

济南大学文件

济大校字〔2020〕73号

关于印发《济南大学公用房屋租赁管理 实施细则》的通知

各部门、各单位：

《济南大学公用房屋租赁管理实施细则》已经校长办公会研究通过，现予印发，请认真遵照执行。

济南大学

2020年7月14日

济南大学公用房屋租赁管理实施细则

为维护学校国有产权益，防止国有资产流失，实现国有资产保值增值，根据《财政部关于进一步规范和加强行政事业单位国有资产管理的指导意见》（财资〔2015〕90号）、《山东省行政事业单位国有资产有偿使用管理暂行办法》（鲁财资〔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）、《济南大学公用房屋管理办法》（济大校字〔2018〕114号）等文件要求，结合学校实际，制定本细则。

第一章 公用房屋租赁原则

第一条 本细则所称公用房屋租赁是指在确保学校职能正常履行和高等教育事业正常发展的前提下，上级部门和学校认定的公用房屋的租赁或有偿使用活动。

第二条 学校按照“统一领导、归口管理、分级负责、责任到人”的原则，建立完善公用房屋租赁管理体制。学校国有资产管理工作领导小组对国有资产管理实行统一领导，实验室与资产管理处对全校国有资产进行归口管理。

第三条 学校公用房屋租赁实行分级负责管理。实验室与资产管理处负责全校公用房屋租赁属性界定与租赁审批、

招募、监管等相关工作。后勤管理与基建处等负责公用房屋具体租赁工作，并履行公用房屋租赁的日常管理职责。

第四条 拟租赁的公用房屋需要符合下列要求：

- （一）闲置的房屋、构筑物等；
- （二）不便调剂使用的公用房屋；
- （三）房屋的租赁不影响学校教学、科研、生活等正常活动秩序；
- （四）承租人租赁房屋从事的活动符合法律、法规、规章的规定。

第二章 租赁程序与合同管理

第五条 租赁程序

（一）经实验室与资产管理处属性界定为用于租赁的公用房屋或后勤管理与基建处管理的公用房屋有租赁需求的，均需向实验室与资产管理处提交租赁申请，同时提供相关租赁材料。

（二）实验室与资产管理处对后勤管理与基建处提交的房屋租赁材料进行分类、汇总、审核和审批，交由招标与采购管理中心组织实施租赁招募，后勤管理与基建处作为采购人代表全程参与招募工作。

（三）公用房屋租赁采取公开招募的方式选择承租人，公开招募前，由实验室与资产管理处委托中介机构对房屋租赁价格进行评估，最低限价不得低于中介机构评估价格或市

场公允价格。

（四）不便于公开招募的，经学校批准可以协议方式定向租赁，租赁价格不得低于中介机构评估价格或市场公允价格。

（五）所有租赁业务均在学校网站或公告栏公开发布、公示，内容包括：租赁程序、承租人、租赁价格和租赁期限等。

第六条 租赁合同内容

- （一）承租人租赁房屋内容；
- （二）承租人对所租赁房屋的安全、维护和修缮责任；
- （三）租赁价格及租金具体支付方式、支付期限；
- （四）违约责任；
- （五）合同期限；
- （六）确保国有房屋权益不受侵害的其他要约。

第七条 租赁合同签订

（一）按照山东省行政事业资产租赁合同示范文本签订租赁合同（附件），统一加盖“济南大学合同专用章”和法定代表人签章，并由后勤管理与基建处处长作为合同执行人签字；

（二）如有特殊约定事项，根据需要可以补充相应条款，具有与正式合同同等法律效力；

（三）所有租赁合同在签订前须按照《济南大学合同管

理办法》（济大校字〔2016〕244号）的相关规定提交法律事务中心进行审查，租赁合同签订后须报实验室与资产管理处、计划财务处存档。

第八条 租赁期限及租金支付

（一）公用房屋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，最长不超过10年；

（二）承租人支付租金，一律在每个支付期前支付。

第九条 租赁收入管理

公用住房租赁收入全部上缴计划财务处并按照有关规定统一管理，任何部门、单位和个人不得以任何形式隐匿、隐瞒、少收、不收或坐收坐支。

第十条 租赁期内的管理

后勤管理与基建处承担租赁期内的日常管理工作，主要职责如下：

（一）负责向学校提出拟租赁公用房屋使用、调整方案；

（二）负责经营性用房合同的执行，履行日常管理、安全检查、租金和水电暖费用的收缴等工作，提供必要的服务保障，保证租赁房产的正常使用、安全、完整；

（三）负责对合同履行情况按月进行清查盘点，结果每月15日前报实验室与资产管理处、计划财务处、审计处备案。合同到期前三个月拿出下一步规划使用方案，报实验室

与资产管理处；

（四）负责根据合同履行情况，依据学校有关规定制定奖惩办法。

第十一条 实验室与资产管理处负责将公用房屋租赁合同执行及租金收缴情况及时向上级机关上报，每半年向学校校长办公会汇报一次，每年向学校党委常委会汇报一次。

第三章 监督检查与责任追究

第十二条 监督检查

计划财务处、审计处等部门有权对合同的执行情况进行监督检查。党委巡察督查办公室、纪委、监察专员办公室对有关部门履行职责情况进行监督。

第十三条 责任追究

未经学校批准减收、免收、缓收租赁收入的，租赁期间因管理不善造成国有资产损失的，按照《中华人民共和国预算法》、《财政违法行为处罚处分条例》（国务院令 427 号）的规定，由纪委、监察专员办公室按照有关规定对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员依法给予党纪政纪处分，情节严重构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第四章 附 则

第十四条 通讯基站、机房、自助银亭、营业厅以及特

殊性质的租赁的合同签订、执行及日常管理均参照本细则执行。

第十五条 本细则未尽事宜，按法律、法规和相关规定执行。

第十六条 本细则自印发之日起施行，由实验室与资产管理处负责解释。此前有关学校国有资产有偿使用管理的规定，凡与本细则相抵触的，一律按本细则执行。

附件：济南大学国有房屋租赁合同

附件

济南大学国有房屋租赁合同

合同编号：

签订地点：

签订时间： 年 月 日

出租方（甲方）：

承租方（乙方）：

依据《中华人民共和国合同法》、《山东省行政事业单位国有资产有偿使用管理暂行办法》（鲁财资〔2010〕50号）及有关法律、法规和规章制度，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就房屋租赁的有关事宜达成协议如下：

第一条 房屋基本情况

该房屋坐落于[]市[]县（市、区）[]路[]号，（[]幢[]层[]室）。

该房屋：建筑面积共计[]平方米，使用面积共计[]平方米。房屋所有权证号（或房屋所有权凭证）[]。

装修状况：[]。

其他条件：[]。

甲方承诺出租该房屋的行为已经有权机构批准，且该房屋产权清晰，未设定抵押、担保，未涉及法律诉讼。

第二条 租赁期限

房屋租赁期限自[]年[]月[]日至[]年[]月[]日。（提示：租赁期限不得超过10年，且不得超出房屋权利证书载明的有效期限）。

租赁合同期满，乙方应如期交还所租赁房屋；乙方逾期不交还的，甲方有权收回所租赁房屋。甲方如需继续出租，同等条件下，乙方享有优先承租权，经原批准机构批准，双方另行签订租赁合同。

第三条 租金、租金支付期限及方式

(一) 租金

* (租赁期限不超过 3 年的) 租金标准为每日每平方米 [] 元 (提示: 符合有权机构批准文件的要求, 注明是建筑面积还是使用面积), 租金总额为: 人民币 (大写) [] 元。

* (租赁期限超过 3 年的, 每 2 年为一个档期确定租金标准) 租金总额为 [] 元:

第 1、2 年, 租金标准为每日每平方米 [] 元, 租金额为人民币 [] 元;

第 3、4 年, 租金标准为每日每平方米 [] 元, 租金额为人民币 [] 元;

第 5、6 年, 租金标准为每日每平方米 [] 元, 租金额为人民币 [] 元;

第 7、8 年, 租金标准为每日每平方米 [] 元, 租金额为人民币 [] 元;

第 9、10 年, 租金标准为每日每平方米 [] 元, 租金额为人民币 [] 元。

(二) 支付期限: [] (提示: 每月/季/年支付一次, 或全部租金一次性支付)。

(三) 支付方式: 乙方须于每个支付期前 [] 日内将下一期租金以 [] 方式 (支票、汇票等) 汇入甲方指定账户: [], 甲方向乙方开据合法票据。

第四条 房屋租赁用途

乙方承租该房屋用途为: [], 在租赁期内未征得甲方书面同意, 乙方不得擅自改变该房屋的用途, 不得转租或分租给第三方。

乙方承诺使用承租房屋从事的各项活动均符合国家法律、法规和有关规定, 并独立承担完全责任。

第五条 房屋维护及修缮

(一) 甲方负责维修的范围、时间及费用负担: []。

(二) 乙方负责房屋的日常维护, 保护各项设施、设备免遭损坏; 不得对周边产生声、光、环境等污染。甲方允许 (不允许) 乙方对该房屋进行装修或增设

他物。装修、增设他物的范围是：[]，费用由乙方负担。乙方装修房屋或者增设他物，不得改变房屋结构，不得影响房屋安全。

(三) 租赁合同期满或解除后，乙方房屋装修、改善增设他物的处理：[]。

第六条 房屋租赁保证金

(一) 本合同生效后[]日内，乙方须向甲方支付房屋租赁保证金人民币(大写)[]元。

(二) 租赁期满或合同解除后，房屋租赁保证金由甲方抵扣应由乙方承担的费用、租金、滞纳金及赔偿等，剩余部分如数返还乙方。房屋租赁保证金不计付利息。

第七条 房屋使用的有关费用

租赁期内，与该房屋有关的各项费用承担方式为：

(一) 乙方承担的费用：水费、电费、电话费、电视收视费、互联网费、供暖费、燃气费、物业管理费及除甲方承担的相关税款外的其它费用等(提示：应逐一系列全)。上述费用的交付方式为：[](提示：甲方垫付乙方归还或者乙方直接支付等)。

(二) 甲方承担的费用：甲方应承担的相关税款。

第八条 房屋交付及交还的期限、方式及验收

(一) 交付：甲方应按租赁期限规定按时将房屋交付乙方，乙方予以验收，并于交接时由双方在《房屋附属设施、设备清单》(见附件)上签字盖章。

(二) 交还：乙方应于租赁期满或合同解除后[]日内，将房屋全部交还甲方，甲方予以验收。按合同约定乙方可移走的所有物品同时移走，逾期未移走的，甲方有权处置。双方于房屋交接时在《房屋附属设施、设备清单》上签字盖章。

第九条 合同解除的条件

(一) 有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

1、该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的；
2、因法定不可抗力致使房屋毁损、灭失或造成其他损失而无法继续使用的；

3、非甲乙双方因素致使合同终止的其他情形。

(二) 甲方有下列情形之一的，乙方有权解除本合同：

1、迟延交付房屋[]日以上；

2、交付的房屋不符合合同约定影响乙方正常使用；

3、双方约定的其他情形：

[]。

(三) 乙方有下列情形之一的，甲方有权解除本合同：

1、不支付或者不按照约定支付租金；

2、不支付或者不按约定支付应由乙方负担的各项费用；

3、未经甲方书面同意，乙方擅自改变该房屋用途或转租、分租给第三方；

4、违反合同约定对房屋进行维修、增设他物或不承担维护责任致使房屋或设备设施损坏；

5、利用该房屋从事违法活动；

6、对周边产生声、光等污染，对环境造成威胁甚至污染；

7、双方约定的其他情形：

[]。

第十条 违约责任

(一) 甲方未按约定履行维修义务造成乙方人身受到伤害或财物毁损的，应承担赔偿责任，赔偿金额按造成的实际损失计算；

(二) 乙方违反合同约定使用或维修房屋给甲方造成损失的，应承担赔偿责任，赔偿金额按造成的实际损失计算；

(三) 乙方逾期不向甲方支付保证金或租金，除应如数补交外，还应支付应付金额

[]%的滞纳金（提示：不低于银行同期贷款利率）；

(四) 双方约定的其他责任：

[]。

第十一条 合同争议的解决

本合同在履行过程中发生争议，由双方当事人协商解决；协商或调解不能解决的，按下列第[（二）]种方式解决：

- （一）提交[济南市]仲裁委员会仲裁；
- （二）依法向甲方所在地人民法院起诉。

第十二条 其他约定事项

双方需要约定的其他内容：[]。

本合同经甲乙双方签字盖章后生效。

本合同一式[]份，双方各执一份，同时按规定送同级财政部门及其他有关部门备案。

附件：房屋附属设施、设备清单

甲方（章）：

住所：

法定代表人（签字）：

合同执行人（签字）：

电话：

开户银行：

账号：

邮政编码：

乙方（章）：

住所：

法定代表人（签字）：

委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：

邮政编码：

合同附件:

房屋附属设施、设备清单

货币单位: 元

编号	物品名称	规格型号	数量	单 价	物品金额	简单说明	备 注
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
物品损坏的赔偿约定:							

注: 甲乙双方可直接在本清单填写内容并签字盖章, 也可将自行拟定并签字盖章的《房屋附属设施、设备清单》附在本页, 本附页为合同的组成部分, 与合同具同等法律效力。

