

Số: **17** /2018/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **06** tháng **8** năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định chi tiết một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về quản lý, sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật tổ chức Chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991;

Căn cứ Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa về nhà đất trước ngày 01/7/1991;

Căn cứ Nghị định số 127/2005/NĐ-CP ngày 10/10/2005 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc Hội và Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa về nhà đất trước ngày 01/7/1991;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

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

Căn cứ Thông tư 124/2016/TT-BTC ngày 03/8/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn về quản lý số tiền thu được từ cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; thanh toán tiền chênh lệch khi thuê nhà ở công vụ và quản lý tiền thu được từ



cho thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 371/TTr-SXD ngày 19 tháng 12 năm 2017 và Tờ trình số 82/TTr-SXD ngày 22 tháng 5 năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về quản lý, sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 16 tháng 8 năm 2018 và thay thế các quyết định: số 35/2014/QĐ-UBND ngày 15/8/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định các nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố được Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ, Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19/9/2013 của Bộ Xây dựng giao cho thực hiện việc bán nhà ở cũ, tiếp nhận nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn Thành phố Hà Nội và số 97/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định một số nội dung cụ thể về quản lý, sử dụng, ký hợp đồng thuê nhà ở cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Ban, Ngành Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã; các Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Văn phòng Chính phủ;
 - Các Bộ: Xây dựng, Tư pháp; (để b/c)
 - TTTU, TT HĐND Thành phố;
 - Chủ tịch, các PCT UBND Thành phố;
 - Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
 - Website Chính phủ;
 - Đoàn ĐB Quốc hội TP Hà Nội;
 - VPUBTP: các PCVP; các phòng: TH, TKBT, KGVX, KT, ĐT; TT Tin học Công báo;
 - Công giao tiếp điện tử Thành phố;
 - Lưu: VT, ĐT_{Thạch}.
- 18515-120

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Chung

QUY ĐỊNH

Chi tiết một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố về quản lý, sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố Hà Nội

(Ban hành kèm theo Quyết định số ~~17~~/2018/QĐ-UBND ngày 06 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định chi tiết một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về quản lý, sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố Hà Nội theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (sau đây gọi tắt là Nghị định số 99/2015/NĐ-CP) và Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ (sau đây gọi tắt là Thông tư số 19/2016/TT-BXD).

2. Nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước (sau đây gọi tắt là nhà ở cũ) theo Quy định này bao gồm: nhà ở được tạo lập bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước hoặc có nguồn gốc từ vốn ngân sách nhà nước; nhà ở được xác lập sở hữu toàn dân theo quy định tại Nghị quyết số 23/2013/NQ-QH ngày 26/11/2013 của Quốc hội (sau đây gọi tắt là Nghị quyết số 23/2013/NQ-QH), Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 2/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội (sau đây gọi tắt là Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11); nhà ở được xác lập sở hữu Nhà nước theo quy định tại Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội (sau đây gọi tắt là Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10) và nhà ở từ nguồn gốc sở hữu khác được chuyển sang xác lập sở hữu Nhà nước và được bố trí quản lý, sử dụng vào mục đích để ở theo quy định của pháp luật, bao gồm cả nhà ở thuộc diện cơ quan tự quản bàn giao.

3. Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do Bộ Quốc phòng đang quản lý; nhà công vụ không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cá nhân, hộ gia đình trong nước có liên quan đến việc sử dụng nhà ở cũ, thuê nhà ở cũ, mua nhà ở cũ.

2. Cơ quan quản lý Nhà nước, đơn vị, tổ chức có liên quan đến việc quản lý vận hành nhà ở cũ, bàn giao, tiếp nhận nhà ở cũ, bán nhà ở cũ, 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).

Điều 3. Nguyên tắc quản lý, sử dụng, cho thuê, bán nhà ở cũ

1

1. Việc quản lý, sử dụng nhà ở cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội được thực hiện theo Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 38 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Mọi hành vi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở cũ phải được xử lý kịp thời theo quy định của pháp luật; trường hợp nhà ở cũ thuộc diện bị thu hồi theo quy định tại Điều 84 Luật Nhà ở năm 2014 hoặc Điều 45 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì sau khi thu hồi, cơ quan quản lý nhà ở thực hiện quản lý, sử dụng nhà ở cũ theo đúng mục đích quy định.

3. Việc tiếp nhận nhà ở cũ thuộc diện tự quản, bán nhà ở cũ thực hiện theo đúng quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; Thông tư số 19/2016/TT-BXD và theo Quy định này.

4. Quy trình, thủ tục, hồ sơ về việc ký hợp đồng thuê nhà ở cũ, tiếp nhận nhà ở cũ, bán nhà ở cũ phải đảm bảo đơn giản về thủ tục và công khai cho các cơ quan, tổ chức, công dân biết, thực hiện.

Điều 4. Các cơ quan, đơn vị quản lý nhà ở cũ

1. Ủy ban nhân dân Thành phố là cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội được quy định tại Khoản 2 Điều 39 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; thực hiện quyền và trách nhiệm được quy định tại Điều 40 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Sở Xây dựng là cơ quan quản lý nhà ở cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội được quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 39 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; thực hiện quyền, trách nhiệm được quy định tại Điều 41 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

3. Sở Tài chính thực hiện chức năng cơ quan quản lý nhà nước về tài chính đối với các hoạt động quản lý vận hành, cho thuê, bán nhà ở cũ.

4. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở được quy định tại Khoản 4 Điều 39 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được Ủy ban nhân dân Thành phố giao quản lý vận hành nhà ở cũ thực hiện quyền và trách nhiệm được quy định tại Điều 42 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Chương II

QUẢN LÝ NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Mục 1. KÝ HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở CŨ

Điều 5. Nguyên tắc ký Hợp đồng thuê nhà ở cũ

1. Diện tích để ký Hợp đồng thuê nhà ở cũ phải không có tranh chấp, khiếu kiện. Trường hợp có tranh chấp, khiếu kiện thì việc ký Hợp đồng thuê nhà ở cũ được thực hiện sau khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết xong tranh chấp, khiếu kiện hoặc thực hiện theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

2. Đối tượng và điều kiện thuê nhà ở cũ thực hiện theo Điều 57 và Khoản 1 Điều 61 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

3. Trường hợp người thuê nhà ở cũ quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 57 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP đã mất thì các thành viên trong gia đình (vợ, chồng, con của người đó) đang thực tế sử dụng nhà ở và có nhu cầu tiếp tục thuê

nhà ở đó được ký hợp đồng thuê nhà ở với Đơn vị quản lý vận hành nhà ở. Người đại diện ký hợp đồng thuê nhà phải được sự chấp thuận bằng văn bản của các thành viên trong gia đình đã nêu trên.

4. Khi chủ hợp đồng chết hoặc đi nơi khác thì những thành viên trong hợp đồng cử người đại diện đứng tên chủ hợp đồng mới.

5. Đối với các trường hợp thuộc Khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10; Điều 2 của Nghị quyết số 23/2003/QH11 và khoản 2 Điều 5, Điều 6, khoản 2 Điều 7 Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 và thuộc quyền bố trí, quản lý của UBND Thành phố thì trình tự thủ tục thuê nhà ở cũ thực hiện theo Khoản 2 Điều 60 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

6. Mẫu Hợp đồng thuê nhà ở cũ được thực hiện theo Phụ lục số 20 ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

7. Việc bảo trì, cải tạo nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo Điều 90 Luật Nhà ở năm 2014.

8. Hợp đồng thuê nhà ở cũ phải ghi rõ thời điểm (ngày, tháng, năm) bố trí, sử dụng nhà ở cũ làm căn cứ để xác định giá bán nhà ở và chế độ miễn, giảm tiền nhà, tiền sử dụng đất.

Điều 6. Hồ sơ đề nghị ký Hợp đồng thuê nhà ở cũ

Hồ sơ đề nghị ký Hợp đồng thuê nhà ở cũ thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 60 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. Cụ thể:

1. Đơn đề nghị thuê nhà ở cũ (theo Phụ lục số 11 ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD (Bản chính));

2. Đơn đề nghị chuyển quyền thuê nhà ở đối với trường hợp chuyển quyền thuê nhà ở sau ngày 06/6/2013 (Bản chính);

3. Giấy tờ chứng minh việc sử dụng nhà ở quy định tại một trong các Điểm b, c, d Khoản 2 Điều 57 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (Bản chính);

4. Bản sao một trong các loại giấy tờ: Giấy chứng minh nhân dân, Thẻ căn cước công dân, hộ chiếu đang còn giá trị, thẻ quân nhân của người có đơn đề nghị thuê nhà ở cũ. Trường hợp là vợ, chồng, con thì phải có thêm bản sao có chứng thực sổ hộ khẩu gia đình hoặc giấy đăng ký kết hôn hoặc giấy khai sinh.

5. Bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ theo quy định tại Điều 23 Thông tư số 19/2016/TT-BXD (nếu có).

Điều 7. Trình tự ký Hợp đồng thuê nhà ở cũ đối với các trường hợp thuộc Khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10; Điều 2 Nghị quyết số 23/2003/QH11; Khoản 2 Điều 5, Điều 6, Khoản 2 Điều 7 Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11

1. Người đề nghị thuê nhà ở cũ nộp 02 bộ hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 của Quy định này tại Đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

2. Trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện kiểm tra hiện trạng nhà, căn cứ quy định tại Điều 57 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và tình hình quản lý, lập báo cáo toàn bộ tình hình quản lý, sử dụng nhà đất và đề xuất giải quyết, kèm theo 01 bộ hồ sơ chuyển đến Sở Xây dựng.

✓ 3 ✓

3. Sở Xây dựng tiếp nhận hồ sơ do Đơn vị quản lý vận hành nhà ở chuyển đến:

a) Trong thời gian 10 ngày làm việc: Sở Xây dựng kiểm tra ban hành Quyết định xác lập sở hữu toàn dân đối với trường hợp thuộc Điều 2 của Nghị quyết số 23/2003/QH11 và khoản 2 Điều 5, Điều 6, khoản 2 Điều 7 của Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11; Quyết định xác lập sở hữu nhà nước đối với trường hợp thuộc Khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10.

b) Sau khi có quyết định xác lập sở hữu toàn dân hoặc quyết định xác lập sở hữu Nhà nước, trong thời gian 05 ngày làm việc, Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố đưa vào quản lý và thực hiện theo trình tự thủ tục thuê nhà ở cũ quy định tại Khoản 2 Điều 60 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

4. Trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở của Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Xây dựng gửi văn bản đến Đơn vị quản lý vận hành nhà ở để thực hiện ký kết Hợp đồng thuê nhà ở cũ với người có đơn đề nghị thuê nhà.

Điều 8. Trình tự ký Hợp đồng thuê nhà ở cũ đối với các trường hợp quy định tại Điểm b, Điểm c, Điểm d Khoản 2 Điều 57 Nghị định số 99/ 2015/NĐ-CP

Thực hiện theo Khoản 2, Khoản 3 Điều 60 Nghị định số 99/2015/ NĐ-CP, cụ thể như sau :

1. Trường hợp người đang sử dụng nhà ở cũ là người nhận chuyển quyền thuê nhà ở trước ngày 06/6/2013 quy định tại Điểm c và Điểm d Khoản 2 Điều 57 Nghị định số 99/2015/ NĐ-CP:

1.1. Người đề nghị thuê nhà ở nộp 02 bộ hồ sơ tại Đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

1.2. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, tiếp nhận hồ sơ và giải quyết:

a) Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở hướng dẫn để người nộp hồ sơ biết giấy tờ có liên quan cần bổ sung.

b) Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện, trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do.

c) Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện, trong thời gian giải quyết 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở đăng tin 03 lần liên tiếp về việc chuyển quyền thuê nhà ở trên báo Hà Nội mới (chi phí đăng tin do người nhận chuyển quyền thuê nhà ở nộp) và trên Website của Đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

Sau 30 ngày kể từ ngày đăng tin lần cuối, nếu không có tranh chấp, khiến kiện về nhà ở cho thuê, trong thời hạn 05 ngày làm việc, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện ký kết Hợp đồng thuê nhà ở cũ với người thuê và báo cáo Sở Xây dựng để theo dõi, quản lý; nếu có tranh chấp, khiếu kiện về nhà ở này thì chỉ thực hiện ký hợp đồng thuê sau khi đã giải quyết xong tranh chấp, khiếu kiện.

2. Trường hợp người đang sử dụng nhà ở là người nhận chuyển quyền thuê nhà ở cũ sau ngày 06/6/2013 quy định tại Điểm c và Điểm d Khoản 2 Điều 57 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP:

✓

2.1. Người thuê nhà nộp 02 bộ hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều 7 Quy định này tại Đơn vị quản lý vận hành nhà ở;

2.2. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, tiếp nhận hồ sơ và giải quyết:

a) Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở hướng dẫn để người nộp hồ sơ biết giấy tờ có liên quan cần bổ sung.

b) Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện, trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do.

c) Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện, trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở lập báo cáo và chuyển hồ sơ đến Sở Xây dựng để xem xét.

2.3. Sở Xây dựng tiếp nhận hồ sơ và báo cáo do Đơn vị quản lý vận hành nhà ở chuyển đến, trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Sở Xây dựng có văn bản đồng ý về việc chuyển nhượng quyền thuê nhà ở gửi cho Đơn vị quản lý vận hành nhà ở để thực hiện ký kết Hợp đồng; Trường hợp không đủ điều kiện thuê nhà ở, Sở Xây dựng có văn bản trả lời nêu rõ lý do cho Đơn vị quản lý vận hành nhà ở và người đề nghị thuê nhà ở biết.

2.4. Sau khi nhận được văn bản chấp thuận của Sở Xây dựng, trong thời hạn 05 ngày là việc, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện ký kết Hợp đồng thuê nhà ở cũ với người thuê nhà và báo cáo Sở Xây dựng để theo dõi, quản lý.

3. Trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 57 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ

3.1. Người đề nghị thuê nhà ở nộp 02 bộ hồ sơ quy định tại Khoản 1 Điều 6 của Quy định này tại Đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

3.2. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, tiếp nhận hồ sơ và giải quyết:

a) Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở hướng dẫn để người nộp hồ sơ biết giấy tờ có liên quan cần bổ sung.

b) Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện, trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do.

c) Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện, trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở lập báo cáo và chuyển hồ sơ đến Sở Xây dựng để xem xét.

3.3. Sở Xây dựng kiểm tra, tiếp nhận hồ sơ do Đơn vị quản lý vận hành nhà ở chuyển đến. Trong thời gian 07 ngày làm việc, Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở;

3.4. Trong thời gian 05 ngày làm việc, căn cứ vào đề nghị của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, ban hành quyết định phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở.

3.5. Trong thời gian 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở của Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Xây

dụng gửi văn bản đến Đơn vị quản lý vận hành nhà ở để thực hiện ký kết Hợp đồng thuê nhà ở cũ với người có đơn đề nghị thuê nhà

3.6. Trong thời gian 05 ngày làm việc, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện ký kết Hợp đồng thuê nhà ở cũ với người có đơn đề nghị thuê nhà.

Điều 9. Quản lý biến động trong Hợp đồng thuê nhà ở cũ

1. Trường hợp Hợp đồng thuê nhà ở cũ hết hạn, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở và bên thuê nhà có trách nhiệm ký kết các Phụ lục gia hạn kèm theo Hợp đồng thuê nhà ở cũ (theo mẫu Phụ lục số 20 ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/ TT-BXD).

2. Trường hợp có thay đổi tăng hoặc giảm thành viên trong Hợp đồng thuê nhà ở cũ, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở căn cứ vào đề nghị của bên thuê nhà ở và các giấy tờ theo quy định để chấp thuận việc bổ sung hay khước từ thành viên vào Hợp đồng thuê nhà ở cũ. Thành viên bổ sung trong Hợp đồng thuê nhà ở cũ phải được sự đồng ý của tất cả thành viên trong Hợp đồng thuê nhà ở cũ.

3. Trường hợp chủ hợp đồng thuê nhà ở cũ là hộ độc thân đã mất thì Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện thu hồi theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 84 Luật Nhà ở và Điều 45 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

4. Trường hợp chủ hợp đồng thuê nhà ở cũ là một thành viên duy nhất trong hợp đồng thuê nhà đã mất:

a) Nếu người trực hệ (theo quy định của Bộ Luật Dân sự) đang cùng sinh sống với chủ hợp đồng thuê nhà ở cũ và có hộ khẩu trong cùng biên số nhà thì được ký hợp đồng thuê nhà thay cho chủ hợp đồng thuê nhà đã mất.

b) Nếu người trực hệ (theo quy định của Bộ Luật Dân sự) đang cùng sinh sống với chủ hợp đồng thuê nhà ở cũ nhưng không có hộ khẩu trong cùng biên số nhà thì chỉ ký hợp đồng thuê nhà thay cho chủ hợp đồng thuê nhà đã mất trong trường hợp người trực hệ đó có đăng ký tạm trú 01 năm trở lên theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 Luật Cư trú.

c) Ngoài các trường hợp nêu tại Điểm a và b Khoản 4 Điều này, khi chủ hợp đồng thuê nhà ở cũ là một thành viên duy nhất trong hợp đồng thuê nhà đã mất thì Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện thu hồi theo quy định tại điểm Điểm đ Khoản 1 Điều 84 Luật Nhà ở và Điều 45 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Điều 10. Xử lý vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà ở cũ

1. Bên thuê nhà ở sử dụng nhà không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở, hoặc tự ý chuyển đổi, bán, cho thuê lại, hoặc tự ý đục phá, coi nới, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê, hoặc nhà ở bị chiếm dụng trái pháp luật thì Đơn vị quản lý vận hành nhà ở lập hồ sơ thực hiện theo Khoản 1 Điều 45 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Trong quá trình giải quyết việc ký Hợp đồng thuê nhà ở cũ, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở không thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định hiện hành mà không có lý do chính đáng, không thông báo cho người thuê nhà biết, Sở Xây dựng tiến hành thanh tra, kiểm tra, xử lý theo quy định.

Điều 11. Hợp đồng thuê nhà ở cũ và các trường hợp chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở cũ

1. Nội dung và thời hạn Hợp đồng thuê nhà ở cũ được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

2. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở cũ được thực hiện theo quy định tại Điều 84 Luật Nhà ở 2014 hoặc khi nhà ở cũ bị chiếm dụng trái pháp luật.

Điều 12. Giá cho thuê nhà ở cũ; đối tượng và điều kiện được miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ

1. Giá cho thuê nhà ở cũ được thực hiện theo quy định tại Điều 58 và Khoản 2 Điều 61 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. Giá cho thuê nhà ở cũ được xác định khi lập Hợp đồng cho thuê nhà ở cũ và được giữ ổn định trong thời hạn Hợp đồng thuê nhà ở cũ hiệu lực.

2. Đối tượng, điều kiện miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ được thực hiện theo quy định tại Điều 59 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Điều 13. Quy định quản lý, sử dụng các diện tích sử dụng chung trong nhà ở cũ

1. Đối với phần diện tích sử dụng chung trong biên số nhà bao gồm: sân thượng, hành lang, lối đi, cầu thang, bếp, vệ sinh, kho, tắm, nhà phụ và các diện tích khác đang sử dụng chung đã được các hộ trong biên số nhà tự thu xếp, thỏa thuận, không có tranh chấp, khiếu kiện, không trái với quy định của Nhà nước và Thành phố thì các hộ được tiếp tục sử dụng theo hiện trạng.

2. Lối đi chung đã sử dụng ổn định cho các hộ trong một hoặc nhiều biên số nhà thì các hộ sử dụng đều phải tôn trọng và duy trì hiện trạng sử dụng hiện có. Bên thuê nhà không được tự mở hoặc bịt lối đi, lấn chiếm lối đi, sử dụng làm ảnh hưởng đến việc lưu thông đi lại của các hộ khác. Việc mở, bịt hoặc xây ngăn lối đi chỉ được thực hiện khi có văn bản của cơ quan có thẩm quyền.

3. Sân thượng là diện tích sử dụng chung, không được sử dụng làm nơi ở, nơi chăn nuôi, trồng trọt, chứa đồ gây hư hỏng, ngấm dột và làm mất vệ sinh chung.

4. Các tồn tại về sử dụng nhà ở do lịch sử, kiến trúc cũ của ngôi nhà, do liên quan đến các chính sách nhà ở của Nhà nước mà các hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng ổn định nhiều năm, cần được tôn trọng. Khi xử lý, giải quyết tranh chấp đảm bảo phù hợp với thực tế và đúng quy định của pháp luật.

5. Đối với phần diện tích nhà, đất sử dụng chung thuộc sở hữu nhà nước trong nhà ở cũ đường phố chưa bán cho người thuê nhà, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm lập hồ sơ quản lý, theo dõi.

Điều 14. Quản lý nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở có cấu trúc kiểu căn hộ

Trường hợp nhà chưa bán hoặc đã bán một số căn hộ cho người thuê nhà, việc tổ chức quản lý vận hành nhà ở do Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện theo quy định hiện hành.

Điều 15. Xử lý chuyển tiếp việc ký Hợp đồng thuê nhà ở cũ

1. Các trường hợp đã ký lại Hợp đồng thuê nhà ở cũ theo Quyết định số 97/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố, nếu thời hạn của Hợp đồng thuê nhà ở cũ vẫn còn thì không phải ký lại Hợp đồng cho đến khi hết thời hạn.

2. Các trường hợp đã ký Hợp đồng thuê nhà ở cũ theo Quyết định số 97/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố mà các hộ gia đình đã nộp hồ sơ mua nhà trước ngày Nghị định số 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực mà không có thay đổi về diện tích nhà thuê, thành viên Hợp đồng thuê nhà ở cũ, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện việc gia hạn Hợp đồng thuê nhà ở cũ để hoàn thiện thủ tục giải quyết việc bán nhà theo quy định.

Mục 2. BÀN GIAO, TIẾP NHẬN NHÀ Ở CŨ

Điều 16. Bàn giao, tiếp nhận nhà ở cũ diện cơ quan tự quản

1. Nhà ở cũ có nguồn gốc thuộc sở hữu nhà nước do các cơ quan, đơn vị đang tự quản (sau đây gọi là Bên giao nhà) trên địa bàn thành phố Hà Nội phải bàn giao sang cho Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội để tiếp nhận, quản lý theo quy định tại Khoản 5 Điều 84 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (trừ các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 62 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP); Thông tư số 19/2016/TT-BXD và Quy định này.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội giao Sở Xây dựng quyết định tiếp nhận nhà ở cũ có nguồn gốc thuộc sở hữu nhà nước (diện cơ quan tự quản) trên địa bàn thành phố Hà Nội (sau đây gọi là Bên nhận nhà). Các vướng mắc về đối tượng được bố trí, phân phối nhà ở cũ trước thời điểm bàn giao cho Thành phố do cơ quan có nhà tự quản chịu trách nhiệm giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm xác nhận về nguồn gốc đất đối với trường hợp không còn đầu mối cơ quan, đơn vị có nhà tự quản (do đã giải thể, sáp nhập) và phối hợp với Đơn vị quản lý vận hành nhà ở kiểm tra, lập biên bản hiện trạng quản lý, sử dụng nhà ở, đất ở. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở tổng hợp hồ sơ gửi văn bản cùng hồ sơ có liên quan, báo cáo Sở Xây dựng để quyết định tiếp nhận.

4. Đối với nhà ở cũ thuộc diện không được bán; nhà ở và nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí cho thuê từ sau ngày 19/01/2007 (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 việc quản lý, xử lý thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý tài sản nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước.

5. Cùng với việc bàn giao nhà ở cũ, đất ở và các công trình phục vụ nhà ở cũ cho Sở Xây dựng, Bên giao nhà đồng thời bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật như điện, nước, vỉa hè, đường giao thông nội bộ, cây xanh, chiếu sáng đô thị, hệ thống thông tin, truyền thông, nhà trẻ, nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng (nếu có) sang các Sở, ngành chuyên ngành của Thành phố hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã để quản lý (kể cả các khu tập thể của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trên địa bàn thành phố Hà Nội).

6. Nhà ở cũ có một phần tiền đóng góp của cá nhân và của tập thể mà không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì vẫn thực hiện ký hợp đồng thuê nhà ở cũ nhưng khi mua nhà ở cũ sẽ được trừ số tiền đã góp xây dựng nhà ở trước đây tính trên tỷ lệ % so với giá trị quyết toán công trình.

✓

✓

Điều 17. Hồ sơ, trình tự, thủ tục thực hiện việc bàn giao, tiếp nhận nhà ở cũ diện cơ quan tự quản

1. Bên giao nhà gửi văn bản và hồ sơ bàn giao nhà ở cũ diện tự quản cho Sở Xây dựng.

a) Hồ sơ về nhà ở cũ: Danh mục hồ sơ và bản vẽ hiện có về nhà ở; Hợp đồng thuê nhà ở cũ (hoặc quyết định, văn bản phân phối, bố trí nhà ở cũ hoặc giấy xác nhận phân phối, bố trí nhà ở cũ và giấy tờ chứng minh việc sử dụng nhà ở cũ). Trường hợp không có bản vẽ mặt bằng căn hộ, Bên giao nhà phối hợp Đơn vị quản lý vận hành nhà ở đo vẽ hiện trạng nhà ở của từng căn hộ, mặt bằng khu nhà ở và các công trình phục vụ nhà ở (xác định diện tích, địa chỉ, vị trí của nhà ở cũ được phân phối, bố trí sử dụng).

b) Hồ sơ về đất ở: Toàn bộ hồ sơ liên quan đến việc sử dụng đất nơi có nhà ở bàn giao. Trường hợp không có hồ sơ về đất, Bên giao nhà phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về nguồn gốc đất là đất ở và chịu trách nhiệm về tính chính xác thông tin cung cấp.

c) Danh sách bàn giao nhà ở ghi rõ họ tên, địa chỉ, diện tích nhà, diện tích đất của các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng nhà ở cũ (kể cả các trường hợp đã nhận chuyển nhượng quyền thuê nhà ở).

2. Bên giao nhà phối hợp với Đơn vị quản lý vận hành nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp xã kiểm tra, lập biên bản hiện trạng quản lý, sử dụng nhà ở, đất ở; gửi văn bản cùng hồ sơ có liên quan, báo cáo đề xuất với Sở Xây dựng về tiếp nhận nhà.

3. Sở Xây dựng kiểm tra hồ sơ, ban hành quyết định tiếp nhận nhà ở cũ diện cơ quan tự quản.

4. Bên giao nhà phối hợp với Sở Xây dựng, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở ký Biên bản bàn giao nhà ở, đất ở diện cơ quan tự quản.

Biên bản bàn giao nhà ở có kèm theo Danh sách các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng nhà ở và phải ghi rõ giá trị nhà ở cũ hiện đang sử dụng và nguồn vốn của nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở (nếu có) để có cơ sở ghi giảm vốn tài sản cố định của Bên giao nhà; tỷ lệ % số tiền người được phân phối, sử dụng đã góp vốn xây dựng nhà ở (nếu có) để có cơ sở giải quyết về tiền thuê nhà ở cũ, tiền mua nhà ở cũ.

Không phải lập Biên bản bàn giao đối với trường hợp không còn đầu mối cơ quan, đơn vị tự quản (do đã giải thể, sáp nhập) hoặc đã giao cho các hộ gia đình, cá nhân tự quản lý, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận và đề nghị Sở Xây dựng tiếp nhận (tiếp nhận đơn lẻ).

5. Thời gian thực hiện việc bàn giao, tiếp nhận nhà ở cũ diện cơ quan tự quản là 30 ngày kể từ ngày Bên giao nhà gửi đầy đủ hồ sơ bàn giao nhà ở, đất ở.

Điều 18. Xử lý chuyển tiếp việc tiếp nhận nhà ở cũ diện cơ quan tự quản

1. Trường hợp hiện trạng còn nhà ở cũ diện cơ quan tự quản, Sở Xây dựng thực hiện theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, Thông tư số 19/2016/TT-BXD và theo Quy định này.

2. Trường hợp hiện trạng không còn nhà ở cũ diện cơ quan tự quản (người được phân phối, bố trí sử dụng nhà ở đã phá dỡ nhà ở cũ để xây dựng lại nhà ở),

✓

giao Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý, làm thủ tục xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và thu nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

3. Trường hợp cơ quan, đơn vị tự giao đất, cho mượn đất để cán bộ công nhân viên xây dựng nhà ở; trường hợp cơ quan đã thanh lý (hóa giá) nhà ở cũ, giao Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý, làm thủ tục xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

Mục 3. BÁN NHÀ Ở CŨ

Điều 19. Các trường hợp nhà ở cũ thuộc diện không được bán và được bán

1. Trường hợp nhà ở cũ thuộc diện không được bán là các trường hợp được quy định tại Khoản 1 Điều 62 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Trường hợp nhà ở cũ thuộc diện được bán là các trường hợp được quy định tại Điều 63 Nghị định 99/2015/NĐ-CP.

Điều 20. Thực hiện việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền mua nhà ở cũ

1. Nguyên tắc: Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền mua nhà ở cũ thực hiện theo Điều 66 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền mua nhà ở cũ thực hiện theo quy định tại Điều 67 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

3. Mức miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền mua nhà ở cũ thực hiện theo quy định tại Điều 68 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

4. Thẩm quyền xác nhận miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền mua nhà ở cũ:

a) Sở Lao động Thương binh và Xã hội thực hiện việc xác nhận đối tượng, mức miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền mua nhà ở cũ đối với các trường hợp người mua nhà ở cũ là người có công với cách mạng.

b) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký thường trú thực hiện việc xác nhận đối với các trường hợp người mua nhà ở cũ là người khuyết tật hoặc người già cô đơn hoặc hộ gia đình nghèo tại khu vực đô thị.

c) Bảo hiểm xã hội cấp huyện thực hiện việc xác nhận năm công tác để giảm tiền mua nhà ở cũ nếu người mua nhà là người đang hưởng lương hưu hoặc hưởng trợ cấp mất sức lao động hoặc bệnh nghề nghiệp, hưởng trợ cấp công nhân cao su.

d) Cơ quan, đơn vị theo quy định hiện hành, thực hiện việc xác nhận năm công tác để giảm tiền mua nhà ở cũ nếu người mua nhà đang công tác.

5. Trình tự thực hiện:

a) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có văn bản gửi Chi cục Thuế cấp huyện (nơi có nhà bán) để quyết định về mức và số tiền miễn, giảm tiền sử dụng đất; thực hiện tính miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền mua nhà cho người mua nhà.

b) Chi cục Thuế cấp huyện (nơi có nhà bán) quyết định về số tiền miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp người mua nhà có chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất.

c) Sở Xây dựng thực hiện việc miễn, giảm tiền sử dụng đất và tiền mua nhà trong Hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Sở Xây dựng ký kết với người mua nhà theo quy định tại Điều 67 và Điều 68 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Điều 21. Phân bổ diện tích nhà, diện tích đất khi bán nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước

1. Trường hợp nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước có nhiều hộ ở thì diện tích đất để tính tiền sử dụng đất của mỗi hộ bao gồm:

a) Diện tích đất sử dụng riêng trong Hợp đồng thuê nhà ở cũ không có tranh chấp, được Đơn vị quản lý vận hành nhà ở xác nhận.

b) Diện tích đất sử dụng riêng ngoài Hợp đồng thuê nhà ở cũ phải được Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thông báo công khai, niêm yết tại biển số nhà và tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã trong thời hạn 30 ngày. Sau thời hạn 30 ngày, nếu không có tranh chấp, khiếu kiện thì Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm xác nhận không có tranh chấp, khiếu kiện, không vướng quy hoạch và các công trình hạ tầng kỹ thuật của ngôi nhà.

Trường hợp diện tích đất sử dụng riêng ngoài Hợp đồng thuê nhà ở cũ có tranh chấp, khiếu kiện thì không thực hiện bán, không tính bán phân bổ phần diện tích này.

c) Diện tích đất xây dựng nhà biệt thự được phân bổ cho các hộ theo diện tích sử dụng nhà của mỗi hộ tương ứng với hệ số tầng.

d) Diện tích đất sử dụng chung trong khuôn viên của nhà biệt thự được phân bổ cho các hộ sử dụng chung (tính theo số hộ đang sử dụng nhà biệt thự).

Việc tính tiền sử dụng đất của mỗi hộ được thực hiện từ phần diện tích đất xây dựng nhà biệt thự có nhiều hộ trước, sau đó tính đến các phần diện tích khác.

2. Trường hợp nhà biệt thự có nhiều hộ ở có diện tích nhà sử dụng chung thì được tính phân bổ cho các hộ sử dụng chung theo tỷ lệ diện tích sử dụng nhà của mỗi hộ; đối với các diện tích nhà để xe, tầng hầm, phòng xép, tầng áp mái trong ngôi biệt thự chính, thì giá bán nhà của phần diện tích này được giảm theo hệ số điều chỉnh như sau:

Vị trí sử dụng	Tầng hầm	Nhà để xe	Tầng áp mái	Phòng xép
Hệ số điều chỉnh	0,5	0,6	0,7	0,8

Điều 22. Giá bán nhà ở cũ

Giá bán nhà ở cũ thực hiện theo quy định tại Điều 65, Điều 70, Điều 71, Điều 81 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và các quy định sau:

1. Xác định hạn mức đất ở:

a) Trường hợp đã nộp đơn mua nhà ở cũ trước ngày 06/6/2013 mà nhà ở đó có đủ điều kiện được bán theo giá bán và cơ chế miễn, giảm tiền mua nhà theo chính sách của Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ, hạn

111

mức đất ở áp dụng theo Quyết định số 40/2009/QĐ-UBND ngày 12/1/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

b) Các trường hợp bán nhà ở cũ theo quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (không được áp dụng giá bán và cơ chế miễn, giảm tiền mua nhà theo chính sách của Nghị định số 61/CP), hạn mức đất ở áp dụng theo quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân Thành phố (phần quy định về hạn mức công nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp đất ở có vườn, ao theo quy định tại Khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai).

c) Đối với người có công với cách mạng, hạn mức đất ở được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 118/TTg ngày 27/02/1996, Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg ngày 03/02/2000, Quyết định số 117/2007/QĐ-TTg ngày 25/7/2007 của Thủ tướng Chính phủ.

d) Các trường hợp có diện tích vượt hạn mức đất ở quy định, ngoài việc áp dụng 100% giá đất ở theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, phải áp dụng (nhân) hệ số K điều chỉnh giá đất đối với phần diện tích vượt hạn mức đất ở do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán nhà ở cũ.

2. Trường hợp nhà ở riêng lẻ có khả năng sinh lợi cao tại vị trí mặt đường, phố (bao gồm cả các trường hợp được quy định tại Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP nếu có vị trí mặt đường, phố) thực hiện theo Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố về hệ số K điều chỉnh giá đất nhà ở riêng lẻ có khả năng sinh lợi cao tại vị trí mặt đường, phố.

3. Các trường hợp đã nộp đơn đề nghị mua nhà ở cũ trước ngày Nghị định số 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành khi thực hiện bán nhà ở không phân biệt trường hợp mua một nhà ở hoặc mua nhiều nhà ở, mua một lần hoặc mua nhiều lần; việc miễn, giảm tiền bán nhà (bao gồm tiền nhà, tiền sử dụng đất) thực hiện theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Điều 23. Hồ sơ, trình tự thực hiện việc mua bán nhà ở cũ

1. Hồ sơ mua nhà ở cũ được thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 69 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Khoản 2 Điều 24 Thông tư số 19/2016/TT-BXD, cụ thể:

a) Đơn đề nghị mua nhà ở cũ (mẫu đơn theo phụ lục 12 Thông tư số 19/2016/TT-BXD). Trường hợp đã nộp Đơn đề nghị mua nhà ở cũ trước ngày 06/6/2013 thì không phải làm lại theo mẫu Đơn theo phụ lục 12 Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

b) Bản sao Giấy chứng minh nhân dân hoặc Thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu đang còn giá trị hoặc Thẻ quân nhân của người đề nghị mua nhà ở; trường hợp là vợ chồng thì phải có thêm bản sao có chứng thực hộ khẩu gia đình hoặc Giấy đăng ký kết hôn;

c) Hợp đồng thuê nhà ở cũ; giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền thuê nhà ở và chi phí quản lý vận hành nhà ở đến thời điểm nộp hồ sơ đề nghị mua nhà ở.

Trường hợp người có tên trong Hợp đồng thuê nhà ở cũ đã xuất cảnh ra nước ngoài thì phải có văn bản ủy quyền (có xác nhận của cơ quan công chứng

hoặc chứng thực theo quy định) cho các thành viên khác đứng tên mua nhà ở; nếu có thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà ở đã chết thì phải có giấy chứng tử.

Trường hợp người có quan hệ trực hệ của thành viên trong Hợp đồng thuê nhà ở cũ nhưng không phải là thành viên có tên trong Hợp đồng thuê nhà thì không phải có văn bản khước từ việc không đứng tên trong Giấy chứng nhận.

d) Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền mua nhà ở (nếu có).

2. Trình tự, thủ tục thực hiện:

a) Người mua nhà ở nộp hồ sơ mua nhà ở cũ (02 bộ) tại Đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

b) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở chịu trách nhiệm kiểm tra đối tượng, điều kiện mua bán nhà; 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 đủ hồ sơ; nếu người nộp hồ sơ không đủ điều kiện được mua nhà ở thì phải thông báo hoặc có văn bản trả lời rõ lý do để người nộp hồ sơ được biết.

c) Sau khi tiếp nhận hồ sơ, trong thời hạn 07 ngày làm việc, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở chịu trách nhiệm phối hợp với các sở: Xây dựng, Quy hoạch Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Cục Thuế Hà Nội kiểm tra nhà ở cũ được bán, lập biên bản xác định việc bán nhà ở bao gồm đối tượng được mua; địa chỉ nhà ở được bán; điều kiện được mua nhà; giá nhà ở; cấp hạng nhà ở; chất lượng còn lại của nhà ở; hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng của nhà ở, đất ở; giá chuyển quyền sử dụng đất.

d) Trên cơ sở danh sách đối tượng được mua nhà ở và hồ sơ đề nghị mua nhà ở cũ được thiết lập theo quy định, trong thời gian 08 ngày làm việc, Sở Xây dựng kiểm tra hồ sơ và báo cáo Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ Thành phố xem xét.

Trường hợp đủ điều kiện bán nhà ở cũ, Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định phê duyệt việc bán nhà ở.

Trường hợp không đủ điều kiện bán nhà ở cũ, Sở Xây dựng có văn bản gửi Đơn vị quản lý vận hành nhà ở để thông báo cho người nộp hồ sơ được biết.

đ) Trong thời gian 05 ngày làm việc, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định phê duyệt đối tượng, địa chỉ, giá bán nhà ở cũ. Quyết định bán nhà ở phải được đăng tải trên Website của Sở Xây dựng.

e) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở chịu trách nhiệm phối hợp với Công ty có tư cách pháp nhân về đo đạc địa chính để thực hiện đo vẽ diện tích đất chuyển quyền sử dụng (Hồ sơ kỹ thuật thửa đất); phân bổ diện tích sử dụng nhà, diện tích đất của nhà biệt thự.

Trường hợp người mua nhà có chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có văn bản kèm hồ sơ (bản sao) đề nghị Chi cục Thuế cấp huyện (nơi có nhà bán) ban hành quyết định số tiền miễn, giảm tiền sử dụng đất; Trong thời gian 03 ngày làm việc, Chi cục Thuế cấp huyện (nơi có nhà bán) có trách nhiệm ban hành Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất.

Căn cứ Quyết định bán nhà ở, trong thời gian không quá 14 ngày làm việc, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở chịu trách nhiệm tính giá bán nhà ở, tiền sử

✓

dụng đất và các chế độ miễn, giảm (nếu có); lập tờ trình, gửi kèm hồ sơ (bản gốc và 1 bản sao) và dự thảo Hợp đồng mua bán nhà ở cũ (có bản vẽ thể hiện diện tích nhà, đất được bán) báo cáo Sở Xây dựng.

f) Sở Xây dựng thực hiện ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở cũ (theo mẫu ban tại phụ lục số 22 Thông tư số 19/2016/TT-BXD); hướng dẫn người mua nhà ở kê khai lệ phí trước bạ nhà, đất, nộp tiền mua nhà vào Kho bạc nhà nước cấp huyện nơi có nhà ở (thời gian thực hiện trong 08 ngày làm việc).

g) Trong thời gian 03 ngày làm việc, kể từ ngày người mua nhà ở nộp chứng từ mua nhà, Sở Xây dựng có văn bản gửi kèm 01 bộ hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký đất đai để thực hiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật; gửi Đơn vị quản lý vận hành nhà ở 01 bộ hồ sơ bán nhà gồm Hợp đồng mua bán nhà ở (bản chính), chứng từ nộp tiền mua nhà vào ngân sách nhà nước (bản sao), văn bản đề nghị cấp Giấy chứng nhận (bản chính) để thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở cũ, thực hiện thu tiền thuê nhà ở còn thiếu (tiền thuê nhà tính đến thời điểm người mua nhà hoàn thành việc nộp tiền mua nhà vào Kho bạc Nhà nước).

Nếu có nhu cầu, người mua nhà được nhận hồ sơ mua nhà từ Sở Xây dựng để nộp trực tiếp cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận.

Thời gian thực hiện bán nhà ở cũ là không quá 45 ngày làm việc được tính kể từ ngày Đơn vị quản lý vận hành nhà ở tiếp nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định cho đến khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở cũ (không bao gồm thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính và thời gian cơ quan có thẩm quyền thực hiện cấp Giấy chứng nhận).

Điều 24. Quy định về việc giải quyết phần diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung; diện tích đất liền kề với nhà ở cũ và trường hợp xây dựng nhà ở trên đất trống trong khuôn viên biển số nhà thuộc sở hữu nhà nước

1. Phần diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung đối với nhà ở có nhiều hộ ở được giải quyết như sau:

a) Giải quyết bán nếu tổ chức hoặc hộ gia đình, cá nhân đang sở hữu toàn bộ diện tích nhà ở mà nhà nước đã bán (bao gồm cả phần diện tích đang sử dụng nhưng chưa ký Hợp đồng thuê nhà ở do quản lý sót - nếu có), có nhu cầu mua toàn bộ phần diện tích sử dụng chung và phần diện tích đó có đủ các điều kiện quy định tại Khoản 1, Điều 28 Thông tư số 19/2016/TT-BXD.

Mức thu tiền nhà, tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và không thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất, giảm tiền nhà khi bán phần diện tích này. Phần diện tích đất ở sử dụng chung nếu vượt hạn mức đất ở (không bao gồm phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận) phải tính thêm hệ số K điều chỉnh giá đất đối với phần diện tích vượt hạn mức đất ở do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán nhà ở cũ.

b) Phần diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung đối với nhà ở có nhiều hộ ở chỉ thực hiện bán phần diện tích sử dụng chung này nếu được tất cả các hộ đồng thuận việc phân bổ diện tích cho từng hộ. Trường hợp diện tích nhà ở, đất ở sử

dụng chung không đủ điều kiện giải quyết, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở chịu trách nhiệm lập hồ sơ để quản lý chặt chẽ diện tích sử dụng chung này.

c) Sau khi giải quyết bán phần diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung hoặc trường hợp không còn diện tích nhà, đất thuộc quyền sở hữu, quản lý của nhà nước (do đã bán hết) thì thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận theo quy định.

2. Đối với phần diện tích đất liền kề với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Khoản 2, Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho người mua nhà:

a) Đủ điều kiện theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Đối với thửa đất có diện tích đất liền kề có tiếp giáp mặt đường hoặc mặt ngõ của các khu tập thể (không áp dụng đối với nhà biệt thự và nhà ở chung đường phố) thì phải đảm bảo mặt cắt của đường hoặc ngõ là 3,5m.

b) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thông báo công khai, niêm yết tại biển số nhà và tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã trong thời hạn 30 ngày. Sau thời hạn 30 ngày, nếu không có tranh chấp, khiếu kiện thì Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm xác nhận không có tranh chấp, khiếu kiện, phù hợp quy hoạch và không vi phạm các công trình hạ tầng kỹ thuật của ngôi nhà.

c) Mức thu tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

3. Đối với trường hợp xây dựng nhà ở trên đất trống trong khuôn viên của biển số nhà thuộc sở hữu nhà nước (không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này), nếu đủ điều kiện quy định tại Khoản 3, Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho người mua nhà.

Phần diện tích nhà xây dựng trên đất trống mà tiếp giáp mặt đường hoặc mặt ngõ của các khu tập thể (không áp dụng đối với nhà biệt thự và nhà ở chung đường phố) thì phải đảm bảo mặt cắt của đường hoặc ngõ là 3,5m.

Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thông báo công khai niêm yết tại biển số nhà và Ủy ban nhân dân cấp xã trong 30 ngày làm việc, sau đó được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận không có tranh chấp, khiếu kiện, phù hợp quy hoạch và không vi phạm các công trình hạ tầng kỹ thuật của ngôi nhà thì được công nhận quyền sử dụng đất.

Mức thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 3, Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

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

5. Các trường hợp đủ điều kiện được bán phần diện tích nhà sử dụng chung, diện tích đất liền kề với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, phần diện tích xây dựng nhà ở trên đất trống hoặc diện tích đất trống trong khuôn viên nhà ở thuộc sở hữu nhà nước không phải trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định bán nhà ở. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở căn cứ Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về khung giá đất, bảng giá xây dựng nhà ở mới và các Quyết định phê duyệt giá bán nhà trước đây, chịu trách nhiệm lập hồ sơ, tính

giá bán, báo cáo Sở Xây dựng ký Hợp đồng mua bán nhà ở theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, Thông tư số 19/2016/TT-BXD và Quy định này.

Điều 25. Quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục giải quyết đối với phần diện tích nhà sử dụng chung; diện tích đất liền kề với nhà ở cũ và trường hợp xây dựng nhà ở trên đất trống

1. Hồ sơ bao gồm:

a) Đơn đề nghị mua phần diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung; phần diện tích đất liền kề với nhà ở cũ; phần diện tích xây dựng nhà ở trên đất trống trong khuôn viên nhà ở được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận không có tranh chấp, khiếu kiện, phù hợp quy hoạch và không vi phạm các công trình hạ tầng kỹ thuật của ngôi nhà.

b) Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty có tư cách pháp nhân về đo đạc địa chính đo vẽ đối với trường hợp giải quyết bán phần diện tích nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở sử dụng chung (để hợp khối quy về một chủ).

c) Chứng minh thư nhân dân hoặc hộ chiếu hoặc chứng minh thư quân đội của người đề nghị mua nhà ở và đứng tên trong Giấy chứng nhận (02 bản sao); trường hợp là vợ chồng cùng đứng tên trong Giấy chứng nhận, phải có một trong các giấy tờ để chứng minh quan hệ vợ chồng (hộ khẩu gia đình có thể hiện quan hệ vợ chồng; giấy đăng ký kết hôn hoặc đơn có xác nhận Ủy ban nhân dân cấp xã, 02 bản sao).

d) Giấy chứng nhận đối với trường hợp mua phần diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung; phần diện tích đất liền kề với nhà ở cũ (đối với trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận) để cấp lại Giấy chứng nhận mới (02 bản sao).

đ) Giấy khước từ quyền mua nhà ở cũ và không đứng tên trong Giấy chứng nhận (01 bản chính, 01 bản sao nếu có).

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

2. Trình tự, thủ tục và thời gian giải quyết:

a) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ mua nhà ở (02 bộ hồ sơ) tại Đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

b) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở chịu trách nhiệm kiểm tra đối tượng, điều kiện mua bán nhà; 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 đủ hồ sơ; nếu người nộp hồ sơ không đủ điều kiện được mua nhà ở thì phải thông báo hoặc có văn bản trả lời rõ lý do để người nộp hồ sơ được biết.

Ngoài giấy tờ theo quy định, đơn vị tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nộp hồ sơ nộp thêm bất kỳ loại giấy tờ nào khác.

c) Sau khi tiếp nhận hồ sơ, trong thời gian không quá 30 ngày làm việc, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở chịu trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản kiểm tra thực địa; sao tìm hồ sơ có liên quan; phối hợp với Công ty có tư cách pháp nhân về đo đạc địa chính để đo vẽ Hồ sơ kỹ thuật thửa đất đối với phần diện tích đất liền kề hoặc đất trống; xác định giá bán nhà ở và tiền sử dụng đất; lập tờ trình, gửi kèm hồ sơ (bản gốc) và dự thảo Hợp đồng mua bán nhà ở cũ (có bản vẽ thể hiện diện tích nhà, đất được bán) báo cáo Sở Xây dựng.

d) Trong thời gian 10 ngày làm việc, Sở Xây dựng thực hiện ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở cũ (theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư số 19/2016/TT-BXD); hướng dẫn người mua nhà kê khai lệ phí trước bạ nhà, đất và nộp tiền mua nhà vào Kho bạc nhà nước cấp huyện nơi có nhà ở.

đ) Trong thời gian 05 ngày làm việc, kể từ ngày người mua nhà ở nộp chứng từ chứng minh đã nộp đủ tiền mua nhà vào Kho bạc Nhà nước, Sở Xây dựng có văn bản kèm 01 bộ hồ sơ gửi Văn phòng Đăng ký đất đai để cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận; gửi Đơn vị quản lý vận hành nhà ở 01 bản Hợp đồng mua bán nhà ở cũ (bản chính), chứng từ nộp tiền mua nhà vào ngân sách nhà nước (bản photo), văn bản đề nghị cấp Giấy chứng nhận (bản chính) để theo dõi.

Nếu có nhu cầu, người mua nhà được nhận hồ sơ từ Sở Xây dựng để nộp trực tiếp cho Văn phòng Đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận.

Tổng thời gian thực hiện không quá 45 ngày làm việc được tính kể từ ngày Đơn vị quản lý vận hành nhà ở tiếp nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định cho đến khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở cũ. Thời gian này không tính vào thời gian nộp nghĩa vụ tài chính và thời gian cơ quan có thẩm quyền thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà.

Điều 26. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các trường hợp mua nhà ở cũ

1. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp mua nhà ở cũ do Sở Xây dựng hoặc người mua nhà nộp trực tiếp tại cơ quan Văn phòng Đăng ký đất đai gồm:

a) Đơn đề nghị mua nhà và cấp Giấy chứng nhận theo mẫu của Bộ Xây dựng (01 bản chính);

Đơn đề nghị giải quyết đối với trường hợp mua phần diện tích nhà sử dụng chung, diện tích đất liền kề, diện tích xây dựng nhà ở trên đất trống trong khuôn viên nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (01 bản photo).

b) Chứng minh thư nhân dân hoặc hộ chiếu hoặc chứng minh thư quân đội của người đề nghị mua nhà ở và đứng tên trong Giấy chứng nhận (01 bản sao).

Trường hợp là vợ chồng cùng đứng tên trong Giấy chứng nhận, phải có bản sao một trong các giấy tờ để chứng minh quan hệ vợ chồng như hộ khẩu gia đình có thể hiện quan hệ vợ chồng, giấy đăng ký kết hôn hoặc đơn có xác nhận Ủy ban nhân dân cấp xã.

c) Hộ khẩu của người đề nghị mua nhà ở (01 bản sao).

d) Văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc không có tranh chấp, khiếu kiện, phù hợp quy hoạch và không vi phạm các công trình hạ tầng kỹ thuật của ngôi nhà đối với phần diện tích đất liền kề, xây dựng nhà ở trên đất trống (nếu có) (01 bản photo).

đ) Hợp đồng thuê nhà ở cũ (01 bản photo).

e) Hồ sơ kỹ thuật thửa đất (01 bản chính).

f) Hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước (01 bản chính).

✓

g) Giấy chứng nhận đối với trường hợp mua phần diện tích nhà ở, đất ở sử dụng chung; phần diện tích đất liền kề (01 bản sao).

h) Chứng từ nộp tiền mua nhà vào ngân sách nhà nước (bản photo có ký đối chiếu và đóng dấu treo của Sở Xây dựng).

i) Tờ khai lệ phí trước bạ có chữ ký của người mua nhà (01 bản chính).

k) Văn bản của Sở Xây dựng đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà (01 bản chính).

Văn phòng Đăng ký đất đai khi tiếp nhận, thụ lý hồ sơ cấp Giấy chứng nhận không được yêu cầu Sở Xây dựng, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở và người mua nhà bổ sung các giấy tờ khác ngoài các giấy tờ đã nêu tại Khoản 1 Điều này.

2. Văn phòng Đăng ký đất đai trực tiếp thu hồi Giấy chứng nhận (bản chính đã cấp trước đây) để kiểm tra, xem xét và báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc cấp đổi hoặc hợp thửa để cấp lại Giấy chứng nhận mới theo quy định hiện hành.

3. Đối với nhà biệt thự thuộc đối tượng quản lý của Quy chế quản lý, sử dụng nhà biệt thự cũ được xây dựng trước năm 1954 thì phần Ghi chú trên Giấy chứng nhận phải có nội dung "Nhà biệt thự được quản lý, sử dụng theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà biệt thự được xây dựng trước năm 1954".

4. Trình tự và thời gian giải quyết theo quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận.

Điều 27. Kinh phí thực hiện việc bán nhà ở cũ; kinh phí đo vẽ diện tích nhà ở để thực hiện việc tiếp nhận nhà ở

1. Sở Xây dựng, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở chịu trách nhiệm phối hợp với Sở Tài chính lập dự toán và sử dụng kinh phí thực hiện việc bán nhà ở cũ theo Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài chính và các quy định hiện hành.

2. Kinh phí đo vẽ Hồ sơ kỹ thuật thửa đất, đo vẽ diện tích nhà ở cũ (kể cả kinh phí đo vẽ, lập hồ sơ quản lý diện tích nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở sử dụng chung, chưa bán) do ngân sách Thành phố cấp, được thanh toán theo đơn giá, định mức do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định.

Điều 28. Xử lý chuyển tiếp việc bán nhà ở cũ

Thực hiện theo Khoản 3, Điều 81 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và quy định cụ thể như sau:

1. Trường hợp đã nộp đơn đề nghị mua nhà ở cũ trước ngày 6/6/2013 và nhà ở đó đủ điều kiện được áp dụng theo giá bán và cơ chế miễn giảm tiền mua nhà ở theo chính sách của Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở:

a) Nếu các bên đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở cũ 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 Văn phòng Đăng ký đất đai để thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho bên mua nhà ở theo quy định.

b) Nếu bên bán nhà ở đã có quyết định phê duyệt giá bán nhà ở, chưa ký Hợp đồng mua bán nhà ở cũ thì không phải xác định lại giá bán nhà ở, giá chuyển quyền sử dụng đất, không phải trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban

hành quyết định bán nhà ở. Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu nhà ở đủ điều kiện được bán theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; Thông tư số 19/2016/TT-BXD và Quy định này thì thực hiện ký Hợp đồng mua bán nhà ở cũ với người mua nhà theo Quy định này.

Nếu nhà ở không đủ điều kiện được bán, Sở Xây dựng phải có văn bản thông báo rõ lý do, chuyển cho Đơn vị quản lý vận hành nhà ở để thông báo cho người nộp hồ sơ mua nhà.

c) Nếu bên bán nhà ở chưa có quyết định phê duyệt giá bán nhà ở, việc bán nhà ở cũ được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; Thông tư số 19/2016/TT-BXD và Quy định này.

2. Trường hợp đã nộp đơn đề nghị mua nhà ở cũ trước ngày 06/6/2013 và nhà ở đó không đủ điều kiện được áp dụng theo giá bán và cơ chế miễn giảm tiền mua nhà ở theo chính sách của Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 và các trường hợp nộp đơn mua nhà ở cũ sau ngày 06/6/2013 được thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 81 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Quy định này.

Mục 4. LẬP, LƯU TRỮ VÀ CHẾ ĐỘ BÁO CÁO CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ Ở CŨ

Điều 29. Quy định về tập hợp và lưu trữ hồ sơ quản lý nhà ở cũ

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm:

a) Lập Sổ quản lý nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo địa bàn phường, xã; định kỳ 6 tháng cập nhật các biến động theo từng tiêu chí: chủ sử dụng, diện tích, tiền thuê.

b) Cập nhật số liệu nhà ở cũ vào phần mềm quản lý nhà ở thống nhất trên toàn địa bàn Thành phố.

c) Theo dõi, cập nhật di biến động về sử dụng vào hồ sơ quản lý đối với từng diện tích cho thuê.

2. Đơn vị lưu giữ Sổ quản lý và hồ sơ quản lý nhà ở cũ:

a) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở: 01 bộ hồ sơ.

b) Sở Xây dựng: 01 bộ hồ sơ.

Điều 30. Trình tự, nội dung, chế độ báo cáo tình hình quản lý, sử dụng nhà ở cũ

1. Trình tự báo cáo tình hình quản lý nhà ở thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 47 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

2. Nội dung báo cáo thực hiện theo Khoản 2 Điều 47 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở báo cáo định kỳ với Sở Xây dựng về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở theo nội dung:

a) Báo cáo về số liệu nhà ở, bao gồm: loại nhà ở cũ (nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư); số lượng, diện tích sử dụng của từng loại nhà ở, tổng số tòa nhà, căn hộ và tổng số diện tích sử dụng nhà ở đang được giao quản lý; số lượng Hợp đồng thuê nhà ở cũ, tổng số căn hộ hoặc diện tích nhà ở đã bán và số

✓

nhà ở còn lại; tổng số tiền thu được từ việc cho thuê nhà ở tính đến thời điểm báo cáo; các trường hợp đã thu hồi nhà ở và tình hình quản lý sử dụng sau khi thu hồi.

b) Báo cáo tình hình, kết quả thực hiện, các khó khăn, vướng mắc và kiến nghị trong quá trình thực hiện quản lý sử dụng, vận hành nhà ở cũ.

3. Chế độ báo cáo: định kỳ 06 tháng (trước ngày 15 tháng 6 hàng năm) và báo cáo năm (trước ngày 15 tháng 12 hàng năm) theo mẫu hướng dẫn của Sở Xây dựng. Trường hợp cần thiết, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm báo cáo theo yêu cầu đột xuất của Ủy ban nhân dân Thành phố và Sở Xây dựng về tình hình quản lý sử dụng nhà ở cũ được giao quản lý.

Chương III

BẢO TRÌ, CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ Ở CŨ

Điều 31. Bảo trì nhà ở cũ

1. Việc bảo trì nhà ở cũ bao gồm các nội dung: duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ và sửa chữa đột xuất. Trình tự triển khai công tác lập kế hoạch, tổ chức bảo trì, sửa chữa cải tạo nhà ở thực hiện theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng (sau đây gọi tắt là Nghị định số 46/2015/NĐ-CP), Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng và các quy định có liên quan khác của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

2. Đối với nhà ở cũ là nhà ở chung đường phố: các chủ sở hữu có trách nhiệm bảo trì phần diện tích sở hữu riêng. Đối với diện tích của các hộ thuê nhà của Nhà nước và diện tích sử dụng chung của các chủ sở hữu trong biển số nhà, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm lập kế hoạch bảo trì theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; Nghị định số 46/2015/NĐ-CP, báo cáo Sở Xây dựng.

3. Đối với nhà ở cũ là nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở cấu trúc kiểu căn hộ chưa bán hết diện tích các căn hộ cho người thuê nhà, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở lập kế hoạch bảo trì đối với diện tích của các hộ thuê nhà của Nhà nước và diện tích sở hữu chung, sử dụng chung theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; Nghị định số 46/2015/NĐ-CP, báo cáo Sở Xây dựng.

4. Đối với nhà ở cũ là nhà nhiều tầng nhiều hộ ở cấu trúc kiểu căn hộ đã bán hết diện tích các căn hộ cho người thuê nhà, các chủ sở hữu căn hộ chịu trách nhiệm tự bảo trì phần diện tích nhà thuộc sở hữu riêng và thỏa thuận đóng góp kinh phí bảo trì phần diện tích sở hữu chung, sử dụng chung theo nguyên tắc phân bổ kinh phí bảo trì tương ứng với diện tích sở hữu riêng của từng hộ.

5. Trường hợp diện tích sử dụng chung bị hư hỏng có nguyên nhân do chủ sở hữu hoặc người thuê nhà gây ra, chủ sở hữu, người thuê nhà đó có trách nhiệm sửa chữa lại theo nguyên trạng ban đầu.

Điều 32. Phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà ở cũ

1. Việc phá dỡ nhà ở cũ xuống cấp được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; Nghị quyết số 17/2013/NQ-HĐND ngày 23/7/2013

8/20

của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội về một số biện pháp cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp; cải tạo, phục hồi nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954 trên địa bàn thành phố Hà Nội và các quy định có liên quan.

2. Trường hợp cải tạo nhà ở cũ đang cho thuê: Giao Sở Xây dựng thực hiện theo Khoản 2 Điều 90 của Luật Nhà ở 2014.

3. Trường hợp bên thuê nhà ở cũ tự bỏ kinh phí để cải tạo nhà ở cũ có sự đồng ý của Sở Xây dựng theo Khoản 2 Điều 90 của Luật Nhà ở 2014 thì thực hiện theo cơ chế sau:

a) Toàn bộ công trình (bao gồm cả diện tích tăng thêm) sau đầu tư sẽ thuộc sở hữu Nhà nước.

b) Suất đầu tư vào công trình không vượt quá suất đầu tư đối với cấp hạng công trình theo quy định của Bộ Xây dựng và sẽ được trừ dần vào tiền thuê nhà.

c) Sở Xây dựng thực hiện xác lập sở hữu nhà nước đối với toàn bộ diện tích nhà sau đầu tư (bao gồm cả diện tích nhà tăng thêm). Người thuê nhà được ký tiếp hợp đồng thuê theo quy định với phần diện tích đã được xác lập sở hữu nhà nước.

d) Tiền thuê nhà sẽ được trừ dần vào kinh phí đầu tư, Sở Tài chính chủ trì cùng Sở Xây dựng xác định phân chi phí được tính vào kinh phí đầu tư xây dựng công trình để khấu trừ dần vào tiền thuê nhà tại thời điểm bàn giao, đưa công trình vào sử dụng.

đ) Người thuê nhà được miễn tiền thuê nhà trong thời gian thực hiện đầu tư cải tạo xây dựng theo tiến độ được phê duyệt.

Chương IV

THU HỒI, CƯỖNG CHẾ, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI VÀ XỬ LÝ VI PHẠM TRONG QUÁ TRÌNH QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở CŨ

Điều 33. Giải quyết tranh chấp, khiếu nại

1. Khiếu nại liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở cũ thực hiện theo quy định của Luật Khiếu nại.

2. Các tranh chấp phát sinh trong sử dụng nhà ở cũ giữa hộ gia đình, cá nhân thuê nhà ở với nhau và giữa bên thuê nhà với Đơn vị quản lý vận hành nhà ở trong quá trình sử dụng nhà thuê được giải quyết căn cứ theo nội dung Hợp đồng thuê nhà ở cũ. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở chịu trách nhiệm tiếp nhận, giải quyết.

3. Trường hợp bên thuê nhà không đồng ý với kết quả giải quyết thì Đơn vị quản lý vận hành nhà ở lập hồ sơ, báo cáo Sở Xây dựng xem xét giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố.

4. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có quyền khởi kiện ra cơ quan Tòa án nếu bên thuê nhà ở cũ vi phạm Hợp đồng thuê nhà ở cũ.

Điều 34. Xử lý vi phạm

1. Các hành vi vi phạm của hộ gia đình, cá nhân trong sử dụng nhà ở cũ được xử lý theo quy định của Luật Xử lý vi phạm hành chính và các quy định có liên quan đến công tác quản lý sử dụng tài sản nhà nước.

2. Các tổ chức, cá nhân không thực hiện đúng nhiệm vụ được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái quy định hoặc bao che cho người vi phạm, gây thiệt hại cho Nhà nước và quyền lợi của người thuê nhà hợp pháp thì tùy theo mức độ sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 35. Thu hồi, cưỡng chế nhà ở

1. Các trường hợp thuộc diện thu hồi nhà ở cũ được quy định tại Điều 84 của Luật Nhà ở

2. Trình tự, thủ tục thu hồi nhà ở cũ thực hiện theo quy định tại Điều 45 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

3. Trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi nhà ở cũ thực hiện theo quy định tại Điều 46 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Chương V TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 36. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Thẩm định, phê duyệt kế hoạch bảo trì, sửa chữa quỹ nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước của Đơn vị quản lý vận hành nhà ở, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố kết quả thực hiện.

2. Phối hợp với Sở Tài chính: Kiểm tra, giám sát báo cáo thu, chi tài chính của đơn vị quản lý vận hành; trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành giá thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố.

3. Thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về bán nhà ở cũ, tiếp nhận nhà ở cũ; làm Chủ tịch Hội đồng Thành phố về xác định giá bán nhà ở cũ; ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ; chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành là thành viên Hội đồng Thành phố để thực hiện việc phê duyệt giá bán nhà ở cũ theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

4. Kiểm tra và xử lý theo thẩm quyền 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 cũ.

5. Báo cáo Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân Thành phố tình hình quản lý, sử dụng nhà ở cũ trên địa bàn Thành phố theo yêu cầu.

Điều 37. Trách nhiệm của các sở, ngành và đơn vị thuộc thành phố Hà Nội

1. Sở Tài chính:

a) Thẩm định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định.

b) Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về thu chi, hạch toán tài chính có liên quan đến việc quản lý vận hành, sử dụng, bảo trì, cải tạo sửa chữa nhà ở cũ, bán nhà ở cũ.

c) Hướng dẫn nguồn kinh phí để thực hiện công tác thu hồi, cưỡng chế nhà ở cũ theo quy định.

✓

d) Xác định phần chi phí được tính vào kinh phí đầu tư xây dựng công trình để khấu trừ dần vào tiền thuê nhà tại thời điểm bàn giao, đưa công trình vào sử dụng trong trường hợp người thuê nhà ở cũ tự bỏ kinh phí để cải tạo nhà có sự đồng ý của Sở Xây dựng.

đ) Tham gia Hội đồng Thành phố về xác định giá bán nhà ở cũ; Phối hợp với Sở Xây dựng, Cục Thuế Hà Nội để xác định giá bán nhà ở cũ theo quy định; tham gia giải quyết các vướng mắc, tranh chấp phát sinh có liên quan đến chức năng nhiệm vụ được giao theo phân công của Chủ tịch Hội đồng xác định giá bán nhà ở cũ Thành phố.

e) Hàng năm báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố về tình hình tài chính trong công tác quản lý vận hành, bảo trì, sửa chữa nhà ở cũ và bán nhà ở cũ.

f) Phối hợp với Sở Xây dựng, Cục thuế Thành phố kiểm tra quyết toán và việc thực hiện nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước của Đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo quy định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường :

a) Tham gia Hội đồng Thành phố về xác định giá bán nhà ở cũ; phối hợp với Sở Xây dựng xác định nguồn gốc, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; các trường hợp đã có quyết định thu hồi đất; giá đất chuyên quyền sử dụng; tham gia giải quyết các vướng mắc, tranh chấp phát sinh có liên quan theo quy định.

b) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện thu tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

3. Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

Xác định các điều kiện về quy hoạch đối với nhà ở thuộc diện được bán; Tham gia Hội đồng Thành phố về xác định giá bán nhà ở cũ.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Tham gia Hội đồng Thành phố về xác định giá bán nhà ở cũ.

5. Sở Lao động Thương binh và Xã hội:

Chịu trách nhiệm xác định đối tượng có công với cách mạng làm căn cứ tính miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định.

6. Cục Thuế Hà Nội:

a) Tham gia Hội đồng Thành phố về xác định giá bán nhà ở cũ; phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài chính để xác định giá bán nhà ở cũ theo quy định.

b) Chủ trì xây dựng quy trình luân chuyển nghĩa vụ tài chính.

c) Chỉ đạo, hướng dẫn các Chi cục Thuế cấp huyện thực hiện việc quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất; tổ chức thu, nộp các khoản lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân vào ngân sách Thành phố.

7. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Thành phố, Liên đoàn Lao động Thành phố: Tham gia Hội đồng Thành phố về xác định giá bán nhà ở cũ.

Điều 38. Trách nhiệm của Đơn vị quản lý vận hành nhà ở

1. Lập dự toán thu chi theo quy định tại Thông tư số 124/2016/TT-BTC ngày 03/8/2016 của Bộ Tài chính.

2. Thực hiện các nhiệm vụ quy định tại Điều 42 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật trong công tác quản lý vận hành quỹ nhà ở cũ.

3. Tổ chức thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ đề nghị thuê nhà ở cũ theo thẩm quyền; công khai trình tự thủ tục giải quyết ký Hợp đồng cho thuê nhà ở cũ và các nội dung liên quan đến công tác quản lý nhà ở cũ cho người thuê nhà biết.

4. Thường xuyên kiểm tra, rà soát quỹ nhà ở cũ, kịp thời phát hiện những hư hỏng nguy hiểm để có biện pháp xử lý kịp thời; lập danh mục nhà ở cũ cần bảo trì, cải tạo, sửa chữa theo kế hoạch, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo Quy định này.

5. Giải quyết các tranh chấp, khiếu nại liên quan đến việc ký Hợp đồng thuê nhà ở cũ, việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở cũ theo thẩm quyền và theo Hợp đồng thuê nhà ở cũ đã ký kết; Đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết những nội dung vượt thẩm quyền theo quy định.

6. Tổng hợp, báo cáo định kỳ hoặc theo yêu cầu đột xuất về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở cũ theo quy định tại Điều 47 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

7. Thực hiện các nghĩa vụ và trách nhiệm theo Hợp đồng đã ký kết; trường hợp không thực hiện theo thỏa thuận thì phải xử lý theo quy định của pháp luật.

8. Thường xuyên theo dõi, cập nhật di biến động về sử dụng vào hồ sơ quản lý đối với quỹ nhà ở cũ và xử lý vi phạm theo thẩm quyền; báo cáo Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân Thành phố đối với trường hợp vượt thẩm quyền.

9. Có trách nhiệm thu và truy thu tiền thuê nhà ở cũ theo đúng quy định.

10. Tổng hợp, lập danh mục, hồ sơ có liên quan và bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý theo quy định đối với các trường hợp nhà ở cũ là nhà nhiều tầng nhiều hộ ở cấu trúc kiểu căn hộ đã bán hết diện tích các căn hộ cho người thuê nhà.

11. Thực hiện bàn giao hồ sơ hoặc danh sách cho Ủy ban nhân dân cấp huyện để xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định đối với nhà ở cũ diện cơ quan tự quản hiện trạng không còn nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước; nhà ở đã thanh lý, hóa giá.

Điều 39. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Phối hợp với Sở Xây dựng, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở để rà soát, phân loại nhà ở cũ có nguồn gốc thuộc sở hữu nhà nước (diện cơ quan tự quản) trên địa bàn.

2. Tiếp nhận và tổ chức xét cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp hiện trạng không còn nhà ở cũ diện cơ quan tự quản; nhà ở đã thanh lý, hóa giá theo quy định hiện hành.

3. Phối hợp với Sở Xây dựng, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở giải quyết tranh chấp, khiếu nại về nhà ở theo quy định của pháp luật.

4. Thực hiện trách nhiệm quản lý theo quy định của pháp luật và theo Quy định này đối với các trường hợp nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước là nhà nhiều

tầng nhiều hộ ở cấu trúc kiểu căn hộ đã bán hết diện tích các căn hộ cho người thuê nhà.

Điều 40. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Xác nhận tình trạng sử dụng nhà ở, đất ở không có tranh chấp, khiếu kiện; phù hợp quy hoạch và không vi phạm các công trình hạ tầng kỹ thuật của ngôi nhà đối với trường hợp mua nhà ở cũ.

2. Xác nhận hộ nghèo, người khuyết tật, người già cô đơn và các đối tượng đặc biệt có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị được miễn giảm tiền nhà, tiền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

3. Tham gia giải quyết tranh chấp, khiếu nại, xử lý vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà ở cũ.

4. Phối hợp với Đơn vị quản lý vận hành nhà ở kiểm tra lập biên bản hiện trạng quản lý sử dụng làm cơ sở để Sở Xây dựng quyết định tiếp nhận nhà ở cũ diện tự quản; Xác nhận về nguồn gốc đất là đất ở đối với trường hợp nhà ở cũ diện cơ quan tự quản không có hồ sơ về đất.

5. Chứng thực chữ ký trong giấy tờ, văn bản do cá nhân tự lập theo quy định của pháp luật.

Điều 41. Điều khoản thi hành

Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, các đơn vị liên quan có trách nhiệm phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo giải quyết./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Chung

