

全民所有制小型工业 企业租赁经营暂行条例

全民所有制小型工业 企业租赁经营暂行条例

全民所有制小型工业企业租赁经营暂行条例

(1988年5月18日国务院第五次常务会议通过 1988年6月5日国务院令第2号发布自1988年7月1日起施行)

第一章 总则

第一条 为完善企业租赁经营,增强企业活力,提高经济效益,制定本条例。

第二条 本条例适用于全民所有制小型工业企业(以下简称企业)。

企业划分标准按照国家有关规定确定。

第三条 本条例所称租赁经营,是指在不改变企业的全民所有制性质的条件下,实行所有权与经营权的分离,国家授权单位为出租方将企业有期限地交给承租方经营,承租方向出租方交付租金并依照合同规定对企业实行自主经营的方式。

第四条 实行租赁经营必须兼顾国家、企业、职工和承租方的利益。

第五条 出租方和承租方必须执行国家的方针政策、法律法规,接受人民政府有关部门的监督。

第二章 出租方与承租方

第六条 国家授权企业所在地方人民政府委托的部门为出租方,代表国家行使企业的出租权。

第七条 按照本条例规定承租经营企业的为承租方。

承租方可以采取下列形式承租经营企业:

- (一)一个人承租经营企业(以下简称个人承租);
- (二)二至五人合伙承租经营企业(以下简称合伙承租);
- (三)本企业全体职工承租经营企业(以下简称全员承租);
- (四)一个企业承租经营另一个企业(以下简称企业承租);
- (五)国家允许的其他租赁经营形式。

第八条 租赁期限每届为三至五年。承租方不得将企业转租。

第九条 承租经营者是指承租经营企业的个人,或者合伙承租、全员承租确定的厂长,或者承租企业派出的厂长。承租经营者是企业租赁期间的法定代表人,行使厂长职权,对企业全面负责。

第十条 承租经营者必须具备国家规定的厂长条件。

第十一条 承租方必须提供下列担保:

- (一)个人承租的,必须出具与租赁企业资产成一定比例

的个人财产(其中应当有一定比例的现金)做为担保,现金必须专款存入银行,并有不少于两名有相应财产可资担保的保证人;

(二)合伙承租、全员承租的承租成员必须出具与租赁企业资产成一定比例的个人财产(其中应当有一定比例的现金)作为担保,现金必须专款存入银行;

(三)企业承租的,必须出具与租赁企业资产成一定比例的留用资金作为担保,并存入银行。存入银行后,除征得出租方同意可作为流动资金参加周转外,不得挪作他用。

前款各项担保财产与租赁企业的资产的具体比例,由出租方所在地方人民政府根据具体情况确定。

第三章 租赁招标

第十二条 出租方在企业出租前必须会同有关部门对企业进行清产核资、清理债权债务、评估资产(包括有形资产和无形资产),根据行业和本企业资金利润率确定标底。

第十三条 出租方选择承租方的步骤:

(一)公布招标公告,进行招标登记,对招标登记者进行资格审查,确定投标者;

(二)组织投标者进厂考察,由投标者编制投标书,提出治厂方案;

(三)组织投标者公开答辩,对投标者进行综合考评,征求职工代表大会(职工大会)的意见,确定中标者。

第十四条 企业、事业单位的干部或者职工按照国家有

关规定参加租赁企业投标的,其所在单位应当允许,并支持中标者到租赁企业任职。

第十五条 出租方选定承租方后,出租方与承租方必须订立租赁经营合同,按照国家有关规定办理法人变更登记手续。

第十六条 租赁期满,出租方同意承租方继续承租的,必须重新订立合同并按照国家有关规定办理法人变更登记手续。

租赁期满前六个月,出租方和承租方应当互相明确是否继续租赁关系。

第四章 租赁经营合同

第十七条 租赁经营合同应当采用书面形式。订立租赁经营合同的双方必须坚持自愿、平等、协商的原则。

租赁经营合同依照本条例订立,即具有法律约束力。

第十八条 租赁经营合同应当具备下列条款:

- (一)标的;
- (二)租赁经营合同的生效条件和有效期限;
- (三)租赁期内经营总目标及年度经营目标;
- (四)租金数额、交付期限及计算办法;
- (五)承租方的收益及企业各项基金的分配比例;
- (六)企业租赁前债权债务及遗留亏损的处理;
- (七)租赁双方的权利和义务;
- (八)担保的形式和要求;

(九)合同的变更、解除及合同纠纷处理办法；

(十)违约责任；

(十一)租赁期满后资产返还和验收；

(十二)租赁双方约定的其他条款。

第十九条 未经协商同意,任何一方不得擅自变更、解除租赁经营合同。

第二十条 有下列情况之一,使租赁经营合同无法履行时,允许变更或者解除合同：

(一)由于不可抗力,或者由于一方当事人虽无过失但无法防止的外因；

(二)由于承租方经营管理不善达不到合同规定的年度经营目标；

(三)由于一方违约；

(四)由于合同规定的其他变更或者解除合同的条件出现。

第二十一条 租赁经营合同一方要求变更或者解除合同时,应当及时以书面形式通知对方,双方未达成书面协议以前,原合同仍然有效。

租赁经营合同一方接到另一方要求变更或者解除合同的书面通知后,应当自收到书面通知之日起十五日内作出书面答复,逾期未作出答复的,即视为默认。

第二十二条 租赁经营合同双方发生纠纷,应当协商解决。协商不成的,可以根据合同规定向工商行政管理机关申请调解或者仲裁。租赁经营合同任何一方对仲裁机关的仲裁决定不服的,可以在接到仲裁决定书之日起十日内向上一级仲

裁机关申请复议。上一级仲裁机关作出的决定,即为终局裁决。逾期未申请复议,发生法律效力仲裁决定,即为终局裁决。

租赁经营合同任何一方可以根据租赁经营合同规定直接向人民法院起诉。

第五章 权利与义务

第二十三条 出租方的权利:

(一)监督承租方遵守国家方针政策、法律法规,完成国家下达的计划;

(二)监督租赁企业的财产不受损害;

(三)收取承租方按照合同规定交付的租金。

第二十四条 出租方的义务:

(一)按照合同规定保障承租方的经营自主权,依法维护企业租赁前享有的各项优惠待遇;

(二)为租赁企业的生产发展提供必要的服务;

(三)根据承租方的要求,会同有关部门协助租赁企业解决经营活动中的困难。

第二十五条 承租方的权利:

(一)享有国家规定的厂长权利;

(二)任免厂级行政副职,并报有关部门备案;

(三)决定企业脱产人员编制;

(四)根据市场需求,调整企业的经营方向,并按照国家有关规定办理变更登记手续。

第二十六条 承租方的义务：

- (一)履行国家规定的厂长职责；
- (二)执行价格政策，维护用户和消费者的利益；
- (三)维护职工的合法权益；
- (四)维护租赁经营企业资产，保证设备完好，办理企业财产保险；
- (五)按期交付租金。

第二十七条 承租经营者作为承租方的代表享有和履行本条例第二十五条、第二十六条规定的权利和义务。

第六章 收益分配及债权债务处理

第二十八条 出租方可视企业技术改造任务情况，将承租方交付租金的全部或者一部交给企业，用于生产发展和技术改造，或者清偿企业租赁前的债务及遗留亏损。

第二十九条 租赁经营企业实现的利润依法纳税后，分为承租方的收入(含租金)、企业生产发展基金、职工集体福利基金、职工奖励基金四部分，按照合同规定的比例进行分配。

第三十条 租赁经营企业可以在规定的工资总额(包括奖励基金)范围内，自主确定企业内部分配的制度、形式和方法，并依法纳税。

第三十一条 企业租赁经营前的债权债务及遗留亏损的处理办法，按照租赁合同规定办理。

第七章 承租收入

第三十二条 自租赁合同生效之日起,停发承租经营者及合伙承租成员的工资、奖金,预支生活费。承租经营者及合伙承租成员的收入可以按照本条例第三十三条的规定分年度结算或者租赁期满一次结算。

承租经营者及合伙承租成员的原工资和租赁期间按照国家规定应当调整的工资,计入档案,作为承租期满后恢复工资的依据。

全员承租的承租成员的工资收入,企业承租的收入,由租赁双方协商确定。

第三十三条 承租经营者的收入,原则上不超过本企业职工平均工资(含奖金)的五倍。其他承租成员的收入应当低于承租经营者的收入。

承租方个人所得收入按月平均超过个人收入调节税起征标准的部分,应当照章纳税。

第三十四条 承租方按照租赁合同规定的比例取得的收入,在交付租金和实际支付给承租成员以后仍有余额的,应当作为企业的风险保证金留存。

第三十五条 租赁合同解除时,出租方应当会同有关部门对承租方经营成果进行审查。凡达到租赁合同规定的经营总目标并按照租赁合同规定交付租金的,出租方应当根据企业的经营情况,商得职工代表大会(职工大会)的同意,从企业的风险保证金中按照承租方担保现金数额的

一至五倍支付给承租方。承租方在租赁期内达不到租赁合同规定的经营总目标或者欠交租金时,应当以企业的风险保证金、预支的生活费(或承租成员的年度收入)抵补;不足部分,由承租方、保证人提供的担保财产抵补。保证人以其保证财产抵补后,有权向承租方追偿。

第三十六条 个人承租的承租经营者对保证人的风险补偿,应当从个人收入中支付并订立书面协议。

第八章 附则

第三十七条 租赁经营企业的劳动、财政管理办法,由国务院有关部门根据本条例制定。

第三十八条 集体所有制工业企业实行租赁经营的,可参照本条例执行。

第三十九条 各省、自治区、直辖市人民政府可以根据本条例制定实施细则。

第四十条 本条例自 1988 年 7 月 1 日起施行。