

Số: **47** /2014/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **29** tháng **12** năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định cụ thể một số nội dung về quản lý, sử dụng, ký hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố Hà Nội theo quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19/9/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

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

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 114/2010/NĐ-CP ngày 06/12/2010 của Chính phủ về bảo trì công trình xây dựng;

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

Căn cứ Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ quy định về xử phạt hành chính trong hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản; khai thác sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở;

Căn cứ Thông tư số 02/2012/TT-BXD ngày 12/6/2012 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về bảo trì công trình dân dụng, công trình công nghiệp vật liệu xây dựng và công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 02/2014/TT-BXD ngày 12/02/2014 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ quy định về xử phạt hành chính trong hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản; khai thác sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở;

Căn cứ Nghị quyết số 17/2013/NQ-HĐND ngày 23/7/2013 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4888/TTr-SXD ngày 14/7/2014 và Văn bản số 8560/SXD-QLN ngày 29/10/2014 về đề nghị ban hành Quy định cụ thể một số nội dung về quản lý, sử dụng, ký hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố Hà Nội theo quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19/9/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định cụ thể một số nội dung về quản lý, sử dụng, ký hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố Hà Nội theo quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19/9/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ.

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

Những quy định trước đây của Ủy ban nhân dân Thành phố có liên quan đến quản lý, sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố Hà Nội trái với quy định ban hành kèm theo Quyết định này đều bãi bỏ.

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; Tổng Giám đốc Công ty TNHH một thành viên Quản lý và phát triển nhà Hà Nội 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;
- TTTU, TT HĐND Thành phố; (Đề b/c)
- Chủ tịch UBND Thành phố
- Đoàn Đại biểu QH TP Hà Nội;
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Website Chính phủ;
- VPUBTP: CVP; các PCVP; các phòng CV;
- TT Tin học Công báo;
- Công giao tiếp điện tử Thành phố;
- Các Báo: HNM, KTĐT, PL&XH;
- Lưu: VT, TN_{Thạch}.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Hồng Khanh

QUY ĐỊNH

Cụ thể một số nội dung về quản lý, sử dụng, ký hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố Hà Nội theo quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19/9/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 97 /2014/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2014 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 cụ thể một số nội dung về quản lý, sử dụng, ký hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố Hà Nội, do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội là đại diện chủ sở hữu, theo quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (gọi tắt là Nghị định 34/2013/NĐ-CP) và Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19/9/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 34/2013/NĐ-CP (gọi tắt là Thông tư 14/2013/TT-BXD).

2. Nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo Quy định này bao gồm nhà ở được tạo lập bằng vốn từ ngân sách nhà nước hoặc có nguồn gốc sở hữu khác được chuyển sang xác lập thuộc 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 cơ quan tự quản (sau đây gọi chung là nhà ở cũ).

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng.

1. Người thuê, sử dụng nhà ở cũ.
2. Cơ quan, đơn vị quản lý, vận hành nhà ở cũ.
3. Cá nhân, tổ chức có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở cũ.

Điều 3. Nguyên tắc quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở cũ.

1. Việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội được thực hiện theo đúng các quy định tại Nghị định 34/2013/NĐ-CP, Thông tư 14/2013/TT-BXD và Quy định này.

2. Việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở cũ phải đảm bảo an toàn cho người sử dụng; đảm bảo công khai, rõ ràng, đơn giản về quy trình, thủ tục, hồ sơ cho các cơ quan, tổ chức, công dân khi thực hiện.

3. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà ở cũ thực hiện theo quy định tại Điều 10 Nghị định 34/2013/NĐ-CP.

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

1. Ủy ban nhân dân Thành phố, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, ban hành cơ chế, chính sách theo thẩm quyền và chỉ đạo thống nhất công tác quản lý nhà ở cũ; quyết định cho thuê nhà ở và chủ trương lập dự án đầu tư xây dựng, cải tạo lại nhà ở.

2. Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền và giao nhiệm vụ thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với quỹ nhà ở cũ cho các cơ quan:

a) Sở Xây dựng thực hiện chức năng của cơ quan quản lý nhà ở đối với quỹ nhà ở cũ.

b) Sở Tài chính thực hiện chức năng cơ quan quản lý nhà nước về tài chính đối với các hoạt động quản lý, khai thác nhà ở cũ.

c) Công ty TNHH một thành viên Quản lý và phát triển nhà Hà Nội thực hiện trách nhiệm của Đơn vị quản lý vận hành nhà ở; được Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền thực hiện nhiệm vụ của bên cho thuê nhà ở cũ khi ký kết hợp đồng thuê nhà.

Chương II

NỘI DUNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ Ở CŨ

Mục 1

QUẢN LÝ, CHO THUÊ NHÀ Ở CŨ

Điều 5. Đối tượng và điều kiện thuê nhà ở cũ.

Các đối tượng được thuê nhà ở cũ gồm:

1. Các đối tượng theo quy định tại Điều 14 Nghị định 34/2013/NĐ-CP;

2. Các đối tượng đang sử dụng nhà ở và nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí để ở sau ngày 27/11/1992, được giải quyết cho thuê nhà ở theo quy định tại khoản 1, Điều 22 Nghị định 34/2013/NĐ-CP;

3. Các đối tượng đang sử dụng nhà ở do các cơ quan tự quản bàn giao cho cơ quan quản lý nhà ở thuộc UBND thành phố Hà Nội quản lý theo quy định tại Điều 12 Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND ngày 15/8/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định các nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội được Nghị định 34/2013/NĐ-CP, Thông tư 14/2013/TT-BXD giao cho về việc bán nhà ở cũ, tiếp nhận nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố Hà Nội (gọi tắt là Quyết định 35/2014/QĐ-UBND).

Điều 6. Hồ sơ và trình tự, thủ tục ký hợp đồng thuê nhà ở cũ.

1. Hồ sơ đề nghị thuê nhà ở cũ thực hiện theo quy định tại Điều 25 Thông tư 14/2013/TT-BXD.

2. Trình tự, thủ tục ký hợp đồng thuê nhà ở cũ thực hiện theo quy định tại Điều 26 Thông tư 14/2013/TT-BXD; cụ thể như sau:

a) Đối với nhà ở thuộc quỹ nhà ở cũ do Công ty TNHH một thành viên Quản lý và phát triển nhà Hà Nội đang quản lý cho thuê (đã có hợp đồng thuê nhà hoặc chưa có hợp đồng thuê nhà nhưng có tên trong hồ sơ quản lý, đang thu tiền cho thuê nhà):

a.1) Trường hợp người sử dụng nhà có tên trong hợp đồng thuê nhà ở (hợp đồng đã ký theo Quyết định 35/2008/QĐ-UBND ngày 14/10/2008 của UBND Thành phố) nhưng đã hết hạn, hiện không có thay đổi về thành viên trong hợp đồng thuê nhà và diện tích nhà thuê, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện gia hạn hợp đồng thuê nhà thì trình tự thủ tục, thời gian giải quyết như sau:

- Người thuê nhà nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này tại Đơn vị quản lý vận hành nhà ở (hợp đồng thuê nhà nộp bản chính);

- Đơn vị quản lý vận hành nhà ở nhận, xem xét hồ sơ. Nếu cần bổ sung hồ sơ thì phải có văn bản thông báo cho người thuê nhà trong thời gian 02 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ. Nếu đủ điều kiện thì gia hạn hợp đồng thuê nhà vào trang cuối của hợp đồng thuê nhà và trả cho người thuê;

Thời hạn giải quyết là 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định.

a.2) Trường hợp người sử dụng nhà có tên trong hợp đồng thuê nhà ở, nhưng hợp đồng thuê nhà chưa ký lại theo Quyết định 35/2008/QĐ-UBND, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện ký lại hợp đồng theo quy định tại khoản 4, Điều 26 Thông tư 14/2013/TT-BXD; trình tự thủ tục, thời gian giải quyết như sau:

- Người thuê nhà nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này tại Đơn vị quản lý vận hành nhà ở;

- Đơn vị quản lý vận hành xem xét hồ sơ, nếu cần bổ sung hồ sơ thì phải có văn bản thông báo cho người thuê nhà trong thời gian 02 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ. Nếu đủ điều kiện thì ký hợp đồng thuê nhà, thu hồi lại hợp đồng thuê nhà cũ và trả hợp đồng thuê nhà ở cho người thuê;

Thời hạn giải quyết là 20 ngày làm việc.

a.3) Trường hợp có hợp đồng thuê nhà ở, người đang sử dụng nhà ở là người nhận chuyển quyền thuê nhà ở trước ngày Nghị định 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực (ngày 06/6/2013) thì trình tự thủ tục, thời gian giải quyết như sau:

- Người thuê nhà nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này tại Đơn vị quản lý vận hành nhà ở. Nếu cần bổ sung hồ sơ thì Đơn vị quản lý vận hành phải có văn bản thông báo cho người thuê trong thời gian 02 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ.

- Đơn vị quản lý vận hành nhà ở đăng tải 03 lần liên tục thông tin về nhà cho thuê trên báo Hà Nội Mới, báo Kinh tế và Đô thị và trên Website của đơn vị;

- Sau 30 ngày kể từ ngày đăng tin nếu không có vướng mắc, khiếu nại, Đơn vị quản lý vận hành ký hợp đồng thuê nhà, thu hồi lại hợp đồng thuê nhà cũ (nếu có) và trả hợp đồng thuê nhà ở cho người thuê.

Thời hạn giải quyết là 20 ngày làm việc (không tính thời gian 30 ngày đăng tin).

a.4) Trường hợp đã có hợp đồng thuê nhà ở và người đang sử dụng nhà ở là người nhận chuyển quyền thuê nhà ở sau ngày 06/6/2013 thì trình tự thủ tục, thời gian giải quyết như sau:

- Người thuê nhà nộp 02 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này tại Đơn vị quản lý vận hành nhà ở. Giấy chuyển quyền thuê nhà ở giữa các bên được Đơn vị quản lý vận hành nhà ở kiểm tra xác nhận;

- Đơn vị quản lý vận hành nhà ở kiểm tra, lập hồ sơ báo cáo Sở Xây dựng kèm theo 01 bộ hồ sơ; trường hợp phải bổ sung hồ sơ thì phải có văn bản thông báo cho người thuê nhà trong thời gian 02 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ.

- Sở Xây dựng kiểm tra, có văn bản trả lời; trường hợp không chấp thuận phải nêu rõ lý do;

- Căn cứ ý kiến của Sở Xây dựng, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở lập hợp đồng thuê nhà, hoàn thành việc ký hợp đồng thuê, thu hồi lại hợp đồng thuê nhà cũ (nếu có) và trả hợp đồng thuê nhà ở cho người thuê; hoặc thông báo rõ cho người thuê biết rõ lý do không ký hợp đồng thuê nhà.

Thời gian giải quyết là 30 ngày làm việc, trong đó thời gian tại Sở Xây dựng là 10 ngày, tại đơn vị quản lý vận hành là 20 ngày.

a.5) Trường hợp chưa có hợp đồng thuê nhà ở nhưng nhà ở có trong hồ sơ quản lý, người sử dụng đang nộp tiền thuê nhà ở thì trình tự thủ tục, thời gian giải quyết như sau:

- Người thuê nhà nộp 02 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này tại Đơn vị quản lý vận hành nhà ở;

- Đơn vị quản lý vận hành nhà ở kiểm tra, lập hồ sơ báo cáo Sở Xây dựng (kèm theo 01 bộ hồ sơ); trường hợp phải bổ sung hồ sơ thì phải có văn bản thông báo cho người thuê trong thời gian 02 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ.

- Sở Xây dựng kiểm tra, có văn bản trả lời; trường hợp không chấp thuận phải nêu rõ lý do;

- Căn cứ ý kiến của Sở Xây dựng, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở lập hợp đồng thuê nhà, hoàn thành việc ký hợp đồng thuê, thu lại giấy tờ gốc có liên quan và trả hợp đồng thuê nhà ở cho người thuê; hoặc thông báo cho người thuê biết rõ lý do không ký hợp đồng thuê nhà.

Thời gian giải quyết là 30 ngày làm việc, trong đó thời gian tại Sở Xây dựng là 10 ngày, tại đơn vị quản lý vận hành là 20 ngày.

b) Đối với nhà ở do các cơ quan tự quản chuyển giao, đã hoàn thành thủ tục bàn giao, tiếp nhận trước ngày 06/6/2013, nhưng người sử dụng không mua nhà và chưa thực hiện ký hợp đồng thuê nhà:

b.1) Trường hợp người đang sử dụng nhà ở có tên trong hồ sơ chuyển giao nhà tự quản thì trình tự thủ tục, thời gian giải quyết như sau:

- Người thuê nhà nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này tại Đơn vị quản lý vận hành nhà ở;

- Đơn vị quản lý vận hành nhà ở xem xét, nếu cần bổ sung hồ sơ thì phải có văn bản thông báo cho người thuê trong thời gian 02 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ. Nếu đủ điều kiện thì ký hợp đồng thuê nhà ở cho người thuê nhà, thu hồi lại hợp đồng thuê nhà cũ (nếu có) và trả hợp đồng thuê nhà ở cho người thuê.

Thời hạn giải quyết là 20 ngày làm việc.

b.2) Trường hợp người đang sử dụng nhà ở là người nhận chuyển quyền thuê nhà, không có tên trong Quyết định tiếp nhận nhà và hồ sơ chuyển giao nhà tự quản thì trình tự thủ tục, thời gian giải quyết như sau:

- Người thuê nhà nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này tại Đơn vị quản lý vận hành nhà ở; đơn vị quản lý vận hành nhà ở xem xét, nếu cần bổ sung hồ sơ thì phải có văn bản thông báo cho người thuê nhà trong thời gian 02 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ.

- Đơn vị quản lý vận hành nhà ở đăng tải 03 lần liên tục thông tin về nhà cho thuê trên báo Hà Nội Mới, báo Kinh tế và Đô thị và trên Website của đơn vị;

- Sau 30 ngày kể từ ngày đăng tin, nếu không có vướng mắc, khiếu nại, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở lập hợp đồng thuê nhà, hoàn thành việc ký hợp đồng thuê, thu hồi lại hợp đồng thuê nhà cũ (nếu có) và trả hợp đồng thuê nhà ở cho người thuê.

Thời hạn giải quyết là 20 ngày làm việc (không tính thời gian 30 ngày đăng tin).

c) Đối với nhà ở do các cơ quan tự quản chuyển giao theo quy định tại Quyết định 35/2014/QĐ-UBND của UBND Thành phố:

Căn cứ theo hồ sơ, thủ tục về bàn giao tiếp nhận nhà ở quy định tại Điều 13 Quyết định 35/2014/QĐ-UBND, gồm: Quyết định tiếp nhận nhà tự quản, danh sách, biên bản bàn giao nhà, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện ký hợp đồng thuê nhà ở cho người thuê nhà và thu hồi lại hợp đồng thuê nhà cũ, các hồ sơ liên quan (nếu có) và trả hợp đồng thuê nhà ở cho người thuê.

Trường hợp người sử dụng nhà không thực hiện ký hợp đồng thuê nhà, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở lập hồ sơ đề theo dõi quản lý, làm căn cứ truy thu tiền thuê nhà, xử lý vi phạm của người thuê nhà theo quy định của pháp luật.

Thời hạn giải quyết là 30 ngày làm việc kể từ ngày Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện xong việc tiếp nhận nhà ở, ký biên bản bàn giao, tiếp nhận nhà tự quản theo quy định tại khoản 4, Điều 13 Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND.

d) Đối với nhà ở và nhà không có nguồn gốc là nhà ở quy định tại khoản 1, Điều 22 Nghị định 34/2013/NĐ-CP và khoản 1, Điều 24 Thông tư 14/2013/TT-BXD, mà người sử dụng chưa có hợp đồng thuê nhà, trình tự thủ tục, thời gian giải quyết cho thuê nhà thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 6, Điều 26 Thông tư 14/2013/TT-BXD.

3. Trong quá trình giải quyết việc ký hợp đồng thuê nhà ở, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở không giải quyết đúng trình tự, thủ tục, thời gian quy định 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 7. Hợp đồng thuê nhà và các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở cũ.

1. Nội dung hợp đồng thuê nhà ở cũ thực hiện theo quy định tại khoản 1, Điều 28 Thông tư số 14/2013/TT-BXD;

2. Thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở cũ thực hiện theo quy định tại khoản 2, Điều 28 Thông tư số 14/2013/TT-BXD;

3. Công ty TNHH một thành viên Quản lý và phát triển nhà Hà Nội (Đơn vị quản lý vận hành nhà ở) có trách nhiệm soạn thảo, xác định giá thuê nhà, chế độ miễn giảm tiền thuê nhà ở theo quy định và ký hợp đồng thuê nhà ở với bên thuê nhà;

4. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở thực hiện theo quy định tại khoản 3, Điều 17 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

Điều 8. 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:

a) Đối với các trường hợp nhà ở quy định tại các điểm a, b, c, khoản 1, Điều 22 Nghị định 34/2013/NĐ-CP chưa được cải tạo, xây dựng lại thì áp dụng giá thuê nhà ở theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành về giá thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được xây dựng cải tạo lại trên địa bàn thành phố Hà Nội tại thời điểm ký hợp đồng thuê nhà.

b) Đối với các trường hợp nhà ở quy định tại các điểm a, b, c, khoản 1, Điều 22 Nghị định 34/2013/NĐ-CP đã được cải tạo, xây dựng lại và nhà ở quy định tại điểm d, khoản 1, Điều 22 Nghị định 34/2013/NĐ-CP thì áp dụng giá thuê như giá thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành tại thời điểm ký hợp đồng thuê nhà.

c) Giá cho thuê nhà ở được xác định khi lập hợp đồng cho thuê nhà ở và được giữ ổn định trong thời hạn hợp đồng thuê nhà ở có hiệu lực.

2. Đối tượng, điều kiện miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ thực hiện theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

3. Mức miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ thực hiện theo quy định tại khoản 2, Điều 29 Thông tư số 14/2013/TT-BXD.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê nhà ở cũ.

1. Ký hợp đồng thuê nhà đúng đối tượng, đúng mục đích sử dụng; gia hạn hợp đồng thuê nhà ở nếu bên thuê nhà đủ điều kiện được thuê và có nhu cầu thuê tiếp; chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở theo quy định của Nghị định 34/2013/NĐ-CP, Thông tư 14/2013/TT-BXD và Quy định này;
2. Thu tiền thuê nhà ở đầy đủ, đúng thời hạn;
3. Yêu cầu bên thuê sử dụng nhà ở đúng mục đích và thực hiện đúng hợp đồng thuê nhà hoặc Nội quy quản lý sử dụng nhà ở (nếu có);
4. Yêu cầu bên thuê nhà có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê gây ra;
5. Thu hồi nhà ở cho thuê theo quy định tại Điều 16 của Quy định này khi bên thuê nhà có hành vi vi phạm quy định tại điểm d, đ, e, g, h, khoản 3 Điều 17 và các trường hợp thu hồi nhà ở quy định tại khoản 2, Điều 23 Nghị định 34/2013/NĐ-CP;
6. Phổ biến, hướng dẫn, đôn đốc và kiểm tra bên thuê nhà thực hiện Nội quy quản lý sử dụng nhà ở (nếu có) và các quy định của pháp luật liên quan;
7. Bảo trì nhà ở theo quy định tại khoản 1, Điều 13 về sửa chữa bảo trì, xây dựng cải tạo lại nhà ở cũ; quản lý vận hành nhà ở cho thuê theo các quy định hiện hành về xây dựng và quản lý sử dụng nhà ở;
8. Có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà khi bên thuê nhà có các vi phạm quy định tại điểm d, đ, e và điểm g, h, khoản 3, Điều 17 Nghị định 34/2013/NĐ-CP;
9. Giải quyết các tranh chấp, khiếu nại liên quan đến quản lý, sử dụng nhà thuê, Hợp đồng thuê nhà theo quy định; chấp hành các quyết định xử lý, giải quyết của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến quản lý, sử dụng nhà ở;

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê nhà ở cũ.

1. Quyền của bên thuê nhà ở cũ thực hiện theo quy định tại khoản 1, Điều 20 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP;
2. Nghĩa vụ của bên thuê nhà ở cũ thực hiện theo quy định tại khoản 3, Điều 20 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

Điều 11. Quy định quản lý, sử dụng các diện tích sử dụng chung trong nhà ở cũ là nhà liền kề, nhà biệt thự đường phố có nhiều hộ (gọi chung là nhà ở chung đường phố).

1. Đối với phân diện tích sử dụng chung trong khuôn viên, bao gồm: mái bằng, sân thượng, hành lang, lối đi, cầu thang, khu bếp, khu vệ sinh, nhà kho, nhà tắm, nhà phụ và các diện tích khác đang sử dụng chung đã được các hộ tự thu xếp, thỏa thuận phân định ranh giới cho từng hộ, không có tranh chấp, không trái quy định của Nhà nước và Thành phố thì các hộ được tiếp tục sử dụng theo hiện trạng.

Lối đi chung đã sử dụng ổn định cho các hộ trong một hoặc nhiều biển số nhà thì các hộ sử dụng đều phải tôn trọng và duy trì hiện trạng sử dụng hiện có. Nghiêm cấm các hành vi tự động mở hoặc bịt lối đi, lấn chiếm, sử dụng ảnh hưởng đến việc lưu thông đi lại, sử dụng chung của các hộ khác. Việc mở, bịt hoặc xây ngăn lối đi phải được sự thống nhất của các hộ trong biển số nhà, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở và chấp thuận của cơ quan quản lý nhà.

Mái bằng, sân thượng là diện tích sử dụng chung thuộc quyền quản lý của Đơn vị quản lý vận hành nhà ở. Mái bằng, sân thượng chỉ được phép sử dụng để đi lại, làm sân phơi; không được phép chiếm dụng để xây dựng, coi nới trái phép, sử dụng làm nơi chăn nuôi, trồng trọt, chứa đồ gây hư hỏng, ngấm dột và làm mất vệ sinh chung.

2. 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 và cân nhắc khi xử lý, giải quyết tranh chấp, bảo đảm hợp lý, hợp tình, phù hợp với thực tế.

3. Sân, đất trống trong biển số nhà là diện tích sử dụng chung, các hộ trong biển số nhà không được tự ý xây dựng, lấn chiếm trái phép.

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

Điều 12. Tổ chức quản lý vận hành nhà ở cũ là nhà chung cư tập thể kiểu căn hộ.

1. 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 bằng việc thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định.

2. Trường hợp nhà ở chung cư tập thể kiểu căn hộ, đã bán hết các căn hộ cho người thuê nhà, việc tổ chức quản lý vận hành, sửa chữa cải tạo, bảo trì nhà ở do các chủ sở hữu nhà ở thực hiện theo quy định hiện hành.

3. Kinh phí phục vụ công tác quản lý vận hành nhà ở cũ là chung cư tập thể kiểu căn hộ do các chủ sở hữu căn hộ, người thuê nhà ở đóng góp trên cơ sở thỏa thuận với bên cung cấp dịch vụ.

4. Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã nơi có nhà chung cư tập thể kiểu căn hộ có trách nhiệm thành lập, kiểm tra, giám sát hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư. Việc thành lập, hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo quy định tại khoản 3, khoản 4, Điều 30 Thông tư 14/2013/TT-BXD.

5. Không xem xét giải quyết việc ký tách hợp đồng thuê nhà ở, trừ trường hợp việc phân chia diện tích nhà ở theo quyết định có hiệu lực của cơ quan Tòa án, hoặc việc phân chia diện tích nhà ở theo quyết định của cấp có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp giữa các hộ có chung hợp đồng thuê nhà ở.

Mục 2

BẢO TRÌ, CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ Ở

Điều 13. 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 114/2010/NĐ-CP ngày 06/12/2010 của Chính phủ về bảo trì công trình xây dựng (sau đây gọi tắt là Nghị định 114/2010/NĐ-CP) và các quy định có liên quan khác của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

Đơn vị quản lý vận hành nhà ở chịu trách nhiệm trong việc kiểm tra, phát hiện hư hỏng; thường xuyên kiểm tra, rà soát tình trạng xuống cấp nhà ở; lập danh mục công trình hư hỏng, nguy hiểm cần xử lý ngay hoặc nhà ở cần sửa chữa bảo trì theo kế hoạch hàng năm, báo cáo Sở Xây dựng thẩm định, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để thực hiện công tác bảo trì, sửa chữa nhà ở cũ theo quy định hiện hành.

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 biên số nhà, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm lập kế hoạch bảo trì theo quy định tại Nghị định 114/2010/NĐ-CP, báo cáo Sở Xây dựng.

3. Đối với nhà chung cư tập thể kiểu căn hộ thuộc sở hữu nhà nước (chưa bán cho người ở thuê), Đơn vị quản lý vận hành nhà ở lập kế hoạch bảo trì theo quy định tại Nghị định 114/2010/NĐ-CP, báo cáo Sở Xây dựng.

4. Đối với nhà ở chung cư tập thể kiểu căn hộ đã bán hết diện tích các căn hộ cho người thuê nhà (đối tượng thuộc khoản 2, Điều 12 của Quy định này), 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 14. Cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở cũ.

Việc cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở cũ xuống cấp được thực hiện theo quy định của Nhà nước về cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước; Nghị quyết số 17/2013/NQ-HĐND ngày 23/7/2013 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.

Điều 15. Giải quyết trường hợp người thuê nhà tự đầu tư cải tạo lại nhà ở cũ.

Trường hợp nhà thuê thuộc sở hữu Nhà nước trong diện không bán cho người ở thuê được quy định tại Điều 5 Quyết định 35/2014/QĐ-UBND, nếu người thuê nhà có nhu cầu tự đầu tư xây dựng, cải tạo lại nhà ở thuê thì được xem xét, giải quyết theo trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng, cải tạo nhà ở hiện hành của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở hướng dẫn người thuê nhà lập hồ sơ xin phép cải tạo nhà ở, tổng hợp, báo cáo Sở Xây dựng xem xét chấp thuận. Khi được cấp Giấy phép xây dựng, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, giám sát chủ đầu tư thực hiện xây dựng, cải tạo nhà ở theo nội dung giấy phép được cấp.

Sau khi hoàn thành việc xây dựng, cải tạo nhà ở, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở lập bản vẽ hiện trạng nhà, cập nhật vào hợp đồng thuê nhà ở để quản lý, theo dõi. Diện tích nhà ở tăng thêm sau xây dựng, cải tạo, người thuê không phải trả tiền thuê nhà.

Mục 3

**THU HỒI NHÀ Ở, TRÌNH TỰ THỦ TỤC
CƯỠNG CHẾ THU HỒI NHÀ Ở**

Điều 16. Các trường hợp thu hồi, trình tự thủ tục thu hồi và cưỡng chế thu hồi nhà ở cũ.

1. Các trường hợp thu hồi nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước thực hiện theo quy định tại khoản 2, Điều 23 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

2. Trình tự, thủ tục thu hồi nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước như sau:

a) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có văn bản thông báo nêu rõ lý do yêu cầu người thuê nhà ở bàn giao lại nhà ở cho Đơn vị quản lý vận hành nhà ở trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản thông báo. Hết thời hạn 60 ngày mà người thuê nhà không bàn giao nhà ở theo yêu cầu, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở báo cáo Sở Xây dựng, kèm theo hồ sơ đề nghị thu hồi nhà ở;

b) Căn cứ hồ sơ đề nghị thu hồi nhà ở của Đơn vị quản lý vận hành nhà ở, Sở Xây dựng tổ chức kiểm tra, lập Tờ trình, đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định thu hồi nhà ở (kèm theo dự thảo Quyết định thu hồi nhà ở)

Nội dung Quyết định thu hồi nhà ở gồm:

b.1) Các căn cứ pháp lý để thu hồi nhà ở; địa chỉ nhà ở và tên người thuê, sử dụng nhà ở bị thu hồi;

b.2) Lý do thu hồi nhà ở;

b.3) Tên cơ quan, đơn vị thực hiện thu hồi nhà ở;

b.4) Thời hạn thực hiện thu hồi nhà ở;

b.5) Phương án quản lý sử dụng nhà ở sau khi thu hồi;

b.6) Đối với trường hợp nhà ở thuê quy định tại điểm b, c, d, đ, e, khoản 1 Điều 24 Nghị định 34/2013/NĐ-CP, trong dự thảo Quyết định thu hồi phải đề xuất phương án hỗ trợ hoặc bố trí nhà ở khác cho người thuê, sử dụng nhà ở phù hợp quy định tại thời điểm thu hồi.

c) Căn cứ đề nghị của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định thu hồi nhà ở.

d) Sau khi nhận được Quyết định thu hồi nhà ở, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm gửi thông báo thu hồi bằng văn bản, kèm theo bản sao Quyết định thu hồi nhà ở cho người thuê nhà biết cụ thể thời gian thực hiện bàn giao lại nhà ở. Người thuê nhà ở có trách nhiệm bàn giao lại nhà ở cho Đơn vị quản lý vận hành nhà ở. Việc thu hồi, bàn giao nhà ở phải được lập thành biên bản, có chữ ký của các bên. Trường hợp người thuê nhà ở không nhận thông báo thu hồi hoặc không ký biên bản thu hồi, bàn giao nhà ở thì Đơn vị quản lý vận hành nhà ở mời Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở chứng kiến và ký biên bản;

đ) Thời hạn bàn giao nhà ở là không quá 60 ngày, kể từ ngày người thuê nhà ở nhận được văn bản thông báo của Đơn vị quản lý vận hành nhà ở về việc thu hồi nhà ở quy định tại điểm d, khoản 2 Điều này;

e) Sau khi thu hồi nhà ở, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở chịu trách nhiệm quản lý, sử dụng nhà ở theo Quyết định thu hồi và có văn bản báo cáo Sở Xây dựng về việc đã hoàn thành thu hồi nhà ở.

3. Trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi nhà ở cũ:

a) Trường hợp người thuê nhà ở thuộc diện bị thu hồi không bàn giao lại nhà ở theo thời hạn quy định tại điểm đ, khoản 2 Điều này thì Đơn vị quản lý vận hành nhà ở phải có báo cáo kèm theo hồ sơ đề nghị cưỡng chế thu hồi nhà ở gửi Sở Xây dựng;

b) Sau khi nhận được báo cáo và hồ sơ đề nghị cưỡng chế thu hồi nhà ở của Đơn vị quản lý vận hành nhà ở, Sở Xây dựng kiểm tra và có Tờ trình kèm theo dự thảo Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở;

c) Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở và gửi cho Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở bị thu hồi và các cơ quan, đơn vị phối hợp thực hiện cưỡng chế thu hồi nhà ở;

d) Sau khi nhận được Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở bị thu hồi chịu trách nhiệm chủ trì việc tổ chức cưỡng chế thu hồi nhà ở và bàn giao nhà ở cho Đơn vị quản lý vận hành nhà ở quản lý theo quy định. Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có xác nhận của các cơ quan, đơn vị tham gia cưỡng chế thu hồi;

đ) Thời hạn thực hiện cưỡng chế thu hồi nhà ở là không quá 60 ngày, kể từ ngày Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở;

e) Sau khi tiếp nhận nhà ở do Ủy ban nhân dân cấp huyện bàn giao, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm quản lý nhà ở theo quy định.

Mục 4

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

Điều 17. Quy định về tập hợp và lưu trữ hồ sơ quản lý nhà ở cũ.

1. Hồ sơ nhà ở phải được tập hợp để phục vụ cho công tác quản lý. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm tập hợp, cập nhật, bổ sung hồ sơ quản lý sử dụng nhà ở (02 bộ), gồm:

a) Các tài liệu liên quan đến việc phân phối, bố trí sử dụng nhà ở (bản chính hoặc bản sao có chứng thực);

b) Hợp đồng thuê nhà ở cập nhật qua các thời kỳ;

c) Đơn đề nghị thuê nhà ở;

d) Bản sao có chứng thực chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà (nếu có);

đ) Bản vẽ hiện trạng tổng mặt bằng thể hiện hình dáng, kích thước, diện tích nhà trong biên số nhà, tỷ lệ 1:500; bản vẽ hiện trạng mặt bằng thể hiện riêng diện tích nhà và bản vẽ mặt cắt nhà tỷ lệ 1:200. Trường hợp không có hồ sơ bản vẽ hoặc hồ sơ bản vẽ bị thất lạc thì bổ sung, khôi phục, đo vẽ lại. Đơn giá đo vẽ, lập hồ sơ được áp dụng theo Quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc công bố đơn giá công tác đo, vẽ lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất nhà ở thuộc sở hữu nhà nước để phục vụ công tác bán nhà trên địa bàn thành phố Hà Nội;

e) Biên bản kiểm tra xác định hiện trạng sử dụng nhà ở tại các thời điểm kiểm tra, quyết định xử lý của cơ quan có thẩm quyền;

g) Các văn bản, báo cáo của Đơn vị quản lý vận hành nhà ở;

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

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

b) Sở Xây dựng: 01 bộ hồ sơ.

Điều 18. Trình tự, nội dung, chế độ báo cáo tình hình quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở cũ.

1. Trình tự báo cáo tình hình quản lý nhà ở thực hiện theo quy định tại khoản 1, Điều 8 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP;

2. Nội dung báo cáo: 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 (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, 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;

3. Chế độ báo cáo: định kỳ 6 tháng, vào trước ngày 15 tháng 6 và 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 về tình hình quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được giao quản lý.

Chương III

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 19. Giải quyết tranh chấp, khiếu nại.

1. Khiếu nại liên quan đến việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở được giải quyết theo quy định của Luật khiếu nại.

2. Các tranh chấp phát sinh trong sử dụng nhà thuê 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 theo hợp đồng thuê nhà, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở chịu trách nhiệm tiếp nhận, giải quyết theo quy định.

Trường hợp bên thuê nhà không đồng ý với kết quả giải quyết của Đơn vị quản lý vận hành nhà ở 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, đề xuất UBND Thành phố xem xét, giải quyết theo quy định.

Điều 20. Xử lý vi phạm.

1. Các hành vi vi phạm hành chính của hộ gia đình, cá nhân thuê nhà ở được xử lý theo quy định của Luật xử lý vi phạm hành chính và Nghị định 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ quy định về xử phạt hành chính trong hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản; khai thác sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở.

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 21. Xử lý chuyển tiếp.

1. Các trường hợp đã ký lại Hợp đồng thuê nhà ở theo Quyết định 35/2008/QĐ-UBND ngày 14/10/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố Quy định về giá cho thuê nhà ở, nếu thời hạn của Hợp đồng thuê nhà 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 theo Quyết định 35/2008/QĐ-UBND mà các hộ gia đình đã nộp hồ sơ mua nhà trước ngày Nghị định 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực mà không có thay đổi về diện tích nhà thuê, thành viên hợp đồng thuê nhà, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện việc gia hạn Hợp đồng thuê nhà ở để hoàn thiện thủ tục giải quyết việc bán nhà theo quy định.

Chương IV **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 22. Trách nhiệm của Sở Xây dựng.

Thực hiện các nhiệm vụ theo quy định tại Điều 6 Nghị định 34/2013/NĐ-CP, Điều 44 Thông tư 14/2013/TT-BXD và các nhiệm vụ cụ thể sau đây:

1. Phối hợp với Sở Tài chính kiểm tra, duyệt báo cáo thu chi tài chính của Đơn vị quản lý vận hành nhà ở; chủ trì, phối hợp với cơ quan liên quan xây dựng định mức chi phí công tác quản lý vận hành nhà ở cũ trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định;
2. Giải quyết khiếu nại tranh chấp và vi phạm trong quản lý nhà ở theo quy định;
3. Kiến nghị, đề xuất sửa đổi, bổ sung kịp thời các quy định về quản lý nhà ở cho phù hợp thực tế;
4. Các nhiệm vụ cụ thể khác do Ủy ban nhân dân Thành phố giao.

Điều 23. Trách nhiệm của Sở Tài chính.

1. Thẩm định giá cho thuê nhà, định mức chi phí công tác quản lý nhà ở trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định;
2. Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng hướng dẫn Đơn vị quản lý vận hành nhà ở quản lý thu, chi và sử dụng tiền cho thuê nhà ở thu được theo quy định của Bộ Tài chính.
3. Chủ trì kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng tiền cho thuê nhà ở; việc thực hiện chế độ hạch toán thu chi quản lý tài chính doanh nghiệp, chế độ báo cáo tài chính của Đơn vị quản lý vận hành nhà ở và xử lý các vấn đề về tài chính liên quan đến công tác quản lý nhà ở theo quy định.

Điều 24. Quyền và trách nhiệm của Đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

1. Thực hiện các nhiệm vụ quy định tại Điều 7 Nghị định 34/2013/NĐ-CP;
2. Thực hiện quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê nhà quy định tại Điều 9 của Quy định này;
3. Tổ chức thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ đề nghị thuê nhà ở theo quy định tại Điều 6 của Quy định này; công khai trình tự thủ tục giải quyết ký hợp đồng cho thuê nhà, 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 cần bảo

trì, cải tạo, sửa chữa theo kế hoạch, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Điều 13 Quy định này;

5. 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 và theo hợp đồng đã ký kết hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết những nội dung vượt thẩm quyền theo quy định.

Điều 25. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện và cấp xã.

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Thực hiện các nhiệm vụ, nội dung quy định tại khoản 2, khoản 4, Điều 12; khoản 3, Điều 16 của Quy định này;

b) Phối hợp với cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành giải quyết tranh chấp, khiếu nại về nhà ở theo quy định của pháp luật;

c) Thực hiện trách nhiệm quản lý theo quy định của pháp luật và Quy định này đối với quỹ nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đã bán hết các diện tích căn hộ cho người ở thuê trên địa bàn.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã:

a) Thực hiện các nội dung quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 16 của Quy định này;

b) Phối hợp với đơn vị quản lý vận hành nhà ở giải quyết tranh chấp, khiếu nại theo quy định của pháp luật;

c) Thực hiện các nội dung theo phân công của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Điều 26. Điều khoản thi hành.

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Hồng Khanh