BỘ XÂY DỰNG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 14/2013/TT-BXD	

Hà Nội, ngày 19 tháng 9 năm 2013

THÔNG TƯ

Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Thông tư này hướng dẫn thực hiện một số nội dung về cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, cho thuê nhà ở sinh viên và cho thuê, bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ quy định về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (sau đây gọi tắt là Nghị định số 34/2013/NĐ-CP).

2. Thông tư này không điều chỉnh việc quản lý sử dụng nhà ở công vụ và việc bán nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các đối tượng thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước (bao gồm cả người làm công tác cơ yếu trong tổ chức cơ yếu), đối tượng thuê nhà ở sinh viên và đối tượng thuê, mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

2. Các cá nhân, tổ chức có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP, trừ trường hợp quản lý, sử dụng nhà ở công vụ.

Điều 3. Nội dung báo cáo tình hình quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Các cơ quan, đơn vị quy định tại Khoản 1 Điều 8 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có trách nhiệm báo cáo định kỳ về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo các nội dung sau đây:

a) Báo cáo về số liệu nhà ở, bao gồm: loại nhà ở (nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư); số lượng nhà ở và diện tích sử dụng của từng loại nhà ở; tổng số nhà ở và tổng số diện tích sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang được giao quản lý; số lượng hợp đồng thuê nhà ở; tổng số nhà ở đã bán, đã cho thuê mua và số nhà ở còn lại; tổng số tiền thu được từ việc cho thuê, thuê mua, bán nhà ở tính đến thời điểm báo cáo; các trường hợp đã thu hồi nhà ở và tình hình quản lý sử dụng sau khi thu hồi nhà ở;

b) Báo cáo những khó khăn, vướng mắc và kiến nghị trong quá trình thực hiện quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

2. Việc báo cáo tình hình quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện theo mẫu quy định tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Trong trường hợp cần thiết, các cơ quan quy định tại Khoản 1 Điều 8 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có trách nhiệm báo cáo theo yêu cầu đột xuất của cơ quan có thẩm quyền về tình hình quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được giao quản lý.

Điều 4. Nguyên tắc quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải được quản lý chặt chẽ trong quá trình sử dụng, khai thác vận hành, bảo đảm an toàn, an ninh và vệ sinh môi trường cho người sử dụng theo quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Thông tư này.

2. Việc quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải do đơn vị có chức năng về quản lý vận hành nhà ở thực hiện và được lựa chọn thông qua hình thức chỉ định hoặc đấu thầu theo quy định của Thông tư này.

3. Người thuê, thuê mua nhà ở ngoài trách nhiệm trả tiền thuê, thuê mua nhà ở còn phải nộp chi phí quản lý vận hành nhà ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở; riêng đối với nhà ở sinh viên thì chi phí quản lý vận hành nhà ở được tính vào giá thuê nhà ở.

4. Chi phí quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được xác định bao gồm các yếu tố sau đây:

a) Chi phí tiền lương và các khoản phụ cấp lương, chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương cho bộ máy thuộc đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở.

Chi phí tiền lương được xác định trên cơ sở định biên cán bộ công nhân viên và mức lương, phụ cấp lương, các khoản trích nộp khác từ quỹ lương theo qui định hiện hành của nhà nước;

b) Chi phí cho các dịch vụ trong khu nhà ở như: bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có) được xác định trên cơ sở khối lượng công việc cần thực hiện và mức giao khoán thoả thuận trong hợp đồng dịch vụ;

c) Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế văn phòng làm việc, dụng cụ, vật rẻ tiền mau hỏng của đơn vị quản lý vận hành;

d) Chi phí điện, nước sinh hoạt cho bộ máy văn phòng làm việc của đơn vị quản lý vận hành; điện chiếu sáng công cộng trong khu nhà ở; vận hành thang máy (nếu có);

đ) Chi phí khấu hao tài sản cố định của đơn vị quản lý vận hành như: ô tô, máy tính, máy photocopy và các tài sản khác. Việc quản lý, sử dụng khấu hao tài sản cố định được thực hiện theo quy định của Bộ Tài chính.

5. Đối với các phần diện tích dùng để kinh doanh, dịch vụ (được ghi rõ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở được cấp có thẩm quyền phê duyệt) thì đơn vị quản lý vận hành được khai thác kinh doanh để bù đắp chi phí quản lý vận hành và bảo trì nhà ở nhưng phải báo cáo cơ quan quản lý nhà ở chấp thuận phương án kinh doanh dịch vụ này trước khi thực hiện. Việc khai thác kinh doanh dịch vụ các diện tích kinh doanh và việc thu, chi kinh phí thu được phải bảo đảm công khai, minh bạch, nêu rõ phần nào bù đắp chi phí quản lý vận hành, phần nào bù đắp chi phí bảo trì và định kỳ hàng năm có báo cáo cơ quan quản lý nhà ở về kết quả thu, chi hoạt động kinh doanh này.

Đối với trường hợp đã đưa vào kinh doanh trước ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì hàng năm đơn vị quản lý vận hành phải báo cáo cơ quan quản lý nhà ở về việc thu, chi kinh phí thu được từ hoạt động kinh doanh này. Trường hợp có thay đổi phương án kinh doanh thì phải xin ý kiến chấp thuận của cơ quan quản lý nhà ở.

Điều 5. Trình tự, thủ tục thu hồi và cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Trình tự, thủ tục thu hồi nhà ở xã hội, nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:

a) Khi có một trong các trường hợp thuộc diện bị thu hồi nhà ở quy định tại Điều 23 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở có văn bản nêu rõ lý do yêu cầu người thuê, thuê mua, mua nhà ở bàn giao lại nhà ở trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo. Trường hợp người thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở không bàn giao lại nhà ở theo thời

hạn quy định tại Điểm này thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở báo cáo cơ quan quản lý nhà ở đề nghị thu hồi nhà ở;

b) Trên cơ sở văn bản đề nghị của đơn vị quản lý vận hành nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, nếu thuộc diện phải thu hồi nhà ở thì có Tờ trình đề nghị cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở đó ban hành Quyết định thu hồi nhà ở. Trong trường hợp cơ quan quản lý nhà ở kiểm tra mà phát hiện các trường hợp cần phải thu hồi nhà ở thì có văn bản thông báo cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở biết và có Tờ trình để cơ quan đại diện chủ sở hữu ra quyết định thu hồi nhà ở này;

c) Sau khi nhận được Tờ trình của cơ quan quản lý nhà ở, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm xem xét, nếu đủ điều kiện thu hồi thì ban hành Quyết định thu hồi nhà ở và gửi Quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở và người đang thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở thuộc diện bị thu hồi biết để thực hiện. Trường hợp nhà ở đang do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý thì cơ quan quản lý nhà ở được ban hành Quyết định thu hồi nhà ở (nếu được giao thực hiện), sau đó gửi Quyết định này đến cơ quan đại diện chủ sở hữu (để báo cáo) và đơn vị quản lý vận hành nhà ở, người thuê, thuê mua, mua nhà ở (để thực hiện).

Quyết định thu hồi nhà ở phải có các nội dung sau đây:

- Căn cứ pháp lý để thu hồi nhà ở;

- Địa chỉ nhà ở và tên người đang thuê, thuê mua nhà ở bị thu hồi;

- Lý do thu hồi nhà ở;

- Tên cơ quan, đơn vị thực hiện thu hồi nhà ở;

- Thời hạn thực hiện thu hồi nhà ở.

- Phương án quản lý sử dụng nhà ở sau khi thu hồi.

d) Sau khi nhận được Quyết định thu hồi nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho người thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở biết cụ thể thời gian thu hồi để bàn giao lại nhà ở; người thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở có trách nhiệm bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở; việc thu hồi, bàn giao nhà ở phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên. Trường hợp người thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở không nhận thông báo thu hồi hoặc không ký biên bản thu hồi, bàn giao nhà ở thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở mời Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi có nhà ở chứng kiến và ký biên bản;

đ) Thời hạn thu hồi nhà ở là không quá 60 ngày, kể từ ngày người thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở nhận được văn bản thông báo của đơn vị quản lý vận hành nhà ở về việc thu hồi nhà ở theo quy định tại Điểm d Khoản này;

e) Sau khi thu hồi nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện quản lý sử dụng nhà ở theo Quyết định thu hồi và có văn bản báo cáo cơ quan quản lý nhà ở về việc đã hoàn thành thu hồi nhà ở.

2. Đối với nhà ở sinh viên thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm thực hiện thu hồi nhà ở khi có một trong các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 23 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

3. Trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội, nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện như sau:

a) Trường hợp người thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở thuộc diện bị thu hồi không bàn giao lại nhà ở theo thời hạn quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở phải có văn bản báo cáo cơ quan quản lý nhà ở đề nghị cưỡng chế thu hồi nhà ở;

b) Trên cơ sở đề nghị của đơn vị quản lý vận hành nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở kiểm tra và có Tờ trình kèm theo dự thảo Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở đề nghị cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xem xét, ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở;

c) Sau khi nhận được Tờ trình của cơ quan quản lý nhà ở, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, đối chiếu với quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP để ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở và gửi Quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở và người thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở biết để thực hiện; trường hợp các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương ra Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở thì cơ quan này phải có văn bản kèm theo Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế thu hồi. Nếu nhà ở không thuộc diện phải tổ chức cưỡng chế thu hồi thì cơ quan đại diện chủ sở hữu có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở và đơn vị quản lý vận hành nhà ở biết để tiếp tục thực hiện quản lý theo quy định.

Đối với nhà ở đang do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý thì cơ quan có chức năng quản lý nhà ở của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được quyền ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở nếu được giao thực hiện;

d) Trên cơ sở Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở có thể trực tiếp hoặc giao cho Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế thu hồi và bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý vận hành quản lý theo quy định. Việc bàn giao nhà ở phải lập biên bản có xác nhận của các cơ quan tham gia cưỡng chế thu hồi;

đ) Thời hạn thực hiện cưỡng chế thu hồi nhà ở là không quá 60 ngày, kể từ ngày cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở;

e) Sau khi tiếp nhận bàn giao nhà ở thu hồi, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm quản lý sử dụng nhà ở theo Quyết định thu hồi nhà ở và báo cáo cơ quan quản lý nhà ở biết.

Chương II

QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Mục I

QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 6. Đối tượng thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

1. Đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước bao gồm:

a) Người có công với cách mạng quy định tại các Điểm a, b, c, d, đ, e, g, h, i, k, l và Điểm m Khoản 2 Điều 16 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP;

b) Cán bộ, công chức, viên chức trong cơ quan hành chính, sự nghiệp, cơ quan Đảng và đoàn thể hưởng lương từ ngân sách nhà nước (là những người trong biên chế nhà nước) và các đối tượng đang làm việc theo diện hợp đồng trong chỉ tiêu biên chế của các cơ quan này;

c) Sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước, kể cả những người làm công tác cơ yếu trong tổ chức cơ yếu;

d) Công nhân làm việc tại khu công nghiệp, cụm khu công nghiệp và các cơ sở sản xuất, dịch vụ ngoài khu công nghiệp;

đ) Hộ nghèo tại khu vực đô thị nằm trong chuẩn nghèo do Thủ tướng Chính phủ quy định mà có khó khăn về nhà ở;

e) Người khuyết tật, người già cô đơn tại khu vực đô thị mà có khó khăn về nhà ở;

g) Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ khi hết tiêu chuẩn được thuê nhà ở công vụ;

h) Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư mà chưa được bố trí đất ở hoặc nhà ở tái định cư;

i) Người thu nhập thấp gồm những người đang làm việc tại các tổ chức: các cơ quan hành chính, sự nghiệp, cơ quan Đảng, đoàn thể hoặc đơn vị sự nghiệp công lập nhưng không thuộc đối tượng quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản này; đơn vị sự nghiệp ngoài công lập; doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế; hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật (là các đối tượng không thuộc diện quy định tại các Điểm a, d và Điểm g Khoản này) hoặc là người đang nghỉ chế độ có hưởng lương hưu theo quy định, người lao động tự do, kinh doanh cá thể (là đối tượng không thuộc diện quy định tại các Điểm a, đ, e và h Khoản này) mà không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân.

Trường hợp là hộ gia đình thì mức thu nhập chịu thuế được tính cho tất cả

các thành viên trong hộ gia đình và cách tính thuế thu nhập này được thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

2. Trường hợp hộ gia đình đăng ký thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì chỉ cần một thành viên trong gia đình đó thuộc một trong các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều này là thuộc diện được xét thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 7. Điều kiện được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

1. Đối tượng được xét duyệt thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước phải thuộc diện có khó khăn về nhà ở quy định tại Khoản 2 và có điều kiện về cư trú quy định tại Khoản 3 Điều này. Trường hợp là đối tượng thu nhập thấp thì ngoài điều kiện quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này còn phải có thêm điều kiện quy định tại Khoản 4; nếu là đối tượng thuê mua nhà ở xã hội thì phải có thêm điều kiện quy định tại Khoản 5 Điều này.

2. Điều kiện khó khăn về nhà ở quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 12 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP được quy định cụ thể như sau:

a) Đối với trường hợp người nộp đơn đề nghị thuê, thuê mua nhà ở chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được thuê, mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được Nhà nước hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức (bao gồm cả vợ và chồng nếu đã đăng ký kết hôn) là các trường hợp:

- Chưa có nhà ở và đang phải ở nhờ, thuê, mượn nhà ở của người khác hoặc có nhà ở nhưng đã bị Nhà nước thu hồi đất để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc đã bị giải tỏa để cải tạo chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp và không được bồi thường bằng nhà ở, đất ở khác;

- Chưa được Nhà nước giao đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Chưa được thuê, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội;

- Chưa được tặng nhà tình thương, nhà tình nghĩa;

b) Trường hợp người nộp đơn đề nghị thuê, thuê mua nhà ở (bao gồm cả vợ và chồng nếu đã đăng ký kết hôn) đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng nhà ở chật chội hoặc bị hư hỏng, dột nát (nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận hoặc nhà ở có đủ giấy tờ hợp lệ để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật về đất đai) là các trường hợp:

- Có nhà ở là căn hộ chung cư nhưng diện tích bình quân của hộ gia đình dưới 5 m^2sàn/người;

- Có nhà ở riêng lẻ nhưng diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình dưới 5m^2sàn/người và diện tích khuôn viên đất của nhà ở đó thấp hơn tiêu chuẩn diện

tích đất tối thiểu thuộc diện được phép cải tạo, xây dựng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở;

- Có nhà ở riêng lẻ nhưng bị hư hỏng khung - tường và mái và diện tích khuôn viên đất của nhà ở đó thấp hơn tiêu chuẩn diện tích đất tối thiểu thuộc diện được phép cải tạo, xây dựng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở.

3. Điều kiện về cư trú quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 12 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP được quy định cụ thể như sau:

a) Các đối tượng quy định tại Điều 6 của Thông tư này phải có hộ khẩu thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước cho thuê, thuê mua;

b) Trường hợp không có hộ khẩu thường trú theo quy định tại Điểm a Khoản này thì người có nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở phải có đăng ký tạm trú, có hợp đồng lao động có thời hạn từ một năm trở lên và có giấy xác nhận của cơ quan bảo hiểm về việc đang đóng bảo hiểm xã hội tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê, cho thuê mua. Trường hợp đối tượng làm việc cho chi nhánh hoặc văn phòng đại diện tại tỉnh, thành phố nơi có nhà ở xã hội mà việc đóng bảo hiểm thực hiện tại địa phương nơi công ty có chi nhánh hoặc văn phòng đại diện đó thì cũng áp dụng quy định tại điểm này nhưng phải có giấy xác nhận của công ty về việc đóng bảo hiểm.

c) Riêng đối tượng là hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điểm h Khoản 1 Điều 6 của Thông tư này còn phải có thêm điều kiện do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định (nếu có).

4. Điều kiện về thu nhập thấp: Chỉ áp dụng điều kiện này để xác định đối với đối tượng thu nhập thấp quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 6 của Thông tư này; không áp dụng đối với các đối tượng quy định tại các Điểm a, b, c, d, đ, e, g và Điểm h Khoản 1 Điều 6 của Thông tư này.

5. Đối với trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thì còn phải nộp lần đầu số tiền bằng 20% giá trị của nhà ở thuê mua, số tiền còn lại được thanh toán theo thỏa thuận với bên cho thuê mua nhưng với thời hạn tối thiểu là 10 năm, kể từ thời điểm ký hợp đồng thuê mua.

Điều 8. Hồ sơ đề nghị thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

Hồ sơ đề nghị thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước bao gồm:

1. Đơn đăng ký thuê, thuê mua nhà ở theo mẫu quy định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này;

2. Một trong các giấy tờ xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở theo

quy định sau đây:

a) Trường hợp là các đối tượng quy định tại các Điểm b, c và đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ mà vẫn đang công tác nêu tại Điểm g Khoản 1 Điều 6 của Thông tư này thì phải có giấy xác nhận về đối tượng và thực trạng về nhà ở của cơ quan, tổ chức nơi đang làm việc theo mẫu quy định tại Phụ lục III ban hành kèm theo Thông tư này;

b) Trường hợp là các đối tượng quy định tại các Điểm a, d, đ, e, i và đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ do nghỉ hưu nêu tại Điểm g Khoản 1 Điều 6 của Thông tư này thì phải có giấy xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi người có đơn đăng ký hộ khẩu thường trú theo mẫu quy định tại Phụ lục IIIa ban hành kèm theo Thông tư này; trường hợp không có đăng ký hộ khẩu thường trú thì phải có giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi người có đơn đăng ký tạm trú.

c) Đối với đối tượng thuộc diện tái định cư quy định tại Điểm h Khoản 1 Điều 6 của Thông tư này thì phải có bản sao có chứng thực giấy tờ về thu hồi đất ở của cơ quan có thẩm quyền kèm theo giấy xác nhận của Uỷ ban nhân dân cấp huyện nơi người có nhà, đất bị thu hồi về việc không được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở tái định cư và giấy tờ quy định thêm về điều kiện của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (nếu có).

3. Giấy tờ chứng minh về điều kiện cư trú như sau:

a) Trường hợp có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì phải có bản sao có chứng thực hộ khẩu thường trú hoặc giấy đăng ký hộ khẩu tập thể tại địa phương;

b) Trường hợp không có hộ khẩu thường trú theo quy định tại Điểm a Khoản này thì phải có bản sao có chứng thực giấy đăng ký tạm trú; bản sao có chứng thực hợp đồng lao động có thời hạn từ một năm trở lên tính đến thời điểm nộp đơn hoặc hợp đồng không xác định thời hạn và giấy xác nhận của cơ quan bảo hiểm về việc có đóng bảo hiểm xã hội tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê, cho thuê mua. Trường hợp đối tượng làm việc cho chi nhánh hoặc văn phòng đại diện tại tỉnh, thành phố nơi có nhà ở xã hội mà việc đóng bảo hiểm thực hiện tại địa phương nơi công ty có chi nhánh hoặc văn phòng đại diện đó thì phải có giấy xác nhận của công ty về việc đóng bảo hiểm.

4. Giấy tờ chứng minh về điều kiện thu nhập:

Các đối tượng thuộc diện thu nhập thấp quy định tại Điểm i, người đã trả lại nhà ở công vụ do nghỉ hưu quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 6 của Thông tư này tự khai về mức thu nhập của bản thân (theo mục khai về mức thu nhập quy định tại mẫu Phụ lục số IIIa ban hành kèm theo Thông tư này) và tự chịu trách nhiệm về mức thu nhập tự khai. Trong trường hợp cần thiết thì cơ quan quản lý nhà ở có thể lấy thêm ý kiến của Cục thuế địa phương để xác định diện

chịu thuế thu nhập của người làm đơn đề nghị thuê, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại Khoản này.

5. Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở quy định tại Khoản 2 Điều 16 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP (nếu có); trường hợp người có đơn có giấy tờ chứng minh miễn, giảm tiền thuê nhà ở trùng với các giấy tờ quy định tại Khoản 2 Điều này thì cơ quan quản lý nhà ở sử dụng các giấy tờ đó để xét miễn, giảm tiền thuê cho người được thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 9. Trình tự, thủ tục thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

1. Người có nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở xã hội nộp 02 bộ hồ sơ quy định tại Điều 8 của Thông tư này tại đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở hoặc tại cơ quan quản lý nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước nơi có nhà ở: 01 bộ lưu tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ và 01 bộ chuyển cho cơ quan quản lý nhà ở (nếu đơn vị quản lý vận hành là cơ quan tiếp nhận hồ sơ) hoặc 01 bộ chuyển cho đơn vị quản lý vận hành (nếu cơ quan quản lý nhà ở là cơ quan tiếp nhận hồ sơ). Ngoài các giấy tờ quy định tại Điều 8 của Thông tư này, cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nộp đơn nộp thêm bất kỳ loại giấy tờ nào khác.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra và phân loại hồ sơ; trường hợp người nộp đơn không có đủ các giấy tờ theo quy định thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải có văn bản thông báo rõ lý do để người nộp đơn biết và bổ sung hồ sơ. Trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà ở tiếp nhận hồ sơ thì sau khi kiểm tra và phân loại hồ sơ, đơn vị quản lý vận hành nhà ở phải báo cáo, lập danh sách người đủ điều kiện thuê, thuê mua nhà ở kèm theo các hồ sơ hợp lệ gửi cơ quan quản lý nhà ở xem xét.

3. Trên cơ sở danh sách người đủ điều kiện thuê, thuê mua nhà ở kèm theo các hồ sơ hợp lệ, cơ quan quản lý nhà ở trực tiếp xét duyệt hoặc thành lập Hội đồng xét duyệt hồ sơ để thực hiện xét duyệt từng hồ sơ đăng ký, xác định đối tượng đủ điều kiện hoặc chấm điểm xét chọn đối tượng ưu tiên (nếu có).

Những trường hợp đủ điều kiện hoặc được ưu tiên xét thuê, thuê mua nhà ở (nếu có) thì cơ quan quản lý nhà ở có Tờ trình kèm theo danh sách và Biên bản chấm điểm báo cáo cơ quan đại diện chủ sở hữu quyết định. Trường hợp không đủ điều kiện hoặc chưa được xét duyệt thì cơ quan quản lý nhà ở có văn bản thông báo cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở để trả lời cho người nộp đơn biết.

4. Trên cơ sở báo cáo của cơ quan quản lý nhà ở, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xem xét, ban hành Quyết định phê duyệt người được thuê, thuê mua nhà ở và gửi Quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở để ký hợp đồng thuê mua với người được thuê mua hoặc thông báo cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở để ký hợp đồng thuê nhà với người được thuê nhà ở.

5. Thời gian giải quyết việc cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu

nhà nước là không quá 30 ngày, kể từ ngày đơn vị quản lý vận hành nhà ở nhận đủ hồ sơ hợp lệ; trường hợp phải xét duyệt hồ sơ, tổ chức chấm điểm thì thời hạn giải quyết là không quá 60 ngày.

Điều 10. Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc lựa chọn đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước phải thực hiện theo đúng quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Thông tư này. Trường hợp quỹ nhà ở xã hội không đủ để bố trí cho các đối tượng đăng ký và có đủ điều kiện được thuê hoặc thuê mua thì thực hiện lựa chọn đối tượng theo phương pháp chấm điểm theo thang điểm tối đa là 100, người có tổng số điểm cao hơn sẽ được ưu tiên giải quyết cho thuê, thuê mua trước theo thang điểm quy định tại Khoản 2 Điều này.

2. Thang điểm được xác định trên cơ sở các tiêu chí cụ thể như sau:

STT	Tiêu chí chấm điểm	Số điểm
1	**Tiêu chí khó khăn về nhà ở:** - Chưa có nhà ở (thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 7 của Thông tư này). - Có nhà ở (thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 7 của Thông tư này).	**40** 30
2	**Tiêu chí về đối tượng:** - Đối tượng 1 (quy định tại các Điểm a, b, c, g Khoản 1 Điều 12 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP). - Đối tượng 2 (quy định tại các Điểm d, đ, e, h, i Khoản 1 Điều 12 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP).	**30** 20
3	**Tiêu chí ưu tiên khác:** - Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 1 - Hộ gia đình có 01 người thuộc đối tượng 1 và có ít nhất 01 người thuộc đối tượng 2 - Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 2 **Ghi chú**: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được hưởng các tiêu chí ưu tiên khác nhau thì chỉ tính theo tiêu chí ưu tiên có thang điểm cao nhất.	**10** 7 4
4	**Tiêu chí ưu tiên do UBND cấp tỉnh quy định:** (theo điều kiện cụ thể của từng địa phương)	**20**

3. Căn cứ vào nguyên tắc chấm điểm và thang điểm quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở hoặc cơ quan quản lý nhà ở (nếu được ủy quyền) quy định cụ thể tiêu chí lựa chọn các đối tượng được

thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước đang được giao quản lý cho phù hợp.

4. Cơ quan quản lý nhà ở có thể thành lập Hội đồng xét duyệt hồ sơ (gồm đại diện các cơ quan Ban, ngành đoàn thể liên quan của địa phương) hoặc trực tiếp thực hiện xét duyệt hồ sơ thuê, thuê mua nhà ở bảo đảm công khai, minh bạch, đúng đối tượng và đúng nguyên tắc, tiêu chí chấm điểm quy định tại Điều này.

Điều 11. Hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

1. Hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước phải có các nội dung quy định tại Khoản 2 Điều 17 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

2. Hợp đồng thuê nhà ở được lập theo mẫu quy định tại Phụ lục VI, hợp đồng thuê mua nhà ở được lập theo mẫu quy định tại Phụ lục V ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Thời hạn thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:

a) Đối với trường hợp thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì hợp đồng thuê có thời hạn là 05 năm. Khi hợp đồng thuê nhà ở hết hạn, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, nếu bên thuê vẫn đủ điều kiện được thuê nhà ở và có nhu cầu thuê tiếp thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở có văn bản báo cáo cơ quan quản lý nhà ở; sau khi cơ quan quản lý nhà ở có ý kiến bằng văn bản thì các bên ký gia hạn hợp đồng thuê nhà ở theo thời hạn nêu trên; trường hợp bên thuê không có nhu cầu thuê tiếp hoặc không đủ điều kiện để được tiếp tục thuê thì các bên chấm dứt hợp đồng và bên thuê có trách nhiệm bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

Sau khi ký gia hạn hợp đồng hoặc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm báo cáo cho cơ quan quản lý nhà ở biết để theo dõi, quản lý hoặc đề nghị cơ quan đại diện chủ sở hữu quyết định bố trí người khác thuê nhà ở;

b) Đối với trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì hợp đồng thuê mua có thời hạn tối thiểu là 10 năm. Khi hết thời hạn thuê mua và bên thuê mua đã thanh toán đầy đủ tiền thuê mua theo thỏa thuận thì bên cho thuê mua có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) cho bên thuê mua. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận.

Điều 12. Nội dung chi phí cấu thành giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

Nội dung chi phí cấu thành giá thuê, thuê mua ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước bao gồm:

1. Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở: là toàn bộ chi phí hợp pháp để thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà ở đưa vào khai thác sử dụng theo quy định hiện hành về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư.

Trường hợp cơ quan có thẩm quyền chưa phê duyệt quyết toán vốn đầu tư thì sử dụng chi phí đầu tư xây dựng công trình trong tổng mức đầu tư xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để xác định; sau khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình thì cơ quan quản lý nhà ở báo cáo cơ quan đại diện chủ sở hữu xác định lại giá thuê, thuê mua nhà ở.

2. Chi phí bảo trì nhà ở: là toàn bộ chi phí cho việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ và sửa chữa đột xuất nhằm duy trì chất lượng của nhà ở. Chi phí bảo trì công trình nhà ở được xác định trên cơ sở cơ cấu giá thuê nhà ở xã hội quy định tại Điều 13 của Thông tư này.

Kinh phí bảo trì công trình nhà ở được trích từ tiền thuê nhà ở (theo cơ cấu giá quy định tại Điều 13 của Thông tư này) và được gửi vào ngân hàng thương mại theo tài khoản riêng với lãi suất không kỳ hạn do đơn vị quản lý vận hành nhà ở quản lý để phục vụ cho công tác bảo trì nhà ở theo quy định về bảo trì công trình xây dựng.

Điều 13. Phương pháp xác định giá thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

1. Công thức xác định:

$$G_t = \frac{V_đ + B_t}{12 \times S^1} \times K \times L \times (1+VAT)$$

Trong đó:

- G_t : là giá cho thuê $1m^2$ sử dụng căn hộ trong 1 tháng (đồng/m^2/tháng).

- $V_đ$: là chi phí đầu tư xây dựng của công trình nhà ở được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm).

Công thức xác định $V_đ$:

$$V_đ = \frac{T_đ \times \frac{S^1}{S^1 + S^2} \times r \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

Theo đó:

+ $T_đ$: là tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình hoặc dự án nhà ở (giá trị trước thuế) theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đồng).

Trường hợp các công trình nhà ở chưa được quyết toán thì $T_đ$ là tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình hoặc dự án nhà ở trong tổng mức đầu tư được duyệt (đồng).

+ S^1: là tổng diện tích sử dụng các căn hộ cho thuê của dự án (m^2).

+ S^2: là tổng diện tích sử dụng các căn hộ cho thuê mua của dự án (m^2).

+ r: là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định (%/năm).

+ n: là số năm thu hồi vốn phụ thuộc điều kiện cụ thể của từng dự án và người có thẩm quyền quyết định đầu tư, nhưng tối thiểu là 20 năm;

- B_t: là chi phí bảo trì công trình bình quân năm (đồng/năm).

- K: là hệ số phân bổ theo tầng cao trên nguyên tắc bảo toàn vốn và căn cứ vào điều kiện thuận tiện của từng khu nhà ở xã hội mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số K cho phù hợp tình hình thực tế; hệ số K này được xác định theo công thức sau:

$$\frac{\sum_{i=1}^{m} K_i \times S_i}{\sum_{i=1}^{m} S_i} = 1$$

Theo đó:

+ K_i : là hệ số tầng thứ i

+ S_i : là diện tích sử dụng của các căn hộ cho thuê tầng thứ i

+ m : là số tầng cho thuê

- L: là hệ số vị trí của dự án, được xác định căn cứ vào vị trí thuận lợi của dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế của từng địa phương.

- VAT: tính theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

- 12: là số tháng tính trong 01 năm.

2. Căn cứ vào hướng dẫn về nội dung chi phí cấu thành giá thuê nhà ở xã hội quy định tại Điều 12 của Thông tư này và phương pháp xác định giá thuê nhà ở xã hội quy định tại Điều này, cơ quan quản lý nhà ở phối hợp với cơ quan tài chính cùng cấp lập và trình cơ quan đại diện chủ sở hữu ban hành giá thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để áp dụng đối với nhà ở đang được giao quản lý.

Điều 14. Phương pháp xác định giá thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

1. Công thức xác định:

$$G_{tm} = \frac{A \times V_đ + B_t}{12 \times S^2} \times K \times L \times (1+VAT)$$

Trong đó:

- G_{tm}: là giá thuê mua $1m^2$ sử dụng căn hộ tính theo tháng (đồng/ m^2/tháng);

- A: là hệ số biểu thị tỉ lệ giữa giá trị còn lại của căn hộ (sau khi đã trừ số tiền thanh toán lần đầu) so với giá trị ban đầu của căn hộ thuê mua (A <1)

- $V_đ$: là chi phí đầu tư xây dựng của công trình hoặc dự án nhà ở được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm). Công thức xác định:

$$V_đ = \frac{T_đ \times \frac{S^2}{S^1 + S^2} \times r \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

+ $T_đ$: là tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình hoặc dự án nhà ở (giá trị trước thuế) theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đồng).

Trường hợp các công trình nhà ở chưa được quyết toán thì $T_đ$ là tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình hoặc dự án nhà ở trong tổng mức đầu tư được duyệt (đồng).

+ S^1: là tổng diện tích sử dụng các căn hộ cho thuê của dự án (m^2).

+ S^2: là tổng diện tích sử dụng các căn hộ cho thuê mua của dự án (m^2).

+ r: là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định (%/năm).

+ n: là thời gian thuê mua phụ thuộc vào thỏa thuận giữa người bán và người thuê mua nhưng tối thiểu là 10 năm.

- B_t: là chi phí bảo trì công trình bình quân năm (đồng/năm).

- K: là hệ số phân bổ theo tầng cao trên nguyên tắc bảo toàn vốn và căn cứ vào điều kiện thuận tiện của từng khu nhà ở xã hội mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số K cho phù hợp tình hình thực tế; hệ số K này được xác định theo công thức sau:

$$\frac{\sum_{i=1}^{m} K_i \times S_i}{\sum_{i=1}^{m} S_i} = 1$$

Theo đó:

+ K_i: là hệ số tầng thứ i

+ S_i : là diện tích sử dụng của các căn hộ cho thuê mua tầng thứ i

+ m: là số tầng cho thuê mua

- L: là hệ số vị trí của dự án, được xác định căn cứ vào vị trí thuận lợi của dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế của từng địa phương.

- VAT: tính theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

- 12: là số tháng tính trong 01 năm.

2. Căn cứ vào hướng dẫn về nội dung chi phí cấu thành giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại Điều 12 của Thông tư này và phương pháp xác định giá thuê mua nhà ở xã hội quy định tại Điều này, cơ quan quản lý nhà ở phối hợp với cơ quan tài chính cùng cấp lập và trình cơ quan đại diện chủ sở hữu ban hành giá thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để áp dụng đối với nhà ở đang được giao quản lý.

Điều 15. Tổ chức quản lý vận hành nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

1. Cơ quan quản lý nhà ở lựa chọn đơn vị có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà ở thông qua hình thức chỉ định hoặc đấu thầu để thực hiện quản lý vận hành nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

2. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện các quyền và trách nhiệm theo quy định tại Điều 7 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

3. Đối với nhà ở xã hội là nhà chung cư thì cơ quan quản lý nhà ở phải tổ chức thành lập Ban quản trị nhà ở xã hội. Việc thành lập Ban quản trị nhà ở xã hội được quy định như sau:

a) Ban quản trị nhà ở xã hội do Hội nghị nhà chung cư bầu ra (gồm đại diện cơ quan quản lý nhà ở và người thuê, thuê mua). Hội nghị có thể tổ chức cho một nhà hoặc một cụm nhà (sau đây gọi chung là khu nhà ở xã hội) và được tổ chức mỗi năm 01 lần; trong trường hợp cần thiết có thể tổ chức Hội nghị bất thường khi có trên 50% tổng số người sử dụng đề nghị bằng văn bản hoặc khi có đề nghị của Ban quản trị nhà ở xã hội, đồng thời có đề nghị của trên 30% người sử dụng khu nhà ở đó;

b) Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày bàn giao đưa nhà ở vào sử dụng và khu nhà ở đó đã có trên 50% số căn hộ có người thuê, thuê mua đến ở thì cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm phối hợp đơn vị quản lý vận hành tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu;

c) Ban quản trị nhà ở xã hội có từ 05 đến 07 thành viên, thành phần Ban quản trị bao gồm 01 đại diện cơ quan quản lý nhà ở, 01 đại diện đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội và đại diện của người thuê, thuê mua nhà ở. Cơ cấu Ban quản trị gồm 01 Trưởng ban và 01 hoặc 02 Phó trưởng ban, trong đó có 01 Phó trưởng ban là đại diện của đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

4. Ban quản trị nhà ở xã hội có quyền và trách nhiệm sau đây:

a) Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật; kiểm tra, đôn đốc người thuê, thuê mua nhà ở thực hiện đúng Bản nội quy quản lý sử dụng nhà ở xã hội và các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở; tạo điều kiện để đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoàn thành tốt nhiệm vụ;

b) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người thuê, thuê mua nhà ở về các vấn đề liên quan tới việc quản lý sử dụng và cung cấp dịch vụ nhà ở để phản ánh với đơn vị quản lý vận hành, cơ quan quản lý nhà ở xem xét, giải quyết;

c) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong nhà chung cư được giao quản lý;

d) Định kỳ 6 tháng một lần, Ban quản trị nhà ở xã hội lấy ý kiến người thuê, thuê mua nhà ở để làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của đơn vị quản lý vận hành nhà ở;

đ) Kiến nghị với cơ quan quản lý nhà ở yêu cầu đơn vị quản lý thực hiện tốt các dịch vụ hoặc thay thế đơn vị quản lý vận hành nhà ở nếu chất lượng dịch vụ không đảm bảo theo quy định.

Mục II

QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ Ở SINH VIÊN

Điều 16. Đối tượng, điều kiện được thuê nhà ở sinh viên

1. Nhà ở sinh viên chỉ dùng để bố trí cho học sinh, sinh viên (sau đây gọi chung là sinh viên) các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, cao đẳng nghề, trung cấp nghề thuê để ở trong thời gian học tập.

2. Trường hợp có nhiều sinh viên cùng nộp đơn đề nghị thuê nhà ở sinh viên thì căn cứ vào số lượng nhà ở hiện có, cơ sở giáo dục hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở tiến hành xét duyệt đối tượng sinh viên được ưu tiên thuê nhà ở theo thứ tự sau đây:

a) Sinh viên là con gia đình thuộc diện chính sách xã hội;

b) Sinh viên là con gia đình thuộc hộ nghèo;

c) Sinh viên vùng sâu, vùng xa;

d) Sinh viên ngoại tỉnh;

đ) Sinh viên học giỏi;

e) Sinh viên năm đầu tiên.

3. Việc xét duyệt đối tượng sinh viên được thuê nhà ở phải bảo đảm công khai, minh bạch và đúng đối tượng theo quy định tại Thông tư này.

Điều 17. Hồ sơ, trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở sinh viên

1. Trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở sinh viên được đầu tư xây dựng mới theo Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê (sau đây gọi chung là Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg) được quy định như sau:

a) Sinh viên có nhu cầu thuê nhà ở nộp đơn đề nghị theo mẫu quy định tại Phụ lục VI ban hành kèm theo Thông tư này kèm theo bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng ưu tiên (nếu có) tại cơ sở đào tạo nơi sinh viên đang theo học để kiểm tra và lập danh sách gửi đơn vị quản lý vận hành nhà ở xem xét, quyết định;

b) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm kiểm tra và căn cứ vào số lượng nhà ở hiện có để quyết định danh sách sinh viên được thuê nhà ở theo thứ tự ưu tiên quy định tại Khoản 2 Điều 16 của Thông tư này và thực hiện ký kết hợp đồng thuê nhà ở với sinh viên.

Trường hợp sinh viên không đủ điều kiện thuê nhà ở hoặc chưa có đủ giấy tờ theo quy định thì cơ sở đào tạo hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm thông báo bằng văn bản nêu rõ lý do hoặc hướng dẫn để sinh viên bổ sung giấy tờ;

c) Việc giải quyết cho thuê nhà ở sinh viên quy định tại Khoản này tối đa là không quá 30 ngày, kể từ ngày đơn vị quản lý vận hành nhận được đơn và các giấy tờ khác của sinh viên (nếu có).

2. Đối với nhà ở sinh viên là ký túc xá được đầu tư xây dựng bằng một phần hoặc toàn bộ nguồn vốn từ ngân sách nhà nước hoặc có nguồn gốc từ vốn ngân sách nhà nước đang giao cho các cơ sở giáo dục quản lý thì căn cứ tình hình thực tế, cơ sở giáo dục quyết định cho thuê và quản lý nhà ở sinh viên theo quy định.

Điều 18. Hợp đồng thuê nhà ở sinh viên

1. Hợp đồng thuê nhà ở sinh viên phải có các nội dung quy định tại Khoản 2 Điều 17 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và được lập theo mẫu quy định tại

Phụ lục VII ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Hợp đồng thuê nhà ở sinh viên có thời hạn 01 năm. Khi hợp đồng thuê nhà ở hết hạn mà sinh viên có nhu cầu thuê tiếp và vẫn có đủ điều kiện theo quy định thì các bên ký gia hạn hợp đồng thuê nhà ở sinh viên.

Điều 19. Nguyên tắc xác định giá thuê nhà ở sinh viên

Nguyên tắc xác định giá thuê nhà ở sinh viên được quy định như sau:

1. Giá thuê nhà ở sinh viên được xác định theo nguyên tắc tính đủ các chi phí quản lý, vận hành và chi phí bảo trì nhà ở, không tính chi phí khấu hao vốn đầu tư xây dựng và không tính tiền sử dụng đất;

2. Chi phí quản lý, vận hành và bảo trì nhà ở sinh viên được thu, chi theo nguyên tắc tự thu, tự trang trải và công khai nhằm bảo đảm tốt việc vận hành của khu nhà ở sinh viên và do đơn vị quản lý, vận hành nhà ở sinh viên chịu trách nhiệm quản lý;

3. Các chi phí sử dụng nhiên liệu, điện, nước và các chi phí khác (nếu có) của sinh viên thuê nhà ở không tính trong giá cho thuê mà do sinh viên trực tiếp chi trả cho đơn vị cung cấp dịch vụ (nếu có hợp đồng riêng) hoặc trả cho đơn vị quản lý vận hành (nếu không có hợp đồng riêng) theo số lượng thực tế tiêu thụ nhưng phải đảm bảo nguyên tắc không nhằm mục đích kinh doanh. Riêng giá điện, nước sử dụng được tính theo giá điện, nước sinh hoạt, không tính theo giá kinh doanh;

4. Các chi phí dịch vụ trong giá thuê nhà ở bao gồm: bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có) được quy định cụ thể trong hợp đồng thuê nhà ở sinh viên;

5. Nguồn thu từ tiền cho thuê nhà ở sinh viên, từ dịch vụ kinh doanh trong khu nhà ở sinh viên được hạch toán và chi tiêu theo đúng chế độ tài chính theo quy định của Bộ Tài chính và bù đắp chi phí quản lý, vận hành, bảo trì nhằm mục đích giảm giá thuê nhà ở.

Điều 20. Nội dung các chi phí cấu thành giá thuê nhà ở sinh viên

1. Chi phí quản lý, vận hành nhà ở sinh viên bao gồm:

a) Chi phí tiền lương và các khoản phụ cấp lương, chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương cho bộ máy thuộc đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên.

Chi phí tiền lương được xác định trên cơ sở định biên cán bộ công nhân viên và mức lương, phụ cấp lương, các khoản trích nộp khác từ quỹ lương theo qui định hiện hành của nhà nước;

b) Chi phí cho các dịch vụ trong khu nhà ở sinh viên như: bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ

khác (nếu có) được xác định trên cơ sở khối lượng công việc cần thực hiện và mức giao khoán thoả thuận trong hợp đồng dịch vụ;

c) Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế văn phòng làm việc, dụng cụ, vật rẻ tiền mau hỏng của đơn vị quản lý vận hành;

d) Chi phí điện, nước sinh hoạt cho bộ máy văn phòng làm việc của đơn vị quản lý vận hành; điện chiếu sáng công cộng trong khu nhà ở; vận hành thang máy (nếu có);

đ) Chi phí khấu hao tài sản cố định của đơn vị quản lý vận hành như: ô tô, máy tính, máy phô tô và các tài sản khác. Việc quản lý, sử dụng khấu hao tài sản cố định theo quy định của Bộ Tài chính.

2. Chi phí bảo trì: là toàn bộ chi phí cho việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ và sửa chữa đột xuất nhằm duy trì chất lượng của nhà ở. Đối với nhà ở xây dựng mới thì chi phí cho công tác bảo trì công trình được tính toán, xác định trên cơ sở quy trình bảo trì công trình xây dựng do nhà thầu thiết kế lập và được chủ đầu tư thẩm định, phê duyệt.

Kinh phí bảo trì được gửi vào ngân hàng thương mại và do đơn vị quản lý, vận hành nhà ở quản lý để sử dụng cho công tác bảo trì theo quy định hiện hành về công tác bảo trì công trình xây dựng.

Điều 21. Phương pháp xác định giá thuê nhà ở sinh viên

1. Công thức xác định:

$$G_t = \frac{Q_l + B_t - T_{dv}}{10 \times S} \times K \times 4$$

Trong đó:

- G_t : là giá thuê nhà ở cho 1 sinh viên trong 1 tháng (đồng/sinh viên/tháng).

- Q_l : là chi phí quản lý, vận hành của dự án hàng năm (đồng/năm).

- B_t : là chi phí bảo trì công trình bình quân năm (đồng/năm).

- T_{dv} : là các khoản thu từ kinh doanh dịch vụ trong khu nhà ở trong năm như: dịch vụ trông xe, dịch vụ căng tin, các khoản thu (nếu có) từ hoạt động thể thao (đồng/năm).

- S : là tổng diện tích sử dụng nhà ở cho thuê trong dự án nhà ở (m^2).

- K: là hệ số phân bổ theo tầng cao trên nguyên tắc bảo toàn vốn và căn cứ vào điều kiện thuận tiện của từng khu nhà ở mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số K cho phù hợp tình hình thực tế; hệ số K này được xác định theo công thức sau:

$$\frac{\sum_{i=1}^{m} K_i \times S_i}{\sum_{i=1}^{m} S_i} = 1$$

Theo đó:

+ K_i : là hệ số tầng thứ i

+ S_i : là diện tích sử dụng của các căn hộ cho thuê tầng thứ i

+ m : là số tầng cho thuê

Chú thích: + "10" : là số tháng sinh viên thuê nhà ở trong 1 năm

+ "4" : là tiêu chuẩn diện tích ở cho 1 sinh viên ($4m^2$/SV)

2. Cơ quan quản lý nhà ở sinh viên (đối với nhà ở sinh viên đang do các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương quản lý) hoặc Sở Xây dựng (đối với nhà ở sinh do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý) căn cứ quy định tại Điều 20 và Điều 21 của Thông tư này để xây dựng giá thuê nhà ở sinh viên đang được giao quản lý và trình cơ quan đại diện chủ sở hữu xem xét, quyết định.

Điều 22. Tổ chức quản lý vận hành nhà ở sinh viên

1. Đối với nhà ở sinh viên được đầu tư xây dựng mới theo Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg thì cơ quan quản lý nhà ở (nếu là nhà ở sinh viên thuộc Bộ, ngành trực thuộc trung ương) hoặc Sở Xây dựng địa phương quyết định lựa chọn đơn vị có năng lực chuyên môn để thực hiện quản lý vận hành nhà ở sinh viên.

Đối với nhà ở sinh viên là ký túc xá đang giao cho các cơ sở giáo dục quản lý thì tùy điều kiện cụ thể mà cơ sở giáo dục có thể trực tiếp hoặc thuê đơn vị có năng lực chuyên môn để thực hiện vận hành nhà ở sinh viên. Trường hợp bảo trì, cải tạo lại nhà ở sinh viên thì cơ sở giáo dục phải báo cáo để cơ quan quản lý nhà ở xem xét, trình cơ quan đại diện chủ sở hữu phê duyệt kế hoạch bảo trì, cải tạo lại nhà ở đó. Định kỳ 6 tháng và hàng năm, cơ sở giáo dục báo cáo với cơ quan quản lý nhà ở về tình hình quản lý sử dụng nhà ở sinh viên.

2. Nguyên tắc quản lý vận hành nhà ở sinh viên:

a) Nhà ở sinh viên phải được quản lý chặt chẽ trong quá trình quản lý vận hành, không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng;

b) Nhà ở sinh viên phải được bảo đảm an toàn, an ninh và vệ sinh môi trường;

c) Các trang thiết bị của nhà ở sinh viên phải bảo đảm về yêu cầu ở, học tập, sinh hoạt bình thường của sinh viên;

d) Trường hợp đơn vị quản lý vận hành trực tiếp thu phí sử dụng các dịch vụ như điện, nước, trông giữ tài sản, internet …thì phải bảo đảm nguyên tắc

không nhằm mục đích kinh doanh trong việc thu phí này;

đ) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm tổ chức thực hiện quản lý vận hành nhà ở sinh viên theo nguyên tắc sử dụng đúng mục đích và tạo điều kiện thuận lợi cho việc sinh hoạt ăn, ở của sinh viên.

3. Nhà ở sinh viên phải có Ban tự quản do Hội nghị sinh viên trong khu nhà ở sinh viên bầu ra hàng năm và được đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên ra quyết định công nhận. Thành phần Ban tự quản nhà ở sinh viên có từ 05 đến 07 thành viên, bao gồm đại diện các sinh viên thuê nhà ở và đại diện Đoàn thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh, Hội Sinh viên do các cơ sở đào tạo giới thiệu trong số sinh viên được thuê nhà ở.

Ban tự quản nhà ở sinh viên có các quyền và trách nhiệm sau đây:

a) Tuyên truyền, vận động sinh viên chấp hành nội quy sử dụng nhà ở; ngăn ngừa và báo cáo kịp thời với đơn vị quản lý vận hành để có biện pháp xử lý các trường hợp vi phạm xảy ra trong khu nhà ở;

b) Tổ chức các hoạt động giữ gìn vệ sinh môi trường và hoạt động văn hoá, thể dục, thể thao trong khu nhà ở;

c) Định kỳ hàng tháng, Ban tự quản nhà ở sinh viên có trách nhiệm báo cáo đơn vị quản lý vận hành nhà ở về tình hình chung và phản ánh những kiến nghị, đề xuất của sinh viên thuê nhà về những vấn đề liên quan đến quản lý vận hành nhà ở.

Điều 23. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà ở sinh viên

1. Tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở sinh viên.

2. Chuyển nhượng, chuyển đổi hoặc cho thuê lại phần diện tích đã thuê.

3. Đưa người khác vào ở trong phòng ở thuê của mình; tiếp khách trong phòng quá giờ quy định.

4. Tạo ra hoặc tàng trữ, sử dụng các loại vũ khí, pháo nổ, chất nổ, chất gây cháy, hoá chất độc hại; tạo ra hoặc tàng trữ, sử dụng dưới mọi hình thức các chất ma tuý và các chế phẩm độc hại.

5. Tàng trữ, lưu hành hoặc truyền bá phim ảnh, băng đĩa hình, băng đĩa nhạc và các văn hoá phẩm có nội dung không lành mạnh theo quy định của pháp luật.

6. Tổ chức hoặc tham gia các hoạt động đánh bạc, số đề, mại dâm dưới bất cứ hình thức nào.

7. Có hành động, tác phong thiếu văn hoá; tụ tập gây rối mất trật tự trị an dưới bất kỳ hình thức nào; gây ô nhiễm môi trường; gây tiếng ồn vượt quá mức quy định.

8. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian phần sử dụng chung; phá

hoại hoặc tự ý sử dụng diện tích sử dụng chung, tài sản công trong khu nhà ở trái mục đích quy định.

9. Nuôi gia súc, gia cầm trong phòng ở thuê, khu nhà ở sinh viên.

10. Các hành vi khác theo quy định của pháp luật.

Mục III

QUẢN LÝ CHO THUÊ NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 24. Quản lý nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Đối với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được quy định dưới đây thì thực hiện quản lý cho thuê và bán theo Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Thông tư này:

a) Nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở mà cơ quan, tổ chức đã phân phối, bố trí sử dụng để ở từ trước ngày 27 tháng 11 năm 1992 (ngày ban hành Quyết định số 118/TTg của Thủ tướng Chính phủ về giá cho thuê nhà ở và đưa tiền nhà ở vào tiền lương (sau đây gọi chung là Quyết định số 118/TTg));

b) Nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng để ở trong khoảng thời gian từ ngày 27 tháng 11 năm 1992 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 (ngày ban hành Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về xử lý, sắp xếp lại nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước).

2. Đối với nhà ở cũ quy định tại Khoản 1 Điều này mà thuộc diện phải xác lập sở hữu toàn dân theo Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 và Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định việc giải quyết một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa ngày 01 tháng 7 năm 1991 nhưng chưa xác lập sở hữu toàn dân thì cơ quan quản lý nhà ở phải hoàn tất thủ tục pháp lý xác lập sở hữu toàn dân theo quy định trước khi ký hợp đồng thuê nhà ở.

3. Đối với trường hợp nhà ở cũ được bố trí sử dụng từ trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 nhưng kể từ ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà người được bố trí thuê chuyển đổi sang nhà ở khác theo quy định của pháp luật hoặc người thuê chết mà khi chết không có ai đang cùng chung sống hoặc thuộc diện bị chấm dứt hợp đồng để thu hồi nhà ở thì cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thực hiện quản lý, bố trí cho thuê theo quy định về cho thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước. Trường hợp không có đối tượng thuộc diện thuê nhà ở xã hội thì thực hiện cho thuê thông qua hình thức đấu thầu

quyền thuê nhà theo giá thị trường hoặc bán đấu giá nhà ở đó theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

4. Đối với nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí cho thuê từ sau ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì thực hiện quản lý, xử lý theo quy định của pháp luật về quản lý tài sản nhà đất thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 25. Hồ sơ đề nghị thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

Việc lập hồ sơ đề nghị thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được áp dụng trong trường hợp người đang sử dụng nhà ở chưa có hợp đồng thuê nhà ở hoặc có hợp đồng thuê nhà ở nhưng không phải là người đứng tên trong hợp đồng thuê (do nhận chuyển quyền thuê nhà ở). Hồ sơ đề nghị thuê nhà ở cũ bao gồm các giấy tờ sau đây:

1. Đơn đề nghị thuê nhà ở cũ theo mẫu quy định tại Phụ lục VIII ban hành kèm theo Thông tư này;

2. Giấy tờ chứng minh việc phân phối, bố trí sử dụng nhà ở hoặc giấy tờ chứng minh đang thực tế sử dụng nhà ở đó (đối với trường hợp chưa có hợp đồng thuê nhà ở) hoặc hợp đồng thuê nhà ở kèm theo Giấy tờ chứng minh nhận chuyển quyền thuê nhà ở (đối với trường hợp không đứng tên trong hợp đồng thuê nhà ở);

3. Bản sao chứng minh thư nhân dân hoặc hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân của người có đơn đề nghị thuê nhà ở; trường hợp là vợ chồng thì phải có thêm bản sao có chứng thực sổ hộ khẩu gia đình hoặc bản sao có chứng thực giấy đăng ký kết hôn;

4. Bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở (nếu có).

Điều 26. Trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Trường hợp người đang sử dụng nhà ở có giấy tờ liên quan đến nhà ở cũ (như Quyết định phân phối bố trí nhà ở hoặc giấy tờ chứng minh việc sử dụng nhà ở) nhưng chưa có hợp đồng thuê nhà thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Người đề nghị thuê nhà ở nộp 02 bộ hồ sơ quy định tại Điều 25 của Thông tư này tại đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc tại cơ quan quản lý nhà ở (do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định): 01 bộ lưu tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ và 01 bộ chuyển cho cơ quan quản lý nhà ở (nếu đơn vị quản lý vận hành là cơ quan tiếp nhận hồ sơ) hoặc 01 bộ chuyển cho đơn vị quản lý vận hành (nếu cơ quan quản lý nhà ở là cơ quan tiếp nhận hồ sơ). Ngoài các giấy tờ quy định tại Điều 25 của Thông tư này, cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nộp đơn nộp thêm bất kỳ loại giấy tờ nào khác;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra, viết giấy biên nhận hồ sơ; trường hợp người nộp đơn không thuộc đối tượng quy định tại Điều 14

của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP thì phải có văn bản thông báo cho người nộp hồ sơ biết rõ lý do; nếu hồ sơ còn thiếu giấy tờ thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải hướng dẫn ngay để người nộp hồ sơ bổ sung giấy tờ. Trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà ở tiếp nhận hồ sơ thì phải báo cáo cơ quan quản lý nhà ở xem xét;

c) Trên cơ sở hồ sơ đủ điều kiện đã tiếp nhận hoặc do đơn vị quản lý vận hành nhà ở báo cáo, cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, lập Tờ trình kèm theo và dự thảo Quyết định phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở cũ trình cơ quan đại diện chủ sở hữu quyết định;

d) Căn cứ vào đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xem xét, ban hành Quyết định phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở, sau đó gửi Quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở để thông báo cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện ký kết hợp đồng thuê nhà ở. Trường hợp nhà ở cũ do Bộ Quốc phòng đang quản lý mà giao thẩm quyền quyết định đối tượng được thuê nhà ở cho cơ quan quản lý nhà ở thì cơ quan này ban hành Quyết định phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở;

đ) Sau khi có Quyết định phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở cũ, đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện ký kết hợp đồng với người thuê nhà ở.

2. Trường hợp người đang sử dụng nhà ở là người nhận chuyển quyền thuê nhà ở trước ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (trường hợp đã có hợp đồng thuê nhà ở nhưng không đứng tên trong hợp đồng thuê nhà ở này) thì người đề nghị thuê nhà ở nộp 01 bộ hồ sơ quy định tại Điều 25 của Thông tư này tại đơn vị quản lý vận hành nhà ở. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra, nếu hồ sơ hợp lệ thì đăng tải 03 lần liên tục thông tin về nhà ở cho thuê trên báo của địa phương và trên Website của đơn vị mình.

Sau 30 ngày, kể từ ngày đăng tin lần đầu, nếu không có tranh chấp, khiếu kiện về nhà ở cho thuê thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở ký hợp đồng với người thuê và báo cáo cơ quan quản lý nhà ở biết để theo dõi, quản lý; nếu có tranh chấp, khiếu kiện về nhà ở này thì chỉ thực hiện ký hợp đồng thuê sau khi đã giải quyết xong tranh chấp, khiếu kiện.

3. Trường hợp người đang sử dụng nhà ở là người nhận chuyển quyền thuê nhà ở kể từ ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (trường hợp đã có hợp đồng thuê nhà ở nhưng không đứng tên trong hợp đồng thuê nhà ở này) hoặc là người đang thực tế sử dụng nhà ở nhưng không có giấy tờ chứng minh việc được phân phối, bố trí hoặc nhận chuyển quyền thuê nhà ở thì người đề nghị thuê nhà ở có thể nộp hồ sơ tại đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc tại cơ quan quản lý nhà ở (do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định). Nếu người đề nghị ký hợp đồng thuê nộp hồ sơ tại cơ quan lý nhà ở thì cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm kiểm tra và có văn bản đồng ý về việc chuyển nhượng quyền thuê hoặc có văn bản đồng ý cho phép người đang thực tế sử dụng nhà ở được quyền thuê nhà ở và gửi cho đơn vị quản lý vận hành ở kèm theo bản sao hồ sơ

đề nghị thuê nhà để đơn vị quản lý vận hành nhà ở ký hợp đồng với người thuê.

Trong trường hợp người đề nghị thuê nhà ở nộp hồ sơ tại đơn vị quản lý vận hành nhà ở thì sau khi tiếp nhận hồ sơ, đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm kiểm tra và báo cáo cơ quan quản lý nhà ở xem xét để có văn bản đồng ý về việc chuyển nhượng quyền thuê nhà ở. Sau khi có văn bản đồng ý của cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở tiến hành ký kết hợp đồng thuê với người thuê nhà ở; trường hợp cơ quan quản lý nhà ở không đồng ý thì phải có văn bản trả lời rõ lý do.

4. Trường hợp người đang sử dụng nhà ở là người đứng tên trong hợp đồng thuê nhà ở và đến ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, thời hạn thuê vẫn còn thì các bên không phải ký lại hợp đồng thuê. Khi hết thời hạn thuê, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, nếu bên thuê vẫn đủ điều kiện được thuê và có nhu cầu tiếp tục thuê thì các bên ký gia hạn hợp đồng thuê nhà ở; nếu bên thuê không có nhu cầu thuê tiếp hoặc không đủ điều kiện được tiếp tục thuê nhà ở thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở có văn bản thông báo cho bên thuê biết để chấm dứt hợp đồng thuê và bàn giao lại nhà ở cho bên cho thuê.

Sau khi gia hạn hợp đồng hoặc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở biết để theo dõi, quản lý hoặc trình cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xử lý nhà ở khi thu hồi lại.

5. Các trường hợp khi ký kết hợp đồng thuê nhà ở mới hoặc ký gia hạn hợp đồng thuê mà diện tích nhà ở thực tế đang sử dụng không đúng với diện tích ghi trong giấy tờ phân phối, bố trí hoặc trong hợp đồng thuê nhà cũ thì đơn vị quản lý vận hành ở có trách nhiệm kiểm tra và xác định lại diện tích nhà ở sử dụng hợp pháp trước khi ký kết hợp đồng cho thuê nhà ở.

6. Thời hạn giải quyết cho thuê nhà ở cũ là không quá 30 ngày, kể từ ngày cơ quan tiếp nhận hồ sơ đề nghị thuê nhà ở nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Điều 27. Xác định giá thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Đối với trường hợp quy định tại Điểm a Khoản 4 Điều 15 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP thì giá thuê nhà ở được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28 tháng 01 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về giá thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại (sau đây gọi tắt là Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg) và Thông tư số 11/2008/TT-BXD ngày 05 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn một số nội dung của Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

2. Đối với trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 15 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP thì giá thuê nhà ở được thực hiện theo giá thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Thông tư này.

Điều 28. Hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước phải có các nội dung quy định tại Khoản 2 Điều 17 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và được lập theo mẫu quy định tại Phụ lục IX ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Hợp đồng thuê nhà ở cũ có thời hạn là 05 năm, trong hợp đồng phải ghi rõ thời điểm bố trí sử dụng nhà ở (trước ngày 27 tháng 11 năm 1992 hoặc trong khoảng thời gian từ ngày 27 tháng 11 năm 1992 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007) để làm cơ sở xác định điều kiện bán nhà ở trong trường hợp người thuê có nhu cầu mua và nhà ở đó có đủ điều kiện được bán theo quy định.

Điều 29. Miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ được thực hiện theo các nguyên tắc quy định tại Điều 16 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

2. Mức miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ (bao gồm nhà ở chưa được cải tạo, xây dựng lại và nhà ở đã được cải tạo, xây dựng lại) cho các đối tượng thuê nhà ở được quy định như sau:

a) Đối với đối tượng là người có công với cách mạng thì mức miễn, giảm tiền thuê nhà ở được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg;

b) Đối với các đối tượng thuộc hộ nghèo hoặc người khuyết tật hoặc người già cô đơn thì được hưởng mức miễn, giảm tiền thuê nhà ở là 60% số tiền thuê phải nộp.

Điều 30. Tổ chức quản lý vận hành nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Cơ quan quản lý nhà ở quyết định giao cho doanh nghiệp nhà nước có chức năng kinh doanh nhà ở trên địa bàn (nếu có) hoặc ký kết hợp đồng thuê đơn vị có năng lực chuyên môn để thực hiện quản lý vận hành nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

2. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước có các quyền và trách nhiệm theo quy định tại Điều 7 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

3. Đối với nhà ở cũ là nhà chung cư thì tùy tình hình cụ thể mà cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở giao cho cơ quan quản lý nhà ở hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Việc thành lập Ban quản trị nhà chung cư được quy định như sau:

a) Ban quản trị nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư bầu ra (gồm đại diện cơ quan quản lý nhà ở, đại diện chủ sở hữu các căn hộ đối với nhà chung cư đã bán một phần và đại diện người thuê nhà ở cũ). Hội nghị nhà chung cư có thể tổ chức cho một nhà hoặc một cụm nhà chung cư và được tổ chức mỗi năm 01 lần; trong trường hợp cần thiết có thể tổ chức Hội nghị bất thường khi có trên 50% tổng số các chủ sở hữu, chủ sử dụng đề nghị bằng văn bản hoặc khi có đề

nghị của Ban quản trị nhà chung cư, đồng thời có đề nghị của trên 30% chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà chung cư đó;

b) Ban quản trị nhà chung cư có từ 05 đến 07 thành viên, thành phần Ban quản trị bao gồm 01 đại diện đơn vị quản lý vận hành nhà ở, đại diện chủ sở hữu căn hộ và đại diện người thuê nhà ở. Cơ cấu Ban quản trị gồm 01 Trưởng ban và 01 hoặc 02 Phó trưởng ban, trong đó có 01 Phó trưởng ban là đại diện của đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

4. Ban quản trị nhà chung cư có quyền và trách nhiệm sau đây:

a) Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của chủ sở hữu căn hộ, người thuê nhà ở theo quy định của pháp luật; kiểm tra, đôn đốc chủ sở hữu căn hộ, người thuê nhà ở nộp chi phí quản lý vận hành nhà ở, các chi phí có liên quan, thực hiện đúng Bản nội quy quản lý sử dụng nhà ở chung cư và các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở; tạo điều kiện để đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện các công việc quản lý vận hành theo quy định;

b) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của chủ sở hữu căn hộ, người thuê nhà ở về các vấn đề liên quan tới việc quản lý sử dụng và cung cấp dịch vụ trong nhà chung cư để phản ánh với đơn vị quản lý vận hành, cơ quan quản lý nhà ở xem xét, giải quyết;

c) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong nhà chung cư được giao quản lý;

d) Định kỳ 6 tháng một lần, Ban quản trị nhà chung cư lấy ý kiến của chủ sở hữu căn hộ, người thuê nhà ở để làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của đơn vị quản lý vận hành nhà ở;

đ) Kiến nghị với cơ quan quản lý nhà ở thực hiện tốt các dịch vụ quản lý vận hành hoặc thay thế đơn vị quản lý vận hành nhà ở nếu chất lượng dịch vụ không đảm bảo theo quy định.

5. Đối với nhà ở cũ là nhà biệt thự nhiều hộ ở hoặc nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở mà không phải là nhà chung cư thì việc quản lý vận hành được thực hiện như sau:

a) Trường hợp nhà ở vẫn còn phần diện tích thuộc sở hữu nhà nước thì cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm quản lý phần diện tích thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Thông tư này, các chủ sở hữu có trách nhiệm bảo trì phần diện tích sở hữu riêng.

b) Trường hợp nhà ở không còn diện tích thuộc sở hữu nhà nước thì các chủ sở hữu có trách nhiệm bảo trì phần diện tích sở hữu riêng và thỏa thuận đóng góp kinh phí bảo trì phần diện tích sở hữu chung, nếu không thỏa thuận được thì kinh phí được phân bổ tương ứng theo diện tích sở hữu riêng của từng

hộ; việc quản lý vận hành nhà ở được thực hiện theo nguyên tắc thỏa thuận, tự quản của các chủ sở hữu nhà ở.

6. Cơ quan quản lý nhà ở phối hợp với đơn vị quản lý vận hành nhà ở rà soát, lập kế hoạch và dự trù kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà ở thuộc sở hữu nhà nước để báo cáo cơ quan đại diện chủ sở hữu xem xét, phê duyệt trước khi thực hiện bảo trì diện tích này.

7. Chủ sở hữu căn hộ, người thuê nhà ở cũ có trách nhiệm nộp phí quản lý vận hành nhà ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở và các chi phí khác có liên quan đến việc sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với bên cung cấp dịch vụ.

Chương III

QUY ĐỊNH VỀ BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 31. Cơ quan bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Đối với nhà ở đang do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý mà thuộc diện được bán thì Sở Xây dựng trực tiếp tổ chức thực hiện việc bán nhà ở này.

Sở Xây dựng có trách nhiệm ban hành Quyết định thành lập Hội đồng xác định giá bán nhà ở để xác định giá bán đối với các nhà ở thuộc diện được bán trên địa bàn (bao gồm cả nhà ở cũ do Bộ Quốc phòng quản lý). Thành phần Hội đồng xác định giá bán nhà ở bao gồm đại diện các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Quy hoạch và Kiến trúc (nếu có), Kế hoạch và Đầu tư, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp tỉnh, Liên đoàn Lao động cấp tỉnh, Cục thuế; trường hợp xác định giá bán nhà ở do Bộ Quốc phòng đang quản lý thì Hội đồng xác định giá bán nhà ở có thêm đại diện do Bộ Quốc phòng cử tham gia.

2. Đối với nhà ở cũ đang do Bộ Quốc phòng quản lý thì cơ quan được giao quản lý nhà ở thuộc Bộ Quốc phòng chịu trách nhiệm thực hiện việc bán nhà ở này.

Điều 32. Đối tượng được mua và điều kiện nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thuộc diện được bán

1. Đối tượng được mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước là người có tên trong hợp đồng thuê nhà (bao gồm người đại diện đứng tên hợp đồng thuê nhà ở và các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà đủ 18 tuổi trở lên) và đã đóng đầy đủ tiền thuê nhà và các chi phí quản lý vận hành nhà ở; trường hợp có nhiều thành viên cùng đứng tên thuê nhà ở thì các thành viên này phải thỏa thuận cử người đại diện đứng tên ký hợp đồng mua bán nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở.

Trong trường hợp có thành viên thuê nhà ở khước từ quyền mua và đứng tên trong Giấy chứng nhận thì phải có văn bản khước từ quyền mua, không đứng

tên trong Giấy chứng nhận và cam kết không có tranh chấp, khiếu kiện về việc mua bán nhà ở này.

2. Nhà ở cũ thuộc diện được bán phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Không thuộc diện quy định tại Khoản 1 Điều 24 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP;

b) Không có tranh chấp, khiếu kiện (có xác nhận của bên cho thuê hoặc của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở vào đơn đề nghị mua nhà ở theo mẫu quy định tại Thông tư này);

c) Người đang thuê phải có hợp đồng thuê nhà ở còn hiệu lực, nộp tiền thuê nhà và các chi phí quản lý vận hành nhà ở đầy đủ và có nhu cầu mua nhà ở (có đơn đề nghị mua nhà ở theo mẫu quy định);

d) Đối với nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã được bố trí sử dụng làm nhà ở trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì phải bảo đảm đủ điều kiện quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 34 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và điều kiện quy định tại Điểm c Khoản này.

3. Khi bán nhà ở cũ là nhà biệt thự có nhiều hộ ở thì cơ quan bán nhà ở có trách nhiệm phân bổ diện tích sử dụng chung cho các hộ mua nhà tương ứng với tỉ lệ diện tích sử dụng nhà ở của mỗi hộ gia đình ghi trong hợp đồng thuê nhà ở và diện tích phân bổ này phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán nhà ở.

Điều 33. Hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

Hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ bao gồm:

1. Đơn đề nghị mua nhà ở cũ và cấp Giấy chứng nhận được lập theo mẫu quy định tại Phụ lục X ban hành kèm theo Thông tư này;

2. Bản sao chứng minh thư nhân dân hoặc hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân của người đề nghị mua nhà ở; trường hợp là vợ chồng thì phải có thêm bản sao có chứng thực sổ hộ khẩu gia đình hoặc giấy đăng ký kết hôn;

3. Hợp đồng thuê nhà ở còn hiệu lực và giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền thuê nhà ở, chi phí quản lý vận hành nhà ở đến thời điểm nộp hồ sơ đề nghị mua nhà ở.

Trường hợp người có tên trong hợp đồng thuê nhà ở đã xuất cảnh ra nước ngoài thì phải có văn bản ủy quyền (có xác nhận của cơ quan công chứng hoặc chứng thực theo quy định) cho các thành viên khác đứng tên mua nhà ở; nếu có thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà ở đã chết thì phải có giấy chứng tử kèm theo;

4. Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền mua nhà ở (nếu có), cụ thể là:

a) Trường hợp thuộc đối tượng miễn, giảm tiền sử dụng đất thì phải có giấy tờ chứng minh là người có công với cách mạng do cơ quan có thẩm quyền cấp hoặc giấy xác nhận là người khuyết tật hoặc người già cô đơn hoặc hộ gia đình nghèo tại khu vực đô thị của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký thường trú;

b) Trường hợp thuộc đối tượng được được giảm tiền nhà thì phải có một trong các giấy tờ sau đây:

- Giấy xác nhận về năm công tác của cơ quan, đơn vị nơi người mua nhà công tác nếu người mua nhà đang làm việc;

- Giấy xác nhận của cơ quan bảo hiểm xã hội cấp huyện nếu người mua nhà là người đang hưởng lương hưu hoặc hưởng trợ cấp mất sức lao động hoặc bệnh nghề nghiệp, hưởng trợ cấp công nhân cao su;

- Bản sao có chứng thực quyết định nghỉ việc hưởng trợ cấp bảo hiểm xã hội một lần, trợ cấp thôi việc trước và sau khi có Quyết định số 111/HĐBT ngày 12 tháng 4 năm 1991 của Hội đồng Bộ trưởng hoặc trước và sau khi có Bộ Luật Lao động, trợ cấp phục viên hoặc xuất ngũ; trường hợp mất quyết định nghỉ việc hưởng trợ cấp thì phải có kê khai đầy đủ quá trình công tác và có xác nhận của cơ quan, đơn vị cũ;

- Giấy tờ chứng minh là người có công với cách mạng do cơ quan có thẩm quyền cấp nếu là người có công với cách mạng.

5. Giấy khước từ quyền mua nhà ở cũ và không đứng tên trong Giấy chứng nhận theo mẫu quy định tại Phụ lục XI ban hành kèm theo Thông tư này (nếu có).

Điều 34. Trình tự, thủ tục bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể quy định người mua nhà ở nộp hồ sơ mua nhà ở tại đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc tại cơ quan quản lý nhà ở của địa phương.

2. Người có nhu cầu mua nhà ở nộp 02 bộ hồ sơ đề nghị mua nhà ở tại cơ quan được giao tiếp nhận hồ sơ: 01 bộ lưu tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ và 01 bộ chuyển cho cơ quan quản lý nhà ở (nếu đơn vị quản lý vận hành là cơ quan tiếp nhận hồ sơ) hoặc 01 bộ chuyển cho đơn vị quản lý vận hành (nếu cơ quan quản lý nhà ở là cơ quan tiếp nhận hồ sơ). Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra, tiếp nhận và ghi giấy biên nhận hồ sơ; trường hợp hồ sơ còn thiếu giấy tờ thì phải hướng dẫn ngay để người mua nhà bổ sung hồ sơ; nếu người nộp hồ sơ không đủ điều kiện được mua nhà ở thì phải có văn bản trả lời rõ lý do để người nộp hồ sơ biết.

Ngoài giấy tờ quy định tại Điều 33 của Thông tư này, cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nộp đơn nộp thêm bất kỳ loại giấy tờ nào khác.

3. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, thiết lập hồ sơ mua bán nhà ở; đo vẽ lại diện tích nhà, đất nếu có chênh lệch diện tích so với hợp đồng thuê nhà ở hoặc có diện tích ngoài hợp đồng; thực hiện phân bổ diện tích sử dụng chung cho người mua (nếu có); xác định chất lượng còn lại của nhà ở, tính toán giá bán nhà ở và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà ở tiếp nhận hồ sơ thì sau khi hoàn tất các công việc quy định tại Khoản này, đơn vị quản lý vận hành ở phải báo cáo, lập danh sách kèm theo hồ sơ mua nhà ở báo cáo cơ quan quản lý nhà ở xem xét.

4. Trên cơ sở danh sách đối tượng được mua nhà ở và hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ đã được thiết lập theo quy định tại Khoản 3 Điều này, cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm kiểm tra đối tượng, điều kiện và hồ sơ, sau đó báo cáo Hội đồng xác định giá bán nhà ở xem xét, phê duyệt giá bán nhà ở và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5. Sau khi Hội đồng xác định giá nhà ở phê duyệt giá bán nhà ở và giá chuyển quyền sử dụng đất ở, cơ quan quản lý nhà ở lập danh sách đối tượng được mua nhà ở kèm theo văn bản duyệt giá bán nhà ở của Hội đồng xác định giá bán nhà ở để trình cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xem xét, quyết định. Trường hợp không đủ điều kiện mua nhà ở thì cơ quan quản lý nhà ở có văn bản trả lời người nộp hồ sơ hoặc thông báo để đơn vị quản lý vận hành trả lại hồ sơ và thông báo cho người nộp hồ sơ biết.

6. Căn cứ vào đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở, cơ quan đại diện chủ sở hữu xem xét, ban hành Quyết định bán nhà ở cũ (trong đó nêu rõ đối tượng được mua nhà ở, địa chỉ nhà ở được bán, giá bán nhà ở và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và gửi Quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở để thực hiện bán nhà ở. Quyết định bán nhà ở phải được đăng tải trên Website của cơ quan đại diện chủ sở hữu và cơ quan quản lý nhà ở.

Trường hợp nhà ở cũ do Bộ Quốc phòng quản lý thì sau khi có văn bản phê duyệt giá bán nhà ở và giá chuyển quyền sử dụng đất ở của Hội đồng xác định giá bán nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở của Bộ Quốc phòng xem xét, ban hành Quyết định bán nhà ở.

7. Sau khi có Quyết định bán nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà ở theo mẫu quy định và hướng dẫn người mua nhà nộp các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước tại Kho bạc nhà nước địa phương nơi có nhà ở.

8. Sau khi người mua nhà ở đã nộp đủ nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước (có biên lai thu tiền) theo quy định, cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ mua bán nhà ở và chuyển hồ sơ này cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua theo quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận theo thời hạn quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận. Đối với nhà ở của Bộ Quốc phòng thì sau khi hoàn thành thủ tục mua bán nhà ở, cơ quan bán nhà ở của Bộ Quốc phòng hoàn thiện hồ sơ và chuyển sang cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận nơi có nhà ở bán để cơ quan này thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua theo quy định.

Trường hợp sau khi tiếp nhận hồ sơ mua nhà ở mà có thành viên thuê nhà ở chết thì cơ quan quản lý nhà ở không ghi tên người đó vào hợp đồng mua bán nhà ở và không xét miễn, giảm tiền mua nhà đối với người này; nếu có thành viên mua nhà ở chết sau khi đã ký kết hợp đồng mua bán nhà ở thì bên mua nhà ở phải thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở biết (kèm theo giấy chứng tử và giấy tờ chứng minh thừa kế theo quy định) để người thừa kế hợp pháp được tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở và người thừa kế hợp pháp được ghi tên trong Giấy chứng nhận.

9. Thời gian giải quyết việc bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước là không quá 45 ngày, kể từ ngày đơn vị quản lý vận hành nhà ở nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Thời gian cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận và không tính vào thời gian bán nhà ở, thời gian nộp nghĩa vụ tài chính của người mua.

Cơ quan cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm thực hiện cấp và trực tiếp trao Giấy chứng nhận cho người mua nhà, đồng thời sao gửi 01 bản Giấy chứng nhận cho cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi, quản lý.

10. Trường hợp quá thời gian giải quyết bán nhà ở theo quy định mà đơn vị tiếp nhận hồ sơ vẫn chưa hoàn tất hồ sơ mua bán nhà ở thì người nộp đơn có quyền yêu cầu cơ quan quản lý nhà ở trực tiếp giải quyết bán nhà ở này; cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm giải quyết và trả lời để người có đơn biết.

11. Căn cứ quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Thông tư này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy trình cụ thể về bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước để áp dụng trên địa bàn, bảo đảm đơn giản về thủ tục, nhanh chóng về thời gian và quy định rõ thời hạn, trách nhiệm của từng cơ quan, đơn vị có liên quan trong từng khâu giải quyết hồ sơ bán nhà ở cũ.

Điều 35. Giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Đối với nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí sử dụng để ở từ trước ngày 27 tháng 11 năm 1992 (kể cả trường hợp nhà ở này đã

được cải tạo, xây dựng lại bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước và các hộ đang thuê nhà ở đó tiếp tục được bố trí thuê sau ngày 27 tháng 11 năm 1992) thì áp dụng giá bán nhà ở quy định tại Khoản 2 Điều 27 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

2. Đối với nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí để ở từ ngày 27 tháng 11 năm 1992 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 (kể cả trường hợp nhà ở này đã được cải tạo, xây dựng lại bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước và các hộ đang thuê được tiếp tục bố trí thuê sau ngày 19 tháng 01 năm 2007) thì áp dụng giá bán nhà ở theo quy định tại Khoản 1 hoặc Khoản 2 Điều 34 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

3. Giá bán nhà ở quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này áp dụng cho các hộ được tiếp tục thuê sau khi cải tạo, xây dựng lại nhà ở cũ chỉ tính đối với phần diện tích ghi trong hợp đồng thuê nhà ở trước khi cải tạo, xây dựng lại; đối với phần diện tích được bố trí thuê tăng thêm sau khi cải tạo, xây dựng lại (nếu có) thì áp dụng giá bán bảo đảm thu hồi vốn đầu tư xây dựng.

4. Đối với nhà ở cũ quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này đã được cải tạo, xây dựng lại mà có diện tích nhà ở dùng để bố trí tái định cư cho các đối tượng khác không thuộc diện quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này thì cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở giải quyết cho thuê theo chính sách nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước hoặc bán theo chính sách nhà ở tái định cư hiện hành.

Điều 36. Hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước phải có các nội dung quy định tại Khoản 2 Điều 17 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và được lập theo mẫu quy định tại Phụ lục XII ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Các bên phải thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ trong mua bán nhà ở theo quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và theo thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng mua bán nhà ở.

Điều 37. Miễn, giảm tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc miễn, giảm tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (bao gồm cả tiền sử dụng đất và tiền nhà) chỉ áp dụng đối với các đối tượng đang thuê nhà ở quy định tại Khoản 1 Điều 35 của Thông tư này và thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Điều 28 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

2. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước chỉ áp dụng đối với diện tích trong hạn mức đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở bán quy định.

3. Mức miễn, giảm tiền sử dụng đất cho người mua nhà ở cũ được quy định như sau:

a) Đối với các đối tượng là người có công với cách mạng quy định tại Khoản 2 Điều 16 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP khi mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thì tùy từng trường hợp cụ thể mà thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất theo các Quyết định sau đây:

- Quyết định số 118/TTg ngày 27 tháng 2 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở;

- Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg ngày 03 tháng 2 năm 2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người hoạt động cách mạng từ trước Cách mạng tháng Tám năm 1945 cải thiện nhà ở;

- Quyết định số 117/2007/QĐ-TTg ngày 25 tháng 7 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Quyết định số 118/TTg ngày 27 tháng 2 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở và Điều 3 Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg ngày 03 tháng 02 năm 2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người hoạt động cách mạng từ trước Cách mạng tháng Tám năm 1945 cải thiện nhà ở.

b) Đối với các đối tượng quy định tại Điểm n và Điểm o Khoản 2 Điều 16 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP khi mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thì được giảm 60% tiền sử dụng đất phải nộp.

Trường hợp hộ nghèo thì mức giảm 60% tiền sử dụng đất được tính cho cả hộ gia đình. Ví dụ: Hộ gia đình ông A là hộ nghèo có 03 thành viên đứng tên hợp đồng thuê nhà ở thì khi mua nhà ở chỉ được giảm 60% tiền sử dụng đất phải nộp.

4. Mức giảm tiền nhà cho các đối tượng quy định tại Khoản 3 Điều 29 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP được tính theo năm công tác và thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với mỗi năm công tác thì người mua nhà được giảm tương ứng bằng 0,69 lần mức lương tối thiểu áp dụng cho cán bộ, công chức, viên chức hoặc 1,24 lần mức lương tối thiểu áp dụng cho lực lượng vũ trang.

Ví dụ: trường hợp ông A có thời gian công tác là 20 năm, tại thời điểm ký kết hợp đồng mua nhà ở có mức lương tối thiểu là 1.150.000 đồng thì việc tính giảm tiền nhà cho ông A như sau: 1.150.000 đồng x 0,69 lần x 20 năm = 15.870.000 đồng; trường hợp ông A là người làm việc lực lượng vũ trang thì việc tính giảm tiền nhà sẽ là: 1.150.000 đồng x 1,24 lần x 20 năm = 28.520.000 đồng;

b) Đối với người có công với cách mạng, người thuộc hộ nghèo, người khuyết tật, người già cô đơn có số năm công tác để tính giảm nhưng số tiền tính giảm nhỏ hơn 6,9 lần mức lương tối thiểu thì được hưởng bằng 6,9 lần mức

lương tối thiểu. Trường hợp các đối tượng này không có năm công tác thì được tính giảm đúng bằng 6,9 lần mức lương tối thiểu.

Ví dụ: ông B là người có công với cách mạng, có 05 năm công tác, nếu tính theo năm công tác thì số tiền nhà được giảm sẽ nhỏ hơn 6,9 lần mức lương tối thiểu (1.150.000 đồng x 1,24 x 5 năm = 7.130.000 đồng). Do đó, ông B được hưởng đúng bằng 6,9 lần mức lương tối thiểu (1.150.000 đồng x 6,9 lần = 7.935.000 đồng); trường hợp ông B không có năm công tác thì được hưởng số tiền giảm bằng 6,9 lần mức lương tối thiểu là 7.935.000 đồng.

Điều 38. Quy định về việc giải quyết phần diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung và diện tích đất liền kề với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Đối với phần diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung trong khuôn viên nhà ở có nhiều hộ ở quy định tại Khoản 1 Điều 35 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP thì giải quyết theo quy định sau đây:

a) Phần diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung được công nhận phải có các điều kiện:

- Người đề nghị công nhận phần diện tích sử dụng chung phải là người đang sở hữu toàn bộ diện tích nhà ở mà Nhà nước đã bán (toàn bộ diện tích nhà ở này đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc mới hoàn thành việc mua bán nhà ở);

- Người đang sở hữu toàn bộ diện tích nhà ở phải có đơn đề nghị giải quyết công nhận toàn bộ diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung;

- Diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung này phải không có tranh chấp, khiếu kiện.

b) Mức thu tiền nhà, tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở, nhà ở sử dụng chung được thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 35 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và không thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất khi giải quyết công nhận phần diện tích này.

2. Trường hợp diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung không đủ điều kiện quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này thì cơ quan quản lý nhà ở và đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm quản lý chặt chẽ diện tích sử dụng chung này (lập hồ sơ về số lượng nhà ở có diện tích sử dụng chung, tổng số diện tích sử dụng chưa bán, hiện trạng sử dụng...).

3. Đối với phần diện tích đất liền kề với nhà ở cũ mà diện tích này nằm trong khuôn viên của nhà ở đó thì thực hiện giải quyết theo quy định sau đây:

a) Phần diện tích đất liền kề phải thuộc một trong các trường hợp:

- Trường hợp nhà ở đã được hóa giá theo quy định pháp luật về hóa giá nhà ở trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 (ngày ban hành Nghị định số 61/CP về

mua bán và kinh doanh nhà ở) mà người đang sử dụng chưa được công nhận quyền sử dụng diện tích đất liền kề với nhà ở đó;

- Trường hợp nhà ở đã được bán theo Nghị định số 61/CP về mua bán và kinh doanh nhà ở mà người đang sử dụng chưa được công nhận quyền sử dụng phần diện tích đất liền kề với nhà ở đó;

- Trường hợp nhà ở thực hiện bán theo quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP mà nhà ở này có phần diện tích đất liền kề.

b) Mức thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất liền kề được thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 35 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP; việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với diện tích đất liền kề được thực hiện theo các quy định tại Điều 28, Điều 29 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

4. Đối với diện tích liền kề với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nhưng diện tích này nằm ngoài khuôn viên của nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì thực hiện giải quyết theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Đối với trường hợp xây dựng nhà ở trên đất trống trong khuôn viên nhà ở thuộc sở hữu nhà nước mà không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều này, nếu diện tích này phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở và không có tranh chấp khiếu kiện thì người đang sử dụng nhà ở này được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Người được công nhận quyền sử dụng đất phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm thực hiện công nhận quyền sử dụng đất và người được công nhận quyền sử dụng đất không được miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với diện tích này.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn cụ thể hồ sơ, trình tự, thủ tục giải quyết các trường hợp quy định tại Điều này.

Điều 39. Phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở và hệ số điều chỉnh sử dụng của nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước khi bán nhà ở cho người đang thuê theo quy định tại Thông tư này được thực hiện theo quy định tại Thông tư liên bộ số 13/LB-TT ngày 18 tháng 8 năm 1994 của Liên Bộ Xây dựng - Tài chính - Vật giá Chính phủ về hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

2. Việc phân loại, phân cấp nhà ở cũ làm cơ sở để xác định giá bán nhà ở theo quy định của Thông tư này được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 05-BXD/ĐT ngày 09 tháng 2 năm 1993 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn phương pháp xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở.

3. Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng của nhà ở cũ được quy định như sau:

a) Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng của các loại nhà ở, trừ loại nhà quy định tại điểm b khoản này như sau:

- Tầng 1 và nhà 1 tầng áp dụng hệ số: 1,2
- Tầng 2 áp dụng hệ số: 1,1
- Tầng 3 áp dụng hệ số: 1,0
- Tầng 4 áp dụng hệ số: 0,9
- Tầng 5 áp dụng hệ số: 0,8
- Từ tầng 6 trở lên áp dụng hệ số: 0,7

b) Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng đối với nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở cấu trúc kiểu căn hộ quy định như sau:

- Tầng 1 áp dụng hệ số: 1,0
- Tầng 2 áp dụng hệ số: 0,8
- Tầng 3 áp dụng hệ số: 0,7
- Tầng 4 áp dụng hệ số: 0,6
- Tầng 5 áp dụng hệ số: 0,5
- Từ tầng 6 trở lên áp dụng hệ số: 0,4

c) Hệ số phân bổ các tầng khi chuyển quyền sử dụng đất quy định như sau:

Nhà	Hệ số các tầng					
	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6 trở lên
2 tầng	0,7	0,3				
3 tầng	0,7	0,2	0,1			
4 tầng	0,7	0,15	0,1	0,05		
5 tầng trở lên	0,7	0,15	0,08	0,05	0,02	0,0

Điều 40. Quy định về việc chuyển đổi công năng sử dụng nhà ở sinh viên thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc chuyển đổi công năng sử dụng nhà ở sinh viên thuộc sở hữu nhà nước chỉ được thực hiện khi có một trong các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 25 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

2. Trình tự, thủ tục chuyển đổi công năng nhà ở sinh viên được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở sinh viên phải lập hồ sơ về nhà ở đề nghị chuyển đổi công năng báo cáo Bộ Xây dựng xem xét, thẩm định. Hồ sơ đề nghị chuyển đổi công năng nhà ở bao gồm:

- Báo cáo hiện trạng sử dụng nhà ở sinh viên tại thời điểm đề nghị chuyển đổi công năng;

- Báo cáo thuyết trình lý do chuyển đổi công năng sử dụng nhà ở và các giấy tờ chứng minh sự cần thiết phải chuyển đổi công năng;

- Quyết định của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết khu vực nhà ở sinh viên phải chuyển đổi công năng (nếu có);

- Phương án quản lý, sử dụng nhà ở sinh viên sau khi chuyển đổi công năng;

- Các giấy tờ khác có liên quan (nếu có).

b) Trên cơ sở hồ sơ do đại diện chủ sở hữu nhà ở sinh viên cung cấp, Bộ Xây dựng có trách nhiệm phối hợp với cơ quan liên quan tổ chức kiểm tra, thẩm định hồ sơ và báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định cho phép chuyển đổi công năng;

c) Sau khi có Quyết định cho phép của Thủ tướng Chính phủ thì đại diện chủ sở hữu nhà ở sinh viên được thực hiện việc chuyển đổi công năng nhà ở theo quy định.

3. Trường hợp cơ quan đại diện chủ sở hữu có nhu cầu bán nhà ở sinh viên đã chuyển đổi công năng sử dụng thì phải có văn bản báo cáo Bộ Xây dựng thẩm định, báo cáo Thủ tướng Chính phủ cho phép trước khi thực hiện bán nhà ở. Trình tự, thủ tục bán nhà ở này được thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng đối với từng trường hợp cụ thể.

Điều 41. Quy định xử lý chuyển tiếp việc thực hiện bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Đối với trường hợp nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí sử dụng trước ngày 27 tháng 11 năm 1992 mà người thuê đã nộp đơn

đề nghị mua nhà ở trước ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì việc xử lý chuyển tiếp được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp đến ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà các bên đã ký hợp đồng mua bán nhà ở thì tiếp tục hoàn tất nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo hợp đồng đã ký và bên bán có trách nhiệm chuyển hồ sơ mua bán nhà ở sang cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận để thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho bên mua nhà ở theo thủ tục được quy định trước ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành;

b) Trường hợp đến ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà bên bán nhà ở mới thực hiện phê duyệt, tính giá bán nhà ở, giá chuyển quyền sử dụng đất và chưa ký hợp đồng mua bán nhà ở thì cơ quan quản lý nhà ở không phải thực hiện thủ tục xác định lại giá bán nhà ở, giá chuyển quyền sử dụng đất và không phải trình cơ quan đại diện chủ sở hữu ban hành Quyết định bán nhà ở. Cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu nhà ở đủ điều kiện được bán theo quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP thì thực hiện ký hợp đồng mua bán nhà ở với người mua theo giá đã phê duyệt và có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục mua bán nhà ở còn lại theo quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Thông tư này.

Nếu nhà ở không đủ điều kiện được bán thì cơ quan quản lý nhà ở phải có văn bản thông báo rõ lý do để đơn vị quản lý vận hành nhà ở trả lời cho người nộp hồ sơ biết;

c) Trường hợp người mua đã nộp đơn đề nghị mua nhà ở trước ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhưng không thuộc diện quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này thì việc bán nhà ở được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Thông tư này nhưng áp dụng cơ chế, giá bán nhà ở cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP về mua bán và kinh doanh nhà ở, Nghị quyết số 23/2006/NQ-CP ngày 07 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về một số giải pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo quy định tại Nghị định số 61/CP và Nghị quyết số 48/2007/NQ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2007 của Chính phủ về việc điều chỉnh một số nội dung chính sách bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP.

Trong trường hợp người nộp đơn đã nộp kèm hồ sơ đề nghị mua nhà ở thì cơ quan quản lý nhà ở phối hợp kiểm tra và chỉ yêu cầu người nộp đơn bổ sung các giấy tờ còn thiếu theo quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Thông tư này; nếu hồ sơ đã đủ giấy tờ thì thực hiện giải quyết theo thủ tục quy định tại

Thông tư này. Trường hợp người đề nghị mua nhà ở mới chỉ nộp đơn thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở thông báo để người nộp đơn bổ sung các giấy tờ còn thiếu theo quy định của Thông tư này để thiết lập hồ sơ trước khi báo cáo cơ quan quản lý nhà ở xem xét.

2. Đối với trường hợp nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí sử dụng trước ngày 27 tháng 11 năm 1992 mà người thuê nộp đơn đề nghị mua nhà ở sau ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì cơ quan quản lý nhà ở thực hiện giải quyết bán nhà ở này theo cơ chế, giá bán và thủ tục quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

3. Đối với trường hợp nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí sử dụng từ ngày 27 tháng 11 năm 1992 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 (kể cả trường hợp đã nộp đơn đề nghị mua nhà ở trước và sau ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) thì cơ quan quản lý nhà ở thực hiện bán nhà ở này theo cơ chế, giá bán và thủ tục quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 42. Trách nhiệm của các Bộ, ngành liên quan

1. Các Bộ, ngành đang có quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải có trách nhiệm quản lý chặt chẽ và sử dụng có hiệu quả quỹ nhà ở này.

2. Đối với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do các Bộ, ngành trung ương đang quản lý thì phải bàn giao sang Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở để tiếp nhận, quản lý theo quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP. Trường hợp nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí sử dụng làm nhà ở trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 mà cơ quan, đơn vị có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì phải có văn bản báo cáo rõ lý do cần sử dụng gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở.

Trong trường hợp không xác định được cơ quan, đơn vị đang quản lý nhà ở thì kể từ ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở chỉ đạo Sở Xây dựng thực hiện tiếp nhận, lập hồ sơ quản lý để cho thuê và bán nhà ở cũ theo quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Thông tư này.

3. Đối với quỹ nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đang do Bộ Quốc phòng quản lý thì Bộ Quốc phòng thực hiện rà soát, thống kê lại số lượng, hiện trạng nhà ở và căn cứ vào Thông tư này để ban hành quy trình quản lý cho thuê, bán

nhà ở này. Việc quản lý sử dụng tiền thu được từ việc cho thuê, bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 9 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

4. Chỉ đạo cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc tổ chức lập kế hoạch xây dựng, cải tạo lại nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở sinh viên đang được giao quản lý để trình Bộ, ngành trực thuộc trung ương phê duyệt và định kỳ báo cáo về tình hình quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang được giao quản lý theo quy định.

5. Các Bộ, ngành có quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm báo cáo Bộ Xây dựng theo định kỳ hoặc đột xuất về tình hình quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang được giao quản lý theo quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Thông tư này.

6. Kiểm tra, theo dõi, xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm trong quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được giao quản lý.

Điều 43. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Chỉ đạo Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan chức năng rà soát, thống kê, phân loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được giao quản lý; hoàn tất thủ tục pháp lý xác lập sở hữu toàn dân đối với nhà ở cũ thuộc diện phải xác lập sở hữu toàn dân mà chưa xác lập theo quy định; tổ chức tiếp nhận quỹ nhà ở cũ trên địa bàn để quản lý cho thuê và bán theo quy định;

2. Ban hành giá thuê, thuê mua, giá bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được giao quản lý trên địa bàn; ban hành giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước để áp dụng thống nhất trên địa bàn (kể cả nhà ở do các cơ quan Trung ương đang quản lý).

3. Chỉ đạo Sở Xây dựng tăng cường nhân sự và kiện toàn bộ máy tổ chức quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trực thuộc Sở để thực hiện có hiệu quả việc quản lý cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nước trên địa bàn theo quy định.

4. Căn cứ vào quy định tại Thông tư này, thực hiện điều chỉnh nhiệm vụ quản lý cho thuê, thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước của các cơ quan, đơn vị có liên quan trên địa bàn; ban hành quy trình cụ thể về cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và quy trình bàn giao, tiếp nhận quỹ nhà ở tự quản trên địa bàn.

5. Thực hiện quản lý tiền thuê, tiền thuê mua và tiền bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo đúng quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP; bố trí kinh phí để xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở phục vụ công tác quản lý và báo cáo tình hình quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

6. Kiểm tra, theo dõi, xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm trong quản lý cho thuê, thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn.

7. Báo cáo Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng theo định kỳ hoặc theo yêu cầu đột xuất về tình hình quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được giao quản lý trên địa bàn.

8. Thực hiện các nhiệm vụ khác do Chính phủ giao.

Điều 44. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được giao quản lý; chủ trì thành lập Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước và triển khai thực hiện việc cho thuê, thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn.

2. Chủ trì phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương xây dựng giá thuê, thuê mua, giá bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được giao quản lý và xây dựng giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở trên địa bàn để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

3. Tổ chức lập kế hoạch xây dựng, cải tạo lại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được giao quản lý trên địa bàn trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt; lập kế hoạch, dự trù kinh phí bảo trì phần sở hữu chung để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và tổ chức thực hiện bảo trì đối với diện tích này.

4. Tổ chức thiết lập, hoàn thiện hồ sơ về nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được giao quản lý trên địa bàn, bảo đảm các nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được giao quản lý phải có đầy đủ hồ sơ về nhà ở.

5. Lựa chọn giao hoặc ký kết hợp đồng với đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà ở để thực hiện quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn.

6. Kiểm tra, theo dõi, xử lý các hành vi vi phạm về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định.

7. Tăng cường nhân sự và kiện toàn bộ máy, tổ chức trực thuộc Sở để thực hiện tốt việc quản lý sử dụng, cho thuê, thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn.

8. Định kỳ hoặc đột xuất báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Bộ Xây dựng tình hình quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn.

9. Thực hiện các nhiệm vụ khác được giao.

Điều 45. Trách nhiệm của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản

1. Giúp Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn, đôn đốc các địa phương trong cả nước triển khai thực hiện Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Thông tư này.

2. Theo dõi và tổ chức kiểm tra tình hình thực hiện việc quản lý cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trong phạm vi cả nước.

3. Tổng hợp báo cáo tình hình triển khai thực hiện theo định kỳ và báo cáo Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung Thông tư này hoặc đề nghị Chính phủ xem xét sửa đổi, bổ sung chính sách về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 46. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 11 năm 2013.

2. Bãi bỏ Thông tư số 17/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở sinh viên được đầu tư bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước.

3. Bãi bỏ các quy định sau đây:

a) Các quy định tại Chương II (gồm các Điều 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và Điều 10) và các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng nhà ở sinh viên nêu tại Thông tư số 13/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn việc cho thuê, quản lý vận hành nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp, Phụ lục số 01a, 01b ban hành kèm theo Thông tư số 13/2009/TT-BXD;

b) Các Điều 14, 15, 16, 17 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

4. Các quy định về quản lý cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nêu trong các văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà khác với quy định của Thông tư này thì thực hiện theo quy định tại Thông tư này.

5. Trong quá trình thực hiện nếu gặp khó khăn, vướng mắc, đề nghị gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ, Chính phủ xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:
- Thủ tướng Chính phủ và các Phó TTg CP;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ; cơ quan thuộc CP;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Toà án Nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát Nhân dân tối cao;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Các Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Công báo; Website Chính phủ; Website Bộ Xây dựng;
- Bộ Xây dựng: các đơn vị trực thuộc Bộ XD;
- Lưu: VT, Cục QLN (5b).

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

(đã ký)

Nguyễn Trần Nam