

德州学院文件

德院政字〔2018〕89号

德州学院 关于印发《德州学院出租房管理办法》的 通知

各院部，各部门，校属各单位：

《德州学院出租房管理办法》已经学校研究通过。现印发给你们，请遵照施行。

德州学院

2018年10月23日

德州学院出租房管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强学校出租房管理，营造规范、安全、文明的校园环境，根据《山东省行政事业单位国有资产有偿使用管理暂行办法》（鲁财字〔2010〕50号）、《山东省教育厅 山东省财政厅 关于做好巡视整改工作进一步规范高等学校资产租赁及对外投资等国有资产有偿使用管理的通知》（鲁教财字〔2016〕9号）和《德州学院国有资产有偿使用管理办法》（德院政字〔2018〕62号）的有关规定，制定本办法。

第二条 德州学院出租房属于国有资产。出租房的使用与管理应遵循国家有关法律、法规和学校的有关规章制度，符合学校综合治理及校园文化建设的标准要求，确保国有资产的有效利用和保值增值。

第二章 房屋租赁

第三条 学校房屋租赁实行审批制度。经学校国有资产管理领导小组研究认为可以出租的房屋，应按照省教育厅、财政厅相关规定和程序执行。

第四条 学校房屋租赁，应当遵循公开、公正、公平的原则，一般应当采取公开招募的方式选择承租者。不便于公开招募的，以协议方式定向租赁。

采取公开招募的方式选择承租者，竞价最高者获得承租权；采取协议方式定向租赁的，租赁价格不得低于经中介机构评估价格或市场公允价格。

第五条 出租房的租赁期限一般不超过3年，确需超过3年的，每2年一个档期，分期分档确定租赁价格，但最长不得超过10年。

承租者支付租金，一律在每个支付期前支付。

第六条 租赁合同期满后，按相关规定仍可对外租赁的，应当按相关规定重新报批，未经批准不得出租或续签合同。

第七条 租赁合同要按照省财政厅制定的山东省行政事业资产租赁合同示范文本签订，不得另行制定合同文本，如有特殊约定事项，可以根据需要补充相应条款，明确双方的责、权、利关系。

第八条 合同签订按照《德州学院经济合同管理办法》（德院政字〔2018〕30号）执行。

第三章 管理职责

第九条 资产管理处

1. 资产管理处是学校房屋租赁的主管部门，负责出租房的审查、报批，招租信息发布；组织完成招标工作。

2. 负责拟定《德州学院房屋租赁合同》规范文本并进行统一管理。

3. 负责对签订合同的出租房登记造册。

4. 负责监督承租者的经营范围，对承租者擅自改变出租房用途或转租的，及时提出整改要求，承租者不能按要求整改的，解除合同。

第十条 财务处

负责按合同收取出租房租金、实行收支两条线管理。租赁期满或合同解除后，根据相关部门意见结算房屋租赁保证金(房屋租赁保证金不计付利息)。

第十一条 审计处

负责对出租、招租工作等有偿使用合规性及所取得的收入是否及时足额纳入学校统一管理加强监督。

第十二条 后勤管理处

负责对出租房水、电、暖共用部分的正常供应、维修维护及合同约定的物业服务；参与装修验收工作。非承租者人为造成的房屋破损如屋顶渗漏等，由后勤管理处统一进行修缮，所需费用从出租房租金中的维修基金中支出。

第十三条 保卫处

负责出租房日常治安安全、消防安全检查及整改落实等工作。

第十四条 基建处

负责出租房装修方案的审核工作，装修方案复杂时可协调有资质的第三方进行装修施工图纸的审核；参与装修验收工作。

第十五条 相关职能部门

根据本部门职责负责出租房的相关事项。

第四章 承租者的普适性义务

第十六条 承租者需承诺承租房屋从事的各项活动均符合国家法律、法规和德州市有关规定，并独立承担完全责任，遵守《德州学院房屋租赁合同》约定条款，服从学校相关职能部门的管理；适合解除合同条款的，学校解除租赁合同，收回出租房，所造成

的经济损失由承租者承担。

第十七条 承租者在经营活动中，自觉接受资产管理处、后勤管理处、保卫处等部门的管理：

1. 不得假借学校名义进行商业及其他活动；
2. 不得超出合同约定的经营范围；
3. 不得干扰学校的教育教学活动；
4. 不经营假、冒、伪劣、过期产品，不违法经营或从事违法活动；
5. 不得出户、占道经营，不损害学生的利益；
6. 不乱张贴广告或宣传资料；
7. 要严格按照资产管理处统一规格要求制作门头广告牌匾，一户一牌，做到美观、规范、牢固，不得擅自改造改换门头广告；
8. 不乱扔、乱倒垃圾或乱搭乱建；
9. 不在房内储存易燃、易爆和有毒等危险物品；
10. 不得无证经营，餐饮服务从业人员须持证上岗；
11. 学校出租房外的环境卫生按德州市及学校有关规定执行；各承租者室内（包括房屋门、窗玻璃，外墙面，路沿以上部分）卫生由各承租者负责。不得在室外堆放杂物、摆放广告牌、物品等；
12. 承租者应签订《德州学院出租房环境卫生目标管理责任书》，对于不能完成环境卫生责任目标的承租者责令其整改，整改不达标的给予责令停业整顿或终止房屋租赁合同等处理；
13. 承租者要做好门前的人行道路面、公共设施、树木花草等

设施的安全保护，由承租者损坏的，视实际损坏情况追究其经济责任；

14. 承租者不得改变出租房用途，不得向第三方转租（借）。

以上视情节给予警告、抵扣履约保证金直至解除合同等处理。承租者经营中，造成其他不良后果的，由承租者承担完全责任。

第十八条 承租者依照合同向学校全额上缴租金、物业管理费和履约保证金（比例不低于全年租金的30%），水、电、暖、卫生等费用按实际发生额度缴纳，并负责交纳国家和地方部门征收的各项费用。逾期缴纳的，除如数补交外，每逾付一天还应支付应付金额（不低于万分之五）的滞纳金。预交的履约保证金，由学校财务处暂存，合同期满承租者到财务处结算（无息）。

第十九条 承租方未经学校书面批准，不准擅自改动房屋结构，如需装修须提交装修方案，填写《德州学院公用房装修或改造审批表》，经基建处审核通过后在装修前与资产管理处签订《德州学院出租房装修承诺书》。若有违反，学校有权要求其限期改正，逾期不改或有其他严重情节的，学校有权终止合同，收回出租房，已付（含预付）租金和履约保证金不予退还，已付租金（含预付）和保证金不足以弥补学校损失的，还应赔偿损失。

第二十条 承租者要重视安全防范工作。承租者要按照上级管理部门要求配置消防、安全设施，自觉维护房屋水、电、暖、气、消防器材等基础设施，并定期检查维护；按学校的有关规定停放各类车辆；积极配合管理部门的用电、用火、用气、用暖、消防安全、防盗、防灾及环境卫生等检查，自觉接受并积极落实整改

意见，做到符合要求、确保安全。

因承租者管理不善或人为损坏造成财产损失及水、电、暖设施损坏的，其修缮费用由承租者承担；发生安全事故或导致他人遭受损失或损害的，由承租者承担完全责任；造成重大损坏以至影响资产及附属设施的使用寿命的，除责令承租方出资修复外，要收回出租房；致使房屋灭失的，依价赔偿，合同终止，租金和履约保证金不予退还。

第二十一条 房屋的交付及交还

1. 交付：学校应按租赁期限规定按时将房屋交付承租方，承租方予以接收。

2. 交还：承租方应于租赁期满或合同解除后 5 日内将房屋全部交还学校，学校予以验收。

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，依法强制迁出，履约保证金不予退还。给后续招租带来损失的，还要赔偿后续相关各方的经济损失。

第五章 收入管理与使用

第二十二条 租金收入应全额上交学校，统一纳入预算管理。财务处根据双方签订的《德州学院房屋租赁合同》收取租金和履约保证金，其他费用经相关部门审核后按照实际发生额收取。

第二十三条 租金收入由学校统一支配，并按比例计提出租房维修基金和安全保卫基金，单列账户，专款专用。基金使用程序按《德州学院财务报销管理办法》（德院政字〔2018〕28号）执行。

学校出租房收入的 3%用作出租房维修基金，由后勤管理处管理使用，用于出租、出借房屋水、电、暖共用部分的正常供应、维修维护及合同约定的物业服务事项等支出；学校出租房收入的 2%用作安全保卫基金，由保卫处管理使用，用于对出租、出借房屋日常治安安全、消防安全检查及落实的相关经费支出。

第六章 监督与评价管理

第二十四条 学校各相关部门按规定的职责范围参与出租房的管理、监督与评价。

第二十五条 对在出租房屋工作中不履行相应职责，或滥用职权、营私舞弊的单位和个人，由学校依据情节，给予相应的处理或纪律处分，并追究相关责任单位及人员的经济、行政和法律责任。

第二十六条 《德州学院房屋租赁合同》一经签订，视为承租者同意接受本管理办法及相关规定的管理约束。

第七章 附 则

第二十七条 原相关管理办法与本管理办法不一致的，以本办法为准。

第二十八条 本办法由资产管理处负责解释，自印发之日起施行。