

Số: 431./PA-TTHPT

Hậu Nghĩa, ngày 27 tháng 9 năm 2024

PHƯƠNG ÁN

Tổ chức đấu giá cho thuê tài sản công (mặt bằng căn tin và nhà xe) của Trường THPT Hậu Nghĩa.

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

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

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

Căn cứ Đề án số 191/ĐA-THPT ngày 15/05/2024 của Trường THPT Hậu Nghĩa về việc sử dụng tài sản công tại đơn vị sự nghiệp công lập vào mục đích cho thuê;

Căn cứ Quyết định số 9591/QĐ-UBND ngày 19/9/2024 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt Đề án sử dụng tài sản công của các cơ sở giáo dục trực thuộc Sở Giáo dục và Đào tạo vào mục đích cho thuê;

Căn cứ Quyết định số 428/QĐ-TTHPT ngày 25/9/2024 của Trường THPT Hậu Nghĩa về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá cho thuê mặt bằng làm dịch vụ căn tin và giữ xe.

Trường THPT Hậu Nghĩa xây dựng Phương án tổ chức đấu giá cho thuê tài sản công làm dịch vụ căn tin và giữ xe, cụ thể như sau:

I. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm và thời hạn cho thuê

1. Tài sản đấu giá:

- Gói 01: Mặt bằng căn tin, diện tích cho thuê 340m², thời gian cho thuê là 02 năm học (mỗi năm học tính là 09 tháng), đơn giá khởi điểm cho thuê: 329.560.800 đồng/năm. **Tổng giá khởi điểm cho thuê (02 năm) làm tròn: 659.125.000 đồng.**

- Gói 02: Mặt bằng nhà xe, diện tích cho thuê 2.663,5m², thời gian cho thuê là 02 năm học (mỗi năm học tính là 09 tháng), đơn giá khởi điểm cho thuê: 198.000.000 đồng/năm. **Tổng giá khởi điểm cho thuê (02 năm): 396.000.000 đồng.**

- Ghi chú: Đấu giá cho thuê theo từng Gói tài sản

* Trong trường hợp có thiên tai, dịch bệnh và tạm nghỉ kinh doanh theo yêu cầu của nhà trường từ 04 ngày trở lên sẽ được cộng tăng thêm thời gian cho thuê bằng số ngày tạm nghỉ (tiền thuê của thời gian được tăng thêm tính theo giá ký hợp đồng)

2. Giảm giá cho thuê do giảm lượng học sinh

Trong trường hợp có chủ trương của cấp thẩm quyền nhà trường giảm lượng học sinh ảnh hưởng đến tiền thuê mặt bằng thì sẽ được tính lại, cụ thể như sau:

a. Đối với căn tin

- Trường hợp bình thường giá trúng đấu là giá ký hợp đồng cho thuê.

Trường hợp giảm số lượng lớn theo kế hoạch hoặc do dịch bệnh (trường vẫn tổ chức dạy học bình thường) ảnh hưởng doanh thu thì so sánh số lượng học sinh giảm với số lượng học sinh theo Đề án đã được duyệt, tính thành tỷ lệ % giảm. Căn cứ vào tỷ lệ % giảm nhân (x) với giá ký hợp đồng để tính giá thuê mặt bằng được giảm.

b. Đối với giữ xe

- Trường hợp bình thường giá trúng đấu là giá ký hợp đồng cho thuê.

- Khi số lượng học sinh gửi xe giảm ảnh hưởng lớn doanh thu giữ xe, nhà trường kiểm tra số lượng thực tế gửi xe của học sinh (tính 03 ngày ngẫu nhiên lấy bình quân) so sánh với số lượng học sinh gửi xe theo Đề án đã được duyệt, tính thành tỷ lệ %. Căn cứ vào tỷ lệ % nhân (x) với giá ký hợp đồng để tính giá thuê mặt bằng.

II. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

Bên cho thuê và người trúng đấu giá xác lập quyền và nghĩa vụ của mỗi bên trong hợp đồng cho thuê tài sản. Ngoài các nội dung được quy định trong Đề án cho thuê tài sản người trúng đấu giá phải nộp tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện hợp đồng và thực hiện phương thức thanh toán như sau:

- Người trúng đấu giá nộp tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện hợp đồng trị giá 50% tổng giá trị trúng đấu giá, số tiền này được trừ vào tiền phải thanh toán hàng tháng. Trường hợp người thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng thì không được nhận lại tiền đã ký quỹ.

- Người trúng đấu giá thanh toán tiền thuê còn lại 18 lần, mỗi năm 9 tháng vào các tháng học sinh thực học.

Các nội dung không có trong Đề án cho thuê tài sản thì bên cho thuê tài sản và bên trúng đấu giá tự thỏa thuận.

III. Quy định tham gia đấu giá

1. Đối tượng và điều kiện đăng ký tham gia đấu giá

- Đối tượng được tham gia đấu giá:

Tổ chức, cá nhân đủ năng lực, kinh nghiệm và điều kiện thì tham gia đấu giá.

- Điều kiện được tham gia đấu giá:

Những đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

* Nộp số tiền đặt trước tương đương 20% giá trị giá khởi điểm đấu giá trước 02 ngày tổ chức đấu giá, qua các hình thức như sau:

+ Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá trực tiếp nộp tiền đặt trước vào tài khoản của đơn vị tổ chức đấu giá.

* Cam kết trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá sử dụng tài sản cho thuê đúng mục đích, không cho thuê lại.

* Tổ chức, cá nhân chỉ được một người tham gia đấu giá. Một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá, trường hợp có 02 (hai) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá (trường hợp tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con).

* Tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá và không thuộc đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản. Người đại diện pháp luật của Tổ chức tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản (*có công chứng hoặc chứng thực theo quy định*) cho người thay thế mình tham gia đấu giá.

- Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá trực tiếp nộp hồ sơ tham gia đấu giá tại đơn vị tổ chức đấu giá.

2. Hồ sơ tham gia đấu giá gồm:

a. Căn tin:

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu)
- Bản sao Căn cước công dân.
- Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (cá nhân)
- Bản sao Quyết định thành lập hoặc giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Tổ chức)
- Bản sao Giấy chứng nhận cơ sở đủ điều kiện an toàn vệ sinh thực phẩm hoặc giấy chứng nhận tập huấn kiến thức an toàn vệ sinh thực phẩm.
- Hợp đồng bán căn tin với Trường THCS hoặc Trường THPT từ năm 2022 (thời gian thực hiện bán căn tin đến nay đủ 18 tháng). Trường hợp người bán căn tin cũ tiếp tục tham gia, nhà trường xác nhận đã bán căn tin tại trường đủ 18 tháng không cần hợp đồng thuê mặt bằng bán căn tin
- Giấy xác nhận thực hiện hợp đồng hoặc Biên bản thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng theo hợp đồng từ năm 2022, thể hiện số tiền đã nộp theo hợp đồng đã ký, có một trong các giấy tờ sau:

- + Giấy nộp tiền thuê vào ngân hàng hoặc kho bạc;
- + Hóa đơn điện tử của trường trên hệ thống. Trường hợp người bán căn tin cũ tiếp tục tham gia nhà trường xác nhận đã nộp đủ tiền thuê mặt bằng tại trường.
- Giấy cam kết khi trúng đấu giá sử dụng tài sản cho thuê đúng mục đích, không cho thuê lại. Trường hợp ủy quyền nhân viên quản lý căn tin phải cung cấp thông tin người được ủy quyền gồm: Hợp đồng lao động, các bảo hiểm nộp cho người lao động; Người trúng đấu giá phải làm việc trực tiếp các cơ quan chức năng khi kiểm tra và định kỳ 15 ngày phối hợp với nhà trường kiểm tra hoạt động căn tin (điện, nước, các mặt hàng được phép bán theo quy định,...)

b. Nhà xe: (không áp dụng cho tổ chức)

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu)

- Bản sao CCCD của người tham gia đấu giá.
- Giấy khám sức khỏe của cơ quan y tế
- Tuổi: - Nam không quá 62 tuổi; - Nữ: không quá 60 tuổi.
- Giấy xác nhận năm 2022 đến nay thu giá giữ xe đúng quy định, không xảy ra mất xe và phong cách phục vụ văn minh của đơn vị cho thuê mặt bằng làm dịch vụ giữ xe.
- Giấy cam kết khi trúng đấu giá sử dụng tài sản cho thuê đúng mục đích, không cho thuê lại. Trường hợp ủy quyền nhân viên giữ xe phải cung cấp thông tin người được ủy quyền gồm: Hợp đồng lao động, các bảo hiểm nộp cho người lao động; Người trúng đấu giá phải làm việc trực tiếp các cơ quan chức năng khi kiểm tra và định kỳ 15 ngày phối hợp với nhà trường kiểm tra về hoạt động giữ xe (thu tiền giữ xe học sinh theo giá quy định, ...)

3. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá

- Thời gian tổ chức cuộc đấu giá: Tháng 10 năm 2024.
- Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Tại Trường THPT Hậu Nghĩa.

4. Hình thức, cách thức và phương thức đấu giá

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bỏ phiếu kín trực tiếp tại cuộc đấu giá (với số vòng đấu giá tối đa là 03 vòng). Mở đầu cuộc đấu giá người tham gia đấu giá trả giá từ khởi điểm cộng thêm bước giá trở lên, Đấu giá viên công bố giá trả của từng người tham gia trả giá và lấy giá trả cao nhất làm giá khởi điểm cho vòng đấu giá tiếp theo.

Vòng bỏ phiếu thứ 3 là vòng kết thúc đấu giá, Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá. Trường hợp các phiếu trả giá bằng nhau Đấu giá viên tổ chức bắt thăm, người trúng thăm trúng đấu giá là người trúng đấu giá.

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.
- Giá trả hợp lệ: là giá trả từ giá khởi điểm của từng vòng đấu giá (+) bước giá tối thiểu trở lên. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá trả cao nhất của vòng đấu giá liền kề trước đó.
- Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng thuê tài sản đấu giá kể từ thời điểm Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá và kể từ thời điểm này quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

5. Các quy định người tham gia đấu giá

a. Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá

- Người tham đấu giá không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

- Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.

- Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật; Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại khoản này.

- Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

b. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây:

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá.

- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

- Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá.

- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

c. Xử lý tiền đặt trước

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá người tham gia đấu giá được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

+ Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai; trường hợp khoản tiền đặt trước phát sinh lãi thì người tham gia đấu giá được nhận tiền lãi đó.

+ Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp vi phạm quy định tham gia đấu giá (Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá).

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

+ Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá tại buổi công bố đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

- + Bị truất quyền tham gia đấu giá.
- + Từ chối ký biên bản đấu giá.
- + Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận.
- + Từ chối kết quả trúng đấu giá.

Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá tài sản vi phạm một trong các quy định trên thuộc về Công ty, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

d. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận và từ chối kết quả trúng đấu giá

- Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận: Tại cuộc đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá bỏ phiếu kín tại cuộc đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá.

- Từ chối kết quả trúng đấu giá:

+ Tại cuộc đấu giá sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

+ Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

III. Công nhận kết quả đấu giá và giao tài sản cho người trúng đấu giá

- Công nhận kết quả đấu: Căn cứ vào Biên bản đấu giá thành Nhà trường quyết định phê duyệt công nhận kết quả trúng đấu giá cho thuê mặt bằng.

- Căn cứ Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá Nhà trường ký kết hợp đồng cho thuê mặt bằng với người trúng đấu giá./.

Nơi nhận:

- Ban Giám hiệu;
- Văn phòng, Kế toán;
- Thông báo;
- Lưu.VT



HIỆU TRƯỞNG

Trần Văn Truyền