

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Số: 22/2014/QĐ-UBND

Nha Trang, ngày 05 tháng 11 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý sử dụng nhà ở
thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của HĐND, UBND
ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;

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

Căn cứ Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19/9/2013 của Bộ Xây
dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP
ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà
nước;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1531/TTr-SXD
ngày 16/7/2014 và Công văn số 2101/SXD-QLN ngày 15/9/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về
quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 (mười) ngày kể từ ngày ký;
bãi bỏ các văn bản và thay thế các quy định sau:

1. Bãi bỏ các văn bản:

a) Quyết định số 2144/QĐ/UB ngày 06/11/1996 của UBND tỉnh về việc
ban hành quy định bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê tại
tỉnh Khánh Hòa;

b) Quyết định số 647/QĐ-UBND ngày 09/4/2007 của UBND tỉnh về
việc phê duyệt phương án bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang
thuê theo Nghị quyết số 23/2006/NQ-CP ngày 07/9/2006 của Chính phủ trên
địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

c) Quyết định số 1339/QĐ-UBND ngày 30/7/2007 của UBND tỉnh về
việc sửa đổi bổ sung điểm a, điểm b thuộc khoản 1, mục II, phần B Phương
án bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê theo Nghị quyết số



23/2006/NQ-CP ngày 07/9/2006 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, kèm theo Quyết định số 647/QĐ-UBND ngày 09/4/2007;

d) Quyết định số 32/2009/QĐ-UBND ngày 08/5/2009 của UBND tỉnh ban hành Quy định về phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

đ) Quyết định số 1846/QĐ-UBND ngày 30/9/1996 của UBND tỉnh về việc thành lập Hội đồng bán nhà ở của tỉnh;

e) Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 17/01/2007 của UBND tỉnh về việc thay thế và xác định lại thành viên Hội đồng bán nhà ở của tỉnh;

g) Quyết định số 992/QĐ-UBND ngày 14/4/2008 của UBND tỉnh về việc sửa đổi Điều 1 của Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 17/01/2007 của UBND tỉnh Khánh Hòa;

h) Quyết định số 89/2006/QĐ-UBND ngày 15/11/2006 của UBND tỉnh về việc quy định giá thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất vượt hạn mức trong việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP.

i) Các văn bản hoặc một phần nội dung văn bản do UBND tỉnh ban hành trước đây có nội dung trái với Quy định ban hành kèm theo Quyết định này.

2. Thay thế các quy định:

a) Thay thế Điều 4 Quy định về giá cho thuê nhà ban hành kèm theo Quyết định số 11/2009/QĐ-UBND bằng Điều 6 Quy định ban hành kèm theo Quyết định này;

b) Thay thế quy định tại Khoản 4 Điều 5 Quy định về giá cho thuê nhà ban hành kèm theo Quyết định số 11/2009/QĐ-UBND bằng Khoản 4 Điều 7 Quy định ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tư pháp, Nội vụ, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Chủ tịch Liên đoàn Lao động tỉnh, Chủ tịch Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan; tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- T.T. Tỉnh ủy;
- T.T. HĐND tỉnh;
- T.T. UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh (để giám sát VBQPPL);
- Sở Tư pháp (để kiểm tra VBQPPL);
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Đài Phát thanh - Truyền hình Khánh Hòa;
- Báo Khánh Hòa;
- Lưu VT.

38

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Đức Vinh

QUY ĐỊNH

**Một số nội dung về quản lý sử dụng nhà ở
thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND
ngày 05 tháng 11 năm 2014 của UBND tỉnh Khánh Hòa)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Văn bản này quy định một số nội dung về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.
2. Văn bản này không điều chỉnh việc quản lý sử dụng nhà ở công vụ; không điều chỉnh việc quản lý sử dụng (kể cả quản lý cho thuê, bán) nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước do Bộ quốc phòng quản lý trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Người thuê, mua nhà ở cũ; người thuê nhà ở sinh viên; người thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước.
2. Cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do UBND tỉnh làm đại diện chủ sở hữu là Sở Xây dựng.
3. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do UBND tỉnh làm đại diện chủ sở hữu là UBND các huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi tắt là UBND cấp huyện); Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư (sau đây gọi tắt là Trung tâm).
4. Cá nhân, tổ chức có liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

Điều 3. Nguyên tắc quản lý nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước

1. Việc quản lý nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước phải thực hiện đúng nguyên tắc quy định tại Điều 24 Thông tư số 14/2013/TT-BXD. UBND cấp huyện, Trung tâm có trách nhiệm trình phương án quản lý cho thuê, bán đối với nhà ở cũ quy định tại Điều 24 Thông tư số 14/2013/TT-BXD để Sở Xây dựng xem xét trình UBND tỉnh quyết định từng trường hợp cụ thể.
2. Đối với nhà ở cũ riêng lẻ (bao gồm cả nhà ở nhiều tầng 01 hộ ở), chỉ cho phép bán nhà ở cho người đang thuê, nếu diện tích đất của nhà ở đó (không tính diện tích phạm lộ giới, bị quy hoạch sử dụng vào mục đích khác) đủ điều kiện để được xây dựng nhà ở mới theo quy định pháp luật. Khi mua nhà ở này, người đang thuê phải cam kết tuân thủ việc cải tạo, xây dựng lại nhà ở theo đúng

quy định pháp luật xây dựng sau khi Nhà nước đã bán nhà và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận).

3. Đối với nhà ở cũ dạng nhà ở chung cư, nhà nhiều tầng nhiều hộ ở có cấu trúc kiểu căn hộ không khép kín mà Nhà nước chưa có điều kiện cải tạo, xây dựng lại, chỉ được phép bán nếu các hộ đồng thuận với phương án phân chia, chỉnh trang lại của cơ quan giải quyết bán nhà ở theo Quy định này và cam kết không tranh chấp, khiếu kiện việc giải quyết của cấp có thẩm quyền.

4. UBND cấp huyện có trách nhiệm tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở và bàn giao lại cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở quản lý theo quy định.

5. Nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước chỉ được giải quyết cho thuê, thuê mua theo Quy định này. Việc tổ chức quản lý vận hành nhà ở xã hội phải thực hiện theo quy định tại Điều 15 Thông tư số 14/2013/TT-BXD.

6. Nhà ở sinh viên thuộc sở hữu Nhà nước chỉ được giải quyết cho học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, cao đẳng nghề, trung cấp nghề trên địa bàn tỉnh thuê để ở trong thời gian học tập theo quy định. Việc quản lý sử dụng, vận hành nhà ở sinh viên thực hiện theo các nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 22 Thông tư số 14/2013/TT-BXD.

Chương II

QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ Ở CŨ

Mục 1

THUÊ NHÀ Ở CŨ

Điều 4. Đối tượng và điều kiện thuê nhà ở cũ

1. Đối tượng được thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước (không phải là nhà công vụ) là người đang thực tế thuê nhà ở (kể cả trường hợp chưa có hợp đồng thuê) và có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở đó.

2. Người thuê nhà ở cũ phải thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở cũ và có tên trong hợp đồng thuê nhà ở chính thức còn thời hạn thì không phải ký lại hợp đồng thuê nhà. Trường hợp, người đứng tên trên hợp đồng chính thức chết, hợp đồng thuê nhà ở chính thức hết hạn hoặc hợp đồng thuê nhà ở chính thức không xác định thời hạn thì phải làm thủ tục ký hợp đồng thuê nhà theo Quy định này;

b) Trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở mà không có tên trên hợp đồng thuê nhà ở chính thức hoặc không có hợp đồng thuê nhà ở chính thức, nhưng có giấy tờ sang nhượng quyền thuê nhà ở và nhà ở đó không có tranh chấp thì phải làm thủ tục ký hợp đồng thuê nhà theo Quy định này;

c) Trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở mà không có hợp đồng thuê nhà ở chính thức, nhưng có tên trong văn bản phân phối, bố trí nhà ở, biên bản tạm thu tiền thuê nhà ở, hợp đồng tạm thuê nhà ở thì phải làm thủ tục ký hợp đồng thuê nhà ở theo Quy định này;

d) Trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở mà không có hợp đồng thuê nhà ở chính thức và không có tên trong văn bản phân phối, bố trí nhà ở, không có hợp đồng tạm thuê ở, không có biên bản tạm thu tiền thuê nhà ở và nhà ở đó không có tranh chấp, khiếu kiện thì phải làm thủ tục ký hợp đồng thuê nhà theo Quy định này.

Điều 5. Giá thuê và chi phí liên quan đến việc thuê nhà ở cũ

1. Giá thuê nhà ở cũ:

a) Trường hợp nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở được bố trí sử dụng trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 (ngày ban hành Nghị định số 61/CP của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở) nhưng chưa được cải tạo, xây dựng lại thì áp dụng giá thuê theo Quy định về giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa ban hành kèm theo Quyết định số 11/2009/QĐ-UBND ngày 03/3/2009 của UBND tỉnh (sau đây gọi tắt là Quy định về giá cho thuê nhà ban hành kèm Quyết định số 11/2009/QĐ-UBND) và theo quy định tại Khoản 3 Điều này;

b) Trường hợp nhà ở quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này đã được cải tạo, xây dựng lại; nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng sau ngày 05/7/1994 thì áp dụng giá thuê như đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định tại Khoản 4 Điều này.

2. Đối với nhà ở cũ quy định tại Điểm a và b Khoản 1 Điều này là căn hộ nhà chung cư hoặc nhà nhiều tầng có mục đích sử dụng hỗn hợp mà có phần diện tích là nhà ở (sau đây gọi chung là nhà chung cư) thì ngoài việc đóng tiền thuê nhà ở, còn phải nộp chi phí quản lý vận hành nhà ở chung cư đó như sau:

a) Đối với nhà ở cũ là căn hộ chung cư thì chi phí quản lý, vận hành nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư hoặc đơn vị đang quản lý, vận hành chung cư đó xác định.

b) Đối với nhà ở cũ là nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ ở, chi phí quản lý, vận hành nhà ở do đơn vị quản lý vận hành nhà ở xác định bao gồm các yếu tố quy định tại Khoản 4 và 5 Điều 4 Thông tư số 14/2013/TT-BXD. Trường hợp chưa xác định được chi phí quản lý, vận hành nhà ở cũ theo Điểm này thì cho phép vận dụng quy định tại Điều 2 Quy định thực hiện một số nội dung quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, ban hành kèm theo Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND ngày 10/9/2009 của UBND tỉnh để xác định chi phí quản lý vận hành nhà ở.

3. Trường hợp Nhà nước điều chỉnh tiền lương cơ bản thì điều chỉnh tăng giá thuê nhà ở cũ quy định tại Điểm a và b Khoản 1 Điều này tương ứng với tỉ lệ

tăng của tiền lương cơ bản (theo Khoản 3 Điều 5 Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28/01/2008 của Thủ tướng Chính phủ) như sau:

a) Điều chỉnh tăng giá thuê nhà ở cũ lần đầu ngày 01/01/2015, định kỳ 05 năm/lần vào ngày 01/01 năm đầu kỳ giá thuê nhà ở cũ được điều chỉnh theo công thức sau:

Giá thuê nhà ở cũ quy định tại Khoản 1 Điều này $\times (1 + \text{hệ số điều chỉnh})$.

b) Hệ số điều chỉnh = (lương cơ bản tại thời điểm điều chỉnh giá thuê nhà) $\div 650.000$ (đồng) $\div 4$

4. Giá thuê nhà ở xã hội áp dụng để cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này được xác định theo công thức sau:

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

Trong đó:

a) G_t : là giá cho thuê 1m^2 sử dụng căn hộ, nhà ở cũ trong 1 tháng (đồng/ m^2 /tháng).

b) V_d : 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_d :

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

Theo đó:

- Đối với nhà ở đã được cải tạo xây dựng lại, T_d : 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_d là tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình hoặc dự án nhà ở trong tổng mức đầu tư được duyệt (đồng).

- Đối với trường hợp nhà ở chưa được cải tạo, xây dựng lại hoặc đã được cải tạo xây dựng lại nhưng không có hoặc thất lạc hồ sơ cải tạo, xây dựng thì T_d được xác định:

$T_d = (\text{Suất đầu tư do Bộ Xây dựng công bố năm 2013 tương ứng với loại nhà, công trình của nhà cũ đó}) \times \text{diện tích sàn xây dựng nhà ở đó (m}^2\text{)}$.

- S^1 : là tổng diện tích sử dụng các căn hộ cho thuê của nhà cũ (m^2).

- S^2 (nếu có): là tổng diện tích sử dụng các căn hộ cho thuê mua của nhà cũ (m^2).

- n: là số năm thu hồi vốn phụ thuộc điều kiện cụ thể của từng nhà ở cũ, cụ thể:

+ Nhà ở cũ được tạo lập trước ngày 05/7/1994 và chưa được cải tạo, xây dựng lại nhưng bố trí sử dụng sau ngày 05/7/1994, lấy $n = 40$ năm;

+ Nhà ở cũ được tạo lập trước ngày 05/7/1994 và đã được cải tạo, xây dựng lại trước ngày 01/01/1995, lấy $n = 40$ năm;

+ Nhà ở cũ được tạo lập hoặc cải tạo, xây dựng lại từ ngày 01/01/1995, lấy $n = 40$ năm - [(năm tạo lập hoặc cải tạo, xây dựng lại) - 1995]. Trường hợp n nhỏ hơn 20 năm thì lấy $n = 20$ năm.

+ Trường hợp không xác định được thời điểm tạo lập hoặc cải tạo, xây dựng lại nhà ở cũ thì lấy $n = 20$ năm.

- r: là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) xác định như sau:

$$r (\%/năm) = 100\% \div n (\text{năm thu hồi vốn}).$$

c) B_t : là chi phí bảo trì công trình bình quân năm (đồng/năm) xác định:

$$B_t = (2\% \times T_d) \div n$$

d) K: là hệ số phân bổ theo tầng cao trên nguyên tắc bảo toàn vốn được xác định trị số: $K = 01$.

đ) L: là hệ số vị trí của nhà ở cũ, được xác định căn cứ vào vị trí thuận lợi của nhà ở cũ được xác định theo bảng sau:

Khu vực	Trung tâm	Cận trung tâm	Ven nội	Khu vực ngoài thị trấn
Trị số L	1,05	1	0,95	0,9

Các khu vực trong đô thị, ngoài thị trấn được xác định theo Điều 6 Quy định này.

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

g) 12: là số tháng tính trong 01 năm.

5. Cơ quan quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước căn cứ quy định tại Điều này xác định giá cho thuê nhà ở cũ để ký hợp đồng cho thuê nhà ở cũ theo quy định.

Điều 6. Cách xác định các khu vực trong đô thị

Thay thế cách xác định các khu vực trong đô thị tại Điều 4 Quy định về giá cho thuê nhà ban hành kèm Quyết định số 11/2009/QĐ-UBND bằng quy định sau đây:

1. Đối với thành phố Nha Trang:

a) Khu vực Trung tâm bao gồm các phường: Lộc Thọ, Tân Lập, Xương Huân, Vạn Thạnh, Vạn Thắng, Phước Hòa, Phước Tiến, Phước Tân, Phước Hải, Phương Sài, Phương Sơn.

b) Khu vực cận trung tâm bao gồm các phường còn lại.

c) Khu vực ven nội thành, nội thị xã bao gồm các xã.

2. Đối với thị xã, thành phố không thuộc Khoản 1 Điều này:

a) UBND thị xã, thành phố có trách nhiệm xác định ít nhất 01 phường làm khu vực trung tâm đô thị của thị xã, thành phố;

b) Khu vực cận trung tâm là các phường còn lại.

c) Khu vực ven nội thành, nội thị xã bao gồm các xã.

3. Đối với các huyện:

a) UBND huyện có trách nhiệm xác định ít nhất 01 khu phố làm khu vực trung tâm đô thị của thị trấn;

b) Khu vực cận trung tâm là các khu vực khác của thị trấn.

c) Các thị trấn không có khu vực ven nội thị.

d) Khu vực ngoài thị trấn bao gồm các xã.

Điều 7. Miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ

1. Việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước không được thực hiện đối với nhà ở cũ được sử dụng làm nhà ở công vụ;

2. Không thực hiện miễn, giảm tiền thuê nhà ở đối với nhà ở cũ thuộc một trong những trường hợp:

a) Trường hợp nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 27 tháng 11 năm 1992 đến trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

b) Trường hợp nhà ở được bố trí sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 (ngày ban hành Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước).

3. Việc tính miễn, giảm tiền thuê nhà phải tuân theo quy định tại Điểm b, c, d và đ Khoản 1 Điều 16 Nghị định số 34/2014/NĐ-CP và Khoản 2 Điều 29 Thông tư số 14/2013/TT-BXD.

4. Đối với người thuê nhà ở cũ có đủ điều kiện để được miễn giảm tiền thuê nhà, thì Trung tâm, UBND cấp huyện ghi rõ trong hợp đồng thuê nhà: người đó thuộc đối tượng miễn giảm nào, tỷ lệ miễn giảm là bao nhiêu, giá thuê nhà sau khi đã tính miễn giảm. Trường hợp, người thuộc diện được miễn giảm tiền thuê nhà chết phải ký kết lại hợp đồng thuê nhà ở mới, trong đó không tiếp tục tính chế độ miễn giảm tiền thuê nhà của người đã chết. Khoản này thay thế

quy định tại Khoản 4 Điều 5 Quy định về giá cho thuê nhà ban hành kèm Quyết định số 11/2009/QĐ-UBND.

Điều 8. Hồ sơ, trình tự, thủ tục giải quyết cho thuê đối với nhà ở cũ (không phải là nhà ở công vụ) có hợp đồng thuê nhà ở chính thức

1. Trường hợp người đứng tên trên hợp đồng thuê nhà ở chết, hợp đồng thuê nhà ở hết hạn hoặc hợp đồng thuê nhà ở không xác định thời hạn, phải thực hiện ký mới hợp đồng thuê nhà ở hoặc ký gia hạn hợp đồng thuê nhà ở như sau:

a) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày hợp đồng thuê nhà ở cũ chính thức hết hạn hoặc kể từ ngày Quy định này có hiệu lực thi hành (đối với hợp đồng không xác định thời hạn), Trung tâm, UBND cấp huyện phải làm việc với người thuê nhà ở cũ, kiểm tra nếu bên thuê, người đang sử dụng nhà ở vẫn đủ điều kiện thuê nhà ở cũ tại Khoản 1 Điều 4 Quy định này thì ký hợp đồng thuê nhà ở với giá cho thuê nhà ở được tính theo Quy định này.

b) Trường hợp người đang thuê nhà ở cũ không đồng ý giá thuê nhà ở cũ theo Quy định này thì không được tiếp tục ký hợp đồng, Trung tâm, UBND cấp huyện lập thủ tục thu hồi nhà theo quy định pháp luật.

c) Trường hợp người đang thuê nhà ở cũ đồng ý giá thuê nhà theo Quy định này, trong thời hạn 05 ngày làm việc, Trung tâm, UBND cấp huyện ký hợp đồng thuê nhà theo Điều 10 Quy định này.

d) Khi ký hợp đồng thuê nhà ở hoặc ký gia hạn hợp đồng thuê nhà mà diện tích nhà ở thực tế đang sử dụng không đúng với diện tích ghi trong hợp đồng thuê nhà cũ, trong thời hạn 20 ngày làm việc, Trung tâm, UBND cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra và xác định lại diện tích nhà ở sử dụng hợp pháp trước khi ký hợp đồng cho thuê nhà.

2. Trường hợp người đang sử dụng nhà ở là người nhận chuyển quyền thuê nhà ở (trường hợp đã có hợp đồng thuê nhà ở chính thức nhưng không đứng tên trong hợp đồng thuê nhà ở này) thì thực hiện:

a) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày phát hiện việc chuyển nhượng quyền thuê nhà đối với nhà ở đã ký hợp đồng thuê nhà chính thức, Trung tâm, UBND cấp huyện ban hành Thông báo yêu cầu người đang thực tế sử dụng nhà ở xác lập 01 bộ hồ sơ đề nghị thuê nhà ở cũ, bao gồm:

- Đơn đề nghị thuê nhà ở cũ theo mẫu quy định tại Phụ lục VIII ban hành kèm theo Thông tư số 14/2013/TT-BXD, phải ghi rõ nội dung cam đoan nhà ở cũ hiện không có tranh chấp, khiếu kiện, diện tích nhà ở này do nhận chuyển nhượng quyền thuê từ ông (bà).....(ghi rõ họ và tên);

- Hợp đồng thuê nhà ở cũ; Giấy tờ chứng minh nhận chuyển quyền thuê nhà;

- Các giấy tờ quy định tại Khoản 3 và 4 Điều 25 Thông tư số 14/2013/TT-BXD, cụ thể:

+ 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;

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

- Bản vẽ hiện trạng nhà ở, đất ở trong trường hợp có thay đổi về hiện trạng nhà ở, đất ở (ghi chú rõ phần diện tích xây dựng, thu hẹp hoặc mở rộng thêm theo Hợp đồng thuê nhà ở cũ chính thức). Trường hợp không có khả năng xác lập bản vẽ hiện trạng nhà ở, đất ở nêu trên, thì ghi rõ trong đơn đề nghị thuê nhà ở cũ việc thay đổi, đề nghị cấp có thẩm quyền xác lập lại bản vẽ hiện trạng nhà ở, đất ở theo quy định.

b) Người đề nghị thuê nhà ở cũ nộp 01 bộ hồ sơ tại cơ quan, đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước, cụ thể:

- Đối với nhà ở cũ trên địa bàn thành phố Nha Trang, nộp hồ sơ tại Trung tâm.

- Đối với nhà ở cũ trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố Cam Ranh, người đề nghị thuê nhà ở nộp hồ sơ tại UBND cấp huyện.

c) Cơ quan, đơn vị tại Điểm b Khoản này khi tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm:

- Ngoài các giấy tờ quy định tại Điểm a Khoản này, không được yêu cầu người nộp đơn nộp thêm bất kỳ loại giấy tờ nào khác;

- Kiểm tra thành phần hồ sơ, nếu hồ sơ còn thiếu (trừ trường hợp thiếu bản vẽ hiện trạng nhà ở, đất ở trong trường hợp có thay đổi về hiện trạng nhà ở, đất ở quy định tại Tiết 4 Điểm a Khoản 2 Điều này) thì trả hồ sơ và hướng dẫn người nộp bổ sung để nộp lại hồ sơ. Nếu đủ thành phần hồ sơ theo quy định thì viết giấy biên nhận hồ sơ.

d) Sau 30 ngày làm việc, kể từ ngày ban hành Thông báo mà không nhận được hồ sơ đề nghị cho thuê ở cũ theo Điểm a Khoản này và không có lý do chính đáng, Trung tâm, UBND cấp huyện lập thủ tục thu hồi nhà theo quy định pháp luật.

đ) Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị cho thuê nhà ở cũ Trung tâm, UBND cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng nhà ở cũ, nếu hồ sơ hợp lệ, bản vẽ đúng hiện trạng và người đề nghị thuê nhà đang ở tại nhà ở cũ đó thì thực hiện:

- Đăng tải 03 lần liên tục thông tin về nhà ở đề nghị cho thuê trên báo địa phương;

- Trường hợp Trung tâm tiếp nhận hồ sơ đề nghị cho thuê, Trung tâm có văn bản gửi Sở Xây dựng để đăng tải công khai 30 ngày thông tin nhà ở cũ trên Website của Sở Xây dựng ;

- Trường hợp UBND cấp huyện tiếp nhận hồ sơ thì đăng tải công khai 30 ngày thông tin nhà ở cũ trên Website của UBND cấp huyện. Trường hợp, cơ quan, đơn vị tiếp nhận hồ sơ không có Website, thì có văn bản gửi Sở Xây dựng để đăng tải công khai 30 ngày thông tin nhà ở cũ trên Website của Sở Xây dựng.

e) Sau 30 ngày kể từ ngày đăng tin lần đầu, nếu có tranh chấp, khiếu kiện về nhà ở này thì có văn bản thông báo cho người đề nghị cho thuê nhà ở cũ biết: chỉ thực hiện ký hợp đồng thuê sau khi đã giải quyết xong tranh chấp, khiếu kiện. Nếu không có tranh chấp, khiếu kiện về nhà ở cho thuê thì tiếp tục tiến hành thủ tục sau:

- Trường hợp nhận sang nhượng quyền thuê nhà ở cũ trước ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, trong thời hạn 07 ngày làm việc, Trung tâm, UBND cấp huyện ký hợp đồng với người thuê (theo Điều 10 Quy định này) và báo cáo Sở Xây dựng biết để theo dõi, quản lý. Nếu có tranh chấp, khiếu kiện về nhà ở này thì có văn bản thông báo cho người đề nghị cho thuê nhà ở cũ biết: chỉ thực hiện ký hợp đồng thuê sau khi đã giải quyết xong tranh chấp, khiếu kiện.

- Trường hợp nhận sang nhượng quyền thuê nhà ở cũ kể từ ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, trong thời hạn 07 ngày làm việc, Trung tâm, UBND cấp huyện có văn bản báo cáo kèm 01 bộ hồ sơ đề nghị cho thuê nhà ở (bản sao) gửi Sở Xây dựng. Nội dung báo cáo phải bảo đảm những nội dung cơ bản: thực trạng nhà ở, đất ở; quá trình ở của người đề nghị thuê và các giấy tờ bố trí liên quan; đề xuất, kiến nghị cho thuê hoặc không cho thuê; giá thuê, tỷ lệ miễn giảm tiền thuê nhà.

g) Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận văn bản báo cáo, Sở Xây dựng có trách nhiệm:

- Kiểm tra tính pháp lý của hồ sơ đề nghị cho thuê và việc đề xuất cho thuê hoặc không cho thuê của cơ quan tiếp nhận hồ sơ; có văn bản đồng ý việc chuyển nhượng quyền thuê nhà ở cũ hoặc văn bản trả lời không đồng ý (nêu rõ lý do) gửi người thuê đề nghị nhà ở cũ và Trung tâm, UBND cấp huyện.

- Trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không đúng thành phần theo quy định tại Điểm a Khoản này, trả hồ sơ về Trung tâm, UBND cấp huyện để hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

h) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đồng ý việc chuyển nhượng quyền thuê nhà ở cũ, Trung tâm, UBND cấp huyện ký hợp đồng với người thuê (theo Điều 10 Quy định này).

Điều 9. Hồ sơ, trình tự, thủ tục giải quyết cho thuê đối với nhà ở cũ chưa có hợp đồng thuê nhà ở chính thức

1. Trường hợp người đang sử dụng nhà ở có giấy tờ liên quan đến nhà ở cũ (như văn bản phân phối bố trí nhà ở hoặc giấy tờ chứng minh việc sử dụng nhà ở; sang nhượng nhà ở cũ trước ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) nhưng chưa có hợp đồng thuê nhà thì thực hiện:

a) Người đề nghị thuê nhà ở lập 02 bộ hồ sơ theo quy định tại Điều 25 Thông tư số 14/2013/TT-BXD.

b) Người đề nghị thuê nhà ở cũ nộp 02 bộ hồ sơ tại đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước, cụ thể:

- Đối với nhà ở cũ trên địa bàn thành phố Nha Trang, nộp hồ sơ tại Trung tâm.

- Đối với nhà ở cũ trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố Cam Ranh, người đề nghị thuê nhà ở nộp hồ sơ tại UBND cấp huyện.

c) Cơ quan, đơn vị tại Điểm b Khoản này khi tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm:

- Ngoài các giấy tờ quy định tại Điểm a Khoản này, không được yêu cầu người nộp đơn nộp thêm bất kỳ loại giấy tờ nào khác ;

- Kiểm tra thành phần hồ sơ, nếu hồ sơ còn thiếu thì trả hồ sơ và hướng dẫn người nộp bổ sung để nộp lại hồ sơ. Nếu đủ thành phần hồ sơ theo quy định thì viết giấy biên nhận hồ sơ.

d) Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị cho thuê nhà ở cũ, Trung tâm, UBND cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra giải quyết:

- Trường hợp, người nộp đơn không thuộc đối tượng quy định tại Điều 4 của Quy định này thì phải có văn bản thông báo cho người nộp hồ sơ biết rõ lý do, đồng thời, báo cáo Sở Xây dựng.

- Khi tác nghiệp, lập báo cáo, nếu hồ sơ còn thiếu giấy tờ phải có văn bản hướng dẫn ngay để người nộp hồ sơ bổ sung. Thời gian chờ người nộp bổ sung hồ sơ không tính vào thời gian tác nghiệp. Quá thời hạn mà người nộp hồ sơ không bổ sung hồ sơ thì chuyển trả hồ sơ cho người lập hồ sơ.

- Trường hợp người nộp đơn thuộc đối tượng quy định tại Điều 4 của Quy định này, lập báo cáo kèm 01 bộ hồ sơ đề nghị cho thuê nhà ở (bản chính: đơn và bản vẽ ; còn lại là bản sao) gửi Sở Xây dựng (kèm theo 01 bộ hồ sơ đề nghị thuê cho nhà ở cũ) để xem xét. Nội dung chính của báo cáo: thực trạng nhà ở, đất ở; quá trình ở của người đề nghị thuê và các giấy tờ bố trí liên quan; đề xuất, kiến nghị cho thuê hoặc không cho thuê; giá thuê, tỷ lệ miễn giảm tiền thuê nhà.

đ) Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được báo cáo và hồ sơ đề nghị cho thuê nhà ở cũ, Sở Xây dựng có trách nhiệm:

- Kiểm tra tính pháp lý của hồ sơ đề nghị cho thuê và việc đề xuất cho thuê hoặc không cho thuê của cơ quan tiếp nhận hồ sơ; lập Tờ trình kèm theo dự thảo Quyết định phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở cũ hoặc văn bản trả lời không cho thuê trình UBND tỉnh quyết định.

- Trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không đúng thành phần theo quy định tại Điểm a Khoản này, trả hồ sơ về Trung tâm, UBND cấp huyện để hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

e) Trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Xây dựng, UBND tỉnh xem xét, ban hành Quyết định phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở hoặc văn bản trả lời không cho thuê, gửi Trung tâm; UBND cấp huyện; Sở Xây dựng; người đề nghị cho thuê nhà ở cũ.

g) Trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở cũ, Trung tâm, UBND cấp huyện mời người được thuê nhà đến hướng dẫn làm thủ tục đo vẽ nhà ở, đất ở làm cơ sở tính toán giá thuê nhà và ký hợp đồng thuê nhà.

2. Trường hợp người đang thực tế sử dụng nhà ở cũ chưa có hợp đồng thuê nhà ở chính thức thuộc diện nhận sang nhượng quyền thuê nhà ở kể từ ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì thực hiện:

a) Người đề nghị thuê nhà ở lập 02 bộ hồ sơ:

- Đơn đề nghị thuê nhà ở cũ theo mẫu quy định tại Phụ lục VIII ban hành kèm theo Thông tư số 14/2013/TT-BXD, phải ghi rõ nội dung cam đoan nhà ở cũ hiện không có tranh chấp, khiếu kiện, diện tích nhà ở này do nhận chuyển nhượng quyền thuê từ ông (bà).....(ghi rõ họ và tên);

- 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 của người sang nhượng quyền thuê nhà ở cho người có đơn đề nghị cho thuê nhà ở như: hợp đồng tạm thuê nhà ở, biên bản tạm thu tiền thuê nhà ở, văn bản bố trí, giấy tờ chứng minh nhận chuyển nhượng quyền thuê nhà ở;

- Các giấy tờ quy định tại Khoản 3 và 4 Điều 25 Thông tư số 14/2013/TT-BXD, cụ thể:

+ 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;

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

b) Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị cho thuê nhà ở cũ Trung tâm, UBND cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra thực hiện theo quy định tại Điểm đ Khoản 2 Điều 8 Quy định này.

c) Sau 30 ngày kể từ ngày đăng tin lần đầu, nếu không có tranh chấp, khiếu kiện về nhà ở cho thuê thì tiếp tục tiến hành thủ tục theo quy định tại Điểm c, d, đ, e và g Khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp người đang thực tế sử dụng nhà ở cũ chưa có hợp đồng thuê nhà ở chính thức mà không có giấy tờ chứng minh việc được phân phối, bố trí hoặc nhận chuyển nhượng quyền thuê nhà ở thì thực hiện:

a) Người đề nghị thuê nhà ở lập 02 bộ hồ sơ:

- Đơn đề nghị thuê nhà ở cũ theo mẫu quy định tại Phụ lục VIII ban hành kèm theo Thông tư số 14/2013/TT-BXD;

- Bản sao các tài liệu khác có thể chứng minh thời điểm bắt đầu sử dụng nhà ở liên tục (như biên lai đóng thuế thổ trạch; hợp đồng cung cấp điện, nước đến nhà ở cũ để phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân; văn bản xử lý vi phạm hành chính hành vi vi phạm pháp luật trong xây dựng, sửa chữa nhà ở tại nhà ở cũ ...).

- Các giấy tờ quy định tại Khoản 3 và 4 Điều 25 Thông tư số 14/TT-BXD, cụ thể:

+ 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;

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

b) Người đề nghị thuê nhà ở cũ nộp 01 bộ hồ sơ tại cơ quan, đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này. Trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ đề nghị thuê nhà ở cũ thực hiện theo quy định tại Điểm b, c Khoản 2 Điều này.

Điều 10. Hợp đồng thuê nhà ở cũ

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 số 14/2013/TT-BXD. Đối với các nghĩa vụ khác của bên thuê theo thỏa thuận, người được thuê nhà ở cũ phải cam kết thực hiện nghĩa vụ nộp truy thu tiền thuê nhà (theo giá cho thuê nhà ở từng thời kỳ) từ thời điểm bố trí sử dụng nhà ở cũ đến thời điểm ký hợp đồng thuê nhà ở theo Quy định này; nộp tiền đóng góp vào Quỹ Phát triển nhà ở tỉnh khoản tiền bằng mức lệ phí trước bạ tương ứng khi chuyển quyền sở hữu nhà ở đối với trường hợp nhận sang nhượng quyền thuê nhà ở.

2. Trung tâm, UBND cấp huyện có trách nhiệm xác định tiền thuê nhà ở truy thu từ thời điểm bố trí sử dụng nhà ở cũ đến thời điểm ký hợp đồng thuê nhà ở cũ theo quy định về giá cho thuê nhà ở qua từng thời kỳ, ghi rõ số tiền thuê nhà truy thu và phương thức trả tiền thuê nhà truy thu; tiền đóng góp vào Quỹ Phát triển nhà ở tỉnh (nếu có) tại Điểm g Khoản 1 Điều 5 Hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước (theo mẫu quy định tại Phụ lục IX ban hành kèm theo Thông tư số 14/2013/TT-BXD).

3. Phương thức thanh toán tiền thuê nhà truy thu bằng hình thức trả 01 lần, trả góp (thời hạn không quá 05 năm). Trường hợp, hộ nghèo theo quy định về chuẩn nghèo của Thủ tướng Chính phủ; người khuyết tật, người già cô đơn và các đối tượng đặc biệt có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị; hộ gia đình có công với cách mạng theo Khoản 2 Điều 7 Quy định này được cho nợ tiền thuê

nhà truy thu, nhưng phải cam kết trả hết nợ trước khi tiến hành thủ tục mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định.

4. 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 27/11/1992 hoặc trong khoảng thời gian từ ngày 27/11/1992 đến trước ngày 19/01/2007) để làm cơ sở xác định điều kiện bán nhà ở trong trường hợp người thuê có nhu cầu mua nhà ở đó; làm cơ sở xác định thời điểm bắt đầu truy thu tiền thuê nhà ở cũ theo quy định.

5. Thời điểm bố trí sử dụng nhà ở cũ được xác định như sau:

a) Thời điểm bố trí nhà ở cũ để ở ghi trong quyết định, văn bản bố trí;

b) Trường hợp không có giấy tờ tại Điểm a Khoản này thì thời điểm bố trí sử dụng nhà ở cũ là thời điểm ký hợp đồng thuê nhà ở chính thức lần đầu, hợp đồng tạm thuê nhà ở lần đầu, biên bản tạm thu tiền thuê nhà ở lần đầu; thời điểm trên giấy tờ nhận sang nhượng nhà ở.

c) Trường hợp không có giấy tờ tại Điểm a, b Khoản này thì thời điểm bố trí sử dụng nhà ở cũ được xác định dựa trên các tài liệu khác có thể chứng minh được thời điểm bắt đầu sử dụng nhà ở để ở liên tục, được cơ quan có thẩm quyền cho thuê nhà ở theo Quy định này công nhận (biên lai đóng thuế thổ trạch; hợp đồng cung cấp điện, nước đến nhà ở cũ để phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân; văn bản xử lý vi phạm hành chính hành vi vi phạm pháp luật trong xây dựng, sửa chữa nhà ở tại nhà ở cũ ...).

Mục 2

BÁN NHÀ Ở CŨ CHO NGƯỜI ĐANG THUÊ

Điều 11. Đối tượng được mua và điều kiện nhà ở cũ được bán

1. Đối tượng được mua nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước là người có tên trong hợp đồng thuê nhà ở (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) mà chưa được hưởng các chế độ, chính sách về nhà ở, đất ở của Nhà nước (như hỗ trợ cải thiện nhà ở; giao đất ở; miễn giảm tiền sử dụng đất ở; bán nhà ở; cho thuê nhà ở; thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp).

a) 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 (ghi rõ trong đơn đề nghị mua nhà).

b) Trường hợp có thành viên có tên trong hợp đồng 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 (theo mẫu tại Phụ lục số XI Thông tư số 14/2013/TT-BXD).

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, đã nộp tiền thuê nhà và các chi phí quản lý vận hành nhà ở đầy đủ và có đơn đề nghị mua nhà ở theo mẫu quy định, chấp hành phương án ngăn chia, quy hoạch, chỉnh trang nhà ở đó của cơ quan có thẩm quyền (nếu có);

d) Nhà ở cũ phải phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có chất lượng còn lại bảo đảm an toàn cho người sử dụng, có diện tích đất tối thiểu theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 Quy định này.

đ) Đối với nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã được bố trí sử dụng làm nhà ở trước ngày 19/01/2007 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 và d Khoản này.

3. Khi bán nhà ở cũ là nhà có nhiều hộ ở thì UBND cấp huyện, Trung tâm 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 12. Hồ sơ, trình tự, thủ tục bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước

1. Người có nhu cầu mua nhà ở lập 02 bộ hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ theo quy định tại Điều 33 Thông tư số 14/2013/TT-BXD.

2. Người có nhu cầu mua nhà ở nộp 02 bộ hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ theo Khoản 1 Điều này tại đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ, cụ thể:

a) Đối với nhà ở cũ trên địa bàn thành phố Nha Trang, nộp hồ sơ tại Trung tâm;

b) Đối với nhà ở cũ trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố Cam Ranh, người đề nghị thuê nhà ở nộp hồ sơ tại UBND cấp huyện.

3. Đơn vị tiếp nhận hồ sơ quy định tại Khoản 1 Điều này có trách nhiệm:

a) 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.

b) Ngoài giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều này, đơn vị quy định tại Khoản 1 Điều này không được yêu cầu người nộp đơn nộp thêm bất kỳ loại giấy tờ nào khác.

4. Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, Trung tâm, UBND cấp huyện có trách nhiệm tiến hành ngay quy định tại Điểm a

Khoản này và đồng thời thực hiện các nội dung quy định từ Điểm b đến Điểm đ Khoản này.

a) Kiểm tra việc giải quyết hồ trợ về nhà ở, đất ở của người mua nhà:

- Trung tâm có Văn bản gửi UBND cấp huyện nơi người mua nhà đã và đang cư trú, Sở Tài nguyên và Môi trường để kiểm tra nhằm tránh tình trạng người mua nhà đã được giải quyết chính sách về nhà ở, đất ở (ghi rõ họ, tên, năm sinh, đơn vị công tác, nơi thường trú, nơi đang ở của từng thành viên trong hộ gia đình);

- UBND cấp huyện có Văn bản gửi Trung tâm, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện, thị xã, thành phố người mua nhà đã từng cư trú để kiểm tra nhằm tránh tình trạng người mua nhà đã được giải quyết chính sách về nhà ở, đất ở (ghi rõ họ, tên, năm sinh, đơn vị công tác, nơi thường trú, nơi đang ở của từng thành viên trong hộ gia đình);

- Trung tâm, UBND cấp huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ hồ sơ lưu trữ thuộc thẩm quyền của mình quản lý để kiểm tra, xác minh về việc giải quyết chính sách về nhà ở, đất ở của các đối tượng trên. Trường hợp đã được hỗ trợ về nhà ở, đất ở (như hỗ trợ cải thiện nhà ở; giao đất ở; miễn giảm tiền sử dụng đất ở; bán nhà ở; cho thuê nhà ở; thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp), thì Trung tâm, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho đơn vị có văn bản xác minh biết và gửi cho Sở Xây dựng 01 bản để theo dõi).

- Sau 15 ngày làm việc kể từ khi nhận được văn bản đề nghị kiểm tra, nếu Trung tâm, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện không có ý kiến phản hồi thì xem như người mua nhà chưa được giải quyết chính sách về nhà ở, đất ở, trừ trường hợp phải kiểm tra, xác minh ngoài địa bàn tỉnh dưới đây.

- Trường hợp có cơ sở về việc người mua nhà có thời gian cư trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác, Trung tâm, UBND cấp huyện có văn bản đề nghị UBND tỉnh, thành phố đó xác minh, kiểm tra nhằm tránh tình trạng người mua nhà đã được giải quyết chính sách về nhà ở, đất ở (ghi rõ họ, tên, năm sinh, đơn vị công tác, nơi đang ở, nơi đã cư trú, nơi đã công tác của người có thời gian cư trú ngoài tỉnh). Thời gian kiểm tra, xác minh quy định tại Tiết này không tính vào thời gian giải quyết hồ sơ quy định tại Khoản này.

b) 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.

c) 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.

d) Lập báo cáo, với nội dung chính: thực trạng nhà ở, đất ở; quá trình ở và thời điểm bố trí ở của người đề nghị mua nhà thể hiện qua các giấy tờ chứng minh quá trình thực tế sử dụng nhà ở cũ; phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng

nhà, đất hay không; đề xuất, kiến nghị bán hoặc không bán; giá bán, tỷ lệ miễn giảm tiền mua nhà. Trường hợp người đề nghị mua nhà ở cũ chưa có tên trong hợp đồng thuê nhà ở theo Quy định này hoặc nhà ở cũ chưa có hợp đồng thuê nhà ở theo Quy định này thì chỉ đề nghị bán nếu đủ điều kiện cho thuê nhà ở cũ theo Điều 4 Quy định này; đã đăng báo địa phương và đăng tải trên trang thông tin điện tử của cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo Khoản 2 Điều 8 Quy định này (đối với các trường hợp phải thực hiện đăng báo và công khai theo Khoản 2 Điều 8, Khoản 2 và 3 Điều 9) và phải nêu rõ trong báo cáo, đồng thời báo cáo giá thuê, tỷ lệ miễn giảm tiền thuê nhà để truy thu tiền thuê nhà trước khi bán nhà cũ theo quy định.

đ) Gửi báo cáo, danh sách, sơ đồ mặt bằng nhà ở cũ (trường hợp khu nhà ở, còn phải gửi 01 sơ đồ mặt bằng chung của cả khu nhà) và kèm theo 01 bộ hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ quy định tại Khoản 1 Điều này đến Sở Xây dựng xem xét.

5. Trong thời hạn 12 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được báo cáo, danh sách và hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ, Sở Xây dựng kiểm tra đối tượng, điều kiện và hồ sơ, sau đó báo cáo Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh xem xét, phê duyệt giá bán nhà ở và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không đúng thành phần theo quy định tại Điểm a Khoản này, trả hồ sơ về Trung tâm, UBND cấp huyện để hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Trường hợp không thuộc đối tượng hoặc không đủ điều kiện mua nhà ở cũ, Sở Xây dựng có văn bản trả lời cho người đề nghị mua nhà ở cũ, đồng thời gửi 01 bản cơ quan, đơn vị quy định tại Khoản 2 Điều này để theo dõi.

6. Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày Hội đồng xác định giá nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh phê duyệt giá bán nhà ở và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, Trung tâm, UBND cấp huyện dự thảo quyết định bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất; dự thảo hợp đồng mua bán nhà ở cũ theo mẫu quy định tại Phụ lục XII Thông tư số 14/2013/TT-BXD gửi Sở Xây dựng.

7. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được dự thảo Quyết định và hợp đồng theo Khoản 6 Điều này, Sở Xây dựng 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, trình UBND tỉnh ban hành quyết định.

8. Trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận được Tờ trình, UBND tỉnh 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). Quyết định bán nhà ở phải được đăng tải trên Website của UBND tỉnh.

9. Trong thời hạn 04 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định bán nhà ở của UBND tỉnh, Sở Xây dựng mời người được mua nhà ở cũ đến thực

hiện ký hợp đồng mua bán nhà ở, 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 và nộp lại biên lai thu tiền cho đơn vị quy định tại Khoản 2 Điều này; gửi lại 02 bản hợp đồng mua bán nhà ở cũ cho đơn vị quy định tại Khoản 2 Điều này.

10. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày có giấy mời mà người được mua nhà ở cũ không liên hệ với Sở Xây dựng để ký hợp đồng mua bán nhà ở cũ mà không có lý do chính đáng, thì Sở Xây dựng trình UBND tỉnh ban hành Quyết định hủy Quyết định bán nhà ở cũ và chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở cũ đối với người được mua nhà.

11. Người đề nghị mua nhà ở cũ không liên hệ Sở Xây dựng theo Khoản 10 Điều này mà chưa có tên trong hợp đồng thuê nhà ở theo Quy định này hoặc nhà ở cũ chưa có hợp đồng thuê nhà ở theo Quy định này thì Trung tâm, UBND cấp huyện mời người mua nhà đến làm thủ tục ký hợp đồng thuê nhà ở theo Quy định này. Trường hợp không đồng ý ký hợp đồng thuê nhà ở, Trung tâm, UBND cấp huyện lập thủ tục thu hồi nhà theo quy định pháp luật

12. Trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng mua bán nhà ở cũ, mà người mua nhà ở phải nộp biên lai thu tiền cho Trung tâm, UBND cấp huyện. Thời gian nộp nghĩa vụ tài chính của người mua nhà ở cũ không tính vào thời hạn thực hiện thủ tục bán nhà ở cũ. Nếu xảy ra các trường hợp bất khả kháng theo quy định pháp luật dẫn đến việc người mua nhà không thể thực hiện được việc nộp tiền mua nhà, thì người mua nhà phải báo lại cho Trung tâm, UBND cấp huyện để xem xét gia hạn việc thanh toán, thời gian cho gia hạn tối đa không quá 60 ngày.

13. Quá thời hạn quy định tại Khoản 12 Điều này mà Trung tâm, UBND cấp huyện chưa nhận được biên lai thu tiền do người mua nhà ở cũ nộp thì thực hiện theo quy định tại Khoản 11 Điều này.

14. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận biên lai thu tiền của người mua nhà ở cũ, Trung tâm, UBND cấp huyện 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, đồng thời thông báo và gửi biên nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở để liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.

15. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm:

a) Thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà. Thời gian cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định của pháp luật và không tính vào thời gian thực hiện thủ tục bán nhà ở, thời gian nộp nghĩa vụ tài chính của người mua.

b) Trực tiếp trao Giấy chứng nhận cho người mua nhà, đồng thời sao gửi 01 bản Giấy chứng nhận đến Sở Xây dựng, Trung tâm để theo dõi, quản lý.

Điều 13. Giá bán và miễn giảm tiền mua nhà ở cũ

1. Giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước được thực hiện theo quy định tại Điều 27 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP; Điều 35 Thông tư số 14/2013/TT-BXD. Trường hợp giá chuẩn nhà ở xây dựng mới do UBND tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà ở cũ có đơn vị tính là m^2 sàn xây dựng thì quy đổi thành giá nhà ở xây dựng mới có đơn vị tính là m^2 sử dụng như sau:

Giá chuẩn nhà ở xây dựng mới của $01 m^2$ sử dụng bằng (=) Diện tích sàn xây dựng của nhà ở cũ chia ($\div$) cho diện tích sử dụng của nhà ở cũ đó nhân ($\times$) với giá chuẩn nhà ở xây dựng mới của $01 m^2$ sàn xây dựng do UBND tỉnh ban hành.

2. Việc miễn giảm tiền mua nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước thực hiện theo đúng nguyên tắc, đối tượng và mức miễn giảm tiền mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước quy định tại Điều 28, Điều 29 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP; Điều 37 Thông tư số 14/2013/TT-BXD.

3. Giá bán nhà ở cũ và miễn giảm tiền mua nhà ở cũ phải được Hội đồng xác định giá bán nhà ở tỉnh xác định và phê duyệt (bao gồm cả nhà ở cũ do Bộ Quốc phòng quản lý trên địa bàn tỉnh). 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, Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, Liên đoàn Lao động 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.

4. Sở Xây dựng có trách nhiệm ban hành Quyết định thành lập Hội đồng xác định giá bán nhà ở tỉnh, với thành phần gồm 01 đại diện của các sở, ngành quy định tại Khoản 3 Điều này là Lãnh đạo cấp Phòng có vị trí công tác phù hợp để tham gia Hội đồng xác định giá bán nhà ở tỉnh.

5. Hạn mức đất ở trong việc bán nhà ở cũ trên địa bàn tỉnh là $150 m^2$.

Điều 14. Hợp đồng mua bán nhà ở cũ

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 số 14/2013/TT-BXD.

2. Đối với các nghĩa vụ khác của bên mua theo thỏa thuận tại Điểm g Khoản 2 Điều 5 Hợp đồng mẫu quy định tại Phụ lục XII ban hành kèm theo Thông tư số 14/2013/TT-BXD, cơ quan, đơn vị có trách nhiệm dự thảo hợp đồng mua bán nhà ở cũ phải ghi rõ: người được mua nhà ở cũ cam kết thực hiện nghĩa vụ nộp truy thu tiền thuê nhà (theo giá cho thuê nhà ở từng thời kỳ) từ thời điểm bố trí sử dụng nhà ở cũ đến thời điểm ký hợp đồng bán nhà ở cũ.

3. 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, Thông tư số 14/2013/TT-BXD và thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng mua bán nhà ở theo Điều này.

Điều 15. Hồ sơ, trình tự, thủ tục 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 trường hợp nhà ở có nhiều hộ ở mà Nhà nước đã bán hết phần diện tích nhà thuộc quyền sử dụng riêng cho các hộ nhưng chưa bán phần diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung trong khuôn viên của nhà ở đó, nếu người đang sở hữu toàn bộ diện tích nhà ở đã mua có nhu cầu mua toàn bộ phần diện tích sử dụng chung này thì giải quyết theo quy định tại Khoản 1 Điều 35 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Khoản 1 Điều 38 Thông tư số 14/2013/TT-BXD. Cụ thể:

a) Hồ sơ, trình tự thủ tục giải quyết trường hợp này thực hiện theo quy định tại Điều 12 Quy định này.

b) Riêng thành phần hồ sơ quy định tại Khoản 1 Điều 12, người có nhu cầu mua toàn bộ phần diện tích sử dụng chung nêu trên còn phải nộp bản sao giấy tờ chứng minh việc nhận sang nhượng hoặc Giấy chứng nhận đối với toàn bộ diện tích nhà thuộc quyền sử dụng riêng của các hộ thay cho thành phần hồ sơ quy định tại Khoản 3 Điều 33 Thông tư số 14/2013/TT-BXD.

2. Đối với phần diện tích đất liền kề với nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước mà khi thực hiện bán hóa giá nhà ở; bán nhà ở theo Nghị định số 61/CP hoặc bán nhà ở theo Quy định này mà Nhà nước chưa giải quyết chuyển quyền sử dụng đất cho người mua đang thực tế sử dụng nhà ở đã bán này, thì giải quyết phần diện tích đất liền kề này theo quy định tại Khoản 3 Điều 38 Thông tư số 14/2013/TT-BXD. Cụ thể:

a) Người đang sử dụng đất làm hồ sơ đề nghị giải quyết cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất liền kề gửi UBND cấp huyện theo quy định về cấp Giấy chứng nhận.

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.

Trường hợp diện tích đất liền kề này vẫn còn nhà ở, vật kiến trúc trên đất thuộc sở hữu Nhà nước thì hồ sơ, trình tự thủ tục giải quyết thực hiện theo quy định tại Điều 12 Quy định này. Mức thu tiền sử dụng đất và việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với diện tích đất liền kề được thực hiện theo Điểm b Khoản này.

3. 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. Người đang sử dụng đất làm hồ sơ đề nghị giải quyết cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất liền kề gửi UBND cấp huyện theo quy định về cấp Giấy chứng nhận.

4. 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 2 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 như sau:

a) Người đang sử dụng đất làm hồ sơ đề nghị giải quyết cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất này gửi UBND cấp huyện theo quy định về cấp Giấy chứng nhận.

b) Người được công nhận quyền sử dụng đất phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở do UBND 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.

5. UBND cấp huyện quy định cụ thể về hồ sơ, trình tự, thủ tục để thực hiện cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2, 3 và 4 Điều này.

Điều 16. 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 27/11/1992 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 UBND cấp huyện 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 chưa ký hợp đồng mua bán nhà ở và mới thực hiện đến trình tự UBND tỉnh ban hành văn bản đồng ý bán nhà ở, trong đó ghi rõ đơn giá bán nhà ở, mức thu và giá đất để thu tiền sử dụng đất hoặc Sở Xây dựng, Trung tâm, UBND cấp huyện mới có Tờ trình đề nghị ban hành Quyết định bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định lại giá bán nhà ở, giá chuyển quyền sử dụng đất và thực hiện như sau:

- Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày Quy định này có hiệu lực, Trung tâm, UBND cấp huyện dự thảo quyết định bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất; dự thảo hợp đồng mua bán nhà ở cũ, có Tờ trình gửi Sở Xây dựng để kiểm tra hồ sơ, nếu nhà ở đủ điều kiện được bán theo quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP. Trong thời hạn 06 ngày làm việc, Sở Xây dựng trình UBND tỉnh ban hành Quyết định bán nhà ở. Nếu nhà ở không đủ điều kiện được bán thì Sở Xây dựng phải có văn bản thông báo rõ lý do để Trung tâm, UBND cấp huyện trả lời cho người nộp hồ sơ biết;

- Trường hợp đủ điều kiện được bán thì trình tự, thủ tục tiếp theo thực hiện theo Khoản 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 và 15 Điều 12 Quy định này.

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 Quy định này nhưng áp dụng cơ chế, giá bán nhà ở cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP, Nghị quyết số 23/2006/NQ-CP ngày 07/9/2006 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 30/8/2007 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 UBND cấp huyện, Trung tâm phối hợp kiểm tra và chỉ yêu cầu người nộp đơn bổ sung các giấy tờ còn thiếu theo quy định của Quy định này; nếu hồ sơ đã đủ giấy tờ thì thực hiện giải quyết theo thủ tục quy định tại Quy định này. Trường hợp người đề nghị mua nhà ở mới chỉ nộp đơn thì UBND cấp huyện, Trung tâm thông báo để người nộp đơn bổ sung các giấy tờ còn thiếu theo quy định của Quy định này để thiết lập hồ sơ trước khi báo cáo Sở Xây dựng 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 27/11/1992 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 UBND cấp huyện, Trung tâm, Sở Xây dựng thực hiện giải quyết bán nhà ở này theo cơ chế, giá bán và thủ tục quy định tại Quy định này.

3. Đối với trường hợp nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí sử dụng từ ngày 27/11/1992 đến trước ngày 19/01/2007 (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 Sở Xây dựng UBND cấp huyện, Trung tâm thực hiện bán nhà ở này theo cơ chế, giá bán và thủ tục quy định tại Quy định này.

Mục 3

BÀN GIAO, TIẾP NHẬN NHÀ Ở CŨ TỰ QUẢN

Điều 17. Trách nhiệm bàn giao nhà ở cũ tự quản

1. Các cơ quan, đơn vị đang quản lý quỹ nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước (kể cả nhà tự bố trí cho cán bộ, công nhân viên) có trách nhiệm chuyển giao toàn bộ quỹ nhà ở cũ về UBND tỉnh, trừ nhà ở cũ do Bộ quốc phòng đang quản lý.

2. Đối với nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước thuộc diện chuyển giao theo Khoản 1 Điều này mà không xác định được cơ quan, đơn vị quản lý thì tiến hành thủ tục quản lý mà không cần có văn bản thỏa thuận của cơ quan, đơn vị quản lý.

3. Cơ quan, đơn vị quy định tại Khoản 1 Điều này hoặc hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước thuộc diện chuyển giao theo Khoản 2 Điều này thực hiện thủ tục bàn giao nhà ở cũ thuộc sở hữu

Nhà nước cho Sở Xây dựng, Trung tâm, UBND cấp huyện tiếp nhận nguyên trạng theo Điều 18 và 19 Quy định này để triển khai công tác quản lý theo quy định thống nhất về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh. Trường hợp nhiều hộ gia đình, cá nhân cùng ở một nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ hoặc một khu tập thể thì lập văn bản cử người đại diện liên hệ Sở Xây dựng để làm thủ tục bàn giao nhà ở.

Điều 18. Hồ sơ bàn giao nhà ở cũ

1. Bên giao nhà ở là cơ quan, đơn vị thì lập 01 bộ hồ sơ có thành phần như sau:

a) Tờ trình đề nghị bàn giao nhà ở kèm theo danh mục nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Phụ lục số 1 của Thông tư số 01/BXD-QLN ngày 04/3/1996 của Bộ Xây dựng.

b) Bản chính các giấy tờ liên quan đến nguồn gốc nhà đất bàn giao như: quyết định giao nhà, quyết định giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và vật kiến trúc trên đất hoặc giấy tờ tương đương; biên bản bàn giao nhà ở (nếu trước đây nhận bàn giao nhà từ đơn vị khác chuyển sang), biên bản cắm mốc giới thửa đất, bản thiết kế, giấy phép xây dựng, hồ sơ mua bán nhà đất (nếu nhà đất mua của tổ chức, cá nhân khác)...

c) Bản vẽ đất và bản vẽ nhà và thể hiện rõ ràng ranh giới khuôn viên, ghi chú rõ phần diện tích nhà thuộc sở hữu Nhà nước và phần tự xây dựng, cải tạo thêm (bản chính).

d) Danh sách các hộ đang sử dụng nhà ở theo mẫu danh sách kèm theo Biên bản bàn giao nhà tại Phụ lục số 3 của Thông tư số 01/BXD-QLN; bản sao hộ khẩu, chứng minh nhân dân của các hộ gia đình, cá nhân đó.

2. Bên giao nhà ở là hộ gia đình, cá nhân thì lập 01 bộ hồ sơ, thành phần:

a) Đơn đề nghị giao nhà ở để Nhà nước thống nhất quản lý hoặc đơn đề nghị mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước. Trong đó phải ghi rõ nguồn gốc nhà đất, cơ quan, đơn vị bố trí ở, việc sang nhượng (nếu có) và quá trình sử dụng, số nhân khẩu đang ở tại nhà đất này và nguyện vọng của hộ gia đình, cá nhân (thuê hoặc mua nhà ở).

Trường hợp nhiều hộ gia đình, cá nhân cùng ở một nhà ở nhiều tầng hoặc một khu tập thể thì có văn bản đề nghị bàn giao nhà ở, khu tập thể để Nhà nước thống nhất quản lý. Trong đó phải cử người đại diện liên hệ với Sở Xây dựng để làm thủ tục bàn giao, đồng thời kèm theo danh sách các hộ đang sử dụng nhà ở theo mẫu danh sách kèm theo Biên bản bàn giao nhà tại Phụ lục số 3 của Thông tư số 01/BXD-QLN.

b) Các giấy tờ, bản vẽ đất, nhà theo quy định tại Điểm b và c Khoản 1 Điều này.

Điều 19. Trình tự, thủ tục bàn giao, tiếp nhận nhà ở cũ do cơ quan, đơn vị tự quản

1. Bên đề nghị giao nhà ở nộp hồ sơ theo quy định tại Điều 18 Quy định này đến Sở Xây dựng.

2. Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo Điều 18 Quy định này, Sở Xây dựng kiểm tra và báo cáo UBND tỉnh, cụ thể:

a) Trường hợp nhà ở, khu tập thể có đủ điều kiện bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Quy định này và phù hợp với quy hoạch thì đề nghị UBND tỉnh cho phép tiếp nhận.

b) Trường hợp không đủ điều kiện quy định tại Điểm a Khoản này thì dự thảo Văn bản đề UBND tỉnh trả lời không tiếp nhận và yêu cầu cơ quan, đơn vị liên hệ với Sở Tài chính để đưa vào phương án sắp xếp lại nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định.

3. Trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo của Sở Xây dựng, UBND tỉnh có văn bản chỉ đạo cho phép tiếp nhận hoặc văn bản trả lời không tiếp nhận theo Điểm b Khoản 1 Điều này.

4. Trong thời hạn 02 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của UBND tỉnh, Sở Xây dựng thực hiện:

a) Trường hợp UBND tỉnh cho phép tiếp nhận, hướng dẫn bên giao lập danh mục nhà ở thuộc diện được bán theo Phụ lục số 2 của Thông tư số 01/BXD-QLN; hoàn chỉnh Danh sách các hộ đang sử dụng nhà ở và bản vẽ đất và bản vẽ nhà theo Điểm c và d Khoản 1 Điều này (nếu cần thiết).

Nếu bên giao nhà thuộc cơ quan Trung ương thì hướng dẫn cơ quan lập Tờ trình và danh mục nhà ở thuộc diện được bán theo Phụ lục số 2 của Thông tư số 01/BXD-QLN gửi Bộ, ngành chủ quản đề Bộ, ngành này có văn bản đề nghị chuyển giao nhà ở cho UBND tỉnh thống nhất quản lý, gửi UBND tỉnh và Sở Xây dựng.

b) Trường hợp UBND tỉnh không đồng ý tiếp nhận, Sở Xây dựng trả hồ sơ cho bên đề nghị giao nhà ở.

5. Trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận được Văn bản đề nghị bàn giao nhà ở của Bộ, ngành Trung ương hoặc nhận được danh mục nhà ở thuộc diện được bán và hồ sơ đã hoàn chỉnh theo Điểm a Khoản 3 Điều này của cơ quan, đơn vị trực thuộc địa phương hoặc hộ gia đình, cá nhân, Sở Xây dựng dự thảo Quyết định chuyển giao nhà ở cho Trung tâm hoặc UBND cấp huyện quản lý, tiếp nhận nhà ở, trình UBND tỉnh.

6. Trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận được Tờ trình nhận của Sở Xây dựng, UBND tỉnh ban hành Quyết định chuyển giao, tiếp nhận nhà ở.

7. Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận Quyết định chuyển giao, tiếp nhận nhà, Trung tâm hoặc UBND cấp huyện tổ chức triển khai tiếp nhận nhà theo nguyên tắc: nhận bàn giao đúng hiện trạng nhà ở, đất ở và người sử dụng nhà đó tại thời điểm bàn giao. Việc tổ chức bàn giao, tiếp nhận nhà ở phải được lập thành biên bản theo mẫu tại Phụ lục số 3 Thông tư số 01/BXD-QLN.

8. Sau khi hoàn tất việc bàn giao, tiếp nhận nhà ở, bên giao và bên nhận thực hiện hạch toán, kê khai biến động tài sản theo quy định pháp luật về tài chính. Bên nhận hướng dẫn người đang sử dụng nhà ở đã tiếp nhận thực hiện thủ tục thuê, mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Quy định này.

Chương III

QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 20. Tổ chức quản lý, vận hành nhà ở xã hội

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội cho thuê, thuê mua thuộc sở hữu Nhà nước là đơn vị có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà ở được xác định:

a) Đối với nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Nha Trang được đầu tư từ nguồn vốn ngân sách tỉnh, Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư làm đơn vị quản lý vận hành (trừ trường hợp quy định tại Điểm c và d Điều này).

b) Đối với nhà ở xã hội trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố được đầu tư từ nguồn vốn ngân sách Nhà nước (trừ trường hợp tại Điểm a, c và d Khoản này), sau khi hoàn thành đưa vào sử dụng, chủ đầu tư bàn giao cho UBND cấp huyện tổ chức quản lý vận hành.

c) Đối với nhà ở xã hội trong các Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp, Khu kinh tế, Khu chế xuất được đầu tư từ nguồn vốn ngân sách Nhà nước (trừ trường hợp tại Điểm d Khoản này), thì chủ đầu tư trực tiếp tổ chức quản lý vận hành hoặc ký hợp đồng với đơn vị có năng lực chuyên môn quản lý vận hành theo Khoản 2 Điều này.

d) Đối với dự án nhà ở xã hội sử dụng nguồn vốn ngân sách Nhà nước mà đối tượng được cho thuê, thuê mua hạn chế, có tính đặc thù (chỉ phục vụ cho cán bộ, công chức, công nhân, viên chức, sỹ quan, hạ sỹ quan của một hoặc một số sở, ngành, cơ quan, đơn vị) thì chủ đầu tư trực tiếp tổ chức quản lý vận hành hoặc ký hợp đồng với đơn vị có năng lực chuyên môn quản lý vận hành Khoản 2 Điều này.

2. Việc lựa chọn đơn vị có năng lực chuyên môn quản lý vận hành nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước được thực hiện theo quy định pháp luật về đấu thầu. Trường hợp không có đơn vị tham gia đấu thầu thì các cơ quan, đơn vị quy định tại Khoản 1 Điều này trình Sở Xây dựng xem xét báo cáo UBND tỉnh quyết định đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội.

3. 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.

4. Đối với nhà ở xã hội là nhà chung cư thì Sở Xây dựng phối hợp với UBND cấp huyện tổ chức thành lập Ban quản trị. Việc thành lập, trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị thực hiện theo quy định tại khoản 3, khoản 4, Điều 15 Thông tư số 14/TT-BXD.

Điều 21. Đối tượng và điều kiện thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước là đối tượng được quy định tại khoản 1 Điều 6 Thông tư số 14/2013/TT-BXD. 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.

2. Đối tượng được xét duyệt thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước nêu tại Khoản 1 Điều này phải có các điều kiện quy định tại Điều 7 Thông tư số 14/2013/TT-BXD. Riêng đối tượng quy định tại thuộc diện tái định cư quy định tại Điểm h Khoản 1 Điều 6 phải được chủ đầu tư dự án, Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư cần thu hồi đất báo cáo UBND tỉnh xem xét từng trường hợp cụ thể.

Điều 22. Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước

1. Trường hợp quỹ nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh 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	ĐIỂM
1	Tiêu chí khó khăn về nhà ở: a) Chưa có nhà ở thuộc một trong những trường hợp quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 7 Thông tư số 14/2013/TT-BXD, cụ thể: - 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.	40
	b) Có nhà ở thuộc một trong những trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 7 Thông tư số 14/2013/TT-BXD, cụ thể: - Có nhà ở là căn hộ chung cư nhưng diện tích bình quân của hộ gia đình dưới 05 m² sàn/người;	30

	- Có nhà ở riêng lẻ nhưng diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình dưới 05 m² sàn/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 pháp luật về cấp phép xây dựng; - 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 pháp luật về cấp phép xây dựng.	
2	Tiêu chí về đối tượng: a) Đối tượng 1: quy định tại các Điểm a, b, c, g Khoản 1 Điều 12 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP, cụ thể: - Người có công với cách mạng quy định tại Pháp lệnh ưu đãi người có công với cách mạng; - 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; - Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách Nhà nước; - Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ khi hết tiêu chuẩn được thuê nhà ở công vụ.	30
	b) Đối tượng 2: quy định tại các Điểm d, đ, e, h Khoản 1 Điều 12 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP, cụ thể: - Công nhân làm việc tại khu công nghiệp, cụm khu công nghiệp và các cơ sở sản xuất, dịch vụ ngoài khu công nghiệp; - Người thu nhập thấp, hộ nghèo có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị; - Người khuyết tật, người già cô đơn và các đối tượng đặc biệt có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị. Trường hợp là người khuyết tật, người già cô đơn không nơi nương tựa, không có thu nhập thì được bố trí ở tại các trung tâm bảo trợ xã hội của Nhà nước; - Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư mà chưa được bố trí đất ở hoặc nhà ở tái định cư.	20
3	Tiêu chí ưu tiên khác: a) Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 1. b) Hộ gia đình có 01 người thuộc đối tượng 1 và có ít nhất 01 người thuộc đối tượng 2. c) Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 2.	10 7 4

4	Tiêu chí cộng thêm điểm, nếu thuộc trường hợp sau: a) Trường hợp 1: - Cán bộ, công chức, viên chức có trình độ trên đại học; - Vận động viên đạt huy chương tại các giải thể thao cấp khu vực, quốc tế; - Người có học hàm Giáo sư, Phó Giáo sư; - Nhà khoa học là chủ nhiệm đề tài khoa học cấp quốc gia đã được áp dụng; - Người có danh hiệu: Nghệ sĩ nhân dân, Nhà giáo nhân dân, Nghệ sĩ ưu tú, Nhà giáo ưu tú hoặc tương đương; - Người có huân chương bậc cao (từ Huân chương Lao động trở lên).	20
	b) Trường hợp 2: - Cán bộ, công chức, viên chức trẻ (dưới 35 tuổi) tốt nghiệp đại học; - Cán bộ, công chức, viên chức công tác từ 10 năm trở lên; - Vận động viên đạt huy chương tại các giải thể thao cấp quốc gia, Chiến sĩ thi đua toàn quốc; - Cán bộ, công chức, viên chức, công nhân có 02 Bằng Lao động sáng tạo.	18
	c) Trường hợp 3: - Công nhân có tay nghề bậc 5 trở lên; - Cán bộ, công chức, viên chức từ 35 tuổi trở lên và công tác dưới 10 năm; - Hai vợ chồng đều là công nhân khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.	13
	d) Trường hợp 4: Hộ gia đình có người là đối tượng đang hưởng trợ cấp đối với người có công với cách mạng.	10
	e) Trường hợp 5: Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân.	06
	g) Trường hợp 6: Công nhân làm việc tại các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao có tay nghề dưới bậc 5.	02

Ghi chú: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều tiêu chí ưu tiên khác nhau tại bảng điểm này thì chỉ tính theo tiêu chí ưu tiên có thang điểm cao nhất.

3. Căn cứ vào Thang điểm, thực hiện chấm điểm theo nguyên tắc sau:

a) Số điểm của một hộ gia đình là tổng số điểm (1) + (2) + (3) + (4) của Thang điểm quy định tại khoản 2 Điều này.

b) Trường hợp hộ gia đình có nhiều người thuộc các nhóm đối tượng khác nhau tại Tiêu chí 2 của Thang điểm, thì chọn ra nhóm đối tượng có điểm cao nhất để tính điểm cho hộ gia đình và được cộng thêm điểm theo quy định tại Tiêu chí 3 của Thang điểm này.

c) Trường hợp người được chọn để tính điểm cho hộ gia đình theo Điểm b Khoản này thuộc nhiều nhóm đối tượng, trường hợp khác nhau tại tiêu chí 2 và 4 của Thang điểm, thì không được cộng gộp điểm số của các nhóm đối tượng lại với nhau, mà chỉ lấy điểm số của nhóm, trường hợp có điểm cao nhất để tính điểm.

4. Sở Xây dựng trực tiếp thực hiện việc xét duyệt hồ sơ thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên cơ sở bảo đảm công khai, minh bạch, đúng đối tượng và đúng nguyên tắc, tiêu chí chấm điểm quy định tại Điều này.

Điều 23. Thủ tục thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Thành phần hồ sơ:

Hồ sơ đề nghị thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước bao gồm các loại giấy tờ quy định tại Điều 8 Thông tư số 14/2013/TT-BXD.

2. Trình tự thủ tục:

a) Người có nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở xã hội nộp 02 bộ hồ sơ quy định tại Điều 8 Thông tư số 14/2013/TT-BXD tại Sở Xây dựng (01 bộ lưu tại Sở Xây dựng và 01 bộ chuyển cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội đó).

b) Sở Xây dựng 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 phải có văn bản thông báo rõ lý do để người nộp đơn biết và bổ sung hồ sơ.

c) Trong thời hạn 12 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Xây dựng thực hiện kiểm tra từng hồ sơ đăng ký, xác định đối tượng cơ bản đủ điều kiện và gửi Danh sách đó đến Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện nơi đối tượng cư trú để kiểm tra nhằm tránh tình trạng được hỗ trợ nhiều lần. Danh sách tại khoản này phải ghi rõ họ, tên, năm sinh, đơn vị công tác, nơi thường trú của từng thành viên trong hộ gia đình.

d) Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện căn cứ hồ sơ lưu trữ thuộc thẩm quyền của mình quản lý để kiểm tra, xác minh về việc hỗ trợ nhà ở, đất ở của các đối tượng đủ điều kiện thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Trường hợp có đối tượng đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức quy định hoặc đã được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp tại dự án khác thì Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho Sở Xây dựng biết để trả lời cho người đề nghị thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

đ) Nếu sau 15 ngày làm việc kể từ khi nhận được Danh sách do Sở Xây dựng lập, nếu Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện không có ý kiến phản hồi thì Sở Xây dựng lập Tờ trình xét duyệt, chấm điểm xét chọn đối tượng ưu tiên (nếu có) và Danh sách đối tượng dự kiến giải quyết cho thuê, thuê mua trình Hội đồng Tư vấn nhà đất tỉnh.

e) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày có Thông báo kết luận của Hội đồng Tư vấn nhà đất tỉnh, Sở Xây dựng có Tờ trình kèm theo danh sách, dự thảo quyết định trình Hội đồng Tư vấn nhà đất tỉnh. Trường hợp không đủ điều

kiện hoặc chưa có căn hộ để giải quyết thì Sở Xây dựng có văn bản thông báo trả lời cho đề nghị thuê, thuê mua biết.

g) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ khi nhận được Tờ trình của Sở Xây dựng, UBND tỉnh xem xét, ban hành Quyết định phê duyệt đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở và gửi Quyết định này cho Sở Xây dựng và đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội đó để ký hợp đồng thuê, thuê mua.

h) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định của UBND tỉnh, Sở Xây dựng có trách nhiệm thông báo người được thuê, thuê mua đến thực hiện việc ký hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở xã hội; gửi 01 bộ hồ sơ của người được cho thuê, cho thuê mua đến đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội để lưu trữ.

i) Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày thông báo mà người được thuê, thuê mua không đến thực hiện việc ký hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì thực hiện:

- Đơn vị quản lý vận hành nhà ở nhà ở xã hội đó báo cáo Sở Xây dựng trình UBND tỉnh bãi bỏ việc cho thuê và bố trí cho đối tượng khác theo quy định.

- Sở Xây dựng trình UBND tỉnh bãi bỏ việc cho thuê, cho thuê mua và bố trí cho đối tượng khác theo quy định.

Điều 24. Xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội

Giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải bảo đảm nguyên tắc:

a) Tính đủ các chi phí đầu tư xây dựng nhà ở, chi phí bảo trì đối với dự án nhà ở xã hội đó theo quy định tại Điều 12 của Thông tư số 14/2013/TT-BXD;

b) Tính đúng theo phương pháp xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 13 và 14 của Thông tư số 14/2013/TT-BXD;

c) Chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm xây dựng giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội gửi Sở Tài chính thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt.

Điều 25. Xác định giá thuê nhà ở công vụ là căn hộ chung cư

1. Trường hợp sử dụng nhà ở chung cư xây dựng mới thuộc sở hữu Nhà nước làm nhà ở công vụ, giá cho thuê nhà ở công vụ được xác định theo nguyên tắc tính đủ các chi phí quản lý, vận hành và bảo trì, không tính chi phí khấu hao vốn đầu tư xây dựng và không tính tiền sử dụng đất theo công thức sau:

$$G_t = [Q_t + (B_t \div 12)] \div S^1$$

Trong đó :

a) G_t : là giá cho thuê $1m^2$ sử dụng căn hộ, nhà ở công vụ trong 1 tháng (đồng/ m^2 /tháng).

b) Q_t : là chi phí quản lý vận hành nhà chung cư (đồng/tháng) do Hội nghị nhà chung cư hoặc đơn vị đang quản lý, vận hành chung cư đó xác định.

c) B_t : là chi phí bảo trì công trình bình quân năm (đồng/năm) xác định:

$$B_t = (\text{Giá của căn hộ} \times S^1 \times 2\%) \div n$$

d) n : là số năm thu hồi vốn phụ do người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định. Trường hợp không xác định được n thì lấy $n = 20$ năm.

đ) 12: là số tháng tính trong 01 năm.

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

2. Cơ quan quản lý vận hành nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước căn cứ quy định tại Điều này xác định giá cho thuê nhà ở cũ để ký hợp đồng cho thuê nhà ở cũ theo quy định.

Chương IV

QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ Ở SINH VIÊN

Điều 26. 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 ngày 24/4/2009 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 thì giao cho cơ sở giáo dục thực hiện quản lý theo Khoản 2 Điều này, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều này.

2. Đối với nhà ở sinh viên là ký túc xá của 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. Cơ sở giáo dục trực tiếp theo dõi tình hình quản lý sử dụng và lập kế hoạch bảo trì, cải tạo lại nhà ở sinh viên.

3. Trường hợp là ký túc xá tập trung, Sở Xây dựng trình UBND tỉnh quyết định đơn vị quản lý vận hành. Đơn vị quản lý vận hành lập và báo cáo Sở Xây dựng xem xét, trình UBND tỉnh phê duyệt kế hoạch bảo trì, cải tạo lại nhà ở đó.

4. Định kỳ 06 tháng và hàng năm, cơ sở giáo dục quy định tại Khoản 2 Điều này, đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên quy định tại Khoản 3 Điều này báo cáo Sở Xây dựng về tình hình quản lý sử dụng nhà ở sinh viên.

Điều 27. Ban tự quản nhà ở sinh viên

1. 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 hoặc cơ sở giáo dục ra quyết định công nhận.

2. Thành phần, quyền hạn và trách nhiệm của Ban tự quản nhà ở sinh viên thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 22 Thông tư số 14/2013/TT-BXD.

3. Định kỳ hàng tháng, Ban tự quản nhà ở sinh viên có trách nhiệm báo cáo đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc cơ sở giáo dục 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.

4. Tuyệt đối không thực hiện các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà ở sinh viên theo quy định tại Điều 23 Thông tư số 14/2013/TT-BXD.

Điều 28. 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 trên địa bàn tỉnh 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, theo thứ tự cụ thể:

a₁) Sinh viên là con Anh hùng lực lượng vũ trang, Anh hùng lao động;

a₂) Sinh viên là con liệt sỹ;

a₃) Sinh viên là con thương binh và bệnh binh (theo thứ tự theo hạng thương bệnh binh);

a₄) Sinh viên là người dân tộc thiểu số.

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 được xếp loại giỏi;

e) Sinh viên năm đầu tiên.

h) Sinh viên có điểm trung bình của cả năm học trước cao hơn các sinh viên đăng ký còn lại (lấy theo thứ tự điểm trung bình của cả năm học trước từ trên xuống cho đến hết chỗ để bố trí).

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.

Điều 29. Thủ tục cho thuê nhà ở sinh viên tập trung

1. Hồ sơ đề nghị cho thuê nhà ở sinh viên tập trung được đầu tư xây dựng mới theo Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 như sau:

a) Đơn đề nghị thuê nhà ở sinh viên theo mẫu quy định tại Phụ lục VI ban hành kèm theo Thông tư số 14/2013/TT-BXD;

b) Bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng ưu tiên (nếu có).

2. Trình tự, thủ tục:

a) Sinh viên có nhu cầu thuê nhà ở nộp hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều này tại cơ sở đào tạo nơi sinh viên đang theo học;

b) Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ sở đào tạo có trách nhiệm kiểm tra, xác nhận vào đơn và lập danh sách gửi đơn vị quản lý vận hành nhà ở xem xét, quyết định. 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 có trách nhiệm thông báo bằng văn bản nêu rõ lý do hoặc hướng dẫn để sinh viên bổ sung giấy tờ.

c) Trong thời hạn 10 ngày làm việc, 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 Điều 28 Quy định này.

Trường hợp sinh viên không đủ điều kiện thuê nhà ở hoặc hết nhà ở để bố trí hoặc cần bổ sung giấy tờ theo quy định thì đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm thông báo bằng văn bản nêu rõ lý do hoặc hướng dẫn để sinh viên bổ sung giấy tờ.

Trường hợp sinh viên được thuê nhà ở, trong thời hạn 05 ngày làm việc, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm thông báo cho sinh viên đến thực hiện ký kết hợp đồng thuê nhà ở với sinh viên.

d) Sau 15 ngày, sinh viên không liên hệ để ký hợp đồng thuê nhà ở thì xem như không còn nhu cầu thuê nhà ở, đơn vị quản lý vận hành xem xét bố trí cho sinh viên khác thuê theo trình tự thủ tục tại Điều này.

Điều 30. Thủ tục cho thuê nhà ở sinh viên do cơ sở giáo dục đào tạo tổ chức quản lý vận hành

1. 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 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 tại Điều 28 Quy định này.

2. Hồ sơ, trình tự thủ tục cho thuê nhà ở sinh viên quy định tại Khoản 1 Điều này do cơ sở giáo dục đào tạo quy định, phải bảo đảm thành phần hồ sơ quy định tại Khoản 1 Điều 29 và trình tự thủ tục giải quyết hồ sơ đề nghị thuê nhà ở của sinh viên không được vượt quá 15 ngày làm việc.

Điều 31. 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 số 14/2013/TT-BXD.

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 32. Xác định giá, chi phí cấu thành giá và phương pháp xác định giá thuê nhà ở sinh viên

1. Nguyên tắc xác định giá thuê nhà ở sinh viên thực hiện phải đảm bảo:
 - a) Tính đủ các chi phí quản lý vận hành, chi phí bảo trì đối với nhà ở sinh viên đó theo quy định tại Điều 20 của Thông tư số 14/2013/TT-BXD;
 - b) Tính đúng theo phương pháp xác định giá thuê nhà ở sinh viên theo quy định tại Điều 21 của Thông tư số 14/2013/TT-BXD;
2. Đối với nhà ở sinh viên nhà ở sinh viên tập trung được đầu tư xây dựng mới theo Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009, đơn vị quản lý vận hành ký túc xá sinh viên tập trung hoặc cơ sở đào tạo được giao quản lý có trách nhiệm xây dựng giá thuê nhà ở sinh viên đang được giao quản lý, gửi Sở Tài chính thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt.
3. 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 giao cho các cơ sở giáo dục quản lý không thuộc quy định tại Khoản 2 Điều này, cơ sở giáo dục đào tạo căn cứ vào Khoản 1 Điều này để xác định giá thuê nhà ở sinh viên, nhưng không được vượt quá giá cho thuê nhà ở của Ký túc xá sinh viên tập trung được UBND tỉnh phê duyệt quy định tại Khoản 2 Điều này.

Chương V
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 33. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Thực hiện trách nhiệm của Cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do UBND tỉnh làm đại diện chủ sở hữu theo Quy định này.
2. 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;
3. 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;
4. 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 này.
5. 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.

6. Tham mưu 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.

7. Xây dựng kho 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; lập kinh phí để xây dựng cơ sở dữ liệu trên.

8. 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.

Điều 34. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành liên quan

1. Sở Tài chính:

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng hướng dẫn đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ và các cơ quan, đơn vị liên quan tự hiện quản lý tiền thuê, tiền thuê mua và tiền bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và cơ chế hưởng dịch vụ công ích đối với hoạt động quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo đúng quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP theo hướng dẫn của Bộ Tài chính;

b) Tham mưu cho UBND tỉnh 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.

c) Thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt hoặc ban hành văn bản thẩm định giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

d) Cử cán bộ, công chức tham gia Hội đồng xác định giá nhà ở cũ sở hữu Nhà nước.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Thực hiện kiểm tra, xác minh việc giải quyết chính sách đất ở cho đối tượng mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp theo Điểm a khoản 4 Điều 12; Điểm d Khoản 2 Điều 23 Quy định này.

b) Cử cán bộ, công chức tham gia Hội đồng xác định giá nhà ở cũ sở hữu Nhà nước.

3. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư; Liên đoàn Lao động tỉnh; Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh; Cục thuế tỉnh có trách nhiệm cử cán bộ, công chức tham gia Hội đồng xác định giá nhà ở cũ sở hữu Nhà nước.

4. Sở Nội vụ phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu 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 này.

Điều 35. Trách nhiệm của UBND cấp huyện, Trung tâm, đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội, cơ sở giáo dục đào tạo quản lý nhà ở sinh viên

1. Thực hiện trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Quy định này.

2. Thực hiện kiểm tra, xác minh việc giải quyết chính sách đất ở cho đối tượng mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp theo Điểm a khoản 4 Điều 12; Điểm c, d Khoản 2 Điều 23 Quy định này.

3. Lập kế hoạch xây dựng, cải tạo lại nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước được giao quản lý trên địa bàn trình UBND tỉnh phê duyệt; lập kế hoạch, dự trù kinh phí bảo trì phần sở hữu chung để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và thực hiện bảo trì đối với diện tích này.

4. 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. 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.

6. Định kỳ hoặc đột xuất báo cáo UBND tỉnh và Sở Xây dựng tình hình quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước được giao quản lý.

Điều 36. Chế độ báo cáo

1. Định kỳ trước ngày 20/12 hàng năm, UBND cấp huyện, Trung tâm, đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội, cơ sở đào tạo quản lý nhà ở sinh viên theo Quy định này có trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ; nội dung báo cáo phải đầy đủ các nội dung theo Điều 3 Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19/9/2013 của Bộ Xây dựng.

2. Trong trường hợp cần thiết, theo yêu cầu đột xuất của Sở Xây dựng, Bộ Xây dựng, UBND tỉnh, cơ quan chủ quản của nhà ở cũ, cơ quan quản lý vận hành nhà ở cũ, UBND cấp huyện, Trung tâm, đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội, cơ sở đào tạo quản lý nhà ở sinh viên có trách nhiệm báo cáo tình hình quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước được giao quản lý.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp trình UBND tỉnh xem xét quyết định.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Đức Vinh