

44

## 聊城市商业局 国营小型企业租赁经营试行办法（草案）

### 第一章总则

第一条：根据《中共中央关于经济体制改革的决定》结合我市商业系统的具体情况，为了搞活企业，提高经济效益和社会服务效果，制定本办法。

第二条：租赁经营是在不改变所有制性质的前提下，按照所有权和经营权分离的原则，实行责权利密切结合，按劳分配，有利于调动企业和职工的积极性。

第三条：本办法适用于我市商业系统国营小型企业。

第四条：实行租赁经营的企业，企业的性质不变，行政隶属关系、党群关系和财政、税收渠道不变；职工的原有身份不变；连续计算工龄，退休待遇不变。

第五条：租赁期限一般应为一至三年。

### 第二章租赁程序

第六条：公司对其所属的小型企事业实行出租，由市商业局审查批准。

第七条：租赁前对企业的资金、商品、财产进行全面清理，清理出的问题由公司承担。承租期间发生的问题由承租者承担。承租期满库存商品一要保合理结构；二要按原作价给出租方，损失由承租方负担。

第八条：租赁由个人租赁，一人牵头集体租赁和一人挑头合伙租赁三种形式。

45

第九条：实行个人租赁和个人挑头合伙租赁的企业，按照对待个体企业政策和办法进行管理；实行集体租赁的企业按照对待集体企业的政策和办法进行管理。

第十条：承租人原则上应是本客店、本公司具有三年以上工龄，会经营、懂管理、守信用的干部职工，可以在企业内部民主推荐和招标竞标，也可以在社会上招标，中标者均要写出经营管理方案，说明租赁期内的经营技术指标和经营管理措施等，经公司审查批准。

第十一条：承租人要用一定的资金和财产作抵押，押金数额根据所租企业的规模大小而定。并有保人。押金也可以从企业留利中按比例逐月提出存入公司帐户。

第十二条：承租人确定后，公司与承租人签订合同，合同的主要内容应包括：双方的权利与义务，租赁期限、利润基数，（亏损企业应确定扭亏额和扭亏期限）租金数额，财产抵押数额，利润分配，历史遗留问题处理，违约责任处置，合同签订经见证和公证机关签章后生效。

第十三条：承租经营的企业，承租人与企业职工要签订协议，明确工作任务，分配方法，管理方式，奖惩制度等，使之齐心协力，共同劳动。

第十四条：租赁手续完备后，召开企业全体职工大会，公司负责人宣读租赁合同，承租人正式就职，成为企业的法人代表。原企业负责人就地免职，由承租人安排工作。

第十五条：企业租赁后应到工商局重新办理营业执照。

### 第三章 出租方和承租方的权力和义务

#### 第十六条：双方的义务

##### 出租方：

1. 加强承租企业的政治思想工作和法制教育，通过党、团工会的活动，树立为人民服务的思想观念，坚持四项基本原则，保证企业的健康发展。
2. 对承租方的经营管理进行指导、监督、协调、服务。
3. 负责对企业职工进行文化和技术培训，提高企业素质。
4. 出租方的固定资产如遇特殊情况，经双方认定不能继续使用，出租方应负责翻建和更换。
5. 尊重和支持承租方的经营自主权。

##### 承租方：

1. 认真贯彻执行党和国家的方针、政策、严格遵守国家法令财经纪律，物价政策，依法经营，主动接受政府和主管部门的监督检查和指导。
2. 按合同规定，定期足额缴纳租金和费用。
3. 按规定向公司和有关部门报送各种财务和其它报表。
4. 负责租赁期间的固定资产，家具用具等财产的维护保养，实行定额管理，损失补偿。承租的财产不得随意转让。
5. 对租赁全部的财产实行社会保险。
6. 要以业为主，兼营其它，如变更经营方向和服务内容要经主管部门审定。
7. 无条件接受国家下达的指令性计划。

47  
8. 承租人真关心职工疾苦，在政策允许的范围内逐步提高职工收入，改善职工的生活福利，听取职工的的意见和提议。

第十七条：双方的权利

出租方：

1. 有权检查监督承租方执行国家方针、政策、法令和各项制度的情况。

2. 有权按照国家规定对承租方下达指令性计划。

3. 有权按照合同规定收取租金和各项费用。

4. 有权向承租方安排退伍军人（包括家属），和按计划分配的对口大中专毕业生。

承租方：

1. 承租人是企业租赁期间的法人代表，对租赁企业的生产经营和行政管理全面负责。

2. 有经营自主权。在规定的经营范围內增加花色品种和服务项目，扩大经营。

3. 有劳动管理权。有权参照《企业职工奖惩条例》及《国营企业辞退违纪职工暂行规定》，按照审批程序，对违纪的职工进行处分、辞退，直至开除。

4. 有机构设置和配备人员权。有权按照业务需要，设置机构，配备人员。

5. 有资金财产使用权。有权按照国家规定使用各项资金。

6. 有物价管理权。有权根据上级规定的物价分级管理权限，对放开商品自行定价。并有权自行削价处理商品。

7.有招聘技术人员和一般职工权。有权根据企业经营需要招聘人员，但租赁期满招聘的人员随着租赁合同的解除一并解雇。

8.有奖惩权。有权遵照按劳分配的原则，制定企业的收益分配奖惩办法。

#### 第四章 租金和应交费用

第十八条：核定租金要兼顾国家、企业、职工、承租人四方利益。租金的范围包括：固定资产占用费；流动资金占用费，简易设施租金和级差地租（门店地段座落繁华情况差别）。

第十九条：租赁企业必须按时向主管部门缴纳租金税前列支每月提取当月缴清，如愈期不缴应负违约责任。主管部门用于以业养业不得挪作他用。

第二十条：租赁企业必须按时交纳退休统筹费、管理费、工会经费、教育经费等上级规定的各项费用。

#### 第五章 承租后的收入分配

第二十一条：租赁后承租者和职工的收入包括：基本工资、加班费、允许进成本的奖金和税后留利。税后留利不能分净吃光应提取一定比例的发展金和储备金以丰补欠。

第二十二条：承租人的收入，个人租赁和合伙租赁个人挑头者的可以高于职工的一至三倍，集体租赁负责人的收入可以高于职工的一至二倍。企业发生亏损，个人和由个人挑头合伙租赁的应负责职工的基本生活费。

第二十三条：租赁期间企业职工也可打破原有工资级别，按劳效计算收入。但承认原有工资级别并享有国家规定的普级权。

租赁终止或组织调动的按既定级别计算工资。

## 第六章 租赁合同的变更与解除

第二十四条：租赁双方均不得随意单方变更，终止或解除合同如单方变更和终止合同，按照国家经济合同法规定承担经济责任。

第二十五条：出现下列情况之一者一方可提出申请经仲裁部门批准可以按照法定程序终止或解除合同。

1. 承租者经营管理不善致使企业连续发生亏损，并在限期内不能扭转的，由承租方承担经济责任。年度发生亏损以抵押金抵补。

2. 承租方不执行财会制度弄虚作假，经过审计限期不改者，由承租方承担经济责任。

3. 承租方违背合同擅自将租赁财产转让他人，或用租赁资产搞非法活动的，由承租方承担经济责任。

4. 出租方违背合同规定干扰承租方的工作，使其无法自主管理的由出租方承担经济责任。

5. 订立合同的依据和国家政策、规定变更或遇有不可抗拒的外因，致使合同无法履行双方负担经济责任。

## 第七章 其他

第二十六条：租赁企业承租者与职工的关系是：经营管理者与劳动者的关系，承租者要大胆地进行经营和管理，职工应服从承租者的管理和遵守本企业的各项规章制度。

第二十七条：租赁时企业现有人员原则上不动，如果要求调正人员可按照调出人员的数量适当调正租金。调出的人员由公司调剂安排，或组织新的经营项目，或开辟新的就业门路。职工不愿在本

50  
租赁企业工作，可在本公司自找单位或离店经营向公司交工岭  
费。

第二十八条：租赁企业提倡集资和股份制，或按利率付息  
或按股金分红企业自定。

第二十九条：承租人一般不予变动，承租期间如确需变更  
时承租人应写出申请并提出人选经出租方同意由鉴证和公证机  
关签章后进行接替。如承租人发生意外出租方应及时选定新承  
租人报请鉴证和公证机关核准签章。

第三十条：租赁期间新增资产属承租企业，应得部份租  
赁期满，承租者可以带走也可折价卖给企业。

第三十一条：我市商业系统集体企业可以参照执行。

第三十二条：本办法解释权属市商业局，本办法自发布之  
日起实行。

一九八七年二月二十日

## 柳州市家办司

### 国营小型企业租赁经营试行办法(草案)

#### 第一章 总则

第一条：根据《中共中央关于经济体制改革的决定》结合柳州市家办系统的具体情况，为了搞活企业，提高经济效益和社会服务效益，制定本系统小型企业租赁经营办法。

第二条：租赁经营是在不改变所有制性质的前提下，按照所有权和经营权分离的原则，实行责权利密切结合和按劳分配，有利于调动企业和职工的积极性。

第三条：本办法适用于柳州市家办系统国营小型企业。

第四条：实行租赁经营的企业，企业的性质不变，行政隶属关系不变，党群关系和财政



管理；实行集体经营的企业按照对待集体企业的政策办法进行管理。

第十条：承继人在原则上应当承继、承继人具有<sup>三</sup>年以上工龄，会经营，懂管理，守信用，能干了解工，~~经~~可以在企业内部民主推荐和招标投标，也可以在社会上招标，中标者均须写出经营管理办法，说明经营期内的经济技术指标和经营管理措施等，经公司审查批准。

第十一条：承继人要用一定的资金和财产作抵押，押金数额根据所继企业的规模大小而定。并有信人~~和担保书按的承继人担保书按~~，押金也可以从企业留利中按比例逐月拨入存入公司帐户。

第十二条：承继人确定后，公司由承继人

签订合同，合同的主要内容应包括：双方的权  
利与义务，租赁期限、租金条款，(包括企业  
应承担之款和租之期限)租金缴款，对产折  
折旧缴款，租金分配、房屋修缮问题处理、违约  
责任处理。合同签订经公证机关公证后生效。

第十三条：承租经营的企业，承租人与企  
业职工签订协议，明确二者的义务、分配方法  
、管理方式、奖惩制度等，使之齐心协力，共  
同劳动。~~共同经营~~，~~共同承担~~。

第十四条：租赁企业经营后，召开企业职工  
代表大会，由公司负责人宣读租赁合同，承租  
人正式就任，成为企业的法人代表。在企业负  
责人<sup>就地免职</sup>~~任上行使职权~~，由承租人担任二职。

第十五条：企业租赁后给中二家向在转移

经营与执行。

### 第三章 出租方和承租方的权利和义务

#### 第十六条：双方的义务

出租方：

1. 加强承租单位职工的思想政治教育，通过党、团、工会的活动，树立为人民服务的思想观念，坚持四项基本原则，保证企业健康发展。

2. 对承租方的经营管理工作进行指导、协调、<sup>监督</sup>服务。

3. 负责对企业职工进行文化和专业技术培训。

4. 协助承租单位素质的提高。

4. 承租方的固定资产，<sup>如特殊情况经双方认定</sup>~~如有损坏，由承租方负责赔偿，并自行承担~~不能继续使用，出租方在负责翻造和更换。

5. 遵守国家的法律支持承租方的经营自主权。

5

承继方：

1. 认真贯彻执行党的国家的方针、政策、  
严格执行国家法令，财经纪律，<sup>物价政策</sup>按~~会计准则~~送书  
目，依法经营，主动接受政府，行政主管部门的  
监督、检查和指导。

2. 按合同规定，定期足额缴纳<sup>税金</sup>和<sup>社会保险费</sup>。

3. 按规定向~~公司~~和有关部门报送各种统计  
和其他报表。

4. 负责租赁期间的国有资产，器具用具等  
财产的维护保养，实行~~折旧~~是款管理，损失  
补偿。承租的财产不得随意转让。

5. 对<sup>承租</sup>财产的~~承租~~人员的社会保险。

6. 按<sup>承租</sup>规定的~~经营~~范围和服务~~项目~~进行~~经营~~  
经营，变更经营<sup>范围</sup>和服务<sup>项目</sup>须经主管部门  
审批。

7. 无条件接受国家下达的指令性计划。

8. 承担人系残疾人或老弱，在政策允许的范围内逐步提高收入，改善其生活福利，所取职工工资应优先发放。

### 第十七条：双方的权利

发包方：

1. 有权检查监督承包方执行国家方针、政策、法令和各种制度的情况。

2. 有权按照国家规定对承包方下达指令性计划。

3. 有权按照合同规定收取租金和各种费用。

4. 有权向承包方安排退休人员和（包括家属），如按计划分配的对口大中专毕业生。~~其他人员~~

~~其他人员~~。

承租方：

1. 承租人是企业在租赁期间的法定代表人，对租赁企业的生产经营和财产管理负责。
2. 有经营自主权。在规定的经营范围内增加花色品种和服务项目，扩大经营。
3. 有劳动管理权。有权参照《企业职工奖惩条例》及国营企业职工奖惩办法的规定，按审批程序，对违纪的职工进行处罚，辞退；直至开除。
4. 有机构设置和配备人员权。有权按照生产经营需要，设置机构、配备人员。
5. 有资金开支使用权。有权按照合同规定使用各项资金。
6. 有物价管理权。有权根据上级规定的物价分档管理权限，对放开的商品自行定价。并

有权的向行政处申请。

7. 有权招聘技术人员的一级和二级。有权招收企业学徒工和学徒人员，但学徒期时招聘的人员随着租赁合同解除一并解除。

8. 有奖金权。有权进行按劳分配的奖励，制定企业的收益分配、奖励办法。

### 第四章 税金和征收

第十八条：税金和征收同家、企业、  
二级、承租人的利益。税金和征收包括：国家  
投资支出用费；流动资金支出用费；简单设施税  
金和缴差地租（以地租为基准按地租比例）。

第十九条：税金企业必须按时足额缴纳。  
税金。每月提取当月缴清，如逾期不缴应  
承担违约责任。税金用于公共事业不得挪作  
他用。

第二十条：租赁企业必须按章时缴纳退休统筹费、管理费、工会经费、教育经费及其他规定的各项费用。

### 第五章 承租人的收入分配

第二十一条：租赁店承租若和职工的收入包括基本工资、加班费、允许进同业的奖金和税后留利。税后留利在不违反规定的前提下按一定比例的发展基金储备金以丰补欠。

第二十二条：承租人的收入，个人出租店和由个人挑头合伙租赁个人挑头若的收入可以高于职工的一至三倍，集体租赁若个人的收入可以高于职工的一至二倍。在发生亏损，个人和由个人挑头合伙租赁的店不承担责任的基本生活费。

第二十三条：租赁期间企业也可以打破

既有工资级别的，按原级计发收入。但承认既有工资级别并享有同级别的其他权利。租赁终止或他因调动的按既定的级别计发工资。

### 第六章 租赁合同的变化与解除

第二十条：租赁双方均不得随意单方变更、终止或解除合同，如单方变更或终止合同按以国家经济合同法规定承担经济责任。

第二十五条：出现下列情况之一若一方申请仲裁经仲裁部门批准可以按法定程序终止或解除合同。

1. 承租者经营不善以致使企业连续发生亏损，若在限期内不能扭转的，由承租方承担经济责任。如~~因~~发生亏损以抵押金抵补。

2. 承租方不执行合同条款肆意破坏设备，经过<sup>方</sup>累计限期不改者，由承租方承担经济责任。

3. 承租方违反合同约定擅自将租赁物转租他人，或用租赁物从事非法活动的，由承租方承担经济责任。

4. 出租方违反合同约定擅自干扰承租方的工作使其无法正常经营的由出租方承担经济责任。

5. 订立的合同如依据国家政策、法规变更或遇有不可抗拒的外因，致使<sup>合同</sup>无法履行~~合同~~，双方均不承担经济责任。

### 第七章 其他

第二十六条：租赁企业在承租者从事经营活动时，应本着平等互利、协商一致的原则，承租者应大胆地进行经营和管理，如企业在承租者的经营和遵守本合同的各项规定，~~承租者~~承租者如违反规定应及时向出租方反映。

第二十七条：租赁企业在现有人员范围内

不动，如第条求调正人员可接照调出人员的  
如另适当<sup>调正</sup>调正。调出的人员由公司调剂安  
排，或组织新的经营单位，或开辟新的经营门  
路。职工不<sup>能</sup>在本公司内<sup>自行</sup>找单位或另找经营单位。  
公司文工卷中

第二十八条：租赁企业在筹措集资和股份  
制，或按合同利率付息；或按股份分红企业自  
来。

第二十九条：承租人一般不予变动，承租  
期间如确需变更时承租人须向出租人申请并经  
出租人同意并由出租人出具证明并由出租人  
签章后生效。如承租人在租赁期间发生意外  
事故应及时通知出租人报请出租人出具证明  
并由出租人签章后生效。  
出租人

第三十条：租赁期间承租企业原承租企业  
的折旧费租赁期间，承租企业可以带进也可折价  
卖给出租人。

第三十一条：印市亦七系既集作念七可以  
予以执行。

第三十二条：草办法的评权原亦亦七而。

草办法自公布之日起执行。