

15/9/2014

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Số: 39 /2014/QĐ-UBND

Long An, ngày 09 tháng 9 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy định về việc cho thuê và quản lý sử dụng nhà ở
cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Long An**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

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;

Theo đề nghị Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2165/TTr-SXD ngày 28/8/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về việc cho thuê và quản lý sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Long An.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành tỉnh; UBND các huyện, thị xã, thành phố tổ chức triển khai, hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 (mười) ngày kể từ ngày ký và bãi bỏ Quyết định số 4772/QĐ.UB ngày 30/8/1995 của UBND tỉnh Long An về việc ban hành quy định về thực hiện Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các sở, ngành tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
 - Bộ Xây dựng;
 - Cục QLN & TT BĐS – Bộ XD;
 - Cục KTVBQPPL – Bộ Tư pháp;
 - TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
 - CT, PCT.UBND tỉnh (sx);
 - Trung tâm tin học tỉnh;
 - Phòng NCKT;
 - Lưu. VT, SXD, Th
- (VB điện tử và VB giấy)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đỗ Hữu Lâm

QUY ĐỊNH

**Về việc cho thuê và quản lý sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước
trên địa bàn tỉnh Long An**

*(Ban hành kèm Quyết định số: 39 /2014/QĐ-UBND ngày 09 tháng 9 năm
2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

1. Quy định này quy định việc cho thuê và quản lý sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Long An, bao gồm các loại nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được quy định tại Điều 4 của quy định này.

2. Quy định này không điều chỉnh việc bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các đối tượng được thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

2. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc cho thuê, quản lý sử dụng và vận hành nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 3. Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc quản lý nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước phải được thực hiện thống nhất, có sự phối hợp chặt chẽ, sự phân giao trách nhiệm quản lý rõ ràng giữa các cơ quan, đơn vị có liên quan; bảo đảm duy trì và phát triển quỹ nhà ở này.

2. Việc sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước phải đúng mục đích, bảo đảm hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí.

3. Nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước phải được quản lý, sử dụng bảo đảm chất lượng và an toàn cho người sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

4. Việc cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước phải bảo đảm đúng đối tượng, đúng điều kiện và theo đúng quy định của Nghị định 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

5. Mọi hành vi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước phải được xử lý kịp thời, nghiêm minh theo quy định của pháp luật.

Chương II

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 4. Các loại nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được quản lý cho thuê

1. 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);

2. 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).

3. Đối với nhà ở cũ quy định tại Khoản 1 và 2 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 Sở Xây dựng phải hoàn tất thủ tục pháp lý xác lập sở hữu toàn dân theo quy định trước khi ký hợp đồng thuê nhà ở.

4. 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 Ủy ban nhân dân tỉnh 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.

5. 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 5. Đối tượng, điều kiện được thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Đối tượng được thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước là người đang thực tế thuê nhà ở 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 và có tên trong hợp đồng thuê nhà thì không phải ký lại hợp đồng thuê nhà, trừ trường hợp hợp đồng thuê nhà ở hết hạn và các bên phải ký lại hợp đồng theo quy định;

b) Trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở và không có tên trong hợp đồng thuê nhà ở nhưng có tên trong quyết định phân phối, bố trí nhà ở thì phải làm thủ tục ký hợp đồng thuê nhà với đơn vị quản lý vận hành nhà ở;

c) Trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở mà không có tên trong hợp đồng thuê nhà ở và không có tên trong quyết định phân phối, bố trí nhà ở, nhà ở đó không có tranh chấp thì phải được cơ quan quản lý nhà ở chấp thuận bằng văn bản và phải làm thủ tục ký hợp đồng thuê nhà với đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

Điều 6. Cơ quan quản lý, vận hành nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Đối với quỹ nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước, giao Sở Xây dựng đối chiếu các quy định pháp luật về nhà ở, quy định pháp luật có liên quan và điều kiện cụ thể của địa phương, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định lựa chọn đơn vị 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 là tổ chức, doanh nghiệp có năng lực chuyên môn quản lý vận hành nhà ở được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật, được cơ quan có thẩm quyền lựa chọn thông qua hình thức chỉ định thầu hoặc đấu thầu để thực hiện việc quản lý vận hành nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

3. Đối với nhà ở cũ là chung cư thì Ủy ban nhân dân tỉnh giao Sở Xây dựng thực hiện quản lý nhà ở.

Chương III

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THUÊ NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 7. 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). Thành phần hồ sơ đề nghị thuê nhà ở cũ thực hiện theo quy định tại Điều 25 Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19/9/2013 của Bộ Xây dựng.

Điều 8. Trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo quy định tại Điều 26 Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19/9/2013 của Bộ Xây dựng.

2. Số lượng hồ sơ đề nghị thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được lập thành 02 bộ. Trường hợp Sở Xây dựng là cơ quan tiếp nhận thì 01 bộ lưu tại Sở Xây dựng và 01 bộ chuyển cho đơn vị quản lý vận hành; trường hợp đơn vị quản lý, vận hành là cơ quan tiếp nhận thì chuyển 01 bộ cho Sở Xây dựng. Ngoài các

giấy tờ quy định tại Điều 7 của quy định này, bộ phận tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nộp đơn nộp thêm bất kỳ loại giấy tờ nào khác.

3. 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.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Trách nhiệm của các sở, ngành tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

a) Là cơ quan Thường trực, tham mưu giúp Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện công tác quản lý quỹ nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh;

b) Trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc tự quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nếu được giao thực hiện;

c) Chủ trì xét duyệt, kiểm tra đối tượng và trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định người được thuê hoặc thu hồi nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước;

d) Căn cứ vào quy định của pháp luật về khung giá, giá thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế và các đơn vị có liên quan xác định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn và trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành;

đ) Tập hợp, lập, lưu trữ hồ sơ nhà ở và giao 01 bộ hồ sơ đo vẽ hiện trạng (trường hợp không có bản vẽ nhà) cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở; kiểm tra, đôn đốc việc cho thuê, quản lý vận hành, báo cáo thu, chi tài chính của đơn vị quản lý vận hành nhà ở; quản lý tiền thuê nhà theo đúng quy định của Nghị định 34/2013/NĐ-CP;

e) Hướng dẫn các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan thực hiện các văn bản, chủ trương, chính sách về quản lý sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước;

g) Giải quyết thắc mắc, khiếu nại của người thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo thẩm quyền và báo cáo, đề xuất cho Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết đối với trường hợp vượt thẩm quyền;

h) Kiểm tra, giám sát và xử lý các hành vi vi phạm hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà ở;

i) Theo dõi, đôn đốc và thực hiện kiểm tra định kỳ hàng năm hoặc đột xuất tình hình quản lý, cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước;

k) Tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng định kỳ hàng năm hoặc báo cáo đột xuất về tình hình cho thuê và quản lý sử dụng, vận hành nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh.

2. Trách nhiệm của Sở Tài chính

a) Phối hợp với Sở Xây dựng trong việc thẩm định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước; kiểm tra, xác nhận việc hưởng các chế độ, chính sách về nhà ở, đất ở của các đối tượng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

b) Chủ trì thực hiện thanh, quyết toán các dự án cải tạo, sửa chữa nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

3. Trách nhiệm của Sở Lao động, Thương binh và Xã hội; Liên đoàn Lao động tỉnh:

Chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng xét duyệt đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

4. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan triển khai thực hiện các quy định về cho thuê và quản lý sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn;

b) Tổ chức cưỡng chế đối thu hồi nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đối với trường hợp buộc phải cưỡng chế theo quy định tại Khoản 3, Điều 5 Thông tư số 14/2013/TT-BXD;

5. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm xác nhận về hộ khẩu, thực trạng nhà ở, về đối tượng và các văn bản khác có liên quan đúng quy định, bảo đảm tính xác thực, nhanh chóng và tạo điều kiện thuận lợi cho đối tượng có nhu cầu.

Điều 10. Trách nhiệm của đơn vị quản lý, vận hành

1. Ký hợp đồng cho thuê nhà ở phải đúng đối tượng, điều kiện và đúng mục đích sử dụng; chấm dứt hợp đồng thuê đối với các trường hợp thuộc diện chấm dứt hợp đồng theo quy định của Nghị định 34/2013/NĐ-CP.

2. Thực hiện thu tiền thuê nhà ở đầy đủ và đúng thời hạn; Thực hiện bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về nhà ở.

3. Thông báo cho bên thuê nhà ở nắm biết nội dung quy chế quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; đôn đốc, kiểm tra nhắc nhở bên thuê nhà ở chấp hành đúng các quy định của quy chế.

4. Phát hiện kịp thời các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà ở để xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý.

5. Giải quyết các tranh chấp, khiếu nại liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết.

6. Thực hiện thu hồi nhà ở theo quyết định thu hồi của cơ quan có thẩm quyền quy định tại Nghị định này.

Điều 11. Trách nhiệm của người thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Sử dụng nhà ở đúng mục đích để ở; giữ gìn nhà ở và các trang thiết bị kèm theo (nếu có); sửa chữa những hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
2. Trả tiền thuê nhà ở đầy đủ, đúng thời hạn ghi trong hợp đồng thuê nhà; trường hợp thuê căn hộ chung cư là nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thì bên thuê nhà ở phải nộp đầy đủ chi phí quản lý, vận hành nhà ở.
3. Không được tự ý sửa chữa, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở thuê.
4. Trường hợp chuyển nhượng quyền thuê nhà ở cho người khác phải được sự đồng ý bằng văn bản của Sở Xây dựng và người thuê phải thực hiện ký kết hợp đồng thuê nhà ở với đơn vị quản lý vận hành theo đúng quy định.
5. Chấp hành các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở và các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
6. Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh, trật tự trong khu vực cư trú.
7. Trả lại nhà ở thuê khi vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng mà thuộc diện phải trả lại nhà ở hoặc khi bị cơ quan có thẩm quyền thu hồi nhà ở.
8. Thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đã quy định trong hợp đồng thuê nhà ở.

Điều 12. Điều khoản thi hành

1. Thủ trưởng các sở, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã có trách nhiệm triển khai, tổ chức thực hiện Quy định này.
2. Giám đốc Sở Xây dựng chịu trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện Quy định này.
3. Trong quá trình triển khai thực hiện, có khó khăn vướng mắc, các cơ quan, đơn vị, địa phương gửi văn bản về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đỗ Hữu Lâm