

UBND QUẬN TÂN BÌNH
PHÒNG TÀI CHÍNH KẾ HOẠCH

Số: 1685/TCKH

V/v tổ chức lựa chọn đơn vị khai thác dịch vụ căn tin, bãi xe và các dịch vụ khác tại các đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính.

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

Tân Bình, ngày 28 tháng 11 năm 2016

UBND QUẬN TÂN BÌNH	
VĂN PHÒNG HĐND VÀ UBND	
ĐẾN	Số: 1685
	Ngày: 29/11/2016
Chuyển:	
Lưu hồ sơ số:	

Kính gửi: Thường trực UBND quận Tân Bình.

Thực hiện chỉ đạo của Thường trực UBND quận tại Thông báo số 273/TB-VP-NC ngày 10/8/2016 của Văn phòng HĐND&UBND quận Tân Bình về nội dung kết luận của Chủ tịch UBND quận tại buổi họp nghe Thanh tra quận báo cáo kết luận thanh tra việc thực hiện công tác đấu thầu khai thác, sử dụng mặt bằng tại Trung tâm Văn hóa Thể thao quận, trong đó có nội dung giao Phòng Tài chính Kế hoạch tham mưu Ủy ban nhân dân quận văn bản tổ chức kiểm tra, đánh giá toàn diện công tác đấu thầu tại các cơ quan, đơn vị trên địa bàn quận trong thời gian qua để qua đó chấn chỉnh kịp thời;

Ngày 12/10/2016, Phòng Tài chính Kế hoạch có Công văn số 1427/TCKH gửi Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư Sở Tư pháp đề nghị hướng dẫn việc lựa chọn đơn vị khai thác dịch vụ căn tin, bãi xe tại các đơn vị sự nghiệp công lập (áp dụng theo quy định của Luật Đấu thầu hay pháp luật về đấu giá).

Ngày 24/10/2016, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Công văn số 9376/SKHĐT-TH phản hồi cho UBND quận Tân Bình. Theo đó, Sở Kế hoạch và Đầu tư cho rằng đơn vị được lựa chọn để cung cấp dịch vụ căn tin, bãi xe phải trả chi phí cho đơn vị sở hữu quyền sử dụng mặt bằng để được quyền khai thác mặt bằng kinh doanh nên việc lựa chọn đơn vị khai thác dịch vụ căn tin, bãi xe không áp dụng quy định pháp luật về đấu thầu.

Ngày 11/11/2016, Sở Tài chính có Công văn số 8850/STC-QHPX hướng dẫn cho Phòng Tài chính Kế hoạch việc lựa chọn đơn vị khai thác dịch vụ căn tin, bãi xe tại các đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính.

Theo đó, chỉ có các đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện được Nhà nước xác định giá trị tài sản để giao cho đơn vị quản lý theo Quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản nhà nước (gọi tắt là đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính) mới được quyền quản lý, sử dụng tài sản nhà nước vào mục đích sản xuất, kinh doanh dịch vụ, cho thuê, liên doanh, liên kết.

Căn cứ Khoản 3 Điều 14 Chương IV Thông tư số 23/2016/TT-BTC ngày 16/02/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước tại đơn vị sự nghiệp công lập:

“Chương IV: Quản lý, sử dụng tài sản nhà nước vào mục đích sản xuất, kinh doanh dịch vụ, cho thuê, liên doanh, liên kết tại đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính

3. Việc cho thuê tài sản nhà nước được thực hiện theo các phương thức sau:

a) Đấu giá áp dụng đối với gói cho thuê tài sản là trụ sở làm việc, tài sản khác gắn liền với đất (tính cho cả thời hạn cho thuê) có giá trị từ 100 triệu đồng trở lên.

b) Cho thuê trực tiếp áp dụng trong các trường hợp sau:

- Gói cho thuê tài sản là trụ sở làm việc, tài sản khác gắn liền với đất (tính cho cả thời hạn cho thuê) có giá trị dưới 100 triệu đồng;

- Tài sản không phải là trụ sở làm việc và các tài sản khác gắn liền với đất (máy chiếu, thiết bị âm thanh, máy vi tính...);

- Cho thuê từng hạng Mục thuộc trụ sở làm việc (hội trường, phòng họp, phòng hội thảo, phòng thí nghiệm...) trong thời gian ngắn, không liên tục.

Thủ trưởng đơn vị có tài sản cho thuê xác định và thông báo công khai giá cho thuê tài sản nhà nước quy định tại Điểm này trên Trang thông tin về tài sản nhà nước của Bộ Tài chính; Cổng thông tin điện tử của Bộ, cơ quan trung ương (nếu có) đối với tài sản của đơn vị thuộc trung ương quản lý; Cổng thông tin điện tử của địa phương (nếu có) đối với tài sản của đơn vị thuộc địa phương quản lý và niêm yết tại trụ sở cơ quan, đồng gửi cơ quan quản lý cấp trên để theo dõi.

4. Giá cho thuê tài sản nhà nước được xác định như sau:

a) Giá trúng đấu giá trong trường hợp cho thuê theo phương thức đấu giá;

b) Giá cho thuê được niêm yết, thông báo công khai trong trường hợp cho thuê trực tiếp.

Giá khởi Điểm để đấu giá, giá cho thuê được niêm yết, thông báo công khai do Thủ trưởng đơn vị phê duyệt phù hợp với giá cho thuê phổ biến tại thị trường địa phương của tài sản cùng loại hoặc có cùng tiêu chuẩn kỹ thuật, chất lượng xuất xứ.

5. Việc cho thuê tài sản phải được lập thành hợp đồng theo quy định của pháp luật”.

Theo ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư và hướng dẫn của Sở Tài chính nêu trên, việc lựa chọn đơn vị khai thác dịch vụ căn tin, bãi xe tại các đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính là việc cho thuê tài sản (đơn vị được lựa chọn để cung cấp dịch vụ căn tin, bãi xe phải trả chi phí cho đơn vị sở hữu quyền sử dụng mặt bằng để được quyền khai thác mặt bằng kinh doanh dịch vụ căn tin, bãi xe). Việc cho thuê tài sản sẽ được thực hiện theo phương thức đấu giá đối với hợp đồng cho thuê có giá trị từ 100 triệu đồng trở lên và cho thuê trực tiếp

(chỉ định) đối với hợp đồng cho thuê có giá trị dưới 100 triệu đồng (tính cho cả thời hạn cho thuê).

Từ những quy định và hướng dẫn nêu trên của các sở ngành thành phố, Phòng Tài chính Kế hoạch kính trình Thường trực UBND quận chủ trương tổ chức lựa chọn đơn vị khai thác quyền sử dụng mặt bằng để kinh doanh dịch vụ căn tin, bãi xe và các dịch vụ khác tại các đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính thuộc quận như sau:

1. **Về thời hạn khai thác (cho thuê):** những năm qua, thời hạn hợp đồng khai thác quyền sử dụng mặt bằng để kinh doanh dịch vụ căn tin, bãi xe và các dịch vụ khác tại các đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính thuộc quận thường là 01 năm và sau đó được gia hạn thêm 01 năm. Tuy nhiên, việc ký hợp đồng với thời hạn 01 năm là tương đối ngắn sẽ khiến cho nhà đầu tư gặp khó khăn trong việc thu hồi vốn (đặc biệt đối với loại hình kinh doanh dịch vụ đòi hỏi vốn đầu tư ban đầu lớn như căn tin). Vì thế, nhà đầu tư thường e ngại không tích cực nên nếu có chọn được đơn vị khai thác cũng sẽ với giá không cao. Do đó, để tạo điều kiện cho nhà đầu tư an tâm kinh doanh khai thác đồng thời để giá trị hợp đồng cho cả thời gian thuê được tương đối cũng như các đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính thuộc quận đỡ mất thời gian thực hiện các trình tự thủ tục theo quy định, Phòng Tài chính Kế hoạch kính đề nghị Thường trực UBND quận chấp thuận cho phép thời hạn hợp đồng là **02 năm**.

2. **Về xác định giá khai thác (cho thuê):** theo các quy định nêu trên, giá khởi điểm để đấu giá và giá cho thuê được niêm yết, thông báo công khai (giá cho thuê trực tiếp) do Thủ trưởng đơn vị phê duyệt phù hợp với giá cho thuê phổ biến tại thị trường địa phương. Trong trường hợp đơn vị không có chức năng và khả năng chuyên môn để xác định được giá khai thác (cho thuê) thì có thể **thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá** thực hiện. Chi phí thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá được quyết toán vào chi phí tổ chức lựa chọn đơn vị khai thác và căn trừ vào tiền thu được từ việc ký hợp đồng cho khai thác quyền sử dụng mặt bằng để kinh doanh. Sau khi có kết quả thẩm định giá của đơn vị tư vấn, đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính thuộc quận tổ chức nghiệm thu thông qua chứng thư (có thể mời các phòng ban chuyên môn của quận tham gia để tham khảo ý kiến).

3. **Phương thức lựa chọn đơn vị khai thác:** sau khi xác định được giá khai thác (cho thuê) quyền sử dụng mặt bằng để kinh doanh, nếu tổng giá trị của cả thời hạn cho thuê (02 năm) trên 100 triệu đồng thì sẽ áp dụng phương thức đấu giá. Trường hợp đơn vị không có chức năng đấu giá thì có thể thuê đơn vị có chức năng tổ chức thực hiện theo quy định. Nếu tổng giá trị của cả thời hạn cho thuê (02 năm) dưới 100 triệu đồng thì sẽ áp dụng phương thức cho thuê trực tiếp (chỉ định).

4. **Một số lưu ý về điều kiện ràng buộc đối với tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá và khai thác quyền sử dụng mặt bằng để kinh doanh dịch vụ căn tin, bãi xe và các dịch vụ khác:**

a. Khi tham gia đấu giá hoặc khi được lựa chọn: có địa chỉ thường trú rõ ràng theo quy định của Luật Cư trú.

b. Sau khi trúng đấu giá hoặc được lựa chọn:

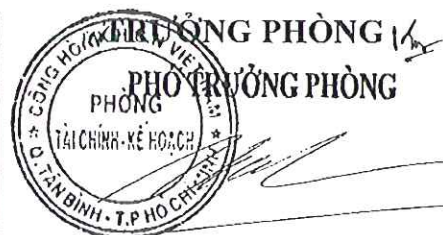
- Phải tiến hành thủ tục đăng ký kinh doanh theo quy định.
- Phải xây dựng phương án khai thác dịch vụ cụ thể, rõ ràng, đầy đủ các tiêu chí sau:
 - + Về nhân sự và quy định về thái độ ứng xử của nhân viên.
 - + Về cách thức tổ chức khai thác và trang thiết bị phục vụ cho việc quản lý khai thác.
 - + Về an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy.
 - + Về phương thức xử lý khi có tình huống xấu xảy ra (trách nhiệm bồi thường khi xảy ra thiệt hại).
 - + Về vệ sinh môi trường, an toàn thực phẩm (nếu có).
 - + Về niêm yết giá và bán hàng đúng giá niêm yết theo quy định.
 - + Về sử dụng biên lai, vé theo mẫu quy định (nếu có).
- Tổ chức hoặc cá nhân tham gia đấu giá hoặc được lựa chọn phải chứng minh khả năng và năng lực tài chính để thực hiện hợp đồng:
 - + Ký quỹ 03 tháng tiền trúng đấu giá (hoặc chỉ định) bảo đảm thực hiện hợp đồng.
 - + Ký quỹ bảo đảm thực hiện trách nhiệm và nghĩa vụ bồi thường nếu để xảy ra thiệt hại đối với bên thứ ba.
 - + Các trường hợp ký quỹ nêu trên được nộp trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng và không được tính lãi suất.
- Thời gian thực hiện hợp đồng:
 - + Thời gian thực hiện hợp đồng là 02 năm tính từ ngày ký hợp đồng.
 - + Giá ký hợp đồng không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng.
- Tổ chức và cá nhân khi trúng đấu giá hoặc được lựa chọn phải cam kết thanh toán đúng thời hạn trong hợp đồng, nếu chậm thanh toán sẽ chịu phạt theo lãi suất quá hạn.

Trên đây là việc tham mưu cho Thường trực UBND quận chỉ đạo các đơn vị sự nghiệp công lập tổ chức lựa chọn đơn vị khai thác dịch vụ căn tin, bãi xe để áp dụng thống nhất trên địa bàn quận.

Kính trình Thường trực UBND quận xem xét quyết định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTr/Q "để biết";
- Lưu: VT, QLCS-G, HCVX, NSKH.



4

Hồ Ngọc Thạch