

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Nghị định của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất không sử dụng vào mục đích để ở giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý

Kính gửi: Chính phủ.

Thực hiện chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ tại Công văn số 3543/VPCP-CN ngày 07/6/2022 của Văn phòng Chính phủ về việc xây dựng Nghị định của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý; Bộ Tài chính đã phối hợp với các bộ, ngành, địa phương triển khai xây dựng dự thảo Nghị định của Chính phủ quy định về quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất không sử dụng vào mục đích để ở giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý và xin báo cáo Chính phủ như sau:

I. VỀ CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH

1. Tổng quan về tình hình quản lý, sử dụng và khai thác quỹ nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà

Theo tổng hợp báo cáo của 63 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương về tình hình quản lý, sử dụng và khai thác quỹ nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương, hiện nay, có 31/63 địa phương có quỹ nhà, đất giao cho Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà. Các Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà hoạt động dưới nhiều mô hình khác nhau (doanh nghiệp, đơn vị sự nghiệp, cơ quan nhà nước), đang thực hiện quản lý tổng số 87.664 cơ sở nhà, đất với tổng diện tích đất là 23.706.619,0 m², tổng diện tích sàn là 5.237.139,6 m².

Do quỹ nhà, đất để ở thuộc phạm vi điều chỉnh của các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở (do Bộ Xây dựng chủ trì xây dựng); việc tổng hợp tình hình quản lý, sử dụng và khai thác quỹ nhà ở, đất ở nói chung và quỹ nhà ở, đất ở giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý nói riêng để hoàn thiện chính sách thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ Xây dựng. Vì vậy, tại Tờ trình này, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao về lĩnh vực quản lý, sử dụng tài sản công, Bộ Tài chính báo cáo Chính phủ đối với quỹ nhà, đất không sử dụng vào mục đích để ở (phục vụ mục đích cho thuê, kinh doanh); đối với các nội dung liên quan đến nhà ở, đất ở, Bộ Tài chính đề nghị chuyên Bộ Xây dựng để tổng hợp, thực hiện.

2. Đối với quỹ nhà chuyên dùng (không sử dụng vào mục đích để ở): Việc hình thành quỹ nhà chuyên dùng được bắt nguồn từ việc tiếp quản các quỹ nhà sau giải phóng Thủ đô và giải phóng Miền Nam, quỹ nhà thuộc đối tượng được xác lập quyền sở hữu toàn dân, sau đó Nhà nước giao cho các Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà quản lý để cho thuê; một phần nhà, đất được hình thành sau này do tiếp nhận quỹ nhà, đất dôi dư khi Nhà nước thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của các cơ quan, tổ chức, đơn vị của Nhà nước hoặc tiếp nhận từ các chủ đầu tư để giữ lại, bố trí cho các đơn vị của tỉnh, thành phố sử dụng, cho các tổ chức, cá nhân thuê để sử dụng làm trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp hoặc cơ sở sản xuất, kinh doanh.

Loại hình của “Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà”, phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà, phương thức khai thác, xử lý nhà, đất... hiện nay còn có sự khác nhau giữa các địa phương. Trong 31 tỉnh, thành phố có quỹ nhà này, thành phố Hà Nội có 839 địa điểm do Ủy ban nhân dân 02 quận/thị xã và 02 doanh nghiệp (100% vốn Nhà nước) quản lý cho các Tổ hợp tác, hợp tác xã, tổ chức kinh tế của nhà nước thuê hoặc bố trí cho cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức lại sử dụng. Tại Thành phố Hồ Chí Minh: Trước ngày 06/6/2013, công tác quản lý nhà cũ thuộc sở hữu Nhà nước được giao cho Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân các quận/huyện, Công ty TNHH MTV Quản lý, kinh doanh nhà Thành phố và các Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận/huyện làm đơn vị quản lý, giữ hộ Nhà nước; từ năm 2007, với chủ trương xây dựng mô hình tập trung thống nhất một đầu mối quản lý toàn bộ và quỹ nhà, đất thuộc sở hữu toàn dân do địa phương quản lý, Ủy ban nhân dân Thành phố đã thành lập Trung tâm Quản lý nhà và giám định xây dựng (thuộc Sở Xây dựng) để tiếp nhận toàn bộ quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước của Thành phố để quản lý vận hành.

Mặc dù, pháp luật chuyên ngành có quy định về nguyên tắc quản lý chung cho tài sản công là nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước, nhưng chưa có quy định riêng đối với việc quản lý, sử dụng và khai thác quỹ nhà, đất chuyên dùng hiện giao cho các Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý nên thực tế các địa phương còn lúng túng trong công tác quản lý, vận hành, khai thác và xử lý đối với quỹ nhà, đất này. Bên cạnh đó, nhiều cơ sở nhà, đất sau khi thu hồi hoặc chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý nhưng chưa thể xử lý được ngay do phải điều chỉnh quy hoạch, nếu không đưa vào khai thác sẽ bị bỏ trống, lãng phí, trong khi nhu cầu thuê rất lớn, đặc biệt là cho thuê để thực hiện các chính sách của Nhà nước trong lĩnh vực xã hội hóa. Vì vậy, việc xây dựng cơ chế để điều chỉnh vấn đề này là cần thiết trong bối cảnh hiện nay.

3. Cơ sở pháp lý

Tại khoản 1 Điều 7 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công quy định: “Mọi tài sản công đều phải được Nhà nước giao quyền quản lý, quyền sử dụng và các hình thức trao quyền khác cho cơ quan, tổ chức, đơn vị và đối tượng khác theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan”.

Căn cứ nguyên tắc nêu trên, tại Luật Quản lý, sử dụng tài sản công đã quy định việc giao tài sản công cho cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập, doanh nghiệp và các tổ chức quản lý, sử dụng; trong đó, đối với tài sản công giao cho doanh nghiệp quản lý được thực hiện theo một trong 02 hình thức: (1) được tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp và (2) không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp. Đồng thời, giao Chính phủ quy định chi tiết về quản lý vận hành, chuyển đổi công năng, khai thác tài sản công tại cơ quan, tổ chức, đơn vị; sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết; xử lý tài sản công; quản lý, sử dụng số tiền thu được từ khai thác, xử lý tài sản công (khoản 3 Điều 13 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công).

Tài sản là nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác là tài sản công; vì vậy, việc Chính phủ ban hành Nghị định quy định về chế độ quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất không sử dụng vào mục đích để ở giao cho Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý là cần thiết và có cơ sở pháp lý.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ ĐỊNH

1. Mục đích: Tạo lập hành lang pháp lý cho việc quản lý, sử dụng và khai thác quỹ nhà, đất là tài sản công giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, góp phần quản lý chặt chẽ, khai thác có hiệu quả nhà, đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

2. Quan điểm xây dựng Nghị định:

Một là: Việc xây dựng Nghị định cần cụ thể hóa các nguyên tắc quy định tại Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017, bảo đảm việc quản lý, sử dụng và khai thác phù hợp với đặc thù nhà, đất do các địa phương giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà quản lý.

Hai là: Tuân thủ các quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Nhà ở và các quy định của pháp luật khác có liên quan để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ trong hệ thống pháp luật.

Ba là: Quy định cụ thể về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các cơ quan tổ chức, đơn vị có liên quan trong việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất giao cho tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý.

III. TÊN GỌI, PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

1. Phạm vi điều chỉnh

1.1. Nghị định này quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất (không bao gồm nhà, đất sử dụng vào mục đích để ở) giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý.

1.2. Đối với các nhà, đất đã có pháp luật khác điều chỉnh thì không thuộc

phạm vi điều chỉnh của Nghị định này¹.

2. Đối tượng áp dụng: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan giúp UBND cấp tỉnh thực hiện quản lý nhà nước về lĩnh vực này, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương, các tổ chức, cá nhân khác có liên quan. Trong đó, để bảo đảm quỹ nhà, đất được quản lý chặt chẽ, bảo đảm tính chất “công”, Dự thảo quy định Tổ chức được giao quản lý, khai thác quỹ nhà, đất này phải là đơn vị sự nghiệp công lập hoặc doanh nghiệp hiện có do UBND cấp tỉnh nắm giữ 100% vốn điều lệ. Không thành lập mới Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà. Việc giao tài sản được thực hiện theo hình thức ghi tăng tài sản, không ghi tăng vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

3. Về tên gọi: Tại Công văn số 3543/VPCP-CN ngày 07/6/2022 của Văn phòng Chính phủ, Lãnh đạo Chính phủ đã đồng ý giao Bộ Tài chính xây dựng “Nghị định của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý”. Tuy nhiên, sau khi rà soát phạm vi điều chỉnh của Nghị định nêu trên, để bảo đảm tên gọi thống nhất với phạm vi điều chỉnh của Nghị định; Bộ Tài chính trình Chính phủ cho điều chỉnh tên gọi thành: “Nghị định quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất không sử dụng vào mục đích ở giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý”.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA NGHỊ ĐỊNH

Nghị định được bố cục gồm 7 chương với 34 Điều quy định các nội dung chủ yếu như sau:

1. Chương I. Quy định chung

Chương này gồm: 04 điều (từ Điều 1 đến Điều 4) quy định về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng, phân loại nhà, đất, nguyên tắc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất. Trong đó:

1. Nhà, đất không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này gồm:

a) Nhà, đất được Nhà nước giao để sử dụng làm nhà làm việc, công trình sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập của địa phương được giao nhiệm vụ quản lý, khai thác nhà, đất. Việc quản lý, sử dụng, việc sắp xếp lại, xử lý đối với nhà, đất này thực hiện theo quy định tại Luật Quản lý, sử dụng tài sản công. Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công. Nghị định của Chính phủ quy định về sắp xếp lại, xử lý tài sản công.

b) Nhà, đất sử dụng làm trụ sở, cơ sở sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp do UBND cấp tỉnh nắm giữ 100% vốn điều lệ được UBND cấp tỉnh giao nhiệm vụ quản lý, kinh doanh nhà mà giá trị của nhà, đất đó hoặc giá trị của nhà gắn liền với đất đó đã tính thành phần vốn của nhà nước tại doanh nghiệp hoặc đất do doanh nghiệp thuê của Nhà nước và tài sản được đầu tư bằng nguồn vốn của doanh nghiệp.

c) Nhà, đất là nhà ở, đất ở, nhà công vụ được quản lý, sử dụng và khai thác theo quy định của pháp luật về nhà ở.

d) Đất được Nhà nước giao, cho thuê theo quy định của pháp luật về đất đai.

đ) Đất và tài sản gắn liền với đất do Nhà nước thu hồi theo quy định của pháp luật về đất đai.

e) Nhà, đất thuê, thuê lại, nhận góp vốn, nhận giữ hộ, mượn của các tổ chức, cá nhân khác và nhà, đất khác không phải của đơn vị, doanh nghiệp có chức năng quản lý, kinh doanh nhà.

a) Về phân loại, giao quản lý, xử lý nhà, đất đang giao cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị quản lý, khai thác (Điều 3): Hiện nay, tại các địa phương đang tồn tại nhiều quỹ nhà, đất do các tổ chức khác nhau quản lý để khai thác, cho thuê hoặc tạm quản lý. Để sau khi Nghị định được ban hành, các địa phương nắm được tổng thể quỹ nhà, đất này, từ đó quyết định tiếp tục giữ lại để quản lý, khai thác, cho thuê hoặc dự trữ phục vụ các nhu cầu của địa phương hoặc xử lý bán, chuyển nhượng để thu tiền cho ngân sách nhà nước, Dự thảo quy định các địa phương phải tổ chức rà soát lại toàn bộ quỹ nhà, đất công này trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày Nghị định có hiệu lực thi hành, để phân loại và quản lý, xử lý tùy thuộc vào mục tiêu, yêu cầu quản lý của địa phương. Các nhà, đất phát sinh sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành (như nhà, đất thu hồi thông qua sắp xếp; nhà, đất nhận chuyển giao từ Trung ương...) thì UBND cấp tỉnh quyết định tương tự như đối với quỹ nhà, đất hiện có.

b) Về nguyên tắc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý (Điều 4): Dự thảo quy định về các nguyên tắc phải tuân thủ trong quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà. Trong đó, nguyên tắc quan trọng nhất là khẳng định quỹ nhà, đất do UBND cấp tỉnh giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý là tài sản công và xác định UBND cấp tỉnh là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý quỹ nhà, đất này ở địa phương cơ quan được phân công thực hiện nhiệm vụ quản lý tài sản công quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công (chủ yếu là Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường) có trách nhiệm giúp UBND cấp tỉnh thực hiện quản lý nhà nước đối với lĩnh vực này. Trách nhiệm cụ thể của từng cơ quan được thực hiện theo quy định tại Nghị định này và phân công, phân cấp của UBND cấp tỉnh. Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương có trách nhiệm quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất được giao theo quy định tại Nghị định này, đảm bảo duy trì và phát triển quỹ nhà, đất được giao, không làm thất thoát tài sản. Tổ chức, cá nhân được thuê nhà phải chấp hành nghiêm quy định của pháp luật và hợp đồng ký kết; nộp tiền thuê đầy đủ, đúng hạn, trả lại nhà, đất khi hết thời hạn thuê hoặc để xử lý theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền. Mọi hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý phải được phát hiện kịp thời, xử lý nghiêm minh, đúng pháp luật.

2. Chương II. Quản lý nhà, đất giao cho đơn vị sự nghiệp công lập quản lý, khai thác

Chương này gồm 11 Điều (từ Điều 5 đến Điều 15) quy định về: giao nhà, đất cho đơn vị sự nghiệp công lập để quản lý, khai thác; hạch toán, theo dõi, bảo trì, cải tạo, sửa chữa, xây dựng, quản lý, khai thác, xử lý nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà là đơn vị sự nghiệp công lập quản lý. Một số nội dung cơ bản như sau:

2.1. Quỹ nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà là đơn vị sự nghiệp công lập để quản lý, khai thác (Điều 5): (i) Nhà, đất đã giao cho đơn vị sự nghiệp công lập quản lý, khai thác trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có Quyết định giao tài sản của UBND cấp tỉnh; (ii) Nhà, đất được giao cho cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp khác quản lý, khai thác nhưng nay được UBND cấp tỉnh quyết định giao cho đơn vị sự nghiệp công lập quản lý, khai thác theo quy định tại Nghị định này; (iii) Nhà, đất thu hồi của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp khi thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; (iv) Nhà, đất chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý khi thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; (v) Quỹ nhà, đất khác do địa phương quản lý.

2.2. Về hình thức quản lý, khai thác nhà, đất (Điều 8): Dự thảo quy định ba hình thức quản lý, khai thác nhà, đất (Cho thuê nhà; bố trí cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị sử dụng tạm thời; quản lý theo nguyên trạng trong thời gian chờ thực hiện xử lý nhà, đất theo quy định của pháp luật). Tùy thuộc vào loại nhà, đất và yêu cầu quản lý trong từng giai đoạn, địa phương sẽ quyết định hình thức cụ thể nhằm quản lý chặt chẽ, khai thác có hiệu quả nhất.

2.3. Về Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất (Điều 9): Để thực hiện tốt vai trò là đại diện chủ sở hữu, thống nhất quản lý đối với quỹ nhà, đất của địa phương, kiểm soát tình hình quản lý, khai thác, kiểm soát việc thu, nộp tiền thuê nhà, tránh nợ đọng như diễn ra ở một số địa phương thời gian vừa qua, đồng thời tăng cường tính chủ động, sáng tạo, tự chịu trách nhiệm của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà, Dự thảo quy định hàng năm, đơn vị sự nghiệp công lập phải lập Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất để trình UBND cấp tỉnh xem xét, phê duyệt; Kế hoạch được điều chỉnh, bổ sung khi phát sinh các yếu tố làm thay đổi dự kiến ban đầu. Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch và Kiến trúc (nếu có) thẩm định Kế hoạch này trước khi UBND cấp tỉnh xem xét, phê duyệt. Kế hoạch phải đánh giá đầy đủ thực trạng của năm hiện tại và kế hoạch, giải pháp của năm tiếp theo.

2.4. Cho thuê nhà (Điều 10):

a) Phương thức cho thuê: Việc cho thuê nhà (gắn liền với quyền sử dụng đất) của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà phải thực hiện theo phương thức đấu giá, trừ trường hợp cho các tổ chức hội đặc thù được Thủ tướng Chính phủ quyết định hỗ trợ cơ sở vật chất thuê nhà; cho học sinh, sinh viên thuê ký túc xá; cho thuê nhà có giá trị tiền thuê dưới 10 triệu đồng/năm; cho thuê đối với nhà (gắn liền với đất) trong thời gian chờ xử lý theo quy định của pháp luật; cho đối tượng đang thuê được gia hạn thời hạn thuê nhà. Các trường hợp này được áp dụng theo phương thức niêm yết giá hoặc chỉ định. Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà quyết định phương thức cho thuê đối với từng trường hợp cụ thể.

b) *Thời hạn cho thuê*: Tối đa là 05 năm. Trường hợp cho thuê đối với nhà (gắn liền với đất) trong thời gian chờ xử lý theo quy định của pháp luật, thời hạn tối đa là 01 năm. Trường hợp gia hạn, thời hạn gia hạn không vượt quá thời hạn thuê lần đầu.

c) *Cho thuê nhà theo phương thức đấu giá*:

* *Xác định giá khởi điểm*:

Dự thảo đưa ra 02 phương án: *Phương án 1*: Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá xác định giá thuê nhà theo nguyên tắc phù hợp với giá cho thuê trên thị trường của tài sản cùng loại, có cùng điều kiện cho thuê tại địa bàn có nhà, đất, gửi Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp Sở Tài chính và các cơ quan có liên quan thẩm định, trình UBND cấp tỉnh quyết định giá khởi điểm. Trong cơ cấu đơn giá thuê nhà phải xác định cụ thể mức tiền thuê đất của 01 m² nhà. *Phương án 2*: Giá khởi điểm được xác định theo Bảng giá cho thuê nhà do UBND cấp tỉnh ban hành.

(Dự thảo được thể hiện theo Phương án 1 nêu trên).

* Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà thuê tổ chức đấu giá tài sản để tổ chức đấu giá. Việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Trường hợp không thuê được tổ chức đấu giá tài sản thì thành lập Hội đồng để đấu giá.

* Trình tự, thủ tục đấu giá cho thuê nhà thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm giám sát toàn bộ quá trình đấu giá và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Điều 47 Luật Đấu giá tài sản trong trường hợp thuê tổ chức đấu giá để thực hiện đấu giá. Trường hợp tổ chức, cá nhân trúng đấu giá không ký Hợp đồng thuê nhà theo thời hạn quy định thì xử lý theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

* Giá cho thuê nhà là giá trúng đấu giá. Trong đó, mức tiền thuê đất trong đơn giá cho thuê nhà trúng đấu giá được xác định theo mức tiền thuê đất trong giá khởi điểm nhân (x) với tỷ lệ (%) giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm. Về việc ổn định giá cho thuê nhà, Bộ Tài chính dự kiến 02 phương án. *Phương án 1*: Giá cho thuê là giá trúng đấu giá; trường hợp trong quá trình thuê UBND cấp tỉnh điều chỉnh Bảng giá đất (bao gồm cả trường hợp ban hành hệ số điều chỉnh giá đất), nếu tiền thuê đất theo mức giá đất sau khi điều chỉnh cao hơn so với tiền thuê đất trong giá trúng đấu giá thì phải điều chỉnh lại như trường hợp thuê theo hình thức niêm yết giá. *Phương án 2*: Giá cho thuê là giá trúng đấu giá và được ổn định trong suốt thời hạn thuê; trường hợp gia hạn cho thuê thì thực hiện điều chỉnh theo quy định chung.

(Dự thảo được thể hiện theo Phương án 1 nêu trên).

d) *Cho thuê nhà theo phương thức niêm yết giá*:

* Giá cho thuê nhà: Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá để xác định giá cho thuê nhà đối với các cơ sở nhà, đất được giao quản lý, khai thác theo nguyên tắc phù hợp với giá cho thuê trên thị trường của tài sản cùng loại, có cùng điều kiện cho thuê tại địa bàn có nhà, đất; trên cơ sở đó, trình Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan có liên quan thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành Bảng giá cho thuê nhà đối với toàn bộ quỹ nhà được sử dụng để cho thuê. Căn cứ quyết định ban hành giá cho thuê nhà của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm niêm yết công khai Bảng giá cho thuê nhà. Giá cho thuê nhà phải xác định mức và tỷ lệ (%) của tiền thuê đất trong giá cho thuê nhà.

Bảng giá cho thuê nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành được ổn định trong thời hạn 05 năm; trường hợp trong thời hạn ổn định Bảng giá cho thuê nhà, nếu giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai (bao gồm cả trường hợp ban hành hệ số điều chỉnh giá đất) của cơ sở nhà, đất có diện tích cho thuê có thay đổi thì giá cho thuê đất trong giá cho thuê nhà tại cơ sở nhà, đất đó được điều chỉnh tương ứng với mức tăng của tiền thuê đất. Khi hết thời hạn ổn định 05 năm, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà xây dựng lại Bảng giá cho thuê nhà trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành để áp dụng cho thời kỳ ổn định tiếp theo.

Giá cho thuê nhà được xác định như trên là giá để niêm yết, thông báo công khai và thực hiện cho thuê nhà. Trường hợp quy định của pháp luật khác có quy định việc ưu đãi về giá cho thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên thuê thì thực hiện theo quy định của pháp luật đó.

* Căn cứ Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm thực hiện việc niêm yết công khai nhà có nhu cầu cho thuê và giá cho thuê.

* Người có nhu cầu thuê nhà nộp Phiếu đăng ký thuê nhà trong thời hạn niêm yết và được quyền xem nhà trước khi quyết định đăng ký tham gia. Người đăng ký thuê nhà có trách nhiệm nộp khoản tiền đặt trước bằng tiền thuê của 03 tháng thuê nhà theo giá đã được niêm yết và thông báo công khai; việc nộp tiền đặt trước được thực hiện cùng thời điểm nộp Phiếu đăng ký thuê nhà.

* Hết thời hạn niêm yết và thông báo công khai theo quy định, tùy thuộc vào số lượng người đăng ký, Dự thảo quy định cách thức để lựa chọn người được thuê, báo đảm công khai, minh bạch. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày lập Biên bản xác định người được quyền thuê nhà, người được quyền thuê nhà có trách nhiệm ký hợp đồng thuê nhà với Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà. Trường hợp quá thời hạn này, người được quyền thuê nhà không đến ký hợp đồng thì người đó mất quyền thuê nhà và không được nhận lại số tiền đặt trước.

* Trường hợp sau 03 lần tổ chức tổ chức niêm yết giá để cho thuê mà không có người đăng ký thuê thì Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà báo cáo Sở Xây dựng rà soát nguyên nhân và đề xuất giải pháp, báo cáo UBND cấp tỉnh xem xét, quyết định. Trường hợp trong vòng một năm vẫn chưa cho thuê được thì trình UBND cấp tỉnh xem xét, xử lý cơ sở nhà, đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và đưa ra khỏi danh mục nhà, đất quản lý để cho thuê. Quy định này nhằm tránh tình trạng bỏ trống nhà, đất không đưa vào khai thác.

d) Gia hạn thời hạn cho thuê nhà:

* Việc gia hạn thời hạn cho thuê nhà được áp dụng trong trường hợp tổ chức, cá nhân đang thuê nhà có nhu cầu tiếp tục thuê mà trong quá trình thuê sử dụng nhà, đất đúng mục đích thuê, thực hiện đầy đủ, đúng hạn việc thanh toán tiền thuê nhà và các khoản nghĩa vụ tài chính khác theo Hợp đồng ký với Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà. Trường hợp Nhà nước có nhu cầu sử dụng nhà, đất đang cho thuê vào mục đích khác hoặc xử lý theo quy định của pháp luật thì không gia hạn thời hạn thuê.

* Trường hợp được gia hạn thời hạn thuê nhà, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà và tổ chức, cá nhân được gia hạn thời hạn thuê nhà ký Phụ lục Hợp đồng thuê nhà. Giá cho thuê nhà được xác định theo Bảng giá cho thuê (bao gồm cả trường hợp điều chỉnh) nhà có hiệu lực tại thời điểm gia hạn; trường hợp giá cho thuê nhà theo Bảng giá (bao gồm cả trường hợp điều chỉnh) thấp hơn giá cho thuê nhà trước đó thì áp dụng theo đơn giá thuê nhà trước đó.

e) Thanh toán tiền thuê nhà và xử lý vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà:

* Tiền thuê nhà được thanh toán hàng quý trước ngày mùng 10 của tháng đầu quý đó. Trường hợp quá thời hạn quy định mà người thuê nhà không thanh toán đủ tiền thuê nhà thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ áp dụng các chế tài cần thiết như: nộp khoản tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; bị cưỡng chế thuế; bị chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà và thu hồi lại nhà, đất đã cho thuê; bị cưỡng chế thu hồi nhà theo trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.5. Bố trí nhà, đất cho cơ quan, tổ chức, đơn vị sử dụng tạm thời (Điều 12)

Thực tế thời gian vừa qua cho thấy, trong khi Nhà nước có quỹ nhà, đất tạm thời nhân rồi nhưng các cơ quan, tổ chức, đơn vị của Nhà nước có nhu cầu sử dụng tạm thời trong thời gian chờ thực hiện dự án đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, nâng cấp, cải tạo trụ sở, cơ sở hoạt động sự nghiệp hoặc chờ tiếp nhận trụ sở, cơ sở hoạt động sự nghiệp để quản lý, sử dụng lại phải đi thuê trụ sở bên ngoài, vừa phát sinh thêm chi phí, vừa ảnh hưởng tới hoạt động. Để giải quyết vấn đề này, Dự thảo quy định trường hợp Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có quỹ nhà chưa cho thuê thì được bố trí cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị của Nhà nước sử dụng tạm thời. Sau khi hết thời hạn sử dụng tạm thời, cơ

quan, tổ chức, đơn vị có trách nhiệm bàn giao lại tài sản cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác theo quy định tại Nghị định này. Trong thời gian được bố trí sử dụng tạm thời, cơ quan, tổ chức, đơn vị có trách nhiệm sử dụng nhà, đất đúng mục đích được bố trí; thực hiện chi trả chi phí điện, nước, nhân công phục vụ, chi phí sửa chữa (nếu có) và các chi phí khác có liên quan

2.6. Quản lý theo nguyên trạng trong thời gian chờ thực hiện xử lý theo quy định của pháp luật (Điều 13)

Để chuyên nghiệp hóa việc quản lý quỹ nhà, đất trong thời gian chờ xử lý theo quy định của pháp luật, Dự thảo giao Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm quản lý theo nguyên trạng (tổ chức thực hiện trông coi, bảo vệ tài sản theo nguyên trạng) đối với quỹ nhà, đất này. Trường hợp có nhu cầu cho thuê trong thời gian chưa thực hiện xử lý, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà tổng hợp vào Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất hàng năm để báo cáo UBND cấp tỉnh phê duyệt. Việc cho thuê chỉ được thực hiện ngắn hạn và khi có quyết định xử lý tài sản của cấp có thẩm quyền thì phải chấm dứt hợp đồng, thu hồi lại nhà, đất để xử lý theo quy định.

2.7. Cải tạo, sửa chữa, xây dựng trên diện tích đất cho thuê (Điều 14)

Việc cải tạo, sửa chữa, xây dựng trên diện tích đất có nhà cho thuê được Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà thực hiện. Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê nhà ứng trước tiền cải tạo, sửa chữa, xây dựng trên diện tích nhà, đất được cho thuê thì số tiền ứng trước được trừ vào tiền thuê nhà phải nộp nhưng không vượt quá số tiền phải trả theo Hợp đồng cho thuê nhà; trường hợp chưa trừ hết mà tổ chức, cá nhân thuê nhà được gia hạn Hợp đồng cho thuê nhà thì được trừ vào tiền thuê của thời gian được gia hạn Hợp đồng thuê nhà; trường hợp người thuê không tiếp tục được gia hạn Hợp đồng cho thuê nhà thì được Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà hoàn trả lại số tiền chưa trừ hết cho người thuê. Các hạng mục cải tạo, sửa chữa, xây dựng được chuyển giao lại cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác sau khi chấm dứt việc cho thuê với tổ chức, cá nhân.

2.8. Xử lý nhà, đất (Điều 15)

Việc xử lý nhà, đất được thực hiện theo quy định về xử lý tài sản tại đơn vị sự nghiệp công lập quy định tại Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Nghị định của Chính phủ về sắp xếp lại, xử lý tài sản công. Trong trường hợp chuyên mô hình hoạt động của đơn vị sự nghiệp công lập thành doanh nghiệp (bao gồm cả trường hợp cổ phần của đơn vị sự nghiệp công lập) thì không được tính giá trị nhà, đất quy định tại Nghị định này vào phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp chuyên đổi. UBND cấp tỉnh có trách nhiệm thu hồi lại để giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà khác (nếu có) theo quy định tại Nghị định này hoặc xử lý tài sản theo các quy định của các pháp luật có liên quan.

3. Chương III. Quản lý nhà, đất giao cho Công ty quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác

Chương này gồm 6 Điều (từ Điều 16 đến Điều 21) quy định về: giao nhà, đất cho Công ty quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác; hạch toán, theo dõi, bảo trì, cải tạo, sửa chữa, xây dựng, quản lý, khai thác, xử lý nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà là Công ty quản lý, kinh doanh nhà. Nội dung của Chương này cơ bản được dẫn chiếu thực hiện theo quy định tương ứng tại Chương II; đồng thời xử lý một số vấn đề liên quan đến việc xác định nguyên giá, giá trị còn lại, khấu hao/hao mòn tài sản; thành phần Hội đồng đầu giá cho thuê nhà; việc xử lý nhà, đất khi cổ phần hóa Công ty quản lý, kinh doanh nhà cho phù hợp với mô hình tổ chức của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà.

4. Chương IV. Quản lý, sử dụng số tiền thu được từ khai thác nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý

Chương này gồm: 05 điều (từ Điều 22 đến Điều 26) quy định về: quản lý số tiền thu được từ khai thác nhà, đất (Điều 22); chi phí quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất trong trường hợp đơn vị quản lý là đơn vị sự nghiệp công lập (Điều 23); chi phí quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất trong trường hợp đơn vị quản lý là Công ty quản lý, kinh doanh nhà (Điều 24); mức chi (Điều 25); lập dự toán, quyết toán thu, chi (Điều 26).

5. Chương V. Trách nhiệm của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà; tổ chức, cá nhân thuê nhà và cơ quan, tổ chức, đơn vị được sử dụng nhà đất tạm thời

Chương này gồm: 03 điều (từ Điều 27 đến Điều 29) quy định cụ thể về: Trách nhiệm của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà (Điều 27); Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân thuê nhà (Điều 28); Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, đơn vị được sử dụng nhà đất tạm thời (Điều 29).

6. Chương VI. Xử lý tranh chấp, vi phạm, khiếu nại, tố cáo

Chương này gồm: 03 điều (từ Điều 30 đến Điều 32) quy định cụ thể về: Xử lý vi phạm đối với Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà (Điều 30); Xử lý vi phạm đối với tổ chức, cá nhân thuê nhà (Điều 31); Xử lý tranh chấp, khiếu kiện và các vấn đề dân sự (Điều 32).

7. Chương VII. Tổ chức thực hiện

Chương này gồm: 02 điều (Điều 33 và Điều 34) quy định cụ thể về:

7.1. Xử lý chuyển tiếp (Điều 33)

Trên cơ sở thực tế và kiến nghị của các địa phương, Dự thảo quy định việc xử lý chuyển tiếp đối với các trường hợp phát sinh phổ biến trong thực tế gồm: (i) Nhà (gắn liền với đất) đang cho thuê theo Hợp đồng ký trước ngày

Nghị định này có hiệu lực thi hành; (ii) Nhà đang cho thuê nhưng chưa ký Hợp đồng hoặc đã ký hợp đồng nhưng đã hết hạn thuê; (iii) Nhà, đất đang cho thuê trước thời điểm Nghị định này được ký ban hành nhưng qua rà soát, thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra, kiểm toán đã phát hiện không thực hiện đúng quy định của pháp luật; (iv) Xử lý trường hợp tổ chức, cá nhân thuê nhà đã đầu tư xây dựng công trình, cải tạo công trình hiện hữu được cho thuê trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành; (v) Xử lý trường hợp đơn vị thuê đã bố trí làm nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành tương tự trường hợp các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp nhà nước đã bố trí làm nhà ở theo quy định của Chính phủ về sắp xếp lại, xử lý tài sản công².

V. NGUỒN LỰC BẢO ĐẢM THỰC HIỆN NGHỊ ĐỊNH

Hiện nay, tại các địa phương có quỹ nhà, đất được khai thác vào mục đích không phải để ở thì địa phương đã và đang giao cho các Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương (đơn vị sự nghiệp công lập, doanh nghiệp 100% vốn nhà nước do UBND cấp tỉnh nắm giữ vốn điều lệ) quản lý; các Tổ chức này đang hiện hữu và hoạt động theo cơ chế của từng địa phương; ngoài quản lý nhà, đất khai thác vào mục đích không phải để ở thì các Tổ chức này còn quản lý, khai thác nhà, đất vào mục đích để ở (ký túc xá, nhà công vụ, nhà ở công nhân...), quỹ nhà, đất khai thác vào mục đích không phải để ở chi chiếm một phần khối lượng công việc của các Tổ chức này. Tại Nghị định này quy định việc giao nhà, đất cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà hiện có; không thành lập mới doanh nghiệp hoặc đơn vị sự nghiệp công lập để các Tổ chức này có căn cứ pháp lý thực hiện. Nguồn tài chính để thực hiện Nghị định được sử dụng từ nguồn thu khai thác, cho thuê nhà và các nguồn kinh phí khác được phép sử dụng của các Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà như hiện nay. Tuy nhiên, với việc tạo hành lang pháp lý cho việc xác định, điều chỉnh giá cho thuê, đấu giá, niêm yết giá khi cho thuê, cho phép khai thác quỹ nhà, đất tạm quản lý... sẽ tạo ra nguồn lực tài chính lớn hơn cho Nhà nước cũng như nguồn kinh phí cho hoạt động của các Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà.

VI. VỀ Ý KIẾN CỦA CÁC BỘ, NGÀNH, ĐỊA PHƯƠNG

Theo quy trình xây dựng văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Tài chính đã xây dựng dự thảo Nghị định và có Công văn số/BTC-QLCS ngày/2022 gửi lấy ý kiến bằng văn bản của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan khác ở Trung ương, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam; đồng thời, đăng tải dự thảo trên Cổng thông tin điện tử Chính phủ, Cổng thông tin điện tử Bộ Tài chính và Trang thông tin về tài sản công để lấy ý kiến rộng rãi của các tổ

² Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017, Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ.

chức, cá nhân về dự thảo Nghị định. Đến nay, Bộ Tài chính đã nhận được ý kiến bằng văn bản của ... Bộ, ngành, ... địa phương.

Về cơ bản các ý kiến tham gia đều thống nhất với sự cần thiết ban hành Nghị định và nội dung của dự thảo Nghị định. Các ý kiến tham gia bổ sung đã được Bộ Tài chính tổng hợp, giải trình, tiếp thu đầy đủ và hoàn thiện dự thảo Nghị định.

VII. VỀ Ý KIẾN THAM ĐỊNH CỦA BỘ TƯ PHÁP

Trên cơ sở tiếp thu ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương và ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính hoàn thiện dự thảo Nghị định của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất không sử dụng vào mục đích đề ở giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý *(đính kèm)*.

Kính trình Chính phủ xem xét, ban hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTgCP Phạm Minh Chính (để b/c);
- Phó TTgCP Lê Minh Khai (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Lưu: VT, QLCS. (06)

BỘ TRƯỞNG

Hồ Đức Phúc

Số: /2022/ND-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2022

Dự thảo (10/2022)

NGHỊ ĐỊNH

Quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất không sử dụng vào mục đích để ở giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 16 tháng 9 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21 tháng 6 năm 2017;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất không sử dụng vào mục đích để ở giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất, công trình khác gắn liền với đất (sau đây gọi là nhà, đất) không sử dụng vào mục đích để ở giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định này quản lý với mục đích:

- Cho thuê nhà (gắn với quyền sử dụng đất);
- Tạm quản lý trong thời gian chờ thực hiện xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Nhà, đất không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này gồm:

- Nhà, đất được Nhà nước giao để sử dụng làm nhà làm việc, công trình sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập quy định tại điểm a khoản 1 Điều 2 Nghị định này. Việc quản lý, sử dụng, việc sắp xếp lại, xử lý đối với nhà, đất này thực hiện theo quy định tại Luật Quản lý, sử dụng tài sản công. Nghị định

của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Nghị định của Chính phủ quy định về sắp xếp lại, xử lý tài sản công và các văn bản hướng dẫn thi hành.

b) Nhà, đất sử dụng làm trụ sở, cơ sở sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 2 Nghị định này mà giá trị của nhà, đất đó hoặc giá trị của nhà gắn liền với đất đó đã tính thành phần vốn của nhà nước tại doanh nghiệp hoặc đất do doanh nghiệp thuê của Nhà nước và tài sản được đầu tư bằng nguồn vốn của doanh nghiệp.

c) Nhà, đất là nhà ở, đất ở, nhà công vụ được quản lý, sử dụng và khai thác theo quy định của pháp luật về nhà ở.

d) Đất được Nhà nước giao, cho thuê theo quy định của pháp luật về đất đai.

đ) Đất và tài sản gắn liền với đất do Nhà nước thu hồi theo quy định của pháp luật về đất đai.

e) Nhà, đất thuê, thuê lại, nhận góp vốn, nhận giữ hộ, mượn của các tổ chức, cá nhân khác và nhà, đất khác không phải của đơn vị, doanh nghiệp quy định tại Điều 2 Nghị định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh).

2. Các cơ quan giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện quản lý nhà nước đối với nhà, đất không sử dụng vào mục đích để ở giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác.

3. Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương là tổ chức được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao nhiệm vụ quản lý nhà, đất quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định này, gồm:

a) Đơn vị sự nghiệp công lập của địa phương được giao nhiệm vụ quản lý, khai thác nhà, đất;

b) Doanh nghiệp do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nắm giữ 100% vốn điều lệ được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao nhiệm vụ quản lý, kinh doanh nhà (sau đây gọi là Công ty quản lý, kinh doanh nhà).

4. Các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp và cá nhân khác có liên quan đến quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định này.

Điều 3. Phân loại, giao quản lý, xử lý nhà, đất công đang giao cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị quản lý, khai thác

1. Trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, các Sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện hoàn thành việc rà soát lại toàn bộ quỹ nhà, đất công đang giao cho các cơ quan, đơn vị, tổ chức, doanh nghiệp quản lý vào các mục đích quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định này để phân loại và quản lý, xử lý như sau:

a) Đối với nhà, đất địa phương xác định có nhu cầu tiếp tục quản lý theo mục đích quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định này quản lý theo nguyên tắc không thành lập mới đơn vị sự nghiệp hoặc doanh nghiệp. Việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất sau khi giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà được thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

b) Đối với nhà, đất địa phương không có nhu cầu tiếp tục quản lý theo mục đích quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định này, việc quản lý, xử lý nhà, đất được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan. Đối với nhà, đất thuộc phạm vi, đối tượng thực hiện sắp xếp lại thì thực hiện theo quy định của Chính phủ về sắp xếp lại, xử lý tài sản công; cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp đang quản lý nhà, đất có trách nhiệm báo cáo kê khai, đề xuất phương án xử lý đề báo cáo cơ quan, người có thẩm quyền tổng hợp, lập phương án xử lý theo quy định, tổ chức thực hiện phương án sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Việc rà soát, phân loại nhà, đất theo quy định tại khoản này được lập thành Biên bản.

2. Đối với các nhà, đất phát sinh sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế để xem xét, quyết định theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này.

Điều 4. Nguyên tắc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý

1. Nhà, đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý theo quy định tại Nghị định này là tài sản công. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý đối với quỹ nhà, đất thuộc phạm vi quản lý giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương. Cơ quan được giao thực hiện nhiệm vụ quản lý tài sản công quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 19 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện quản lý nhà nước đối với nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý. Trách nhiệm cụ thể của từng cơ quan thực hiện theo quy định tại Nghị định này và phân công, phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp

tin.

Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương có trách nhiệm quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất được giao theo quy định tại Nghị định này, đảm bảo duy trì và phát triển quỹ nhà, đất được giao, không làm thất thoát tài sản.

2. Việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất phải đảm bảo hiệu quả, giải quyết nhu cầu về nhà, đất để dự trữ phục vụ nhiệm vụ phát triển kinh tế, xã hội của địa phương, công khai, minh bạch, đúng pháp luật.

3. Tổ chức, cá nhân được thuê nhà phải chấp hành nghiêm quy định của pháp luật và hợp đồng ký kết; nộp tiền thuê đầy đủ, đúng hạn, trả lại nhà, đất khi hết thời hạn thuê hoặc để xử lý theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền.

4. Đối với nhà, đất được giao để sử dụng vào mục đích cho thuê quy định tại điểm a khoản 1 Điều 1 Nghị định này, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà phải thực hiện nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai kể từ thời điểm có quyết định giao nhà, đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trường hợp có quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền về việc bố trí nhà, đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 1 Nghị định này cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị sử dụng tạm thời theo quy định tại Nghị định này thì không phải nộp tiền thuê đất trong thời gian cho cơ quan, tổ chức, đơn vị sử dụng tạm thời.

Đối với nhà, đất được giao để sử dụng vào mục đích quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định này, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà không phải nộp tiền thuê đất; khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép sử dụng nhà, đất này để cho thuê thì Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà thực hiện nộp tiền thuê đất trong thời gian sử dụng nhà gắn liền với đất để cho thuê.

Trường hợp Nhà nước có chính sách gia hạn, miễn, giảm tiền thuê đất cho các đối tượng được thuê đất trực tiếp với Nhà nước để thực hiện các giải pháp điều hành kinh tế - xã hội trong một thời gian nhất định thì Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà cũng được gia hạn, miễn, giảm tiền thuê đất nhưng phải giám trừ nghĩa vụ tương ứng cho tổ chức, cá nhân thuê nhà.

5. Căn cứ thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp có chính sách hỗ trợ tiền thuê nhà cho các tổ chức hội đặc thù được Thủ tướng Chính phủ quyết định hỗ trợ cơ sở vật chất, các đối tượng là học sinh, sinh viên thuê ký túc xá.

6. Mọi hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý phải được phát hiện kịp thời, xử lý nghiêm minh, đúng pháp luật.

Chương II**QUẢN LÝ NHÀ, ĐẤT GIAO CHO ĐƠN VỊ SỰ NGHIỆP CÔNG LẬP
QUẢN LÝ, KHAI THÁC**

Điều 5. Quỹ nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà là đơn vị sự nghiệp công lập để quản lý, khai thác

1. Nhà, đất đã giao cho đơn vị sự nghiệp công lập quản lý, khai thác trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có Quyết định giao tài sản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Nhà, đất được giao cho cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp khác quản lý, khai thác nhưng nay được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao cho đơn vị sự nghiệp công lập quản lý, khai thác theo quy định tại Nghị định này.

3. Nhà, đất thu hồi của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp khi thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

4. Nhà, đất chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý khi thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

5. Quỹ nhà, đất khác do địa phương quản lý.

Điều 6. Thẩm quyền, trình tự, thủ tục giao nhà, đất cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà là đơn vị sự nghiệp công lập để quản lý, khai thác

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao nhà, đất cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương để quản lý, khai thác; trừ trường hợp pháp luật có liên quan đã quy định thẩm quyền giao, điều chuyển nhà, đất cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà.

2. Trình tự, thủ tục giao nhà, đất quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 5 Nghị định này cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác:

a) Căn cứ kết quả rà soát, phân loại theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này, Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch và Kiến trúc (nếu có), Ủy ban nhân dân cấp huyện có liên quan báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định giao nhà, đất cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác.

Hồ sơ báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gồm:

- Tờ trình của Sở Xây dựng hoặc Tờ trình liên ngành đề nghị giao nhà, đất

cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà: 01 bản chính.

- Danh mục nhà, đất đề nghị giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác chia theo từng mục đích quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định này.

- Biên bản rà soát, phân loại nhà, đất theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định này: 01 bản sao.

- Biên bản họp liên ngành hoặc ý kiến bằng văn bản của các cơ quan có liên quan (Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch và Kiến trúc (nếu có) và Ủy ban nhân dân cấp huyện có liên quan): 01 bản sao.

- Các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan (nếu có): 01 bản sao.

b) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ quy định tại điểm a khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định giao nhà, đất cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác.

Nội dung chủ yếu của Quyết định bao gồm:

- Tên Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà được giao nhà, đất để quản lý, khai thác.

- Danh mục nhà, đất được giao để quản lý, khai thác chia theo từng mục đích theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định này.

- Trách nhiệm tổ chức thực hiện.

c) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quyết định, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm tổ chức quản lý, khai thác (đối với nhà, đất quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này); phối hợp với cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp đang quản lý nhà, đất thực hiện việc bàn giao, tiếp nhận nhà, đất (đối với nhà, đất quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định này). Việc bàn giao, tiếp nhận nhà, đất được lập thành Biên bản theo Mẫu số 03 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Trình tự, thủ tục giao nhà, đất quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 5 Nghị định này cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác:

a) Trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày tiếp nhận nhà, đất (ngày ký Biên bản bàn giao, tiếp nhận) theo Quyết định thu hồi hoặc chuyển giao của cơ quan, người có thẩm quyền, cơ quan, đơn vị được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao nhiệm vụ tiếp nhận nhà, đất thu hồi, chuyển giao chủ trì, phối hợp với cơ quan có liên quan lập phương án xử lý nhà, đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo thẩm quyền hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định theo quy định của pháp luật. Trường hợp xử lý theo phương án giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác thì hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gồm:

- Tờ trình của cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ tiếp nhận tài sản thu hồi, chuyển giao: 01 bản chính.

- Văn bản đề nghị tiếp nhận nhà, đất để quản lý, khai thác của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà và ý kiến của cơ quan quản lý cấp trên (nếu có): 01 bản chính.

- Văn bản có ý kiến của Sở Xây dựng (nếu Sở Xây dựng không phải là cơ quan quản lý cấp trên của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà): 01 bản chính.

- Danh mục nhà, đất đề nghị giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác chia theo từng mục đích quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định này: 01 bản chính.

- Quyết định thu hồi, chuyển giao nhà, đất: 01 bản sao.

- Biên bản bàn giao, tiếp nhận nhà, đất có quyết định thu hồi, chuyển giao: 01 bản sao.

- Các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan (nếu có): 01 bản sao.

b) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ quy định tại điểm a khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định giao nhà, đất cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác.

Nội dung chủ yếu của Quyết định bao gồm:

- Tên Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà được giao nhà, đất để quản lý, khai thác.

- Danh mục nhà, đất được giao để quản lý, khai thác chia theo từng mục đích theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định này.

- Trách nhiệm tổ chức thực hiện.

c) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quyết định, cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ tiếp nhận nhà, đất có quyết định thu hồi, chuyển giao có trách nhiệm bàn giao nhà, đất cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác. Việc bàn giao, tiếp nhận nhà, đất được lập thành Biên bản theo Mẫu số 03 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

4. Trình tự, thủ tục giao nhà, đất quy định tại khoản 5 Điều 5 Nghị định này cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác:

a) Đối với nhà, đất có Quyết định giao, điều chuyển trực tiếp cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác theo quy định của pháp luật có liên quan, việc giao, điều chuyển thực hiện trình tự, thủ tục của pháp luật có liên quan; không phải thực hiện lại theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định này.

b) Đối với các trường hợp khác, cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp được giao thực hiện nhiệm vụ chủ trì xử lý nhà, đất thực hiện theo thủ tục tương tự quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Trường hợp nhà, đất được giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh mà có thay đổi về mục đích sử dụng thì Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để điều chỉnh danh mục trong Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất hàng năm; không phải điều chỉnh Quyết định giao nhà, đất cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà.

Điều 7. Hạch toán, theo dõi nhà, đất

1. Đơn vị sự nghiệp công lập được giao quản lý nhà, đất có trách nhiệm mở sổ để hạch toán, theo dõi riêng đối với tài sản được giao để sử dụng vào mục đích quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định này và phải phản ánh đầy đủ các thông tin về địa chỉ, diện tích, nguyên giá, giá trị còn lại của tài sản.

2. Việc xác định nguyên giá, giá trị còn lại, khấu hao/hao mòn của tài sản thực hiện theo quy định của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị.

Điều 8. Hình thức quản lý, khai thác nhà, đất

1. Cho thuê nhà.

2. Bố trí cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị sử dụng tạm thời.

3. Quản lý theo nguyên trạng trong thời gian chờ thực hiện xử lý nhà, đất theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất

1. Hàng năm, chậm nhất là ngày 31/10, đơn vị sự nghiệp công lập phải lập Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất, báo cáo cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt. Trường hợp Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc trực thuộc Sở Xây dựng thì Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà trực tiếp trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất.

2. Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất được lập theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này, việc phê duyệt Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất được thực hiện bằng Quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; gồm các nội dung chủ yếu: Số lượng nhà, đất được giao quản lý; Kết quả thực hiện năm báo cáo (diện tích cho thuê; diện tích bố trí cho các cơ quan, tổ

chức, đơn vị sử dụng tạm thời; diện tích quản lý theo nguyên trạng; số tiền thu được; số tiền còn nợ đọng; số tiền nộp ngân sách nhà nước; sự tuân thủ pháp luật và hợp đồng thuê nhà của đối tượng thuê;...); Kế hoạch thực hiện của năm sau (diện tích nhà, đất được giao quản lý; diện tích dự kiến bố trí cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị sử dụng tạm thời; diện tích dự kiến quản lý theo nguyên trạng; diện tích nhà, đất dự kiến cho thuê; phương thức cho thuê từng loại diện tích; dự kiến số tiền thu được từ cho thuê nhà; dự kiến số tiền thuê đất phải nộp; kế hoạch thu hồi nợ đọng - nếu có; diện tích nhà, đất bố trí tạm cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị:...).

Trường hợp phải điều chỉnh Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất do phát sinh các trường hợp chấm dứt hợp đồng cho thuê trước thời hạn, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà được giao bổ sung nhà, đất để quản lý và các thay đổi khác (nếu có), Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm báo cáo cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất cho phù hợp.

3. Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch và Kiến trúc (nếu có) thẩm định Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà (bao gồm cả trường hợp điều chỉnh, bổ sung) trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt. Thời hạn thẩm định do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Điều 10. Cho thuê nhà

1. Phương thức cho thuê

a) Đấu giá: Việc cho thuê nhà (gắn liền với quyền sử dụng đất) của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà phải thực hiện theo phương thức đấu giá, trừ các trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản này.

b) Niêm yết giá áp dụng đối với:

- Cho các tổ chức hội đặc thù được Thủ tướng Chính phủ quyết định hỗ trợ cơ sở vật chất thuê nhà; cho học sinh, sinh viên thuê ký túc xá.

- Cho thuê nhà có giá trị tiền thuê dưới 10 triệu đồng/năm.

- Cho thuê nhà (gắn liền với quyền sử dụng đất) quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định này.

c) Cho thuê trực tiếp áp dụng đối với trường hợp cho đối tượng đang thuê được gia hạn thời hạn thuê nhà.

d) Căn cứ Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, điều kiện áp dụng từng phương thức cho thuê quy định tại

các điểm a, b và c khoản này, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà quyết định phương thức cho thuê đối với từng trường hợp cụ thể.

2. Diện tích nhà cho thuê là toàn bộ diện tích sàn xây dựng, bao gồm cả diện tích chính, diện tích sử dụng chung, diện tích phụ cho thuê. Trường hợp một nhà có nhiều tổ chức, cá nhân cùng thuê mà có phần diện tích sử dụng chung, diện tích phụ sử dụng chung (không phân định được phần diện tích cụ thể được sử dụng của từng tổ chức, cá nhân thuê) thì phần diện tích sử dụng chung được phân bổ tương ứng cho phần diện tích chính để tính tiền thuê cho từng đối tượng thuê.

3. Thời hạn cho thuê:

a) Trường hợp cho thuê nhà quy định tại điểm a khoản 1 Điều 1 Nghị định này, thời hạn cho thuê tối đa là 05 năm.

b) Trường hợp cho thuê nhà quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định này, thời hạn cho thuê tối đa là 01 năm.

c) Trường hợp gia hạn thời hạn thuê theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này, thời hạn gia hạn không vượt quá thời hạn thuê lần đầu. Trường hợp thời hạn cho thuê lần đầu trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành từ 05 năm trở lên hoặc không xác định thời hạn thì thời hạn gia hạn cho thuê tối đa là 05 năm.

4. Cho thuê nhà theo phương thức đấu giá

a) Xác định giá khởi điểm¹

Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá xác định giá thuê nhà theo nguyên tắc phù hợp với giá cho thuê trên thị trường của tài sản cùng loại, có cùng điều kiện cho thuê tại địa bàn có nhà, đất, gửi Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch và Kiến trúc (nếu có), cơ quan quản lý cấp trên của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà (nếu có) thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá khởi điểm. Trong cơ cấu đơn giá thuê nhà phải xác định cụ thể mức tiền thuê đất của 01 m² nhà.

Giá khởi điểm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phải bảo đảm không thấp hơn giá cho thuê nhà theo Bảng giá cho thuê nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều này.

b) Những người không được tham gia đấu giá thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

c) Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà thuê tổ chức đấu giá tài sản để tổ chức đấu giá. Việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thực hiện theo quy

¹ Phương án 2: Giá khởi điểm được xác định theo Bảng giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều này.

định của pháp luật về đấu giá tài sản. Trường hợp không thuê được tổ chức đấu giá tài sản thì thành lập Hội đồng để đấu giá.

Hội đồng đấu giá cho thuê nhà tối thiểu có ba thành viên. Chủ tịch Hội đồng đấu giá là người đứng đầu Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà hoặc người được ủy quyền; thành viên của Hội đồng là đại diện cơ quan tài chính, cơ quan tư pháp, cơ quan xây dựng cùng cấp, đại diện cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà và cơ quan, tổ chức có liên quan (nếu cần).

d) Trình tự, thủ tục đấu giá cho thuê nhà thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm giám sát toàn bộ quá trình đấu giá và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Điều 47 Luật Đấu giá tài sản trong trường hợp thuê tổ chức đấu giá để thực hiện đấu giá. Thông tin về việc đấu giá cho thuê nhà được niêm yết, thông báo công khai theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và đăng tải trên Trang thông tin điện tử về tài sản công.

d) Việc cho thuê nhà phải được lập thành hợp đồng theo quy định của pháp luật. Nội dung của Hợp đồng thuê nhà thực hiện theo quy định tại Điều 11 Nghị định này. Trường hợp tổ chức, cá nhân trúng đấu giá không ký Hợp đồng thuê nhà theo thời hạn quy định thì xử lý theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

e) Giá cho thuê nhà là giá trúng đấu giá. Trong đó, mức tiền thuê đất trong đơn giá cho thuê nhà trúng đấu giá được xác định theo mức tiền thuê đất trong giá khởi điểm nhân (x) với tỷ lệ (%) giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm.

Trường hợp trong thời gian thuê mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh Bảng giá đất (bao gồm cả trường hợp ban hành hệ số điều chỉnh giá đất), nếu tiền thuê đất theo mức giá đất sau khi điều chỉnh cao hơn so với tiền thuê đất trong giá trúng đấu giá thì phải điều chỉnh lại như trường hợp thuê theo hình thức niêm yết giá.

5. Cho thuê nhà theo phương thức niêm yết giá

a) Sau khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao nhà, đất để quản lý, khai thác, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá để xác định giá cho thuê nhà đối với các cơ sở nhà, đất được giao quản lý, khai thác theo nguyên tắc phù hợp với giá cho thuê trên thị trường của tài sản cùng loại, có cùng điều kiện cho thuê tại địa bàn có nhà, đất; trên cơ sở đó, trình Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch và Kiến trúc (nếu có), cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành Bảng giá cho thuê nhà đối với toàn bộ quỹ nhà được sử dụng để cho thuê.

Căn cứ quyết định ban hành giá cho thuê nhà của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm niêm yết Bảng giá cho thuê nhà tại trụ sở của tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà, tại các địa điểm nhà, đất được giao quản lý, khai thác và công khai trên Cổng Thông tin điện tử của tỉnh, thành phố, Trang thông tin điện tử của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà và cơ quan quản lý cấp trên (nếu có).

Giá cho thuê nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành phải bảo đảm bù đắp được tiền thuê đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác phải nộp ngân sách nhà nước, chi phí khấu hao, chi phí quản lý, vận hành theo quy định tại Điều 21 Nghị định này và chênh lệch thu chi để đảm bảo mức độ tự chủ tài chính của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà. Giá cho thuê nhà phải xác định mức và tỷ lệ (%) của tiền thuê đất trong giá cho thuê nhà.

Bảng giá cho thuê nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành được ổn định trong thời hạn 05 năm; trường hợp trong thời hạn ổn định Bảng giá cho thuê nhà, nếu giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai (bao gồm cả trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất) của cơ sở nhà, đất có diện tích cho thuê có thay đổi thì giá cho thuê nhà tại cơ sở nhà, đất đó được điều chỉnh như sau:

$$\text{Đơn giá cho thuê nhà (đồng/m}^2\text{)} = \left[\begin{array}{l} \text{Đơn giá cho} \\ \text{thuê nhà do} \\ \text{UBND cấp} \\ \text{tỉnh ban hành} \end{array} \right] - \left[\begin{array}{l} \text{Mức tiền thuê} \\ \text{đất trong đơn} \\ \text{giá cho thuê nhà} \\ \text{(đồng/m}^2\text{)} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{Mức tiền thuê} \\ \text{đất trong đơn} \\ \text{giá thuê nhà} \\ \text{(đồng/m}^2\text{)} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{Tỷ lệ} \\ \text{điều} \\ \text{chỉnh giá} \\ \text{đất (\%)} \end{array} \right]$$

Trong đó:

- Mức tiền thuê đất trong đơn giá cho thuê nhà được xác định theo mức tiền thuê đất được tính trong đơn giá cho thuê nhà tại Bảng giá cho thuê nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành (nếu việc điều chỉnh giá đất được thực hiện lần đầu sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Bảng giá), được xác định theo mức tiền thuê đất trong đơn giá cho thuê nhà của lần điều chỉnh liền kề trước đó (nếu việc điều chỉnh giá đất được thực hiện từ lần thứ hai trở đi sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Bảng giá cho thuê nhà).

- Tỷ lệ (%) điều chỉnh giá đất được xác định theo hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền thuê đất (áp dụng trong trường hợp địa phương ban hành hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất), được xác định theo công thức: Giá đất Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành sau điều chỉnh chia (÷) cho giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã ban hành của lần trước liền kề (áp dụng trong trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh Bảng giá đất).

Việc điều chỉnh giá cho thuê nhà do Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà thực hiện; sau khi điều chỉnh, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà phải thông báo công khai như thông báo công khai Bảng giá cho thuê nhà; đồng gửi Sở Xây dựng để giám sát, kiểm tra.

Khi hết thời hạn ổn định 05 năm, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà xây dựng lại Bảng giá cho thuê nhà trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành để áp dụng cho thời kỳ ổn định tiếp theo. Quy trình ban hành Bảng giá cho thuê nhà của thời kỳ ổn định tiếp theo được áp dụng như quy trình ban hành Bảng giá cho thuê nhà lần đầu.

Giá cho thuê nhà quy định tại điểm này là giá dễ niêm yết, thông báo công khai và thực hiện cho thuê nhà. Trường hợp quy định của pháp luật khác có quy định việc ưu đãi về giá cho thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên thuê thì thực hiện theo quy định của pháp luật đó.

b) Căn cứ Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất hàng năm được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm thực hiện việc niêm yết nhà có nhu cầu cho thuê và giá cho thuê tại trụ sở của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà, đồng thời đăng tải thông tin trên Công, Trang thông tin điện tử của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà và cơ quan quản lý cấp trên (nếu có). Thời hạn niêm yết và thông báo là tối thiểu 15 ngày; thời gian cụ thể do Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà quyết định. Nội dung niêm yết và thông báo theo Mẫu số 01 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

c) Tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê nhà (gọi là người có nhu cầu thuê nhà) nộp Phiếu đăng ký thuê nhà trong thời hạn niêm yết và được quyền xem nhà trước khi quyết định đăng ký tham gia. Phiếu đăng ký thuê nhà theo Mẫu số 02 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này. Người đăng ký thuê nhà có trách nhiệm nộp khoản tiền đặt trước bằng tiền thuê của 03 tháng thuê nhà theo giá đã được niêm yết và thông báo công khai; việc nộp tiền đặt trước được thực hiện cùng thời điểm nộp Phiếu đăng ký thuê nhà. Trường hợp người đăng ký thuê nhà được quyền thuê nhà, khoản tiền đặt trước được chuyển thành khoản tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên thuê nhà, được trả lại khi thanh lý hợp đồng thuê nhà, không được nhận lại nếu vi phạm hợp đồng thuê nhà. Trường hợp người đăng ký thuê nhà không được quyền thuê nhà, khoản tiền đặt trước được trả lại cho người đăng ký trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày ký Biên bản xác định người được quyền mua nhà.

d) Hết thời hạn niêm yết và thông báo theo quy định tại điểm b khoản này, trường hợp có nhiều người cùng đăng ký thuê thì Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà tổ chức bốc thăm để xác định người được quyền thuê nhà; việc bốc thăm phải thực hiện công khai, có sự chứng kiến của người đăng ký thuê nhà; trường hợp chỉ có duy nhất 01 người đăng ký thuê thì người duy nhất đó là

người được quyền thuê nhà. Việc xác định người được quyền thuê nhà được lập thành Biên bản.

Giá cho thuê nhà là giá đã niêm yết và thông báo công khai theo quy định tại điểm b khoản này.

đ) Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày lập Biên bản xác định người được quyền thuê nhà, người được quyền thuê nhà có trách nhiệm ký hợp đồng thuê nhà với Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà. Nội dung Hợp đồng thuê nhà thực hiện theo quy định tại Điều 11 Nghị định này. Trường hợp quá thời hạn này, người được quyền thuê nhà không đến ký hợp đồng thì người đó mất quyền thuê nhà và không được nhận lại số tiền đặt trước. Số tiền đặt trước được quản lý, sử dụng theo quy định tại Điều 22 Nghị định này.

e) Trường hợp hết thời hạn niêm yết giá mà không có người đăng ký thuê thì Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà tổ chức lại việc niêm yết giá theo quy định tại các điểm b, c, d và đ khoản này.

g) Trường hợp sau 03 lần tổ chức tổ chức niêm yết giá để cho thuê mà không có người đăng ký thuê thì Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà báo cáo Sở Xây dựng rà soát nguyên nhân và đề xuất giải pháp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định. Trường hợp trong vòng một năm vẫn chưa cho thuê được thì trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, xử lý cơ sở nhà, đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, và đưa ra khỏi danh mục nhà, đất quản lý để cho thuê.

6. Gia hạn thời hạn cho thuê nhà

a) Việc gia hạn thời hạn cho thuê nhà được áp dụng trong trường hợp tổ chức, cá nhân đang thuê nhà có nhu cầu tiếp tục thuê mà trong quá trình thuê sử dụng nhà, đất đúng mục đích thuê, thực hiện đầy đủ, đúng hạn việc thanh toán tiền thuê nhà và các khoản nghĩa vụ tài chính khác theo Hợp đồng ký với Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà.

Trường hợp Nhà nước có nhu cầu sử dụng nhà, đất đang cho thuê vào mục đích khác hoặc xử lý theo quy định của pháp luật thì không gia hạn thời hạn thuê.

b) Chậm nhất là 3 tháng trước ngày Hợp đồng cho thuê nhà hết hạn, tổ chức, cá nhân có nhu cầu gia hạn có văn bản gửi Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà.

c) Trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị gia hạn của tổ chức, cá nhân đang thuê, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà xem xét, quyết định việc gia hạn hoặc không gia hạn Hợp đồng cho thuê nhà và các điều kiện để được gia hạn hợp đồng (nếu có), thông báo cho đối tượng đề nghị gia hạn được biết.

d) Trường hợp được gia hạn thời hạn thuê nhà, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà và tổ chức, cá nhân được gia hạn thời hạn thuê nhà ký

Phụ lục Hợp đồng thuê nhà. Giá cho thuê nhà được xác định theo Bảng giá cho thuê (bao gồm cả trường hợp điều chỉnh) nhà có hiệu lực tại thời điểm gia hạn; trường hợp giá cho thuê nhà theo Bảng giá (bao gồm cả trường hợp điều chỉnh) thấp hơn giá cho thuê nhà trước đó thì áp dụng theo đơn giá thuê nhà trước đó.

7. Thanh toán tiền thuê nhà và xử lý vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà

a) Tiền thuê nhà được thanh toán hàng quý trước ngày mùng 10 của tháng đầu quý đó và phải được quy định cụ thể trong Hợp đồng thuê nhà, Phụ lục Hợp đồng thuê nhà. Trường hợp quá thời hạn quy định mà người thuê nhà không thanh toán đủ tiền thuê nhà thì xử lý theo quy định tại điểm b, điểm c khoản này.

b) Trường hợp quá 03 tháng, kể từ ngày phải thanh toán theo quy định tại điểm a khoản này mà tổ chức, cá nhân thuê nhà không thanh toán tiền thuê nhà, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có văn bản kèm theo hồ có liên quan gửi đến Cục Thuế địa phương đề Cục Thuế: xác định khoản tiền chậm nộp, thực hiện thu khoản tiền chậm nộp và thực hiện các biện pháp cưỡng chế (nếu phải cưỡng chế) theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

c) Trường hợp quá 01 tháng, kể từ ngày có văn bản và hồ sơ gửi Cục Thuế địa phương mà tổ chức, cá nhân thuê nhà vẫn không trả tiền thuê nhà thì Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh làm thủ tục chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà và thu hồi lại nhà, đất đã cho thuê. Trong trường hợp này, tổ chức, cá nhân thuê nhà vẫn phải thực hiện nghĩa vụ nộp tiền chậm nộp, biện pháp cưỡng chế của cơ quan thuế theo quy định tại điểm b khoản này.

d) Trường hợp người thuê nhà không trả lại nhà cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà khi hết thời hạn hợp đồng hoặc phải trả lại nhà để thực hiện việc xử lý theo quyết định của cấp có thẩm quyền hoặc không trả lại nhà do vi phạm quy định về thanh toán tiền thuê nhà thì Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có văn bản kèm theo hồ có liên quan gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện, nơi có cơ sở nhà, đất để thực hiện cưỡng chế thu hồi nhà. Trình tự, thủ tục cưỡng chế, thu hồi nhà được thực hiện theo trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 11. Hợp đồng cho thuê nhà, đất

1. Hợp đồng cho thuê nhà được ký giữa Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà và tổ chức, cá nhân được quyền thuê nhà theo quy định tại Điều 10 Nghị định này. Trường hợp được gia hạn Hợp đồng thuê hoặc điều chỉnh nội dung Hợp đồng cho thuê thì phải ký Phụ lục Hợp đồng.

2. Nội dung chủ yếu của Hợp đồng cho thuê nhà gồm:

a) Tên, địa chỉ, người đại diện theo pháp luật của các bên;

- b) Các thông tin về nhà, đất;
- c) Giá cho thuê và việc điều chỉnh giá cho thuê;
- d) Phương thức và thời hạn thanh toán;
- d) Thời hạn giao, nhận nhà, đất và hồ sơ kèm theo;
- e) Điều kiện gia hạn Hợp đồng;
- g) Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- h) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;
- i) Phạt vi phạm hợp đồng;
- k) Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý;
- l) Giải quyết tranh chấp;
- m) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng;
- n) Các nội dung khác phải tuân thủ theo quy định tại Nghị định này và pháp luật khác có liên quan.

3. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều này, Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp xây dựng mẫu Hợp đồng cho thuê nhà, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành để áp dụng cho các Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà thuộc phạm vi quản lý của địa phương.

Điều 12. Bố trí nhà, đất cho cơ quan, tổ chức, đơn vị sử dụng tạm thời

1. Việc bố trí nhà, đất cho cơ quan, tổ chức, đơn vị sử dụng tạm thời được áp dụng trong trường hợp Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có quỹ nhà chưa cho thuê.

2. Đối tượng được bố trí nhà, đất sử dụng tạm thời gồm: cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội (sau đây gọi là cơ quan, tổ chức, đơn vị) trong thời gian chờ thực hiện dự án đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, nâng cấp, cải tạo trụ sở, cơ sở hoạt động sự nghiệp hoặc chờ tiếp nhận trụ sở, cơ sở hoạt động sự nghiệp để quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công. Cơ quan, tổ chức, đơn vị quy định tại khoản này gồm các cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc trung ương quản lý và cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc địa phương quản lý.

3. Cơ quan, tổ chức, đơn vị quy định tại khoản 2 Điều này có nhu cầu sử dụng tạm thời nhà, đất báo cáo cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) có văn bản gửi Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để tổng hợp, báo cáo Sở Xây dựng; trên cơ sở đó, Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.

4. Sau khi có Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà thực hiện bàn giao tài sản cho cơ quan, tổ chức, đơn vị được bố trí sử dụng tạm thời. Sau khi hết thời hạn sử dụng tạm thời, cơ quan, tổ chức, đơn vị có trách nhiệm bàn giao lại tài sản cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác theo quy định tại Nghị định này. Việc bàn giao, tiếp nhận nhà, đất để sử dụng tạm thời và bàn giao lại tài sản sau thời gian sử dụng tạm thời phải được lập thành Biên bản theo Mẫu số 03 quy định tại Phụ lục kèm theo Nghị định này.

5. Trong thời gian được bố trí sử dụng tạm thời, cơ quan, tổ chức, đơn vị có trách nhiệm sử dụng nhà, đất đúng mục đích được bố trí; thực hiện chi trả chi phí điện, nước, nhân công phục vụ, chi phí sửa chữa (nếu có) và các chi phí khác có liên quan và được hạch toán vào chi phí hoạt động của cơ quan, tổ chức, đơn vị hoặc tính vào chi phí đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, nâng cấp, cải tạo trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sử dụng nghiệp theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Không tính chi phí khấu hao (hao mòn) tài sản, tiền thuê đất vào chi phí sử dụng tạm thời nhà, đất. Phương thức và thời hạn thanh toán các chi phí nêu trên do Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà và cơ quan, tổ chức, đơn vị được sử dụng tạm thời thống nhất và được ghi vào Biên bản bàn giao, tiếp nhận tài sản để sử dụng tạm thời.

Điều 13. Quản lý theo nguyên trạng trong thời gian chờ thực hiện xử lý theo quy định của pháp luật

1. Việc quản lý theo nguyên trạng được áp dụng đối với nhà, đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định này.

2. Căn cứ quyết định giao nhà, đất để quản lý của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm tổ chức thực hiện trông coi, bảo vệ tài sản theo nguyên trạng.

3. Trường hợp có nhu cầu cho thuê trong thời gian chưa thực hiện xử lý, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà tổng hợp vào Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất hàng năm để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo quy định tại Điều 9 Nghị định này. Việc cho thuê được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 10 Nghị định này.

Trường hợp đang trong thời gian cho thuê mà cơ quan, người có thẩm quyền quyết định xử lý tài sản thì Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà phải thực hiện:

- a) Thông báo cho bên thuê nhà được biết;
- b) Thực hiện thủ tục chấm dứt hợp đồng thuê theo quy định của pháp luật;
- c) Thực hiện thu hồi lại nhà, đất để xử lý theo quy định tại khoản 4 Điều này.

4. Khi cơ quan, người có thẩm quyền quyết định quyết định xử lý tài sản, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà căn cứ quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Bảo trì, cải tạo, sửa chữa, xây dựng trên diện tích đất cho thuê

1. Việc bảo trì tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo trì công trình. Đơn vị sự nghiệp công lập trực tiếp thực hiện việc bảo trì hoặc thuê đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì tài sản. Việc lựa chọn đơn vị chức năng thực hiện bảo trì tài sản thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Việc cải tạo, sửa chữa, xây dựng trên diện tích đất có nhà cho thuê được Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà thực hiện.

3. Trường hợp cần cải tạo, sửa chữa, xây dựng, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà thực hiện đánh giá lại hiện trạng các công trình, tài sản gắn liền với đất trên cơ sở nhà, đất sẽ đưa vào cho thuê; lập kế hoạch thực hiện; lập dự toán; gửi Sở Tài chính, Sở Xây dựng thẩm định kế hoạch, dự toán; trên cơ sở đó trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Trường hợp cơ sở nhà, đất có công trình, tài sản gắn liền với đất cần cải tạo, sửa chữa, xây dựng thuộc danh mục di tích lịch sử, công trình văn hóa cần bảo tồn theo quy định của pháp luật về di sản thì Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà phải lấy ý kiến thẩm định của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

4. Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê nhà ứng trước tiền cải tạo, sửa chữa, xây dựng trên diện tích nhà, đất được cho thuê theo Kế hoạch và dự toán do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo quy định tại khoản 3 Điều này thì số tiền ứng trước được trừ vào tiền thuê nhà phải nộp nhưng không vượt quá số tiền phải trả theo Hợp đồng cho thuê nhà; trường hợp chưa trừ hết mà tổ chức, cá nhân thuê nhà được gia hạn Hợp đồng cho thuê nhà thì được trừ vào tiền thuê của thời gian được gia hạn Hợp đồng thuê nhà; trường hợp người thuê không tiếp tục được gia hạn Hợp đồng cho thuê nhà thì được Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà hoàn trả lại số tiền chưa trừ hết cho người thuê.

Các hạng mục cải tạo, sửa chữa, xây dựng do người thuê nhà thực hiện được chuyên giao lại cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác sau khi chấm dứt việc cho thuê với tổ chức, cá nhân.

Điều 15. Xử lý nhà, đất

1. Việc thanh lý tài sản nhà, công trình được thực hiện theo quy định về thanh lý tài sản tại đơn vị sự nghiệp công lập quy định tại Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật

Quản lý, sử dụng tài sản công.

2. Các hình thức xử lý khác được thực hiện theo quy định áp dụng đối với đơn vị sự nghiệp công lập tại Nghị định của Chính phủ về sắp xếp lại, xử lý tài sản công.

3. Trong trường hợp chuyển mô hình hoạt động của đơn vị sự nghiệp công lập thành doanh nghiệp (bao gồm cả trường hợp cổ phần của đơn vị sự nghiệp công lập) thì không được tính giá trị nhà, đất quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định này vào phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp chuyển đổi. Khi có quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền về chuyển mô hình hoạt động của đơn vị sự nghiệp công lập thành doanh nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà khác (nếu có) theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định này hoặc xử lý tài sản theo các quy định của các pháp luật có liên quan theo quy định tại Điều 3 Nghị định này.

Chương III

QUẢN LÝ NHÀ, ĐẤT GIAO CHO CÔNG TY QUẢN LÝ, KINH DOANH NHÀ

Điều 16. Giao nhà, đất cho Công ty quản lý, kinh doanh nhà

1. Quỹ nhà, đất giao cho Công ty quản lý, kinh doanh nhà theo hình thức không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp để quản lý, khai thác gồm:

a) Nhà, đất đã giao cho Công ty quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác trước ngày Nghị định này có hiệu lực nhưng chưa ban hành Quyết định giao.

b) Nhà, đất được giao cho cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp khác quản lý, khai thác nhưng nay được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao cho Công ty quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác theo quy định tại Nghị định này;

c) Nhà, đất thu hồi của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp khi thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

d) Nhà, đất chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý khi thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

đ) Quỹ nhà, đất khác do địa phương quản lý.

2. Thẩm quyền, trình tự, thủ tục giao nhà, đất cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà là Công ty quản lý, kinh doanh nhà được thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định này.

Điều 17. Hạch toán, theo dõi nhà, đất

1. Công ty quản lý, kinh doanh nhà được giao quản nhà, đất có trách nhiệm mở sổ để hạch toán, theo dõi riêng đối với tài sản được giao để sử dụng vào mục đích quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định này và phải phản ánh đầy đủ các thông tin về địa chỉ, diện tích, nguyên giá, giá trị còn lại của tài sản.

2. Việc xác định nguyên giá, giá trị còn lại, khấu hao/hao mòn tài sản thực hiện theo quy định của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, trích hao mòn, khấu hao tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

Điều 18. Hình thức quản lý, khai thác và kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất

1. Các hình thức quản lý, khai thác nhà, đất do Công ty quản lý, kinh doanh nhà được thực hiện theo quy định tại Điều 8 Nghị định này.

2. Hàng năm, chậm nhất là ngày 30/10, Công ty quản lý, kinh doanh nhà xây dựng kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.

Nội dung của Kế hoạch quản lý, khai nhà, đất; việc thẩm định Kế hoạch quản lý, khai nhà, đất và việc điều chỉnh Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất được thực hiện theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 9 Nghị định này.

Điều 19. Tổ chức quản lý, khai thác nhà, đất

1. Việc cho thuê nhà của Công ty quản lý, kinh doanh nhà được thực hiện theo quy định tại Điều 10 Nghị định này. Riêng trường hợp phải thành lập Hội đồng đấu giá cho thuê thì Hội đồng đấu giá gồm tối thiểu có ba thành viên. Chủ tịch Hội đồng là người đứng đầu Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà hoặc người được ủy quyền; thành viên của Hội đồng là đại diện cơ quan tài chính, cơ quan tư pháp, cơ quan xây dựng cùng cấp và cơ quan, tổ chức có liên quan (nếu cần).

2. Việc bố trí nhà, đất cho cơ quan, tổ chức, đơn vị sử dụng tạm thời được thực hiện theo quy định tại Điều 12 Nghị định này.

3. Việc quản lý nhà, đất theo nguyên trạng trong thời gian chờ xử lý nhà, đất theo quy định của pháp luật được thực hiện theo quy định tại Điều 13 Nghị định này.

Điều 20. Bảo trì, cải tạo, sửa chữa, xây dựng trên diện tích đất có nhà cho thuê

Việc bảo trì, cải tạo, sửa chữa, xây dựng trên diện tích nhà, đất cho thuê thực hiện theo quy định tại Điều 14 Nghị định này.

Điều 21. Xử lý nhà, đất

1. Thanh lý nhà, công trình và tài sản khác gắn liền với đất giao cho Công ty quản lý, kinh doanh nhà được thực hiện theo quy định về thanh lý tài sản tại đơn vị sự nghiệp công lập quy định tại Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

2. Các hình thức xử lý khác được thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về sắp xếp lại, xử lý tài sản công.

3. Trong trường hợp cổ phần hóa Công ty quản lý kinh doanh nhà thì không được xác định giá trị nhà, đất quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định này vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa. Khi có quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền về việc cổ phần hóa đối với Công ty quản lý, kinh doanh nhà, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà khác (nếu có) theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định này hoặc xử lý theo các quy định của các pháp luật có liên quan theo quy định tại Điều 3 Nghị định này.

Chương IV

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ KHAI THÁC NHÀ, ĐẤT GIAO CHO TỔ CHỨC CÓ CHỨC NĂNG QUẢN LÝ, KINH DOANH NHÀ ĐỊA PHƯƠNG QUẢN LÝ

Điều 22. Quản lý số tiền thu được từ khai thác nhà, đất

1. Tổ chức, cá nhân được Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà cho thuê nhà, đất có trách nhiệm nộp đầy đủ số tiền thuê nhà cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương theo đúng thời hạn quy định tại Hợp đồng thuê nhà. Trường hợp quá thời hạn thanh toán mà tổ chức, cá nhân thuê nhà, đất chưa thanh toán thì phải nộp khoản tiền chậm nộp cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà. Việc xác định khoản tiền chậm nộp được xác định tương ứng với việc xác định số tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Cơ quan, tổ chức, đơn vị được sử dụng nhà, đất tạm thời có trách nhiệm thanh toán chi phí sử dụng tạm thời cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà theo quy định tại Biên bản bàn giao, tiếp nhận nhà, đất để sử dụng tạm thời.

2. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tiền thuê nhà, tiền chậm nộp, chi phí sử dụng nhà, đất tạm thời quy định tại khoản 1 Điều này, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm nộp đầy đủ số

tiền thu được vào tài khoản tạm giữ do Sở Xây dựng/ Sở Tài chính làm chủ tài khoản mở tại Kho bạc Nhà nước cấp tỉnh.

Đối với khoản tiền đặt cọc để tham gia đấu giá hoặc niêm yết giá, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm nộp vào tài khoản tạm giữ do Sở Xây dựng/ Sở Tài chính làm chủ tài khoản mở tại Kho bạc Nhà nước cấp tỉnh sau khi xác định khoản tiền đặt cọc thuộc về người có tài sản.

3. Chủ tài khoản tạm giữ quy định tại khoản 2 Điều này có trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí quy định tại Điều 23, Điều 24 Nghị định này theo dự toán được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà. Hàng năm, sau khi thực hiện quyết toán chi phí, chủ tài khoản tạm giữ có trách nhiệm nộp số tiền còn lại vào ngân sách địa phương theo quy định của pháp luật.

4. Hàng năm, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương có trách nhiệm lập dự toán, quyết toán các khoản thu, chi để trình cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

Điều 23. Chi phí quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất trong trường hợp Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà là đơn vị sự nghiệp công lập.

1. Chi phí quản lý bao gồm:

a) Chi thường xuyên: Chi hoạt động thường xuyên phục vụ công tác quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất theo chức năng, nhiệm vụ được cơ quan, người có thẩm quyền giao: Tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp theo lương; các khoản trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các khoản trích nộp khác theo quy định hiện hành; chi thanh toán dịch vụ công cộng: tiền điện, nước, vệ sinh môi trường và các dịch vụ khác; chi thuê dịch vụ thẩm định giá, đấu giá cho thuê nhà; chi mua máy móc, thiết bị phục vụ cho hoạt động của đơn vị; chi bảo dưỡng, sửa chữa thường xuyên tài sản cố định (bao gồm cả nhà để cho thuê); chi khấu hao tài sản cố định (nếu có); chi phí trông coi, bảo quản tài sản trong thời gian chờ cho thuê, chờ xử lý và các khoản chi thường xuyên khác theo quy định của pháp luật.

b) Chi không thường xuyên (nếu có): Chi mua sắm tài sản cố định; chi đầu tư xây dựng mới, nâng cấp, cải tạo nhà, công trình và các khoản chi không thường xuyên khác theo quy định của pháp luật.

2. Tiền thuê đất và các khoản thuế, phí, lệ phí phải nộp theo quy định của pháp luật; các chi phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

3. Các khoản chi quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này được chi từ nguồn tiền thu được từ khai thác nhà, đất đã được nộp vào tài khoản tạm giữ, trừ trường hợp các khoản chi này đã được bố trí trong dự toán ngân sách hàng năm

của đơn vị sự nghiệp công lập có chức năng quản lý, khai thác nhà, đất.

Điều 24. Chi phí quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất trong trường hợp Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương là Công ty quản lý, kinh doanh nhà

1. Nội dung chi: Chi phí nhân viên quản lý; chi phí vật tư quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao tài sản cố định (nếu có); tiền thuê đất và các khoản thuế, phí, lệ phí phải nộp theo quy định của pháp luật; chi phí dự phòng; chi phí dịch vụ mua ngoài; chi phí thẩm định quyết toán chi phí quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất; chi phí bằng tiền khác.

2. Các khoản chi quy định tại khoản 1 Điều này được chi từ nguồn tiền thu được từ khai thác nhà, đất giao cho Công ty quản lý, kinh doanh nhà quản lý đã được nộp vào tài khoản tạm giữ.

Điều 25. Mức chi

1. Đối với các nội dung chi đã có định mức, tiêu chuẩn, đơn giá do cơ quan, người có thẩm quyền quy định thì thực hiện theo quy định hiện hành.

2. Đối với các nội dung chi thanh toán dịch vụ công cộng thì được thanh toán theo hóa đơn thực tế hoặc xác định trên cơ sở khối lượng công việc cần thực hiện và mức giao khoán thỏa thuận trong Hợp đồng dịch vụ.

3. Đối với các nội dung chi dịch vụ thuê ngoài được thực hiện theo Hợp đồng ký kết. Việc lựa chọn đơn vị cung cấp dịch vụ được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

4. Đối với tiền thuê đất, các khoản thuế, phí, lệ phí phải nộp được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai, thuế, phí, lệ phí.

5. Đối với các nội dung chi không thuộc quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này, người đứng đầu của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà xem xét, quyết định bảo đảm phù hợp với chế độ quản lý tài chính hiện hành của Nhà nước và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

6. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định định mức chi thường xuyên cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà theo tỷ lệ % trên tổng số tiền thu được từ cho thuê nhà, đất thì việc lập dự toán, quyết toán đối với khoản chi thường xuyên với Nhà nước được thực hiện theo mức tỷ lệ (%) đã được quy định. Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà được chủ động sử dụng khoản chi thường xuyên bảo đảm chế độ quản lý tài chính hiện hành của Nhà nước; phần chi phí tiết kiệm được (nếu có) được quản lý, sử dụng theo cơ chế tài chính của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà.

Điều 26. Lập dự toán, quyết toán thu, chi đối với hoạt động quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý

1. Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà lập dự toán thu, chi đối với hoạt động quản lý, khai thác nhà, đất được giao quản lý theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, báo cáo cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) để xem xét, có ý kiến về dự toán thu, chi hoạt động quản lý, khai thác nhà, đất do Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà lập, gửi Sở Tài chính thẩm định, tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

2. Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà thực hiện quyết toán thu, chi hoạt động quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất được giao quản lý theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, báo cáo cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) để cơ quan quản lý cấp trên xem xét, có ý kiến về báo cáo quyết toán thu, chi hoạt động quản lý, khai thác nhà, đất do Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà lập, gửi Sở Tài chính thẩm định, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Việc phê duyệt quyết toán thu, chi hoạt động quản lý, khai thác nhà, đất thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

Chương V

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔ CHỨC CÓ CHỨC NĂNG QUẢN LÝ, KINH DOANH NHÀ; TỔ CHỨC, CÁ NHÂN THUÊ NHÀ VÀ CƠ QUAN, TỔ CHỨC, ĐƠN VỊ ĐƯỢC SỬ DỤNG NHÀ, ĐẤT TẠM THỜI

Điều 27. Trách nhiệm của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà

1. Tổ chức tiếp nhận, bảo vệ nhà, đất được giao quản lý, khai thác theo đúng mục đích được giao; không được để lấn chiếm, thất thoát tài sản được giao.

2. Xây dựng, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, điều chỉnh Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất theo đúng quy định; tổ chức thực hiện đầy đủ, có hiệu quả việc khai thác nhà, đất được giao quản lý theo Kế hoạch đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, báo đảm công khai, minh bạch, hiệu quả, đúng pháp luật.

3. Thu đúng, thu đủ các khoản do tổ chức, cá nhân thuê nhà và cơ quan, tổ chức, đơn vị sử dụng nhà, đất tạm thời phải chi trả, không để nợ đọng các khoản phải thu; lập dự toán, sử dụng và quyết toán thu, chi hoạt động quản lý, khai thác nhà, đất theo đúng quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và quy định tại Nghị định này; nộp đầy đủ, đúng thời hạn các khoản thu vào tài khoản tạm giữ và ngân sách địa phương (sau khi trừ đi các chi phí có liên quan) theo quy định tại Nghị định này.

4. Thường xuyên kiểm tra việc chấp hành các nghĩa vụ theo Hợp đồng của các tổ chức, cá nhân thuê nhà; xử lý kịp thời theo quy định và thẩm quyền

các hành vi vi phạm Hợp đồng ký kết, trường hợp vượt thẩm quyền phải báo cáo cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết, không để tình trạng vi phạm kéo dài, phức tạp.

5. Thực hiện các nhiệm vụ theo phân cấp, ủy quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

6. Thực hiện các trách nhiệm khác quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan.

Điều 28. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân thuê nhà

1. Sử dụng nhà (gắn liền với đất) được Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà cho thuê theo đúng mục đích theo Hợp đồng ký kết, bảo đảm đầy đủ điều kiện kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật. Không được sử dụng nhà, đất vào mục đích khác với mục đích được thuê hoặc sử dụng để kinh doanh các ngành nghề bị pháp luật cấm hoặc không đủ điều kiện kinh doanh.

2. Bảo quản nguyên trạng kết cấu cơ bản của công trình, nội thất, ngoại thất của công trình trong thời gian thuê. Trường hợp nhà thuê bị hư hỏng, xuống cấp không thể sử dụng được hoặc phải cải tạo, nâng cấp, sửa chữa mới tiếp tục sử dụng được thì phải báo cáo Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để khắc phục. Trong thời gian Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà khắc phục tình trạng hư hỏng, xuống cấp mà tổ chức, cá nhân không thể sử dụng nhà đang thuê thì Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm bố trí cho tổ chức, cá nhân đang thuê một địa điểm khác phù hợp để tổ chức, cá nhân thuê sử dụng tạm thời.

3. Trường hợp nhà, công trình và các tài sản khác gắn với nhà thuê bị hư hỏng do tổ chức, cá nhân thuê nhà, đất gây ra thì tổ chức, cá nhân thuê nhà có trách nhiệm sửa chữa, khắc phục đảm bảo hoàn trả nguyên trạng như hiện trạng nhà, đất tại thời điểm được bàn giao tài sản theo Hợp đồng thuê nhà.

4. Không được cho tổ chức, cá nhân khác mượn, thuê lại nhà đang thuê. Nghiêm cấm việc sử dụng tài sản thuê để thế chấp, cầm cố và thực hiện các biện pháp bảo đảm nghĩa vụ nợ khác; nghiêm cấm việc bán, chuyển nhượng, góp vốn và các hành vi khác xâm phạm quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, đất thuê. Báo cáo lập tức Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà khi các tổ chức, cá nhân khác có hành vi lấn chiếm, xâm phạm nhà, đất đang thuê để có biện pháp ngăn chặn, xử lý theo quy định của pháp luật.

5. Thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền thuê nhà và các chi phí (nếu có) theo Hợp đồng thuê, các khoản chậm nộp (nếu có).

6. Trả lại nhà (gắn liền với đất) thuê cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà khi hết hạn Hợp đồng thuê, khi chấm dứt Hợp đồng trước hạn, khi có Quyết định xử lý nhà, đất xử lý vi phạm của cơ quan, người có thẩm quyền.

7. Thực hiện các trách nhiệm theo quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan.

Điều 29. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, đơn vị được bố trí nhà, đất sử dụng tạm thời

1. Bảo quản nguyên trạng nhà, đất được bố trí sử dụng tạm thời trong thời gian được sử dụng theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; trường hợp phải sửa chữa trước khi đưa vào sử dụng thì phải xây dựng phương án sửa chữa bảo đảm hiệu quả, tiết kiệm, phù hợp với nhu cầu sử dụng tạm thời.

2. Thanh toán đầy đủ chi phí sử dụng tạm thời cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà theo Biên bản bàn giao, tiếp nhận tài sản để sử dụng tạm thời.

3. Trả lại nhà, đất sử dụng tạm thời sau khi hết thời hạn theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; trường hợp cần thiết phải điều chỉnh thời gian sử dụng tạm thời thì phải có văn bản báo cáo cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) đề nghị Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.

4. Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan.

Chương VI

XỬ LÝ TRANH CHẤP, VI PHẠM, KHIẾU KIẾN, TỐ CÁO

Điều 30. Xử lý vi phạm đối với Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà

1. Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà và các cá nhân thuộc Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có hành vi vi phạm pháp luật về quản lý, khai thác nhà, đất theo quy định tại Nghị định này thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; trường hợp gây thiệt hại cho Nhà nước thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Người đứng đầu Tổ chức cơ chức năng quản lý, kinh doanh nhà (Chủ tịch Hội đồng quản lý, Thủ trưởng đơn vị sự nghiệp; Chủ tịch Hội đồng thành viên, Tổng Giám đốc/ Giám đốc Công ty quản lý, kinh doanh nhà) có trách nhiệm giải trình và phải chịu trách nhiệm hoặc liên đới chịu trách nhiệm nếu đề xảy ra vi phạm pháp luật về quản lý, khai thác nhà, đất tại tổ chức của mình: Tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 31. Xử lý vi phạm đối với tổ chức, cá nhân thuê nhà

1. Tổ chức, cá nhân thuê nhà chậm nộp tiền thuê nhà thì phải nộp khoản tiền chậm nộp tương ứng với khoản tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; bị áp dụng hình thức cưỡng chế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

2. Bị cưỡng chế thu hồi nhà thuê theo quy định của pháp luật về cưỡng chế thực hiện thu hồi trong trường hợp không trả lại nhà thuê theo quy định của Nghị định này.

3. Tổ chức, cá nhân thuê nhà có hành vi vi phạm pháp luật về quản lý, khai thác nhà, đất thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; trường hợp gây thiệt hại cho Nhà nước; gây thiệt hại cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà thì phải bồi thường quy định của pháp luật.

4. Tổ chức, cá nhân thuê nhà không thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền thuê nhà, tự ý thay đổi mục đích sử dụng của tài sản thì không được gia hạn thuê Hợp đồng cho thuê nhà; tổ chức, cá nhân không trả lại nhà cho Nhà nước thì không được tham gia đấu giá hoặc đăng ký niêm yết giá thuê nhà của các Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà trong 05 năm tiếp theo, kể từ khi xảy ra vi phạm.

Điều 32. Xử lý tranh chấp, khiếu kiện và các vấn đề dân sự

Trường hợp phát sinh tranh chấp, khiếu kiện hoặc các vấn đề dân sự giữa Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà và bên thuê (hoặc các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến Hợp đồng thuê nhà) thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp, ủy quyền cho Sở Xây dựng hoặc Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để thực hiện quyền và nghĩa vụ của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ hữu tài sản để giải quyết các vấn đề có liên quan.

Chương VII

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 33. Xử lý chuyển tiếp

1. Đối với nhà, đất đang cho thuê theo Hợp đồng ký trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành thì tiếp tục cho thuê theo Hợp đồng đã ký; riêng giá cho thuê và thời hạn cho thuê được xử lý như sau:

a) Giá cho thuê phải được rà soát lại, trường hợp giá thuê theo Hợp đồng tại thời điểm Nghị định này có hiệu lực thì hành thì xác định lại theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Nghị định này cao hơn so với giá thuê theo hợp đồng thì được xác định lại theo quy định tại khoản 6 Điều 9 Nghị định này; trường hợp

giá thuê xác định theo khoản 6 Điều 9 Nghị định này thấp hoặc bằng giá thuê theo hợp đồng đã ký thì giữ như Hợp đồng đã ký; việc điều chỉnh giá thuê nhà thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 9 Nghị định này.

b) Thời hạn tiếp tục thuê thực hiện theo thời hạn quy định tại Hợp đồng, trường hợp thời hạn thuê theo Hợp đồng còn lại quá 05 năm, tính từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành hoặc Hợp đồng không xác định thời hạn thuê thì thời hạn thuê do Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà và tổ chức, cá nhân đang thuê thỏa thuận nhưng không quá 05 năm, tính từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

c) Việc điều chỉnh giá thuê và thời hạn thuê được lập thành Phụ lục Hợp đồng cho thuê nhà, đất.

2. Đối với nhà đang cho thuê nhưng chưa ký Hợp đồng hoặc đã ký hợp đồng nhưng đã hết hạn thuê thì trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, nếu tổ chức, cá nhân đang thuê đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 6 Điều 9 Nghị định này, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà và tổ chức, cá nhân đang thuê nhà phải ký lại Hợp đồng theo quy định tại Nghị định này. Thời hạn cụ thể phải ký lại Hợp đồng do Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà thông báo cho bên thuê bằng văn bản.

Trường hợp tổ chức, cá nhân đang thuê nhà không ký Hợp đồng theo thời hạn do Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà thông báo hoặc không đáp ứng đủ điều kiện quy định tại khoản 6 Điều 9 Nghị định này thì Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà chấm dứt Hợp đồng và thu hồi lại nhà, đất đang cho thuê.

3. Đối với nhà, đất đang cho thuê trước thời điểm Nghị định này được ký ban hành nhưng qua rà soát, thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra, kiểm toán đã phát hiện không thực hiện đúng quy định của pháp luật thì thực hiện theo kết luận thanh tra, kiểm tra, kiểm toán. Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà phối hợp với các cơ quan chức năng địa phương hoàn tất thủ tục chấm dứt việc cho thuê, thu hồi lại nhà, đất theo kết luận của các cơ quan có chức năng.

4. Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê nhà đã đầu tư xây dựng công trình, cải tạo công trình hiện hữu được cho thuê trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì xử lý như sau:

a) Trường hợp tổ chức, cá nhân được cơ quan, người có thẩm quyền của địa phương cho phép thực hiện xây dựng, cải tạo thì tổ chức, cá nhân thuê nhà cung cấp hồ sơ chứng minh chi phí xây dựng, cải tạo công trình hợp pháp trên đất (được cơ quan Kiểm toán Nhà nước hoặc đơn vị kiểm toán độc lập xác định), gửi Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để khấu trừ chi phí này vào tiền thuê nhà, đất phải nộp theo Hợp đồng hoặc theo Phụ lục gia hạn Hợp đồng từ thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành.

Tại thời điểm chấm dứt Hợp đồng, tổ chức, cá nhân thuê nhà bàn giao toàn bộ nhà (gắn liền với quyền sử dụng đất), công trình khác trên đất, bao gồm cả phần công trình đã xây dựng, cải tạo cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà.

b) Trường hợp tổ chức, cá nhân chưa được cơ quan chức năng, người có thẩm quyền của địa phương cho phép thực hiện xây dựng, cải tạo trên khuôn viên đất thì tổ chức, cá nhân thuê nhà có trách nhiệm phá dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất, bàn giao lại toàn bộ tài sản trên đất tại thời điểm hết hạn Hợp đồng cho thuê.

5. Xử lý trường hợp đơn vị thuê đã bố trí làm nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành:

a) Nhà, đất đã được Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà hoặc tổ chức, cá nhân thuê nhà bố trí làm nhà ở trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 (ngày Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước) đáp ứng đủ các điều kiện: Có khuôn viên độc lập hoặc có thể tách biệt khỏi khuôn viên, có lối đi riêng, không che chắn mặt tiền, không ảnh hưởng đến không gian, cảnh quan xung quanh thì thực hiện chuyển giao về địa phương để quản lý, xử lý theo quy định của pháp luật về sắp xếp lại, xử lý tài sản công.

b) Nhà, đất sử dụng làm nhà ở sau ngày 19 tháng 01 năm 2007 hoặc không đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại điểm a khoản này thì thực hiện thu hồi theo quy định của pháp luật về sắp xếp lại, xử lý tài sản công để đưa vào quản lý, sử dụng, khai thác theo quy định tại Nghị định này.

Điều 34. Hiệu lực thi hành và trách nhiệm thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 2023.

2. Bộ Tài chính hướng dẫn việc tổ chức thực hiện Nghị định này.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Tổ chức rà soát, phân loại nhà, đất công hiện có; giao nhà, đất cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà của địa phương quản lý, khai thác theo quy định tại Nghị định này hoặc quyết định và chỉ đạo tổ chức quản lý, xử lý theo quy định của pháp luật có liên quan trong trường hợp không giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác.

b) Thực hiện phân công, phân cấp cho các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện chức năng đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác theo quy định tại Nghị định này.

c) Chỉ đạo thực hiện chế độ báo cáo tình hình quản lý, khai thác nhà, đất

giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác.

d) Chi đạo thực hiện thường xuyên công tác kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm để bảo đảm thực hiện đầy đủ quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan, tránh thất thoát, lãng phí nhà, đất thuộc phạm vi quản lý.

đ) Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan.

4. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan khác ở trung ương, Thủ trưởng, người đứng đầu tổ chức quản lý, kinh doanh nhà. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HDND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2b)

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Phạm Minh Chính

MÀU SỐ 01

Tên cơ quan quản lý cấp trên/Chủ sở hữu:

Tên tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà:

KẾ HOẠCH QUẢN LÝ, KHAI THÁC NHÀ, ĐẤT

Năm:

I. KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM BÁO CÁO (năm)

1. Diện tích nhà, đất được giao quản lý

TT	Địa chỉ nhà, đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích nhà (m ²)		Ghi chú
			Xây dựng	Sàn sử dụng	

2. Diện tích nhà cho thuê:..... m²;3. Diện tích bố trí cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị sử dụng tạm thời: m²;4. Diện tích quản lý theo nguyên trạng:..... m²;

5. Số tiền thuê nhà thu được: đồng;

6. Số tiền còn nợ đọng (nếu có):..... đồng;

7. Số tiền nộp ngân sách nhà nước:..... đồng;

8. Sự tuân thủ pháp luật và hợp đồng của đối tượng thuê

9. Nội dung khác có liên quan (nếu có).

II. KẾ HOẠCH QUẢN LÝ, KINH DOANH NĂM

1. Diện tích nhà, đất được giao quản lý (theo số liệu điểm 1 mục I);

2. Diện tích dự kiến bố trí cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị sử dụng tạm thời:..... m²;3. Diện tích dự kiến quản lý theo nguyên trạng:..... m²;4. Diện tích nhà, đất dự kiến cho thuê:..... m²;

5. Phương thức cho thuê đối từng loại diện tích (ghi cụ thể);

6. Dự kiến số tiền thu được từ cho thuê nhà:..... đồng;

7. Dự kiến số tiền thuê đất phải nộp: đồng;

8. Kế hoạch thu hồi nợ đọng - nếu có;

9. Diện tích nhà, đất bố trí tạm cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị: m²;

10. Nội dung khác có liên quan (nếu có).

Tên tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

MÀU SỐ 02

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

..... ngày tháng năm

PHIẾU ĐĂNG KÝ THUÊ NHÀ

1. Tên đơn vị/cá nhân đăng ký thuê nhà:.....
- 2⁽¹⁾. CMND/CCCD/Hộ chiếu còn trong thời hạn sử dụng số: ngày
- 3⁽²⁾. Quyết định thành lập/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: ngày
- Mã số thuế (nếu có):
- Đại diện bởi:, chức vụ
- CMND/CCCD/Hộ chiếu còn trong thời hạn sử dụng số: ngày
4. Địa chỉ:
5. Tài sản đăng ký thuê ⁽³⁾:
6. Mục đích sử dụng nhà thuê:

Người đăng ký thuê tài sản⁽⁴⁾

(Ký, ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

- Phiếu đăng ký mua tài sản phải do Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà phát hành và được đóng dấu treo của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà.
- (1) Áp dụng riêng đối với người thuê là cá nhân
- (2) Áp dụng riêng đối với người thuê là cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp.
- (3) Ghi tên cụ thể tài sản đăng ký thuê hoặc ghi "Theo Thông báo ngày của"
- (4) Nếu người đăng ký thuê là cá nhân thì cá nhân ký, ghi rõ họ tên; nếu người đăng ký thuê là cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp thì người đại diện ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu.

MÀU SỐ 03

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN BÀN GIAO, TIẾP NHẬN NHÀ, ĐẤT

Căn cứ Nghị định số /2022/ND-CP ngày / /2022 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất không sử dụng vào mục đích để ở giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý:

Căn cứ Quyết định số.../Hợp đồng số... ngày... của..... về việc.....⁽¹⁾;

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm....., tại, các bên có liên quan đã tiến hành việc bàn giao, tiếp nhận nhà, đất với thành phần và nội dung như sau:

A. THÀNH PHẦN THAM GIA BÀN GIAO, TIẾP NHẬN

1. Đại diện bên giao:

Ông (Bà): Chức vụ:.....

Ông (Bà): Chức vụ:.....

2. Đại diện bên nhận:

Ông (Bà): Chức vụ:.....

Ông (Bà): Chức vụ:.....

3. Đại diện cơ quan chứng kiến (nếu có):

Ông (Bà): Chức vụ:.....

Ông (Bà): Chức vụ:.....

B. NỘI DUNG BÀN GIAO, TIẾP NHẬN

1. Danh mục tài sản bàn giao, tiếp nhận⁽²⁾:

STT	Danh mục tài sản (chi tiết theo từng loại tài sản)	Đơn vị tính	Số lượng	Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại (đồng)	Giá trị đánh giá lại (đồng)	Ghi chú
1	2	3	4	5	6	7	8
A	Địa chỉ nhà, đất 1						
1	Nhà, đất						
2	Công trình gắn liền với đất						
3	Máy móc, thiết bị						
	Tài sản khác...						
	Tổng cộng:						

2. Các hồ sơ liên quan đến việc bàn giao, tiếp nhận:

.....
.....

3. Trách nhiệm của các bên giao nhận:

a) Trách nhiệm của Bên giao:

.....
.....

b) Trách nhiệm của Bên nhận:

.....
.....

4. Thời hạn sử dụng nhà, đất và chi phí sử dụng nhà, đất (trường hợp Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà bố trí nhà, đất cho cơ quan, tổ chức, đơn vị sử dụng tạm thời theo quy định tại Điều 12 Nghị định số /2023/ND-CP):

.....
.....

5. Ý kiến của các bên tham gia bàn giao, tiếp nhận:

.....
.....
.....

ĐẠI DIỆN BÊN NHẬN
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

ĐẠI DIỆN BÊN GIAO
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

ĐẠI DIỆN CƠ QUAN CHỨNG KIẾN (nếu có)
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

- (1) Ghi rõ số, ngày tháng, trích yếu của Quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền hoặc Hợp đồng ký kết.
- (2) Căn cứ vào danh mục tài sản bàn giao, tiếp nhận cụ thể, bên giao, bên nhận bổ sung, chỉnh lý nội dung của các cột chi tiêu cho phù hợp.