

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định cho thuê nhà, biệt thự
thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

Căn cứ Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định cho thuê nhà, biệt thự thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 3 năm 2019 và thay thế Quyết định số 16/2013/QĐ-UBND ngày 15/3/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc ban hành Quy định cho thuê biệt thự thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

Điều 3. Chánh Văn phòng Đoàn đại biểu Quốc hội, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở: Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Tư pháp; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Đà Lạt và Bảo Lộc; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản);
- TTTU, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh Lâm Đồng;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Trung tâm Công báo Tin học tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, XD₁.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đoàn Văn Việt

QUY ĐỊNH

Cho thuê nhà, biệt thự thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng
(Ban hành kèm theo Quyết định số 01 /2019/QĐ-UBND
ngày 14/02/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Quy định này áp dụng cho các trường hợp thuê có thời hạn các biệt thự và nhà thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại (sau đây gọi chung là nhà thuộc sở hữu nhà nước) trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

2. Các cá nhân, tổ chức (sau đây gọi tắt là bên thuê) có đủ các điều kiện và đáp ứng được các yêu cầu sau được tham gia đấu giá quyền thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng, cụ thể:

a) Có dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Trường hợp tại thời điểm đấu giá, nếu chưa có dự án đầu tư được cơ quan thẩm quyền phê duyệt thì phải có phương án sơ bộ để tham gia đấu giá và chỉ được công nhận kết quả trúng đấu giá sau khi cung cấp dự án đầu tư được cơ quan thẩm quyền phê duyệt;

b) Có khả năng tài chính để thực hiện dự án; cam kết ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ để giải phóng mặt bằng nhà thuộc sở hữu nhà nước khi được thuê;

c) Thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước sử dụng vào mục đích kinh doanh du lịch; không sử dụng vào mục đích khác (trừ trường hợp đặc biệt do Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết);

d) Có văn bản cam kết đưa nhà đã thuê vào khai thác, sử dụng theo đúng dự án đầu tư hoặc phương án kinh doanh, ký hợp đồng thuê đất theo quy định trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng thuê.

Điều 2. Thời hạn cho thuê và hình thức cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước

1. Thời hạn cho thuê: Thời hạn thuê tối đa là 50 (năm mươi) năm, trừ những trường hợp có quy định khác của cơ quan có thẩm quyền.

2. Hình thức cho thuê: Thực hiện theo hình thức đấu giá quyền thuê nhà gắn liền với đất theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và Luật Đấu giá tài sản.

Điều 3. Giá khởi điểm, giá cho thuê và thời hạn thanh toán tiền thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước

1. Giá khởi điểm đầu giá quyền thuê bao gồm giá cho thuê nhà cộng (+) giá cho thuê quyền sử dụng đất (*trong 01 năm*) và được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt trên cơ sở xem xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính.

2. Giá cho thuê là giá trúng đấu giá được phê duyệt.

3. Giá cho thuê được ổn định trong một chu kỳ thuê là 05 năm. Mức điều chỉnh cho chu kỳ kế tiếp là mức giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm thực hiện chu kỳ mới.

4. Tiền thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước của mỗi chu kỳ được thanh toán hàng năm (*chia đều cho mỗi năm*). Thời hạn nộp tiền thuê là quý I hàng năm, riêng năm đầu nộp tiền trong vòng 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng thuê nhà. Trường hợp nhà, công trình đang trong thời gian cho thuê, nhưng được cơ quan thẩm quyền cho phép tháo dỡ và xây dựng công trình mới, thì vẫn phải trả tiền thuê theo hợp đồng đã ký.

5. Trường hợp nhà đầu tư có nguyện vọng chuyển từ hình thức trả tiền thuê hàng năm sang trả một lần cho cả thời gian thuê còn lại thì phải được cơ quan thẩm quyền chấp thuận; số tiền phải trả bao gồm giá thuê nhà và giá thuê quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại thời điểm chuyển hình thức thuê.

Điều 4. Miễn, giảm tiền thuê

Không áp dụng hình thức miễn, giảm tiền thuê nhà trong toàn bộ thời gian thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

Chương II

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

Điều 5. Quyền của bên cho thuê

1. Thu đủ tiền cho thuê nhà, thuê quyền sử dụng đất theo phương thức đã thỏa thuận.

2. Khi hết hạn hợp đồng thuê nhà được nhận lại nguyên trạng toàn bộ nhà cho thuê bao gồm cả tài sản gắn liền với đất và nhà do bên thuê đã đầu tư sửa chữa, nâng cấp hoặc xây dựng mới trong quá trình thuê mà không phải bồi thường bất cứ khoản chi phí nào cho bên thuê.

3. Kiểm tra việc sử dụng nhà của bên thuê theo mục đích thuê quy định tại khoản 2 Điều 1 của Quy định này.

4. Đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà và yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại nếu bên thuê vi phạm một trong các điều khoản sau:

a) Trả tiền thuê nhà chậm quá 03 (*ba*) tháng so với thời hạn quy định đã ghi trong hợp đồng;

b) Sử dụng nhà không đúng mục đích thuê; sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày ký hợp đồng không đưa nhà vào sử dụng hoặc không triển khai thực hiện dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Bị thu hồi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự đối với hành vi kinh doanh trái pháp luật;

d) Cố ý làm thay đổi hoặc để nhà xuống cấp, hư hỏng nghiêm trọng kết cấu, kiến trúc nhà được thuê; xây dựng, cải tạo khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép;

e) Sửa chữa, đổi, cầm cố, thế chấp, góp vốn hoặc cho bên thứ ba (cá nhân, tổ chức khác...) thuê lại toàn bộ hoặc một phần nhà, tài sản khác gắn liền với đất mà không được sự đồng ý bằng văn bản của bên cho thuê.

f) Vi phạm các quy định về bảo vệ môi trường, tiếng ồn, trật tự an toàn xã hội, trật tự xây dựng... đến mức phải xử phạt hành chính từ 03 (ba) lần trở lên đối với tất cả các loại vi phạm.

g) Không cử người đại diện theo pháp luật của tổ chức hoặc cá nhân người được thuê nhà không đến làm việc theo giấy mời của bên cho thuê nhà từ 03 (ba) lần trở lên.

h) Bỏ trống nhà, không sử dụng liên tục từ 06 (sáu) tháng trở lên.

Điều 6. Nghĩa vụ bên cho thuê

1. Ký kết hợp đồng với bên thuê nhà.

2. Bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà được thuê trong suốt thời gian thuê.

3. Thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà biết trước 60 ngày khi hết thời hạn cho thuê hoặc 30 ngày nếu đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê nêu tại khoản 4 Điều 5 của Quy định này.

Điều 7. Quyền của bên thuê

1. Nhận bàn giao nhà được thuê theo đúng hiện trạng xác định trong Biên bản bàn giao nhà.

2. Cho bên thứ ba thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà được thuê khi được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.

3. Khi hết hạn hợp đồng thuê nhà, nếu bên thuê có nhu cầu tiếp tục thuê thì được xem xét gia hạn thời gian thuê.

4. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu bên cho thuê tự ý nâng giá cho thuê nhà trái với quy định tại khoản 3 Điều 3 của Quy định này.

Điều 8. Nghĩa vụ bên thuê

1. Sử dụng nhà được thuê đúng mục đích theo hợp đồng hai bên đã ký.

2. Trả đủ tiền thuê nhà theo phương thức đã thỏa thuận. Nếu trả tiền thuê nhà chậm so với thời hạn đã thỏa thuận tại khoản 4 Điều 3 Quy định này thì mỗi ngày (*kể cả ngày chủ nhật, lễ, tết...*) chậm trả phải chịu phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán tính bằng 0,05%/01 ngày (*năm phần vạn một ngày*) trên số tiền thuê nhà chậm trả.

3. Sau khi nhận bàn giao nhà có trách nhiệm quản lý, sử dụng đúng hợp đồng thuê, không để lán chiếm. Trường hợp tháo dỡ để xây dựng nhà, công trình mới hoặc sửa chữa, cải tạo mà có tác động vào kết cấu, kiến trúc, coi nói thêm thì phải được sự chấp thuận bằng văn bản của bên cho thuê và văn bản cho phép của cơ quan nhà nước có chức năng, thẩm quyền quản lý về quy hoạch xây dựng trước khi thực hiện.

4. Trường hợp nhà, đất bị lán chiếm, hủy hoại hoặc có nguy cơ bị hủy hoại phải kịp thời báo cáo bằng văn bản cho bên cho thuê để phối hợp xử lý và giải quyết.

5. Thông báo bằng văn bản gửi bên cho thuê biết trước khi hết thời hạn thuê nhà là 60 (*sáu mươi*) ngày hoặc 30 (*ba mươi*) ngày nếu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà nêu tại khoản 4 Điều 7 của Quy định này.

6. Khi hết thời hạn thuê, trả toàn bộ nhà cho bên cho thuê bao gồm cả tài sản gắn liền với đất và gắn liền trên tường nhà mà bên thuê đã đầu tư nâng cấp sửa chữa, không được yêu cầu trả lại chi phí đã đầu tư.

7. Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện các thủ tục ký hợp đồng thuê đất theo quy định.

8. Trường hợp bị chia tách, sáp nhập, chuyển đổi doanh nghiệp dẫn đến tạo lập pháp nhân mới thì pháp nhân mới phải đề xuất để được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận cho tiếp tục thực hiện hợp đồng đã được ký kết và làm lại thủ tục thuê nhà, đất theo quy định. Thời hạn thuê nhà là thời hạn còn lại của hợp đồng trước khi sửa đổi, bổ sung.

9. Ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư kèm theo phương án đấu giá thuê nhà để Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Đà Lạt và Bảo Lộc tổ chức giải phóng mặt bằng, số tiền ứng trước được khấu trừ vào tiền thuê nhà, đất phải nộp theo quy định hiện hành.

10. Phải có kế hoạch bảo trì công trình thường xuyên, không để nhà xuống cấp.

11. Chịu trách nhiệm pháp lý và các nghĩa vụ liên quan trong quá trình thuê sử dụng.

Điều 9. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà

1. Thời hạn thuê đã hết.

2. Trường hợp bên thuê bị phá sản hoặc giải thể.

3. Trường hợp bên thuê vi phạm một trong các quy định tại khoản 4, Điều 5, Quy định này.

4. Trường hợp có biến động bất khả kháng trong thời gian thực hiện hợp đồng hoặc do nhu cầu đặc biệt như: phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng phải chấm dứt hợp đồng trước thời hạn theo quy định của cấp có thẩm quyền, bên cho thuê sẽ có văn bản thông báo cho bên thuê biết trước 60 (sáu mươi) ngày và bồi thường thiệt hại theo các quy định hiện hành. Bên thuê có trách nhiệm giao lại toàn bộ nhà được thuê cho bên cho thuê. Mức bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật và được đánh giá tại thời điểm bàn giao.

5. Trường hợp các bên tự ý đình chỉ thực hiện hợp đồng thuê nhà mà không có lý do chính đáng thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Giải quyết tranh chấp

1. Khi một trong hai bên (*bên cho thuê và bên thuê*) vi phạm các điều khoản được quy định tại hợp đồng hoặc vi phạm những quy định của pháp luật nhưng chưa được quy định tại hợp đồng (*nếu có*); bên bị thiệt hại về quyền lợi có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng phải thông báo cho bên kia biết trước 30 ngày. Nếu bên vi phạm không có biện pháp khắc phục thì sau 30 ngày việc đơn phương chấm dứt hợp đồng có giá trị pháp lý.

2. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không thương lượng được, thì một trong hai bên có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng để Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp bên cho thuê nhà chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 9 Quy định này thì chậm nhất 30 (*ba mươi*) ngày bên được thuê nhà phải bàn giao toàn bộ nhà, đất cho bên cho thuê. Những phát sinh tồn tại phải giải quyết sẽ được xem xét giải quyết sau khi bàn giao nhà đất lại cho bên cho thuê.

Chương III

TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC

Điều 11. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Đà Lạt và Bảo Lộc

Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Đà Lạt và Bảo Lộc (*sau đây viết tắt là Ủy ban nhân dân cấp huyện*) là cơ quan đầu mối giúp Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai và tổ chức thực hiện cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước, có nhiệm vụ sau:

1. Xây dựng kế hoạch, tiêu chí đấu giá quyền cho thuê nhà gửi Sở Tài chính thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định (*bao gồm hồ sơ hiện*

trạng nhà, đất; phương án tính toán bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với nhà đang có tổ chức, cá nhân, hộ gia đình sử dụng nếu có).

2. Xây dựng giá khởi điểm đấu giá quyền thuê, gửi Sở Tài chính thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

3. Lựa chọn tổ chức đấu giá để đấu giá quyền thuê.

4. Được Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền ký kết hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước. Tổ chức bàn giao nhà, đất cho bên thuê (*lưu hình ảnh kiến trúc của nhà, biệt thự tại thời điểm bàn giao để làm cơ sở xử lý các vấn đề có liên quan khi cần thiết*).

5. Phối hợp với các sở, ngành và đơn vị có liên quan hướng dẫn bên thuê nhà thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư; kiểm tra, xử lý hoặc đề xuất các cơ quan có thẩm quyền xử lý các trường hợp đã có chủ trương cho thuê nhưng chậm triển khai chuẩn bị đầu tư, vi phạm trong quản lý sử dụng đất, nhà cho thuê theo hợp đồng đã ký kết và các quy định hiện hành khác có liên quan.

6. Tổ chức quản lý, theo dõi việc sử dụng nhà của bên thuê theo hợp đồng đã ký kết trong suốt thời gian thuê; kiểm tra công tác xây dựng, sửa chữa, tôn tạo nhà theo đúng nội dung đã được cơ quan có thẩm quyền cho phép; cập nhật hiện trạng nhà sau khi sửa chữa vào hồ sơ thuê nhà.

7. Tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh tình hình thuê nhà tại địa phương.

Điều 12. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành liên quan

Các sở: Tài chính; Xây dựng; Tài nguyên và Môi trường; Kế hoạch và Đầu tư; Văn hóa, Thể thao và Du lịch và các ngành có liên quan căn cứ chức năng nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Ủy ban nhân dân cấp huyện giải quyết kịp thời các vấn đề thuộc thẩm quyền trong công tác quản lý và cho thuê quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước, cụ thể:

1. Sở Tài chính:

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện thẩm định giá khởi điểm để đấu giá trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

b) Kiểm tra, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý, sử dụng tiền thuê nhà theo quy định.

2. Sở Xây dựng:

a) Rà soát quỹ biệt thự theo đề án sử dụng hợp lý quỹ Biệt thự đã được phê duyệt tại Quyết định số 47/2017/QĐ-UBND ngày 08/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng để trích lục hồ sơ (*nếu có*) hoặc thẩm định hồ sơ do vẽ hiện trạng nhà cho thuê do các tổ chức thực hiện; kiểm kê thực tế hiện trạng, xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà để tính toán tiền thuê và các nghĩa vụ khác liên quan;

b) Căn cứ danh sách, nhóm biệt thự, hình thức đầu tư, khai thác, định hướng quản lý theo Đề án sử dụng hợp lý quỹ biệt thự thuộc sở hữu nhà nước ban hành kèm theo Quyết định số 47/2017/QĐ-UBND ngày 08/12/2017 để hướng dẫn đối tượng được thuê nhà lập phương án đầu tư, khai thác sử dụng nhà được thuê theo quy định hiện hành;

c) Góp ý thiết kế cơ sở, thẩm định và cấp phép xây dựng cho sửa chữa, cải tạo, nâng cấp hoặc tháo dỡ xây dựng mới nhà thuê;

d) Trong quá trình quản lý quỹ biệt thự theo quy định tại Quyết định số 47/2017/QĐ-UBND ngày 08/12/2017 thường xuyên rà soát, kiểm tra hiện trạng biệt thự đề xuất báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh các vi phạm cho thuê nhà, biệt thự.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường: Ký hợp đồng cho thuê đất với tổ chức được thuê nhà theo quy định.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Hướng dẫn đơn vị thuê nhà lập, thẩm tra, trình cấp giấy chứng nhận đầu tư;

b) Kiểm tra tiến độ chuẩn bị đầu tư, triển khai đầu tư xây dựng theo nội dung đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư của đơn vị thuê nhà.

5. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch:

a) Phối hợp Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm tra dự án đầu tư đối với trường hợp nhà đầu tư thuê biệt thự kinh doanh du lịch;

b) Hướng dẫn và theo dõi quản lý chủ đầu tư khai thác kinh doanh du lịch tại các nhà thuê theo đúng quy định của Luật Du lịch.

Chương IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 13. Tổ chức thực hiện

1. Xử lý chuyển tiếp:

Đối với các cá nhân, tổ chức đang ký hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì hình thức cho thuê, giá cho thuê nhà và thời hạn thanh toán được tiếp tục thực hiện theo các điều khoản quy định tại Quyết định 16/2013/QĐ-UBND ngày 15/3/2013;

Khi hết thời hạn cho thuê, nếu có bên thuê nhu cầu tiếp tục thuê thì có văn bản gửi bên cho thuê để được xem xét giải quyết theo Quy định này.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện và các sở, ngành có liên quan, căn cứ vào trách nhiệm có liên quan hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước thực hiện Quy định này.

3. Định kỳ, trước ngày 31/12 hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp huyện và các sở, ngành có liên quan báo cáo tình hình thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước gửi Sở Tài chính để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

4. Trong quá trình thực hiện Quy định, nếu phát sinh vướng mắc hoặc các quy định của nhà nước về thuế, sử dụng biệt thự thuộc sở hữu nhà nước có thay đổi thì các sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện và các tổ chức, cá nhân có liên quan kịp thời có văn bản phản ánh gửi Sở Tài chính để tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh cho phù hợp và làm cơ sở cho việc điều chỉnh, bổ sung hợp đồng đã ký kết./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đoàn Văn Việt