；

（七）改变房屋用途，依法应经有关部门批准而未经批准的；

（八）法律、法规规定禁止出租的其他情形。

第十条 租赁居住房屋，承租的人均建筑面积不得低于8平方米，或者人均使用面积不得低于5平方米。

第十一条 房屋租赁管理机构负责房屋登记备案工作。房屋出租人进行房屋租赁登记备案应提交下列材料：

（一）房屋所有权证或者其他合法来源证明；

（二）房屋租赁合同；

（三）出租人、承租人身份证件或者主体资格证明；

（四）承租人租赁房屋实际居住人员数量、身份证件和暂住证件；

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

（六）出租共有房屋的，需提交其他共有人同意出租的证明。

第十二条 未经房屋出租人同意，承租人不得将承租的房屋转租；经房屋出租人同意承租人转租房屋的，应由房屋出租人会同转租人共同办理房屋租赁登记备案手续。

第十三条 房屋出租人应当自签订、变更、解除房屋租赁合同之日起15日内到房屋所在地社区居委会、村委会提交登记备案材料；房屋出租人提交的房屋租赁登记备案材料不齐全或者不符合规定形式的，社区居委会、村委会应当当场一次告知需要补正的全部内容。

第十四条 社区居委会、村委会接到出租人提交的房屋租赁登记备案材料，实地查看核实后，3个工作日内将材料上报街道办事处（乡、镇）或区（县）房屋租赁管理机构。

街道办事处（乡、镇）或区（县）房屋租赁管理机构应当自接到相关材料之日起1个工作日内，办理完毕。符合条件和标准的，发放《房屋租赁证》；不符合规定条件和标准的，不予登记备案，并书面告知理由。

第十五条 区（县）房屋租赁管理机构应在办理登记备案手续之日起15日内，将房屋租赁相关信息书面告知同级税务部门。

第十六条 地产中介服务机构提供房屋租赁经纪服务的，应当告知房屋出租人按照本条例规定办理房屋租赁登记备案。

第十七条 市、 区（县）房屋租赁管理机构应定期组织公安、规划、建设、房产、工商、税务、计划生育、卫生、行政综合执法等部门对房屋租赁情况进行检查，及时查处出租房屋中的治安、消防隐患和违法行为。

第十八条 公安、规划、建设、房产、工商、税务、计划生育、卫生、行政综合执法等部门对房屋租赁管理的监督检查时，发现不属于本部门查处的违法行为的，应当及时告知有关行政机关依法查处，并同时告知同级房屋租赁管理机构。

第十九条 税务行政管理部门可以按照国家规定委托有关单位代征房屋租赁的相关税收，委托代征关系的确立、变更、终止应当及时向社会公开。

第二十条 单位、物业服务企业应当协助房屋租赁管理工作人员依法履行职责。

第三章 出租人、承租人的权利和义务

第二十一条 房屋租赁出租人、承租人应当接受房屋租赁管理机构及相关部门的管理，配合做好房屋租赁管理工作。

第二十二条 房屋出租人在房屋租赁活动中按照合同约定依法享有收取租金、对出租房屋使用情况进行检查等权利。

第二十三条 房屋出租人在房屋租赁活动中的义务：

（一）不得向无合法有效身份证件的人出租房屋；

（二）不得擅自改变房屋用途；

（三）及时办理房屋租赁登记备案手续；

（四）按规定到房屋所在地公安机关派出所签订治安责任保证书；

（五）及时、准确登记承租人姓名、身份证件种类和号码；

（六）督促非本市户籍的承租人到房屋所在地公安机关派出所办理暂住登记，协助房屋租赁管理工作人员采集承租人的信息资料；

（七）收取租金应当开具税务部门统一印制的发票；

（八）在规定期限内依法申报、缴纳房屋出租税金；

（九）督促非本市户籍的承租人及时向有关部门报告本人计划生育、计划免疫、子女接受义务教育的情况；

（十）依法应当履行的其他义务。

第二十四条 房屋出租人委托代理人进行管理的，应当书面报告房屋所在地的房屋租赁管理机构。受委托的代理人应当履行出租人的义务。

第二十五条 房屋承租人在房屋租赁活动中按照合同约定依法享有使用出租房屋、要求出租人排除出租房屋安全隐患等权利。

第二十六条 房屋承租人在房屋租赁活动中的义务：

（一）如实填写租住人员信息登记表，提供本人及其他入住人员的合法有效身份证件；

（二）非本市户籍的承租人，应当按照有关规定到房屋所在地公安机关派出所办理暂住登记；

（三）服从居住地计划生育、计划免疫、子女义务教育的管理；

（四）不得擅自改变房屋结构和用途；

（五）不得利用出租房屋进行非法活动、违法犯罪活动；

（六）依法应当履行的其他义务。

第四章 法律责任

第二十七条 房屋出租人违反本条例规定不进行登记备案的，由房屋租赁管理机构责令限期改正；逾期不改正的，没收违法所得，用于个人或者家庭居住的并处300元以下罚款，用于员工集体宿舍的并处月租金2倍以下罚款，用于企业办公的并处月租金3倍以下罚款，用于经营活动的并处月租金5倍以下罚款。

第二十八条 房屋出租人违反本条例规定将不得出租的房屋出租或明知提供的居住房屋不符合本条例第十条规定标准而出租的，由房屋租赁管理机构责令限期改正，逾期不改正的，处违法所得３倍以下罚款。

第二十九条 违反本条例第十二条规定的，由房屋租赁管理机构责令限期改正，逾期不改正的，没收非法所得，处月租金5倍以下罚款。

第三十条 违反本条例规定，因承租人的责任导致租赁的居住房屋人均建筑面积或使用面积不符合本条例第十条规定标准的，由房屋租赁管理机构责令限期改正，逾期不改正的，按下列规定予以处罚：

（一）对个人处500元罚款；

（二）对法人和其他组织处3000元罚款。

第三十一条 有下列情形之一的，由公安部门按照以下规定予以处罚：

（一）出租人未签订治安责任保证书出租房屋的，责令限期改正，逾期不改正的，处200元以上500元以下罚款；

（二）出租人将房屋出租给无合法有效证件承租人的，处200元以上500元以下罚款；

（三）出租人明知承租人利用所租房屋进行非法活动、违法犯罪活动或者损害社会公共利益不制止、不报告的，责令停止出租，并处200元以上500元以下罚款；情节严重的，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚；

（四）承租人利用出租房屋进行非法活动、违法犯罪活动或者损害社会公共利益的，处月租金10倍以下罚款；违反治安管理秩序的，依照有关法律予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十二条 房屋出租人在规定期限内未办理纳税申报，以及不缴或少缴应缴纳税金的，由税务行政管理部门依法进行处罚。

第三十三条 违反本条例应当受到行政处罚的其他行为，由有关行政机关依法予以处罚。

第三十四条 拒绝、阻碍行政执法人员依法执行公务的，由公安机关依法予以处罚；违反治安管理秩序的，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十五条 从事 房屋租赁管理的工作人员不履行管理职责，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附则

第三十六条 本条例自2010年7月1日起施行。