江苏师范大学公有及已售住房管理实施细则

（征求意见稿）

**第一章 总则**

第一条 为适应学校事业发展和队伍建设的需要，进一步规范学校公有及已售住房管理，根据有关法律法规和上级文件精神，结合我校实际情况，特制定本细则。

第二条 本细则所称公有住房是指产权或使用权归属学校的各类住房，包括：1.人才周转房——学校专门建设的人才公寓、划定的过渡性周转公有套房或单身公寓；2.其他公有住房——人才周转房以外的学校公有住房。

本细则所称的已售住房是指住宅维修基金由学校统一缴纳、申请使用的学校已售产权住房。

第三条 学校公有住房管理在校公用房领导小组下开展工作，优先保障引进人才的需要，按照“公开、公平、公正”原则，实行“明确期限、规范使用、契约管理、有序流转”的管理模式。

**第二章 人才周转房管理**

第四条 使用对象

学校人事处认定的各类引进人才。

第五条 期限和费用

以本人与学校人事处签订的合同为准。

第六条 工作程序

网上办理手续，签订书面合同，缴纳保证金后即可入住。

第七条 使用管理

1.后勤管理处负责入住、退房手续办理及住房公共部位、公共设施设备的维修工作。

2.物业管理公司按约定负责住户及住宅区相关的物业管理服务工作。

3.使用人应按期足额缴纳使用费、卫生费、水电费、燃气费、物业费和取暖费等相关费用。

4.使用人不得将房屋私自对换、转让或出租。不得擅自对房屋进行装修，确需简易装修的，应向房管部门提出书面申请，获得批准后方可实施。

5.使用人应遵守学校的有关规章制度，讲究公共卫生，注重邻里团结，积极配合管理人员搞好住宅区文明建设。不得在房屋内从事违背社会公德、危害社会公共利益、损害他人合法利益及其他违反法律法规和学校规章制度的活动。

第八条 退房和违约处罚

1.有下列情况之一者，应退还房屋：

（1）约定期限已满的；

（2）已全额领取购房补贴的；

（3）与学校解除劳动关系的；

（4）因学校事业发展或特殊需要学校认定需要退房的。

2.对违约拒不退房的，自应退房的次月起，前3个月按20元/M2（建筑面积）标准收取费用，自第4月起按50元/M2（建筑面积）标准收取费用，直至退房。

3.未到合同期限因特殊原因退出房屋，学校暂无合适房源的，可享受学校规定的租房补贴。

4.使用人退房时要和工作人员一同验收所用各种设备设施，经验收完好，保证金原数退还。如有损坏或数量减少，根据损坏程度和减少的数量给予赔偿，赔偿金从住房保证金或工资中扣除。

5.使用人有下列行为之一，学校有权终止合同，扣除保证金。造成损失的，还应承担相应的赔偿责任：

(1)私自转借、转租给其他人居住的；

(2)未经学校房管部门许可，私自调换住房的；

(3)擅自改变住房用途，进行改装修或户外乱搭建，拒不恢复原状的；

(4)欠缴入住期间发生的水电、物业、暖气、卫生、燃气等费用，通知后仍拒绝缴纳的；

(5)违背社会公德、危害公共利益、损害他人合法权益及违反有关法律法规的。

**第三章 其他公有住房管理**

第九条 管理原则

公有住房纳入学校公用房统一管理，为教学、科研和教职工提供用房保障，适当保留一定的存量用房。在房源充足的情况下，符合条件的教职工可申请短期有偿使用。

第十条 使用条件

因工作需要或有特殊原因确需使用公有住房的学校教职工。

第十一条 使用期限

一年以内。因特殊情况需要继续使用者，需提前30日重新提出申请。

第十二条 收费标准

每月20元/㎡（建筑面积）。超期拒不退房的，每月50元/㎡（建筑面积）。

第十三条 审批程序

1.本人提出书面申请；

2.申请人所在单位负责人审核，并签字盖章；

3.后勤管理处负责人批准；

4.签订合同、缴纳保证金及年使用费。

第十四条 管理及违约责任

按照第二章第七、八条相关规定执行。

**第四章 学校已售产权住房管理**

第十五条 住宅维修基金由学校统一缴纳、申请使用的已售产权住房，学校房管部门负责按有关程序申请使用专项费用，用于已售产权住房的共用部位、共用设施设备的维护和维修。产权人负责自用部位及自用设施设备的维护和维修。

**第五章 维修管理**

第十六条 住房部位、设施设备性质的界定

1. 住房共用部位，是指承重、结构部位，包括屋顶、屋顶防水层、隔热层、梁、构造柱、内外墙体、二层以上楼地面、楼房基础、外墙面、供两户(含两户)以上共同使用的楼梯间、楼梯平台等。

2. 住房共用设施设备，是指单幢楼房或楼房单元内自底层到顶层住户共用的上下水管道、落水管、垃圾箱、垃圾道、楼梯间采光窗、电梯、楼道大门、供电干线、共用电闸、共用照明、采暖干线、供气干线、供水加压设施等。

3. 住房自用部位和自用设施设备，是指分户门以内的部位、设施设备，包括门、窗、电表、水表、气表、厨房水池、菜台、柜、卫生间洁具、自用阳台、阳台封闭罩等。包括穿越室内的供暖、供气以及上下水主干线分支后归该户使用的部分，自分户电闸始至室内的电路分支部分。

第十七条  维修组织管理

1.共用部位、共用设施设备因自然老化、损坏或受不可抗力损坏的维修，由后勤管理处或物业管理公司按相应职责分工组织实施。随着改革的不断深化，将逐步过渡到物业管理性质的社会化管理维修方式。

2.自用部位和自用设施设备的维修由产权人或使用人自行负责。对于我校离退休同志的产权住宅，如果个人有维修需要，可以由后勤管理处或物业管理公司指定修缮公司进行维修工作，费用由产权人或使用人直接支付给修缮公司。

第十八条  维修管理规定

1.自用部位、自用设施设备的维修，不能损伤相连或相邻的共用部位和共用设施设备，不得影响和妨碍相邻住户的设施设备使用。

2.住户不得私自侵占楼房共用部位和共用设施设备；不得增加或拆除对共用部位和共用设施设备正常运行、正常使用产生妨碍和影响的自用设施设备；不得以方便自身使用为目的，擅自改变共用部位和共用设施设备的位置、线路、走向。

3.住户不得擅自在室外周围的任何地点搭棚建舍，不得增置设施、搭建围栏，不得在楼房外墙等部位书写、涂刷有碍整体观瞻的广告或色彩，违者学校将强行拆除和恢复，并由责任人承担由此产生的一切费用。

4.凡因家庭装修、增置设施或因住户实施自用部位、设施零修等而造成共用部位和共用设施损坏、渗漏、堵塞，妨碍或影响相邻户正常使用或危及他人安全的，由责任人承担全部责任，并负责修复设施，赔偿因此而造成的直接和间接损失。

第十九条 维修资金管理

维修资金来源于住宅维修基金利息及公有住房缴纳的使用费。住宅维修基金利息由学校申请，经市代管部门复核批准后使用；收取的公有住房使用费由学校统一管理使用。维修资金可用于房屋共用部位、共用设施设备的维修。

**第六章 附 则**

第二十条 本细则由后勤管理处负责解释。

第二十一条 本细则自发布之日起实施，原有关管理规定与本细则不一致的，按照本细则执行。