

深圳市人民代表大会常务委员会 关于加强房屋租赁安全责任的决定

(2009 年 5 月 21 日深圳市第四届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过 根据 2019 年 8 月 29 日深圳市第六届人民代表大会常务委员会第三十五次会议《关于修改〈深圳经济特区人才工作条例〉等二十九项法规的决定》修正)

为了进一步明确房屋租赁安全责任，加强出租房屋安全管理，保护人民群众生命财产安全，根据法律、法规和有关规定，结合本市实际，作如下决定：

一、本市行政区域内生产经营性用房（包括各类商品市场及其档位、柜台）、办公用房、住宅及其他房屋的出租人和承租人应当严格遵守房屋出租管理的法律、法规和有关规定，依法承担相关安全责任，并接受有关部门的监督管理。

二、出租人出租房屋应当取得房屋权属证明或者市人民政府规定的其他证明文件。

委托他人出租房屋的，业主应当与受托人签订书面委托协议，约定各自的安全责任。房屋转租人、其他实际出租行为人和房屋

出借人应当承担出租人安全责任。

三、出租人应当保证用于出租的建筑物及其出入口、通道、消防、燃气、电力设施等符合有关法律、法规的规定以及有关部门规定的安全标准。法律、法规规定需要取得相关许可证或者批准文件的，应当依法取得相关许可证或者批准文件。

市人民政府应当在本决定通过之日起三个月内整理、释明并公布出租房屋的安全标准，为房屋出租人履行安全责任提供指导和服务。

四、出租人应当对出租房屋的安全使用情况和性质进行查看，承租人应当予以配合；因客观原因不能亲自查看的，应当委托他人查看。

承租人利用出租房屋进行生产经营活动的，出租人应当要求承租人在开业前出示已办理消防手续的相关证明及营业执照或者开业许可证书。

出租人应当将出租房屋的安全隐患情况和承租人擅自改变房屋使用性质情况向人口和房屋综合管理机构或者其他有关部门报告。承租人擅自改变房屋使用性质的，出租人可以依法解除房屋租赁合同。

出租人、承租人应当协助和配合有关部门对出租房屋的安全检查和管理，如实提供相关材料和信息。

五、出租人和承租人应当使用房屋租赁合同和房屋出租委托代理合同示范文本。合同示范文本由市房屋租赁管理机构会同市

应急管理和市场监管部门在本决定通过之日起三个月内共同拟订并发布。示范文本应当明确出租人和承租人的安全责任。

出租人和承租人对合同示范文本的条款作出改变的，应当特别标注，并不得改变涉及房屋安全责任的条款。

六、承租人应当依照法律、法规的规定和房屋租赁合同的约定，安全合理使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和使用性质。

承租人发现出租房屋存在安全隐患的，应当立即通知出租人，并同时报告人口和房屋综合管理机构或者其他有关部门。

七、市、区人民政府应当建立和强化房屋租赁安全监管协调机制，必要时，指定有关主管部门牵头组织联合执法。

工业和信息化、公安、规划和自然资源、生态环境、住房建设、文化广电旅游体育、卫生健康、应急管理、市场监管、城管和综合执法、消防救援等有关部门和机构应当严格依法行政，监督出租人、承租人等相关责任人履行各自的安全责任。

八、公安、规划和自然资源、住房建设、应急管理、市场监管、城管和综合执法、消防救援、人口和房屋综合管理等有关部门和机构应当建立报告登记制度，对出租人和承租人有关出租房屋的安全隐患情况和承租人擅自改变房屋使用性质情况的报告进行登记，并依法及时处理。

规划和自然资源、住房建设、应急管理、消防救援、人口和房屋综合管理等有关部门和机构接到报告或者发现出租房屋存在安全隐患的，应当按照职责分工责令出租人或者承租人限期整改，

并依法给予处罚；存在重大安全隐患的，应当责令停止使用或者依法查封出租房屋，并依法给予处罚。

市人民政府应当根据需要依法另行规定处罚的具体标准和数额。

九、人口和房屋综合管理机构 and 出租人、承租人三方应当就出租房屋的安全管理签订责任书，明确出租人、承租人的安全责任和人口和房屋综合管理机构的安全监督责任。

人口和房屋综合管理机构应当定期对出租房屋开展安全巡查。

人口和房屋综合管理机构和其他有关部门应当加强出租房屋安全知识的宣传教育，提高出租人和承租人的安全意识。

十、供电、供气企业应当依照相关法律、法规的规定向用户发放安全手册，进行安全用电、用气宣传；定期对出租房屋安全用电、用气情况进行检查，发现安全隐患的，应当及时书面告知用户整改。对存在严重安全隐患的，依法采取停止供电、停止供气等安全保护措施。

物业管理单位发现出租房屋存在安全隐患的，应当及时向人口和房屋综合管理机构或者其他有关部门报告，并告知房屋出租人和承租人。

十一、鼓励知情人向有关部门举报违反出租房屋安全管理的违法行为。有关部门可以给予举报人适当的奖励。举报奖励的具体办法由市人民政府另行制定。

十二、出租人或者承租人未依法履行安全责任，导致他人人身、财产受到损害的，受害人可以要求出租人或者承租人依法承担相应的赔偿责任。

有关部门或者企业、其他社会组织处理安全事故垫付有关赔偿款项的，垫付人可以依法向出租人或者承租人追偿。

出租人或者承租人违反治安管理规定，公安机关应当依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

十三、国家机关、事业单位、国有企业作为房屋出租人或者承租人，未履行安全责任的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

公安、应急管理、规划和自然资源、住房建设、市场监管、城管和综合执法、消防救援机构、人口和房屋综合管理机构等相关部门和机构的工作人员对安全隐患情况处置不当的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

十四、本决定自公布之日起施行。