

Số: 46/2016/QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày 29 tháng 12 năm 2016

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 chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4367/TTr-SXD ngày 19/12/2016,

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 thi hành kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2017 và bãi bỏ các văn bản, các điều, khoản sau đây:

1. Bãi bỏ Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2014 của UBND tỉnh 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;

2. Bãi bỏ Điều 4 và Khoản 4 Điều 5 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 tháng 3 năm 2009 của UBND tỉnh Khánh Hòa.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Nội vụ, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Chủ tịch



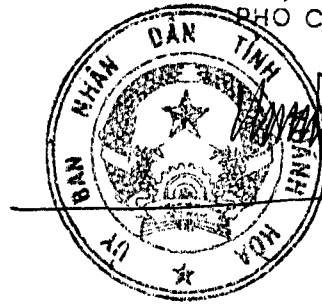
UBND các huyện, thị xã, thành phố; Giám đốc Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Chủ tịch Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch Liên đoàn Lao động 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, VC, HgP, BN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Dào Công Thiên

QUY ĐỊNH

**Một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà ở
thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hoà**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 46/2016/QĐ-UBND
ngày 29 tháng 12 năm 2016 của UBND tỉnh Khánh Hoà)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

- Quy 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 Hoà.
- Quy định 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, cho thuê mua, bán) nhà ở xã hội (kể cả nhà ở xã hội cho sinh viên thuê), nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh do Bộ Xây dựng, Bộ quốc phòng, Bộ Công an, các Bộ, ngành trung ương khác là đại diện chủ sở hữu theo Khoản 1 Điều 39 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Người thuê, thuê mua, mua nhà ở phục vụ tái định cư; người thuê, thuê mua nhà ở xã hội; người thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước để cho sinh viên, học sinh thuê (sau đây gọi tắt là nhà ở sinh viên); người thuê, mua nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước.
- Cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do UBND tỉnh làm đại diện chủ sở hữu là Sở Xây dựng; cơ sở giáo dục, đào tạo đang được giao quản lý nhà ở sinh viên.
- 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, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư thuộc sở hữu Nhà nước (sau đây gọi tắt là chủ đầu tư) trực tiếp tổ chức quản lý vận hành nhà ở xã hội; đơn vị có năng lực chuyên môn được UBND tỉnh giao quản lý vận hành nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định tại Khoản 4 Điều 39 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.
- Cá nhân, tổ chức có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

Điều 3. Một số quy định chung trong quản lý nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước

1. Việc quản lý, sử dụng nhà ở phục vụ tái định cư thuộc sở hữu Nhà nước phải thực hiện theo quy định tại Điều 33 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Việc quản lý nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước phải thực hiện đúng nguyên tắc quy định tại Điều 38 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

3. Đối với nhà ở cũ riêng lẻ (bao gồm cả nhà ở nhiều tầng 01 (một) 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).

4. 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.

5. 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.

6. Nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước chỉ được giải quyết cho thuê, thuê mua theo Quy định này. Việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước phải thực hiện theo quy định tại Điều 56 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

7. Nhà ở sinh viên được sử dụng 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 quy định tại Điều 18, 19, 20 và 21 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

Chương II

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 4. Thuê, thuê mua, mua và bàn giao nhà ở phục vụ tái định cư

1. Đối tượng, điều kiện được thuê, thuê mua, mua nhà ở phục vụ tái định cư thực hiện theo quy định tại Điều 30 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và quy định của UBND tỉnh về quản lý, sử dụng nhà ở tái định cư.

2. Trình tự, thủ tục thuê, thuê mua, mua và bàn giao nhà ở tái định cư thực hiện theo quy định tại Điều 31 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, với mẫu đơn đề nghị và hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư thực hiện theo quy định tại Điều 12 Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

Riêng trường hợp sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 35 của Luật Nhà ở thì thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 28 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP trước khi thực hiện ký hợp đồng và bàn giao nhà ở xã hội để phục vụ tái định cư theo quy định tại Điều 31 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, với đơn ghi rõ nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội để phục vụ tái định cư theo mẫu tại phụ lục số 08 ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 5. Giá bán, thuê, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư và một số chi phí liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà này

1. Giá bán, thuê, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 28, Điều 32 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Điều 13 Thông tư số 19/2016/TT-BXD và quy định về giá bán, thuê, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư của UBND tỉnh.

2. Người mua, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 108 Luật Nhà ở năm 2014.

3. Người mua, thuê, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư phải đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí sử dụng dịch vụ theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.

Chương III **QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI**

Điều 6. 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 xác định như sau:

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 Khoản 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 xã hội thực hiện các quyền và trách nhiệm theo quy định tại Điều 42 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Điều 7. 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 50 Luật Nhà ở năm 2014. 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 50 Luật Nhà ở năm 2014 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 51 Luật Nhà ở năm 2014. Riêng đối tượng thuộc diện tái định cư quy định tại Khoản 10 Điều 49 Luật Nhà ở năm 2014 thì phải có tên trong danh sách được bồi thường bằng đất ở, được bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, có đơn đề nghị bố trí nhà ở tái định cư bằng nhà ở xã hội theo mẫu tại phụ lục số 08 ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD và phải thuộc diện chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

Điều 8. 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	SỐ ĐIỂM
1	Tiêu chí khó khăn về nhà ở:	
	- Chưa có nhà ở	40
	- Có nhà ở nhưng hư hỏng, dột nát hoặc diện tích bình quân dưới 10 m ² sàn/người	30
2	Tiêu chí về đối tượng:	
	a) Đối tượng 1 (quy định tại Khoản 1, 8 và 10 Điều 49 Luật Nhà ở):	40
	- Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng; - Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại Khoản 5 Điều 81 của Luật Nhà ở năm 2014; - Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.	
	b) Đối tượng 2 (quy định tại Khoản 5, 6, 7 Điều 49 Luật Nhà ở):	30
	- Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; - Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân; - Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.	
	c) Đối tượng 3 (quy định tại Khoản 4 và 9 Điều 49 Luật Nhà ở):	20
	- Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị; - Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập.	
3	Tiêu chí ưu tiên khác:	
	a) Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 1.	10
	b) Hộ gia đình có 01 người thuộc đối tượng 1 và có ít nhất 01 người thuộc đối tượng 2 hoặc 3.	7
	c) Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 2 hoặc 3.	4
4	Tiêu chí cộng thêm điểm, nếu thuộc trường hợp sau:	
	a) Trường hợp 1:	10

<div><div><div>- Hộ gia đình có người là đối tượng đang hưởng trợ cấp đối với người có công với cách mạng;</div><div>- Cán bộ, công chức, viên chức có trình độ trên đại học;</div><div>- Vận động viên đạt huy chương tại các giải thể thao cấp khu vực, quốc tế;</div><div>- Người có học hàm Giáo sư, Phó Giáo sư;</div><div>- Nhà khoa học là chủ nhiệm đề tài khoa học cấp quốc gia đã được áp dụng;</div><div>- Người có danh hiệu: Nghệ sĩ nhân dân, Nhà giáo nhân dân, Nghệ sĩ ưu tú, Nhà giáo ưu tú hoặc tương đương;</div><div>- Người có huân chương bậc cao (từ Huân chương Lao động trở lên).</div></div><div><div>b) Trường hợp 2:</div><div><div>- Cán bộ, công chức, viên chức trẻ (dưới 35 tuổi) tốt nghiệp đại học;</div><div>- Cán bộ, công chức, viên chức công tác từ 10 năm trở lên;</div><div>- Vận động viên đạt huy chương tại các giải thể thao cấp quốc gia, Chiến sĩ thi đua toàn quốc;</div><div>- Cán bộ, công chức, viên chức, công nhân có 02 Bằng Lao động sáng tạo.</div></div></div></div>	8
<div><div>c) Trường hợp 3:</div><div><div>- Công nhân có tay nghề bậc 5 trở lên;</div><div>- Cán bộ, công chức, viên chức từ 35 tuổi trở lên và công tác dưới 10 năm;</div><div>- Hai vợ chồng đều là công nhân khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.</div></div></div>	6
<div><div>d) Trường hợp 4:</div><div>Sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân.</div></div>	4
<div><div>e) Trường hợp 5:</div><div>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.</div></div>	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 các mục của Thang điểm, thì chọn ra 01 người thuộc 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.

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 9. Thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Hồ sơ, trình tự, thủ tục thuê, thuê mua nhà ở xã hội không phải là nhà ở sinh viên, không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 4 Quy định này thì thực hiện theo quy định tại Điều 53, 54 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Điều 14, 15 Thông tư số 19/2016/TT-BXD. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ:

a) Đối với nhà ở xã hội theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 6 Quy định này, nộp hồ sơ tại Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư.

b) Đối với nhà ở xã hội quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 6 Quy định này, nộp hồ sơ tại UBND cấp huyện, thị xã, thành phố nơi có nhà ở xã hội đó.

c) Đối với nhà ở xã hội quy định tại Điểm c, d Khoản 1 Điều 6 Quy định này, nộp hồ sơ tại chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó.

2. Thời hạn giải quyết hồ sơ thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước cụ thể như sau:

a) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo Khoản 1 Điều này thực hiện quy định tại Khoản 2 Điều 54 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP: tối đa 25 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn nhận hồ sơ đề nghị thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo thông báo tiếp nhận hồ sơ hoặc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (nếu không có thông báo tiếp nhận hồ sơ);

b) Sở Xây dựng (cơ quan quản lý nhà ở) thực hiện quy định tại Khoản 3 Điều 54 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP: tối đa 20 ngày làm việc.

c) UBND tỉnh (cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà) thực hiện quy định tại Khoản 4 Điều 54 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP: tối đa 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Tờ trình của Sở Xây dựng;

d) Sở Xây dựng có trách nhiệm thông báo cho người được thuê mua đến thực hiện việc ký hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội: tối đa 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định phê duyệt danh sách người được thuê mua nhà ở xã hội của UBND tỉnh;

đ) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo Khoản 1 Điều này thông báo cho người được thuê đến thực hiện việc ký hợp đồng thuê nhà ở xã hội: tối đa 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định phê duyệt danh sách người được thuê nhà ở xã hội của UBND tỉnh;

e) Trường hợp sau 60 ngày kể từ ngày Sở Xây dựng, cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo Khoản 1 Điều này thông báo mà người được thuê, thuê mua không thực hiện ký hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì Sở Xây dựng trình UBND tỉnh

bãi bỏ việc cho thuê mua; cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo Khoản 1 Điều này báo cáo Sở Xây dựng trình UBND tỉnh bãi bỏ việc cho thuê.

3. Trách nhiệm của cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại Khoản 1 Điều này, UBND cấp huyện, Sở Xây dựng và Cục Thuế tỉnh trong việc giải quyết thủ tục cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 54 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP như sau:

a) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại Khoản 1 Điều này kiểm tra từng hồ sơ đăng ký, căn cứ hồ sơ lưu trữ thuộc thẩm quyền của mình quản lý để kiểm tra, xác minh việc đối tượng đăng ký đã được hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở, xác định các trường hợp cơ bản đủ điều kiện và lập danh sách các đối tượng thu nhập thấp quy định tại Khoản 4 Điều 49 Luật Nhà ở gửi Cục Thuế tỉnh để xác minh có thuộc diện hoặc không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định pháp luật về thuế thu nhập cá nhân (sao gửi kèm toàn bộ hồ sơ).

Trường hợp cơ quan tiếp nhận hồ sơ là Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư, chủ đầu tư thì cơ quan, đơn vị này còn phải lập danh sách toàn bộ các trường hợp dự kiến được giải quyết cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội gửi UBND cấp huyện nơi đối tượng cư trú để kiểm tra nhằm tránh tình trạng đối tượng được Nhà nước hỗ trợ chính sách nhà ở, đất ở nhiều lần hoặc đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà ở, đất ở nhưng không thể hiện trong hồ sơ đăng ký. 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.

b) UBND cấp huyện, Cục Thuế tỉnh căn cứ hồ sơ lưu trữ thuộc thẩm quyền của mình quản lý để kiểm tra, trả lời Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư, chủ đầu tư nội dung kiểm tra theo Điểm a Khoản này, đồng thời gửi Sở Xây dựng 01 bản để theo dõi. Sau 15 ngày làm việc kể từ khi nhận được Danh sách theo Điểm a Khoản này mà UBND cấp huyện, Cục Thuế tỉnh không có ý kiến phản hồi thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại Khoản 1 Điều này được phép xem như các trường hợp trong danh sách chưa được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở; không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định pháp luật về thuế thu nhập cá nhân để báo cáo Sở Xây dựng xem xét, kiểm tra.

c) Sở Xây dựng căn cứ hồ sơ lưu trữ thuộc thẩm quyền của mình quản lý để kiểm tra nhằm tránh tình trạng các trường hợp trong danh sách được Nhà nước hỗ trợ chính sách nhà ở nhiều lần; loại khỏi danh sách các trường hợp không đủ điều kiện thuê, thuê mua nhà ở xã hội và trình UBND tỉnh.

d) Ngoài các trách nhiệm quy định tại Điểm a, b và c Khoản này, cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều này và Sở Xây dựng còn phải thực hiện các trách nhiệm khác được giao cho cơ quan, đơn vị mình theo quy định tại Điều 54 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Điều 10. Xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước phải bảo đảm tính đủ các chi phí cấu thành giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội đó theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Nghị định số 99/2016/NĐ-CP.

2. Giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước phải tính đúng theo phương pháp xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 17 của Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

3. Chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội gửi Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt.

Chương IV

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở SINH VIÊN

Điều 11. Tổ chức quản lý vận hành nhà ở sinh viên

1. Đối với nhà ở sinh viên tập trung do Nhà nước đầu tư xây dựng mới sau ngày 10 tháng 6 năm 2009 (ngày 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 có hiệu lực thi hành), Sở Xây dựng trình UBND tỉnh quyết định đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên lập kế hoạch bảo trì, cải tạo lại nhà ở đó gửi Sở Xây dựng xem xét và báo cáo UBND tỉnh phê duyệt.

2. Đối với nhà ở sinh viên do Nhà nước đầu tư xây dựng mới sau ngày 10 tháng 6 năm 2009 mà không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này hoặc nhà ở sinh viên do Nhà nước đầu tư xây dựng trước ngày 10 tháng 6 năm 2009 mà đang giao cho các cơ sở giáo dục, đào tạo quản lý, thì tùy điều kiện cụ thể mà cơ sở giáo dục, đào tạo có thể trực tiếp hoặc thuê đơn vị có năng lực chuyên môn để làm đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên. Cơ sở giáo dục, đào tạo trực tiếp theo dõi tình hình quản lý, sử dụng; lập kế hoạch bảo trì, cải tạo lại nhà ở sinh viên đó và báo cáo UBND tỉnh xem xét, phê duyệt.

3. Định kỳ 06 tháng và hàng năm, đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên, cơ sở giáo dục, đào tạo quy định tại Khoản 1 và 2 Điều này báo cáo Sở Xây dựng về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở sinh viên.

4. 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, đào tạo ra quyết định công nhận. Thành phần, quyền hạn và trách nhiệm của Ban tự quản nhà ở sinh viên thực hiện quy định tại Khoản 2 và 3 Điều 21 Thông tư số 19/2016/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.

Điều 12. Thứ tự ưu tiên thuê nhà ở sinh viên

Trường hợp nhà ở sinh viên thuộc sở hữu Nhà nước không đủ chỗ ở để giải quyết cho tất cả các sinh viên có đơn đề nghị thuê nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên hoặc cơ sở giáo dục, đào tạo đang được giao quản lý ký nhà ở sinh viên đó tiến hành xét duyệt đối tượng được ưu tiên thuê nhà ở theo thứ tự sau đây:

1. Sinh viên là con gia đình thuộc diện chính sách, với thứ tự:
 - a) Sinh viên là con của Anh hùng lực lượng vũ trang, con của Anh hùng lao động; sinh viên là Anh hùng lao động, thương binh, bệnh binh;
 - b) Sinh viên là con liệt sỹ;
 - c) Sinh viên là con thương binh và bệnh binh (thứ tự theo hạng thương bệnh binh).
2. Sinh viên là người dân tộc thiểu số.
3. Sinh viên là con gia đình hộ nghèo, hộ cận nghèo;
4. Sinh viên vùng sâu, vùng xa;
5. Sinh viên ngoại tỉnh;
6. Sinh viên được xếp loại giỏi;
7. Sinh viên năm đầu tiên.
8. 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).

Điều 13. Cho thuê nhà ở sinh viên

1. Hồ sơ, trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở sinh viên do Nhà nước đầu tư xây dựng mới sau ngày 10 tháng 6 năm 2009 thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 18 Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

2. Hồ sơ, trình tự thủ tục cho thuê nhà ở sinh viên do Nhà nước đầu tư xây dựng trước ngày 10 tháng 6 năm 2009 mà đang giao cho các cơ sở giáo dục, đào tạo quản lý thì căn cứ vào tình hình thực tế, cơ sở giáo dục, đào tạo đó được quyết định việc cho thuê và quản lý sinh viên theo thẩm quyền, nhưng phải bảo đảm thành phần hồ sơ cho thuê nhà ở sinh viên theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 18 Thông tư số 19/2016/TT-BXD và thời hạn giải quyết cho thuê nhà ở sinh viên không được vượt quá 30 ngày.

Điều 14. Xác định giá thuê nhà ở sinh viên

1. Giá thuê nhà ở sinh viên thuộc sở hữu Nhà nước được xác định theo Khoản 1, 3 và 4 Điều 60 Luật Nhà ở năm 2014.

2. Giá thuê nhà ở sinh viên thuộc sở hữu Nhà nước phải được xác định theo nguyên tắc và công thức quy định tại Điều 20 Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

3. Đối với nhà ở sinh viên tập trung do Nhà nước đầu tư xây dựng mới theo quy định tại Khoản 1 Điều 11 Quy định này, đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên tập trung căn cứ vào Khoản 1 và 2 Điều này để xác định giá thuê nhà ở sinh viên, báo cáo Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính xem xét, trình UBND tỉnh phê duyệt.

4. Đối với nhà ở sinh viên do Nhà nước đầu tư xây dựng theo quy định tại Khoản 2 Điều 11 Quy định này, ủy quyền cho cơ sở giáo dục, đào tạo quản lý nhà ở sinh viên căn cứ vào Khoản 1 và 2 Điều này để xác định giá thuê nhà ở sinh viên, nhưng không được vượt quá giá thuê nhà ở sinh viên tập trung được UBND tỉnh phê duyệt quy định tại Khoản 3 Điều này hoặc giá trần được quy định tại Khoản 6 Điều này.

5. Trường hợp căn cứ vào tình hình thực tế, cơ sở giáo dục, đào tạo xác định giá thuê nhà ở sinh viên theo quy định tại Khoản 4 Điều này vượt quá giá cho thuê nhà ở sinh viên tập trung được UBND tỉnh phê duyệt quy định tại Khoản 3 Điều này, cơ sở giáo dục, đào tạo có trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính xem xét, trình UBND tỉnh phê duyệt.

6. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh xem xét quyết định lấy giá thuê nhà ở sinh viên tại Khoản 5 Điều này để làm giá trần đối với giá thuê nhà ở sinh viên trên địa bàn hoặc chỉ áp dụng riêng cho nhà ở sinh viên được phê duyệt giá tại Khoản 5 Điều này.

Chương V **QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở CŨ**

Mục 1 **CHO THUẾ NHÀ Ở CŨ**

Điều 15. Đối tượng và điều kiện thuê nhà ở cũ

Đối tượng và điều kiện thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước thực hiện theo quy định tại Điều 57 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. Cụ thể:

1. Trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở cũ, có hợp đồng thuê nhà ở và có tên trong hợp đồng thuê nhà ở theo Điểm a Khoản 2 Điều 57 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP là các trường hợp có hợp đồng thuê nhà ở chính thức và có tên trong hợp đồng này thì không phải ký lại hợp đồng thuê nhà, trừ trường hợp hợp đồng thuê nhà ở cũ hết hạn và các bên phải ký lại hợp đồng theo quy định.

2. Trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở cũ, có hợp đồng thuê nhà ở chính thức nhưng không có tên trong hợp đồng này; trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở cũ, không có hợp đồng thuê nhà ở chính thức nhưng có 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 tại Điểm b, c, d, Khoản 2 Điều 57 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Điều 16. Cho thuê nhà ở cũ

1. Hồ sơ thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước thực hiện theo Khoản 1 Điều 60 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; Khoản 1 Điều 22 và Điều 23 Thông tư số 19/2016/TT-BXD. Trong đó, 01 bộ có bản chính giấy tờ chứng minh việc sử dụng nhà ở theo Điểm b Khoản 1 Điều 60 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, các giấy tờ khác chỉ cần bản sao (không phải chứng thực); bộ còn lại, ngoài bản chính đơn đề nghị thuê nhà ở cũ, các giấy tờ khác chỉ cần bản sao (không phải chứng thực).

2. Người đề nghị thuê nhà nộp 02 bộ hồ sơ cho cơ quan quản lý vận hành nhà ở cũ. Cụ thể:

a) Đối với nhà ở cũ trên địa bàn thành phố Nha Trang do Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư là đơn vị quản lý vận hành, nộp hồ sơ tại Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư.

b) Đối với nhà ở cũ trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố do UBND cấp huyện là đơn vị quản lý vận hành, nộp hồ sơ tại UBND cấp huyện.

3. Thời hạn giải quyết hồ sơ thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước cụ thể như sau:

a) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo Khoản 2 Điều này: tối đa 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ đề nghị thuê nhà ở (không tính thời gian đăng thông tin về nhà ở cho thuê trên báo địa phương theo Khoản 3 Điều 60 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP).

b) Sở Xây dựng (cơ quan quản lý nhà ở quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 60 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP): tối đa 10 ngày làm việc.

c) UBND tỉnh (cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà): tối đa 05 ngày làm việc.

Điều 17. Giá 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 tháng 3 năm 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 2 Điều này. Riêng các khu vực trung tâm, cận trung tâm, ven nội trong đô thị, khu vực ngoài thị trấn theo Quy định về giá cho thuê nhà ban hành kèm Quyết định số 11/2009/QĐ-UBND được xác định theo quy định tại Điều 18 Quy định này;

Giá thuê nhà ở cũ tại Điểm này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước căn cứ các quy định pháp luật về thuế giá trị gia tăng để kê khai nộp thuế giá trị gia tăng đối với tiền thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định.

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 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) thì áp dụng giá thuê như đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định tại Khoản 3 Điều này.

2. Trường hợp Nhà nước điều chỉnh tiền lương cơ bản thì điều chỉnh tăng giá thuê nhà ở cũ quy định tại Điểm a 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 tháng 01 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ) như sau:

a) Điều chỉnh tăng giá thuê nhà ở cũ lần đầu ngày 01 tháng 01 năm 2015, định kỳ 05 năm/lần vào ngày 01 tháng 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 nhân (x) với (1 cộng (+) hệ số điều chỉnh).

b) Hệ số điều chỉnh = (lương cơ bản tại thời điểm điều chỉnh giá thuê nhà) chia (÷) cho 650.000 (đồng) chia (÷) cho 04 (bốn).

3. 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:

$$G_t = \frac{V_d + B_t}{12} \times K \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

a) G_t : là giá cho thuê 1m² sử dụng căn hộ, nhà ở cũ trong 01 tháng (đồng/m²/tháng).

b) V_d : là toàn bộ chi phí hợp lý trước thuế để thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà ở (bao gồm cả các chi phí được phân bổ cho công trình nhà ở) theo quy định pháp luật về quản lý đầu tư xây dựng công trình được phân bổ hàng năm cho 01 m² sử dụng nhà theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm). Cụ thể:

$$V_d = \frac{T_d}{n}$$

- T_d : là toàn bộ chi phí hợp lý trước thuế để thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà ở đối với 01 m^2 sử dụng nhà theo nguyên tắc bảo toàn vốn, được xác định như sau:

+ Đối với nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước đã được cải tạo, xây dựng lại, T_d xác định căn cứ theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt chia (\div) cho diện tích sử dụng nhà; trường hợp chưa được quyết toán thì T_d xác định căn cứ theo chi phí đầu tư xây dựng công trình trong tổng mức đầu tư xây dựng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt chia (\div) cho diện tích sử dụng nhà.

+ Đối với trường hợp nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại hoặc đã được cải tạo xây dựng lại trước ngày 01 tháng 01 năm 2014 nhưng không có hoặc thất lạc hồ sơ cải tạo, xây dựng lại thì T_d được xác định căn cứ theo Suất đầu tư do Bộ Xây dựng công bố năm 2013 tương ứng với loại nhà, công trình của nhà cũ đó; trường hợp đã được cải tạo xây dựng lại từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 nhưng không có hoặc thất lạc hồ sơ cải tạo, xây dựng lại thì T_d được xác định căn cứ theo Suất đầu tư do Bộ Xây dựng công bố đang có hiệu lực tại thời điểm xây dựng, nếu không xác định được thời điểm xây dựng thì T_d được xác định căn cứ theo Suất đầu tư do Bộ Xây dựng công bố có hiệu lực tại thời điểm tính giá cho thuê nhà ở cũ theo Khoản này.

Trường hợp Suất đầu tư do Bộ Xây dựng công bố tương ứng với loại nhà, công trình của nhà cũ đó có đơn vị tính là 01 m^2 sàn xây dựng thì quy đổi thành T_d đối với 01 m^2 sử dụng nhà như sau:

T_d đối với 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 Suất đầu tư do Bộ Xây dựng công bố có đơn vị tính là 01 m^2 sàn xây dựng.

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

+ Nhà ở cũ được tạo lập trước ngày 05/7/1994 và chưa được cải tạo, xây dựng lại nhưng bố trí sử dụng từ 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.

c) B_i : là chi phí bảo trì bình quân hàng năm phân bổ trên 01 m^2 sử dụng nhà ở cũ được xác định bằng ($=$) 2% nhân (\times) với V_d .

d) K: là hệ số tăng điều chỉnh giá thuê, giá thuê mua đối với căn hộ được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền và bảo đảm tổng hệ số các tăng của một khối nhà bằng 1.

đ) GTGT: thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định của pháp luật về thuế.

e) Số 12 : Là số tháng tính trong 01 năm.

4. 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 18. Cách xác định các khu vực trong đô thị

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 19. Miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ

1. Việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước được thực theo quy định tại Điều 59 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Điều 23 Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

2. Đối với người thuê nhà ở cũ có đủ điều kiện để được miễn giảm tiền thuê nhà, thì Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư, UBND cấp huyện ghi rõ trong hợp đồng thuê nhà: đối tượng miễn, giảm, tỷ lệ miễn, giảm của người đó, giá thuê nhà trước và 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.

Điều 20. Hợp đồng thuê nhà ở cũ

1. Hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước phải được lập theo mẫu quy định tại Phụ lục số 20 ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/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 Quản lý Nhà và Chung cư, 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) vào Hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước (theo mẫu quy định tại Phụ lục số 20 ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/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 đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà quy định tại Khoản 2 Điều 59 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì 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 05 tháng 7 năm 1994 hoặc trong khoảng thời gian từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007) để làm cơ sở xác định điều kiện bán nhà ở trong trường hợp người thuê có nhu cầu mua nhà ở đó; làm cơ sở xác định thời điểm bắt đầu truy thu tiền thuê nhà ở cũ theo quy định.

Mục 2

BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC CHO NGƯỜI ĐANG THUÊ

Điều 21. Một số nội dung về bán nhà ở cũ

1. Đối tượng, điều kiện được mua và điều kiện bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước thực hiện theo quy định Điều 63 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. 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 được UBND cấp xã xác nhận.

3. Hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước thực hiện theo Khoản 1 Điều 69 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; Khoản 2 Điều 24 Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

4. Người đề nghị mua nhà nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ. Cụ thể:

a) Đối với nhà ở cũ trên địa bàn thành phố Nha Trang do Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư là đơn vị quản lý vận hành, nộp hồ sơ tại Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư.

b) Đối với nhà ở cũ trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố do UBND cấp huyện là đơn vị quản lý vận hành, nộp hồ sơ tại UBND cấp huyện.

5. Thời hạn giải quyết hồ sơ mua nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước cụ thể như sau:

a) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo Khoản 4 Điều này: tối đa 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ để thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 69 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

b) Sở Xây dựng: tối đa 15 ngày làm việc.

c) UBND tỉnh (cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà): tối đa 05 ngày làm việc.

d) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo Khoản 4 Điều này (sau đây gọi tắt là cơ quan tiếp nhận hồ sơ) có trách nhiệm thông báo cho người được mua nhà ở cũ đến thực hiện việc ký hợp đồng thuê mua nhà ở cũ: tối đa 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định bán nhà ở cũ của UBND tỉnh.

6. Nhà ở riêng lẻ có khả năng sinh lợi cao theo quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 65 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP là nhà ở tại vị trí mặt đường có đủ các điều kiện sau:

a) Nhà ở một tầng một hộ ở hoặc nhà ở nhiều tầng một hộ ở.

b) Nhà nằm tại vị trí mặt đường đường loại 1, đường loại 2 và một số đường loại 3 có khả năng sinh lợi cao (theo đề nghị của Hội đồng xác định giá bán nhà ở tỉnh) đối với địa bàn thành phố Nha Trang; nhà nằm tại vị trí mặt đường loại 1 đối với thành phố Cam Ranh. Trường hợp một biên số nhà có nhiều ngôi nhà thì nhà sinh lợi là ngôi nhà có vị trí tiếp giáp mặt đường.

Loại đường được phân loại theo Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành hàng năm.

Điều 22. Trách nhiệm của các cơ quan thực hiện bán nhà ở cũ

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ quy định tại Khoản 4 Điều 21 Quy định này có trách nhiệm:

a) 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.

b) 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.

c) 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; sự phù hợp hoặc không với quy hoạch, kế hoạch sử dụng nhà, đất; đề xuất, kiến nghị và chịu trách nhiệm về phần diện tích bán, 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 chính thức theo Quy định này hoặc nhà ở cũ chưa có hợp đồng thuê nhà ở chính thức theo Quy định này thì chỉ đề nghị bán nếu là đối tượng đủ điều kiện cho thuê nhà ở cũ theo Điều 15 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 3 Điều 60 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (đối với các trường hợp phải thực hiện đăng báo và công khai trên công thông tin điện tử) 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 ở cũ theo quy định.

d) Kiểm tra từng hồ sơ đăng ký, căn cứ hồ sơ lưu trữ thuộc thẩm quyền của mình quản lý để kiểm tra, xác minh việc người mua nhà ở cũ đã được hưởng hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở; lập danh sách toàn bộ các trường hợp dự kiến được giải quyết bán nhà ở cũ. Danh sách tại Điểm này phải ghi rõ họ, tên, năm sinh, đơn vị công tác, nơi thường trú của từng thành viên trong hộ gia đình và gửi các cơ quan sau:

- Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư gửi danh sách đến UBND cấp huyện nơi đối tượng cư trú để kiểm tra theo Khoản 2 Điều này;

- Trường hợp người mua nhà ở cũ có thời gian công tác hoặc cư trú trên địa bàn thành phố Nha Trang, UBND cấp huyện gửi danh sách đến Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư để kiểm tra theo Khoản 2 Điều này.

đ) Trường hợp có cơ sở về việc người mua nhà ở cũ có thời gian cư trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác, đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ phải 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 Điểm này không tính vào thời gian giải quyết hồ sơ quy định tại Điểm a Khoản 5 Điều 21 Quy định này và cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải thông báo cho người mua nhà ở cũ biết.

e) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận biên lai nộp tiền mua nhà vào ngân sách Nhà nước 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.

2. UBND cấp huyện, Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư căn cứ hồ sơ lưu trữ thuộc thẩm quyền của mình quản lý để kiểm tra, có văn bản trả lời đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ về việc các trường hợp trong danh sách quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này được hoặc chưa được Nhà nước giải quyết chính sách về nhà ở, đất ở, đồng thời gửi Sở Xây dựng 01 bản để theo dõi. Sau 15 ngày làm việc kể từ khi nhận được danh sách theo Điểm d Khoản 1 Điều này mà UBND cấp huyện, Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư không có ý kiến phản hồi bằng văn bản thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ được phép xem như các trường hợp trong danh sách chưa được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở để báo cáo Sở Xây dựng đề nghị tổ chức họp Hội đồng xác định giá bán nhà ở tỉnh.

3. Sở Xây dựng căn cứ hồ sơ lưu trữ thuộc thẩm quyền của mình quản lý để kiểm tra, nhằm tránh tình trạng các trường hợp trong danh sách được Nhà nước hỗ trợ chính sách nhà ở nhiều lần; trả lời các trường hợp không đủ điều kiện mua nhà ở cũ và tổ chức họp Hội đồng xác định giá bán nhà ở tỉnh.

4. Ngoài các trách nhiệm quy định tại Khoản 1, 2 và 3 Điều này, đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ quy định tại Khoản 4 Điều 21 Quy định này và Sở Xây dựng còn phải thực hiện các trách nhiệm khác được giao cho cơ quan, đơn vị mình theo quy định tại Điều 69 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Điều 23. 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 65 và Điểm b, c, d Khoản 1 Điều 70 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; Điều 25 và 26 Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

Đối với nhà ở riêng lẻ có khả năng sinh lợi cao tại vị trí mặt đường, phố thì hệ số k điều chỉnh giá đất so với bảng giá do UBND tỉnh ban hành để tính tiền sử dụng đất khi bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất gắn với nhà ở như sau:

a) Phần diện tích đất nằm trong hạn mức 150 m² và phần diện tích đất vượt hạn mức 150 m² nhưng không phân chia được thành lô đất mới: giá thu tiền sử dụng đất được áp dụng theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hàng năm đang có hiệu lực tại thời điểm xét bán nhân (×) với hệ số k cụ thể:

- Trên địa bàn thành phố Nha Trang:

+ Đường loại 1 : hệ số k = 3,0;

+ Đường loại 2 : hệ số k = 2,5;

+ Một số đường loại 3 : hệ số k = 2,0.

- Trên địa bàn thành phố Cam Ranh: hệ số k = 1,5.

b) Phần diện tích đất vượt hạn mức 150 m² và phân chia được thành lô đất mới, giá thu tiền sử dụng đất do UBND tỉnh phê duyệt theo giá thị trường tại thời điểm xét bán.

2. 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 (x) với giá chuẩn nhà ở xây dựng mới của $01 m^2$ sàn xây dựng do UBND tỉnh ban hành.

3. Phân bổ phần diện tích đất để tính tiền sử dụng đất khi bán nhà biệt thự có nhiều hộ ở theo quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 65 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP như sau:

a) Phần diện tích đất xây dựng nhà biệt thự của mỗi hộ bằng diện tích sử dụng nhà của hộ đó [I];

b) Phần diện tích đất sử dụng riêng không có tranh chấp của mỗi hộ là phần diện tích đất không xây dựng nhà biệt thự nhưng trong khuôn viên nhà biệt thự mà hộ đó thực tế đang sử dụng riêng không có tranh chấp [II].

c) Phần diện tích đất sử dụng chung trong khuôn viên nhà biệt thự được phân bổ cho mỗi hộ để nộp tiền sử dụng đất tương ứng bằng tổng diện tích sử dụng chung chia (\div) cho tổng số hộ ở nhà biệt thự đó [III].

d) Tổng diện tích đất để thu tiền sử dụng đất đối với mỗi hộ được xác định bằng: [I] nhân (x) với [hệ số phân bổ các tầng khi chuyển quyền sử dụng đất theo Điểm c Khoản 3 Điều 26 Thông tư số 19/2016/TT-BXD] cộng (+) [II] cộng (+) [III].

đ) Mức thu và giá đất để thu tiền sử dụng đất đối với mỗi hộ được thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 65 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

4. 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 66, 67 và 68 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; Điều 27 Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

5. 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 (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.

6. 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 5 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.

7. Hạn mức đất ở trong việc bán nhà ở cũ trên địa bàn tỉnh là 150 m².

Điều 24. Hợp đồng mua bán nhà ở cũ

1. Hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước phải được lập theo mẫu tại Phụ lục số 22 ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

2. Đối với các nghĩa vụ khác của bên mua theo thỏa thuận tại Điều 5 mẫu hợp đồng quy định tại Phụ lục số 22 ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD, đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ 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 đã thỏa thuận và cam kết trong hợp đồng mua bán nhà ở theo Khoản 2 Điều này.

Điều 25. Giải quyết bán phần diện tích nhà sử dụng chung và chuyển quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất liền kề với nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước

1. Trường hợp bán toàn bộ phần diện tích nhà ở sử dụng chung (bao gồm diện tích nhà ở, đất ở) trong khuôn viên nhà ở có nhiều hộ quy định tại Khoản 1 Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì thực hiện theo quy định tại Khoản 3, 4 và 5 Điều 21 Quy định này. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đề nghị mua toàn bộ phần diện tích sử dụng chung phải có đủ điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều 28 Thông tư số 19/2015/NĐ-CP.

2. Việc giải quyết chuyển quyền sử dụng đất phần diện tích đất liền kề với nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thực tế sử dụng hợp pháp nhà ở đó theo quy định tại Khoản 2 Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP hoặc công nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp xây dựng nhà ở trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước được thực hiện theo quy định tại Khoản 3, 4 và 5 Điều 21 Quy định này.

Trường hợp không có hoặc không còn nhà ở, vật kiến trúc thuộc sở hữu Nhà nước trên phần diện tích đất liền kề hoặc phần diện tích đất trống thì tiền nhà được tính bằng 0 (không). Mức thu tiền sử dụng đất theo Khoản này được thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 2 và Khoản 3 Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

3. Xử lý chuyển tiếp:

Các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai và Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2014 của UBND tỉnh 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.

Mục 3

BÀN GIAO, TIẾP NHẬN NHÀ Ở CŨ TỰ QUẢN

Điều 26. Trách nhiệm bàn giao, tiếp nhận 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 là đại diện chủ sở hữu và không có nhu cầu chuyển giao cho UBND tỉnh quản lý và bán theo quy định tại Khoản 2 Điều 64 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Đối với nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước thuộc diện chuyển giao theo quy định tại 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 lập hồ sơ bàn giao nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định tại Thông tư số 01/BXD-QLN ngày 04 tháng 3 năm 1996 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn việc chuyển giao nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước thuộc diện được bán từ các cơ quan hành chính, sự nghiệp, lực lượng vũ trang, đoàn thể nhân dân, tổ chức chính trị, xã hội, các doanh nghiệp Nhà nước cho bên bán nhà. 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.

4. Sở Xây dựng, Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư, UBND cấp huyện tiếp nhận nguyên trạng nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định tại Thông tư số 01/BXD-QLN để quản lý thống nhất nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh.

5. 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 VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 27. 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 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 tỉnh 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 Nhà 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 theo Quy định này.

Điều 28. 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 thực hiện quản lý tiền thuê, tiền thuê mua và tiền bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo đúng quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và 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 theo đề nghị của Sở Xây dựng.

c) Phối hợp với Sở Xây dựng thực hiện thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

d) Cử cán bộ, công chức tham gia Hội đồng xác định giá bán nhà ở tỉnh.

2. Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư; Liên đoàn Lao động tỉnh; Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh có trách nhiệm cử công chức tham gia Hội đồng xác định giá bán nhà ở tỉnh.



3. 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 để thực hiện có hiệu quả việc quản lý cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn theo Quy định này.

4. Cục Thuế tỉnh:

a) Kiểm tra, hướng dẫn đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước kê khai nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định.

b) Cử công chức tham gia Hội đồng xác định giá bán nhà ở tỉnh.

Điều 29. Trách nhiệm của UBND cấp huyện, Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư; cơ sở giáo dục, đào tạo được giao quản lý nhà ở sinh viên, đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước quy định tại Khoản 3 Điều 2 Quy định này

1. Thực hiện trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở, 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 nhà ở, đất ở cho đối tượng thuê, thuê mua nhà ở xã hội và mua nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước theo 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 nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước được giao quản lý vận hành, 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 30. Chế độ báo cáo

1. Định kỳ trước ngày 10 tháng 12 hàng năm, UBND cấp huyện, Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư, 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 nội dung quy định tại Khoản 2 Điều 47 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP để tổng hợp trình UBND tỉnh báo cáo Bộ Xây dựng.

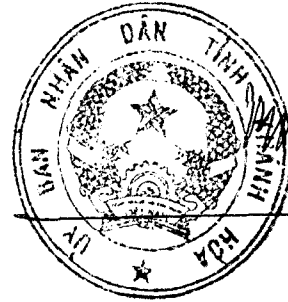
2. Trong trường hợp cần thiết, theo yêu cầu đột xuất của Sở Xây dựng, Bộ Xây dựng, UBND tỉnh, cơ quan chủ quản của nhà ở cũ, UBND cấp huyện, Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội, cơ

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



Đào Công Thiên

