ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số:1869 /QĐ-UBND	*Lạng Sơn, ngày 29 tháng 10 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đề án sử dụng tài sản công là "Phòng làm việc N4-05, tầng 4, Toà nhà cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị, huyện Cao Lộc và Phòng làm việc tầng 2, Nhà kiểm soát liên ngành số 1, cửa khẩu Chi Ma, huyện Lộc Bình" vào mục đích cho thuê

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 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 Thông tư số 144/2017/TT-BTC ngày 29/12/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính 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;

Căn cứ Thông báo số 433/TB-UBND ngày 02/8/2024 của UBND tỉnh về kết luận của đồng chí Hồ Tiến Thiệu, Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 26/7/2024 xem xét Đề án sử dụng tài sản công là "Phòng làm việc N4-05, tầng 4, Toà nhà cửa khẩu Hữu Nghị, huyện Cao Lộc và Phòng làm việc tầng 2, Nhà kiểm soát liên ngành số 1, cửa khẩu Chi Ma, huyện Lộc Bình" của Trung tâm Quản lý cửa khẩu vào mục đích cho thuê; Thông báo số 64/TB-UBND ngày 05/02/2024 của UBND tỉnh về kết luận của đồng chí Hồ Tiến Thiệu, Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 27/01/2024 xem xét việc tiếp tục cho Bưu điện tỉnh thuê địa điểm để bố trí Bưu cục cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị và Bưu cục cửa khẩu Chi Ma;

Theo đề nghị của Trưởng Ban Quản lý Khu KTCK Đồng Đăng - Lạng Sơn tại Tờ trình số 92/TTr-BQLKKTCK ngày 22/10/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kèm theo Quyết định này Đề án sử dụng tài sản công là "Phòng làm việc N4-05, tầng 4, Toà nhà cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị, huyện Cao Lộc và Phòng làm việc tầng 2, Nhà kiểm soát liên ngành số 1, cửa khẩu Chi Ma, huyện Lộc Bình" vào mục đích cho thuê.

Điều 2. Ban Quản lý Khu KTCK Đồng Đăng - Lạng Sơn chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật và trước Chủ tịch UBND tỉnh về tính hợp pháp, đầy đủ và chính xác của nội dung, hồ sơ trình phê duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài chính, Trưởng Ban Quản lý Khu KTCK Đồng Đăng - Lạng Sơn, Giám đốc Trung tâm Quản lý cửa khẩu và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Sở, ngành: KHĐT, TNMT, XD, BCH Bộ đội Biên phòng, Cục Thuế;
- C, PCVP UBND tỉnh, các Phòng CM, Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, KT(NTA).

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Đoàn Thanh Sơn

ĐỀ ÁN

Sử dụng tài sản công là "Phòng làm việc N4-05, tầng 4, Toà nhà cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị, huyện Cao Lộc và Phòng làm việc tầng 2, Nhà kiểm soát liên ngành số 1, cửa khẩu Chi Ma, huyện Lộc Bình" vào mục đích cho thuê

(Kèm theo Quyết định số 1869/QĐ-UBND ngày 29/10/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh)

I. CƠ SỞ THỰC HIỆN ĐỀ ÁN

1. Cơ sở pháp lý

- Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/6/2017.

- Nghị định 112/2014/NĐ-CP ngày 21 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định về quản lý cửa khẩu biên giới đất liền; Nghị định số 34/2023/NĐ-CP ngày 16/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 112/2014/NĐ-CP ngày 21/11/2014 của Chính phủ quy định về quản lý cửa khẩu biên giới đất liền;

- 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.

- Nghị định số 60/2021/NĐ-CP ngày 21/6/2021 của Chính phủ quy định cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập.

- Thông tư số 144/2017/TT-BTC ngày 29/12/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính 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.

2. Cơ sở thực tiễn

2.1. Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn

Trung tâm Quản lý cửa khẩu (sau đây viết tắt là Trung tâm) là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Ban Quản lý Khu KTCK Đồng Đăng - Lạng Sơn (sau đây viết tắt là Ban Quản lý), có chức năng tổ chức thực hiện các hoạt động sự nghiệp và là đầu mối tiếp nhận thông tin đối với một số nhiệm vụ quản lý Nhà nước theo quy định tại Khu KTCK Đồng Đăng - Lạng Sơn và khu cửa khẩu mà Ban Quản lý được giao quản lý. Trung tâm có nhiệm vụ, quyền hạn: thực hiện và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ hoạt động kinh doanh dịch vụ, thương mại, xuất nhập khẩu hàng hóa tại cửa khẩu phù hợp với quy định pháp luật hiện hành; tổ chức thu, nộp các loại phí, lệ phí, giá các dịch vụ tại khu vực cửa khẩu được cấp có thẩm quyền giao theo quy định của pháp luật; đề xuất các vấn đề có liên quan đến việc xây dựng, điều chỉnh các loại phí, lệ phí và các khoản thu khác được giao; quản lý, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật do ngân sách nhà nước đầu tư chưa thực hiện xã hội hóa tại Khu cửa khẩu; tổ chức ứng cứu, khắc phục kịp thời các sự cố hư hỏng; thực hiện duy tu, sửa chữa, bảo dưỡng công trình hạ tầng kỹ thuật được giao; là đầu mối tiếp nhận thông tin, báo cáo, tổng hợp phương án, tham mưu thực hiện một số nhiệm vụ quản lý nhà nước tại Khu cửa khẩu; thực hiện các nhiệm vụ khác do UBND tỉnh và Ban Quản lý giao.

2.2. Cơ cấu, tổ chức bộ máy

Cơ cấu, tổ chức bộ máy của Trung tâm gồm: 01 Giám đốc, 02 Phó Giám đốc và 03 Phòng chuyên môn, nghiệp vụ (gồm Phòng Hành chính tổng hợp, Phòng Thương mại dịch vụ, Phòng Quản lý khai thác hạ tầng). Biên chế của Trung tâm là 61 viên chức, người lao động (31 viên chức và 30 hợp đồng lao động).

2.3. Kết quả thực hiện nhiệm vụ trong 3 năm gần nhất và kế hoạch phát triển trong các năm tiếp theo

a) Kết quả thực hiện nhiệm vụ trong giai đoạn 2021 - 2023

Giai đoạn 2021 - 2023, Trung tâm luôn hoàn thành các nhiệm vụ được giao, trong đó: thực hiện nhiệm vụ quản lý cửa khẩu theo cơ chế phối hợp với các đơn vị chức năng cửa khẩu, đảm bảo duy trì tốt an ninh trật tự, an toàn xã hội tại khu vực cửa khẩu; quản lý quy hoạch đất đai, xây dựng, cơ sở hạ tầng được giao; phối hợp trong công tác phòng chống dịch Covid-19; nghiên cứu, đề xuất các giải pháp thúc đẩy hoạt động xuất nhập khẩu hàng hóa và người xuất nhập cảnh qua lại biên giới; phối hợp thực hiện tốt công tác đối ngoại, tổ chức đón tiếp tốt các đoàn khách trong nước và quốc tế đến thăm quan, làm việc tại cửa khẩu. Tổ chức thu phí sử dụng công trình kết cấu hạ tầng, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng trong khu vực cửa khẩu theo quy định tại Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐND ngày 12/7/2019 của HĐND tỉnh; thực hiện tốt công tác tổng hợp, báo cáo kịp thời công tác quản lý các hoạt động tại cửa khẩu; quản lý các công trình hạ tầng được giao, duy trì đảm bảo công tác vệ sinh môi trường, điện, nước, chăm sóc hệ thống cây xanh; phối hợp phòng chuyên môn Ban Quản lý, các đơn vị liên quan thực hiện tốt việc kiểm tra, giám sát, thực hiện các dự án tại các khu vực cửa khẩu được giao.

Kết quả doanh thu cho thuê, kinh doanh tài sản cụ thể như sau:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

Năm	Doanh thu cho thuê tài sản	Doanh thu sự nghiệp	Tổng thu sự nghiệp	Nộp ngân sách	Nguồn được để lại chi	Tỷ trọng thuê tài sản/ doanh thu (%)
2021	769,32	107.823,70	108.593,02	43.206,41	65.386,61	0,71
2022	1.177,90	63.710,86	64.888,76	20.653,98	44.234,78	1,85
2023	2.158,18	106.005,49	108.163,67	41.918,85	66.244,83	2,04
Bình quân	1.368,47	92.513,35	93.881,82	35.259,75	58.622,07	1,53

b) Kế hoạch phát triển những năm tiếp theo: trong các năm tiếp theo, Trung tâm tiếp tục phấn đấu thực hiện tốt các nhiệm vụ được giao theo đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, đồng thời phấn đấu đạt và vượt chỉ tiêu được giao đối với thu phí sử dụng công trình kết cấu hạ tầng, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng trong khu vực cửa khẩu trên địa bàn tỉnh.

II. NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA ĐỀ ÁN

1. Thực trạng quản lý, sử dụng tài sản công tại Trung tâm

1.1. Thực trạng quản lý, sử dụng tài sản công tại Trung tâm

Trung tâm hiện nay được giao quản lý và sử dụng tài sản công là nhà làm việc, công trình sự nghiệp, nhà ở công vụ và tài sản khác gắn liền với đất *(chi tiết tại Phụ lục kèm theo)*; 01 xe ô tô bán tải chuyên dùng (được trang bị từ tháng 4/2022) với nguyên giá là 826.764.000 đồng; tài sản khác là các máy móc, trang thiết bị Văn phòng với tổng nguyên giá là 7.057.966.000 đồng. Công tác quản lý và sử dụng tài sản công được Trung tâm thực hiện đúng quy định. Các tài sản công được quản lý chặt chẽ và được hạch toán, theo dõi đầy đủ, kiểm kê định kỳ hằng năm theo quy định hiện hành; thực hiện đúng quy định về cơ chế tự chủ của đơn vị sự nghiệp công lập.

1.2. Tài sản đang sử dụng vào mục đích kinh doanh, cho thuê

a) Tài sản đang sử dụng vào mục đích kinh doanh: Trung tâm hiện nay đang kinh doanh dịch vụ cho thuê chỗ ngồi tại tầng 3 Tòa nhà cửa khẩu Hữu Nghị (thực hiện theo Quyết định số 727/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh "Dịch vụ cho thuê chỗ ngồi tại tầng 3 Toà nhà cửa khẩu Hữu Nghị") với tổng diện tích cho thuê là 144 m^2; trong đó bố trí cho thuê 32 quầy để các cá nhân, doanh nghiệp thực hiện khai báo hải quan; giá cho thuê là 1.500.000 đồng/chỗ ngồi/tháng; dự kiến doanh thu hàng năm là 576.000.000 đồng/năm.

b) Tài sản đang sử dụng vào mục đích cho thuê:

Tại khu vực cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị: cho thuê Tòa nhà Trung tâm dịch vụ quốc tế cửa khẩu Hữu Nghị và mặt bằng sân bãi phía sau Tòa nhà[1] theo Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 08/5/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền thuê toàn bộ Tòa nhà Trung tâm dịch vụ quốc tế cửa khẩu Hữu Nghị và mặt bằng sân bãi phía sau Tòa nhà; toàn bộ số tiền từ cho thuê nộp ngân sách nhà nước; cho thuê 05 phòng làm việc tại tầng 04 và một phần diện tích tầng 05 Tòa nhà cửa khẩu Hữu Nghị[2] theo Quyết định số 1821/QĐ-UBND ngày 20/9/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê của Trung tâm Quản lý cửa khẩu, Quyết định 761/QĐ-UBND ngày 20/5/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 1821/QĐ-UBND ngày 20/9/2019 của Chủ tịch

---

[1] Cho Công ty TNHH Thương mại Hữu Nghị Lạng Sơn thuê với thời gian thuê liên tục 20 năm kể từ ngày ký hợp đồng thuê Tòa nhà, mức giá cho thuê là 4.774.000.000 đồng/năm được tính ổn định trong 05 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng thuê, sau 05 năm UBND tỉnh sẽ xem xét xác định lại giá thuê trên cho phù hợp với tình hình thực tế.

[2] Bao gồm: phòng N4-07, N4-08, N4-09 mỗi phòng có diện tích 45 m^2; phòng N4-10 có diện tích 48 m^2; phòng N4-11 có diện tích 17 m^2; 01 khu căng tin tại tầng 05 diện tích 138 m^2, với giá cho thuê cụ thể như sau: Văn phòng làm việc N4-07 là 129.000.000 đồng/năm; Văn phòng làm việc N4-08 là 128.500.000 đồng/năm; Văn phòng làm việc N4-09 là 128.500.000 đồng/năm; Văn phòng làm việc N4-10 là 137.000.000 đồng/năm (giai đoạn từ 01/01/2020 đến 10/3/2023) và 194.512.000 đồng/năm (giai đoạn từ 01/08/2023 đến 31/12/2024); Văn phòng làm việc N4-11 là 83.820.000 đồng/năm (giai đoạn từ 01/8/2023 đến 31/12/2024), Căng tin tại tầng 05 là 71.000.000 đồng/năm (xác định theo giá trúng đấu giá và Quyết định 106/QĐ-TTQLCK ngày 18/7/2023 của Trung tâm Quản lý cửa khẩu về việc công nhận kết quả trúng đấu giá phòng làm việc N4-10; N4-11 tại Toà nhà cửa khẩu Hữu Nghị, huyện Cao Lộc).

UBND tỉnh; cho thuê một phần diện tích tầng 04 Tòa nhà cửa khẩu Hữu Nghị (71 m^2) để cho Bưu điện tỉnh thuê phòng làm việc[3].

Tại khu vực cửa khẩu Chi Ma: sử dụng một phần diện tích tầng 02 Nhà Liên ngành số 1 cửa khẩu Chi Ma (16 m^2) để cho Bưu điện tỉnh thuê phòng làm việc[4].

Tại khu vực cửa khẩu Tân Thanh: cho thuê Nhà Trạm kiểm soát liên hợp số 2 cửa khẩu Tân Thanh theo Quyết định số 50/QĐ-UBND ngày 13/01/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Đề án sử dụng tài sản công là Nhà Trạm kiểm soát liên hợp số 2 cửa khẩu Tân Thanh, huyện Văn Lãng vào mục đích cho thuê[5].

Kết quả việc sử dụng tài sản vào mục đích kinh doanh, cho thuê trong giai đoạn 2021 - 2023 tại Trung tâm:

(Đơn vị tính: đồng)

Năm	Doanh thu	Số nộp ngân sách nhà nước	Số được để lại đơn vị	Chi phí	Chênh lệch thu chi
Năm 2021	769.318.500	76.931.850	692.386.650	343.537.000	348.849.650
Năm 2022	1.177.900.000	117.790.000	1.060.110.000	260.327.000	799.783.000
Năm 2023	2.158.181.000	215.818.100	1.942.362.900	392.508.047	1.549.854.853

2. Phương án sử dụng tài sản công là Phòng làm việc N4-05, tầng 4, Toà nhà cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị, huyện Cao Lộc và Phòng làm việc tầng 2, Nhà kiểm soát liên ngành số 1, cửa khẩu Chi Ma, huyện Lộc Bình vào mục đích cho thuê

2.1. Tài sản sử dụng vào mục đích cho thuê

Tài sản công số 1: Phòng làm việc N4-05, tầng 4, Toà nhà cửa khẩu Hữu Nghị, huyện Cao Lộc, diện tích 71 m^2, kết cấu vách kính khung nhôm, sàn lát gạch, có đường dây cấp điện, hệ thống điều hoà, chiếu sáng sử dụng chung cho cả khu vực, nguyên giá khoảng 2.737.803.536 đồng, tỷ lệ nguyên giá tài sản so với tổng nguyên giá Toà nhà cửa khẩu Hữu Nghị là 0,73%.

Tài sản công số 2: Phòng làm việc tầng 2, Nhà kiểm soát liên ngành số 1 cửa khẩu Chi Ma, huyện Lộc Bình, diện tích 16 m^2, kết cấu tường gạch ba mặt, vách kính khung nhôm, trần nhôm, sàn lát gạch, có đường dây cấp điện, hệ thống điều hoà, chiếu sáng theo thiết kế đã được lắp đặt tại toà nhà, nguyên giá

---

[3] Giá cho thuê là 75.402.000 đồng/năm (xác định theo Công văn số 572/STC-QLGCS&DN ngày 17/3/2021 của Sở Tài chính về việc thẩm định mức giá cho Bưu điện Lạng Sơn thuê phòng làm việc tại cửa khẩu Quốc tế Hữu Nghị và cửa khẩu Chi Ma).

[4] Giá cho thuê là 13.536.000 đồng/năm (xác định theo Công văn số 572/STC-QLGCS&DN ngày 17/3/2021 của Sở Tài chính về việc thẩm định mức giá cho Bưu điện Lạng Sơn thuê phòng làm việc tại cửa khẩu Quốc tế Hữu Nghị và cửa khẩu Chi Ma).

[5] Giá cho thuê là 291.300.000 đồng/năm (Quyết định 58/QĐ-TTQLCK ngày 27/3/2023 của Trung tâm Quản lý cửa khẩu về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền thuê nhà Trạm kiểm soát liên hợp số 2 cửa khẩu Tân Thanh).

khoảng 418.145.066 đồng, tỷ lệ nguyên giá tài sản so với tổng nguyên giá Nhà kiểm soát liên ngành số 1 cửa khẩu Chi Ma, huyện Lộc Bình là 0,37%.

2.2. Sự cần thiết sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê

Từ năm 1992, Bưu cục Hữu Nghị được thành lập với trụ sở riêng tại khu vực cửa khẩu Hữu Nghị, tuy nhiên để thực hiện dự án đầu tư công trình "Đường nội bộ khu vực cửa khẩu Hữu Nghị", Nhà nước đã thu hồi khu đất trụ sở nêu trên. Hiện nay dự án "Xây dựng Bưu cục Quốc tế Hữu Nghị, tỉnh Lạng Sơn" cũng chưa thể triển khai thực hiện do toàn bộ vị trí đất nằm trong dự án Cửa khẩu thông minh. Theo quy định tại Nghị định số 112/2014/NĐ-CP ngày 21/11/2014 của Chính phủ về quy định quản lý cửa khẩu biên giới đất liền, Nghị định số 34/2023/NĐ-CP ngày 16/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 112/2014/NĐ-CP ngày 21/11/2014 của Chính phủ thì dịch vụ bưu chính là một trong những dịch vụ được bố trí hoạt động trong khu vực cửa khẩu, đặc biệt là cửa khẩu quốc tế. Do đó việc cho thuê tài sản để bố trí địa điểm thực hiện các hoạt động bưu chính công ích là rất cần thiết, nhằm đảm bảo việc cung ứng dịch vụ bưu chính công ích tại khu vực cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị và khu vực cửa khẩu Chi Ma được thực hiện liên tục, thông suốt theo quy định.

Việc sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê tại khu vực cửa khẩu nhằm phát huy hiệu quả chức năng, nhiệm vụ của đơn vị, thúc đẩy nâng cao chất lượng các hoạt động sự nghiệp tại cửa khẩu; tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước; tăng thêm nguồn thu nhập cho viên chức, người lao động Trung tâm. Việc thực hiện Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê phải bảo đảm không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Trung tâm; sử dụng tài sản đúng mục đích được giao, không làm mất quyền sở hữu về tài sản công; phát huy hiệu quả tài sản công.

2.3. Thời gian thực hiện cho thuê: 05 năm kể từ ngày đơn vị trúng đấu giá thực hiện ký hợp đồng thuê tài sản.

2.4. Hình thức, phương thức cho thuê: đấu giá quyền thuê tài sản.

2.5. Điều kiện cho thuê tài sản:

Đơn vị thuê tài sản phải là doanh nghiệp kinh doanh các dịch vụ bưu chính, phát hành báo chí trong và ngoài nước; phát triển mạng bưu chính công cộng, cung cấp các dịch vụ bưu chính công ích theo chiến lược, quy hoạch, kế hoạch do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; cung cấp các dịch vụ công ích khác theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; kinh doanh các dịch vụ bưu chính dành riêng theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; được cấp có thẩm quyền chỉ định thực hiện duy trì, quản lý mạng bưu chính công cộng, cung ứng dịch vụ bưu chính công ích, dịch vụ bưu chính quốc tế.

Việc sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê phải đảm bảo các yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều 55 của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và Điều 43 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ. Việc cho thuê tài sản phải được lập thành hợp đồng theo quy định của pháp luật, không chuyển quyền sở hữu trong thời gian cho thuê tài sản và sau khi hết thời

hạn thuê. Sau khi hết thời hạn cho thuê, đơn vị thuê tài sản phải thực hiện thủ tục bàn giao toàn bộ tài sản cho Trung tâm quản lý, sử dụng, không được đề nghị hoàn trả lại kinh phí cải tạo, sửa chữa; toàn bộ tài sản sẽ thuộc quyền sở hữu của Trung tâm.

2.6. Phương án tài chính của việc cho thuê

Giá cho thuê là giá trúng đấu giá. Giá khởi điểm để đấu giá, giá cho thuê được niêm yết, thông báo công khai do Giám đốc Trung tâm phê duyệt phù hợp với giá cho thuê phổ biến tại thị trường trên địa bàn tỉnh của tài sản cùng loại hoặc có cùng tiêu chuẩn kỹ thuật, chất lượng, xuất xứ theo quy định tại khoản 4 Điều 46 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ.

Trên cơ sở thẩm định giá trị tài sản do đơn vị tư vấn thẩm định giá cung cấp (Chứng thư thẩm định giá 093/2024/887/CT-VALUINCO/BAN1 ngày 08/10/2024 của Công ty Cổ phần Định giá và tư vấn đầu tư quốc tế, có chi tiết kèm theo) và các chi phí khác hợp lý có liên quan, Trung tâm dự kiến giá khởi điểm để đấu giá quyền thuê Phòng làm việc N4-05, tầng 4, Toà nhà cửa khẩu Hữu Nghị, huyện Cao Lộc là 99.058.000 đồng/năm; Phòng làm việc tầng 2, Nhà kiểm soát liên ngành số 1, cửa khẩu Chi Ma, huyện Lộc Bình là 25.320.000 đồng/năm (mức giá trên đã bao gồm các chi phí điện, nước, vệ sinh môi trường, khấu hao tài sản cố định và bao gồm thuế giá trị gia tăng theo quy định).

Về chi phí: toàn bộ số tiền thu được từ việc cho thuê tài sản, sau khi chi trả các chi phí hợp lý có liên quan và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, phần còn lại đơn vị được quản lý, sử dụng theo quy định của Chính phủ về cơ chế tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập quy định tại Điều 46 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ.

3. Đánh giá sơ bộ hiệu quả của Đề án

Dự kiến doanh thu, chi phí, số nộp ngân sách nhà nước, chênh lệch thu chi, tỷ trọng nguồn thu từ việc cho thuê tài sản Phòng làm việc N4-05, tầng 4, Toà nhà cửa khẩu Hữu Nghị, huyện Cao Lộc và Phòng làm việc tầng 2, Nhà kiểm soát liên ngành số 1, cửa khẩu Chi Ma, huyện Lộc Bình trong tổng nguồn thu sự nghiệp của đơn vị, như sau:

3.1 Phòng làm việc N4-05, tầng 4, Toà nhà cửa khẩu Hữu Nghị

(Đơn vị tính: đồng)

TT	Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028	Tổng cộng
I	**Doanh thu cho thuê**	**99.058.000**	**99.058.000**	**99.058.000**	**99.058.000**	**99.058.000**	**495.290.000**
II	**Chi phí hợp lý có liên quan (1+2+3+4+5+6)**	**93.037.816**	**93.037.816**	**93.037.816**	**93.037.816**	**93.037.816**	**465.189.080**
1	Thẩm định giá, tổ chức đấu giá cho thuê	6.528.736	6.528.736	6.528.736	6.528.736	6.528.736	32.643.680
2	Chi phí khấu hao tài sản cố định	54.756.069	54.756.069	54.756.069	54.756.069	54.756.069	273.780.345
3	Chi phí điện						82.497.875

		16.499.575	16.499.575	16.499.575	16.499.575	16.499.575	
4	Chi phí nước	1.631.625	1.631.625	1.631.625	1.631.625	1.631.625	8.158.125
5	Chi phí vệ sinh	8.221.795	8.221.795	8.221.795	8.221.795	8.221.795	41.108.975
6	Chi phí chung	5.400.016	5.400.016	5.400.016	5.400.016	5.400.016	27.000.080
III	**Nộp ngân sách nhà nước**	**9.905.800**	**9.905.800**	**9.905.800**	**9.905.800**	**9.905.800**	**49.529.000**
1	Thuế giá trị gia tăng (5% doanh thu)	4.952.900	4.952.900	4.952.900	4.952.900	4.952.900	24.764.500
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp (5% doanh thu)	4.952.900	4.952.900	4.952.900	4.952.900	4.952.900	24.764.500
IV	**Chênh lệch thu chi (I-II)**	**6.020.184,0**	**6.020.184,0**	**6.020.184,0**	**6.020.184,0**	**6.020.184,0**	**30.100.920**
V	**Tỷ trọng doanh thu cho /tổng nguồn thu sự nghiệp của đơn vị (%)**	**0,092**	**0,092**	**0,092**	**0,092**	**0,092**	**0,458**

3.2 Phòng làm việc tầng 2, Nhà kiểm soát liên ngành số 1, cửa khẩu Chi Ma

(Đơn vị tính: đồng)

TT	Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028	Tổng cộng
I	**Doanh thu cho thuê**	**25.320.000**	**25.320.000**	**25.320.000**	**25.320.000**	**25.320.000**	**126.600.000**
II	**Chi phí hợp lý có liên quan (1+2+3+4+6+7)**	**23.780.726**	**23.780.726**	**23.780.726**	**23.780.726**	**23.780.726**	**118.903.630**
1	Thẩm định giá, tổ chức đấu giá cho thuê	1.471.264	1.471.264	1.471.264	1.471.264	1.471.264	7.356.320
2	Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.182.562	15.182.562	15.182.562	15.182.562	15.182.562	75.912.810
3	Chi phí điện	1.780.434	1.780.434	1.780.434	1.780.434	1.780.434	8.902.170
4	Chi phí nước	165.154	165.154	165.154	165.154	165.154	825.770
5	Chi phí vệ sinh	2.669.633	2.669.633	2.669.633	2.669.633	2.669.633	13.348.165
6	Chi phí chung	968.439	968.439	968.439	968.439	968.439	4.842.195
7	Chi phí bồi thường GPMB	1.543.240	1.543.240	1.543.240	1.543.240	1.543.240	7.716.200
III	**Nộp ngân sách nhà nước**	**2.532.000**	**2.532.000**	**2.532.000**	**2.532.000**	**2.532.000**	**12.660.000**
1	Thuế giá trị gia tăng (5% doanh thu)	1.266.000	1.266.000	1.266.000	1.266.000	1.266.000	6.330.000
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp (5% doanh thu)	1.266.000	1.266.000	1.266.000	1.266.000	1.266.000	6.330.000
IV	**Chênh lệch thu chi (I-II)**	**1.539.274**	**1.539.274**	**1.539.274**	**1.539.274**	**1.539.274**	**7.696.370**
V	**Tỷ trọng doanh thu cho /tổng nguồn thu sự nghiệp của đơn vị (%)**	**0,023**	**0,023**	**0,023**	**0,023**	**0,023**	**0,117**

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trung tâm Quản lý cửa khẩu là đơn vị chủ trì, có trách nhiệm triển khai thực hiện các nội dung của Đề án đã được phê duyệt theo quy định.

2. Ban Quản lý Khu KTCK Đồng Đăng - Lạng Sơn chỉ đạo, hướng dẫn, giám sát Trung tâm Quản lý cửa khẩu trong việc thực hiện các nội dung Đề án đã được phê duyệt.

3. Sở Tài chính có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc thực hiện các quy định về tài chính trong quản lý, sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê của Trung tâm Quản lý cửa khẩu./.