

Số: 24 /2015/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 5 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy trình tiếp nhận, cho thuê, thuê mua và bán nhà ở
thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

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

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại các Tờ trình số 2648/TTr-SXD-QLN&CS ngày 20 tháng 3 năm 2015; số 10378/TTr-SXD-QLN&CS ngày 20 tháng 11 năm 2014 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số 5997/STP-VB ngày 29 tháng 10 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy trình tiếp nhận, cho thuê, thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký ban hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài chính, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, phường, xã, thị trấn, Thủ trưởng các đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thuộc thẩm quyền quản lý của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Bộ Xây dựng (để b/c);
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tại TP.HCM;
- Cục Kiểm tra văn bản-Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: Các PVP;
- Phòng ĐTMT (3b), TCTMDV, VX, PCNC, THKH, TT&B;
- Lưu: VT (ĐTMT-Chg). D. 160

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín

QUY TRÌNH

Về tiếp nhận, cho thuê, thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 24 /2015/QĐ-UBND
ngày 20 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy trình này quy định về trình tự thủ tục tiếp nhận, cho thuê, thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố.

2. Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước quy định trong Quy trình này bao gồm:

a) Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng một phần hoặc toàn bộ nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước, thông qua hình thức đầu tư trực tiếp hoặc mua lại hoặc hoán đổi bằng quyền sử dụng đất do Nhà nước trực tiếp quản lý (sau đây gọi chung là nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước);

b) Nhà ở có nguồn gốc sở hữu khác được chuyển sang xác lập sở hữu Nhà nước và được bố trí sử dụng vào mục đích để ở theo quy định của pháp luật, bao gồm cả nhà ở thuộc diện tự quản (sau đây gọi chung là nhà ở cũ);

3. Nhà ở công vụ, nhà ở sinh viên, nhà ở tái định cư không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy trình này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy trình tiếp nhận, cho thuê, thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước được áp dụng đối với cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân sau đây:

1. Cơ quan đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước: Ủy ban nhân dân Thành phố;

2. Cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước: Sở Xây dựng;

3. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước: tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng và năng lực chuyên môn về quản lý, vận hành nhà ở, được Sở Xây dựng giao nhiệm vụ quản lý vận hành nhà ở thông qua hình thức chỉ định hoặc đấu thầu để thực hiện quản lý vận hành nhà ở;

4. Hội đồng xác định giá bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước;

5. Cá nhân, hộ gia đình có nhu cầu thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước được quy định tại Điều 1 Quy trình này;

6. Các cơ quan, đơn vị có liên quan đến việc thực hiện Quy trình tiếp nhận, cho thuê, thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

Điều 3. Nguyên tắc bàn giao nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước

1. Việc chuyển giao nhà ở được thực hiện sau khi có kết quả phê duyệt Phương án sắp xếp lại nhà đất của cơ quan có thẩm quyền đối với nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước hoặc kết quả nghiệm thu công trình đủ điều kiện đưa vào sử dụng đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước.

2. Đối với nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước:

a) Không bàn giao nhà ở do người ở xây dựng thêm (vì đó không phải là nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước), nhưng phải thể hiện phần xây dựng thêm trên mặt bằng để có biện pháp xử lý sau này.

b) Trường hợp nhà của Nhà nước đã được người thuê cải tạo lại hoặc phá dỡ xây dựng nhà mới, thì bên giao nhà phải xác định bằng văn bản tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà thuộc sở hữu Nhà nước tại thời điểm cải tạo hoặc phá dỡ để bên nhận nhà có cơ sở xác định giá trị khi bán cho người thuê.

c) Tại văn bản chuyển giao của Bộ, Ngành Trung ương hoặc Sở, Ngành chủ quản của cơ quan đơn vị chuyển giao, đề nghị đơn vị xác nhận về nguồn gốc căn nhà, quá trình quản lý sử dụng, xác định căn nhà chuyển giao không thuộc vốn tài sản cố định của đơn vị.

d) Đối với nhà, đất của đơn vị sắp xếp theo Quyết định số 80/2001/QĐ-TTg ngày 24 tháng 01 năm 2001 (nay được thay thế Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19 tháng 01 năm 2007) của Thủ tướng Chính phủ thì phải có ý kiến của Ban Chỉ đạo 80 (nay là Ban Chỉ đạo 09).

3. Việc chuyển giao nhà ở phải được thực hiện thông qua biên bản bàn giao giữa hai bên trên nguyên tắc bàn giao theo đúng hiện trạng về nhà ở và người sử dụng nhà đó tại thời điểm bàn giao (nếu có).

Chương II QUY TRÌNH BÀN GIAO, TIẾP NHẬN NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 4. Tiếp nhận hồ sơ

1. Trách nhiệm của bên giao:

a) Đối với nhà ở do các đơn vị, cơ quan tự quản chuyển giao, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được kết quả phê duyệt Phương án sắp xếp, xử lý nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước của cơ quan có thẩm quyền, cơ quan, đơn vị đang quản lý quỹ nhà ở tự quản có văn bản gửi Sở Xây dựng (kèm văn bản kiểm kê quản lý hoặc bố trí nhà của đơn vị, bản vẽ hiện trạng nhà ở và các văn bản khác có liên quan), đề nghị chuyển giao quỹ nhà ở tự quản.

b) Đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được kết quả nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng, chủ đầu tư dự án có văn bản đề nghị chuyển giao quỹ nhà ở gửi Sở Xây dựng (kèm danh sách các căn hộ đề nghị chuyển giao và hồ sơ pháp lý của dự án).

2. Trách nhiệm của bên nhận:

Sở Xây dựng là đơn vị tiếp nhận văn bản đề nghị chuyển giao nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước của các cơ quan, đơn vị đang quản lý quỹ nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án; kiểm tra các điều kiện đề trình Ủy ban nhân dân Thành phố xác lập sở hữu Nhà nước và tổ chức tiếp nhận quỹ nhà ở này.

Điều 5. Thụ lý hồ sơ

1. Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị chuyển giao nhà ở, Sở Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi khu nhà, đất tọa lạc và đơn vị đang quản lý quỹ nhà ở tự quản hoặc chủ đầu tư dự án để kiểm tra:

a) Đối với quỹ nhà ở do các cơ quan, đơn vị đang quản lý chuyển giao, phải đảm bảo các điều kiện tại Điểm c, Khoản 2, Điều 5 Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19 tháng 01 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ.

b) Đối với quỹ nhà ở được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước, phải đảm bảo các điều kiện về nghiệm thu, đưa vào sử dụng và được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận về các điều kiện đảm bảo an toàn, phòng chống cháy nổ theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

2. Trường hợp kết quả kiểm tra phù hợp, Sở Xây dựng có văn bản trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định xác lập quyền sở hữu Nhà nước và tiếp nhận quỹ nhà ở.

3. Trường hợp kết quả kiểm tra chưa phù hợp, Sở Xây dựng có văn bản thông báo cho cơ quan, đơn vị đề nghị chuyển giao quỹ nhà ở biết lý do, để bổ sung đủ hồ sơ.

Điều 6. Ban hành Quyết định

Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được Tờ trình (kèm dự thảo Quyết định và toàn bộ hồ sơ liên quan) của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, ban hành Quyết định xác lập quyền sở hữu Nhà nước và tiếp nhận quỹ nhà ở đồng thời giao Sở Xây dựng thực hiện thủ tục tiếp nhận quỹ nhà ở.

Điều 7. Tiếp nhận và quản lý quỹ nhà ở

Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Xây dựng thực hiện việc tiếp nhận quỹ nhà ở và giao cho 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.

Chương III
QUY TRÌNH CHO THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI
THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 8. Công khai thông tin dự án

Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các quận, huyện và đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước công khai trên trang thông tin điện tử (website) và các phương tiện thông tin truyền thông danh mục các dự án nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố, gồm: Chủ đầu tư; quy mô dự án; giá thuê, giá thuê mua; tiến độ thực hiện; thời hạn hoàn thành; thời gian đưa vào bố trí sử dụng; địa điểm, thời gian tiếp nhận hồ sơ đề nghị thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước.

Điều 9. Nộp, tiếp nhận hồ sơ

1. Người có nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước nộp 02 bộ hồ sơ theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng (sau đây gọi tắt là Thông tư số 14/2013/TT-BXD).

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ: Sở Xây dựng hoặc đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở xã hội.

Điều 10. Kiểm tra, phân loại và thống kê danh sách đối tượng xin thuê, thuê mua nhà ở xã hội

Căn cứ đối tượng, điều kiện được quy định tại Điều 6 và Điều 7 Thông tư số 14/2013/TT-BXD và tiêu chí chấm điểm được quy định tại biểu mẫu được ban hành kèm theo Quy trình này, cơ quan tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, xác minh hoàn cảnh (nếu cần thiết), phân loại hồ sơ, lập “Danh sách người có đủ điều kiện thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước” kèm hồ sơ hợp lệ gửi Sở Xây dựng xem xét (nếu cơ quan tiếp nhận hồ sơ là đơn vị quản lý vận hành nhà ở); đồng thời công khai Danh sách trên tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ để người nộp đơn theo dõi.

Thời gian giải quyết là 20 ngày, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ hợp lệ.

Điều 11. Xét duyệt hồ sơ

Trên cơ sở “Danh sách người đủ điều kiện thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước” kèm theo các hồ sơ hợp lệ, Sở Xây dựng (Hội đồng xét duyệt cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội cấp Thành phố) thực hiện xét duyệt từng hồ sơ đăng ký, đủ điều kiện, chấm điểm để xét chọn đối tượng ưu tiên.

1. Trường hợp đủ điều kiện và được ưu tiên xét thuê, thuê mua nhà ở, Sở Xây dựng có Tờ trình kèm theo danh sách và Biên bản chấm điểm báo cáo, đề xuất để Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định.

2. Trường hợp không đủ điều kiện hoặc chưa được xét duyệt thì Sở Xây dựng có văn bản thông báo cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trả lời cho người nộp đơn biết.

Thời gian giải quyết là 20 ngày, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ hợp lệ.

Điều 12. Phê duyệt kết quả

Trên cơ sở kết quả thẩm định và báo cáo của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, ban hành Quyết định phê duyệt người được thuê, thuê mua nhà ở xã hội và gửi Quyết định này cho Sở Xây dựng (Hội đồng xét duyệt cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội cấp Thành phố) để có văn bản thông báo và ký hợp đồng thuê mua với người được thuê mua hoặc để thông báo cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở để ký hợp đồng thuê với người được thuê nhà ở xã hội.

Thời gian giải quyết là 10 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Điều 13. Ký Hợp đồng, bàn giao nhà

1. Sau khi nhận được Quyết định về việc bố trí cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước do Thành phố quản lý, trong thời hạn 07 ngày, Sở Xây dựng chỉ đạo đơn vị quản lý vận hành nhà ở lập hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

a) Đối với trường hợp thuê mua nhà ở xã hội, trình Sở Xây dựng ký hợp đồng thuê mua với người dân.

b) Đối với trường hợp thuê nhà ở xã hội, đơn vị quản lý vận hành nhà ở trực tiếp ký hợp đồng cho thuê với người dân.

2. Sau khi hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở xã hội đã được ký kết, trong vòng 03 ngày đơn vị quản lý vận hành nhà ở tổ chức bàn giao căn hộ cho người được thuê, thuê mua.

Chương IV QUY TRÌNH CHO THUÊ VÀ BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Mục 1 QUY TRÌNH CHO THUÊ NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 14. Nguyên tắc ký kết Hợp đồng thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước

Nguyên tắc giải quyết ký kết Hợp đồng thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước là căn nhà đó không có yếu tố tranh chấp, khiếu kiện. Nếu có tranh chấp, khiếu kiện, thì chỉ thực hiện ký hợp đồng thuê nhà ở sau khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (Ủy ban nhân dân Thành phố hoặc Tòa án nhân dân các cấp) giải quyết xong tranh chấp, khiếu kiện hoặc có văn bản chỉ đạo xử lý cụ thể của Ủy ban nhân dân Thành phố, trừ trường hợp gia hạn hợp đồng thuê nhà đối với trường hợp hợp đồng thuê nhà ở hết thời hạn mà người đang sử dụng nhà ở là người đứng tên trong hợp đồng thuê có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở.

Điều 15. Trường hợp người đang sử dụng nhà ở có Quyết định bố trí, phân phối nhà ở (hoặc giấy tờ chứng minh việc sử dụng nhà ở), nhưng chưa có hợp đồng thuê nhà ở

1. Tiếp nhận hồ sơ:

Người đề nghị thuê nhà ở nộp 02 bộ hồ sơ theo quy định tại Điều 25 Thông tư số 14/2013/TT-BXD tại đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

Đơn vị quản lý vận hành nhà ở là cơ quan tiếp nhận hồ sơ, có trách nhiệm kiểm tra, tiếp nhận và giải quyết như sau:

a) Trường hợp đủ điều kiện theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ (sau đây gọi tắt là Nghị định số 34/2013/NĐ-CP), lập danh sách, báo cáo và chuyển hồ sơ cho Sở Xây dựng xem xét;

b) Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, thì phải có văn bản hướng dẫn ngay để người nộp hồ sơ bổ sung giấy tờ có liên quan;

c) Trường hợp không đủ điều kiện, thì phải có văn bản báo cáo Sở Xây dựng xem xét, trả lời cho người nộp đơn biết rõ lý do.

Thời gian giải quyết là 07 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

2. Thụ lý hồ sơ:

Sở Xây dựng kiểm tra, tiếp nhận hồ sơ (01 bộ) do các đơn vị quản lý vận hành chuyển đến, giải quyết như sau:

a) Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện, lập Tờ trình kèm theo dự thảo Quyết định phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở cũ và toàn bộ hồ sơ liên quan, trình Ủy ban nhân dân Thành phố ký ban hành;

b) Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ thành phần theo quy định thì thông báo bằng văn bản cho đơn vị quản lý vận hành biết để bổ sung;

c) Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện thì Sở Xây dựng có văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố đề xuất hướng xử lý theo quy định tại Điều 23 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP; đồng thời gửi cho đơn vị quản lý vận hành để biết, theo dõi:

Thời gian giải quyết là 10 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ từ đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

3. Ban hành Quyết định:

Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, ban hành Quyết định phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở cũ, gửi cho Sở Xây dựng để thông báo cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện thủ tục ký kết hợp đồng cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

Thời gian ban hành Quyết định là 10 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của Sở Xây dựng có kèm dự thảo Quyết định và toàn bộ hồ sơ liên quan.

4. Ký kết hợp đồng thuê nhà:

Trong thời hạn 03 ngày, kể từ khi nhận quyết định phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở cũ của Ủy ban nhân dân Thành phố, đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện ký kết hợp đồng với người thuê nhà ở.

Điều 16. Trường hợp người đang sử dụng nhà ở là người nhận chuyển quyền thuê nhà ở từ trước ngày 06 tháng 6 năm 2013, ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (đã có hợp đồng thuê nhà ở, nhưng người đang sử dụng nhà không có tên trong hợp đồng thuê nhà ở này)

1. Tiếp nhận hồ sơ:

Người đề nghị thuê nhà ở nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại Điều 25 Thông tư số 14/2013/TT-BXD tại đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

Đơn vị quản lý vận hành nhà ở là cơ quan tiếp nhận hồ sơ, có trách nhiệm kiểm tra và tiếp nhận hồ sơ.

2. Thụ lý hồ sơ:

Đơn vị quản lý vận hành nhà ở tiếp nhận hồ sơ và giải quyết như sau:

a) Nếu hồ sơ đủ điều kiện, thì đăng tin về việc chuyển quyền thuê nhà ở 03 lần liên tục trên báo Sài Gòn Giải phóng (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.

b) Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, thì phải có văn bản hướng dẫn ngay để người nộp hồ sơ bổ sung giấy tờ có liên quan;

c) Trường hợp không đủ điều kiện, thì phải có văn bản trả lời cho người nộp đơn biết rõ lý do, đồng thời gửi Sở Xây dựng để biết và theo dõi.

Thời gian giải quyết là 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

3. Ký kết hợp đồng thuê nhà ở:

a) Sau 30 ngày, kể từ ngày đăng tin lần đầu, nếu không có tranh chấp, khiếu kiện về nhà ở cho thuê, trong thời hạn 08 ngày, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có văn bản cung cấp các thông số diện tích, vị trí căn nhà (đính kèm giấy tờ chuyển nhượng) gửi Chi Cục Thuế quận, huyện (nơi căn nhà tọa lạc) để lập thủ tục thu thuế thu nhập cá nhân đối với bên chuyển quyền thuê nhà (hoặc bên nhận chuyển quyền thuê nhà, nếu 02 bên có thỏa thuận khác);

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ khi bên nhận chuyển quyền thuê nhà ở có chứng từ chứng minh hoặc có văn bản của Chi Cục Thuế quận, huyện xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân (hoặc xác nhận được miễn nộp), đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện ký hợp đồng với người thuê nhà ở.

b) Các trường hợp nhận chuyển quyền thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trước ngày 01 tháng 01 năm 2009 (ngày Luật Thuế thu nhập cá nhân có hiệu lực thi hành), thì không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

c) Sau khi ký hợp đồng với người thuê, đơn vị quản lý vận hành nhà ở báo cáo Sở Xây dựng biết để theo dõi, quản lý.

Điều 17. Trường hợp người đang sử dụng nhà ở là người nhận chuyển quyền thuê nhà ở từ ngày 06 tháng 6 năm 2013, ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (đã có hợp đồng thuê nhà ở, nhưng người đang sử dụng nhà không đứng tên trong hợp đồng thuê nhà ở này)

1. Tiếp nhận hồ sơ:

Người đề nghị thuê nhà ở nộp 02 bộ hồ sơ theo quy định tại Điều 25 Thông tư số 14/2013/TT-BXD tại đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

Đơn vị quản lý vận hành nhà ở là cơ quan tiếp nhận hồ sơ, có trách nhiệm kiểm tra, tiếp nhận và giải quyết như sau:

a) Trường hợp đủ điều kiện theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP, lập danh sách, báo cáo và chuyển hồ sơ cho Sở Xây dựng xem xét;

b) Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, thì phải có văn bản hướng dẫn ngay để người nộp hồ sơ bổ sung giấy tờ có liên quan;

c) Trường hợp không đủ điều kiện, thì phải có văn bản báo cáo Sở Xây dựng xem xét và trả lời cho người nộp đơn biết rõ lý do.

Thời gian giải quyết là 07 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

2. Thụ lý hồ sơ:

Sở Xây dựng tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ từ đơn vị quản lý vận hành nhà ở chuyển đến và giải quyết như sau:

a) Trường hợp đủ điều kiện thuê nhà ở, Sở Xây dựng có văn bản đồng ý về việc chuyển nhượng quyền thuê hoặc có văn bản đồng ý cho phép người đang thực tế sử dụng nhà ở được quyền thuê nhà ở và gửi cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở để tiến hành thủ tục ký hợp đồng với người thuê nhà.

b) Trường hợp không đủ điều kiện thuê nhà ở, Sở Xây dựng có văn bản trả lời (nêu rõ lý do) cho người nộp hồ sơ biết; đồng thời, gửi cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở để cập nhật, theo dõi.

Thời gian giải quyết là 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ từ đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

3. Ký kết hợp đồng thuê nhà ở:

a) Trong thời hạn 04 ngày, kể từ khi nhận được văn bản đồng ý của Sở Xây dựng, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có văn bản cung cấp các thông số diện tích, vị trí căn nhà (đính kèm giấy tờ chuyển nhượng) gửi Chi Cục Thuế quận, huyện (nơi căn nhà tọa lạc) để lập thủ tục thu thuế thu nhập cá nhân đối với bên chuyển quyền thuê nhà (hoặc bên nhận chuyển quyền thuê nhà, nếu 02 bên có thỏa thuận khác);

b) Trong thời hạn 04 ngày, kể từ khi bên nhận chuyển quyền thuê nhà ở có chứng từ chứng minh hoặc có văn bản của Chi Cục Thuế quận, huyện, xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân (hoặc xác nhận được miễn nộp), đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện ký hợp đồng với người thuê nhà ở.

Điều 18. Đối với trường hợp hợp đồng thuê nhà ở hết thời hạn mà người đang sử dụng nhà ở là người đứng tên trong hợp đồng thuê có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở

Đơn vị quản lý vận hành nhà ở kiểm tra, nếu bên thuê vẫn đủ điều kiện được thuê và có đơn đề nghị tiếp tục thuê thì thực hiện thủ tục ký gia hạn hợp đồng thuê nhà ở; nếu bên thuê không có đơn đề nghị tiếp tục thuê hoặc không còn đủ điều kiện tiếp tục thuê nhà ở thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở có văn bản thông báo cho bên thuê biết và bàn giao lại nhà ở cho bên cho thuê.

Trong trường hợp bên thuê không chịu bàn giao nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có văn bản báo cáo Sở Xây dựng để trình Ủy ban nhân dân Thành phố hướng xử lý.

Sau khi gia hạn hợp đồng hoặc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm thông báo cho Sở Xây dựng biết để theo dõi, quản lý hoặc trình Ủy ban nhân dân Thành phố xử lý nhà ở khi thu hồi lại.

Thời gian giải quyết hồ sơ là 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Mục 2

QUY TRÌNH BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 19. Tiếp nhận hồ sơ

1. Người đang thuê sử dụng nhà ở cũ có nhu cầu mua nhà ở nộp 02 bộ hồ sơ theo quy định tại Điều 33 Thông tư số 14/2013/TT-BXD tại đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

2. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở là cơ quan tiếp nhận hồ sơ, có trách nhiệm kiểm tra, tiếp nhận, ghi biên nhận hồ sơ và giải quyết như sau:

a) Trường hợp đủ điều kiện được mua nhà ở theo quy định tại Điều 32 Thông tư số 14/2013/TT-BXD, thiết lập hồ sơ mua bán nhà ở, xác định chính xác diện tích nhà, đất lập thủ tục bán; 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; báo cáo và lập danh sách chuyển hồ sơ đến Sở Xây dựng.

b) Trường hợp hồ sơ còn thiếu giấy tờ thì phải hướng dẫn ngay để người mua nhà bổ sung.

c) Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện được mua nhà ở, có văn bản trả lời rõ lý do cho người nộp hồ sơ; đồng thời gửi Sở Xây dựng để biết.

Thời gian giải quyết là 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, không kể thời gian chờ xác nhận quy hoạch từ các quận, huyện; thời gian lập bản đồ hiện trạng vị trí đất (nếu có) và các xử lý khác có liên quan đến pháp lý, kỹ thuật phục vụ cho việc tính toán giá bán (nếu có).

Điều 20. Thụ lý hồ sơ

Trên cơ sở báo cáo (đính kèm danh sách và hồ sơ đề nghị mua nhà ở) của đơn vị quản lý vận hành nhà ở, Sở Xây dựng kiểm tra đối tượng và điều kiện nhà ở được bán, trình Hội đồng xác định giá bán nhà ở, để xem xét, phê duyệt giá bán nhà ở và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là duyệt giá).

1. Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện, Sở Xây dựng lập danh sách đối tượng được mua nhà ở kèm văn bản duyệt giá của Hội đồng xác định giá bán nhà ở, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, ban hành Quyết định bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

2. Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện, Sở Xây dựng có văn bản thông báo cho đơn vị quản lý nhà ở để hoàn trả hồ sơ và thông báo cho người nộp hồ sơ biết.

Thời gian giải quyết là 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ

Điều 21. Ban hành Quyết định

Căn cứ vào đề nghị của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, ban hành Quyết định bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và gửi Quyết định này cho Sở Xây dựng để thực hiện việc bán nhà ở. Quyết định bán nhà ở được đăng tải trên website của Ủy ban nhân dân Thành phố và website Sở Xây dựng.

Thời gian giải quyết là 10 ngày, kể từ ngày Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố nhận tờ trình của Sở Xây dựng đính kèm dự thảo Quyết định và toàn bộ hồ sơ liên quan.

Điều 22. Ký kết hợp đồng mua bán nhà

Sau khi có Quyết định bán nhà ở, Sở Xây dựng thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và hướng dẫn người mua nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Kho bạc Nhà nước nơi có nhà ở.

Thời gian giải quyết là 05 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định bán nhà ở.

Điều 23. Cấp Giấy chứng nhận

1. Sau khi người mua nhà ở đã nộp đầy đủ nghĩa vụ tài chính (có biên lai thu tiền) theo quy định, Sở Xây dựng chuyển hồ sơ mua bán nhà ở đến Ủy ban nhân dân quận, huyện để thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua nhà theo quy định của pháp luật.

2. Ủy ban nhân dân quận, huyện thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua, đồng thời sao gửi 01 bản cho Sở Xây dựng để theo dõi.

Chương V TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 24. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng xác định giá bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ để tổ chức thực hiện đúng quy định.
2. Phối hợp với Sở Nội vụ nghiên cứu, đề xuất tăng cường nhân sự cho Sở Xây dựng để thực hiện tốt công tác quản lý, sử dụng, cho thuê, thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố.
3. Kiểm tra, hướng dẫn đơn vị quản lý vận hành nhà ở rà soát, thống kê, phân loại nhà ở được giao quản lý; tiếp nhận nhà ở tự quản do các cơ quan Trung ương chuyển giao để quản lý theo quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ; Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng.
4. Hướng dẫn đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện tiếp nhận hồ sơ để ký hợp đồng thuê nhà ở, đảm bảo nguyên tắc thuận tiện cho người thuê hoặc mua nhà ở theo địa bàn nơi có nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.
5. Chỉ đạo đơn vị quản lý vận hành nhà ở kiểm tra, rà soát tình trạng xuống cấp nhà ở để lập kế hoạch, dự trù kinh phí bảo trì, cải tạo hàng năm hoặc kế hoạch xây dựng lại nhà ở, trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.
6. Hướng dẫn đơn vị quản lý vận hành nhà ở tổ chức đo vẽ lại với trường hợp nhà ở không có hồ sơ hoặc hồ sơ bị thất lạc, lưu trữ hồ sơ theo quy định.
7. Kiểm tra hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định người được thuê, thuê mua và bán nhà ở theo quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ; Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng.
8. Trình Ủy ban nhân dân Thành phố điều chỉnh giá thuê nhà ở đã được Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành tại Quyết định số 09/2010/QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2010 về ban hành giá thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước chưa được xây dựng cải tạo lại trên địa bàn Thành phố.
9. Quản lý, kiểm tra, đôn đốc việc cho thuê, bảo trì, quản lý vận hành nhà ở theo quy định.
10. Phối hợp với Sở Tài chính kiểm tra báo cáo thu chi tài chính của đơn vị quản lý vận hành.
11. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư để ghi vốn hàng năm về đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được tạo lập bằng nguồn vốn ngân sách.
12. Kiểm tra, giám sát 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.

13. Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân quận, huyện, đơn vị quản lý vận hành nhà ở xem xét, giải quyết theo thẩm quyền hoặc trình Ủy ban nhân dân Thành phố xử lý các hồ sơ tranh chấp, khiếu nại, tố cáo có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn Thành phố.

14. Định kỳ hàng quý, tổng hợp, báo cáo tình hình quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn.

Điều 25. Trách nhiệm của các sở, ngành và đơn vị liên quan

1. Sở Nội vụ nghiên cứu phối hợp với Sở Xây dựng đề xuất phương án tăng cường nhân sự cho Sở Xây dựng để đảm bảo thực hiện tốt công tác quản lý, sử dụng, cho thuê, thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố.

2. Sở Tài chính:

a) Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về thu chi, hạch toán tài chính có liên quan đến việc quản lý sử dụng, vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

b) Hướng dẫn, kiểm tra việc thu, chi tài chính trong quá trình quản lý, sử dụng, vận hành, cho thuê, bảo trì, đầu tư cải tạo sửa chữa nhà ở của đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

c) 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 thuộc sở hữu nhà nước hàng năm theo quy định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp Sở Xây dựng xác định các thông số bán nhà theo quy định, hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận, huyện thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bán cho cá nhân.

4. Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm xác định các điều kiện về quy hoạch đối với nhà ở thuộc diện được bán trên cơ sở địa điểm, sơ đồ bản vẽ thể hiện trong hồ sơ đề xuất nhà ở được bán.

5. Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài chính và các đơn vị liên quan thực hiện ghi kế hoạch vốn hàng năm về đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước.

6. Sở Lao động-Thương binh và Xã hội, Ban Tổ chức Thành ủy chịu trách nhiệm xác định đối tượng có công với cách mạng, làm căn cứ tính miễn, giảm tiền nhà, tiền sử dụng đất theo quy định.

7. Cục Thuế Thành phố phối hợp với Sở Xây dựng để xác định các thông số bán nhà theo quy định; chỉ đạo, hướng dẫn các Chi Cục Thuế quận, huyện tổ chức thu, nộp các khoản lệ phí trước bạ vào ngân sách Thành phố; thực hiện thu thuế thu nhập cá nhân do có phát sinh từ việc chuyển quyền sử dụng nhà ở.

8. Các cơ quan quản lý cán bộ, công chức, viên chức chịu trách nhiệm xác nhận về đối tượng, thu nhập, hoàn cảnh gia đình (nếu cần thiết).

Điều 26. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận, huyện

1. Thống kê, báo cáo và bàn giao quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn về Sở Xây dựng để theo dõi, quản lý theo quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 14/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng;

2. Tiếp nhận hồ sơ đã hoàn tất thủ tục mua nhà theo quy định để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; kiểm tra, thanh tra, xử lý hành vi vi phạm trong công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Đối với các trường hợp phát sinh tranh chấp, khiếu nại về các văn bản do Ủy ban nhân dân cấp quận ban hành trong quá trình quản lý nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trước đây, Ủy ban nhân dân cấp quận phối hợp với Sở Xây dựng, đơn vị quản lý vận hành nhà ở giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo theo quy định của pháp luật; tham gia cùng Sở Xây dựng, đơn vị quản lý vận hành trong việc xem xét, xác minh, giải quyết khiếu nại, tố cáo về công tác quản lý, sử dụng, thuê, thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn.

4. Xác định nguồn gốc sở hữu, quá trình sử dụng, tình trạng pháp lý nhà đất.

5. Tổ chức thực hiện các quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố theo thẩm quyền.

6. Tham gia các bước thực hiện theo quy định tại Quy trình này.

Điều 27. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân phường, xã

1. Xác nhận vào đơn đề nghị của người đăng ký thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước về đối tượng, điều kiện về tình trạng sử dụng nhà đất ổn định, tình trạng tranh chấp nhà đất, tình hình quy hoạch, thu hồi đất (nếu có).

2. Phối hợp với đơn vị quản lý vận hành nhà ở, Sở Xây dựng thông tin về các dự án nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước; các chế độ, chính sách của Nhà nước liên quan việc cho thuê, thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn.

3. Tham gia giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

4. Tổ chức cưỡng chế thi hành thực hiện các quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố theo thẩm quyền.

Điều 28. Trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà ở

1. Tiếp nhận nhà ở tự quản được chuyển giao để quản lý ký hợp đồng thuê nhà hoặc bán nhà và quản lý vận hành theo quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Thông tư số 14/2013/TT-BXD.

2. Thực hiện cho thuê, quản lý sử dụng và vận hành nhà ở theo nhiệm vụ được giao hoặc theo hợp đồng ký kết với cơ quan quản lý nhà ở.
3. Quản lý chặt chẽ các diện tích nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa bán trong khuôn viên nhà ở;
4. Lập và lưu trữ hồ sơ có liên quan đến quá trình quản lý sử dụng, vận hành, bảo trì nhà ở; trường hợp không đủ hồ sơ theo quy định, thì bổ sung, khôi phục, đo vẽ lại; có trách nhiệm báo cáo và cung cấp các hồ sơ phát sinh, bổ sung để cơ quan quản lý nhà ở lưu trữ theo quy định.
5. Dự trù kinh phí sửa chữa, bảo trì, vận hành nhà ở định kỳ hàng năm báo cáo Sở Xây dựng và lập kế hoạch tổ chức bảo trì hoặc cải tạo sửa chữa nhà ở theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
6. Kiểm tra, theo dõi phát hiện kịp thời các hành vi vi phạm trong quản lý sử dụng, vận hành, cải tạo sửa chữa nhà ở để xử lý theo thẩm quyền hoặc đề xuất, kiến nghị với cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý.
7. Phối hợp với các phòng chuyên môn của Ủy ban nhân dân quận, huyện; Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn trong việc bảo đảm an ninh, trật tự cho người thuê, thuê mua, mua nhà ở theo quy định.
8. Thực hiện thu hồi nhà ở theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.
9. Giải quyết các tranh chấp, khiếu nại liên quan đến việc ký hợp đồng thuê nhà, việc quản lý sử dụng, vận hành nhà ở theo thẩm quyền, theo hợp đồng đã ký kết hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết những nội dung vượt thẩm quyền theo quy định.
10. Tổng hợp, báo cáo định kỳ hàng quý cho Sở Xây dựng về tình hình quản lý, cho thuê, thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

Điều 29. Điều khoản thi hành

Sở Xây dựng chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Quy trình này. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, các cơ quan, đơn vị phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố để xem xét chỉ đạo giải quyết hoặc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp quy định của pháp luật và tình hình thực tiễn./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín

Phụ lục 1: Tiêu chí chấm điểm thuê, thuê mua nhà ở xã hội
 (Ban hành kèm theo Quyết định số: 24 /2015/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2015
 của Ủy ban nhân dân thành phố về Quy trình tiếp nhận, cho thuê, thuê mua và bán nhà ở
 thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh)

**TIÊU CHÍ CHẤM ĐIỂM
 THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC**

STT	Tiêu chí chấm điểm (tối đa 100 điểm)	Số điểm
1	Tiêu chí khó khăn về nhà ở (tối đa 40 điểm):	
	- Chưa có nhà ở (thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 7 của Thông tư này). - Có nhà ở (thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 7 của Thông tư này).	40 30
2	Tiêu chí về đối tượng (tối đa 30 điểm):	
	- Đối tượng 1 (quy định tại các Điểm a, b, c, g Khoản 1 Điều 12 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP). - Đối tượng 2 (quy định tại các Điểm d, đ, e, h, i Khoản 1 Điều 12 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP).	30 20
3	Tiêu chí ưu tiên khác (tối đa 10 điểm):	
	- Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 1	10
	- Hộ gia đình có 01 người thuộc đối tượng 1 và có ít nhất 01 người thuộc đối tượng 2	7
	- Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 2	4
	Ghi chú: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được hưởng các tiêu chí ưu tiên khác nhau thì chỉ tính theo tiêu chí ưu tiên có thang điểm cao nhất.	
4	Tiêu chí do UBND thành phố quy định (tối đa 20 điểm):	
	- Nơi công tác và nơi đăng ký hộ khẩu thường trú (tạm trú) của người nộp đơn cùng địa bàn quận, huyện với vị trí dự án nhà ở xã hội toạ lạc. - Hội đồng xét duyệt hồ sơ xem xét theo quy định tùy theo tình hình hồ sơ thực tế tại thời điểm xét duyệt	10 10

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

**Phụ lục 2: Mẫu đơn ký thuê, thuê mua nhà ở xã hội
thuộc sở hữu nhà nước**

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 24 /2015/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2015
của Ủy ban nhân dân Thành phố về Quy trình tiếp nhận, cho thuê, thuê mua và bán nhà ở
thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh)

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

ĐƠN ĐĂNG KÝ THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Hình thức đăng ký¹ Thuê Thuê mua

Kính gửi²:

Tên tôi³ là:

CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân) số..... cấp
ngày...../...../.....tại.....

Nghề nghiệp⁴:.....

Nơi làm việc⁵:.....

Nơi ở hiện tại:.....

Hộ khẩu thường trú số tại:

.....

Số thành viên trong hộ gia đình⁶.....người, bao gồm:

1. Họ và tên:CMND

số.....là:.....

2. Họ và tên:CMND

số.....là:.....

3. Họ và tên:CMND

số.....là:.....

4. Họ và tên:CMND

số.....là:.....

Tình trạng nhà ở của hộ gia đình hiện nay như sau⁷: (có Giấy xác nhận về
thực trạng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân kèm theo đơn này).

- Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của hộ gia đình

- Có nhà ở nhưng chật chội diện tích bình quân dưới 5 m² sàn/người

- Có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát (hư hỏng khung, tường, mái)

Tôi làm đơn này đề nghị được giải quyết 01 căn hộ nhà ở xã hội theo hình thức⁸:..... tại dự án:.....

Tôi xin chấp hành đầy đủ các quy định của nhà nước về quản lý, sử dụng nhà ở xã hội, cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

....., ngày thángnăm

Người viết đơn
(ký và ghi rõ họ tên)

¹ Đánh dấu vào ô mà người đứng tên có nhu cầu đăng ký.

² Ghi tên đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc cơ quan quản lý nhà ở.

³ Người đứng đơn đăng ký.

⁴ Nếu đang làm việc tại cơ quan, tổ chức thì ghi rõ nghề nghiệp, nếu là lao động tự do thì ghi là lao động tự do, nếu đã nghỉ hưu thì ghi đã nghỉ hưu.

⁵ Nếu đang làm việc thì mới ghi vào mục này.

⁶ Ghi rõ số lượng thành viên trong hộ gia đình và ghi họ tên, mối quan hệ của từng thành viên với người đứng tên viết đơn.

⁷ Người đứng đơn đánh dấu vào ô phù hợp với hiện trạng thực tế nhà ở của hộ gia đình.

⁸ Ghi thuê hoặc thuê mua và địa chỉ nhà ở cần thuê, thuê mua

Phụ lục 3: Mẫu Giấy xác nhận đối tượng và thực trạng nhà ở

(Ban hành kèm theo Quyết định số 24/2015/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về Quy trình tiếp nhận, cho thuê, thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh)

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

**GIẤY XÁC NHẬN ĐỐI TƯỢNG VÀ THỰC TRẠNG NHÀ Ở ĐỀ ĐĂNG KÝ
THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC¹**

Tên cơ quan, đơn vị²:
..... xác nhận:

Ông (bà):

Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân) số..... cấp
ngày...../...../..... tại.....

Hiện đang công tác tại:

Thuộc đối tượng³:

Thực trạng về nhà ở hiện nay như sau⁴:

- Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của hộ gia đình
- Có nhà ở nhưng chật chội diện tích bình quân dưới 5 m² sàn/người
- Có nhà ở nhưng bị hư hỏng khung, tường và mái nhà và diện tích khuôn viên đất của nhà ở thấp hơn tiêu chuẩn diện tích tối thiểu thuộc diện được phép cải tạo, xây dựng theo quy định của UBND cấp tỉnh.

....., ngày tháng năm
Thủ trưởng cơ quan, đơn vị
(ký tên và đóng dấu)

¹ Mẫu giấy này áp dụng cho đối tượng quy định tại các Điểm b, c và đối tượng đã trả lại nhà công vụ mà vẫn đang công tác quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 6 của Thông tư số 14/2013/TT-BXD.

² Ghi tên cơ quan, đơn vị nơi người có đơn đang làm việc.

³ Ghi rõ người có đơn thuộc đối tượng quy định tại Điểm b hoặc Điểm c hoặc Điểm g Khoản 1 Điều 6 của Thông tư (như là cán bộ, công chức, viên chức hoặc là sỹ quan, quân nhân thuộc lực lượng vũ trang)

⁴ Căn cứ vào thực trạng nhà ở hiện tại của người viết đơn để đánh dấu vào một trong 3 ô cho phù hợp.

Phụ lục 3a: Mẫu Giấy xác nhận đối tượng và thực trạng nhà ở
(Ban hành kèm theo Quyết định số 24 /2015/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2015
của Ủy ban nhân dân Thành phố về Quy trình tiếp nhận, cho thuê, thuê mua
và bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh)

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

**GIẤY XÁC NHẬN VỀ ĐỐI TƯỢNG VÀ THỰC TRẠNG NHÀ Ở ĐỂ ĐĂNG
KÝ THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC¹**

Kính gửi²:

Họ và tên chủ hộ³:

Nơi ở hiện tại:

Đăng ký hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) tại⁴:

Số sổ hộ khẩu.....nơi cấp.....

Số thành viên trong hộ gia đình.....người.

Thuộc đối tượng⁵:

Mức thu nhập⁶:

Tình trạng nhà ở hiện nay của hộ gia đình tôi như sau⁷:

- Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của hộ gia đình

- Có nhà ở nhưng chật chội diện tích bình quân dưới 5 m²
sàn/người

- Có nhà ở nhưng bị hư hỏng khung, tường và mái nhà và diện
tích khuôn viên đất của nhà ở thấp hơn tiêu chuẩn diện tích tối
thiểu thuộc diện được phép cải tạo, xây dựng theo quy định
của UBND cấp tỉnh.

Tôi xin cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và hoàn toàn chịu
trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

....., ngày tháng năm

Người viết đơn

(ký và ghi rõ họ tên)

Xác nhận về tình trạng nhà ở hiện tại của hộ gia đình⁸:

.....

TM. UBND phường.....

Chủ tịch

(ký tên, đóng dấu)

¹ Mẫu giấy này áp dụng cho đối tượng quy định tại các Điểm a, d, đ, e, i và đối tượng đã trả lại nhà công vụ do nghỉ hưu nêu tại

Điểm g Khoản 1 Điều 6 của Thông tư số 14/2013/TT-BXD.

² Gửi Ủy ban nhân dân cấp phường nơi người viết đơn đăng ký hộ khẩu thường trú hoặc nếu không ở tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú thì gửi Ủy ban nhân dân cấp phường nơi người viết đơn đăng ký tạm trú.

³ Ghi tên chủ hộ theo sổ hộ khẩu đã đăng ký.

⁴ Ghi địa chỉ theo sổ hộ khẩu thường trú của người viết đơn hoặc ghi địa chỉ nơi đăng ký tạm trú.

⁵ Ghi rõ người có đơn thuộc đối tượng theo quy định (ví dụ như là người có công với cách mạng hoặc là công nhân hoặc là người thu nhập thấp...).

⁶ Mục này chỉ áp dụng để người thu nhập thấp quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 6 của Thông tư số 14/2013/TT-BXD tự khai về

thu nhập của bản thân và phải cam đoan tự chịu trách nhiệm về mức thu nhập đã khai

này.
⁷ Căn cứ vào thực trạng nhà ở hiện tại của người viết đơn để đánh dấu vào 1 trong 3 ô cho phù

hợp.
⁸ UBND cấp phường nơi người có đơn đăng ký hộ khẩu thường trú hoặc đăng ký tạm trú phải xác nhận rõ thực trạng của nhà ở là thuộc 1 trong 3 diện mà người có đơn đã khai, nếu là nhà ở hư hỏng thì phải xác nhận rõ hư hỏng các phần nhà nào (khung, tường, mái...) hoặc nhà ở không thuộc diện trên và có ký tên, đóng dấu.

Phụ lục 4: Mẫu Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

(Ban hành kèm theo Quyết định số 24 /2015/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về Quy trình tiếp nhận, cho thuê, thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày.....thángnăm.....

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Số/HĐ

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

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

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

Căn cứ đơn đề nghị thuê nhà ở của ông (bà).....đề ngàythángnăm

Căn cứ Quyết định số¹

Căn cứ².....

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê):

- Ông (bà):Chức vụ:.....

- Đại diện cho:.....

- Địa chỉ cơ quan:.....

- Điện thoại:.....Fax:.....

- Tài khoản:tại Ngân hàng:.....

BÊN THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên thuê):

- Ông (bà):.....là đại diện cho các thành viên cùng thuê nhà ở có tên trong phụ lục số 01 đính kèm theo hợp đồng này.

- Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân).....cấp ngày...../...../....., tại



- Hộ khẩu thường trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại:.....

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng thuê nhà ở xã hội dùng cho mục đích để ở và sinh hoạt của hộ gia đình với các nội dung sau đây:

Điều 1. Đặc điểm chính của nhà ở cho thuê

1. Loại nhà ở (*ghi rõ căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ...*)
2. Địa chỉ nhà ở:
3. Tổng diện tích sàn nhà ở:.....m², trong đó diện tích chính là.....m², diện tích phụ là.....m².
4. Diện tích đất³:.....m², trong đó sử dụng chung là.....m², sử dụng riêng là:.....m².

(*Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm Hợp đồng này*)

Điều 2. Giá thuê nhà ở, các chi phí liên quan và phương thức, thời hạn thanh toán

1. Giá thuê nhà ở là.....đồng/01 tháng (I)
(*Bằng chữ:.....*).

Giá thuê này đã bao gồm chi phí về bảo trì nhà ở. Giá thuê nhà ở sẽ được điều chỉnh khi Nhà nước có thay đổi về khung giá hoặc giá thuê. Bên cho thuê có trách nhiệm thông báo giá thuê mới cho Bên thuê trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng.

2. Số tiền thuê nhà được giảm là.....đồng/tháng (II)
(*Bằng chữ:.....đồng/tháng*)

Áp dụng theo quy định tại Điều.....của Nghị định số 34/2013/NĐ- CP và Điều.....tại Quyết định sốcủa Thủ tướng Chính phủ⁴.

3. Số tiền thuê Bên thuê phải trả là:
(I) – (II) =đồng/tháng
(*Bằng chữ:.....đồng/tháng*)

4. Các chi phí về quản lý vận hành nhà ở, chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ. Các chi phí này không tính vào giá thuê nhà ở quy định tại Khoản 1 Điều này.

5. Phương thức thanh toán: Bên thuê có trách nhiệm trả bằng (ghi rõ là trả bằng tiền mặt Việt Nam đồng hoặc chuyển khoản)⁵:.....

6. Thời hạn thanh toán: Bên thuê trả tiền thuê nhà ở vào ngày hàng tháng.

Các chi phí quản lý vận hành nhà ở và các chi phí khác Bên thuê thanh toán theo thời hạn thỏa thuận với bên cung cấp dịch vụ.

Điều 3. Thời điểm nhận giao nhà ở và thời hạn cho thuê nhà ở

1. Thời điểm giao nhận nhà ở: ngày.....tháng..... năm

2. Thời hạn cho thuê nhà ở là 05 năm, kể từ ngày.....tháng..... năm Trước khi hết thời hạn hợp đồng 03 tháng, nếu Bên thuê có nhu cầu tiếp

tục thuê nhà ở thì có đơn đề nghị Bên cho thuê ký gia hạn hợp đồng thuê nhà ở. Căn cứ vào đơn đề nghị, Bên cho thuê có trách nhiệm xem xét, đối chiếu quy định của pháp luật về đối tượng, điều kiện được thuê nhà ở để thông báo cho Bên thuê biết ký gia hạn hợp đồng thuê theo phụ lục số 3 đính kèm theo hợp đồng thuê này; nếu Bên thuê không còn thuộc đối tượng, đủ điều kiện được thuê nhà ở tại địa chỉ quy định tại Khoản 2 Điều 1 của hợp đồng này hoặc không còn nhu cầu thuê tiếp thì hai bên chấm dứt hợp đồng thuê và Bên thuê phải bàn giao lại nhà ở cho Bên cho thuê trong thời hạn quy định tại hợp đồng này.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê

1. Quyền của Bên cho thuê:

a) Yêu cầu Bên thuê sử dụng nhà ở đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở cho thuê;

b) Yêu cầu Bên thuê trả đủ tiền nhà theo đúng thời hạn đã cam kết và các chi phí khác cho bên cung cấp dịch vụ (nếu có);

c) Yêu cầu Bên thuê có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê gây ra;

d) Thu hồi nhà ở trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo quy định tại Điều 6 của hợp đồng này hoặc khi nhà ở thuê thuộc diện bị thu hồi theo quy định tại Khoản 2 Điều 23 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

đ) Các quyền khác theo thỏa thuận...

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê:

a) Giao nhà cho Bên thuê đúng thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;

b) Phổ biến, hướng dẫn cho Bên thuê biết quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

c) Bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở;

d) Thông báo cho Bên thuê những thay đổi về giá thuê, phí dịch vụ quản lý vận hành trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng;

đ) Làm thủ tục ký gia hạn hợp đồng thuê nếu Bên thuê vẫn đủ điều kiện được thuê nhà ở và có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở;

e) Chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong việc quản lý, xử lý nhà ở cho thuê và giải quyết các tranh chấp liên quan đến hợp đồng này;

g) Thông báo cho Bên thuê biết rõ thời gian thực hiện thu hồi nhà ở trong trường hợp nhà ở thuê thuộc diện bị thu hồi;

h) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận ...

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê

1. Quyền của Bên thuê:

a) Nhận nhà ở theo đúng thỏa thuận nêu tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên cho thuê sửa chữa kịp thời những hư hỏng của nhà ở mà không phải do lỗi của mình gây ra;

c) Được tiếp tục ký gia hạn hợp đồng thuê nếu hết hạn hợp đồng mà vẫn thuộc đối tượng, đủ điều kiện được thuê nhà ở và có nhu cầu thuê tiếp;

d) Các quyền khác theo thỏa thuận ...

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

a) Trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thời hạn đã cam kết;

b) Thanh toán đầy đủ đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà ở và các chi phí khác cho bên cung cấp dịch vụ trong quá trình sử dụng nhà ở cho thuê;

c) Sử dụng nhà thuê đúng mục đích; giữ gìn nhà ở, có trách nhiệm sửa chữa những hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

d) Không được tự ý sửa chữa, cải tạo, xây dựng lại nhà ở thuê; chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý sử dụng nhà ở, các quyết định của cơ quan có thẩm quyền về quản lý, xử lý nhà ở và giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng này;

đ) Không được chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà hoặc cho người khác sử dụng nhà thuê dưới bất kỳ hình thức nào;

e) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

g) Giao lại nhà cho Bên cho thuê trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng quy định tại Điều 6 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp nhà ở thuê thuộc diện bị thu hồi trong thời hạn ngày, kể từ ngày Bên thuê nhận được thông báo của Bên cho thuê.

h) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận

Điều 6. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện trong các trường hợp sau:

1. Khi hai bên cùng nhất trí chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở;
2. Khi Bên thuê không còn thuộc đối tượng được tiếp tục thuê nhà ở hoặc không có nhu cầu thuê tiếp;
3. Khi Bên thuê nhà chết mà khi chết không có ai trong hộ gia đình đang cùng chung sống;
4. Khi Bên thuê không trả tiền thuê nhà liên tục trong ba tháng mà không có lý do chính đáng;
5. Khi Bên thuê tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc coi nói nhà ở thuê;
6. Khi Bên thuê tự ý chuyển quyền thuê cho người khác hoặc cho người khác sử dụng nhà ở thuê;
7. Khi nhà ở thuê bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ và Bên thuê phải di chuyển ra khỏi chỗ ở theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc nhà ở thuê nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
8. Khi một trong các bên đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận của hợp đồng này (nếu có) hoặc theo quy định pháp luật.

Điều 7. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng này. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh những vấn đề mới thì hai bên thỏa thuận lập phụ lục hợp đồng, phụ lục hợp đồng này có giá trị pháp lý như hợp đồng chính.

2. Các cam kết khác.....

3. Trường hợp khi chưa hết hạn hợp đồng mà Bên thuê có nhu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì hai bên thống nhất cùng lập Biên bản chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Khi chấm dứt hợp đồng, các bên nhất trí hoàn tất các nghĩa vụ của mỗi bên theo thỏa thuận trong hợp đồng này; Bên thuê có trách nhiệm bàn giao lại nhà ở cho Bên cho thuê trong thời hạnngày, kể từ ngày ký Biên bản chấm dứt hợp đồng thuê.

4. Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Toà án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Điều khoản thi hành

Hợp đồng này có thời hạn 05 năm và có giá trị kể từ ngày hai bên ký kết. Hợp đồng này cótrang được lập thành 03 bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản gửi cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi, quản lý./.

BÊN THUÊ NHÀ Ở
(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở
(Ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên,
chức vụ của người ký)

www.LuatVietnam.vn

Phụ lục 1

Tên các thành viên trong hợp đồng thuê nhà ở số.....ngày...../...../.....
.....bao gồm:

STT	Họ và tên thành viên trong Hợp đồng thuê nhà ở	Mối quan hệ với người đại diện đứng tên ký hợp đồng thuê nhà ở	Ghi chú
1	Nguyễn Văn A Số CMND:.....	Đứng tên ký hợp đồng thuê nhà ở	
2	Nguyễn Thị B Số CMND:.....	Vợ	
3	Nguyễn Văn C Số CMND:.....	Con đẻ	
....	

Ghi chú: Chỉ ghi tên các thành viên từ đủ 18 tuổi trở lên. Phụ lục này được đóng dấu xác nhận của Bên cho thuê nhà ở.



Phụ lục 2: Gia hạn hợp đồng thuê nhà ở

Hôm nay, ngàytháng.....nămHai bên chúng tôi thống nhất ký kết phụ lục gia hạn hợp đồng thuê nhà ở theo hợp đồng thuê nhà sốký ngày/.....với các nội dung sau đây:

1. Họ và tên người tiếp tục được thuê nhà ở:

- Họ và tên⁶:.....CMND số.....là:.....

- Họ và tên:..... CMND số..... là:.....

- Họ và tên:..... CMND số..... là:.....

- Họ và tên:..... CMND số..... là:.....

Giá thuê nhà ở:

a) Giá thuê nhà ở là.....Việt Nam đồng/ tháng (I)

(Bằng chữ:.....Việt Nam đồng/tháng).

b) Số tiền được miễn, giảm là.....Việt Nam đồng/tháng (II)⁷

(Bằng chữ:.....Việt Nam đồng/tháng).

c) Số tiền thuê phải nộp là: (I) – (II) =Việt Nam đồng/tháng

(Bằng chữ:.....Việt Nam đồng/tháng).

Giá thuê nhà ở này được tính từ ngàytháng.....năm....

3. Thời hạn thuê nhà ở:

Thời hạn thuê nhà ở là.....tháng (năm), kể từ ngày/.....

4. Cam kết các Bên

a) Các nội dung khác trong hợp đồng thuê nhà số.....ký ngày....../..... vẫn có giá trị pháp lý đối với hai bên khi thực hiện thuê nhà ở theo thời hạn quy định tại phụ lục gia hạn hợp đồng này.

b) Các thành viên có tên trong phụ lục gia hạn hợp đồng thuê nhà ở này cùng với Bên cho thuê tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ đã quy định tại hợp đồng thuê nhà ở số.....ký ngày....../.....

c) Phụ lục gia hạn hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày hai bên ký kết và được lập thành 03 bản, mỗi bên giữ 01 bản và 01 bản gửi cho cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi, quản lý./.

BÊN THUÊ NHÀ Ở

(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở (Ký

tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên,

chức vụ của người ký)

¹ Ghi Quyết định phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

² Các căn cứ liên quan đến việc thuê nhà ở (như giấy tờ miễn, giảm tiền thuê nhà ở.....).

³ Trường hợp là căn hộ chung cư thì diện tích đất là diện tích xây dựng nhà chung cư và đây cũng là diện tích sử dụng chung được ghi rõ vào phần sử dụng chung.

⁴ Trong trường hợp đối tượng được giảm thì ghi rõ số tiền và Điều, Khoản áp dụng của Nghị định 34/2013/NĐ-CP và Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, trường hợp không được giảm thì ghi tại Khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng chữ không.

⁵ Hai bên thỏa thuận rõ phương thức và địa chỉ thu nộp tiền thuê nhà ở

⁶ Ghi họ tên thành viên từ đủ 18 tuổi trở lên được tiếp tục thuê nhà ở và mối quan hệ với người đứng tên hợp đồng thuê nhà ở hoặc người đại diện ký gia hạn hợp đồng (nếu có thay đổi người đứng tên hợp đồng)

⁷ Nếu Bên thuê được miễn, giảm tiền thuê nhà ở thì ghi rõ số tiền được miễn, giảm; nếu không được miễn, giảm thì ghi rõ là không

www.LuatVietnam.vn