



Số: *Hf* /2024/QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày *25* tháng *12* năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định một số nội dung về xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử và quản lý, sử dụng nhà biệt thự trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử và quản lý, sử dụng nhà biệt thự trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày *25* tháng *12* năm 2024 và thay thế Quyết định số 45/2016/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa ban hành Quy định một số nội dung về xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử và quản lý, sử dụng nhà biệt thự trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Văn hóa và Thể thao, Tài chính, Nội vụ, Tài nguyên và Môi trường; Giám

độc Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các cơ quan; tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- T.T. TU; T.T. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chủ tịch Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch Liên đoàn Lao động tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh (để giám sát VBQPPL);
- Các Ban của HĐND tỉnh, đại biểu HĐND tỉnh (để giám sát thực hiện VBQPPL);
- Sở Tư pháp (để kiểm tra VBQPPL);
- Trung tâm Công báo Khánh Hòa;
- Báo Khánh Hòa;
- Đài Phát thanh - Truyền hình Khánh Hòa;
- Lưu: VT, PH. 33

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tấn Tuấn

QUY ĐỊNH

Một số nội dung về xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử và quản lý, sử dụng nhà biệt thự trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

(Kèm theo Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND
ngày 25 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số nội dung về xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử (bao gồm cả nhà biệt thự; nhà ở cổ); quản lý, sử dụng và bảo trì, cải tạo nhà biệt thự; trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Sở Xây dựng; Sở Văn hóa và Thể thao; Sở Tài nguyên và Môi trường; Sở Tài chính; Sở Nội vụ; Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa; Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi tắt là UBND cấp huyện); Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là UBND cấp xã).

2. Cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử.

3. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng, cải tạo nhà biệt thự; đơn vị quản lý vận hành nhà biệt thự; chủ sở hữu nhà biệt thự; tổ chức, cá nhân quản lý, sử dụng nhà biệt thự; các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo nhà biệt thự.

Chương II XÁC ĐỊNH NHÀ Ở CÓ GIÁ TRỊ NGHỆ THUẬT, KIẾN TRÚC, VĂN HÓA, LỊCH SỬ

Điều 3. Tiêu chí xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử

1. Nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh được xác định thuộc một trong các trường hợp như sau:

a) Nhà ở đang trong quá trình thực hiện thủ tục công nhận, xếp hạng di tích lịch sử, văn hóa theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

b) Nhà biệt thự có giá trị điển hình về kiến trúc, nhà cổ được giải thưởng về kiến trúc của Nhà nước, các tổ chức có uy tín trong và ngoài nước hoặc được giới kiến trúc sư, học giả, các nhà nghiên cứu thừa nhận trong các công trình nghiên cứu khoa học, luận văn, luận án, bài báo hoặc báo cáo khoa học được công bố về tính điển hình, cổ điển mang đặc trưng của trường phái kiến trúc hoặc đặc trưng từng thời kỳ, từng địa phương.

c) Nhà ở không thuộc điểm a và b khoản này, nhưng có giá trị văn hóa, nghệ thuật, kiến trúc, lịch sử; có giá trị điển hình về kiến trúc, nhà cổ đối với cộng đồng dân cư hoặc được giới kiến trúc sư, học giả, các nhà nghiên cứu thừa nhận trong các công trình nghiên cứu khoa học, luận văn, luận án, bài báo hoặc báo cáo khoa học được công bố qua từng thời kỳ.

d) Nhà ở không thuộc các trường hợp quy định tại điểm a, b và c khoản này nhưng đáp ứng các tiêu chí xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử do Hội đồng quy định tại khoản 2 Điều này trình Ủy ban nhân dân tỉnh (sau đây gọi tắt là UBND tỉnh) và được UBND tỉnh quyết định.

2. Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử bổ sung các tiêu chí khác trình UBND tỉnh quyết định.

Điều 4. Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử

1. Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử tỉnh (sau đây gọi tắt là Hội đồng) do UBND tỉnh thành lập bao gồm:

- a) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND tỉnh - Chủ tịch Hội đồng;
- b) Giám đốc hoặc Phó Giám đốc Sở Xây dựng - Phó Chủ tịch Hội đồng;
- c) Giám đốc hoặc Phó Giám đốc Sở Văn hóa và Thể thao;
- d) Giám đốc hoặc Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa;
- đ) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Hội Kiến trúc sư tỉnh;
- e) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Hội Khoa học Kỹ thuật Xây dựng Khánh Hòa;
- g) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Liên hiệp các Hội Khoa học Kỹ thuật tỉnh;
- h) Mời Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND cấp huyện, Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND cấp xã nơi có nhà ở trình Hội đồng;
- i) Mời chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân sở hữu nhà ở hoặc tổ chức, cá nhân quản lý, sử dụng nhà ở trình Hội đồng;
- k) Mời nhà khoa học nghiên cứu về lịch sử, văn hóa, kiến trúc, xây dựng của địa phương do các thành viên quy định tại điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản

này hoặc cơ quan lập hồ sơ quy định tại khoản 1 và 2 Điều 5 Quy định này đề cử đối với từng trường hợp cụ thể.

2. Hội đồng có trách nhiệm giúp UBND tỉnh xác định tiêu chí và phê duyệt danh mục nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử (bao gồm cả nhà biệt thự, nhà ở cổ) trên địa bàn tỉnh.

3. Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc văn hóa, lịch sử tỉnh làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và theo chế độ tập thể, cụ thể:

a) Sau khi các thành viên có ý kiến, Chủ tịch Hội đồng tập hợp ý kiến của các thành viên Hội đồng (sau đây gọi tắt là thành viên) và kết luận theo ý kiến đa số. Chủ tịch Hội đồng chịu trách nhiệm về kết luận cuộc họp.

b) Các thành viên làm việc theo chế độ kiêm nhiệm, chịu trách nhiệm trước cơ quan, đơn vị đang công tác.

c) Nếu thành viên không thống nhất với kết luận tại điểm a khoản này thì có quyền bảo lưu ý kiến của mình.

d) Hội đồng chỉ họp khi có ít nhất 2/3 số thành viên tham gia.

4. Chủ tịch Hội đồng được sử dụng con dấu của UBND tỉnh trong việc điều hành hoạt động của Hội đồng.

5. Sở Xây dựng là cơ quan thường trực của Hội đồng giúp Chủ tịch Hội đồng mời và gửi hồ sơ cho các thành viên Hội đồng và có trách nhiệm tham mưu UBND tỉnh ban hành:

a) Quy chế hoạt động của Hội đồng, trong đó cụ thể hóa chế độ làm việc, quy trình xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử của Hội đồng và trách nhiệm của các thành viên Hội đồng.

b) Quyết định thành lập Hội đồng gồm các thành viên quy định tại điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều này, thông qua Sở Nội vụ trình UBND tỉnh.

c) Các thành viên quy định tại điểm h, i khoản 1 Điều này được mời tham dự đối với từng trường hợp cụ thể.

6. Đối với thành viên quy định tại điểm k khoản 1 Điều này thì cơ quan lập hồ sơ, thành viên Hội đồng đề nghị mời phải báo cho Sở Xây dựng để báo cáo Chủ tịch Hội đồng xin ý kiến trước khi tổ chức cuộc họp Hội đồng.

7. Nguồn kinh phí hoạt động:

a) Kinh phí hoạt động của Hội đồng được bố trí trong dự toán ngân sách hàng năm của Sở Xây dựng. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm trước pháp luật, UBND tỉnh trong quản lý, sử dụng nguồn kinh phí của tỉnh liên quan đến các nhiệm vụ do Hội đồng thực hiện.

b) Các nguồn kinh phí hợp pháp khác.

8. Nội dung chi hoạt động của Hội đồng thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật, mức chi thực tế có hóa đơn, chứng từ.

9. Kinh phí hoạt động của Hội đồng do Sở Xây dựng quản lý, thanh quyết toán theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước.

Điều 5. Cơ quan, đơn vị có trách nhiệm lập hồ sơ nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử

1. Sở Văn hóa và Thể thao tổ chức lập danh sách, hồ sơ nhà ở đang trong quá trình thực hiện thủ tục công nhận, xếp hạng di tích lịch sử, văn hóa quy định tại điểm a khoản 1 Điều 3 Quy định này (sau khi xác định nhà ở đủ tiêu chí xếp hạng di tích và nhận được đơn đề nghị xếp hạng của tổ chức, cá nhân là chủ sở hữu), báo cáo Hội đồng xem xét, trình UBND tỉnh phê duyệt. Riêng nhà biệt thự được công nhận, xếp hạng di tích lịch sử, văn hóa thì Sở Văn hóa và Thể thao tổ chức lập danh sách, hồ sơ nhà biệt thự đó gửi Sở Xây dựng để phối hợp quản lý nhà biệt thự theo quy định tại Chương III Quy định này.

Kinh phí lập danh sách, hồ sơ nhà ở theo quy định tại khoản này do ngân sách tỉnh cấp và phân bổ trong kinh phí hoạt động thường xuyên của Sở Văn hóa và Thể thao.

2. UBND cấp huyện tổ chức lập danh sách, hồ sơ nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử quy định tại khoản 1 Điều 3 Quy định này đối với nhà ở trên địa bàn quản lý hoặc nhà ở thuộc tài sản công được UBND tỉnh giao quản lý, báo cáo Hội đồng xem xét, trình UBND tỉnh phê duyệt, trừ trường hợp nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này.

Kinh phí lập danh sách, hồ sơ nhà ở theo quy định tại khoản này do ngân sách cấp huyện cấp.

3. Khuyến khích chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân báo cáo, kiến nghị UBND cấp huyện về nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử theo tiêu chí quy định tại điểm b, c và d khoản 1 Điều 3 Quy định này thuộc dự án do đơn vị làm chủ đầu tư hoặc thuộc sở hữu, quản lý, sử dụng của tổ chức, cá nhân để thực hiện bảo tồn theo quy định pháp luật.

Điều 6. Hồ sơ nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử

1. Đối với nhà ở đang trong quá trình thực hiện thủ tục công nhận, xếp hạng di tích lịch sử, văn hóa theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 3 Quy định này, hồ sơ trình Hội đồng (gửi đến cơ quan Thường trực của Hội đồng là Sở Xây dựng) được thực hiện theo hồ sơ xếp hạng di tích được quy định tại Thông tư số 09/2011/TT-BVHTTDL ngày 14 tháng 7 năm 2011 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch quy định về nội dung hồ sơ khoa học để xếp hạng di tích lịch sử - văn hóa và danh lam thắng cảnh; được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 18/2022/TT-BVHTTDL ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

2. Đối với nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử không thuộc khoản 1 Điều này, hồ sơ trình Hội đồng (gửi đến cơ quan Thường trực của Hội đồng là Sở Xây dựng), bao gồm:

a) Tờ trình gửi Hội đồng.

b) Bản thuyết minh về nhà ở (chủ sở hữu; địa điểm; quá trình hình thành, sửa chữa, cải tạo; đặc điểm xây dựng, sửa chữa, cải tạo; giá trị nổi bật; kiến nghị, đề xuất);

c) Tập ảnh màu khảo tả về nhà ở (ảnh tổng thể, ảnh chi tiết, kết cấu kiến trúc, họa tiết trang trí tiêu biểu...);

d) Các giấy tờ liên quan đến quyền sở hữu, quản lý, sử dụng, xây dựng nhà ở (bản sao). Cơ quan, đơn vị lập hồ sơ chịu trách nhiệm kiểm tra, đối chiếu với bản chính các giấy tờ này;

đ) Các giấy tờ liên quan đến công nhận, xếp hạng di tích lịch sử, văn hóa; giải thưởng về kiến trúc; bài viết, đề tài nghiên cứu, các giấy tờ khác có liên quan đến giá trị điển hình về kiến trúc, nhà cổ; giá trị văn hóa, lịch sử, nghệ thuật về kiến trúc. Cơ quan, đơn vị lập hồ sơ chịu trách nhiệm kiểm tra, đối chiếu với bản chính các giấy tờ này.

e) Biên bản kiểm tra, đánh giá hiện trạng nhà ở;

g) Sơ đồ hiện trạng nhà ở, đất ở gồm các bản vẽ: tổng mặt bằng thể hiện hình dáng, kích thước, diện tích thửa đất và vị trí công trình trong khuôn viên nhà; bản vẽ kiến trúc: mặt đứng, các mặt cắt, phối cảnh; bản vẽ kết cấu chi tiết kiến trúc có chạm khắc và các hoa văn họa tiết trang trí có giá trị tiêu biểu.

h) Bản dịch nghĩa ra tiếng Việt đối với các chữ Hán, Nôm và chữ nước ngoài được viết, đắp, chạm khắc... trên các hạng mục công trình kiến trúc của nhà ở đó.

i) Các giấy tờ khác do Hội đồng yêu cầu được UBND tỉnh thống nhất.

Chương III

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG VÀ BẢO TRÌ, CẢI TẠO NHÀ BIỆT THỰ

Điều 7. Một số nội dung về quản lý, sử dụng và bảo trì, cải tạo nhà biệt thự

1. Nhà biệt thự được phân thành ba nhóm theo quy định tại khoản 1 Điều 123 Luật Nhà ở năm 2023.

2. Việc quản lý, sử dụng và bảo trì, cải tạo nhà biệt thự phải tuân thủ các nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 123 Luật Nhà ở năm 2023 và quy định tại Điều 12 và 13 Quy định này.

3. Nhà biệt thự thuộc nhóm một, nhóm hai được lập hồ sơ nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử theo Điều 5 và 6 Quy định này, làm cơ sở để phân loại biệt thự theo khoản 1 Điều 7 Quy định này. Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử tỉnh có trách nhiệm xem xét,

trình UBND tỉnh phê duyệt danh sách nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trong đó ghi rõ những trường hợp nhà biệt thự thuộc nhóm một, nhóm hai.

Việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự tại khoản này phải thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2023.

4. Không điều chỉnh biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà biệt thự thuộc một trong các trường sau:

a) Làm thay đổi nguyên trạng ban đầu của nhà biệt thự; tạo thêm kết cấu để làm tăng diện tích hoặc coi nói, chiếm dụng không gian bên ngoài nhà biệt thự nhóm một, nhóm hai.

b) Xây dựng thêm công trình mới trên khuôn viên đất trồng, chia tách thửa đất đối với khuôn viên đất của nhà biệt thự làm ảnh hưởng đến kết cấu hoặc làm mất tính chất nhà ở riêng lẻ có sân vườn của nhà biệt thự, trừ trường hợp cải tạo nhà biệt thự theo quy định tại Điều 13 Quy định này và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 8. Trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà biệt thự thuộc tài sản công

1. Thực hiện quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công theo quy định tại khoản 2 Điều 59 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý kiến trúc đô thị, quản lý tài sản công, quản lý nhà ở công vụ và Quy định này; thống kê, rà soát quỹ nhà biệt thự thuộc tài sản công để theo dõi và quản lý, tránh bỏ sót gây thất thoát, lãng phí.

2. Thông báo, hướng dẫn người sử dụng nhà biệt thự thực hiện các quy định về quản lý sử dụng theo Quy định này.

3. Thực hiện việc bảo trì đối với quỹ nhà biệt thự được giao quản lý; liên hệ, phối hợp với cơ quan quản lý cây xanh trong việc lập danh sách và có kế hoạch bảo vệ, quản lý và chăm sóc cây cổ thụ (nếu có) trong khuôn viên nhà biệt thự đang quản lý.

4. Xây dựng kế hoạch khai thác, sử dụng quỹ nhà biệt thự thuộc tài sản công đảm bảo có hiệu quả, tránh lãng phí để trình cấp có thẩm quyền thông qua trước khi triển khai thực hiện.

5. Thường xuyên kiểm tra, kịp thời phát hiện và phối hợp với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý những hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà biệt thự thuộc tài sản công.

Điều 9. Trách nhiệm của chủ sở hữu nhà biệt thự

1. Thực hiện đầy đủ những nguyên tắc quy định tại Điều 7 Quy định này;

2. Thực hiện bảo trì, cải tạo nhà biệt thự thuộc sở hữu chung theo quy định tại Điều 134 Luật Nhà ở năm 2023;

3. Thực hiện vệ sinh, chăm sóc cây, thảm cỏ, trong khuôn viên nhà biệt thự; giữ gìn cây cổ thụ (nếu có) trong khuôn viên nhà biệt thự và liên hệ với cơ quan quản lý cây xanh để đưa vào danh sách bảo vệ, quản lý và chăm sóc cây cổ thụ đó theo quy định;

4. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì nhà biệt thự;

5. Thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ; chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự;

6. Phát hiện và thông báo kịp thời những hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà biệt thự cho cơ quan có thẩm quyền;

7. Không được thực hiện những hành vi bị nghiêm cấm quy định tại Điều 11 của Quy định này.

Điều 10. Trách nhiệm của người sử dụng không phải là chủ sở hữu nhà biệt thự

1. Thực hiện những quy định tại khoản 1, 4, 5, 6 và 7 Điều 9 của Quy định này;

2. Thực hiện việc chăm sóc cây, thảm cỏ, làm vệ sinh trong khuôn viên nhà biệt thự và đóng góp các khoản kinh phí nếu có thỏa thuận với chủ sở hữu.

Điều 11. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà biệt thự

1. Tự ý phá dỡ hoặc cải tạo làm thay đổi quy hoạch (mật độ xây dựng, số tầng và độ cao), kiểu dáng kiến trúc, hình ảnh nguyên trạng đối với biệt thự nhóm một;

2. Tự ý phá dỡ hoặc cải tạo làm thay đổi quy hoạch (mật độ xây dựng, số tầng và độ cao), kiểu dáng kiến trúc bên ngoài đối với biệt thự nhóm hai;

3. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng nhà biệt thự dưới mọi hình thức; tự ý đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị, kiến trúc bên ngoài của nhà biệt thự; thay đổi kết cấu, thiết kế của nhà biệt thự; các hành vi làm mất tính chất nhà ở riêng lẻ có sân vườn của nhà biệt thự.

4. Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an nhà biệt thự;

5. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thối, dột, ô nhiễm môi trường;

6. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép;

7. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng nhà biệt thự trái với mục đích quy định;

8. Nuôi gia súc, gia cầm trong khuôn viên nhà biệt thự, làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật);

9. Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hóa dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác);

10. Sử dụng nhà biệt thự vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn, ảnh hưởng đến trật tự, an toàn xã hội, sinh hoạt của khu dân cư mà không tuân thủ quy định của pháp luật về điều kiện kinh doanh theo quy định tại khoản 9 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2023.

11. Tự ý phá bỏ cây cổ thụ (nếu có) trong khuôn viên nhà biệt thự.

Điều 12. Bảo trì nhà biệt thự

1. Công tác bảo trì nhà biệt thự phải được thực hiện định kỳ theo kế hoạch và theo quy định pháp luật về bảo trì công trình xây dựng và thực hiện theo quy định tại Điều 130 Luật Nhà ở năm 2023.

2. Trường hợp bảo trì nhà biệt thự nhóm một, nhóm hai có thay đổi về màu sắc, vật liệu phải có ý kiến chuyên ngành của Sở Xây dựng, Sở Văn hóa và Thể thao, phải được UBND tỉnh chấp thuận và được thực hiện theo quy định pháp luật về bảo trì công trình xây dựng.

Điều 13. Cải tạo nhà biệt thự

1. Việc cải tạo nhà biệt thự thực hiện theo quy định tại Điều 131 Luật Nhà ở năm 2023.

2. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia giữ gìn, tôn tạo nhà biệt thự; cải tạo đối với nhà biệt thự đã bị biến dạng để phục hồi lại nguyên trạng kiểu dáng, kiến trúc; phục hồi nguyên trạng đối với nhà biệt thự nhóm một, nhóm hai bị hư hỏng nặng, xuống cấp, có nguy cơ sập đổ đã được cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình kiểm định.

a) Sở Xây dựng, Sở Văn hóa và Thể thao, UBND cấp huyện hỗ trợ nhà đầu tư, tổ chức, cá nhân tại khoản này tiếp cận hồ sơ nhà biệt thự nhóm một, nhóm hai.

b) Sở Xây dựng, Sở Văn hóa và Thể thao, UBND cấp huyện công khai thông tin trên cổng thông tin điện tử của cơ quan đối với nhà biệt thự nhóm một, nhóm hai bị hư hỏng nặng, xuống cấp, có nguy cơ sập đổ đã được cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình kiểm định để nhà đầu tư, tổ chức, cá nhân biết tham gia hỗ trợ hoặc đăng ký làm chủ đầu tư.

3. Đối với nhà biệt thự nhóm một, nhóm hai, phương án cải tạo phải được Sở Văn hóa và Thể thao và Sở Xây dựng thống nhất, trình UBND tỉnh chấp

thuận. Trường hợp biệt thự được xếp hạng di tích lịch sử, văn hóa, việc cải tạo còn phải đảm bảo các quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

4. Đối với nhà biệt thự nhóm ba, khuyến khích cải tạo nhà biệt thự giữ nguyên kiến trúc bên ngoài.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Tham mưu UBND tỉnh thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quản lý, sử dụng nhà biệt thự trên địa bàn toàn tỉnh.

2. Thường trực Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử tỉnh và thực hiện các nhiệm vụ của Sở Xây dựng theo Quy định này.

3. Hằng năm, vào thời điểm xây dựng dự toán ngân sách nhà nước, Sở Xây dựng lập dự toán kinh phí hoạt động của Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử, gửi Sở Tài chính tổng hợp, cân đối theo khả năng ngân sách địa phương, tham mưu cấp có thẩm quyền bố trí kinh phí thực hiện theo đúng quy định.

4. Tham mưu UBND tỉnh văn bản báo cáo tình hình quản lý, sử dụng nhà biệt thự theo yêu cầu của Bộ Xây dựng và Chính phủ.

Điều 15. Trách nhiệm của Sở Văn hóa và Thể thao

1. Tham mưu UBND tỉnh thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với nhà ở (bao gồm cả nhà biệt thự, nhà ở cổ) là di tích lịch sử, văn hóa trên địa bàn toàn tỉnh.

2. Tổ chức rà soát, lập hồ sơ nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử theo khoản 1 Điều 5 Quy định này.

3. Hàng năm, xây dựng dự toán kinh phí tổ chức rà soát, lập và trình phê duyệt hồ sơ nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử theo khoản 1 Điều 5 Quy định này, gửi Sở Tài chính tổng hợp trình UBND tỉnh.

4. Tham gia Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử tỉnh.

5. Phối hợp với Sở Xây dựng theo quy định tại khoản 2 và 3 Điều 13 Quy định này.

6. Cung cấp thông tin về nhà ở, nhà biệt thự có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử đã được công nhận, xếp hạng di tích lịch sử, văn hóa theo

quy định của pháp luật về di sản văn hóa cho các cơ quan, đơn vị có liên quan để theo dõi, quản lý.

7. Sở Văn hóa và Thể thao có văn bản báo cáo hoặc tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo tình hình quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo nhà biệt thự là di tích lịch sử, văn hóa định kỳ, đột xuất theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 16. Trách nhiệm của Sở Nội vụ; Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa

1. Sở Nội vụ

Trình UBND tỉnh ban hành quyết định thành lập Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử tỉnh tỉnh, sau khi tiếp nhận văn bản tham mưu thành lập Hội đồng của Sở Xây dựng.

2. Sở Tài chính

Trên cơ sở nhiệm vụ được giao chủ trì thực hiện tại Quy định này; dự toán của các cơ quan, đơn vị, địa phương lập cùng thời điểm xây dựng dự toán hàng năm, Sở Tài chính tổng hợp, cân đối theo khả năng ngân sách, tham mưu cấp có thẩm quyền bố trí kinh phí thực hiện theo đúng quy định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

Phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa tham mưu UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà biệt thự phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 7 Quy định này và các quy định pháp luật về đất đai.

4. Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa:

a) Hướng dẫn, kiểm tra Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thị xã, thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà biệt thự theo quy định tại khoản 4 Điều 7 Quy định này và các quy định pháp luật về đất đai, nhà ở.

b) Thông báo cho Sở Xây dựng việc tổ chức, cá nhân đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà biệt thự quy định tại khoản 4 Điều 7 Quy định này.

c) Tham gia Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử tỉnh.

Điều 17. Trách nhiệm của UBND cấp huyện

1. Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về nhà ở trên địa bàn (bao gồm cả nhà biệt thự, nhà cổ).

2. Tổ chức rà soát, lập hồ sơ nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử theo khoản 2 Điều 5 Quy định này và bố trí kinh phí để thực hiện công tác này.

3. Phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra tình hình quản lý, sử dụng nhà biệt thự trên địa bàn.

4. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng kiểm tra tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng nhà biệt thự.

5. Đôn đốc, kiểm tra, chỉ đạo UBND cấp xã tăng cường theo dõi tình hình quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo nhà biệt thự trên địa bàn quản lý, kịp thời báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý vi phạm (nếu có).

6. Tổ chức thực hiện kiểm định, thẩm định chất lượng nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử trên địa bàn quản lý (trừ nhà ở là di tích lịch sử, văn hóa thực hiện theo quy định pháp luật về di sản văn hóa) và đề xuất biện pháp, giải pháp trùng tu, cải tạo, bảo tồn phù hợp quy định pháp luật.

7. Báo cáo tình hình quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo nhà biệt thự trên địa bàn quản lý theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền hoặc theo quy định về chế độ báo cáo (nếu có), gửi Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh, Bộ Xây dựng.

Điều 18. Trách nhiệm của UBND cấp xã

1. Tăng cường theo dõi tình hình quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo nhà biệt thự trên địa bàn quản lý, kịp thời báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý vi phạm (nếu có).

2. Tuyên truyền, nhắc nhở chủ sở hữu, chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân được giao quản lý nhà biệt thự tuân thủ và thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật về quản lý, sử dụng nhà biệt thự và Quy định này.

3. Báo cáo tình hình quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo nhà biệt thự trên địa bàn quản lý theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền hoặc theo quy định về chế độ báo cáo (nếu có), gửi UBND cấp huyện để tổng hợp báo cáo Sở Xây dựng, UBND tỉnh, Bộ Xây dựng.

Điều 19. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân quản lý, sử dụng nhà biệt thự

1. Tuân thủ và thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật về quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo nhà biệt thự và Quy định này.

2. Chủ sở hữu nhà biệt thự đăng ký 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 biệt thự theo quy định pháp luật và Quy định này.

3. Chủ đầu tư, tổ chức sở hữu hoặc tổ chức, cá nhân quản lý nhà biệt thự báo cáo tình hình quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo nhà biệt thự theo yêu cầu của UBND tỉnh, Sở Xây dựng, UBND cấp huyện, UBND cấp xã và theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

Nếu phát sinh vướng mắc trong quá trình thực hiện, các cơ quan, đơn vị báo cáo về Sở Xây dựng xem xét, tham mưu UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.