

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN CỬ CHI**

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

Số: **13345**UBND-TCKH

Củ Chi, ngày **31** tháng **12** năm 2021

V/v triển khai ý kiến thẩm định của
Sở Tài chính về đề án sử dụng tài sản
công vào mục đích cho thuê, liên
doanh, liên kết tại các đơn vị sự
nghiệp công lập trên địa bàn huyện.

Kính gửi: Các đơn vị sự nghiệp công lập trên địa bàn huyện.

Căn cứ Luật quản lý, sử dụng tài sản công ngày 24 tháng 6 năm 2017;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 144/2017/TT-BTC ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung của 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;

Căn cứ Công văn số 5146/STC-CS ngày 09 tháng 9 năm 2021 của Sở Tài chính Thành phố về đề án sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết tại đơn vị sự nghiệp công lập;

Theo Công văn số 6301/STC-CS ngày 05 tháng 11 năm 2021 của Sở Tài chính Thành phố về việc có ý kiến thẩm định đối với Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê, liên doanh, liên kết tại các đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi.

Ủy ban nhân dân huyện triển khai như sau:

1. Các đơn vị đã nộp đề án rà soát, bổ sung:

- Cơ sở pháp lý:

+ Thông tư số 144/2017/TT-BTC ngày 29/12/2017 của Bộ Tài chính về hướng dẫn một số nội dung của 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;

+ Quyết định số 27/2018/QĐ-UBND ngày 31/7/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về phân cấp quản lý nhà nước đối với tài sản công tại các cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức chính trị – xã hội, tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội – nghề nghiệp và tổ chức khác được thành lập theo quy định pháp luật về Hội được ngân sách nhà nước đảm bảo kinh phí hoạt động trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

- Pháp lý liên quan đến chức năng, nhiệm vụ của đơn vị (Quyết định thành lập, quy chế tổ chức hoạt động, giao tự chủ tài chính);

- Hiện trạng sử dụng, xác định tỷ lệ, hình thức cho thuê, liên doanh, liên kết, xác định vị trí cho thuê và bổ sung hồ sơ liên quan đến nhà đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản đồ hiện trạng vị trí, định vị các vị trí được bố trí trụ sở làm



việc, đang cho thuê, dự kiến cho thuê), sự phù hợp với phương án sắp xếp lại, xử lý nhà đất được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Về thời gian thực hiện Đề án: Đơn vị chưa xây dựng thời hạn thực hiện Đề án, đề nghị bổ sung.

Về nguyên tắc, thời hạn Hợp đồng cho thuê tài sản với tổ chức, cá nhân trúng đấu giá với đơn vị phải phù hợp và không được vượt quá thời hạn của Đề án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp không đồng nhất (thời hạn Hợp đồng ngắn hơn thời hạn theo Đề án được duyệt) thì khi hết hạn Hợp đồng không có quy định được gia hạn Hợp đồng cho thuê tài sản với tổ chức, cá nhân trúng đấu giá. Tuy nhiên, để Đề án cho thuê được thực hiện công khai, minh bạch, đem lại hiệu quả và nguồn thu cao nhất, đơn vị cần xác định cụ thể số lần thực hiện đấu giá, đấu giá lại để cho thuê trong thời gian thực hiện Đề án, phương thức tăng giá mỗi năm trong một kỳ đấu giá.

2. Khi thực hiện Đề án, đơn vị cần xác định rõ mục đích sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê hay liên doanh, liên kết; trường hợp 01 đơn vị có nhu cầu sử dụng tài sản công vào 02 mục đích cho thuê và liên doanh, liên kết thì tách thành 02 Đề án (01 Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê và 01 Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích liên doanh, liên kết).

2.1. Đối với Đề án liên doanh, liên kết:

- Đơn vị cần xác định hình thức sử dụng tài sản công để liên doanh, liên kết theo khoản 4 Điều 47 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ: không thành lập pháp nhân mới hay có hình thành pháp nhân mới; xác định tài sản và tỷ lệ đóng góp của các bên tham gia liên doanh, liên kết, chi phí và chia kết quả từ hoạt động liên doanh, liên kết theo Hợp đồng, cơ sở xác định giá trị góp vốn giữa các bên, xây dựng phương án quản lý, sử dụng tài sản công để liên doanh, liên kết (trong đó cần lưu ý tài sản tham gia liên doanh, liên kết của đơn vị sự nghiệp công lập là quyền sử dụng đất, công trình sự nghiệp và các tài sản khác gắn liền với đất sau khi hết thời hạn liên doanh, liên kết thuộc về Nhà nước; trường hợp các bên tham gia trong liên doanh, liên kết tự nguyện chuyển giao không bồi hoàn quyền sở hữu phần tài sản của mình cho Nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập báo cáo cơ quan, người có thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều 107 của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công quyết định xác lập quyền sở hữu toàn dân theo quy định của Chính phủ về trình tự, thủ tục xác lập quyền sở hữu toàn dân về tài sản và xử lý đối với tài sản được xác lập quyền sở hữu toàn dân).

- Đối với các Đề án có nội dung “liên doanh, liên kết để mở lớp kỹ năng sống, tiếng Anh với giáo viên bản ngữ” (Đề án của các Trường Tiểu học: Liên minh Công Nông, Thái Mỹ, Lê Văn Thế, Tân Thạnh Đông 2, Phước Hiệp, Tân Thạnh Đông, Nhuận Đức, An Nhơn Đông, Lê Thị Pha, Tân Thông, Thị trấn Củ Chi): Đơn vị cần xác định việc liên doanh, liên kết này là hình thức sử dụng tài sản công để thực hiện liên doanh, liên kết hay là phương thức liên kết đào tạo dạy ngoại ngữ cho học sinh theo chương trình đào tạo và hướng dẫn của cơ quan chuyên ngành; trường hợp sử dụng tài sản công để thực hiện liên doanh, liên kết thì cần xác định thời gian và hình thức thực hiện việc liên doanh, liên kết và thời gian hoạt động của

Trung tâm Ngoại ngữ và lớp kỹ năng sống; lấy ý kiến chuyên môn của Sở Giáo dục và Đào tạo liên quan đến điều kiện cấp giấy phép hoạt động cho Trung tâm Ngoại ngữ và lớp kỹ năng sống tại vị trí dự kiến liên doanh, liên kết.

- Đối với các Đề án có phát sinh thu tiền học sinh tại Trung tâm Ngoại ngữ và lớp kỹ năng sống: đề nghị đơn vị làm rõ cơ sở xác định số thu này; đối với các Đề án liên doanh, liên kết mở Trung tâm Ngoại ngữ hoạt động 12 tháng/01 năm: cần làm rõ thời gian dạy học cho học sinh.

- Các Đề án liên doanh, liên kết đều chưa tính tiền thuê đất vào chi phí trong phương án tài chính: đề nghị đơn vị bổ sung.

2.2. Đối với Đề án cho thuê:

- Các Đề án cho thuê mặt bằng căn tin trong trường học có thời gian hoạt động chưa thống nhất (có trường đề xuất 09 tháng/01 năm, có trường đề xuất 12 tháng/01 năm): đề nghị đơn vị làm rõ thời gian dạy học cho học sinh, thời gian hoạt động cho thuê căn tin.

- Đối với nội dung về kết quả của việc sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê theo Mẫu số 02/TSC-ĐA ban hành kèm theo Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ thì quy định báo cáo kết quả của 03 năm liền kề trước năm xây dựng đề án, đề nghị đơn vị điều chỉnh số liệu nội dung này để phù hợp với quy định.

2.3. Đối với Đề án của Trung tâm Bồi dưỡng Chính trị huyện Củ Chi:

- Cần xác định việc liên kết với Học viện Cán bộ Thành phố là sử dụng tài sản công để thực hiện liên doanh, liên kết hay là hình thức liên kết đào tạo; trường hợp sử dụng tài sản công để thực hiện liên doanh, liên kết phải thực hiện đấu thầu lựa chọn đối tác theo quy định tại khoản 3 Điều 47 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ.

- Về việc cho thuê Hội trường, phòng học: Cần xác định hình thức cho thuê (đấu giá hay niêm yết giá); bổ sung tiền thuê đất vào chi phí trong phương án tài chính.

3. Việc sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê, liên doanh, liên kết của các đơn vị phải bảo đảm các yêu cầu quy định tại Điều 55, Điều 57, Điều 58 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017 và Điều 42, Điều 43, Điều 44, Điều 46, Điều 47 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ; trong đó cần lưu ý một số nội dung:

- Chịu trách nhiệm về các số liệu, tài liệu làm căn cứ xác định, cũng như kết quả tính toán các khoản doanh thu, chi phí và hiệu quả kỳ vọng tại Đề án. Các số liệu này sẽ được tính toán, xác định lại theo đúng quy định của pháp luật sau khi Đề án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Chỉ được sử dụng phần diện tích sử dụng chưa hết công suất để cho thuê, liên doanh, liên kết. Phải bảo đảm việc sử dụng tài sản để cho thuê, liên doanh, liên kết không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ do Nhà nước giao; không làm mất quyền sở hữu tài sản công, bảo toàn và phát triển vốn, tài sản Nhà nước giao; sử dụng tài sản đúng mục đích được giao, được đầu tư xây dựng, mua sắm.

- Tài sản sử dụng vào mục đích cho thuê, liên doanh, liên kết phải phục vụ cho việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ và các hoạt động phụ trợ, hỗ trợ trực tiếp cho việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của đơn vị theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 144/2017/TT-BTC ngày 29/12/2017 của Bộ Tài chính. Đảm bảo quy hoạch, an ninh trật tự, an toàn xã hội và công tác phòng cháy chữa cháy.

- Đối với phần diện tích còn lại (ngoài phần diện tích lập Đề án cho thuê, liên doanh, liên kết), các đơn vị có trách nhiệm cam kết quản lý, sử dụng theo đúng mục đích làm công trình sự nghiệp (không được sử dụng để kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết với bất kỳ hình thức nào).

- Các đơn vị cần liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường và cơ quan thuế để được hướng dẫn việc xác định tiền thuê đất phải nộp (tương ứng với thời gian sử dụng, tỷ lệ diện tích nhà, công trình sử dụng vào mục đích cho thuê, liên doanh, liên kết) để đưa vào chi phí thực hiện cho thuê, liên doanh, liên kết, nhằm đánh giá được mức độ hiệu quả của phương án tài chính.

- Các đơn vị phải thực hiện xác định giá cho thuê phù hợp với giá thực tế cho thuê trên thị trường và thực hiện đấu giá cho thuê tài sản theo quy định tại Khoản 3 Điều 57 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và Khoản 3, Khoản 4 Điều 46 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP (giá cho thuê được điều chỉnh tăng theo biến động của thị trường và không được thấp hơn giá trúng đấu giá).

- Sau khi Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt Đề án, các đơn vị có trách nhiệm thực hiện các thủ tục cho thuê, liên doanh, liên kết theo đúng quy định, đúng nội dung Đề án được duyệt; đồng thời, thực hiện đấu giá cho thuê tài sản theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ và pháp luật về đấu giá tài sản, lựa chọn đối tác liên doanh, liên kết theo quy định tại khoản 3 Điều 47 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ. Đơn vị sự nghiệp công lập ký Hợp đồng cho thuê tài sản với tổ chức, cá nhân trúng đấu giá theo quy định của pháp luật và có trách nhiệm ràng buộc trong Hợp đồng thời gian đơn vị thuê phải giao trả mặt bằng khi Nhà nước thu hồi, đảm bảo phải thu hồi mặt bằng trong thời gian sớm nhất, không để tình trạng bị chiếm dụng, sử dụng tài sản công sai quy định.

Ủy ban nhân dân huyện đề nghị các đơn vị khẩn trương rà soát các nội dung nêu trên, bám sát vào đề cương chi tiết (đính kèm) để chỉnh lý, hoàn thiện Đề án (cần nêu rõ nội dung nào tiếp thu và đã chỉnh sửa trong Đề án; nội dung nào không tiếp thu, giải trình cụ thể lý do,...); có văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi để xem xét, có ý kiến trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, phê duyệt. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT. P.TCKH.02.ĐTTGiang.108.



CHỦ TỊCH

Phạm Thị Thanh Hiền

TÊN CƠ QUAN CHỦ QUẢN
TÊN ĐƠN VỊ SỰ NGHIỆP CÔNG LẬP

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

Số: /....-ĐA

....., ngày tháng năm

ĐỀ ÁN

**Sử dụng tài sản công tại đơn vị sự nghiệp công lập vào mục đích
Kinh doanh/Cho thuê/Liên doanh, liên kết⁽ⁱ⁾**

I. CƠ SỞ THỰC HIỆN ĐỀ ÁN

1. Cơ sở pháp lý

- Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017;
- 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;
- Thông tư số 144/2017/TT-BTC ngày 29/12/2017 của Bộ Tài chính về hướng dẫn một số nội dung của 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;
- Quyết định số 27/2018/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về phân cấp quản lý nhà nước đối với tài sản công tại các cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp và tổ chức khác được thành lập theo quy định pháp luật về Hội được ngân sách nhà nước đảm bảo kinh phí hoạt động trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

- Các văn bản khác có liên quan đến việc sử dụng tài sản công tại đơn vị sự nghiệp công lập vào mục đích kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết.

2. Cơ sở thực tiễn

a) Chức năng, nhiệm vụ của đơn vị: Đề nghị trích dẫn đầy đủ chức năng, nhiệm vụ của đơn vị được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (kèm theo pháp lý dẫn chứng)

- Chức năng: ...

- Nhiệm vụ: ...

b) Cơ cấu tổ chức bộ máy của đơn vị:

- Tổ chức bộ máy: ...

- Biên chế: ...

c) Kết quả thực hiện nhiệm vụ của đơn vị trong 3 năm gần nhất và kế hoạch phát triển trong các năm tiếp theo:

Trong 03 năm liền trước năm lập Đề án (kết quả thực hiện nhiệm vụ được giao của đơn vị), cụ thể:

- Về công tác chuyên môn:...
- Về doanh thu từ việc kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết và thu sự nghiệp: ...
- Kế hoạch phát triển trong các năm tiếp theo: ...

II. NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA ĐỀ ÁN

1. Thực trạng quản lý, sử dụng tài sản công tại đơn vị

a) Thực trạng quản lý, sử dụng tài sản công tại đơn vị theo các nhóm tài sản:

- Nhà làm việc, công trình sự nghiệp, nhà ở công vụ và tài sản khác gắn liền với đất:

+ Nêu cụ thể các nhà đất hiện đang quản lý, sử dụng... (địa chỉ...: diện tích đất, diện tích sàn sử dụng)

+ Hiện trạng bố trí sử dụng:... (diện tích làm việc, diện tích công trình sự nghiệp, diện tích đang kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết)

Ví dụ:

• Trung tâm Thể dục thể thao: đang quản lý địa chỉ, cụ thể:

- Địa chỉ 1 tại số: (diện tích đất, diện tích sàn sử dụng):

+ Nhà trụ sở làm việc: được giao quản lý sử dụng từ năm...; kết cấu...; diện tích sàn sử dụng...m²; bố trí sử dụng làm...

+ Công trình sự nghiệp:

* Nhà tập luyện thể thao: được giao quản lý từ năm...; kết cấu..., diện tích sàn...m²; bố trí sử dụng làm...

* Sân vận động: được giao quản lý từ năm...; công trình quy mô sân vận động với diện tích tổng thể... m², ... chỗ ngồi, bố trí sử dụng...

+ Diện tích đang kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết: Vị trí..., kết cấu..., diện tích..., mục đích sử dụng:....

+ ...

- Địa chỉ 2 tại số: (diện tích đất, diện tích sàn sử dụng): tương tự địa chỉ 1.

• Bệnh viện, Trường học...: đang quản lý địa chỉ, cụ thể:

- Địa chỉ 1 tại số: (diện tích đất, diện tích sàn sử dụng):

+ Nhà trụ sở làm việc: được giao quản lý sử dụng từ năm...; kết cấu...;

diện tích sàn sử dụng...m²; bố trí sử dụng làm...

+ Công trình sự nghiệp: được giao quản lý sử dụng từ năm...; kết cấu...; diện tích sàn sử dụng...m²; bố trí sử dụng làm...

+ Diện tích đang kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết: Vị trí..., kết cấu..., diện tích..., mục đích sử dụng:

+ ...

- Địa chỉ 2 tại số: (diện tích đất, diện tích sàn sử dụng): tương tự địa chỉ 1.

- Quyền sử dụng đất thuộc cơ sở hoạt động sự nghiệp, nhà ở công vụ:

+ Đơn vị được giao quản lý và sử dụng với tổng diện tích đấtm² tại địa chỉ nhà đất

+ Hồ sơ pháp lý: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phương án sắp xếp lại, xử lý nhà đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt; thông tin quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt;... (Trường hợp không có đủ hồ sơ pháp lý về nhà đất, đơn vị ghi rõ là không có).

- Lưu ý: kèm toàn bộ hồ sơ pháp lý có liên quan đến nhà đất được cơ quan có thẩm quyền giao quản lý, sử dụng; bản đồ hiện trạng (sơ đồ vị trí) có mô tả hiện trạng và định vị các vị trí được bố trí sử dụng (bao gồm trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, các vị trí đang cho thuê, dự kiến cho thuê...) (Đơn vị sự nghiệp công lập thuê tổ chức có chức năng đo vẽ thực hiện hoặc tự phát họa sơ đồ tổng thể mặt bằng khuôn viên nhà đất và chịu trách nhiệm về sơ đồ tổng thể mặt bằng khuôn viên nhà đất cung cấp kèm Đề án); bản photo các Hợp đồng cho thuê; các Quyết định: thành lập, quy chế tổ chức và hoạt động, giao tự chủ tài chính của đơn vị.

- Xe ô tô và phương tiện vận tải khác; máy móc, thiết bị: ... (chủng loại, số lượng, nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách kế toán)

- Quyền sở hữu trí tuệ, phần mềm ứng dụng, cơ sở dữ liệu: ... (chủng loại, số lượng, nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách kế toán)

- Tài sản khác: (chủng loại, số lượng, nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách kế toán).

b) Tài sản đang sử dụng vào mục đích kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết (nếu có)

- Tài sản đang sử dụng vào mục đích kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết (tên tài sản, số lượng, diện tích, nguyên giá, giá trị còn lại, thời hạn sử dụng tài sản vào mục đích kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết)

- Hình thức/phương thức sử dụng tài sản vào mục đích kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết.

- Kết quả của việc sử dụng tài sản vào mục đích kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết của 03 năm liền trước năm xây dựng đề án:

Đơn vị cần thể hiện rõ các nội dung sau:

+ *Tổng doanh thu; Chi phí; Nộp thuế; Chênh lệch thu chi; Tỷ trọng doanh thu từ việc sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết trong tổng nguồn thu sự nghiệp của đơn vị; tỷ trọng tiền do ngân sách nhà nước cấp trong tổng dự toán chi hàng năm của đơn vị;*

+ *Chi tiết chi phí từ nguồn thu sử dụng tài sản vào mục đích kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết*

+ *Đánh giá tổng quan (Ví dụ: việc sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết đem lại hiệu quả, lợi ích gì cho đơn vị; hỗ trợ như thế nào cho việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của đơn vị; tồn tại, khó khăn, vướng mắc...).*

2. Phương án sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết

Trong đề án cần phân tích, trình bày rõ sự cần thiết; sự phù hợp của đề án với chức năng, nhiệm vụ của đơn vị, quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và pháp luật có liên quan; đáp ứng được điều kiện, yêu cầu quy định tại Luật Quản lý, sử dụng tài sản công (Điều 55, 56, 57, 58), Nghị định số 151/2017/NĐ-CP của Chính phủ (Điều 42, 43, 44, 45, 46, 47) và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Lập bản vẽ tổng thể hiện trạng vị trí nhà, đất; trong đó mô tả hiện trạng sử dụng hiện nay và định vị, mô tả phân diện tích nhà, đất sử dụng vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết.

Lưu ý:

- Về việc sử dụng giá trị quyền sử dụng đất vào mục đích liên doanh, liên kết: Theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017 (điểm a khoản 3 Điều 58); Nghị định số 151/2017/NĐ-CP của Chính phủ (Điều 42) chỉ các đơn vị sự nghiệp công lập đang sử dụng đất mà đất đó đủ điều kiện góp vốn theo quy định của pháp luật về đất đai thì mới được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất để góp vốn thực hiện liên doanh, liên kết. Vì vậy, trường hợp đất do đơn vị sự nghiệp công lập đang sử dụng là đất là đất giao không thu tiền sử dụng đất thì không được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất để góp vốn thực hiện liên doanh, liên kết.

- Về giá trị thương hiệu của đơn vị sự nghiệp công lập: trường hợp có nhu cầu sử dụng giá trị thương hiệu để liên doanh, liên kết thì đơn vị phải xác định giá trị theo tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam, pháp luật về sở hữu trí tuệ và pháp luật có liên quan.

- Về việc kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết với các mục đích chuyên ngành (nhà thuốc tây, liên kết đào tạo giáo dục,...): đơn vị chịu trách nhiệm rà soát và căn cứ quy định của pháp luật hiện hành về quản lý chuyên ngành, đồng thời lấy ý kiến bằng văn bản của cơ quan chuyên ngành, đảm bảo điều kiện hoạt động khi thực hiện kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết.

a) Phương án sử dụng tài sản công tại đơn vị:

- *Tại mỗi vị trí dự kiến sử dụng vào mục đích kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết cần thể hiện cơ bản các nội dung sau:*

Tài sản sử dụng vào mục đích kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết (chủng loại, số lượng; tỷ lệ nguyên giá tài sản sử dụng vào mục đích kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết so với tổng nguyên giá tài sản đơn vị đang quản lý, sử dụng; phương án sử dụng đất khi sử dụng tài sản gắn liền với đất để kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết...).

- *Sự cần thiết của việc sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết* (nêu rõ trường hợp áp dụng theo quy định tại khoản 1 các Điều 56, 57, 58 của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; khả năng đáp ứng việc thực hiện nhiệm vụ do Nhà nước giao khi sử dụng tài sản vào mục đích kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết;...).

+ Khả năng đáp ứng việc thực hiện nhiệm vụ do Nhà nước giao khi sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết.

+ Không ảnh hưởng đến việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ do Nhà nước giao quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công: Đơn vị phải hoàn thành các kế hoạch, nhiệm vụ, đơn đặt hàng do cơ quan, người có thẩm quyền giao, đặt hàng hoặc trúng thầu cung cấp dịch vụ công.

+ Sử dụng tài sản đúng mục đích được giao, được đầu tư xây dựng, mua sắm; phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của đơn vị quy định tại điểm d khoản 2 Điều 55 của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công: Sử dụng đúng công năng của tài sản khi được giao, được đầu tư xây dựng, mua sắm hoặc được cơ quan, người có thẩm quyền cho phép chuyển đổi công năng sử dụng của tài sản; phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của đơn vị, bao gồm cả các hoạt động phụ trợ, hỗ trợ trực tiếp cho việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của đơn vị.

+ Không làm mất quyền sở hữu về tài sản công; bảo toàn và phát triển vốn, tài sản Nhà nước giao; _____

+ Phát huy công suất và hiệu quả sử dụng tài sản.

+ Nhà nước không cấp kinh phí bảo dưỡng, sửa chữa đối với tài sản công chỉ được sử dụng vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết; Đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng nguồn thu được từ việc kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết để bảo dưỡng, sửa chữa tài sản công theo quy định;

+ Thực hiện theo cơ chế thị trường và tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan.

- *Thời gian thực hiện kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết:* tức là thời hạn thực hiện Đề án, việc xác định thời gian này căn cứ vào nhu cầu, sự cần thiết,... khi sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết của từng hình thức cụ thể.

Lưu ý: Về nguyên tắc, thời hạn Hợp đồng cho thuê tài sản với tổ chức, cá

nhân trúng đấu giá với đơn vị sự nghiệp công lập phải phù hợp và không được vượt quá thời hạn của Đề án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp không đồng nhất (thời hạn Hợp đồng ngắn hơn thời hạn theo Đề án được duyệt) thì khi hết hạn Hợp đồng không có quy định được gia hạn Hợp đồng cho thuê tài sản với tổ chức, cá nhân trúng đấu giá. Tuy nhiên, để Đề án cho thuê được thực hiện công khai, minh bạch, đem lại hiệu quả và nguồn thu cao nhất, đơn vị cần xác định cụ thể số lần thực hiện đấu giá, đấu giá lại để cho thuê trong thời gian thực hiện Đề án, phương thức tăng giá mỗi năm trong một kỳ đấu giá.

- *Hình thức/phương thức sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết*: phải có sự phân định cụ thể loại hình tài sản tại các vị trí và nêu rõ hình thức dự kiến kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết theo quy định tại Nghị định số 151/2017/NĐ-CP (hình thức cho thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 46; hình thức liên doanh, liên kết theo quy định tại khoản 4 Điều 47).

Đánh giá tác động của việc kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết đối với hoạt động của đơn vị và đối với vấn đề an ninh quốc phòng, an ninh trật tự, an toàn vệ sinh thực phẩm, môi trường...

- *Phương án tài chính của việc kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết*:

+ Về giá cho thuê: phải xác định đầy đủ các yếu tố như thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước về tiền thuê đất, thuế, phí, lệ phí...; chi phí khấu hao tài sản; chi phí định giá, thẩm định giá, đấu giá; chi phí quản lý, vận hành tài sản và các chi phí khác có liên quan. Đơn vị phải đảm bảo thực hiện xác định giá cho thuê phù hợp với giá thực tế cho thuê trên thị trường và thực hiện đấu giá cho thuê tài sản (đối với tất cả các loại tài sản cho thuê thường xuyên) và thông báo công khai cho thuê tài sản (đối với tài sản cho thuê trực tiếp không thường xuyên) theo quy định tại khoản 3 điều 57 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và khoản 3, khoản 4 Điều 46 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP (giá cho thuê được điều chỉnh tăng theo biến động của thị trường và không được thấp hơn giá trúng đấu giá).

+ Về phân bổ doanh thu: Số tiền thu được từ việc kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết tài sản, đơn vị sự nghiệp công lập sau khi chi trả các chi phí hợp lý, hợp lệ có liên quan; trả nợ vốn vay, vốn huy động (nếu có); thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước (nộp thuế, tiền thuê đất và các khoản khác nếu có); phần còn lại được quản lý, sử dụng theo quy định của Chính phủ về cơ chế tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập. Trong đó lưu ý:

* Các khoản thuế phải nộp cho ngân sách nhà nước (Thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có),...), đơn vị sự nghiệp công lập có trách nhiệm kê khai và nộp các khoản thuế từ việc kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết theo quy định của Luật Quản lý thuế.

* Trường hợp sử dụng tài sản gắn liền với đất để kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết thì phải nộp tiền thuê đất tương ứng với thời gian sử dụng, tỷ lệ diện tích nhà, công trình sử dụng vào mục đích kinh doanh/cho thuê/liên doanh,

liên kết theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước kể từ thời điểm có quyết định sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh hoặc kể từ thời điểm ký hợp đồng cho thuê, hợp đồng liên doanh, liên kết.

* Tính đủ khấu hao tài sản cố định, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

* Các chi phí hợp lý có liên quan đến việc cho thuê/liên doanh, liên kết quy định tại khoản 6 Điều 46 và khoản 7 Điều 47 của Nghị định số 151/2017/NĐ-CP.

+ Về chênh lệch thu chi từ việc kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết tài sản: thể hiện đúng nội dung quy định tại Nghị định số 151/2017/NĐ-CP của Chính phủ (Số tiền thu được từ việc cho thuê tài sản, sau khi chi trả các chi phí hợp lý có liên quan, trả nợ vốn vay, vốn huy động (nếu có), thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, phần còn lại, đơn vị sự nghiệp công lập được quản lý, sử dụng theo quy định của Chính phủ về cơ chế tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập).

+ Thuyết minh chi phí nộp tiền thuê đất tạm tính trên phần diện tích sử dụng cho thuê là trên cơ sở nào, có đảm bảo phù hợp với thực tế hay không vì điều này ảnh hưởng đến tính hiệu quả của Đề án (nêu cụ thể cơ sở pháp lý và cách tạm tính tiền thuê đất để đưa vào chi phí).

Đơn vị có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường và cơ quan Thuế hoặc căn cứ hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường và cơ quan Thuế để xác định số tiền, trình tự, thủ tục nộp tiền thuê đất (tương ứng với thời gian sử dụng, tỷ lệ diện tích nhà, công trình sử dụng vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất), các nghĩa vụ tài chính khác với Nhà nước để đưa vào chi phí thực hiện kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết và hạch toán đầy đủ theo quy định.

+ Đề xuất các biện pháp quản lý, kiểm tra, giám sát hoạt động của đơn vị thuê/liên doanh, liên kết trong việc tổ chức sử dụng tài sản công cho thuê/liên doanh, liên kết.

b) Đánh giá sơ bộ hiệu quả của phương án kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết:

Căn cứ trên lợi nhuận từ việc sử dụng tài sản công để kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết ước tính, đơn vị sự nghiệp công lập xác định tỷ suất lợi nhuận trên giá trị tài sản công sử dụng vào kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết tại đơn vị mình. Trên cơ sở đó, đánh giá hiệu quả của việc sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết để có biện pháp xử lý kịp thời, bảo đảm nâng cao hiệu suất, hiệu quả sử dụng tài sản công; trong đó:

- Hiệu quả về mặt kinh tế: ...

- Hiệu quả về mặt xã hội: ...

- Dự kiến doanh thu, chi phí, số nộp ngân sách nhà nước, chênh lệch thu chi, tỷ trọng nguồn thu từ việc sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết trong tổng nguồn thu sự nghiệp của đơn vị;

- Dự kiến số tiền do ngân sách nhà nước cấp và tỷ trọng tiền do ngân sách nhà nước cấp trong tổng dự toán chi hàng năm của đơn vị trong thời gian sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết;

- Số lượng, chất lượng, mức giá dịch vụ sự nghiệp công dự kiến.

III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ ĐỂ THỰC HIỆN ĐỀ ÁN

Khi xây dựng Đề án, đơn vị sự nghiệp công lập cần lưu ý thêm các nội dung sau để điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp:

* Chịu trách nhiệm về các số liệu, tài liệu làm căn cứ xác định, cũng như kết quả tính toán các khoản doanh thu, chi phí và hiệu quả kỳ vọng tại Đề án. Các số liệu này sẽ được tính toán, xác định lại theo đúng quy định của pháp luật sau khi Đề án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

* Chỉ được sử dụng phần diện tích sử dụng chưa hết công suất để cho thuê. Phải bảo đảm việc sử dụng tài sản để cho thuê không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ do Nhà nước giao; không làm mất quyền sở hữu về tài sản công, bảo toàn và phát triển vốn, tài sản Nhà nước giao; sử dụng tài sản đúng mục đích được giao, được đầu tư xây dựng, mua sắm theo quy định tại Điều 55 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

* Phải có trách nhiệm cam kết quản lý, sử dụng tài sản công theo đúng mục đích, chức năng, nhiệm vụ được giao làm công trình sự nghiệp (không được sử dụng để kinh doanh, cho thuê, liên doanh liên kết với bất cứ hình thức nào; ngoại trừ phần diện tích lập Đề án và đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

* Việc sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết phải đảm bảo phục vụ cho việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của đơn vị hoặc phục vụ hoạt động phụ trợ, hỗ trợ trực tiếp cho việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của đơn vị (phục vụ cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động của đơn vị, khách đến giao dịch, công tác, sử dụng dịch vụ công) theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 144/2017/TT-BTC ngày 29/12/2017 của Bộ Tài chính.

* Đề án cho thuê với mục đích làm căn tin, bãi giữ xe cần đảm bảo thực hiện đúng các quy định hiện hành về giá trông giữ xe, giá kinh doanh các dịch vụ ăn uống, có niêm yết công khai giá theo quy định và phải đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm; đồng thời đảm bảo phù hợp quy hoạch, an ninh trật tự, an toàn xã hội và công tác phòng cháy chữa cháy.

* Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập có kế hoạch cho đơn vị thuê thực hiện đầu tư, sửa chữa, cải tạo mặt bằng thuê để phục vụ mục đích thuê thì nội dung này phải được thể hiện chi tiết trong Đề án (hạng mục, giá trị...) và được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt. Tiền đầu tư, sửa chữa, cải tạo mặt bằng thuê không được khấu trừ vào tiền thuê mặt bằng; sau khi kết thúc Hợp đồng

cho thuê, Nhà nước không có trách nhiệm phải hoàn trả các chi phí đã đầu tư hoặc trường hợp đơn vị thuê tháo dỡ dự án đầu tư thì phải khôi phục lại tình trạng ban đầu của tài sản công.

* Cơ quan quản lý cấp trên ⁽ⁱⁱ⁾ cam kết chịu trách nhiệm trong việc thẩm định mục đích sử dụng tại các vị trí dự kiến kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết mà đơn vị đã xây dựng là đảm bảo sự cần thiết, sự phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của đơn vị, quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và pháp luật có liên quan; đáp ứng được điều kiện, yêu cầu quy định tại Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

* Sau khi Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đơn vị sự nghiệp có trách nhiệm thực hiện đấu giá cho thuê tài sản theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP của Chính phủ và pháp luật về đấu giá tài sản. Đơn vị sự nghiệp công lập ký Hợp đồng cho thuê tài sản với tổ chức, cá nhân trúng đấu giá theo quy định của pháp luật; đồng thời, căn cứ vào chức năng, đặc điểm của đơn vị để xin ý kiến, chủ trương của cơ quan chủ quản trước khi ký Hợp đồng cho thuê với thời hạn phù hợp, Hợp đồng phải có điều khoản ràng buộc; Đơn vị sự nghiệp công lập có trách nhiệm ràng buộc trong Hợp đồng thời gian đơn vị thuê phải giao trả mặt bằng khi Nhà nước thu hồi, đảm bảo phải thu hồi mặt bằng trong thời gian sớm nhất, không để tình trạng bị chiếm dụng, sử dụng tài sản công sai quy định.

* Cam kết thực hiện nghiêm quy định về lựa chọn đối tác tham gia liên doanh, liên kết; tổ chức đấu giá khi cho thuê tài sản công và bảo đảm công khai, minh bạch, hiệu quả... theo quy định tại khoản 3 Điều 47 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP của Chính phủ.

* Đối với các Đề án đã được Sở Tài chính có ý kiến góp ý: Khi hoàn chỉnh lại Đề án cần bổ sung biểu giải trình các nội dung Sở Tài chính đã có ý kiến góp ý (tiếp thu đã bổ sung vào đề án hay không tiếp thu, giải trình lý do,...).

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ (nếu có)

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

THỦ TRƯỞNG ĐƠN VỊ

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

⁽ⁱ⁾ Mỗi mục đích sử dụng tài sản công phải được lập thành các Đề án riêng biệt

⁽ⁱⁱ⁾ Cơ quan quản lý cấp trên:

- Sở, ban, ngành thành phố;
- Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức;
- Ủy ban nhân dân quận, huyện.