

CHÍNH PHỦ

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

Số: 108/2024/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 23 tháng 8 năm 2024

NGHỊ ĐỊNH

Quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất là tài sản công 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

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 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 là tài sản công 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.

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, công trình xây dựng gắn liền với đất là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở (sau đây gọi là nhà, đất) giao cho tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quy định tại khoản 3 Điều 2 Nghị định này quản lý, khai thác với mục đích:

a) Cho thuê nhà (gắn với quyền sử dụng đất).

b) Tạm quản lý trong thời gian chờ thực hiện xử lý nhà, đất theo quy định của pháp luật.

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

a) Nhà, đất được Nhà nước giao để sử dụng làm cơ sở hoạt động sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công (bao gồm cả cơ sở hoạt động sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập quy định tại điểm a khoản 3 Điều 2 Nghị định này). Việc quản lý, sử dụng (bao gồm cả việc sử dụng vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết), 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 số 151/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định về sắp xếp lại, xử lý tài sản công và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Riêng trường hợp khi thu hồi hoặc chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý đối với nhà, đất của đơn vị sự nghiệp công lập quy định tại điểm này, sau đó giao/điều chuyển cho tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương để quản lý, khai thác thì sau khi tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương tiếp nhận, việc quản lý, sử dụng và khai thác được thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

b) Nhà, đất sử dụng làm văn phòng làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 2 Nghị định này mà giá trị của nhà, đất đó hoặc giá trị của nhà gắn liền với đất đó đã được 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) Đất được Nhà nước giao, cho thuê theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

đ) Nhà, đất thuê, thuê lại, nhận góp vốn, nhận giữ hộ, mượn của các tổ chức, cá nhân khác; nhà, đất khác không phải của đơn vị, doanh nghiệp quy định tại khoản 3 Điều 2 Nghị định này.

e) Nhà, đất (chưa được tính thành vốn nhà nước tại tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương) do doanh nghiệp thuê của tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương trước ngày 08 tháng 3 năm 2007 mà doanh nghiệp đó thuộc đối tượng sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đã đầu tư, cải tạo, sửa chữa toàn bộ tài sản trên đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2018 và hạch toán giá trị đầu tư, cải tạo, sửa chữa vào giá trị tài sản cố định.

g) Nhà ở thuộc tài sản công theo quy định tại khoản 1 Điều 13, khoản 3 Điều 197 Luật Nhà ở năm 2023.

3. Đối với tài sản là máy móc, thiết bị và tài sản khác gắn với nhà, đất thuộc phạm vi giao cho tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Nghị định này thì được giao cùng với nhà, đất cho tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, sử dụng và khai thác cùng với nhà, đất được giao; trường hợp không có nhu cầu sử dụng thì thẩm quyền quyết định, trình tự, thủ tục xử lý tài sản được thực hiện như quy định áp dụng đối với 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 thi hành một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công. Việc quản lý, sử dụng số tiền thu được từ xử lý tài sản được thực hiện như quy định về quản lý, sử dụng số tiền thu được từ xử lý tài sản công áp dụng đối với cơ quan nhà nước quy định tại Điều 48 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

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 (sau đây gọi là tổ chức quản lý, kinh doanh nhà) là tổ chức được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao nhiệm vụ quản lý, khai thác nhà, đất quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định này, gồm:

a) Đơn vị sự nghiệp công lập trong lĩnh vực sự nghiệp kinh tế, sự nghiệp khác của địa phương được giao nhiệm vụ quản lý, khai thác nhà, đất hoặc phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất.

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

4. Tổ chức, cá nhân thuê nhà hoặc được bố trí sử dụng nhà, đất tạm thời.

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

Điều 3. Nguyên tắc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác

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

2. Việc giao nhà, đất cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác được thực hiện theo hình thức ghi tăng tài sản và giá trị tài sản không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

3. Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà; tổ chức, cá nhân thuê nhà; cơ quan, tổ chức, đơn vị được bố trí nhà, đất sử dụng tạm thời thực hiện đầy đủ trách nhiệm theo quy định tại các Điều 28, 29 và 30 Nghị định này.

4. Việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất phải được giám sát, thanh tra, kiểm tra, kiểm toán theo quy định của pháp luật; mọi hành vi vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất phải được phát hiện kịp thời, xử lý nghiêm minh theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Trách nhiệm quản lý đối với nhà, đất giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý quỹ nhà, đất của địa phương giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác.

2. Cơ quan được giao thực hiện nhiệm vụ quản lý tài sản công cấp tỉnh quy định tại khoản 3 Điều 19 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công có trách nhiệm chủ trì, giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện quản lý nhà nước đối với nhà, đất giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác.

Các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là cơ quan khác ở địa phương giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước đối với nhà, đất giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan.

Chương II

QUẢN LÝ NHÀ, ĐẤT GIAO CHO TỔ CHỨC QUẢN LÝ, KINH DOANH NHÀ QUẢN LÝ, KHAI THÁC

Điều 5. Quỹ nhà, đất giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác

1. Nhà, đất đã có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà quy định tại khoản 3 Điều 2 Nghị định này quản lý, khai thác trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

2. Nhà, đất do tổ chức quản lý, kinh doanh nhà quy định tại khoản 3 Điều 2 Nghị định này quản lý, khai thác trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có văn bản giao tài sản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3. Nhà, đất đã giao cho cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp khác quản lý, khai thác nhưng nay Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác theo quy định tại Nghị định này.

4. Nhà, đất có Quyết định thu hồi của cơ quan, người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

5. Nhà, đất có Quyết định chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý của cơ quan, người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

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

Điều 6. Thẩm quyền, trình tự, thủ tục giao nhà, đất cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác

1. Đối với nhà, đất quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà tiếp tục quản lý, khai thác theo quy định tại Nghị định này; không phải làm thủ tục giao nhà, đất theo quy định tại Điều này.

Đối với nhà, đất quy định tại khoản 4 Điều 5 Nghị định này, trình tự, thủ tục giao nhà, đất cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; không phải làm thủ tục giao nhà, đất theo quy định tại Điều này.

Đối với nhà, đất quy định tại các khoản 2, 3, 5 và 6 Điều 5 Nghị định này thì thẩm quyền, trình tự, thủ tục giao nhà, đất cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác được thực hiện theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao nhà, đất cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà 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 quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác.

3. Trình tự, thủ tục giao nhà, đất quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 5 Nghị định này cho tổ chức 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 31 Nghị định này, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng hoặc Sở Giao thông - Xây dựng (gọi chung là Sở Xây dựng), Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch và Kiến trúc (nếu có), Cục Thuế, Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện) và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan (nếu cần), báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định giao nhà, đất cho tổ chức 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 Tài chính đề nghị giao nhà, đất cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác: 01 bản chính;

Danh mục nhà, đất (trong đó gồm các thông tin: địa chỉ nhà, đất; số thứ tự thửa đất, tờ bản đồ; năm xây dựng nhà, năm đưa nhà vào sử dụng; diện tích đất, diện tích sàn xây dựng nhà, diện tích sàn sử dụng nhà; nguyên giá, giá trị còn lại; hiện trạng sử dụng; cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp đang được giao quản lý, sử dụng và khai thác) đề nghị giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác chia theo từng mục đích quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định này do Sở Tài chính lập: 01 bản chính;

Biên bản rà soát, phân loại nhà, đất theo quy định tại khoản 1 Điều 31 Nghị định này: 01 bản sao;

Biên bản họp liên ngành hoặc ý kiến bằng văn bản của các cơ quan có liên quan: 01 bản sao;

Các hồ sơ pháp lý về nhà, đất (nếu có): 01 bản sao.

b) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ theo quy định tại điểm a khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định giao nhà, đất cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác.

Nội dung chủ yếu của Quyết định giao nhà, đất bao gồm:

Tên tổ chức quản lý, kinh doanh nhà được giao nhà, đất để quản lý, khai thác;

Danh mục nhà, đất (trong đó gồm các thông tin: địa chỉ nhà, đất; số thứ tự thửa đất, tờ bản đồ; năm xây dựng nhà, năm đưa nhà vào sử dụng; diện tích đất, diện tích sàn xây dựng nhà, diện tích sàn sử dụng nhà; nguyên giá, giá trị còn lại; hiện trạng sử dụng; cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp đang được giao quản lý, sử dụng và khai thác) giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác chia theo từng mục đích quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định này;

Trách nhiệm tổ chức thực hiện.

c) Căn cứ Quyết định giao nhà, đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà tiếp tục tổ chức quản lý, khai thác theo quy định tại Nghị định này (đối với nhà, đất quy định tại khoản 2 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 3 Điều 5 Nghị định này). Việc bàn giao, tiếp nhận nhà, đất được thực hiện trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có Quyết định giao nhà, đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và phải được lập thành Biên bản theo Mẫu số 05 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 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 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 chuyển giao theo quy định của pháp luật 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 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 chuyển giao: 01 bản chính;

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

Văn bản ý kiến của Sở Tài chính: 01 bản chính;

Danh mục nhà, đất (trong đó gồm các thông tin: địa chỉ nhà, đất; số thứ tự thửa đất, tờ bản đồ; năm xây dựng nhà, năm đưa nhà vào sử dụng; diện tích đất, diện tích sàn xây dựng nhà, diện tích sàn sử dụng nhà; nguyên giá, giá trị còn lại; hiện trạng sử dụng) đề nghị giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác chia theo từng mục đích quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định này do Sở Tài chính lập: 01 bản chính;

Quyết định chuyển giao nhà, đất: 01 bản sao;

Biên bản bàn giao, tiếp nhận nhà, đất: 01 bản sao;

Các hồ sơ pháp lý về nhà, đất (nếu có): 01 bản sao.

b) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ theo quy định tại điểm a khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định giao nhà, đất cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác.

Nội dung chủ yếu của Quyết định giao nhà, đất bao gồm:

Tên tổ chức quản lý, kinh doanh nhà được giao nhà, đất để quản lý, khai thác;

Danh mục nhà, đất (trong đó gồm các thông tin: địa chỉ nhà, đất; số thứ tự thửa đất, tờ bản đồ; năm xây dựng nhà, năm đưa nhà vào sử dụng; diện tích đất, diện tích sàn xây dựng nhà, diện tích sàn sử dụng nhà; nguyên giá, giá trị còn lại; hiện trạng sử dụng) giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác chia theo từng mục đích quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định này;

Trách nhiệm tổ chức thực hiện.

c) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc giao nhà, đất cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà có hiệu lực thi hành, cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ tiếp nhận nhà, đất chuyển giao có trách nhiệm bàn giao nhà, đất cho tổ chức 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 05 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

5. Trình tự, thủ tục giao nhà, đất quy định tại khoản 6 Điều 5 Nghị định này cho tổ chức 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 quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có), việc giao, điều chuyển được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại pháp luật có liên quan; không phải làm thủ tục giao nhà, đất theo quy định tại Điều 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 4 Điều này.

6. Trường hợp nhà, đất đã giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác mà chưa xác định mục đích theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định này hoặc cần phải thay đổi giữa các mục đích quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định này thì tổ chức quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm báo cáo cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) để gửi Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để điều chỉnh trong Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất; không phải điều chỉnh hoặc ban hành mới Quyết định giao nhà, đất cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà.

Điều 7. Hồ sơ quản lý nhà, đất

1. Hồ sơ quản lý nhà, đất gồm:

- a) Hồ sơ liên quan đến việc hình thành tài sản.
- b) Hồ sơ liên quan đến việc đầu tư xây dựng, cải tạo, sửa chữa, nâng cấp, mở rộng tài sản.
- c) Hồ sơ liên quan đến biến động tài sản.
- d) Hồ sơ khai thác tài sản.
- đ) Hồ sơ khác liên quan đến việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản (nếu có).

2. Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm lập hồ sơ, quản lý, lưu trữ hồ sơ theo quy định của pháp luật có liên quan đối với các hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này.

Trách nhiệm lập, quản lý, lưu trữ đối với các hồ sơ đầu tư xây dựng, cải tạo, nâng cấp, mở rộng tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật có liên quan.

Điều 8. Kế toán, theo dõi nhà, đất

1. Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm mở sổ để hạch toán, theo dõi riêng đối với nhà, đất được giao để sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định này và phải phản ánh đầy đủ các thông tin về địa chỉ nhà, đất; số thứ tự thửa đất, tờ bản đồ; diện tích đất, diện tích sàn xây dựng nhà, diện tích sàn sử dụng nhà; nguyên giá, hao mòn, giá trị còn lại của tài sản.

2. Việc xác định nguyên giá, hao mòn, giá trị còn lại của tài sản được thực hiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

1. Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất bao gồm: Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất hàng năm và Kế hoạch điều chỉnh, bổ sung.

2. Căn cứ lập Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất gồm:

- a) Kết quả thực hiện của năm trước và ước thực hiện của năm lập Kế hoạch.
- b) Dự kiến tăng, giảm nhà, đất giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác.
- c) Bảng giá cho thuê nhà và giá cho thuê nhà dự kiến của nhà, đất dự kiến được giao bổ sung (nếu có).

d) Việc thay đổi giữa các mục đích quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định này và nhu cầu sử dụng nhà, đất để bố trí cho cơ quan, tổ chức, đơn vị sử dụng tạm thời.

đ) Căn cứ khác (nếu có).

3. Hàng năm, chậm nhất là ngày 31 tháng 10, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà phải lập Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất của năm sau, gửi Sở Tài chính; trường hợp tổ chức quản lý, kinh doanh nhà là đơn vị sự nghiệp công lập có cơ quan quản lý cấp trên thì tổ chức quản lý, kinh doanh nhà phải báo cáo cơ quan quản lý cấp trên để tổng hợp, có ý kiến bằng văn bản gửi Sở Tài chính.

4. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất theo quy định tại khoản 3 Điều này, Sở Tài chính có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch và Kiến trúc (nếu có), Cục Thuế, Ủy ban nhân dân cấp huyện và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan (nếu cần) thẩm định sự phù hợp của nội dung kế hoạch thực hiện của năm sau với các căn cứ xây dựng Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt.

5. 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, diện tích nhà, đất được giao quản lý, khai thác; diện tích dự kiến bố trí cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị sử dụng tạm thời; diện tích dự kiến tạm quản lý trong thời gian chờ thực hiện xử lý; diện tích nhà, đất dự kiến cho thuê; phương thức cho thuê; dự toán số tiền thu được từ khai thác nhà, đất; chỉ tiêu thu hồi nợ đọng (nếu có).

6. Trường hợp phải điều chỉnh Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất do phát sinh các trường hợp thay đổi số lượng nhà, đất được giao quản lý, khai thác hoặc thay đổi giữa các mục đích quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định này, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm lập Kế hoạch điều chỉnh, bổ sung. Nội dung Kế hoạch điều chỉnh, bổ sung phải xác định cụ thể các nội dung có sự điều chỉnh, bổ sung so với Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Trình tự, thủ tục trình, thẩm định, phê duyệt Kế hoạch điều chỉnh, bổ sung được thực hiện như trình tự, thủ tục trình, thẩm định, phê duyệt Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất hàng năm.

Điều 10. Phương thức cho thuê nhà

1. Việc cho thuê nhà (gắn với quyền sử dụng đất) của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà (sau đây gọi là cho thuê nhà) được thực hiện theo phương thức đấu giá, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Việc cho thuê nhà được thực hiện theo phương thức niêm yết giá đối với các trường hợp sau đây:

a) Cho các đối tượng ưu tiên thuê nhà; đối tượng ưu tiên gồm:

Tổ chức hội có tính chất đặc thù theo quy định của pháp luật về hội thuê để làm trụ sở làm việc trong trường hợp chưa có trụ sở làm việc;

Cơ sở thực hiện xã hội hóa trong lĩnh vực giáo dục - đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường thuộc danh mục chi tiết các loại hình và đáp ứng tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

b) Cho thuê nhà có số tiền thuê nhà xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định này tại thời điểm xác định giá để cho thuê dưới 50 triệu đồng/năm.

c) Cho thuê nhà đối với nhà, đất trong thời gian chờ thực hiện xử lý theo quy định của pháp luật quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định này.

3. 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 khoản 1, khoản 2 Điều này, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm quyết định phương thức cho thuê đối với từng trường hợp cụ thể.

Điều 11. Diện tích nhà cho thuê

Diện tích nhà cho thuê là toàn bộ diện tích sàn sử dụng, bao gồm cả diện tích sử dụng riêng cho từng đối tượng và diện tích sử dụng chung (nếu có). Trường hợp một nhà có nhiều tổ chức, cá nhân cùng thuê mà có phần diện tích 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 sử dụng riêng để tính tiền thuê cho từng đối tượng thuê.

Điều 12. Thời hạn cho thuê nhà và gia hạn thời hạn cho thuê nhà

1. Thời hạn cho thuê nhà tối đa là 05 năm. Trường hợp cho thuê nhà đối với nhà, đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định này thì thời hạn cho thuê nhà tối đa là 03 năm.

Trường hợp gia hạn thời hạn cho thuê nhà theo quy định tại khoản 2 Điều này thì thời hạn gia hạn không vượt quá thời hạn cho thuê lần trước liền kề.

2. 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 nghĩa vụ khác theo Hợp đồng ký với tổ chức quản lý, kinh doanh nhà. Không phải thực hiện thủ tục đấu giá hoặc niêm yết giá khi gia hạn thời hạn cho thuê nhà.

Trường hợp Nhà nước có nhu cầu sử dụng nhà, đất đang cho thuê vào mục đích khác hoặc bố trí cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định này sử dụng tạm thời hoặc xử lý theo quy định của pháp luật thì không gia hạn thời hạn cho thuê.

b) Chậm nhất là 03 tháng trước ngày Hợp đồng thuê nhà hết hạn, tổ chức, cá nhân thuê nhà có nhu cầu gia hạn có văn bản gửi tổ chức quản lý, kinh doanh nhà.

Riêng đối với Hợp đồng thuê nhà có thời hạn ít hơn 03 tháng, chậm nhất là 01 tháng trước ngày Hợp đồng thuê nhà hết hạn, tổ chức, cá nhân thuê nhà có nhu cầu gia hạn có văn bản gửi tổ chức quản lý, kinh doanh nhà.

c) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị gia hạn của tổ chức, cá nhân đang thuê, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà xem xét, quyết định việc gia hạn hoặc không gia hạn thời hạn cho thuê nhà, thông báo cho tổ chức, cá nhân đề nghị gia hạn được biết.

d) Trường hợp được gia hạn thời hạn cho thuê nhà, tổ chức 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 nhà (bao gồm cả trường hợp phải điều chỉnh nếu giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai của cơ sở nhà, đất có nhà đang cho thuê có thay đổi) có hiệu lực tại thời điểm gia hạn.

Điều 13. Bảng giá cho thuê nhà

1. Sau khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao nhà, đất để quản lý, khai thác, đối với quỹ 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 quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm thuê doanh nghiệp thẩm định giá để tư vấn xác định đơn giá cho thuê nhà đối với từng cơ sở nhà, đất được giao để cho thuê theo quy định của pháp luật về thẩm định giá.

Trong cơ cấu đơn giá cho thuê nhà phải xác định cụ thể mức tiền thuê đất (tương ứng với loại đất thương mại, dịch vụ với thời hạn 50 năm) như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Mức tiền thuê đất trong} \\ \text{đơn giá cho thuê nhà} \\ \text{(đồng/m}^2\text{/năm)} \end{array} = \frac{\text{Tổng số tiền thuê đất phải nộp 01 năm của cơ sở nhà, đất} \\ \text{xác định theo quy định của pháp luật về đất đai}}{\text{Tổng diện tích sàn sử dụng nhà của cơ sở nhà, đất}}$$

Căn cứ đơn giá cho thuê nhà theo kết quả tư vấn của doanh nghiệp thẩm định giá (đã bao gồm mức tiền thuê đất), tổ chức quản lý, kinh doanh nhà gửi Sở Tài chính để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành Bảng giá cho thuê nhà đối với nhà, đất được giao để cho thuê, sau khi có ý kiến của Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch và Kiến trúc (nếu có), Cục Thuế, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan quản lý cấp trên của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà (nếu có) và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan (nếu cần). Bảng giá cho thuê nhà được ban hành dưới hình thức văn bản hành chính.

Đơn giá cho thuê nhà tại Bảng giá cho thuê nhà là giá thuê nhà theo năm; trường hợp thời gian thuê nhà không tròn năm thì phân bổ đơn giá cho thuê nhà tại Bảng giá để xác định tiền thuê nhà tương ứng theo tháng. Trường hợp thời gian thuê nhà của tháng dưới 15 ngày thì tính tiền thuê nhà là ½ tháng, từ 15 ngày trở lên thì tính tiền thuê nhà là 01 tháng.

2. Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm niêm yết Bảng giá cho thuê nhà (bao gồm cả trường hợp quyết định bổ sung quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định này) tại trụ sở của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà, tại các địa điểm nhà, đất cho thuê, đồng thời đăng tải thông tin trên Cổng Thông tin điện tử của tỉnh, thành phố, Cổng (Trang) thông tin điện tử của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà và cơ quan quản lý cấp trên (nếu có).

3. Bảng giá cho thuê nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành được ổn định trong thời hạn 05 năm. Trong thời hạn Bảng giá ổn định thì người đang thuê nhà ở trong thời hạn đó cũng được ổn định giá thuê nhà (không phải điều chỉnh Bảng giá cho thuê nhà), khi hết thời hạn ổn định của Bảng giá cho thuê nhà thì điều chỉnh giá thuê nhà theo Bảng giá mới kể từ thời điểm Bảng giá mới được ban hành; trường hợp cho thuê mới hoặc được gia hạn, 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 cơ quan, người có thẩm quyền ban hành hệ số điều chỉnh giá đất) của cơ sở nhà, đất có nhà đang cho thuê có thay đổi thì giá cho thuê nhà tại cơ sở nhà, đất đó được điều chỉnh như sau:

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

Trong đó:

a) 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).

b) 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 thuê đất), được xác định theo công thức: Giá đất do 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 nhân (x) với 100 (áp dụng trong trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh Bảng giá đất); được xác định theo công thức: Giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành sau điều chỉnh nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất chia (+) cho giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã ban hành của lần trước liền kề nhân (x) với 100 (áp dụng trong trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh vừa điều chỉnh Bảng giá đất vừa ban hành hệ số điều chỉnh giá đất).

4. Việc điều chỉnh giá cho thuê nhà theo quy định tại khoản 3 Điều này do tổ chức quản lý, kinh doanh nhà thực hiện, không phải điều chỉnh Bảng giá cho thuê nhà; sau khi điều chỉnh, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà phải thông báo công khai như thông báo công khai Bảng giá cho thuê nhà; đồng gửi Sở Tài chính, cơ quan quản lý cấp trên (nếu có).

5. Khi hết thời hạn ổn định 05 năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Bảng giá cho thuê nhà mới 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.

Điều 14. Cho thuê nhà theo phương thức niêm yết giá

1. Giá cho thuê nhà theo phương thức niêm yết giá là giá cho thuê nhà tại Bảng giá cho thuê nhà.

Trường hợp cho thuê đối với quỹ nhà, đất được giao để sử dụng vào mục đích quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định này hoặc trường hợp tại thời điểm cho thuê nhà theo Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa ban hành Bảng giá cho thuê nhà hoặc trường hợp tổ chức quản lý, kinh doanh nhà được giao bổ sung nhà, đất để cho thuê theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 1 Nghị định này thì việc thuê doanh nghiệp thẩm định giá, xin ý kiến của các cơ quan có liên quan về giá cho thuê nhà đối với từng cơ sở nhà, đất được thực hiện như quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định này; trên cơ sở đó, Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bổ sung giá cho thuê nhà đối với các cơ sở nhà, đất nêu trên vào Bảng giá cho thuê nhà.

Trường hợp tại thời điểm niêm yết 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 cơ quan, người có thẩm quyền ban hành hệ số điều chỉnh giá đất) của cơ sở nhà, đất có nhà đang cho thuê có thay đổi thì phải điều chỉnh giá cho thuê nhà theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định này.

2. Giá cho thuê nhà quy định tại khoản 1 Điều này là giá để niêm yết, thông báo công khai và thực hiện cho thuê nhà. Trường hợp pháp luật khác có quy định việc ưu đãi về giá cho thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên thì thực hiện theo quy định của pháp luật đó.

3. Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm thực hiện việc niêm yết thông tin nhà, đất có nhu cầu cho thuê và giá cho thuê nhà tại trụ sở của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà, tại các địa điểm nhà, đất cho thuê, đồng thời đăng tải thông tin trên Cổng (Trang) thông tin điện tử của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà và cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) trong cùng một ngày. Thời hạn niêm yết và thông báo tối thiểu là 15 ngày liên tục kể từ ngày bắt đầu niêm yết và đăng tải thông tin; thời gian cụ thể do tổ chức quản lý, kinh doanh nhà quyết định. Nội dung niêm yết và thông báo theo Mẫu số 03 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

4. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê nhà (sau đây gọi là người đăng ký 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 04 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này. Những người không được đăng ký thuê nhà thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 8 Điều 29 Nghị định này.

Người đăng ký thuê nhà có trách nhiệm nộp khoản tiền đặt trước bằng tiền thuê nhà của 03 tháng thuê nhà theo giá đã được niêm yết và thông báo công khai; việc nộp tiền đặt trước được thực hiện không chậm hơn thời điểm nộp Phiếu đăng ký thuê nhà. Trường hợp người đăng ký thuê nhà không được quyền thuê nhà, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước cho người đăng ký thuê nhà trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày ký Biên bản xác định tổ chức, cá nhân được quyền thuê nhà (sau đây gọi là người được quyền thuê nhà).

Trường hợp người được quyền thuê nhà thuộc đối tượng ưu tiên quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10 Nghị định này thì phải nộp bản sao các hồ sơ, tài liệu chứng minh thuộc đối tượng ưu tiên.

5. Trong thời hạn 01 ngày làm việc, kể từ ngày hết thời hạn niêm yết và thông báo theo quy định tại khoản 3 Điều này:

a) Trường hợp chỉ có duy nhất một người đăng ký thuê nhà thì người duy nhất đó là người được quyền thuê nhà.

b) Trường hợp có nhiều người đăng ký thuê nhà mà trong đó có một đối tượng ưu tiên quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10 Nghị định này thì đối tượng ưu tiên đó là người được quyền thuê nhà.

c) Trường hợp có nhiều người đăng ký thuê nhà mà trong đó có nhiều đối tượng ưu tiên quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10 Nghị định này thì tổ chức quản lý, kinh doanh nhà tổ chức bốc thăm giữa các đối tượng ưu tiên để xác định người được quyền thuê nhà.

d) Trường hợp có nhiều người đăng ký thuê nhà mà trong đó không có đối tượng ưu tiên quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10 Nghị định này thì tổ chức quản lý, kinh doanh nhà tổ chức bốc thăm để xác định người được quyền thuê nhà.

đ) Việc bốc thăm phải thực hiện công khai, có sự chứng kiến của người đăng ký thuê nhà. Trường hợp người được quyền thuê nhà xác định thông qua bốc thăm từ chối quyền thuê nhà thì thực hiện lại việc xác định người được quyền thuê nhà theo quy định tại khoản này.

e) Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm lập Biên bản xác định người được quyền thuê nhà.

6. 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 quản lý, kinh doanh nhà theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định này. Trường hợp vì lý do bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, tai nạn đột xuất mà người được quyền thuê nhà không thực hiện ký Hợp đồng thuê nhà đúng thời hạn nêu trên thì phải thông báo cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà được biết và trong thời hạn 30 ngày, 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 quản lý, kinh doanh nhà theo quy định.

Trường hợp quá thời hạn nêu trên, người được quyền thuê nhà không đến ký Hợp đồng thuê nhà 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 23 Nghị định này; trong trường hợp này tổ chức quản lý, kinh doanh nhà tổ chức lại thủ tục cho thuê theo quy định tại Điều này.

7. Trường hợp hết thời hạn niêm yết giá mà không có người đăng ký thuê nhà thì tổ chức quản lý, kinh doanh nhà tổ chức lại thủ tục cho thuê theo quy định tại các khoản 3, 4, 5 và 6 Điều này.

8. Trường hợp sau 03 lần tổ chức niêm yết giá để cho thuê mà không có người đăng ký thuê nhà thì tổ chức quản lý, kinh doanh nhà rà soát nguyên nhân và đề xuất giải pháp, báo cáo cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định sau khi có ý kiến của Sở Tài chính, Sở Xây dựng. Trong đó, nếu xác định nguyên nhân không có người đăng ký thuê nhà do giá cho thuê cao, không còn phù hợp với giá thuê trên thị trường thì đồng thời tổ chức quản lý, kinh doanh nhà thuê doanh nghiệp thẩm định giá xác định lại giá cho thuê nhà lấy ý kiến Sở Tài chính, Sở Xây dựng để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh giá cho thuê tại Bảng giá cho thuê nhà; sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh giá cho thuê, việc niêm yết, thông báo công khai và tổ chức xác định người được quyền thuê nhà thực hiện theo quy định tại các khoản 3, 4, 5 và 6 Điều này. Trường hợp trong vòng một năm vẫn chưa cho thuê được thì đối với nhà, đất được giao với mục đích quy định tại điểm a khoản 1 Điều 1 Nghị định này, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà báo cáo Sở Tài chính để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, xử lý cơ sở nhà, đất theo quy định tại Điều 22 Nghị định này và đưa ra khỏi danh mục nhà, đất quản lý để cho thuê.

Điều 15. Cho thuê nhà theo phương thức đấu giá**1. Xác định giá khởi điểm**

a) Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã ban hành Bảng giá cho thuê nhà theo quy định tại Điều 13 Nghị định này, giá khởi điểm được xác định theo giá cho thuê nhà trong Bảng giá; trường hợp tại thời điểm cho thuê Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Bảng giá đất mới trong đó có điều chỉnh giá đất/hệ số điều chỉnh giá đất của cơ sở nhà, đất có nhà đang cho thuê thì phải điều chỉnh giá cho thuê nhà theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định này.

b) Trường hợp cho thuê nhà chưa có trong Bảng giá, việc xác định giá khởi điểm được thực hiện như việc xác định giá cho thuê theo hình thức niêm yết giá trong trường hợp nhà cho thuê chưa có trong Bảng giá quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định này.

2. Những người không được đăng ký tham gia đấu giá thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và quy định tại điểm b khoản 8 Điều 29 Nghị định này.

3. Tổ chức 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.

4. Trình tự, thủ tục đấu giá cho thuê nhà thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm giám sát quá trình tổ chức thực hiện đấu giá và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ khác của người có tài sản đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản. 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.

5. Trường hợp sau 03 lần đấu giá không thành thì tổ chức quản lý, kinh doanh nhà rà soát nguyên nhân và đề xuất giải pháp, báo cáo cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định sau khi có ý kiến của Sở Tài chính, Sở Xây dựng. Trong đó, nếu xác định nguyên nhân không có người đăng ký thuê nhà do giá khởi điểm cho thuê cao, không còn phù hợp với giá thuê trên thị trường thì đồng thời tổ chức quản lý, kinh doanh nhà thuê doanh nghiệp thẩm định giá xác định lại giá cho thuê nhà lấy ý kiến Sở Tài chính, Sở Xây dựng để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh giá cho thuê tại Bảng giá cho thuê nhà; sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh giá cho thuê, việc tổ chức đấu giá cho thuê nhà thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này. Trường hợp trong vòng một năm vẫn chưa cho thuê được thì đối với nhà, đất được giao với mục đích quy định tại điểm a khoản 1 Điều 1 Nghị định này, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà báo cáo Sở Tài chính để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, xử lý cơ sở nhà, đất theo quy định tại Điều 22 Nghị định này và đưa ra khỏi danh mục nhà, đất quản lý để cho thuê.

6. Việc cho thuê nhà phải được lập thành Hợp đồng theo quy định của pháp luật. Việc ký kết Hợp đồng thuê nhà phải tuân thủ quy định của pháp luật. Nội dung của Hợp đồng thuê nhà thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 18 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 như trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản.

7. 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 lại theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Mức tiền thuê đất trong} \\ \text{đơn giá cho thuê nhà} \\ \text{trúng đấu giá} \\ \text{(đồng/m}^2\text{/năm)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Mức tiền thuê đất} \\ \text{trong giá khởi điểm} \\ \text{(đồng/m}^2\text{/năm)} \end{array} \times \frac{\text{Giá trúng đấu giá}}{\text{Giá khởi điểm}}$$

Điều 16. Tiền thuê nhà

1. Tiền thuê nhà của cả thời hạn thuê nhà được xác định theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê nhà} \\ \text{(đồng)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Diện tích nhà} \\ \text{cho thuê (m}^2\text{)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Đơn giá cho thuê} \\ \text{nha (đồng/m}^2\text{/năm)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Thời hạn thuê} \\ \text{nha (năm)} \end{array}$$

Trong đó:

- a) Diện tích nhà cho thuê xác định theo quy định tại Điều 11 Nghị định này.
- b) Giá cho thuê nhà theo phương thức niêm yết giá xác định theo quy định tại Điều 14 Nghị định này; giá cho thuê nhà theo phương thức đấu giá xác định theo quy định tại Điều 15 Nghị định này.
- c) Thời hạn thuê nhà là thời hạn quy định tại Hợp đồng thuê nhà, được xác định theo quy định tại Điều 12 Nghị định này.

2. Căn cứ thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10 Nghị định này. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền thuê nhà thực hiện như sau:

- a) Người được quyền thuê nhà thuộc đối tượng ưu tiên có đơn đề nghị miễn, giảm tiền thuê nhà kèm theo bản sao các hồ sơ, tài liệu chứng minh thuộc đối tượng ưu tiên, gửi tổ chức quản lý, kinh doanh nhà.
- b) Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà căn cứ chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành, đơn đề nghị miễn, giảm tiền thuê nhà của tổ chức, cá nhân thuê nhà và hồ sơ, tài liệu kèm theo để xem xét, quyết định miễn, giảm tiền thuê nhà cho tổ chức, cá nhân thuê nhà.

3. 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 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 tổ chức, cá nhân 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 01 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 hoặc thanh toán không đầy đủ tiền thuê nhà, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà xác định, thu khoản tiền chậm nộp theo quy định tại Hợp đồng thuê nhà; mức tiền chậm nộp xác định tương đương khoản tiền chậm nộp đối với các khoản thu thuộc ngân sách nhà nước do cơ quan quản lý thuế quản lý thu theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

c) Trường hợp quá 02 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 hoặc thanh toán không đầy đủ tiền thuê nhà, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà làm thủ tục chấm dứt Hợp đồng thuê nhà và thu hồi lại nhà, đất đã cho thuê; bên thuê có trách nhiệm bàn giao lại nhà, đất thuê cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà; khoản tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên thuê nhà được sử dụng để thanh toán số tiền thuê nhà chưa thanh toán, tiền chậm nộp của bên thuê nhà. Trong trường hợp này, tổ chức, cá nhân thuê nhà vẫn phải trả số tiền thuê nhà, tiền chậm nộp còn thiếu (nếu có) sau khi đã thanh toán từ số tiền đặt cọc.

Điều 17. Thu hồi nhà cho thuê

1. Các trường hợp thu hồi nhà cho thuê

a) Hết thời hạn thuê nhà theo Hợp đồng thuê nhà mà người thuê nhà không được gia hạn.

b) Tổ chức, cá nhân thuê nhà vi phạm quy định về thanh toán tiền thuê nhà theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 16 Nghị định này.

c) Tổ chức, cá nhân thuê nhà vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 29 Nghị định này.

d) Để bố trí cho cơ quan, tổ chức, đơn vị sử dụng tạm thời theo quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định này.

đ) Để xử lý nhà, đất theo quy định tại Điều 22 Nghị định này.

2. Khi có một trong các trường hợp thu hồi nhà cho thuê quy định tại khoản 1 Điều này thì tổ chức quản lý, kinh doanh nhà phải có văn bản nêu rõ lý do và yêu cầu tổ chức, cá nhân thuê nhà bàn giao lại nhà thuê cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản thông báo. Khi bàn giao lại nhà thuê phải thực hiện kiểm kê tài sản, xác định, xử lý các nghĩa vụ thanh toán giữa các bên (nếu có).

3. Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê nhà thuộc trường hợp thu hồi nhà cho thuê quy định tại khoản 1 Điều này nhưng không bàn giao lại nhà thuê cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà theo thời hạn quy định thì tổ chức quản lý, kinh doanh nhà báo cáo cơ quan, người có thẩm quyền để thực hiện cưỡng chế thu hồi nhà. Trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi nhà được thực hiện như sau:

a) Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà trình hoặc báo cáo cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà.

b) Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được Tờ trình của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà/cơ quan quản lý cấp trên của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra, đối chiếu với quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này để ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà và gửi Quyết định này cho Sở Tài chính, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà, cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) và tổ chức, cá nhân thuê nhà biết để thực hiện.

c) Trên cơ sở Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể trực tiếp hoặc giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà cho thuê tổ chức cưỡng chế thu hồi và bàn giao lại nhà cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà quản lý theo quy định. Việc bàn giao nhà phải lập biên bản có xác nhận của các cơ quan tham gia cưỡng chế thu hồi.

d) Thời hạn thực hiện cưỡng chế thu hồi nhà tối đa không quá 30 ngày, kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà.

đ) Sau khi thu hồi nhà, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà phải có văn bản báo cáo Sở Tài chính để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc đã hoàn thành việc thu hồi nhà.

Điều 18. Hợp đồng thuê nhà

1. Hợp đồng thuê nhà được ký giữa tổ chức quản lý, kinh doanh nhà và tổ chức, cá nhân được quyền thuê nhà theo quy định tại Điều 14 Nghị định này hoặc tổ chức, cá nhân trúng đấu giá theo quy định tại Điều 15 Nghị định này. Trường hợp được gia hạn thời hạn cho thuê nhà hoặc điều chỉnh nội dung Hợp đồng thuê nhà thì phải ký Phụ lục Hợp đồng.

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

a) Thông tin về bên cho thuê, bên thuê nhà.

b) Các thông tin về nhà, công trình xây dựng cho thuê.

c) Giá cho thuê và việc điều chỉnh giá cho thuê.

d) Phương thức và thời hạn thanh toán.

- đ) Thời hạn cho thuê; thời điểm giao, nhận nhà, đất.
- e) Mục đích sử dụng nhà.
- g) Điều kiện gia hạn Hợp đồng.
- h) Quyền và nghĩa vụ của các bên.
- i) Trách nhiệm do vi phạm Hợp đồng.
- k) Phạt vi phạm Hợp đồng.
- l) Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng và các biện pháp xử lý.
- m) Giải quyết tranh chấp.
- n) Thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng.
- o) 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 1, khoản 2 Điều này và Mẫu Hợp đồng thuê nhà (Mẫu số 06) tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà ký Hợp đồng thuê nhà với tổ chức, cá nhân thuê nhà theo quy định của pháp luật.

Điều 19. Tạm quản lý trong thời gian chờ thực hiện xử lý theo quy định của pháp luật

1. Căn cứ quyết định giao nhà, đất của cơ quan, người có thẩm quyền để quản lý, khai thác với mục đích quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định này, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm tổ chức thực hiện trông coi, bảo quản nhà, đất, không được để lán, chiếm.

2. Trường hợp có nhu cầu cho thuê trong thời gian chưa thực hiện xử lý, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà tổng hợp vào Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt theo quy định tại Điều 9 Nghị định này. Việc cho thuê được thực hiện theo quy định tại Điều 14 Nghị định này.

Trường hợp đang trong thời gian cho thuê mà cơ quan, người có thẩm quyền quyết định xử lý nhà, đất hoặc phải thực hiện phương án xử lý đã được phê duyệt thì tổ chức quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm:

- a) Thông báo cho bên thuê nhà được biết.
- b) Thực hiện thủ tục chấm dứt Hợp đồng thuê nhà theo quy định của pháp luật.
- c) Thực hiện thu hồi lại nhà, đất để xử lý theo quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Khi cơ quan, người có thẩm quyền quyết định tổ chức thực hiện xử lý tài sản, tổ chức 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 20. Bố trí nhà, đất cho cơ quan, tổ chức, đơn vị sử dụng tạm thời

1. Trường hợp tổ chức quản lý, kinh doanh nhà có quỹ nhà, đất được giao với mục đích quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định này nhưng chưa sử dụng thì được bố trí cho cơ quan, tổ chức, đơn vị quy định tại khoản 2 Điều này sử dụng tạm thời làm trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp.

Trường hợp cần thiết để đáp ứng yêu cầu thực hiện nhiệm vụ của cơ quan, tổ chức, đơn vị quy định tại khoản 2 Điều này, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trước thời hạn, tổ chức, cá nhân thuê nhà có trách nhiệm bàn giao lại nhà thuê cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để bố trí cho cơ quan, tổ chức, đơn vị sử dụng tạm thời. Việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà và xử lý các vấn đề liên quan được thực hiện theo quy định của pháp luật và Hợp đồng đã ký.

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, Mặt trận Tổ quốc 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, cải tạo, sửa chữa, nâng cấp, mở rộng trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp hoặc chờ tiếp nhận trụ sở làm việc, 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 quản lý, kinh doanh nhà để tổng hợp, báo cáo Sở Tài chính; trên cơ sở đó, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định bố trí nhà, đất sử dụng tạm thời.

Văn bản đề nghị của cơ quan, tổ chức, đơn vị về việc bố trí nhà, đất sử dụng tạm thời phải xác định diện tích nhà, đất cần sử dụng phù hợp với tiêu chuẩn, định mức (nếu có), thời hạn sử dụng; trong đó, thời hạn sử dụng được căn cứ vào thời gian hoàn thành dự án đầu tư, bàn giao, đưa vào sử dụng theo dự án được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt hoặc thời gian dự kiến được tiếp nhận trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp để quản lý, sử dụng.

Nội dung chủ yếu của Quyết định bố trí nhà, đất sử dụng tạm thời bao gồm:

a) Cơ quan, tổ chức, đơn vị được bố trí sử dụng tạm thời.

b) Địa chỉ nhà, đất.

c) Các thông tin về nhà, đất (diện tích đất, diện tích sàn xây dựng nhà, diện tích sàn sử dụng nhà; hiện trạng sử dụng; các thiết bị kèm theo nếu có).

d) Thời hạn sử dụng tạm thời.

đ) Quyền và nghĩa vụ của các cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan.

e) Các nội dung cần thiết khác.

4. Sau khi có Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà thực hiện bàn giao nhà, đất và tài sản khác (nếu có) gắn liền với nhà, đất 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 quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác theo quy định tại Nghị định này. Việc bàn giao, tiếp nhận tài sản 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 05 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

5. Trường hợp đã hết thời hạn sử dụng tạm thời mà dự án đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa, nâng cấp, mở rộng trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp chưa hoàn thành hoặc cơ quan, tổ chức, đơn vị chưa được tiếp nhận trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp để đưa vào quản lý, sử dụng thì cơ quan, tổ chức, đơn vị báo cáo cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) có văn bản gửi tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để báo cáo cơ quan, người có thẩm quyền gia hạn thời hạn sử dụng nhà, đất tạm thời. Quy trình báo cáo cơ quan, người có thẩm quyền cho phép gia hạn thời gian sử dụng tạm thời được thực hiện tương tự quy trình bố trí sử dụng tạm thời lần đầu quy định tại khoản 3 Điều này.

6. Trong thời gian được bố trí nhà, đất 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 cải tạo, sửa chữa (nếu có) và các chi phí khác có liên quan (không bao gồm chi phí khấu hao, hao mòn tài sản, tiền thuê đất) 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, cải tạo, sửa chữa, nâng cấp, mở rộng trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp theo dự án được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt; không phải nộp tiền thuê nhà. Việc bảo trì, sửa chữa, cải tạo (nếu có) đối với nhà, công trình gắn liền với đất trong thời gian sử dụng tạm thời được thực hiện theo quy định tại Điều 21 Nghị định này.

Điều 21. Bảo trì, cải tạo, sửa chữa, xây dựng mới, nâng cấp, mở rộng nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất tại nhà, đất cho thuê

1. Việc bảo trì được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo trì công trình. Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà trực tiếp thực hiện việc bảo trì hoặc thuê đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì. Việc lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

2. Hàng năm, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà thực hiện đánh giá lại hiện trạng nhà, công trình khác gắn liền với đất tại nhà, đất cho thuê; lập kế hoạch và dự toán cải tạo, sửa chữa (gồm chi phí cải tạo, sửa chữa định kỳ và chi phí dự phòng sửa chữa đột xuất) thuộc trách nhiệm của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà, tổng hợp chung vào dự toán ngân sách hàng năm, báo cáo cơ quan, người có thẩm quyền tổng hợp, thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật có liên quan; trên cơ sở đó, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà tổ chức thực hiện việc cải tạo, sửa chữa theo quy định của pháp luật có liên quan. Trường hợp cơ sở nhà, đất có nhà, công trình cần cải tạo, sửa chữa, xây dựng mới, nâng cấp, mở rộng 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 quản lý, kinh doanh nhà phải lấy ý kiến của cơ quan chuyên môn về văn hóa thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi trình cơ quan, người có thẩm quyền xem xét, phê duyệt.

Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê nhà ứng trước tiền thuê nhà cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để thực hiện cải tạo, sửa chữa nhà được thuê thì số tiền ứng trước được trừ vào tiền thuê nhà phải trả; trường hợp chưa trừ hết mà tổ chức, cá nhân thuê nhà được gia hạn thời gian thuê nhà thì được trừ vào tiền thuê nhà của thời gian được gia hạn; trường hợp tổ chức, cá nhân thuê nhà không tiếp tục được gia hạn thời gian thuê nhà thì được tổ chức quản lý, kinh doanh nhà hoàn trả lại số tiền chưa trừ hết. Các hạng mục cải tạo, sửa chữa do tổ chức, cá nhân thuê nhà thực hiện được chuyển giao lại không bồi hoàn cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác sau khi chấm dứt việc cho thuê với tổ chức, cá nhân đó (kể cả trường hợp chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trước hạn).

Trường hợp cơ quan, tổ chức, đơn vị được bố trí sử dụng tạm thời ứng trước tiền cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để thực hiện cải tạo, sửa chữa nhà được bố trí thì 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, cải tạo, nâng cấp, mở rộng trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp theo dự án được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt. Các hạng mục cải tạo, sửa chữa do cơ quan, tổ chức, đơn vị được bố trí sử dụng tạm thời thực hiện được chuyển giao lại không bồi hoàn cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác sau khi hết thời hạn sử dụng tạm thời (kể cả trường hợp trả lại nhà trước khi hết thời hạn sử dụng tạm thời).

3. Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà tổ chức sửa chữa đột xuất công trình trong trường hợp bộ phận công trình, công trình bị hư hỏng do chịu tác động đột xuất như gió, bão, lũ lụt, động đất, va đập, hỏa hoạn và những tác động đột xuất khác hoặc khi bộ phận công trình, công trình có biểu hiện xuống cấp ảnh hưởng đến an toàn sử dụng, vận hành, khai thác công trình.

Chi phí sửa chữa đột xuất là các chi phí hợp lý theo quy định của pháp luật về bảo trì công trình. Việc chi trả chi phí sửa chữa đột xuất được thực hiện bằng chi phí dự phòng sửa chữa đột xuất tại dự toán cải tạo, sửa chữa đối với từng

cơ sở nhà, đất hoặc do tổ chức, cá nhân thuê nhà ứng trước tiền thuê nhà cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để chi trả trong trường hợp dự toán được giao của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà không đảm bảo chi trả. Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê nhà ứng trước tiền thuê nhà cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà chi phí sửa chữa đột xuất thì việc xử lý số tiền tạm ứng được thực hiện tương tự quy định tại khoản 2 Điều này.

Việc xử lý vật tư, vật liệu thu hồi được trong quá trình sửa chữa tài sản công (nếu có) thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

4. Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án, kế hoạch, dự toán và tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng mới, nâng cấp, mở rộng nhà, công trình gắn liền với đất tại nhà, đất cho thuê được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 22. Xử lý nhà, đất

1. Đối với nhà, đất giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà tạm thời quản lý trong thời gian chờ xử lý theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định này, việc xử lý được thực hiện theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Đối với nhà, đất giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để cho thuê quy định tại điểm a khoản 1 Điều 1 Nghị định này, việc xử lý được thực hiện theo các hình thức sau:

- a) Thu hồi.
- b) Điều chuyển.
- c) Thanh lý.
- d) Chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý.

3. Thu hồi nhà, đất:

a) Trường hợp thu hồi nhà, đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thì việc thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xử lý nhà, đất sau khi thu hồi được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Trường hợp nhà, đất đã được giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà nhưng không có nhu cầu sử dụng để cho thuê, hoặc không cho thuê được thì Nhà nước thực hiện thu hồi. Thẩm quyền quyết định thu hồi, trình tự, thủ tục thu hồi, tổ chức thực hiện thu hồi và xử lý, khai thác nhà, đất sau khi thu hồi được thực hiện theo quy định về thu hồi tài sản công 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 thi hành một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

c) Đối với nhà, đất mà tổ chức quản lý, kinh doanh nhà đang cho thuê thì tổ chức quản lý, kinh doanh nhà thực hiện chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trước hạn theo quy định tại Nghị định này làm cơ sở để Nhà nước thực hiện thu hồi nhà, đất theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này.

4. Điều chuyển nhà, đất: Trường hợp áp dụng, thẩm quyền quyết định, trình tự, thủ tục, hình thức điều chuyển và tổ chức thực hiện điều chuyển nhà, đất được thực hiện theo quy định về điều chuyển tài sản công 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.

5. Thanh lý nhà, công trình gắn liền với đất: Trường hợp áp dụng, thẩm quyền quyết định, trình tự, thủ tục, hình thức thanh lý và tổ chức thực hiện thanh lý và xử lý vật tư, vật liệu thu hồi được (nếu có) thực hiện theo quy định về thanh lý tài sản công 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.

6. Chuyển giao nhà, đất về địa phương quản lý, xử lý: Trường hợp áp dụng, thẩm quyền quyết định, trình tự, thủ tục chuyển giao và xử lý đối với nhà, đất sau khi chuyển giao được thực hiện theo quy định về chuyển giao nhà, đất về địa phương quản lý, xử lý quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

7. Trường hợp chuyển đổi mô hình hoạt động của đơn vị sự nghiệp công lập thành doanh nghiệp (bao gồm cả trường hợp cổ phần hóa đơn vị sự nghiệp công lập), cổ phần hóa Công ty quản lý, kinh doanh nhà 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 đổi mô hình hoạt động, cổ phần hóa, Công ty quản lý, kinh doanh nhà, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Giao cho doanh nghiệp tiếp tục quản lý, khai thác nhà, đất theo quy định tại Nghị định này trong trường hợp doanh nghiệp được chuyển đổi từ đơn vị sự nghiệp công lập là doanh nghiệp do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nắm giữ 100% vốn điều lệ và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao nhiệm vụ quản lý, khai thác nhà, đất quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định này.

b) Giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà khác (nếu có) của địa phương theo quy định tại khoản 3 Điều 2 Nghị định này để quản lý, khai thác.

Trình tự, thủ tục giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà khác được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Nghị định này.

c) Quyết định hoặc báo cáo cơ quan, người có thẩm quyền quyết định xử lý nhà, đất theo một trong các hình thức quy định tại các khoản 3, 4, 5 và 6 Điều này. Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà khi chuyển đổi mô hình hoạt động,

cổ phần hóa có trách nhiệm tổ chức thực hiện xử lý tài sản theo quyết định cơ quan, người có thẩm quyền. Trường hợp đã hoàn thành việc chuyển đổi mô hình hoạt động thành doanh nghiệp hoặc đã chuyển sang hoạt động theo mô hình công ty cổ phần mà chưa xử lý xong tài sản theo quy định tại điểm này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho cơ quan quản lý cấp trên của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà hoặc cơ quan chuyên môn khác của địa phương tiếp tục thực hiện các nội dung chưa hoàn thành theo quy định.

8. Việc quản lý, sử dụng số tiền thu được từ xử lý nhà, đất giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà được thực hiện như quy định về quản lý, sử dụng số tiền thu được từ xử lý tài sản công áp dụng đối với cơ quan nhà nước quy định tại Điều 48 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

Chương III

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ KHAI THÁC NHÀ, ĐẤT CỦA TỔ CHỨC QUẢN LÝ, KINH DOANH NHÀ

Điều 23. Quản lý số tiền thu được từ khai thác nhà, đất

1. Tổ chức, cá nhân được tổ chức quản lý, kinh doanh nhà cho thuê nhà có trách nhiệm nộp đầy đủ số tiền thuê nhà cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà 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 chưa thanh toán hoặc thanh toán chưa đầy đủ thì phải nộp khoản tiền chậm nộp cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà.

Cơ quan, tổ chức, đơn vị được sử dụng nhà, đất tạm thời có trách nhiệm thanh toán chi phí sử dụng tạm thời nhà, đất cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà theo quy định tại khoản 6 Điều 20 Nghị định này.

2. Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm nộp đầy đủ số tiền thu được từ khai thác nhà, đất (tiền thuê nhà, tiền chậm nộp, chi phí sử dụng nhà, đất tạm thời theo quy định tại khoản 1 Điều này), số tiền thu được do lắp đặt công trình viễn thông trên nhà, đất của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà theo quy định của pháp luật về viễn thông phát sinh trong tháng vào ngân sách nhà nước trước ngày 30 của tháng đó.

3. Xử lý, quản lý, sử dụng khoản tiền đặt trước của người đăng ký thuê nhà, người tham gia đấu giá

a) Đối với trường hợp cho thuê theo hình thức niêm yết giá, trường hợp người đăng ký thuê nhà đã nộp Phiếu đăng ký thuê nhà nhưng không đến tham gia bốc thăm để xác định người được quyền thuê nhà, hoặc đã được xác định là người được quyền thuê nhà mà không đến ký Hợp đồng thuê nhà/từ chối quyền thuê nhà thì không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

Trường hợp người đăng ký thuê nhà được quyền thuê nhà và đã ký Hợp đồng thuê nhà với tổ chức quản lý, kinh doanh nhà theo quy định tại Nghị định này, khoản tiền đặt trước được chuyển thành khoản tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên thuê nhà, được nhận lại khi thanh lý Hợp đồng thuê nhà sau khi thanh toán các nghĩa vụ chưa thanh toán với nhà nước, không được nhận lại nếu vi phạm Hợp đồng thuê nhà.

b) Đối với khoản tiền đặt trước người đăng ký thuê nhà, người tham gia đấu giá không được nhận lại trong các trường hợp quy định tại điểm a khoản này và trong các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm nộp vào ngân sách nhà nước trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày xác định khoản tiền đặt trước thuộc về người có tài sản (tổ chức quản lý, kinh doanh nhà).

c) Đối với khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân thuê nhà trong trường hợp cho thuê theo hình thức niêm yết giá theo quy định tại điểm a khoản này và trong trường hợp trúng đấu giá theo quy định tại khoản 5 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm quản lý, thực hiện thanh toán các nghĩa vụ quy định tại điểm c khoản 3 Điều 16 Nghị định này và các nghĩa vụ chưa thanh toán khác của tổ chức, cá nhân thuê nhà (nếu có); số tiền còn lại (nếu có) được nộp vào ngân sách nhà nước trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng thuê nhà.

Điều 24. Nội dung chi phí quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất trong trường hợp tổ chức quản lý, kinh doanh nhà là đơn vị sự nghiệp công lập

1. Chi hoạt động 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 đấu giá cho thuê nhà; chi niêm yết cho thuê nhà; chi mua công cụ, dụng cụ 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 phí trông coi, bảo quản tài sản trong thời gian chờ cho thuê, chờ xử lý; chi phí thuê doanh nghiệp thẩm định giá để tư vấn xác định giá cho thuê nhà và các khoản chi khác theo quy định của pháp luật.

2. Chi mua sắm tài sản cố định, cải tạo, sửa chữa, xây dựng mới, nâng cấp, mở rộng nhà, công trình gắn liền với đất và các khoản chi khác theo quy định của pháp luật.

3. 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).

Điều 25. Nội dung chi phí quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất trong trường hợp tổ chức quản lý, kinh doanh nhà là Công ty quản lý, kinh doanh nhà

1. Chi phí nhân viên; chi phí vật tư; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí dự phòng; chi phí dịch vụ mua ngoài; chi phí bảo dưỡng, sửa chữa thường xuyên tài sản cố định (bao gồm cả nhà để cho thuê); chi phí trông coi, bảo quản tài sản trong thời gian chờ cho thuê, chờ xử lý; chi phí thuê doanh nghiệp thẩm định giá để tư vấn xác định giá cho thuê nhà và các khoản chi khác theo quy định của pháp luật.

2. Chi mua sắm tài sản cố định, cải tạo, sửa chữa, xây dựng mới, nâng cấp, mở rộng nhà, công trình gắn liền với đất và các khoản chi khác theo quy định của pháp luật.

3. 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).

Điều 26. Mức chi đối với các nội dung chi phí quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất

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 các khoản thuế, phí, lệ phí phải nộp được xác định theo quy định của pháp luật về 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/người đại diện theo pháp luật của tổ chức 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, dự toán được cơ quan, người có thẩm quyền giao và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

6. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định định mức chi hoạt động phục vụ cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà theo tỷ lệ % trên tổng số tiền thu được từ cho thuê nhà thì việc lập dự toán, quyết toán đối với khoản chi được thực hiện theo tỷ lệ (%) đã được quy định. Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà được chủ động sử dụng khoản chi này 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 quản lý, kinh doanh nhà.

Điều 27. Lập dự toán, quyết toán thu, chi đối với hoạt động quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà

1. Tổ chức 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 và pháp luật khác có liên quan, 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 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 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 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, pháp luật khác có liên quan.

Chương IV

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔ CHỨC QUẢN LÝ, KINH DOANH NHÀ;

TỔ CHỨC, CÁ NHÂN THUÊ NHÀ VÀ CƠ QUAN, TỔ CHỨC,

ĐƠN VỊ ĐƯỢC BÓ TRÍ NHÀ, ĐẤT SỬ DỤNG TẠM THỜI

Điều 28. Trách nhiệm của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà

1. Tổ chức tiếp nhận, trông coi, bảo quản nhà, đất được giao quản lý, khai thác theo đúng quy định; không được để lẩn, chiếm, thất thoát tài sản được giao.

2. Xây dựng, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất theo quy định tại Nghị định này; 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, bảo đảm công khai, minh bạch, hiệu quả, đúng pháp luật.

3. Thu đúng, thu đủ, thu kịp thời 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 ngân sách địa phương theo quy định tại Nghị định này.

4. Thường xuyên kiểm tra, giám sát việc chấp hành các nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân thuê nhà theo Hợp đồng thuê nhà ký kết; xử lý kịp thời theo quy định và thẩm quyền các hành vi vi phạm Hợp đồng thuê nhà ký kết, trường hợp vượt thẩm quyền phải kịp thời báo cáo cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết, không để tình trạng vi phạm kéo dài, phức tạp.

5. Thực hiện việc kê khai, đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Thực hiện các trách nhiệm khác quy định tại Nghị định này, pháp luật có liên quan và quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

7. Xử lý vi phạm đối với tổ chức quản lý, kinh doanh nhà

a) Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà, cá nhân thuộc tổ chức 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 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.

b) Người đứng đầu/người đại diện theo pháp luật của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà (Chủ tịch Hội đồng quản lý, Thủ trưởng đơn vị sự nghiệp công lập; 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 để 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, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 29. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân thuê nhà

1. Sử dụng nhà (bao gồm cả đất gắn với nhà) được tổ chức 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 thông báo kịp thời cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để khắc phục. Trong thời gian tổ chức 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 quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm bố trí cho tổ chức, cá nhân đang thuê một địa điểm khác phù hợp (nếu có) để tổ chức, cá nhân thuê sử dụng tạm thời. Trường hợp không có địa điểm phù hợp để bố trí thì tổ chức, cá nhân thuê nhà không phải thanh toán chi phí thuê nhà trong thời gian không sử dụng do phải khắc phục tình trạng hư hỏng, xuống cấp.

3. Trường hợp nhà, công trình, các tài sản khác gắn với nhà thuê bị hư hỏng do tổ chức, cá nhân thuê nhà 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 tại thời điểm được bàn giao tài sản theo Hợp đồng thuê nhà. Trường hợp không sửa chữa, khắc phục được thì tổ chức, cá nhân thuê nhà thực hiện đền bù bằng tiền với giá trị đền bù bằng giá trị mới của tài sản đó trên thị trường tại thời điểm phát hiện vi phạm. Việc xác định vi phạm phải lập biên bản giữa tổ chức quản lý, kinh doanh nhà và tổ chức, cá nhân thuê nhà.

4. Không được cho tổ chức, cá nhân khác mượn, thuê lại nhà đang thuê. Không được 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. Thông báo kịp thời cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà khi các tổ chức, cá nhân khác có hành vi lấn, chiếm, xâm phạm, hủy hoại nhà, đất đang thuê để có biện pháp ngăn chặn, xử lý kịp thời 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 nhà, các khoản chậm nộp (nếu có).

6. Trả lại nhà (gắn liền với đất) thuê cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà khi hết thời hạn cho thuê nhà theo Hợp đồng thuê nhà mà không được gia hạn, khi chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trước hạn và các trường hợp khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan.

7. Thực hiện các trách nhiệm khác theo Hợp đồng thuê nhà ký kết, quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan.

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

a) 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 quản lý, kinh doanh nhà thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

b) Tổ chức, cá nhân thuê nhà không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, đúng hạn tiền thuê nhà, tự ý thay đổi mục đích sử dụng của tài sản thì không được gia hạn thời hạn cho thuê nhà; tổ chức, cá nhân thuộc trường hợp thu hồi nhà quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định này nhưng không trả lại nhà cho Nhà nước thì không được tham gia đấu giá hoặc đăng ký thuê nhà theo phương thức niêm yết giá của các tổ chức quản lý, kinh doanh nhà trong 05 năm tiếp theo, kể từ thời điểm xảy ra hành vi vi phạm.

c) Thu hồi nhà cho thuê theo quy định tại Điều 17 Nghị định này.

Điều 30. 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 phối hợp với tổ chức quản lý, kinh doanh nhà xây dựng phương án sửa chữa bảo đảm hiệu quả, tiết kiệm, phù hợp với nhu cầu sử dụng tạm thời. Việc quyết định sửa chữa, thực hiện sửa chữa và kinh phí sửa chữa được thực hiện theo quy định áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, đơn vị được sử dụng nhà, đất tạm thời.

2. Đơn vị sự nghiệp công lập được bố trí nhà, đất sử dụng tạm thời không sử dụng nhà, đất được bố trí sử dụng tạm thời vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết.

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

4. 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 đề nghị tổ chức quản lý, kinh doanh nhà báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.

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

6. Cơ quan, tổ chức, đơn vị được bố trí nhà, đất sử dụng tạm thời 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 quản lý, kinh doanh nhà thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 31. Xử lý chuyển tiếp

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, 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 là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở đang giao cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp quản lý theo 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, khai thác 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 quản lý, kinh doanh nhà địa phương quy định tại khoản 3 Điều 2 Nghị định này quản lý theo nguyên tắc không thành lập mới đơn vị sự nghiệp công lập hoặc doanh nghiệp. Việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất sau khi giao cho tổ chức 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, khai thác 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; không thực hiện theo quy định tại Nghị định này. Đối với nhà, đất thuộc phạm vi, đối tượng thực hiện sắp xếp lại, xử lý 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, tổ chức thực hiện phương án sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Việc rà soát, phân loại nhà, đất theo quy định tại khoản này được lập thành Biên bản theo Mẫu số 02 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này và phải hoàn thành trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành; riêng thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn hoàn thành là 24 tháng, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

2. Đối với nhà, đất đang cho thuê theo Hợp đồng ký trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà tổ chức, cá nhân thuê nhà sử dụng đúng mục đích theo quy định của pháp luật, không thuộc trường hợp phải xử lý thu hồi do vi phạm quy định của pháp luật theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền thì tiếp tục cho thuê theo Hợp đồng thuê nhà 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 cho thuê xác định lại theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định này cao hơn so với giá cho thuê theo Hợp đồng thuê nhà đã ký thì áp dụng giá cho thuê theo giá xác định lại theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định này; trường hợp giá thuê xác định lại theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định này thấp hoặc bằng giá thuê theo Hợp đồng thuê nhà đã ký thì tiếp tục áp dụng giá cho thuê theo Hợp đồng thuê nhà đã ký.

b) Thời hạn tiếp tục thuê thực hiện theo thời hạn quy định tại Hợp đồng thuê nhà đã ký, trường hợp thời hạn thuê theo Hợp đồng thuê nhà còn lại quá 05 năm (đối với nhà, đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 1 Nghị định này), quá 03 năm (đối với nhà, đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định này), tính từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành hoặc Hợp đồng thuê nhà không xác định thời hạn thuê thì thời hạn thuê tiếp theo do tổ chức quản lý, kinh doanh nhà và tổ chức, cá nhân đang thuê thỏa thuận nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định này, tính từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

c) Việc điều chỉnh giá thuê và xác định thời hạn tiếp tục thuê được lập thành Phụ lục Hợp đồng thuê nhà.

3. Đối với nhà đang cho thuê nhưng chưa ký Hợp đồng thuê nhà hoặc đã ký Hợp đồng thuê nhà 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 2 Điều 12 Nghị định này và có nhu cầu tiếp tục thuê nhà, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà và tổ chức, cá nhân đang thuê nhà phải ký Hợp đồng thuê nhà theo quy định tại Nghị định này. Thời hạn cụ thể phải ký Hợp đồng thuê nhà do tổ chức quản lý, kinh doanh nhà thông báo cho tổ chức, cá nhân đang thuê nhà bằng văn bản.

Trường hợp tổ chức, cá nhân đang thuê nhà không ký Hợp đồng thuê nhà theo thời hạn do tổ chức quản lý, kinh doanh nhà thông báo hoặc không đáp ứng đủ điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định này hoặc không có nhu cầu tiếp tục thuê nhà thì tổ chức quản lý, kinh doanh nhà chấm dứt Hợp đồng thuê nhà và thu hồi lại nhà, đất đang cho thuê.

4. Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê nhà còn nợ tiền thuê nhà và các khoản nghĩa vụ tài chính khác với tổ chức quản lý, kinh doanh nhà phát sinh trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tổ chức, cá nhân thuê nhà có trách nhiệm thanh toán số tiền còn nợ trước (bao gồm cả khoản tiền phạt, tiền chậm nộp - nếu có) theo thời hạn do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành. Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê nhà không hoàn thành việc nộp khoản tiền nợ đọng theo thời hạn quy định thì tổ chức quản lý, kinh doanh nhà làm thủ tục chấm dứt việc cho thuê và thu hồi lại nhà, đất đã cho thuê theo quy định tại Nghị định này.

5. Đối với nhà, đất đang cho thuê trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi 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 quản lý, kinh doanh nhà phối hợp với các cơ quan chức năng địa phương làm thủ tục chấm dứt việc cho thuê, thu hồi lại nhà, đất đã cho thuê và xử lý các nội dung khác (nếu có) theo kết luận của các cơ quan có chức năng.

6. Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê nhà đã đầu tư xây dựng công trình mới, nâng cấp, mở rộng, cải tạo công trình hiện hữu được thuê trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng không thuộc trường hợp quy định tại điểm e khoản 2 Điều 1 Nghị định này 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 đầu tư xây dựng, nâng cấp, mở rộng, cải tạo thì tổ chức, cá nhân thuê nhà cung cấp hồ sơ chứng minh chi phí đầu tư xây dựng, nâng cấp, mở rộng, cải tạo công trình hợp pháp trên đất (được cơ quan Kiểm toán Nhà nước hoặc đơn vị kiểm toán độc lập xác nhận), gửi tổ chức quản lý, kinh

doanh nhà để khấu trừ chi phí này vào tiền thuê nhà phải nộp; trừ trường hợp có thỏa thuận, cam kết giữa tổ chức, cá nhân thuê nhà với bên cho thuê hoặc cơ quan chức năng về việc không khấu trừ hoặc hoàn trả chi phí mà tổ chức, cá nhân thuê nhà đã đầu tư xây dựng, nâng cấp, mở rộng, cải tạo nhà cho thuê.

Khi chấm dứt Hợp đồng thuê nhà, tổ chức, cá nhân thuê nhà chuyển giao không bồi hoàn toàn bộ nhà, công trình gắn liền với đất (bao gồm cả phần nhà, công trình đã xây dựng, nâng cấp, mở rộng, cải tạo) cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà.

b) Trường hợp tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng, nâng cấp, mở rộng, cải tạo nhà, công trình trái phép trên khuôn viên đất thì tổ chức, cá nhân thuê nhà có trách nhiệm phá dỡ nhà, công trình xây dựng trái phép trên đất hoặc chuyển giao không bồi hoàn toàn bộ nhà, công trình gắn liền với đất (bao gồm cả phần công trình đã xây dựng, nâng cấp, mở rộng, cải tạo) cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà tại thời điểm chấm dứt Hợp đồng thuê nhà. Chi phí đầu tư, xây dựng, nâng cấp, mở rộng, cải tạo nhà, công trình trái phép do tổ chức, cá nhân thuê nhà tự chịu trách nhiệm, không được khấu trừ vào tiền thuê nhà.

7. Xử lý trường hợp nhà, đất đã bố trí làm nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành:

a) Nhà, đất đã được tổ chức 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 ngày 19 tháng 01 năm 2007 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.

b) Nhà, đất sử dụng làm nhà ở kể từ 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 quản lý, sử dụng tài sản công để đưa vào quản lý, sử dụng, khai thác theo quy định tại Nghị định này.

8. Trường hợp nhà, đất do các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp khác quản lý, cho thuê trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nay được giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác theo quy định tại Nghị định này thì tổ chức quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp đó.

9. Đối với chi phí quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất phát sinh trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được dự toán, sử dụng và quyết toán thì thực hiện lập dự toán, giao dự toán bổ sung và thực hiện quyết toán theo quy định tại Nghị định này cùng với quyết toán năm 2024.

10. Đối với số tiền thu được từ khai thác nhà, đất phát sinh trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa sử dụng hoặc chưa nộp ngân sách nhà nước thì cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp đang quản lý, sử dụng số tiền đó có trách nhiệm nộp vào ngân sách nhà nước trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

Điều 32. Hiệu lực thi hành và trách nhiệm thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 10 năm 2024.

2. Các cơ quan, tổ chức, đơn vị và các đối tượng khác đã có chữ ký số và đáp ứng hạ tầng kỹ thuật, công nghệ để áp dụng việc gửi, nhận văn bản điện tử thì được nộp hồ sơ điện tử và nhận kết quả xử lý thông qua trực liên thông văn bản quốc gia khi thực hiện các thủ tục quy định tại Nghị định này.

Trường hợp thực hiện thủ tục quy định tại Nghị định này mà phải thực hiện qua nhiều bước thì các bản chính theo quy định của từng thủ tục được lưu tại cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc cơ quan của người có thẩm quyền quyết định, các cơ quan khác lưu bản sao; trường hợp không nộp hồ sơ điện tử mà các văn bản trong hồ sơ là bản điện tử thì cơ quan lập hồ sơ in từ bản gốc văn bản điện tử ra giấy để lập, gửi hồ sơ. Bản sao quy định tại Nghị định này là bản sao không chứng thực.

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 quản lý, kinh doanh nhà của địa phương để 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 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 quản lý, kinh doanh nhà 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 quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác.

d) Chỉ 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, trách nhiệm khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan.

4. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật trích dẫn tại Nghị định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế bằng văn bản quy phạm pháp luật khác thì thực hiện theo quy định tại văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó.

5. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan khác ở trung ương, Thủ trưởng, người đứng đầu/người đại diện theo pháp luật của 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;
- HĐND, 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). 110

**TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG**



Trần Hồng Hà



Phụ lục

*(Kèm theo Nghị định số 108/2024/NĐ-CP
ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Chính phủ)*

Mẫu số 01	Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất
Mẫu số 02	Biên bản rà soát, xác định nhu cầu khai thác nhà, đất là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà
Mẫu số 03	Thông báo về việc cho thuê nhà do tổ chức quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác trên địa bàn tỉnh/thành phố...
Mẫu số 04	Phiếu đăng ký thuê nhà
Mẫu số 05	Biên bản bàn giao, tiếp nhận nhà, đất
Mẫu số 06	Hợp đồng thuê nhà

Tên cơ quan quản lý cấp trên/cơ quan đại diện chủ sở hữu:
 Tên tổ chức quản lý, kinh doanh nhà:.....

KẾ HOẠCH QUẢN LÝ, KHAI THÁC NHÀ, ĐẤT
 Năm:⁽¹⁾

I. KẾT QUẢ THỰC HIỆN CỦA NĂM TRƯỚC NĂM LẬP KẾ HOẠCH

1. Nhà, đất được giao quản lý, khai thác

STT	Địa chỉ nhà, đất	Số thứ tự thửa đất, tờ bản đồ	Năm xây dựng	Năm đưa vào sử dụng	Diện tích (m ²)			Ghi chú
					Đất	Sàn xây dựng nhà	Sàn sử dụng nhà	

2. Diện tích nhà, đất bố trí cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị sử dụng tạm thời:m².

3. Diện tích nhà, đất tạm quản lý trong thời gian chờ thực hiện xử lý: ...m².

4. Diện tích nhà (gắn với quyền sử dụng đất) cho thuê:m².

5. Số tiền thu được từ khai thác nhà, đất và số tiền thu được do lắp đặt công trình viễn thông trên nhà, đất: đồng.

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

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

a) Tiền thuê đất:...

b) Các khoản thuế, phí, lệ phí:...

c) Nghĩa vụ tài chính khác:...

8. Sự tuân thủ pháp luật và Hợp đồng thuê nhà của tổ chức, cá nhân thuê nhà.

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

II. ƯỚC TÍNH KẾT QUẢ THỰC HIỆN CỦA NĂM LẬP KẾ HOẠCH

(Lập theo các nội dung nêu tại Mục I nêu trên).

⁽¹⁾ Ghi theo năm sau năm lập kế hoạch (ví dụ năm lập kế hoạch là năm 2024 thì ghi “Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất năm 2025”).

III. KẾ HOẠCH QUẢN LÝ, KHAI THÁC NHÀ, ĐẤT NĂM ...¹

1. Nhà, đất được giao quản lý, khai thác (theo mẫu biểu tại điểm 1 mục I nêu trên); gồm:

a) Nhà, đất đã được giao.

b) Dự kiến tăng, giảm quỹ nhà, đất được giao.

2. Diện tích nhà, đất dự kiến bố trí cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị sử dụng tạm thời:m².

3. Diện tích nhà, đất dự kiến tạm quản lý trong thời gian chờ thực hiện xử lý:m².

4. Diện tích nhà dự kiến cho thuê:m²; trong đó:

a) Diện tích nhà đang trong thời hạn thuê:m²;

b) Diện tích nhà gia hạn thời gian cho thuê:m²;

c) Diện tích nhà cho thuê mới:m².

5. Phương thức cho thuê (*ghi cụ thể: niêm yết giá/đấu giá*).

6. Dự kiến số tiền thu được từ khai thác nhà, đất và số tiền thu được do lắp đặt công trình viễn thông trên nhà, đất: đồng.

7. Dự kiến số tiền nộp ngân sách nhà nước: đồng; trong đó:

a) Tiền thuê đất:...

b) Các khoản thuế, phí, lệ phí:...

c) Nghĩa vụ tài chính khác:...

8. Kế hoạch thu hồi nợ đọng (nếu có).

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

**NGƯỜI ĐỨNG ĐẦU/NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CỦA TỔ CHỨC QUẢN LÝ, KINH DOANH NHÀ**

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

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

....., ngày tháng năm

BIÊN BẢN

**Rà soát, xác định nhu cầu khai thác nhà, đất là tài sản công
không sử dụng vào mục đích để ở giao cho tổ chức quản lý,
kinh doanh nhà quản lý, khai thác**

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

Căn cứ Nghị định số .../2024/NĐ-CP ngày... tháng ... năm 2024 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất là tài sản công 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;

Căn cứ khác

Hôm nay, vào lúcgiờ ... phút ngàythángnăm.....:

Tổ công tác liên ngành gồm có:

1. Đại diện Sở Tài chính:

- Ông/Bà: Chức vụ:

- Ông/Bà: Chức vụ:

2. Đại diện các sở, ngành, các cơ quan liên quan:

- Ông/Bà: Chức vụ:

- Ông/Bà: Chức vụ:

3. Đại diện Ủy ban nhân dân cấp huyện thuộc địa phương (nơi có nhà, đất):

- Ông/Bà: Chức vụ:

- Ông/Bà: Chức vụ:

4. Đại diện cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp đang quản lý, sử dụng nhà:

- Ông/Bà: Chức vụ:

- Ông/Bà: Chức vụ:

5. Đại diện tổ chức quản lý, kinh doanh nhà:

- Ông/Bà: Chức vụ:

(**) Phương án xử lý đề xuất phải phù hợp với quy định của pháp luật về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất hoặc pháp luật có liên quan khác.

III. Ý KIẾN CỦA CÁC CƠ QUAN, TỔ CHỨC, ĐƠN VỊ, DOANH NGHIỆP CÓ LIÊN QUAN

1. Ý kiến của cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp đang quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất:.....

2. Ý kiến của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà:.....

3. Ý kiến của sở, ngành, cơ quan, đơn vị có liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện:.....

Biên bản được lập thànhbản và kết thúc vào lúc..... giờ cùng ngày.

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC QUẢN LÝ,
KINH DOANH NHÀ**
(Ký, ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN SỞ TÀI CHÍNH
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

ĐẠI DIỆN SỞ XÂY DỰNG
(Ký, ghi rõ họ tên)

**ĐẠI DIỆN
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**
(Ký, ghi rõ họ tên)

**ĐẠI DIỆN CÁC SỞ, NGÀNH KHÁC
CỦA ĐỊA PHƯƠNG**
(Ký, ghi rõ họ tên)

**ĐẠI DIỆN
ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP HUYỆN**
(Ký, ghi rõ họ tên)

**ĐẠI DIỆN CƠ QUAN, TỔ CHỨC,
ĐƠN VỊ, DOANH NGHIỆP ĐANG
QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ, ĐẤT**
(Ký, ghi rõ họ tên)

Tên cơ quan quản lý cấp trên/cơ quan đại diện chủ sở hữu:
 Tên tổ chức quản lý, kinh doanh nhà:.....

..., ngày ... tháng ... năm

THÔNG BÁO
Về việc cho thuê nhà do tổ chức quản lý, kinh doanh nhà
quản lý, khai thác trên địa bàn tỉnh/thành phố...

Số/.....

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

Căn cứ Nghị định số .../2024/NĐ-CP ngày... tháng ... năm 2024 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất là tài sản công 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;

Căn cứ khác

[Tên tổ chức quản lý, kinh doanh nhà] tổ chức niêm yết danh sách các cơ sở nhà, đất cho thuê và giá cho thuê theo phê duyệt của cơ quan, người có thẩm quyền; nội dung cụ thể như sau:

I. NỘI DUNG, THÔNG TIN NIÊM YẾT

1. Danh sách các cơ sở nhà, đất cho thuê và giá cho thuê theo phê duyệt của cơ quan, người có thẩm quyền

STT	Địa chỉ nhà, đất	Số thứ tự thửa đất, tờ bản đồ	Diện tích (m ²)			Đơn giá cho thuê (đồng/m ² /tháng)	Diện tích nhà cho thuê (m ²)	Giá cho thuê cụ thể (đồng/tháng)	Mục đích sử dụng
			Đất	Sàn xây dựng nhà	Sàn sử dụng nhà				

2. Tổ chức thực hiện

a) Đề nghị các tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê để sử dụng vào mục đích quy định tại điểm 1 Mục I Thông báo này thực hiện:

- Nộp khoản tiền đặt trước bằng tiền thuê nhà của 03 tháng thuê nhà theo giá cho thuê quy định tại điểm 1 Mục I Thông báo này vào tài khoản ngân hàng [Số tài khoản, tên tài khoản] trước ngày... tháng ... năm.

- Tổ chức, cá nhân lập Phiếu đăng ký thuê nhà theo Mẫu số 04 tại Phụ lục kèm theo Nghị định số/2024/NĐ-CP ngày tháng ...năm 2024 của Chính phủ.

b) Căn cứ hồ sơ do tổ chức, cá nhân đăng ký thuê nhà cung cấp, trong thời hạn ngày làm việc, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà sẽ thông báo để tổ chức, cá nhân được biết và thực hiện các bước tiếp theo theo quy trình quy định.

II. THỜI GIAN NIÊM YẾT:

III. ĐỊA ĐIỂM NIÊM YẾT:

Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà thông báo để các tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê được biết.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh/thành phố....(đề b/c);
- Sở Tài chính tỉnh/thành phố.... (đề b/c);
- Cổng (Trang) thông tin điện tử của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà;
- Lưu:

**NGƯỜI ĐÚNG ĐẦU/NGƯỜI ĐẠI DIỆN
THEO PHÁP LUẬT CỦA TỔ CHỨC
QUẢN LÝ, KINH DOANH NHÀ**

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

....., ngày tháng năm

PHIẾU ĐĂNG KÝ THUÊ NHÀ

1. Tên tổ chức/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 liên hệ:
5. Điện thoại liên hệ:
6. Tài sản đăng ký thuê ⁽³⁾:
7. Mục đích sử dụng nhà thuê:
8. Số tài khoản tại Ngân hàng.....

NGƯỜI ĐĂNG KÝ THUÊ NHÀ⁽⁴⁾

(Ký, ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

- Phiếu đăng ký thuê nhà phải do tổ chức quản lý, kinh doanh nhà phát hành và được đóng dấu treo của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà.

- (1) Áp dụng đối với người đăng ký thuê là cá nhân.

- (2) Áp dụng đối với người đăng ký thuê là cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp.

- (3) Ghi thông tin cụ thể của tài sản đăng ký thuê hoặc ghi “Theo Thông báo số... 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.

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

....., ngày tháng năm

BIÊN BẢN
Bàn giao, tiếp nhận nhà, đất

Căn cứ Nghị định số .../2024/NĐ-CP ngày... tháng ... năm 2024 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất là tài sản công 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;

Căn cứ Quyết định số.../Hợp đồng thuê nhà 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) (nếu có)	Tình trạng tài sản	Ghi chú
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:							

Ghi chú:

(1) Ghi rõ số, ngày tháng, trích yếu của Quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền hoặc Hợp đồng thuê nhà 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 chỉ tiêu cho phù hợp.

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 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 20 Nghị định số/2024/NĐ-CP ngày... tháng ... năm 2024 của Chính phủ):

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

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)

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

....., ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

Số /

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

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

Căn cứ Nghị định số .../2024/NĐ-CP ngày... tháng ... năm 2024 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất là tài sản công 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;

Căn cứ khác⁽¹⁾

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý:

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ

- Tên tổ chức quản lý, kinh doanh nhà:.....

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (đối với doanh nghiệp):

- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi) theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số(nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: cấp ngày:/...../....., tại.....)

- Địa chỉ:

- Điện thoại liên hệ: Fax:

- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:

- Mã số thuế:

II. BÊN THUÊ

- Tên tổ chức/cá nhân đăng ký thuê nhà:.....

- CMND/CCCD/Hộ chiếu còn trong thời hạn sử dụng số:
ngày¹

¹ Áp dụng đối với Bên thuê là cá nhân.

- 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: ngày¹

- Nơi đăng ký cư trú:

- Địa chỉ liên hệ:

- Điện thoại liên hệ:

- Số tài khoản tại Ngân hàng.....

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng thuê nhà với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà, công trình xây dựng cho thuê

1. Vị trí, địa điểm nhà:

2. Hiện trạng về chất lượng nhà, công trình:

3. Diện tích nhà:

- Tổng diện tích sàn xây dựng nhà:m²

- Tổng diện tích sàn sử dụng nhà:m², trong đó:

+ Diện tích sử dụng riêng:m²

+ Diện tích sử dụng chung (nếu có):m²

4. Công năng sử dụng:

5. Thiết bị kèm theo:

Điều 2. Giá cho thuê nhà

1. Giá cho thuê nhà là(đồng/tháng).

(Bằng chữ:đồng/tháng).

2. Trường hợp được gia hạn thời hạn cho thuê nhà, giá cho thuê nhà được xác định lại theo Bảng giá cho thuê nhà (bao gồm cả trường hợp phải điều chỉnh nếu giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai của cơ sở nhà, đất có nhà đang cho thuê có thay đổi) có hiệu lực tại thời điểm gia hạn.

3. Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác trong thời gian thuê do Bên thuê thanh toán cho bên cung cấp điện, nước, điện thoại và các cơ quan cung cấp dịch vụ khác.

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức (trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng)

¹ Áp dụng đối với Bên thuê là cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp.

2. Thời hạn thực hiện thanh toán:

Điều 4. Thời hạn cho thuê, thời điểm giao, nhận nhà cho thuê và hồ sơ kèm theo

1. Thời hạn cho thuê nhà, công trình xây dựng:

2. Thời điểm giao nhận nhà: Ngày ... tháng ... năm

3. Hồ sơ kèm theo:.....

Điều 5. Sử dụng nhà

1. Mục đích sử dụng nhà của bên thuê:

2. Các hạn chế sử dụng nhà:

3. Đóng phí dịch vụ, phí quản lý vận hành (nếu có):

4. Ban hành và tuân thủ nội quy, quy chế quản lý vận hành của khu nhà, dự án:...

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê

1. Quyền của Bên cho thuê:

a) Yêu cầu Bên thuê nhận nhà theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên thuê thanh toán đủ tiền thuê nhà theo giá cho thuê nhà quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

c) Yêu cầu Bên thuê bảo quản, sử dụng nhà theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Điều 1 của Hợp đồng này;

d) Yêu cầu Bên thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của Bên thuê gây ra;

đ) Cải tạo, sửa chữa nhà cho thuê theo quy định nhưng không được gây ảnh hưởng cho bên thuê;

e) Chấm dứt thực hiện Hợp đồng theo quy định tại Nghị định số .../2024/NĐ-CP ngày .../.../2024 của Chính phủ.

g) Yêu cầu Bên thuê giao lại nhà khi hết thời hạn thuê;

h) Các quyền khác (nếu có): *(nội dung không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*.

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê

a) Giao nhà cho Bên thuê theo thỏa thuận trong Hợp đồng và hướng dẫn Bên thuê sử dụng nhà theo đúng công năng, thiết kế tại Điều 1 của Hợp đồng này;

- b) Bảo đảm cho Bên thuê sử dụng ổn định nhà trong thời hạn thuê;
- c) Bảo trì, sửa chữa nhà theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu Bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa nhà mà gây thiệt hại cho Bên thuê thì phải bồi thường;
- d) Thực hiện kiểm tra việc chấp hành các nghĩa vụ theo Hợp đồng của Bên thuê; xử lý kịp thời theo quy định và thẩm quyền các hành vi vi phạm Hợp đồng ký kết.
- đ) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- e) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- g) Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định tại Nghị định .../2024/NĐ-CP ngày .../.../2024 của Chính phủ và pháp luật có liên quan.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê

1. Quyền của Bên thuê

- a) Yêu cầu Bên cho thuê giao nhà theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Điều 1 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà;
- c) Được gia hạn thời hạn thuê theo quy định tại Nghị định số .../2024/NĐ-CP ngày .../.../2024 của Chính phủ.
- d) Yêu cầu Bên cho thuê sửa chữa nhà trong trường hợp nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra;
- đ) Yêu cầu Bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên cho thuê gây ra;
- e) Chấm dứt thực hiện Hợp đồng theo quy định tại Nghị định số .../2024/NĐ-CP ngày .../.../2024 của Chính phủ.
- g) Các quyền khác (nếu có): *(nội dung không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*.

2. Nghĩa vụ của Bên thuê

- a) Sử dụng nhà (bao gồm cả đất gắn với nhà) được 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.
- b) 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 thông báo kịp thời cho Bên cho thuê để khắc phục.

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

d) Không được cho tổ chức, cá nhân khác mượn, thuê lại nhà đang thuê. Không được 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. Thông báo kịp thời cho Bên cho thuê khi các tổ chức, cá nhân khác có hành vi lấn, chiếm, xâm phạm, hủy hoại nhà, đất đang thuê để có biện pháp ngăn chặn, xử lý kịp thời theo quy định của pháp luật.

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

e) Trả lại nhà (gắn liền với đất) thuê cho Bên cho thuê khi hết thời hạn cho thuê nhà theo Hợp đồng thuê nhà mà không được gia hạn, khi chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trước hạn và các trường hợp khác theo quy định tại Nghị định số/2024/NĐ-CP ngày .../.../2024 của Chính phủ và pháp luật có liên quan.

g) Thực hiện các trách nhiệm khác theo Hợp đồng ký kết, quy định tại Nghị định số/2024/NĐ-CP ngày .../.../2024 của Chính phủ và pháp luật có liên quan.

Điều 8. Trách nhiệm do vi phạm Hợp đồng

1. Trách nhiệm của Bên cho thuê khi vi phạm Hợp đồng

2. Trách nhiệm của Bên thuê khi vi phạm Hợp đồng

3. Các trường hợp bất khả kháng: Bên thuê hoặc Bên cho thuê không bị coi là vi phạm Hợp đồng và không bị phạt hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện các nghĩa vụ được các bên thỏa thuận trong Hợp đồng này do có sự kiện bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, tai nạn đột xuất, sự thay đổi quy định pháp luật và các trường hợp khác mà không phải do lỗi của các Bên gây ra.

Điều 9. Phạt vi phạm Hợp đồng

1. Bên thuê không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ tiền thuê nhà thì phải nộp khoản tiền chậm nộp tương đương khoản tiền chậm nộp đối với các khoản thu thuộc ngân sách nhà nước do cơ quan quản lý thuế quản lý thu theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

2. Bên thuê bị cưỡng chế thu hồi nhà thuê trong trường hợp không bàn giao lại nhà thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 17 Nghị định/2024/NĐ-CP ngày .../.../2024 của Chính phủ.

3. Bên thuê 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 Bên cho thuê thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Bên thuê 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 thời gian thuê nhà.

5. Các nội dung xử lý vi phạm khác theo quy định tại Nghị định/2024/NĐ-CP ngày .../.../2024 của Chính phủ.

Điều 10. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng và các biện pháp xử lý

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng:

a) Hết thời hạn thuê quy định tại khoản 1 Điều 4 Hợp đồng này mà không được gia hạn.

b) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước hạn: Trường hợp một trong hai bên có nhu cầu chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì phải thông báo cho bên còn lại trước tối thiểu 03 tháng tính đến ngày có nhu cầu chấm dứt Hợp đồng.

c) Hợp đồng hết hiệu lực do Bên thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại Điều 3 Hợp đồng này.

d) Bên cho thuê chậm bàn giao nhà theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này.

đ) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn..... ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này phải tuân thủ quy định của Nghị định số/2024/NĐ-CP ngày .../.../2024 của Chính phủ, pháp luật dân sự và các pháp luật khác có liên quan.

Điều 11. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp phát sinh tranh chấp, khiếu kiện hoặc các vấn đề dân sự giữa Bên cho thuê và Bên thuê (hoặc các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến Hợp đồng thuê nhà) thì Bên cho thuê căn cứ ủy quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc báo cáo cơ quan, đơn vị được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp, ủy quyền 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.

Việc giải quyết tranh chấp, khiếu nại hoặc các vấn đề dân sự được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 12. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày

2. Hợp đồng này có điều, với trang, được lập thành bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên thuê giữ bản, Bên cho thuê giữ bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

3. Kèm theo Hợp đồng này các giấy tờ về nhà

Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung (nếu có) của hai bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

4. Trong trường hợp các bên thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

BÊN THUÊ

(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức thì ghi rõ chức vụ người ký và đóng dấu)

BÊN CHO THUÊ

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng dấu)