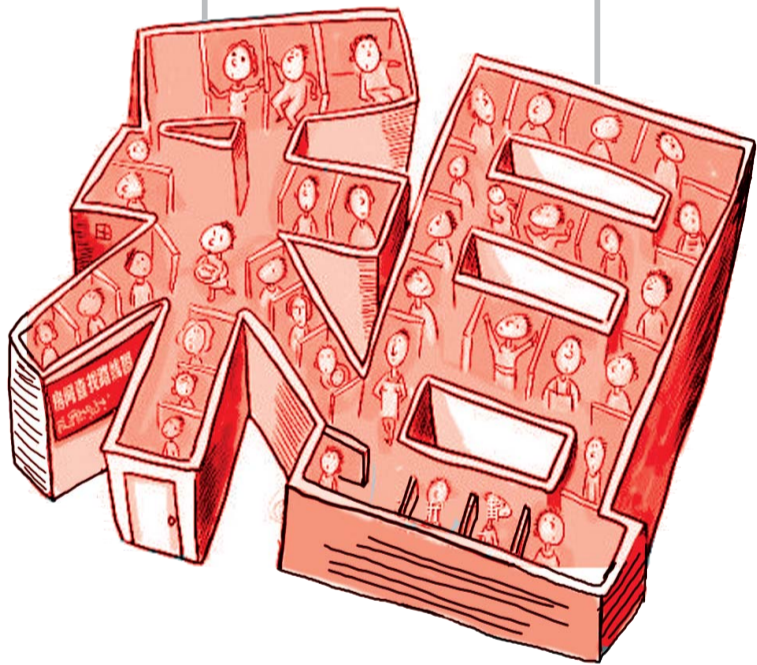


新版合同 喊停“群租”

房屋租赁合同有了济南版本 房子不得分割或按床位出租

以后租房合同有示范文本可循了!7日,记者从济南市住房保障管理局获悉,济南市房管、工商两部门联合制定发布《济南市房屋租赁合同(征求意见稿)》,以此进一步规范房屋租赁市场,明确房屋租赁当事人的权利和义务。即日起至9月14日,市民如果对此有意见,可以通过电子邮件方式将意见发送至jnfqgcq@163.com(济南市房管局)或jngstk@163.com(济南市工商局)。

本报记者 喻雯



租 原设计用于住的一间房为最小出租单位

目前在房屋租赁市场上,不少人尤其刚毕业工作的年轻人或实习生为了节省房租,多个人“群租”。记者调查发现,一套90平米的房子被隔成7间,一个床位就是一个家,一套房子可以住满20人。房门上的租金价目表与蜗居条件极不相符:四人间,每个床位的月租金是350元;双人间,每个床位月租金是400元;单人间600元……一整套房屋的租金算下来能接近八千元。租赁没有合同约定,房子“分割”后的潜在风险比较多。

此次征求意见稿中明确规定,商品房房屋租赁,应当符合规定的条件和标准。本市出租

居住房屋,应当以一间原始设计为居住空间的房间为最小出租单位,不得分割搭建后出租,不得按照床位出租。住宅不得擅自用于生产或餐饮、娱乐、网吧、旅馆等经营活动。

记者了解到,住建部出台的《商品房屋租赁管理办法》早在2011年2月1日起开始执行。办法对市场中将房屋分拆,隔断的群租行为明令禁止,要求出租住房应以原设计的房间为最小出租单位,人均出租住房建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。但是由于没有细化的配套措施出台,群租等问题一直没有解决。

租 租房签订合同30日内到区房管部门备案

目前市民租房,多数是通过中介,租赁合同也是由各家中介自行制定。每家约束的双方的权利义务等条款都是参差不齐。尤其在一些私人门头的小中介,仅有简单的收据。在合同履行期间,如果租赁双方出现问题,无论是哪一方都很难去维权。

对此,征求意见稿中明确,合同生效之日起30日内,租赁双方应当到该房屋所在区房管局办理房屋租赁合同登记备案。登记备案内容发生变化、续租或者租赁关系终止的,双方应按规定向原受理机构办理备案变更、延续或注销手续。

租 设施损坏承租人代修费用由出租人承担

市民在租房过程中,房子出现问题,比如屋顶漏水、下水道堵了等,是由房主维修还是租房的人来修,由于没有明确的要求约定,租赁双方经常会出现各种矛盾。

对此,征求意见稿第五条明确了“房屋使用要求和维修责任”。租赁期间,该房屋及本合同附件中列明的附属设施、设备有损坏或故障时,出租人负责修复;出租人逾期不维修也不委托承租人进行维修的,承租人可代为维修,费用由出租人承担。因维修房屋影响承租人正常使用的,应相应减少租金或

延长租赁期限。

在租赁期间,承租人应对该房屋的使用安全负责。承租人应合理使用并爱护该房屋及其附属设施、设备,因承租人使用不当或不合理使用,致使该房屋及其附属设施、设备损坏或发生故障的,承租人应负责修复。承租人不维修的,出租人可代为维修,费用由承租人承担。

在租赁期间,出租人应定期(具体时间双方约定)对该房屋进行检查、养护,保证该房屋处于正常的可使用和安全的状态,承租人应予以配合。

租 租赁期间房东卖房承租人有优先购买权

在房屋租赁过程中,不少承租人有疑问:如果房东的房子正处于抵押状态,会不会影响租赁?作为承租人,该如何维护自己的权益?

对此,征求意见稿中要求,租赁期间,出租人抵押该房屋的,应在抵押前书面告知承租人,承诺该房屋抵押后当事人协议处分该房屋前的多长时间内,书面告知承租人,承租人在同等条件下享有优先购买权。

此外,在租赁期间,出租人出售该房屋的,应提前书面告知承租人,承租人在同等条件下享有优先购买权。承租人收到告知书的一定期限内(具体时间双方约定),未书面要求购房的,即为放弃优先购买权。

承租人放弃优先购买权的,出租人应与受让方在出售合同中约定,由受让方继续履行租赁合同。转让前需实地看房的,出租人应与承租人协商,未经协商一致的,承租人可以拒绝。

租 出租人提前解除合同按天数支付违约金

房屋租赁过程中,房东与承租人,会在租赁的具体问题上出现分歧或是矛盾,当出现系列的问题时,双方的违约责任如何确定?

征求意见稿中要求,出租人隐瞒该房屋出租前已抵押的情况,造成承租人损失的,出租人应负责赔偿。

租赁期间,出租人未及时履行本合同约定的维修、养护责任,致使房屋及其附属设施、设备损坏,造成承租人财产损失或人身伤害的,出租人应承担赔偿责任。

承租人未征得出租人书面同意或者超出出租人书面同意的范围擅自装修房屋或者增设附属设施的,出租人可以要求承租人“恢复房屋原状”或要求“赔偿损失”。

租赁期间,非本合同约定的情况,出租人提前解除合同,应与承租人协商一致,并按提前收回天数的租金的倍数(具体双方可协商确定)向承租人支付违约金。若违约金不足抵付承租人损失的,出租人还应负责赔偿。未与承租人协商一致的,出租人不得提前收回该房屋。

此外,在租赁期间,非本合同约定的情况,承租人中途擅自退租的,承租人应按退租天数的租金的倍数(具体双方可协商确定)向出租人支付违约金。若违约金不足抵付出租人损失的,出租人还应负责赔偿。

承租人擅自将该房屋转租,造成出租房屋毁坏的,应负损害赔偿赔偿责任。

济南要跑电动出租车?假的!

福瑞迪将成的哥新座驾,但不是电动的

本报9月7日讯(记者 刘飞跃) 日前,有消息称济南将上电动出租车,车型为福瑞迪。但记者从物价局和交通局得到的真实消息是,福瑞迪将成为济南出租车新车型,但该车依旧为双燃料,并不是传言的电动车。

“听说济南要新上电动出租车,车型为福瑞迪,如果上线那

就可能代表电动出租车将进入济南市场。”省城一出租车公司工作人员称。

9月7日下午,记者从济南市物价局获悉,日前该局已经核定了福瑞迪出租车价格,承包费(俗称份子钱)单车和一个驾驶员承包标准为3920元,单车和两个驾驶员承包标准为4120元。

“福瑞迪是双燃料的,不是

电动的。”济南市物价局工作人员称,福瑞迪承包费控制标准已经核定完,但是目前并未在物价局网站上公布。

对于福瑞迪进入济南市场的消息,济南一家大型出租车公司相关负责人称,物价局已于8月底通过济南客管中心将该文件下发至济南出租车公司,福瑞迪将会成为新的出租车车型。

“济南出租车没有电动的,都是双燃料的,但是济南出租车车型中并没有福瑞迪,所以今年新上的福瑞迪是济南出租车的最新车型。而且福瑞迪承包费3900元,在济南出租车现有车型中并不是最贵的。”该公司负责人称。

由于该公司并未开始上福瑞迪出租车,也未征求驾驶员意见,到底结果如何还很难说。”福

瑞迪车作为私家车时间很久了,但是公司还是要考察用气、车况以及驾驶员的承受能力,才能最终决定是不是应该选福瑞迪。”该负责人称。

“福瑞迪替换掉了赛拉图,福瑞迪裸车9万多元,比赛拉图要贵一万多元。福瑞迪车比较宽,而且车况也比较好。”济南另一家出租车公司负责人称。