

Số: 03 /2021/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định đấu giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại các nhà chung cư tái định cư, nhà ở xã hội và diện tích kinh doanh dịch vụ do các Chủ đầu tư dự án nhà ở bàn giao lại cho Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014 và các nội dung được sửa đổi bổ sung tại các Luật có liên quan;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật Giá ngày 20/6/2012;

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

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28/3/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015;

Căn cứ Thông tư số 124/2016/TT-BTC ngày 03/8/2016 của Bộ Tài chính Hướng dẫn về quản lý số tiền thu được từ cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; thanh toán tiền chênh lệch khi thuê nhà ở công vụ và quản lý tiền thu được từ cho thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 14/TTr-SXD(QLN) ngày 11/01/2021 và Báo cáo thẩm định số 368/BC-STP ngày 28/12/2020 của Sở Tư pháp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành Quy định đấu giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại các nhà chung cư tái định cư, nhà ở xã hội và diện tích kinh doanh dịch vụ do các Chủ đầu tư dự án nhà ở bàn giao lại cho Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 20 tháng 3 năm 2021 và thay thế Quyết định số 33/2012/QĐ-UBND ngày 20/11/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy chế đấu giá quyền thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại các nhà chung cư tái định cư và nhà ở xã hội được đầu tư từ nguồn ngân sách nhà nước trên địa bàn Thành phố.

BAN NHÂN DÂN

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, Giám đốc các Sở, Ban, ngành; Chủ tịch: UBND các quận, huyện, thị xã; UBND các xã, phường, thị trấn; Các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: ✓

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Tài chính, Tư pháp;
- Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- UB MTTQ Thành phố, LĐLD Thành phố;
- Cục kiểm tra văn bản-Bộ Tư pháp;
- Công thông tin điện tử Chính phủ;
- VKSND Thành phố, TAND Thành phố;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng ĐDBQH và HĐND Thành phố;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, các phòng CV;
- TT Tin học Công báo;
- Cổng giao tiếp điện tử TP;
- Lưu: VT, ĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT.CHỦ TỊCH ✓

PHÓ CHỦ TỊCH ✓



Dương Đức Tuấn

QUY ĐỊNH

Đấu giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại các nhà chung cư tái định cư, nhà ở xã hội và diện tích kinh doanh dịch vụ do các Chủ đầu tư dự án nhà ở bàn giao lại cho Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội
(Ban hành kèm theo Quyết định số 03 /2021/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định việc đấu giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại các nhà chung cư tái định cư, nhà ở xã hội và diện tích kinh doanh dịch vụ do các Chủ đầu tư dự án nhà ở bàn giao lại cho Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội thuộc sở hữu nhà nước sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ và các mục đích khác không phải để ở (sau đây gọi chung là diện tích kinh doanh dịch vụ) do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội là đại diện chủ sở hữu. Đối với diện tích kinh doanh dịch vụ cho các cá nhân, tổ chức nước ngoài, cơ quan ngoại giao thuê sử dụng vào mục đích làm trụ sở Đại sứ quán, tổ chức Quốc tế và diện tích nhà đất thuộc sở hữu nhà nước cho thuê sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ và các mục đích khác không phải để ở (nhà chuyên dùng) không thuộc phạm vi điều chỉnh của quy định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan quản lý nhà nước về quỹ diện tích kinh doanh dịch vụ; Các đơn vị quản lý quỹ diện tích kinh doanh dịch vụ; Các đơn vị thực hiện cuộc đấu giá cho thuê quỹ diện tích kinh doanh dịch vụ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc đấu giá cho thuê quỹ diện tích kinh doanh dịch vụ.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong quy định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Đơn vị quản lý* là các đơn vị được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội giao quản lý, vận hành quỹ diện tích kinh doanh dịch vụ và là đơn vị tổ chức đấu giá cho thuê theo quy định của pháp luật.

2. *Đơn vị thực hiện cuộc đấu cho thuê* là tổ chức đấu giá tài sản hoặc Hội đồng đấu giá cho thuê và tổ chức, thực hiện việc đấu giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

3. *Tổ công tác Liên ngành* là tổ giúp việc được Giám đốc Sở Xây dựng quyết định thành lập, giúp Giám đốc Sở chỉ đạo, kiểm tra, giám sát và hướng dẫn việc tổ chức đấu giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ.

Điều 4. Nguyên tắc đấu giá cho thuê

1. Việc đấu giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ phải bảo đảm tính độc lập, công khai, khách quan, trung thực, công bằng, bảo vệ quyền và lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia theo quy định tại Điều 6 Luật Đấu giá tài sản.

2. Việc đấu giá cho thuê phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về tài sản công và đấu giá tài sản.

3. Đối với diện tích kinh doanh dịch vụ tại các nhà chung cư tái định cư do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội là đại diện chủ sở hữu, đơn vị được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội giao quản lý phải dành tối thiểu 1/3 (một phần ba) diện tích kinh doanh dịch vụ của nhà chung cư đó cho các hộ gia đình và cá nhân thuộc diện tái định cư thuê (nếu có nhu cầu) thông qua đấu giá theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 33 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; Trường hợp sau 02 lần (hai lần) tổ chức đấu giá cho thuê mà không có hộ gia đình và cá nhân thuộc diện tái định cư tham gia thì sẽ tổ chức đấu giá cho thuê với đối tượng tham gia mở rộng cùng với 2/3 phần diện tích kinh doanh dịch vụ (hai phần ba) còn lại.

Điều 5. Diện tích kinh doanh dịch vụ đưa ra đấu giá cho thuê

Quỹ diện tích kinh doanh dịch vụ được đưa ra đấu giá cho thuê (Tại thời điểm đưa ra đấu giá cho thuê, diện tích kinh doanh dịch vụ chưa được giao hoặc cam kết giao cho bất kỳ đối tượng nào sử dụng) bao gồm:

1. Diện tích kinh doanh dịch vụ tại các nhà chung cư tái định cư, diện tích kinh doanh dịch vụ tại Khu nhà công nhân, diện tích kinh doanh dịch vụ tại Khu nhà ở học sinh, sinh viên, diện tích kinh doanh dịch vụ tại nhà xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội là đại diện chủ sở hữu theo quy định của pháp luật.

2. Diện tích kinh doanh dịch vụ do các Chủ đầu tư dự án nhà ở bàn giao lại cho Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội (theo quy định tại Quyết định 123/2001/QĐ-UB ngày 06/12/2001 về ban hành Quy định những nguyên tắc về quản lý đầu tư và xây dựng các Khu đô thị mới, cải tạo, sửa chữa nhà trên địa bàn Thành phố Hà Nội và Quyết định 76/2004/QĐ-UB ngày 19/05/2004 về việc ban hành quy định quản lý thực hiện dự án cải tạo, xây dựng Khu nhà ở và Khu đô thị mới trên địa bàn Thành phố Hà Nội) do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội là đại diện chủ sở hữu theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Điều kiện để tổ chức đấu giá cho thuê

Diện tích kinh doanh dịch vụ được đưa ra đấu giá cho thuê phải bảo đảm các điều kiện cụ thể như sau:

1. Có kế hoạch đấu giá cho thuê hàng năm do Giám đốc Sở Xây dựng chấp thuận.

2. Đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá cho thuê, giá khởi điểm đấu giá cho thuê và quyết định đấu giá cho thuê bằng văn bản.

Điều 7. Điều kiện tham gia đấu giá cho thuê

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình và cá nhân là công dân Việt Nam có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật có nhu cầu sử dụng diện tích kinh doanh dịch vụ và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này;

Đối với diện tích kinh doanh dịch vụ tại các nhà chung cư tái định cư phải dành tối thiểu 1/3 (một phần ba) diện tích theo quy định tại Điều 33 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 thì đối tượng tham gia đấu giá phải có tên trong Quyết định bán nhà của Ủy ban nhân dân Thành phố hoặc có cùng hộ khẩu với người có tên trong Quyết định bán nhà của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

2. Phải đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản. Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; có hai (2) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

3. Các trường hợp không được tham gia đấu giá cho thuê:

a) Các trường hợp không đủ điều kiện quy định tại khoản 1, 2 Điều này; các trường hợp vi phạm nội dung quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Các trường hợp theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

Điều 8. Hội đồng đấu giá cho thuê và Tổ công tác liên ngành

1. Hội đồng đấu giá cho thuê do Giám đốc Sở Xây dựng quyết định thành lập để thực hiện đấu giá cho thuê trong trường hợp không lựa chọn được Tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 60 Luật Đấu giá tài sản.

Thành phần Hội đồng đấu giá cho thuê thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 60 Luật Đấu giá tài sản, gồm có: Chủ tịch Hội đồng là lãnh đạo Sở Xây dựng; thành viên của Hội đồng là đại diện cơ quan (bộ phận): tài nguyên và môi trường, tài chính, tư pháp cùng cấp, đại diện cơ quan, tổ chức có liên quan theo quy định của pháp luật.

2. Nguyên tắc hoạt động, quyền và nghĩa vụ của Hội đồng đấu giá cho thuê; quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch, thành viên Hội đồng đấu giá cho thuê thực hiện theo quy định tại Điều 61, Điều 62 và Điều 63 Luật Đấu giá tài sản.

3. Căn cứ tình hình thực tiễn từng cuộc đấu giá, Giám đốc Sở Xây dựng xem xét, quyết định việc thành lập tổ công tác liên ngành. Tổ công tác liên ngành, giúp Giám đốc Sở chỉ đạo, kiểm tra, giám sát và hướng dẫn việc tổ chức đấu giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ đối với trường hợp đơn vị quản lý lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Thành phần tổ công tác gồm: Tổ trưởng tổ công tác liên ngành là lãnh đạo Sở Xây dựng; Thành viên Tổ công tác Liên Ngành là đại diện các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp, đơn vị quản lý diện tích kinh doanh dịch vụ và đại diện Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã nơi có diện tích kinh doanh dịch

vụ đem ra đấu giá cho thuê; Nhiệm vụ của tổ công tác liên ngành do Giám đốc Sở Xây dựng phân công.

Chương II

CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 9. Kế hoạch, phương án đấu giá cho thuê và thẩm quyền quyết định đấu giá cho thuê

1. Đơn vị quản lý có trách nhiệm: Lập kế hoạch tổ chức đấu giá gửi Sở Xây dựng chấp thuận trước ngày 15 tháng 10 hàng năm để làm căn cứ lập phương án đấu giá của từng cuộc đấu giá cho năm tiếp theo.

2. Căn cứ kế hoạch đấu giá cho thuê hàng năm được chấp thuận, đơn vị đang được giao quản lý quỹ diện tích kinh doanh dịch vụ lập phương án đấu giá cho thuê trình Giám đốc Sở Xây dựng phê duyệt.

3. Phương án đấu giá cho thuê bao gồm những nội dung chính sau đây:

- a) Danh mục, vị trí, diện tích;
- b) Mục đích, hình thức, thời hạn thuê;
- c) Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá;
- d) Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá;
- đ) Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện đấu giá;
- e) Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá;
- g) Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá;
- h) Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá (đấu thầu rộng rãi hoặc giao đơn vị cụ thể thực hiện) hoặc đề xuất thành lập Hội đồng đấu giá cho thuê.

4. Giám đốc Sở Xây dựng phê duyệt phương án đấu giá cho thuê.

5. Đơn vị quản lý chuẩn bị hồ sơ của phần diện tích kinh doanh dịch vụ gửi Sở Xây dựng để thẩm định trước khi trình Giám đốc Sở Xây dựng quyết định đấu giá cho thuê. Hồ sơ gồm các nội dung cụ thể:

- a) Tờ trình và dự thảo quyết định đấu giá cho thuê;
- b) Giấy tờ liên quan đến hiện trạng quản lý, sử dụng diện tích kinh doanh dịch vụ;
- c) Bản vẽ phân bố chi tiết phần diện tích kinh doanh dịch vụ đưa ra đấu giá;
- d) Tên, địa chỉ của đơn vị quản lý tổ chức thực hiện việc đấu giá cho thuê.

6. Căn cứ hồ sơ diện tích kinh doanh dịch vụ đấu giá do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá cho thuê trình Giám đốc Sở Xây dựng quyết định đấu giá cho thuê. Quyết định đấu giá cho thuê được thể hiện bằng văn bản và có những nội dung chính sau:

- a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;

- b) Danh mục, vị trí, diện tích;
- c) Mục đích, hình thức và thời hạn thuê;
- d) Tên, địa chỉ của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá cho thuê.

Điều 10. Giá khởi điểm, bước giá

1. Nguyên tắc xác định khởi điểm: Giá khởi điểm để tổ chức đấu giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ, được xác định trên cơ sở giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành hàng năm.

2. Bước giá: Là khoản tiền chênh lệch tối thiểu giữa mức giá trả so với mức giá khởi điểm, số tiền quy định về bước giá được phê duyệt cùng với giá khởi điểm.

3. Giám đốc Sở Tài chính phê duyệt giá khởi điểm và bước giá.

4. Trường hợp diện tích kinh doanh dịch vụ đưa ra đấu giá cho thuê chưa có trong danh mục đơn giá cho thuê do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành hàng năm thì Đơn vị quản lý có trách nhiệm: Thuê đơn vị tư vấn để xác định giá thuê báo cáo Sở Xây dựng xem xét, đề xuất phương án giá thuê, gửi Sở Tài chính thẩm định, trình Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội xem xét, quyết định theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ đấu giá cho thuê

Căn cứ phương thức lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản trong phương án đấu giá cho thuê đã được phê duyệt, đơn vị quản lý có trách nhiệm lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ đấu giá cho thuê với tổ chức đấu giá tài sản để thực hiện cuộc đấu giá cho thuê theo quy định tại Điều 33, Điều 56 Luật Đấu giá tài sản.

Điều 12. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, giám sát thực hiện cuộc đấu giá

1. Việc xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá cho thuê được tiến hành sau khi kết thúc thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá cho thuê. Đơn vị quản lý phối hợp với Tổ chức đấu giá tài sản, Tổ công tác liên ngành hoặc Hội đồng đấu giá cho thuê tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 7 Quy định này.

2. Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá cho thuê phải thực hiện trong điều kiện bảo mật, được lập thành văn bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham đấu giá cho thuê tại đơn vị quản lý và Tổ chức đấu giá tài sản hoặc Hội đồng đấu giá cho thuê.

3. Tổ chức đấu giá tài sản hoặc Hội đồng đấu giá cho thuê có trách nhiệm thực hiện cuộc đấu giá cho thuê theo đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật Đấu giá tài sản và các nội dung cụ thể trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

Đơn vị quản lý có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá cho thuê và phối hợp với tổ chức đấu giá tài sản, Tổ công tác liên ngành hoặc Hội đồng đấu giá cho thuê mời đại diện các cơ quan: Tư pháp, Tài chính, Tổ công tác

liên ngành, chính quyền nơi có diện tích kinh doanh dịch vụ đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc đấu giá cho thuê.

Điều 13. Phê duyệt kết quả đấu giá cho thuê

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho thuê từ tổ chức đấu giá tài sản hoặc Hội đồng đấu giá cho thuê, đơn vị quản lý lập hồ sơ gửi Sở Xây dựng đề trình Giám đốc Sở Xây dựng ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá trong thời hạn không quá 7 ngày làm việc.

Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá cụ thể gồm:

- a) Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;
- b) Quyết định đấu giá cho thuê của Giám đốc Sở Xây dựng;
- c) Hồ sơ diện tích kinh doanh dịch vụ đấu giá;
- d) Hợp đồng thuê tổ chức thực hiện cuộc đấu giá;
- đ) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc đấu giá và Biên bản kết quả đấu giá.

2. Giám đốc Sở Xây dựng ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá gửi đơn vị quản lý và người trúng đấu giá. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá cho thuê gồm các nội dung cụ thể:

- a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;
- b) Vị trí, diện tích, mục đích, thời hạn thuê;
- c) Tên tổ chức, hộ gia đình, họ tên cá nhân, số tài khoản (nếu có), địa chỉ, số chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân của người trúng đấu giá;
- d) Giá trúng đấu giá, phương thức trả tiền thuê, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá;
- đ) Đơn vị thực hiện ký hợp đồng thuê diện tích kinh doanh dịch vụ;
- e) Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

Điều 14. Nộp tiền thuê, thời gian thuê, quản lý tiền thu được từ đấu giá cho thuê

1. Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày ban hành quyết định trúng đấu giá, người trúng đấu giá cho thuê có trách nhiệm nộp tiền thuê theo quyết định trúng đấu giá.

2. Thời hạn thuê: Không quá 5 năm (năm năm) và phải trả tiền thuê hàng năm hoặc trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

3. Việc thu, nộp, quản lý, sử dụng tiền thu từ hoạt động cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ nhà theo quy định hiện hành.

Điều 15. Bàn giao diện tích kinh doanh dịch vụ, ký hợp đồng cho thuê

1. Bàn giao diện tích kinh doanh dịch vụ: Căn cứ vào quyết định công nhận kết quả đấu giá của Giám đốc Sở Xây dựng và khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Quy định này, Đơn vị quản lý tiến hành các thủ tục để thu tiền thuê, ký hợp đồng cho thuê và bàn giao

diện tích kinh doanh dịch vụ theo quy định của pháp luật về hợp đồng trong thời hạn 10 ngày làm việc; Hợp đồng cho thuê có hiệu lực khi được đăng ký hợp đồng tại Sở Xây dựng.

2. Hợp đồng cho thuê do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản, các nội dung chính của hợp đồng cho thuê tuân thủ theo quy định tại Điều 121 Luật Nhà ở 2014.

Điều 16. Quyền và trách nhiệm của người trúng đấu giá

1. Quyền:

a) Được thuê, sử dụng diện tích kinh doanh dịch vụ theo kết quả trúng đấu giá cho thuê do Giám đốc Sở Xây dựng quyết định công nhận;

b) Trong thời gian bên thuê đang sử dụng phần diện tích kinh doanh dịch vụ (chưa hết hạn hợp đồng), nếu Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội thu hồi lại, bên thuê sẽ được bồi hoàn các khoản chi phí đầu tư vào diện tích được thuê căn cứ vào hợp đồng đã ký và phần giá trị còn lại;

c) Người trúng đấu giá sau khi thực hiện đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ theo quy định nộp tiền thuê một lần cho toàn bộ thời gian thuê thì được phép chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà trong thời gian còn lại của hợp đồng; Tổ chức, hộ gia đình và cá nhân nhận chuyển nhượng được ký hợp đồng thuê nhà với Đơn vị quản lý và thực hiện các quyền, trách nhiệm như người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm:

a) Thực hiện theo đúng các cam kết khi tham gia đấu giá, kết quả trúng đấu giá, hợp đồng ký kết với Đơn vị quản lý. Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, khi thuê nhà, bảo đảm nguyên trạng tài sản nhà nước, kết cấu công trình và theo đúng quy định về quản lý, sử dụng nhà thuộc sở hữu nhà nước do cấp có thẩm quyền ban hành;

b) Bàn giao nguyên trạng phần diện tích đã thuê theo hợp đồng khi hết thời hạn thuê và không được bồi hoàn bất kỳ khoản chi phí đầu tư nào của bên thuê đối với phần diện tích đã thuê;

c) Trường hợp người thuê trả nhà trước thời hạn hợp đồng: Thực hiện theo quy định cụ thể trong hợp đồng thuê và không được hoàn trả số tiền nhà đã nộp, không được bồi hoàn các khoản đầu tư trên phần diện tích thuê;

d) Việc sử dụng, khai thác diện tích kinh doanh dịch vụ tại nhà chung cư phải tuân thủ theo quy định tại Điều 6 Luật Nhà ở năm 2014 và khoản 6 Điều 35 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Điều 17. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá cho thuê

1. Giám đốc Sở Xây dựng có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá cho thuê trong trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền thuê theo thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 14 quy định này và các trường hợp quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản 2016.

2. Đơn vị quản lý có trách nhiệm lập hồ sơ ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá cho thuê gửi Sở Xây dựng trình Giám đốc Sở Xây dựng ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá cho thuê; Hồ sơ trình ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá cho thuê bao gồm:

- a) Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá cho thuê;
- b) Báo cáo đơn vị quản lý về việc người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu;
- c) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá cho thuê.

2. Tiền đặt trước của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá cho thuê theo quy định tại Khoản 1 điều này được nộp và quản lý theo quy định sau khi trừ các khoản chi phí đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Chương III **XỬ LÝ VI PHẠM, KHIẾU NẠI, TỔ CÁO**

Điều 18. Xử lý vi phạm

Tại cuộc đấu giá cho thuê, các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân đăng ký tham gia đấu giá cho thuê có dấu hiệu thông đồng, gây thiệt hại cho nhà nước thì Tổ chức đấu giá tài sản, Tổ công tác liên ngành hoặc Hội đồng đấu giá tài sản thống nhất lập biên bản hủy cuộc đấu giá cho thuê. Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân vi phạm nội quy và quy chế cuộc đấu giá cho thuê sẽ không được tham gia đấu giá cho thuê khi cuộc đấu giá được tổ chức lại lần sau.

Điều 19. Giải quyết khiếu nại, tố cáo

Các khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ được giải quyết theo quy định của Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo. Tổ chức đấu giá tài sản hoặc Hội đồng Đấu giá tài sản có trách nhiệm xem xét, giải quyết khiếu nại, tố cáo theo quy định của pháp luật.

Chương IV **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 20. Trách nhiệm của sở, ngành Thành phố, đơn vị quản lý diện tích kinh doanh dịch vụ và đơn vị cung ứng dịch vụ đấu giá tài sản

- 1. Sở Xây dựng có trách nhiệm:
 - a) Hướng dẫn, chỉ đạo các đơn vị có liên quan trong việc thực hiện tổ chức đấu giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ trên địa bàn Thành phố Hà Nội theo đúng Quy định này;

b) Đề xuất, hoàn chỉnh phương án giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ hàng năm, tổng hợp gửi Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan thẩm định, trình Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội xem xét, quyết định;

c) Tổng hợp dự toán kinh phí đấu giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ do các Đơn vị quản lý lập gửi Sở Tài chính thẩm định, phê duyệt;

d) Chấp thuận kế hoạch, phương án, quyết định việc đấu giá cho thuê do Đơn vị quản lý trình phê duyệt; Công nhận kết quả trúng đấu giá và thực hiện các nội dung được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ủy quyền;

đ) Thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn của cơ quan quản lý nhà thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về nhà ở và các quy định tại Quy định này;

e) Chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan giải quyết kịp thời các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện, kịp thời báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội xem xét, chỉ đạo các nội dung vượt thẩm quyền.

2. Sở Tài chính có trách nhiệm:

a) Phê duyệt giá khởi điểm và bước giá để tổ chức đấu giá theo quy định;

b) Thẩm định dự toán kinh phí đấu giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ trong dự toán thu, chi đối với hoạt động cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở và quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do Sở Xây dựng đề nghị làm cơ sở trình Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt;

c) Hướng dẫn, kiểm tra việc quản lý, sử dụng kinh phí thu được từ việc đấu giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ đảm bảo đúng quy định về quản lý tài chính do nhà nước ban hành.

3. Sở Tư pháp có trách nhiệm:

a) Giúp Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội thực hiện quản lý nhà nước về đấu giá trên địa bàn Thành phố;

b) Hướng dẫn về nghiệp vụ đấu giá, kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động đấu giá trên địa bàn Thành phố theo thẩm quyền; cập nhật, đăng tải danh sách các tổ chức đấu giá tài sản trên Cổng thông tin điện tử của Sở;

c) Tham gia Hội đồng đấu giá tài sản và Tổ công tác liên ngành.

4. Tổ công tác liên ngành có trách nhiệm: Giúp Giám đốc Sở Xây dựng kiểm tra, giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá; Tham dự cuộc đấu giá; Yêu cầu tổ chức đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá khi có căn cứ cho rằng tổ chức đấu giá tài sản có hành vi vi phạm quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Yêu cầu đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá dừng cuộc đấu giá khi có căn cứ cho rằng đấu giá viên có hành vi vi phạm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; người tham

gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại các điểm b, c hoặc d khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

5. Đơn vị quản lý diện tích kinh doanh dịch vụ có trách nhiệm tổ chức thực hiện đấu giá cho thuê đối với diện tích kinh doanh dịch vụ do đơn vị được giao quản lý theo đúng các quy định pháp luật về đấu giá tài sản và Quy định này.

6. Tổ chức đấu giá tài sản được lựa chọn theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 có trách nhiệm thực hiện cung ứng dịch vụ đấu giá tài sản theo Hợp đồng ký kết giữa Đơn vị quản lý diện tích kinh doanh dịch vụ và Tổ chức đấu giá tài sản theo đúng các quy định pháp luật về đấu giá tài sản và Quy định này.

Điều 21. Tổ chức thực hiện

Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu cơ quan Nhà nước cấp trên ban hành văn bản có quy định khác nội dung Quy định này thì thực hiện theo văn bản của cơ quan nhà nước cấp trên ban hành. Trường hợp có phát sinh khó khăn, vướng mắc cần phải sửa đổi hoặc điều chỉnh cho phù hợp với thực tế quản lý, Sở Xây dựng, Sở Tài chính có trách nhiệm tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội xem xét quyết định./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Dương Đức Tuấn

PHÓ CHỦ TỊCH