

QUY ĐỊNH

Đấu giá cho thuê đối với tài sản công là diện tích kinh doanh dịch vụ tại các nhà chung cư tái định cư, diện tích kinh doanh dịch vụ tại các nhà ở xã hội thuộc tài sản công, Diện tích kinh doanh dịch vụ do các Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại bàn giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định việc đấu giá cho thuê đối với tài sản công là diện tích kinh doanh dịch vụ tại các nhà chung cư tái định cư; diện tích kinh doanh dịch vụ tại các nhà ở xã hội thuộc tài sản công (bao gồm diện tích kinh doanh dịch vụ tại: Khu nhà công nhân; Khu nhà ở học sinh, sinh viên; Khu 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) và diện tích kinh doanh dịch vụ do các Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại bàn giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội thuộc tài sản công sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ và các mục đích khác không phải để ở (do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội là đại diện chủ sở hữu (sau đây gọi chung là diện tích kinh doanh dịch vụ).

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 tài sản công cho thuê sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ và các mục đích khác không phải để ở (nhà chuyên dùng); các trường hợp tại khoản 2 Điều 10 Nghị định 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 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 không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này không thuộc phạm vi điều chỉnh của quy định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan quản lý nhà nước đối với tài sản công tại các quỹ nhà theo quy định tại Điều 1; Các Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản cho thuê và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc đấu giá tài sản cho thuê các 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 các diện tích kinh doanh dịch vụ tại các nhà chung cư tái định cư, nhà ở xã hội; diện tích kinh doanh dịch vụ do các Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại bàn giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội;

2. *Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản* bao gồm Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản và doanh nghiệp đấu giá tài sản.

3. *Diện tích kinh doanh dịch vụ tại các nhà chung cư tái định cư* là diện tích để khai thác kinh doanh, dịch vụ tại các nhà chung cư tái định cư trên địa bàn Thành phố do Nhà nước đầu tư xây dựng phục vụ công tác tái định cư.

4. *Diện tích kinh doanh dịch vụ tại các nhà ở xã hội thuộc tài sản công* là diện tích để khai thác kinh doanh, dịch vụ tại Khu nhà công nhân, Khu nhà ở học sinh, sinh viên và 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.

5. *Diện tích kinh doanh dịch vụ do các Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại bàn giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội thuộc tài sản công sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ và các mục đích khác không phải để ở* là diện tích được các chủ đầu tư dự án nhà ở bàn giao cho Thành phố theo quy định.

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 2016 và Điều 1 Luật Đấu giá sửa đổi năm 2024.

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, cá nhân được tái định cư thuê (nếu có nhu cầu) thông qua đấu giá; 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.

4. Trường hợp sau 02 lần đấu giá cho thuê mở rộng không thành thì đơn vị quản lý 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 thành phố xem xét, quyết định sau khi có ý kiến của cơ quan chuyên môn về tài chính, các cơ quan, đơn vị có liên quan (nếu cần). Trong đó, trường hợp xác định nguyên nhân không có người đăng ký thuê diện tích kinh doanh do giá khởi điểm cho thuê cao, không còn phù hợp với giá trên thị trường thì đồng thời đơn vị quản lý thuê doanh nghiệp thẩm định giá xác định lại giá cho thuê diện tích kinh doanh, sau khi có ý kiến của Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Quy hoạch và Kiến trúc, Thuế thành phố Hà Nội và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan (nếu cần) đơn vị quản lý gửi Sở Xây dựng để báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố; trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ, Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định điều chỉnh giá cho thuê tại Bảng giá cho thuê diện tích kinh doanh; sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh giá cho thuê, việc tổ chức đấu giá cho thuê diện tích kinh doanh thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

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

Các 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 chưa 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 các nhà ở xã hội thuộc tài sản công (bao gồm diện tích kinh doanh dịch vụ tại: Khu nhà công nhân; Khu nhà ở học sinh, sinh viên; Khu 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 thương mại bàn giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội thuộc tài sản công sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ và các mục đích khác không phải để ở 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 thuộc tài sản công 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 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;

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 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 và Khoản 23 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi 2024.

3. 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.

Chương II CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 8. 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 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 tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (đấu thầu rộng rãi hoặc giao đơn vị cụ thể thực hiện).

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

5. Đơn vị quản lý chuẩn bị hồ sơ của phân diện tích kinh doanh dịch vụ gửi Sở Xây dựng để thẩm định trước khi trình 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; Kết quả đánh giá an toàn công trình đã được Sở Xây dựng cho ý kiến;
- d) Bản vẽ phân bố chi tiết phân diện tích kinh doanh dịch vụ đưa ra đấu giá;
- đ) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức hành nghề việc đấu giá cho thuê.

6. Căn cứ hồ sơ diện tích kinh doanh dịch vụ đấu giá do đơn vị tổ chức hành nghề đấu giá cho thuê, 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 hành nghề việc đấu giá cho thuê.

Điều 9. Bảng giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ

1. Đơn vị quản lý có trách nhiệm thuê doanh nghiệp thẩm định giá để tư vấn xác định đơn giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ đối với từng điểm được giao cho thuê theo quy định của pháp luật về thẩm định giá.

2. Căn cứ đơn giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ theo kết quả tư vấn của doanh nghiệp thẩm định giá, đơn vị quản lý gửi Sở Xây dựng để trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Bảng giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ được giao để cho thuê, sau khi có ý kiến của Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Cục thuế và cơ quan, đơn vị khác có liên quan (nếu cần). Bảng giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ được ban hành dưới hình thức văn bản hành chính.

3. Bảng giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành được ổn định trong thời hạn 05 năm. Trong thời hạn Bảng giá ổn định thì người đang thuê diện tích kinh doanh dịch vụ ở trong thời hạn đó cũng được ổn định giá thuê diện tích kinh doanh dịch vụ (không phải điều chỉnh Bảng giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ).

4. Đơn vị quản lý có trách nhiệm niêm yết Bảng giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại trụ sở của đơn vị quản lý, tại các địa điểm diện tích kinh doanh dịch vụ cho thuê, đồng thời đăng tải thông tin trên Cổng Thông tin điện tử của thành phố, cổng (Trang) thông tin điện tử của đơn vị quản lý và cơ quan quản lý cấp trên (nếu có).

5. Đơn giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại Bảng giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ là giá thuê diện tích kinh doanh dịch vụ theo năm; trường hợp thời gian thuê diện tích kinh doanh dịch vụ không tròn năm thì phân bổ đơn giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại Bảng giá để xác định tiền thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tương ứng theo tháng. Trường hợp thời gian thuê diện tích kinh doanh dịch vụ của tháng dưới 15 ngày thì tính tiền thuê diện tích kinh doanh dịch vụ là $\frac{1}{2}$ tháng, từ 15 ngày trở lên thì tính tiền thuê diện tích kinh doanh dịch vụ là 01 tháng.

6. Khi hết thời hạn ổn định của Bảng giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ thì Đơn vị quản lý có trách nhiệm thuê doanh nghiệp thẩm định giá để tư vấn xác định lại đơn giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ theo Bảng giá mới kể từ thời điểm được ban hành; trường hợp cho thuê mới hoặc được gia hạn thời hạn cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ thì áp dụng giá thuê theo Bảng giá mới có hiệu lực tại thời điểm gia hạn.

Điều 10. Giá khởi điểm, bước giá

1. Giá khởi điểm: Được xác định trong Bảng giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ đã được Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành hoặc phê duyệt.

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 là: 5% giá khởi điểm quy định.

3. Sở Xây dựng phê duyệt bước giá cho thuê.

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

1. Đơn vị quản lý căn cứ phương thức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong phương án đấu giá cho thuê đã được phê duyệt,

2. Lựa chọn tổ chức đấu giá và Hợp đồng dịch vụ đấu giá cho thuê với tổ chức hành nghề 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 và Khoản 45 Điều 1 Luật đấu giá tài sản sửa đổi năm 2024.

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 hành nghề đấu giá tài sản 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 hành nghề đấu giá tài sản.

3. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản 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 hành nghề đấu giá tài sản mời đại diện các cơ quan: Tư pháp, Tài chính, Xây dựng, 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 hành nghề đấu giá tài sản, đơn vị quản lý lập hồ sơ gửi Sở Xây dựng để trình 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 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. 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. Tiền thuê, thời hạn cho thuê và gia hạn thời hạn cho thuê, quản lý tiền thu được từ đấu giá cho thuê và xử lý vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền 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. Tiền thuê được thanh toán hàng quý trước ngày 10 của tháng đầu quý đó và phải được quy định cụ thể trong Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh dịch vụ và Phụ lục Hợp đồng thuê.

2. Thời hạn thuê tối đa là 05 năm. Trường hợp gia hạn thời hạn cho thuê theo quy định tại khoản 3 Điều này thì thời hạn gia hạn không vượt quá thời hạn cho thuê lần trước liền kề.

3. Gia hạn thời hạn cho thuê

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

Không phải thực hiện thủ tục đấu giá hoặc niêm yết giá khi gia hạn thời hạn cho thuê. Trường hợp Nhà nước có nhu cầu sử dụng diện tích kinh doanh dịch vụ đang cho thuê vào mục đích khác hoặc bố trí cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị 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 diện tích kinh doanh dịch vụ hết hạn, tổ chức, cá nhân thuê có nhu cầu gia hạn có văn bản gửi đơn vị quản lý.

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

d) Trường hợp được gia hạn thời hạn cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ, đơn vị quản lý và tổ chức, cá nhân được gia hạn thời hạn thuê diện tích kinh doanh dịch vụ ký Phụ lục Hợp đồng thuê. Giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ được xác định theo Bảng giá mới có hiệu lực tại thời điểm gia hạn.

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

5. Xử lý vi phạm: trường hợp quá thời hạn quy định mà tổ chức, cá nhân thuê nhà không thanh toán đủ tiền thuê nhà thì xử lý như sau:

a) Trường hợp quá 01 tháng, kể từ ngày phải thanh toán theo quy định mà tổ chức, cá nhân thuê không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ tiền thuê theo quy định, đơn vị quản lý xác định, thu khoản tiền chậm nộp theo quy định tại Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh dịch vụ; 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.

b) Trường hợp quá 02 tháng, kể từ ngày phải thanh toán theo quy định tại khoản 1 điều này mà tổ chức, cá nhân thuê không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ tiền thuê, đơn vị quản lý làm thủ tục chấm dứt Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh dịch vụ và thu hồi lại diện tích đã cho thuê; bên thuê có trách nhiệm bàn giao lại diện tích thuê cho đơn vị quản lý; khoản tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên thuê được sử dụng để thanh toán số tiền thuê chưa thanh toán, tiền chậm nộp của bên thuê. Trong trường hợp này, tổ chức, cá nhân thuê vẫn phải trả số tiền thuê, tiền chậm nộp còn thiếu (nếu có) sau khi đã thanh toán từ số tiền đặt cọc.

Điều 15. Ký kết hợp đồng cho thuê và Bàn giao diện tích kinh doanh dịch vụ cho thuê

1. Việc cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ phải được lập thành hợp đồng theo quy định của pháp luật. Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh dịch vụ được ký kết giữa đơn vị quản lý và tổ chức, cá nhân trúng đấu giá theo quy định.

Trường hợp được gia hạn thời hạn cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ hoặc điều chỉnh nội dung Hợp đồng thuê thì phải ký Phụ lục Hợp đồng.

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

- a) Thông tin về bên cho thuê, bên thuê.
- b) Các thông tin về diện tích kinh doanh dịch vụ, vị trí, diện tích.
- 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 diện tích cho thuê.
- e) Mục đích sử dụng diện tích cho thuê.
- 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 Quyết định này và pháp luật khác có liên quan.

3. Nội dung chủ yếu của Phụ lục hợp đồng thuê gồm:

- a) Giá cho thuê và việc điều chỉnh giá cho thuê; Phương thức và thời hạn thanh toán; Thời hạn cho thuê; thời điểm giao, nhận diện tích cho thuê.
- b) Các điều khoản khác của hợp đồng vẫn giữ nguyên.

4. Bàn giao diện tích kinh doanh dịch vụ: căn cứ vào quyết định công nhận kết quả đấu giá của Sở Xây dựng và khi tổ chức, cá nhân trúng đấu giá ký hợp đồng thuê, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Quy định này thì Đơn vị quản lý tiến hành các thủ tục bàn giao diện tích kinh doanh dịch vụ theo quy định của pháp luật về hợp đồng trong thời hạn 10 ngày làm việc.

Điều 16. Quyền và trách nhiệm của tổ chức, cá nhân 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 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;

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, bảo đảm nguyên trạng tài sản nhà nước, kết cấu công trình và theo đúng quy định về quản lý, sử dụng nhà thuộc tài sản công 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 diện tích kinh doanh dịch vụ trước thời hạn hợp đồng: Thực hiện theo quy định cụ thể trong hợp đồng thuê và không được hoàn trả số tiền 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 3 Luật Nhà ở năm 2023;

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

1. Sở Xây dựng có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá cho thuê trong trường hợp tổ chức, cá nhân 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 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 tổ chức, cá nhân 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.

3. Tiền đặt trước của tổ chức, cá nhân 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 TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 18. Trách nhiệm của sở, ngành Thành phố, đơn vị quản lý diện tích kinh doanh dịch vụ và tổ chức hành nghề 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) Trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định ban hành Bảng giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ đối với các diện tích được giao để cho thuê và bước giá để tổ chức đấu giá theo quy định (phê duyệt trong trường hợp được Ủy ban nhân dân Thành phố Ủy quyền);

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) Có ý kiến tham gia đối với Bảng giá cho thuê nhà theo kết quả tư vấn của doanh nghiệp thẩm định giá, tổ chức quản lý kinh doanh nhà gửi trước khi gửi Sở Xây dựng chủ trì trình Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội xem xét, quyết 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 nhà đối với các diện tích được giao để cho thuê do Sở Xây dựng đề nghị làm cơ sở trình Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt (phê duyệt trong trường hợp được Ủy ban nhân dân Thành phố Ủy quyền);

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:

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

4. 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.

5. Tổ chức hành nghề 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 hành nghề đấu giá tài sản theo đúng các quy định pháp luật về đấu giá tài sản và Quy định này.

Điều 19. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với các trường hợp đã phê duyệt kết quả trúng đấu giá: Trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá và Hợp đồng đã ký kết.

2. Đối với các cuộc đấu giá đang triển khai: Các phương án đấu giá đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng chưa tổ chức cuộc đấu giá thì đơn vị quản lý có trách nhiệm rà soát, cập nhật các nội dung phù hợp với Quy định này (đặc biệt là về bước giá và phương thức thanh toán) trước khi tổ chức đấu giá.

3. Đối với Hợp đồng sắp hết hạn: Các hợp đồng thuê diện tích kinh doanh được ký kết theo Quyết định 03/2021/QĐ-UBND mà hết hạn sau ngày Quy định này có hiệu lực, nếu bên thuê đáp ứng đủ điều kiện quy định tại Điều 14 của Quy định này thì được xem xét gia hạn theo quy trình mới (không phải đấu giá lại).

4. Xử lý giá thuê chuyển tiếp: Đối với các hợp đồng đang thực hiện, giá thuê tiếp tục áp dụng theo giá đã trúng đấu giá cho đến hết thời hạn thuê của hợp đồng đã ký. Trong trường hợp bên thuê đủ điều kiện được gia hạn hợp đồng thuê thì giá thuê áp dụng theo quy định này.

Điều 20. 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./.