

曲阜师范大学文件

校字（2008）17号

曲阜师范大学关于印发《曲阜师范大学公有房屋 出租管理细则》、《曲阜师范大学出租公 有房屋招租管理细则》的通知

各院、系、所，校直各单位：

《曲阜师范大学公有房屋出租管理细则》、《曲阜师范大学出租公有房屋招租管理细则》已经学校研究通过，现印发给你们，请结合实际，认真遵照执行。

曲阜师范大学
二〇〇八年二月二十八日



曲阜师范大学公有房屋出租管理细则

第一条 为加强学校公有房屋出租的统一管理，进一步整顿校园管理秩序，保证国有资产的保值增值，根据国家有关法规和《曲阜师范大学公有房产管理暂行规定》，制定本细则。

第二条 本细则所称用于出租的公有房屋（以下简称出租房），是指产权归学校所有、校内外单位或个人按照合同承租、从事商业经营活动的公有房屋。使用该类房产的单位或个人（简称承租者）与学校之间为租赁关系。

第三条 本规定所涉及的面积，均指建筑面积。

第四条 学校对出租房实行所有权、管理权、经营权分离的管理办法。资产管理处代表学校行使所有权，受托管理单位代表学校行使管理权，承租者拥有合法经营权。

第五条 出租用房房源由学校统一安排。各单位占有使用的公用房原则上不得用于出租。在满足教学、科研、行政、服务、公共活动等各项工作需要的情况下，确有特殊原因需要出租的，必须报经资产管理处审查、学校批准，纳入统一管理。

第六条 公有房屋出租期限根据学校的整体规划和房屋的具体情况而定，每期一般为1-3年。经学校批准，由单位自筹资金或合资建设的公有房产用于出租时，为偿还建房资金，首次出租可适当延长租期，但最长不得超过8年。

第七条 资产管理处负责出租用房的审查、报批、招租等宏观管理工作。其他任何单位或个人均无权进行房产的招标出租。否则学校将收回房屋，没收所得，由当事人承担有关损失，并视情节轻重按规定给予有关责任人经济和行政处分。

第八条 资产管理处代表学校与受托管理单位签订《出租用房委托管理合同》，明确受托单位的管理责任和管理费用；负责与承租者签订《出租用房租赁合同》，约定学校与承租者双方的权利和义务。受托管理单位负责督促承租

人按时缴纳租金及其它费用，实施对出租房的日常管理。对管理、监督不力的受托单位，学校将视情况扣减管理费或取消其管理资格。

第九条 出租房承租者依照合同向学校交纳房屋租赁费，按实际发生额度缴纳水、电、供暖、卫生费，并负责交纳工商、税务、土地等部门征收的各项费用。承租者还要预交租房履约保证金，由学校财务处暂存备用。合同期满承租者到财务处结算，多退少补。

第十条 出租房房租由承租人全额上缴学校财务。水、电、暖、卫生费等买卡预付或按实际发生额交学校财务冲抵支出。学校根据《出租用房委托管理合同》，年终向受托管理单位和有关管理部门发放管理费。

第十一条 出租房屋的使用性质和经营范围必须符合国家和学校的有关规定，不能影响学校教学、科研、行政管理、学生与教职工生活的正常秩序和学校的整体规划；如若违犯，学校有权终止其租房合同。

第十二条 各单位寒、暑假期间办班使用教室，需经资产处、教务处批准并按使用教室收费标准向学校交费。未经学校批准擅自办班占用教室，一经发现终止继续办班，对当事人或单位按办班收入加1倍罚款。为保证学校的正常教学秩序，任何单位不得在学期内教学计划外办班使用教室。

第十三条 凡经学校批准，由单位自筹资金建设、或由单位和学校共同出资建设的公有房产用于出租，学校全额收取房租费后，在约定年限内按出资比例向出资方支付部分房租费，用以偿还建房资金。

第十四条 学校负责出租房屋及设施的大型修缮。承租方要负责房屋内的门、窗、水、电、暖管线及合同约定地域内所有设施的日常维修、管理。受托管理单位要经常巡查公共部位，发现损坏应及时通知学校后勤处修缮整理。

第十五条 未经资产管理处批准，承租方不准擅自改变出租房用途、不准擅自改动房间结构、不准向第三方转租。若有违犯视情节对其进行批评教育，限期改正；经教育不改或情节严重的，学校按下列规定处罚：

1、对擅自转租的，转租协议无效，责令交回用房，并对当事人（或单位）处以转租租金总额1-5倍的罚款。

2、对擅自改动房屋结构私建滥建的，责令限期恢复改正，并根据情节处以合同约定租金总额 1-2 倍的罚款。

3、对擅自改变出租房用途的，责令交回用房。

第十六条 对管理不善或人为损坏造成房屋损失及水、电、暖设施损坏的，其修缮费用由承租者承担。造成重大损坏以至影响了房屋及附属设施的使用寿命或致使房屋灭失的，除责令承租方出资修复外，还要根据情节处以造成损失 1-5 倍的罚款。

第十七条 对不能履行租赁合同如期全额缴纳房租费的，学校将扣留履约保证金，收回房屋，五年内取消竞租资格。

第十八条 租赁合同期满，原承租者未取得续租资格，必须按期迁出。拒不迁出者，视为非法强占，责令限期迁出，并处以该房屋强占期间租金总额 5 倍的罚款。给后续招租带来损失的，还要赔偿后续招租各方的经济损失。

第十九条 承租者迁出原租赁房屋时，由托管单位进行验收，督促结清有关费用，对损坏设施的，报主管部门施以计价赔偿。

第二十条 以上各类违章处罚由资产管理处组织、受托单位具体实施。资产管理处负责根据本细则开具罚单；受托单位负责通知、催缴。

第二十一条 承租者应在接到处罚通知的三日内，到学校财务处缴纳罚款。学校公安处协助受托管理单位对违章者收缴罚款。逾期不交的，财务处根据资产管理处开据的违章处罚通知单，从承租者预交的履约保证金中扣交，直至收回房屋。收（扣）缴的罚款列学校收入管理使用。

第二十二条 承租者要遵守国家的法律法规，服从学校公安处、校园管理办公室、日照校区公安（保卫）处、计划生育办公室等单位的管理，不服从管理的除依法给予处罚外，学校有权解除租赁合同，收回住房，所造成的经济损失，由承租人负担。

第二十三条 本管理细则解释权在资产管理处。

第二十四条 本管理细则自发布之日起实施。

曲阜师范大学出租公有房屋招租实施细则

第一条 为维护学校和承租人的合法权益，规范我校出租公有房屋的招租行为，根据《曲阜师范大学公有房屋出租管理细则》，制定本实施细则。

第二条 根据学校确定的公有房产出租计划，公有房产管理委员会负责审核、确定招标的原则、范围、程序和要求，确定受托管理单位和租金标的，指导和监督招标工作。

第三条 资产管理处负责组织实施出租用公有房产的招租工作。负责拟定招标方案，起草《招标通知》、《出租用房委托管理合同》、招标文件等相关文字材料，审核竞租人资格、确定招租方式；负责招标现场的组织和相关数据的统计工作。

受托管理单位负责提交公有房屋出租申请和房源、租期安排计划。

学校公有房屋招租遵循公开、公正、公平、诚实信用的原则。

第六条 学校有权根据房源位置、使用意向等具体情况，确定招租信息的发布范围。

第七条 对遵纪守法、文明经营且按时交纳租金等费用的原承租人要求租赁合同到期后续租的，在同等条件下给予优惠。

第八条 招租采取以下方式：

- (一) 公开招标；
- (二) 邀请招标；
- (三) 公开竞价；
- (四) 竞争性谈判；
- (五) 学校批准的其它方式

第九条 公开招标应作为学校公有房屋招租的主要方式。根据学校的有关规定或特定要求，针对特定范围的承租人群出租的公有房屋招租，可采用邀请招标、竞争性谈判或者公开竞价方式招租。采用公开招标、邀请招标方式招租时，符合招标条件的投标人达不到法定人数的，可以采用竞争性谈判方式进行招租。其它招租方式，只针对用于特定用途和特定承租人的公有房屋出租，且须事前报告学校公有房屋管理委员会并获得批准后方可实施。

第十条 招租程序：

- (一) 拟定招租方案、确定租金标的、编制招租文件。

(二)发布招租信息,公布招标范围、报名条件、报名时间、地点及要求等。

(三)受托管理单位对投标人进行资格初审,了解投标人的能力、以往业绩及社会信誉等情况。凡有违规经营、恶意拖欠房屋租金等有关费用、不能诚信经营投标人,一律取消(投标)资格。初审情况报资产管理处复审通过后,办理招标事宜。

(四)组成由资产管理处、财务处、纪委、审计处、校园管理办公室和受托管理单位等参加的出租公有房产招标工作小组,主持招标会议。

(五)最后一轮投标后,由招标工作小组根据评议标准进行评议,确定中标者。原则上报价最高者中标。

(六)中标者应及时到学校财务处缴纳有关费用。资产管理处凭财务处提供的已收费通知与中标人签订《曲阜师范大学出租房屋租赁合同》,办理房屋交接。

第十一条 招标纪律:

(一)招标过程中,如果出现中标后反悔及其他扰乱招标秩序的行为,当场取消当事人的竞标资格,逐出会场,扣留竞标保证金,并禁止其参加我校的一切招租活动。

(二)招标工作小组成员的亲属或其他有利益关系的人员参加投标时,相关人员应主动申请回避。

(三)在招标前或招标过程中,未经招标工作小组集体研究决定,任何人均不得发表决定性意见或泄漏招标秘密。

(四)严禁不经过招标方式或不经招标小组集体讨论而确定承包人。

第十二条 本实施细则未尽事宜,按国家及学校有关规定执行。

第十三条 本实施细则解释权在资产管理处。

第十四条 本实施细则自发布之日起实施。

主题词: 资产 公有房屋 出租 细则 通知

曲阜师范大学办公室

2008年2月28日印发

核稿: 黄振涛

打印: 王凤

共印 140 份