

Trường hợp người có tên trong hợp đồng thuê nhà ở đã xuất cảnh ra nước ngoài thì phải có văn bản ủy quyền (có xác nhận của cơ quan công chứng hoặc chứng thực theo quy định) cho các thành viên khác đứng tên mua nhà ở; nếu có thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà ở đã chết thì phải có giấy chứng tử kèm theo.

Trường hợp có thành viên thuê nhà ở khước từ quyền mua và đứng tên trong Giấy chứng nhận đối với nhà ở thì phải có văn bản khước từ quyền mua, không đứng tên trong Giấy chứng nhận và cam kết không có tranh chấp, khiếu kiện về việc mua bán nhà ở này;

c) Bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền mua nhà ở (nếu có).

2. Trình tự, thủ tục bán nhà ở cũ thuộc tài sản công được thực hiện như sau:

a) Người mua nhà ở nộp trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến 01 bộ hồ sơ cho đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở hoặc cơ quan quản lý nhà ở theo quy định của cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm tiếp nhận, ghi giấy biên nhận hồ sơ, kiểm tra hồ sơ và lập danh sách người mua nhà ở;

c) Trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ mua nhà ở cũ thuộc tài sản công, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải tổ chức họp Hội đồng xác định giá bán nhà ở để xác định giá bán nhà ở;

d) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày họp Hội đồng xác định giá bán nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lập danh sách đối tượng được mua nhà ở kèm theo văn bản xác định giá bán nhà ở của Hội đồng xác định giá bán nhà ở trình cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xem xét, quyết định.

Đối với nhà ở do Bộ Quốc phòng đang quản lý thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ đề nghị Hội đồng xác định giá bán nhà ở họp để xác định giá; sau đó trình Bộ Quốc phòng ban hành quyết định bán nhà ở;

đ) Trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày nhận được báo cáo của cơ quan quản lý nhà ở, cơ quan đại diện chủ sở hữu xem xét, ban hành quyết định bán nhà ở cũ, trong đó nêu rõ đối tượng được mua nhà ở, địa chỉ nhà ở được bán, giá bán nhà ở cũ, giá chuyển quyền sử dụng đất và gửi quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở biết để phối hợp thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà ở;

e) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận quyết định bán nhà ở cũ, đơn vị quản lý vận hành nhà ở thông báo cho người mua nhà biết thời gian cụ thể để ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở;

g) Thời gian quy định tại khoản này không tính vào thời gian nộp nghĩa vụ tài chính và thời gian cơ quan có thẩm quyền thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở.

Việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải gửi danh sách người mua nhà ở đã được cấp giấy và sao 01 bản Giấy chứng nhận cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lưu để theo dõi;

h) Trường hợp quá 90 ngày, kể từ ngày đơn vị quản lý vận hành nhà ở có thông báo về thời gian ký hợp đồng mua bán nhà ở mà người mua chưa thực hiện ký hợp đồng, nếu có thay đổi về giá đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì cơ quan quản lý nhà ở phải báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt giá mới trước khi ký kết hợp đồng mua bán với người mua nhà ở;

i) Trường hợp người mua không ký hợp đồng mua bán nhà ở theo thời hạn thông báo thì cơ quan quản lý nhà ở có văn bản thông báo lần hai để người mua nhà biết, trong đó ghi rõ thời hạn bên mua nhà phải thực hiện ký hợp đồng mua bán nhà ở là 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản thông báo lần hai. Trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày hết thời hạn theo thông báo lần hai, nếu người mua không ký kết hợp đồng mua bán nhà ở thì cơ quan quản lý nhà ở báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hủy bỏ quyết định bán nhà ở đã ký và tiếp tục thực hiện quản lý cho thuê nhà ở này theo quy định của Nghị định này.

Điều 76. Giải quyết phần diện tích nhà, đất sử dụng chung của nhà ở cũ thuộc tài sản công

1. Trường hợp nhà ở có nhiều hộ ở mà Nhà nước đã bán hết phần diện tích nhà thuộc quyền sử dụng riêng cho các hộ nhưng chưa bán phần diện tích nhà, đất sử dụng chung trong khuôn viên của nhà ở đó (diện tích nhà sử dụng chung bao gồm diện tích hành lang, cầu thang và các diện tích khác sử dụng chung trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc tài sản công đó), nếu tổ chức hoặc hộ gia đình, cá nhân đang sở hữu toàn bộ diện tích nhà ở mà Nhà nước đã bán có nhu cầu mua toàn bộ phần diện tích nhà, đất sử dụng chung này thì giải quyết như sau:

a) Tổ chức hoặc hộ gia đình, cá nhân phải nộp tiền nhà và tiền sử dụng đất đối với phần diện tích sử dụng chung này;

b) Mức thu tiền nhà được xác định theo tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở nhân (x) với giá nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán và nhân (x) với toàn bộ diện tích sử dụng chưa bán;

c) Mức thu tiền sử dụng đất được tính bằng 100% giá đất ở theo bảng giá đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán; không áp dụng hạn mức đất ở theo pháp luật về đất đai để tính thu tiền sử dụng đất trong trường hợp này;

d) Trước khi thực hiện bán phần diện tích nhà, đất sử dụng chung theo quy định tại khoản này, cơ quan bán nhà ở không phải ký hợp đồng thuê đối với phần diện tích sử dụng chung này.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc tài sản công hoặc trường hợp sử dụng đất liền kề với nhà ở cũ thuộc tài sản công thì thực hiện giải quyết quyền sử dụng đất này theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Đối với phần diện tích nhà, đất thuộc sử dụng chung quy định tại khoản 1 Điều này mà chủ sở hữu nhà không mua hoặc không đủ điều kiện được bán thì cơ quan quản lý nhà ở chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở để thực hiện quản lý theo quy định của Nghị định này, pháp luật về nhà ở và pháp luật về đất đai.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí kinh phí từ nguồn ngân sách chi thường xuyên của địa phương theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước để thực hiện đo vẽ, lập hồ sơ và thực hiện quản lý phần diện tích nhà đất thuộc sử dụng chung quy định tại khoản 3 Điều này.

Điều 77. Hồ sơ, trình tự, thủ tục giải quyết bán phần diện tích nhà, đất sử dụng chung của nhà ở cũ thuộc tài sản công

1. Hồ sơ đề nghị bao gồm các giấy tờ sau đây:

a) Đơn đề nghị được lập theo Mẫu số 04 của Phụ lục V ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu một trong các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận đối với phần diện tích nhà, đất đã mua; nếu chưa có Giấy chứng nhận thì phải có hợp đồng mua bán phần diện tích nhà ở đã ký với cơ quan có thẩm quyền, giấy tờ chứng minh đã thanh toán hết tiền mua phần diện tích nhà đất theo hợp đồng đã ký; trường hợp là vợ chồng thì phải có bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu giấy chứng nhận kết hôn.

2. Trình tự, thủ tục giải quyết được thực hiện như sau:

a) Người đề nghị gửi trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này đến đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở hoặc đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ và ghi giấy biên nhận cho người nộp hồ sơ, trong đó ghi rõ ngày nhận kết quả. Trường hợp hồ sơ không có đủ các giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều này thì trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc, cơ quan tiếp nhận phải có văn bản đề nghị người có đơn bổ sung giấy tờ còn thiếu theo quy định.

Trường hợp cơ quan tiếp nhận hồ sơ là đơn vị quản lý vận hành nhà ở thì trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm kiểm tra và lập danh sách kèm theo hồ sơ để báo cáo cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;

c) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ báo cáo của đơn vị quản lý vận hành nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải tổ chức họp Hội đồng xác định giá bán nhà ở để tính tiền nhà, tiền sử dụng đất theo quy định và có văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.

Trường hợp cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tiếp nhận hồ sơ thì trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải kiểm tra và tổ chức họp Hội đồng xác định giá bán nhà ở;

d) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được báo cáo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, ban hành quyết định bán phần diện tích nhà, đất sử dụng chung trong khuôn viên nhà ở cũ cho người mua. Quyết định này được gửi đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh và đơn vị quản lý vận hành nhà ở để thông báo cho người mua biết để thực hiện ký kết hợp đồng. Trường hợp người mua không thực hiện theo thông báo thì giải quyết theo quy định tại điểm i khoản 2 Điều 75 của Nghị định này;

đ) Sau khi người mua nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định, cơ quan quản lý nhà ở chuyển hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận cho người mua hoặc đăng ký biến động Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của pháp luật về đất đai.

Mục 4

THU HỒI, CƯỜNG CHẾ THU HỒI, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở THUỘC TÀI SẢN CÔNG

Điều 78. Trình tự, thủ tục thu hồi nhà ở thuộc tài sản công

1. Trình tự, thủ tục thu hồi nhà ở thuộc tài sản công, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày phát hiện một trong các trường hợp nhà ở thuộc diện bị thu hồi quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, h, i và k khoản 1 Điều 127 của Luật Nhà ở hoặc kể từ ngày có kết luận kiểm định của cơ quan có thẩm quyền về việc nhà ở thuộc trường hợp phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại quy định tại điểm g khoản 1 Điều 127 của Luật Nhà ở, đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở phải có báo cáo cơ quan được đại diện chủ sở hữu giao quản lý nhà ở đó về việc đề nghị thu hồi nhà ở;

b) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của đơn vị quản lý vận hành nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, nếu thuộc diện phải thu hồi nhà ở theo quy định tại Điều 127 của Luật Nhà ở thì có

tờ trình gửi đại diện chủ sở hữu nhà ở đó xem xét, ban hành quyết định thu hồi nhà ở; trường hợp cơ quan quản lý nhà ở tự kiểm tra mà phát hiện nhà ở thuộc diện phải thu hồi (trừ trường hợp quy định tại điểm g khoản 1 Điều 127 của Luật Nhà ở) thì phải làm thủ tục đề nghị thu hồi nhà ở theo quy định tại các điểm c, d và đ khoản này;

c) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan quản lý nhà ở, đại diện chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, nếu có đủ điều kiện thu hồi nhà ở thì ban hành quyết định thu hồi nhà ở theo nội dung quy định tại Điều 80 của Nghị định này, đồng thời gửi quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở và người đang trực tiếp sử dụng nhà ở thuộc diện bị thu hồi biết để thực hiện.

Trường hợp nhà ở đang do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý thì cơ quan có chức năng quản lý nhà ở của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được ban hành quyết định thu hồi nhà ở (nếu được giao thực hiện), sau đó gửi quyết định này cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở, người đang trực tiếp sử dụng nhà ở biết để thực hiện và gửi đến cơ quan đại diện chủ sở hữu để báo cáo;

d) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định thu hồi nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm thông báo bằng văn bản kèm theo bản sao quyết định thu hồi nhà ở cho người đang trực tiếp sử dụng nhà ở biết để bàn giao lại nhà ở; người đang trực tiếp sử dụng nhà ở có trách nhiệm bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở trong thời hạn ghi trong quyết định thu hồi; việc thu hồi, bàn giao nhà ở phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên; trường hợp người đang trực tiếp sử dụng nhà ở không nhận thông báo thu hồi hoặc không ký biên bản bàn giao nhà ở thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở mời đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở chứng kiến và ký vào biên bản.

Trong thời hạn tối đa 05 ngày, kể từ ngày nhận quyết định thu hồi nhà ở của đại diện chủ sở hữu nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc cơ quan quản lý nhà ở có văn bản thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở (đối với trường hợp đã ký hợp đồng); trường hợp thu hồi nhà ở do bán không đúng thẩm quyền, không đúng quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này thì bên mua được hoàn trả lại tiền mua nhà ở đã nộp, trừ trường hợp bên mua làm giả giấy tờ, hồ sơ mua bán nhà ở thì không được hoàn trả lại tiền mua nhà ở;

đ) Sau khi thu hồi nhà ở, đơn vị quản lý vận hành phải có văn bản báo cáo về việc đã hoàn thành thu hồi nhà ở và đề xuất phương án quản lý, sử dụng hoặc việc phá dỡ để xây dựng lại nhà ở gửi cơ quan quản lý nhà ở để báo cáo đại diện chủ sở hữu nhà ở xem xét, quyết định theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

2. Trình tự, thủ tục thu hồi căn hộ nhà chung cư đối với trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 59 Luật Nhà ở được thực hiện như sau:

a) Thực hiện việc di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

b) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày kết thúc việc di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, cơ quan quản lý nhà ở báo cáo đại diện chủ sở hữu nhà ở ban hành quyết định thu hồi nhà ở;

c) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được báo cáo của cơ quan quản lý nhà ở, đại diện chủ sở hữu xem xét, ban hành quyết định thu hồi nhà ở theo quy định tại Điều 80 của Nghị định này; quyết định này được gửi cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở và người đang trực tiếp sử dụng nhà ở thuộc diện bị thu hồi.

3. Trình tự, thủ tục thu hồi căn hộ nhà chung cư thuộc diện quy định tại các điểm c, d và đ khoản 2 Điều 59 của Luật Nhà ở được thực hiện như sau:

a) Sau khi có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở báo cáo cơ quan được đại diện chủ sở hữu giao quản lý nhà ở đó để có tờ trình gửi đại diện chủ sở hữu ban hành quyết định thu hồi nhà ở;

b) Sau khi ban hành quyết định thu hồi nhà ở theo nội dung quy định tại Điều 80 của Nghị định này, cơ quan ban hành quyết định gửi quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở và người đang trực tiếp sử dụng nhà ở thuộc diện bị thu hồi biết để thực hiện.

Trường hợp nhà ở đang do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý thì cơ quan có chức năng quản lý nhà ở của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được ban hành quyết định thu hồi nhà ở (nếu được giao thực hiện), sau đó gửi quyết định này cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở, người đang trực tiếp sử dụng nhà ở biết để thực hiện và gửi đến cơ quan đại diện chủ sở hữu để báo cáo;

c) Thời gian thực hiện quyết định thu hồi căn hộ nhà chung cư quy định tại khoản này được xác định cùng với thời điểm thực hiện di dời chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ chung cư theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Người đang thuê căn hộ chung cư cũ thuộc tài sản công thuộc diện bị thu hồi quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này được hưởng các chính sách về di dời, hỗ trợ, bố trí tạm cư, thuê, thuê mua, mua nhà ở tái định cư sau khi cải tạo, xây dựng lại theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và quy định của Nghị định này.

Điều 79. Trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công

1. Việc cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công được thực hiện khi người đang trực tiếp sử dụng nhà ở không bàn giao lại nhà ở theo quyết định thu hồi nhà ở quy định tại Điều 78 của Nghị định này, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 78 của Nghị định này.

2. Trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều 78 của Nghị định này được quy định như sau:

a) Trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc, kể từ ngày hết thời hạn phải bàn giao nhà ở theo quyết định thu hồi nhà ở mà người đang sử dụng nhà ở không bàn giao nhà ở thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở phải có văn bản báo cáo cơ quan quản lý nhà ở đề nghị cưỡng chế thu hồi nhà ở;

b) Trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được báo cáo của đơn vị quản lý vận hành nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở phải kiểm tra và có tờ trình kèm theo dự thảo quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở gửi cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xem xét, ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở;

c) Trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan quản lý nhà ở, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm xem xét, ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở và gửi quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở và người đang trực tiếp sử dụng nhà ở biết để thực hiện.

Trường hợp cơ quan trung ương ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở thì cơ quan này phải có văn bản kèm theo quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở phối hợp tổ chức cưỡng chế thu hồi;

d) Trường hợp nhà ở không thuộc diện phải tổ chức cưỡng chế thu hồi thì cơ quan đại diện chủ sở hữu phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở và đơn vị quản lý vận hành nhà ở biết để tiếp tục thực hiện quản lý theo quy định.

Đối với nhà ở đang do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý thì cơ quan có chức năng quản lý nhà ở của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được quyền ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở nếu được giao thực hiện;

đ) Trên cơ sở quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở trực tiếp hoặc giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở chủ trì, phối hợp với cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, cơ quan công an cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế thu hồi và bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý vận hành quản lý nhà ở theo quy định. Việc bàn giao nhà ở phải được lập thành biên bản có xác nhận của các cơ quan tham gia cưỡng chế thu hồi.

Kinh phí tổ chức cưỡng chế thu hồi nhà ở do địa phương chi trả từ nguồn ngân sách chi thường xuyên của địa phương theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước;

e) Thời hạn thực hiện cưỡng chế thu hồi nhà ở tối đa 30 ngày, kể từ ngày cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở;

Việc cưỡng chế thu hồi nhà ở được thực hiện trong giờ hành chính; cơ quan chủ trì thực hiện việc cưỡng chế thu hồi phải kiểm đếm, di chuyển tài sản của người đang sử dụng nhà ở bị thu hồi đến địa điểm khác trong trường hợp người bị thu hồi không tự di chuyển tài sản trong nhà ở bị thu hồi;

g) Sau khi thu hồi nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở phải có văn bản báo cáo về việc đã hoàn thành thu hồi nhà ở và phương án quản lý, sử dụng hoặc việc phá dỡ để xây dựng lại nhà ở gửi cơ quan quản lý nhà ở để báo cáo đại diện chủ sở hữu nhà ở xem xét, quyết định theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

3. Việc cưỡng chế thu hồi nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều 78 của Nghị định này được áp dụng trong trường hợp người đang thực tế sử dụng nhà ở không thực hiện việc bàn giao nhà ở theo quyết định thu hồi và được thực hiện đồng thời với thủ tục cưỡng chế di dời theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Điều 80. Nội dung quyết định thu hồi, quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công

1. Quyết định thu hồi, quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công có các nội dung sau đây:

a) Căn cứ pháp lý để thực hiện thu hồi hoặc cưỡng chế thu hồi nhà ở; lý do thu hồi nhà ở, cưỡng chế thu hồi nhà ở;

b) Địa chỉ nhà ở và họ tên người đang trực tiếp sử dụng nhà ở bị thu hồi hoặc cưỡng chế thu hồi. Đối với trường hợp thu hồi nhà ở do thuộc diện không còn bảo đảm an toàn trong sử dụng phải phá dỡ (trừ trường hợp thu hồi căn hộ nhà chung cư) thì phải có nội dung về bố trí nhà ở tại địa điểm khác cho người đang trực tiếp sử dụng nhà ở đó.

Đối với nhà chung cư thuộc diện phá dỡ, xây dựng lại thì trong nội dung quyết định thu hồi phải ghi rõ việc bố trí chỗ ở tạm thời, việc tái định cư được thực hiện theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Tên cơ quan, đơn vị thực hiện thu hồi nhà ở hoặc cưỡng chế thu hồi nhà ở; trách nhiệm bàn giao nhà ở, tiếp nhận bàn giao nhà ở;

d) Thời hạn thực hiện thu hồi hoặc cưỡng chế thu hồi nhà ở;

đ) Kinh phí thực hiện thu hồi hoặc cưỡng chế thu hồi nhà ở;

e) Phương án quản lý, sử dụng nhà ở sau khi thu hồi hoặc cưỡng chế thu hồi.

2. Đối với trường hợp thu hồi căn hộ nhà chung cư quy định tại khoản 2 Điều 78 của Nghị định này thì quyết định thu hồi không phải có các nội dung quy định tại các điểm c, d, đ và e khoản 1 Điều này.

Trường hợp thu hồi căn hộ nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều 78 của Nghị định này thì quyết định thu hồi không phải có các nội dung quy định tại các điểm đ và e khoản 1 Điều này; thời hạn thực hiện thu hồi được thực hiện đồng thời với thời hạn cưỡng chế di dời.

Điều 81. Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp về việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công

1. Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp về việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được thực hiện như sau:

a) Người thuê nhà ở có đơn đề nghị kèm theo bản sao chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính giấy tờ chứng minh đang sử dụng nhà ở gửi trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở đề nghị xem xét giải quyết. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tiếp nhận, giải quyết hồ sơ;

b) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị, cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm kiểm tra nội dung nêu trong đơn và lập hồ sơ giải quyết tranh chấp, bao gồm: đơn đề nghị giải quyết tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà ở; biên bản làm việc với các bên có tranh chấp; biên bản kiểm tra hiện trạng quản lý, sử dụng nhà ở (nếu có); hồ sơ quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

c) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày lập hồ sơ giải quyết tranh chấp, cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm xem xét xác minh thực tế (nếu có), tổng hợp báo cáo và dự thảo quyết định giải quyết tranh chấp trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định;

d) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được báo cáo của cơ quan quản lý nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, ban hành quyết định giải quyết tranh chấp theo thẩm quyền; quyết định giải quyết tranh chấp này được gửi đến người có đơn đề nghị, các cá nhân, tổ chức liên quan.

2. Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp về việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc thẩm quyền của Bộ Xây dựng hoặc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được thực hiện như sau:

a) Người thuê nhà ở có đơn đề nghị kèm theo bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính giấy tờ chứng minh đang sử dụng nhà ở gửi trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Bộ Xây dựng (đối với trường hợp nhà ở do cơ

quan trung ương quản lý mà không thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý) hoặc gửi Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đối với trường hợp nhà ở đang thuê do cơ quan này quản lý để được xem xét, giải quyết;

b) Cơ quan quy định tại điểm a khoản này giao cho cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc tiếp nhận hồ sơ;

c) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm kiểm tra nội dung nêu trong đơn và lập hồ sơ giải quyết tranh chấp theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

d) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày lập hồ sơ giải quyết tranh chấp, cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm xem xét xác minh thực tế (nếu có), tổng hợp và dự thảo quyết định giải quyết tranh chấp báo cáo Bộ Xây dựng hoặc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an xem xét, quyết định;

đ) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được báo cáo của cơ quan quản lý nhà ở, Bộ Xây dựng hoặc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an xem xét, ban hành quyết định giải quyết tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà ở theo thẩm quyền; quyết định giải quyết tranh chấp này được gửi đến người có đơn đề nghị, các cá nhân, tổ chức liên quan.

Chương XI **PHÂN HẠNG NHÀ CHUNG CƯ**

Điều 82. Phân hạng nhà chung cư

1. Chủ đầu tư, chủ sở hữu nhà chung cư (bao gồm nhà chung cư thương mại, nhà chung cư xã hội, nhà chung cư để phục vụ tái định cư, nhà chung cư làm nhà ở công vụ) nếu có nhu cầu thì thực hiện việc phân hạng nhà chung cư theo quy định tại Chương này.

2. Việc phân hạng nhà chung cư được thực hiện đối với từng tòa nhà chung cư trên cơ sở đề nghị của chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư và do các tổ chức xã hội - nghề nghiệp có chức năng, chuyên môn trong lĩnh vực xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 2 Điều 83 của Nghị định này thực hiện khi nhà chung cư đáp ứng các tiêu chí phân hạng nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều 83 của Nghị định này. Các tổ chức thực hiện việc phân hạng nhà chung cư quy định tại khoản này phải chịu trách nhiệm về việc phân hạng nhà chung cư.

Nhà chung cư được phân hạng phải đáp ứng quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về xây dựng và các tiêu chí theo quy định tại Điều 83 của Nghị định này.

3. Việc công bố thông tin, quảng cáo liên quan đến hạng nhà chung cư khi kinh doanh căn hộ phải đúng với nội dung đã được phân hạng.

Điều 83. Tiêu chí phân hạng nhà chung cư

1. Các nhà chung cư được phân thành các hạng sau đây:

- a) Nhà chung cư hạng 1 phải đáp ứng các tiêu chí của nhà chung cư hạng 1 quy định tại Phụ lục XII ban hành kèm theo Nghị định này;
- b) Nhà chung cư hạng 2 phải đáp ứng các tiêu chí của nhà chung cư hạng 2 quy định tại Phụ lục XII ban hành kèm theo Nghị định này;
- c) Nhà chung cư hạng 3 phải đáp ứng các tiêu chí nhà chung cư hạng 3 quy định tại Phụ lục XII ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Căn cứ các tiêu chí phân hạng nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều này, các tổ chức xã hội - nghề nghiệp có chức năng, chuyên môn trong lĩnh vực xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản ban hành các tiêu chí cụ thể và các tiêu chí bổ sung (nếu có) làm cơ sở để thực hiện xác định và phân hạng đối với từng nhà chung cư theo quy định tại Điều 82 của Nghị định này.

Chương XII QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Mục 1 ĐƠN VỊ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

Điều 84. Điều kiện và hồ sơ đề nghị thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Đáp ứng quy định tại khoản 1 Điều 150 của Luật Nhà ở;
- b) Phải có văn bản thông báo đủ điều kiện được thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư của cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 85 của Nghị định này.

2. Hồ sơ đề nghị thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm:

- a) Văn bản đề nghị của đơn vị có nhu cầu, trong đó nêu rõ: tên đơn vị, địa chỉ trụ sở chính, thông tin người đại diện theo pháp luật theo giấy tờ đăng ký kinh doanh hoặc quyết định thành lập, hoạt động;
- b) Bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư hoặc quản lý bất động sản của đơn vị đề nghị;

c) Danh sách người quản lý, nhân viên thuộc các phòng, ban của đơn vị quản lý vận hành kèm theo bản sao có chứng thực văn bằng, chứng chỉ từ trình độ trung cấp trở lên chứng minh về chuyên môn, nghiệp vụ tương ứng với công việc quản lý vận hành trong các lĩnh vực quy định tại điểm c khoản 1 Điều 150 của Luật Nhà ở;

d) Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư của các đối tượng quy định tại điểm c khoản này theo mẫu quy định tại Phụ lục XIII ban hành kèm theo Nghị định này sau khi đã được đào tạo tại các cơ sở có chức năng đào tạo theo chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư do Bộ Xây dựng quy định.

Điều 85. Trình tự, thủ tục thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư

1. Đơn vị có nhu cầu gửi trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều 84 của Nghị định này đến cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc Bộ Xây dựng hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đặt trụ sở chính. Trường hợp nộp bản sao không có chứng thực thì phải có bản gốc để đối chiếu; đơn vị có nhu cầu chỉ được gửi hồ sơ đề nghị thông báo tại một trong các cơ quan có thẩm quyền quy định trong khoản này.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; trường hợp không đủ hoặc không đúng các giấy tờ theo quy định thì trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, cơ quan tiếp nhận phải có văn bản thông báo cho đơn vị nộp hồ sơ các giấy tờ còn thiếu.

Trường hợp trong quá trình thụ lý hồ sơ đề nghị mà phát hiện đơn vị mượn giấy tờ chứng minh nhân viên của đơn vị quản lý vận hành khác được công nhận thì có văn bản thông báo từ chối công nhận đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư.

Trường hợp hồ sơ đủ các giấy tờ theo quy định thì trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra, ban hành văn bản thông báo đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư, gửi cho đơn vị quản lý vận hành và đăng tải công khai thông báo này trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan tiếp nhận hồ sơ; văn bản thông báo này có các nội dung: tên đơn vị, địa chỉ, thông tin người đại diện theo pháp luật và có giá trị trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày ký, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 86 của Nghị định này.

Trường hợp cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thực hiện thông báo thì trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày có văn bản thông báo, phải gửi một bản thông báo đến Bộ Xây dựng để đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây

dựng; trường hợp cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc Bộ Xây dựng ban hành văn bản thông báo thì phải đăng tải thông báo này trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.

3. Khi hết thời hạn nêu trong văn bản thông báo quy định tại khoản 2 Điều này, nếu đơn vị có nhu cầu tiếp tục thực hiện việc quản lý vận hành thì phải nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 84 của Nghị định này để được xem xét, thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư.

4. Cơ quan có thẩm quyền thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm lập danh sách nhân viên của đơn vị quản lý vận hành đã gửi kèm theo hồ sơ đề nghị thông báo đơn vị đủ điều kiện để làm cơ sở xác định danh sách nhân viên tham gia tại một đơn vị quản lý vận hành.

5. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư chỉ được ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã có văn bản thông báo đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 86. Xử lý khi thay đổi các thông tin hoặc khi có hành vi vi phạm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

1. Việc thay đổi thông tin của đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện như sau:

a) Sau khi có văn bản thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư mà đơn vị có thay đổi một trong các thông tin được nêu trong văn bản thông báo đã được cấp thì phải có văn bản đề nghị thay đổi thông tin kèm theo giấy tờ chứng minh việc thay đổi gửi đến cơ quan đã có văn bản thông báo quy định tại khoản 1 Điều 85 của Nghị định này để được xem xét, có văn bản thông báo về việc thay đổi thông tin;

b) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị thay đổi thông tin, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra và ban hành văn bản thông báo thay đổi thông tin gửi cho đơn vị đề nghị thay đổi, đồng thời đăng tải công khai thông báo thay đổi này trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan tiếp nhận hồ sơ; trường hợp hồ sơ đề nghị chưa đáp ứng yêu cầu thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ có văn bản yêu cầu cung cấp bổ sung giấy tờ còn thiếu theo quy định.

Trường hợp cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh ban hành văn bản thông báo thay đổi thì trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày có văn bản thông báo này, phải gửi một bản thông báo thay đổi này đến Bộ Xây dựng để thay đổi thông tin đã đăng trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.

2. Sau khi có văn bản thông báo đủ điều kiện thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư mà đơn vị quản lý vận hành bị giải thể, phá sản hoặc chấm dứt hoạt động hoặc trong quá trình thanh tra, kiểm tra, cơ quan có thẩm quyền phát hiện đơn vị này không còn đủ điều kiện thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư thì văn bản thông báo không còn giá trị pháp lý.

Cơ quan thanh tra, kiểm tra phải có văn bản gửi cho cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều này để thực hiện xóa thông tin đã đăng tải trên Công thông tin điện tử.

Mục 2

CƯỜNG CHẾ BÀN GIAO KINH PHÍ BẢO TRÌ PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ

Điều 87. Các trường hợp cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư

1. Trường hợp người mua, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư và chủ đầu tư đã nộp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật nhà ở vào cùng một tài khoản của chủ đầu tư trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành (sau đây gọi là tài khoản chung của chủ đầu tư) nhưng sau khi hết thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 154 của Luật Nhà ở mà chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì này thì thực hiện cưỡng chế bàn giao theo quy định tại Điều 88 của Nghị định này.

2. Trường hợp người mua, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư và chủ đầu tư đã nộp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung vào tài khoản thanh toán không phải cùng một tài khoản quy định tại khoản 1 Điều này (sau đây gọi là tài khoản kinh phí bảo trì) nhưng sau khi hết thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 154 của Luật Nhà ở mà chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì này thì thực hiện cưỡng chế bàn giao tài khoản bảo trì theo quy định tại Điều 89 của Nghị định này.

3. Trường hợp chủ đầu tư chưa nộp hoặc nộp không đầy đủ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư phải nộp vào tài khoản quy định tại khoản 1 hoặc tài khoản quy định tại khoản 2 Điều này thì thực hiện cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì này theo quy định tại Điều 90, Điều 91 của Nghị định này.

Điều 88. Trình tự, thủ tục cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung từ tài khoản chung của chủ đầu tư

1. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ khi nhận được văn bản của Ban quản trị nhà chung cư gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải kiểm tra và có văn bản yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị

nhà chung cư. Trường hợp nhà chung cư thuộc diện quy định tại khoản 4 Điều 155 của Luật Nhà ở thì phải xác định rõ phần kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư phải nộp cho Ban quản trị nhà chung cư và phần kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư được giữ lại theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.

2. Hết thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 154 của Luật Nhà ở mà chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi kinh phí bảo trì để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư; quyết định cưỡng chế này được gửi đến chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư và tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài nơi chủ đầu tư đang mở tài khoản quản lý kinh phí bảo trì này (gọi chung là tổ chức tín dụng).

3. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định cưỡng chế của Ủy ban nhân dân cấp huyện, tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản chung của chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra, nếu trong tài khoản còn đủ số tiền thì chuyển toàn bộ kinh phí này sang tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập để quản lý, sử dụng theo quy định; trường hợp tài khoản chung không còn tiền hoặc còn tiền nhưng không đủ để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư thì tổ chức tín dụng chuyển số tiền này vào tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập và có văn bản thông báo lại cho Ủy ban nhân dân cấp huyện để thực hiện cưỡng chế bàn giao số tiền còn thiếu theo quy định tại Điều 90, Điều 91 của Nghị định này.

4. Sau khi chuyển kinh phí bảo trì sang tài khoản của Ban quản trị nhà chung cư, tổ chức tín dụng phải có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ban quản trị nhà chung cư, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh và chủ đầu tư biết, trong đó nêu rõ số tiền chuyển giao, thời điểm chuyển giao, số tài khoản chuyển giao.

Điều 89. Trình tự, thủ tục cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì từ tài khoản kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư đã lập

1. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ khi nhận được văn bản của Ban quản trị nhà chung cư gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải kiểm tra và có văn bản yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư. Trường hợp nhà chung cư thuộc diện quy định tại khoản 4 Điều 155 của Luật Nhà ở thì phải xác định phần kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư phải nộp cho Ban quản trị nhà chung cư và phần kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư được giữ lại theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.

2. Hết thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 154 của Luật Nhà ở mà chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi kinh phí bảo trì để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư; quyết định cưỡng chế này được gửi đến chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư và tổ chức tín dụng nơi chủ đầu tư đang mở tài khoản quản lý kinh phí bảo trì này.

3. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định cưỡng chế của Ủy ban nhân dân cấp huyện, tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì có trách nhiệm chuyển toàn bộ kinh phí trong tài khoản này sang tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập để quản lý, sử dụng theo quy định.

4. Sau khi chuyển kinh phí bảo trì sang tài khoản của Ban quản trị nhà chung cư, tổ chức tín dụng phải có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ban quản trị nhà chung cư, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, chủ đầu tư biết và đóng tài khoản mà chủ đầu tư đã lập, trong đó nêu rõ số tiền chuyển giao, thời điểm chuyển giao, số tài khoản chuyển giao.

Điều 90. Trình tự, thủ tục cưỡng chế bàn giao kinh phí từ tài khoản dùng để hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư

Trình tự, thủ tục cưỡng chế bàn giao kinh phí từ tài khoản dùng để hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư trong trường hợp tài khoản chung của chủ đầu tư không còn tiền hoặc còn tiền nhưng không đủ để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định tại Điều 89 của Nghị định này được thực hiện như sau:

1. Ban quản trị nhà chung cư đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện xử lý vi phạm hành chính đối với chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, nhà ở và kinh doanh bất động sản.

2. Trong thời hạn tối đa 10 ngày, sau khi có quyết định xử lý mà chủ đầu tư vẫn không bàn giao kinh phí theo quyết định xử lý hành chính thì Ban quản trị nhà chung cư đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện kiểm tra; nếu đúng như đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư thì Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư có văn bản yêu cầu tổ chức tín dụng cung cấp thông tin về tài khoản dùng để hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư và số tiền có trong tài khoản này. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện, tổ chức tín dụng có trách nhiệm cung cấp các thông tin liên quan cho Ủy ban nhân dân cấp huyện.

3. Căn cứ vào thông tin do tổ chức tín dụng cung cấp, Ủy ban nhân dân cấp huyện có văn bản yêu cầu tổ chức tín dụng chuyển số kinh phí mà chủ đầu tư phải bàn giao từ tài khoản dùng để hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư sang

tài khoản của Ban quản trị nhà chung cư để quản lý, sử dụng theo quy định. Sau khi hoàn tất việc chuyển giao số kinh phí này, tổ chức tín dụng phải có văn bản thông báo đến Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, chủ đầu tư và Ban quản trị nhà chung cư để biết, trong đó nêu rõ số tiền chuyển giao, thời điểm chuyển giao, số tài khoản chuyển giao.

Điều 91. Trình tự, thủ tục cưỡng chế kê biên, bán đấu giá tài sản của chủ đầu tư

1. Trường hợp đã thực hiện cưỡng chế chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định tại Điều 88 hoặc Điều 90 của Nghị định này mà Ban quản trị vẫn chưa nhận đủ số tiền theo quy định tại Điều 153 của Luật Nhà ở thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện cưỡng chế kê biên, bán đấu giá tài sản của chủ đầu tư để thu hồi kinh phí bảo trì.

2. Việc cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì hoặc kê biên tài sản của chủ đầu tư để bán đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, pháp luật về kê biên tài sản; Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ thực hiện kê biên diện tích nhà, đất hoặc tài sản khác có giá trị tương đương với số kinh phí bảo trì phải thu hồi để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư và chi phí cho việc tổ chức thi hành cưỡng chế, bán đấu giá tài sản này.

Việc bán đấu giá tài sản để thu hồi kinh phí bảo trì bàn giao lại cho Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản. Trường hợp số tiền bán đấu giá tài sản nhiều hơn số kinh phí phải bàn giao và chi phí cho việc thực hiện bán đấu giá tài sản thì trong thời hạn tối đa 30 ngày, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm phối hợp với tổ chức bán đấu giá làm thủ tục trả lại phần giá trị chênh lệch cho chủ đầu tư có tài sản bị kê biên bán đấu giá.

Chương XIII
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 92. Trách nhiệm của các bộ, ngành liên quan

1. Bộ Xây dựng có quyền hạn và trách nhiệm sau đây:

a) Thực hiện các nhiệm vụ được giao quy định tại Điều 191 của Luật Nhà ở và quy định tại Nghị định này;

b) Hướng dẫn, đôn đốc việc thực hiện các quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này, tổ chức tuyên truyền, phổ biến các cơ chế, chính sách pháp luật về nhà ở;

c) Thực hiện các nhiệm vụ khác do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

2. Bộ Tài chính có quyền hạn và trách nhiệm sau đây:

a) Phối hợp với Bộ Xây dựng giải quyết, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật trong việc quản lý, sử dụng ngân sách để phát triển nhà ở, quản lý, sử dụng nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;

b) Thực hiện các nhiệm vụ khác có liên quan đến nhà ở quy định trong Luật Nhà ở, Nghị định này theo chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước của Bộ Tài chính hoặc do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường có quyền hạn và trách nhiệm sau đây:

a) Phối hợp với Bộ Xây dựng giải quyết, xử lý các vi phạm pháp luật về sử dụng đất liên quan đến nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;

b) Thực hiện các nhiệm vụ khác có liên quan đến nhà ở quy định trong Luật Nhà ở, Nghị định này theo chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

4. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có quyền hạn và trách nhiệm sau đây:

a) Phối hợp với Bộ Xây dựng giải quyết, xử lý các vi phạm pháp luật theo thẩm quyền liên quan đến việc sử dụng nguồn vốn của tổ chức tín dụng dành cho phát triển nhà ở;

b) Thực hiện các nhiệm vụ khác có liên quan đến nhà ở quy định trong Luật Nhà ở, Nghị định này theo chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hoặc do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

5. Các bộ ngành, cơ quan trung ương có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm ban hành mới hoặc sửa đổi, bổ sung các quy định theo thẩm quyền được giao có liên quan đến nhà ở hoặc trình cơ quan có thẩm quyền ban hành mới hoặc sửa đổi, bổ sung các quy định có liên quan đến nhà ở cho phù hợp với quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này; thực hiện các nhiệm vụ khác có liên quan đến nhà ở theo chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước được giao hoặc do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

Đối với các bộ, ngành có quỹ nhà ở cũ thuộc tài sản công tự quản thì phải chuyển giao nhà ở này sang Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở đó để tiếp nhận, quản lý cho thuê và bán theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này; trường hợp nhà ở cũ do Bộ Quốc phòng đang quản lý thì Bộ Quốc phòng có trách nhiệm chỉ đạo quản lý, cho thuê và bán theo quy định của Nghị định này, trừ trường hợp chuyển giao sang cho địa phương để quản lý theo quy định của Nghị định này.

Điều 93. Trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở của địa phương

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có quyền hạn và trách nhiệm sau đây:

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn;

b) Bố trí kinh phí từ nguồn ngân sách chi thường xuyên của địa phương theo pháp luật về ngân sách nhà nước để xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và hướng dẫn của Bộ Xây dựng; chỉ đạo xây dựng và triển khai thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở sau khi được phê duyệt;

c) Chỉ đạo công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh các nội dung: nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt; các thông tin về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, được huy động vốn theo quy định tại Nghị định này, công bố danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;

d) Ban hành quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư; tiếp nhận và quản lý nhà ở tự quản trên địa bàn, kể cả trường hợp không còn cơ quan tự quản để bàn giao; hướng dẫn cụ thể việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thuộc tài sản công, nhà ở phục vụ tái định cư được giao quản lý tại địa phương; tổ chức thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công theo quy định tại Điều 127 của Luật Nhà ở và quy định của Nghị định này; chỉ đạo, phân giao cơ quan chức năng thực hiện các công việc khác có liên quan bảo đảm quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở thuộc tài sản công theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan;

đ) Quy định tiêu chí, xác định danh mục nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử (bao gồm cả nhà biệt thự, nhà ở cổ) theo quy định của Luật Nhà ở; quyết định thành lập Hội đồng xác định danh mục và ban hành quyết định phê duyệt danh mục nhà ở này để thực hiện quản lý theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật có liên quan;

e) Căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương, thực hiện xác định các trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III (trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở) mà chủ đầu tư phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 5 Điều 5 của Luật Nhà ở;

g) Thực hiện chuyển đổi công năng nhà ở theo quy định tại Điều 124 Luật Nhà ở và Nghị định này;

h) Ban hành mới, sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền hoặc đề nghị Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở thuộc thẩm quyền ban hành cho phù hợp với Luật Nhà ở và Nghị định này; tổ chức tập huấn, phổ biến, tuyên truyền các văn bản pháp luật về nhà ở và vận động các tổ chức, cá nhân trên địa bàn chấp hành các quy định của pháp luật về nhà ở; trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành cơ chế ưu đãi của địa phương đối với chủ đầu tư khi tham gia cải tạo xây dựng lại chung cư theo quy định của Luật Nhà ở;

i) Sắp xếp tổ chức, bố trí đủ cán bộ, công chức và phân giao lại chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan có liên quan của địa phương để thực hiện việc phát triển và quản lý nhà ở theo đúng quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này; chỉ đạo thực hiện, hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra công tác phát triển và quản lý nhà ở trên địa bàn; xử lý các hành vi vi phạm, giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về nhà ở theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý, giải quyết theo quy định của pháp luật;

k) Chủ trì hoặc phối hợp với các bộ, ngành có liên quan trong việc thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật có liên quan;

l) Định kỳ hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất báo cáo cơ quan có thẩm quyền về tình hình triển khai Luật Nhà ở và Nghị định này trên địa bàn;

m) Trên cơ sở đề nghị của chủ đầu tư dự án, tiến độ thực hiện dự án nêu trong chủ trương đầu tư và căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương, thực hiện xác định thời gian cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở để bảo đảm phát triển nhà ở đồng bộ với các công trình xây dựng khác trong dự án, tránh lãng phí nguồn lực đất đai;

n) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này, quy định của pháp luật có liên quan hoặc theo chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

2. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh là cơ quan đầu mối giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn và thực hiện các nhiệm vụ khác được Luật Nhà ở, Nghị định này hoặc do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này; thực hiện việc quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo chức năng, nhiệm vụ được quy định trong Luật Nhà ở, Nghị định này, pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương và theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Khi xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở 01 tầng có thiết kế nhiều căn hộ, phòng trọ để cho thuê thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở có trách nhiệm kiểm tra để bảo đảm nhà ở này phải đáp ứng quy định của tiêu chuẩn nhà ở riêng lẻ và các tiêu chuẩn khác có liên quan, đồng thời đáp ứng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy.

5. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện và thủ trưởng các cơ quan có liên quan của địa phương chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu chậm trễ thực hiện hoặc không thực hiện hoặc thực hiện không đúng các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và các văn bản pháp luật về nhà ở.

Điều 94. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

2. Các Nghị định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành:

a) Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở 2014;

b) Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28 tháng 3 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

c) Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

3. Bãi bỏ Điều 5, khoản 3 Điều 16 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; bãi bỏ Điều 9 của Nghị định số 104/2022/NĐ-CP ngày 21 tháng 12 năm 2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định liên quan đến việc nộp, xuất trình sổ hộ khẩu, sổ tạm trú giấy khi thực hiện thủ tục hành chính, cung cấp dịch vụ công.

Điều 95. Quy định chuyển tiếp

1. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc khu vực không cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo thông báo của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an nhưng sau đó có thay đổi thành khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo thông báo của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở có trách nhiệm:

a) Thông báo cho chủ đầu tư dự án nhà ở thuộc khu vực có thay đổi cần bảo đảm quốc phòng, an ninh biết để chủ đầu tư không được tiếp tục cho thuê mua, bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài;

b) Chỉ đạo cơ quan cấp Giấy chứng nhận chủ trì, phối hợp với cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thông báo cho tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu nhà ở để tổ chức, cá nhân nước ngoài được bán hoặc tặng cho nhà ở đó cho tổ chức, cá nhân trong nước hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam;

c) Chủ trì, phối hợp với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an căn cứ vào tình hình thực tế về việc bảo đảm quốc phòng, an ninh tại khu vực mà tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu nhà ở để xác định thời gian thực hiện giải tỏa nhà ở của chủ sở hữu là tổ chức, cá nhân nước ngoài.

Việc giải tỏa nhà ở quy định tại điểm này và việc bồi thường cho tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu nhà ở thuộc diện bị giải tỏa được thực hiện như chính sách giải tỏa, bồi thường theo quy định của pháp luật về đất đai khi sử dụng đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; trình tự thủ tục giải tỏa nhà ở và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được áp dụng như trình tự, thủ tục giải tỏa, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai. Nhà ở sau khi được giải tỏa theo quy định tại điểm này được quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

2. Việc xử lý chuyển tiếp đối với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được quy định như sau:

a) Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã phê duyệt kinh phí xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và đang thực hiện thủ tục xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo các nội dung đã phê duyệt;

b) Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã phê duyệt chương trình phát triển nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng kỳ của chương trình không đủ theo kỳ của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia thì phải xây dựng, phê duyệt chương trình phát triển nhà ở theo đúng kỳ của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

Kỳ của toàn bộ chương trình (bao gồm cả kỳ chương trình xây dựng bổ sung theo quy định tại điểm này) được tính theo kỳ của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia;

c) Trường hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà có căn cứ phải điều chỉnh chương trình, kế hoạch theo quy định của Luật Nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc điều chỉnh lại chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định của Nghị định này.

3. Trong thời hạn tối đa 08 tháng, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở được xây dựng 01 tầng có nhiều căn hộ ở, nhiều phòng trọ để cho thuê có trách nhiệm rà soát và yêu cầu chủ sở hữu nhà ở thực hiện các giải pháp để bảo đảm an toàn về phòng cháy, chữa cháy đối với nhà ở này theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở không thực hiện các giải pháp theo yêu cầu thì không được sử dụng nhà ở này để cho thuê.

4. Xử lý chuyên tiếp đối với các trường hợp huy động vốn để phát triển nhà ở được quy định như sau:

a) Trường hợp nhà đầu tư đã có văn bản thông báo đủ điều kiện được huy động vốn theo quy định của pháp luật nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo nội dung văn bản đã thông báo;

b) Trường hợp nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đề nghị thông báo đủ điều kiện được huy động vốn nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa có văn bản thông báo của cơ quan có thẩm quyền thì tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị; nếu đủ điều kiện được huy động vốn theo quy định tại thời điểm nộp hồ sơ thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có văn bản thông báo đủ điều kiện được huy động vốn gửi chủ đầu tư;

c) Trường hợp các bên ký hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp đồng hợp tác kinh doanh trước ngày Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành và có thỏa thuận phân chia 20% sản phẩm nhà ở theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở mà đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, các bên chưa phân chia sản phẩm nhà ở thì tiếp tục thực hiện phân chia theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết; các bên thực hiện thanh lý hợp đồng này và ký hợp đồng mua bán nhà ở khi có đủ điều kiện được bán nhà ở này theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản;

d) Trường hợp chủ đầu tư thực hiện huy động vốn để phát triển nhà ở thông qua phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

5. Xử lý chuyên tiếp đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở được quy định như sau:

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị đặc biệt, loại I, loại II và loại III mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã có văn bản xác định khu vực, vị trí được phép thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền cho người dân tự

xây dựng nhà ở hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư trong đó có nội dung cho phép chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo văn bản đã xác định hoặc theo nội dung chủ trương đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền.

Trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã tiếp nhận hồ sơ đề nghị nhưng đến ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành mà cơ quan có thẩm quyền chưa có văn bản cho phép hoặc dự án chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

6. Việc xử lý chuyển tiếp đối với nhà ở thuộc tài sản công được quy định như sau:

a) Trường hợp mua bán nhà ở cũ thuộc tài sản công mà đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, bên mua nhà ở không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua nhà ở theo đúng hợp đồng đã ký thì bên bán nhà ở căn cứ vào các điều khoản của hợp đồng mua bán đã ký kết và quy định pháp luật tại thời điểm ký hợp đồng để giải quyết;

b) Trường hợp đã có quyết định phê duyệt giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà người mua không thực hiện ký hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở tại thời điểm ban hành quyết định phê duyệt giá bán thì không tiếp tục thực hiện theo quyết định phê duyệt giá bán nhà ở đó; việc phê duyệt giá bán nhà ở sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành phải tuân thủ quy định của Nghị định này; người đang thực tế sử dụng nhà ở này nếu có nhu cầu tiếp tục thuê và vẫn đủ điều kiện thuê nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này thì được xem xét tiếp tục cho thuê theo hợp đồng đang thuê, trường hợp hợp đồng thuê hết thời hạn thì thực hiện ký kết lại hợp đồng theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định này;

c) Trường hợp đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà cơ quan có thẩm quyền đã có quyết định phê duyệt giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công đối với nhà ở riêng lẻ có khả năng sinh lợi cao tại vị trí mặt đường, phố theo quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì tiếp tục thực hiện bán nhà ở này theo giá bán đã được phê duyệt;

d) Trường hợp đã nộp hồ sơ đề nghị công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc tài sản công trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà cơ quan có thẩm quyền đã ban hành quyết định chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp xây dựng nhà ở trên đất trống thì tiếp tục thực hiện theo quyết định đã ban hành; trường hợp chưa ban hành quyết định thì diện tích đất trống trong nhà ở cũ này được giải quyết theo quy định của pháp luật về đất đai;

đ) Trường hợp đã nộp hồ sơ đề nghị giải quyết phân diện tích đất liền kề với nhà ở cũ thuộc tài sản công hoặc đã nộp hồ sơ mua nhà ở cũ thuộc tài sản công gắn với giải quyết diện tích đất liền kề nhà ở đó trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, cơ quan có thẩm quyền chưa có quyết định phê duyệt giá bán thì tiếp tục giải quyết hồ sơ theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

Trường hợp đã nộp đơn đề nghị mua nhà ở cũ thuộc tài sản công trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì căn cứ vào từng thời điểm nộp đơn để giải quyết theo quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

e) Trường hợp người mua nhà ở cũ thuộc tài sản công là người có công với cách mạng được bố trí sử dụng nhà ở từ ngày 27 tháng 11 năm 1992 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 mà đã có quyết định phê duyệt giá bán nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, các bên chưa ký hợp đồng mua bán nhà ở thì thực hiện giảm tiền mua nhà ở theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 73 của Nghị định này trong giá bán trước khi ký hợp đồng mua bán; trường hợp đã ký hợp đồng mua bán nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện giá mua bán nhà ở theo hợp đồng đã ký;

g) Trường hợp nhà ở công vụ đã trình cấp có thẩm quyền đề án chuyên đổi công năng theo quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

h) Đối với nhà ở sinh viên do Nhà nước đầu tư xây dựng trước ngày Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 6 năm 2009) và nhà ở sinh viên do Nhà nước đầu tư xây dựng sau ngày 10 tháng 6 năm 2009 thì tiếp tục thực hiện việc quản lý cho thuê, quản lý vận hành và việc thu hồi nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở được ban hành trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, trừ trường hợp thuộc diện được chuyển đổi công năng nhà ở theo quy định tại Điều 57 của Nghị định này.

7. Đối với các nhà chung cư đã được phân hạng theo quy định của pháp luật nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì sau khi hết thời hạn nêu trong quyết định công nhận hạng nhà chung cư, việc phân hạng nhà chung cư thực hiện theo quy định của Nghị định này.

8. Việc xử lý chuyển tiếp đối với đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư được quy định như sau:

Trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, các đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đã được đăng tải đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Nghị định

này có hiệu lực thi hành có trách nhiệm gửi hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 84 của Nghị định này đến một trong các cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 85 của Nghị định này để được xem xét, thông báo đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này; sau thời hạn này, nếu không có thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư thì không được ký kết hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

9. Việc xử lý chuyển tiếp đối với việc cưỡng chế thu hồi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư được quy định như sau:

Trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi kinh phí bảo trì theo quy định của pháp luật nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo các nội dung nêu trong quyết định cưỡng chế đã ban hành. Trường hợp đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa thực hiện các nội dung nêu trong quyết định cưỡng chế thì không phải ban hành lại quyết định cưỡng chế và tiếp tục thực hiện cưỡng chế theo nội dung quyết định đã ban hành. Thủ tục cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Nghị định này.

10. Việc xử lý chuyển tiếp đối với việc bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật nhà chung cư được quy định như sau:

Trường hợp đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà trong quyết định hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đầu tư hoặc văn bản có giá trị pháp lý tương đương theo quy định của pháp luật đầu tư, pháp luật về nhà ở có yêu cầu phải bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư nhưng chủ đầu tư chưa bàn giao thì thực hiện bàn giao theo quy định sau đây:

a) Trong thời hạn tối đa 60 ngày, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, chủ đầu tư phải có văn bản đề nghị bàn giao kèm theo hồ sơ đã nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư gửi cho cơ quan được giao tiếp nhận công trình này;

b) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản giao cho cơ quan tiếp nhận bàn giao công trình và gửi cho chủ đầu tư biết để làm thủ tục bàn giao;

c) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày có văn bản chỉ đạo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan được giao tiếp nhận có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ và tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư do chủ đầu tư bàn giao để quản lý, khai thác, sử dụng theo đúng mục tiêu, công năng của công trình; việc bàn giao phải được lập thành biên bản;

d) Kinh phí để quản lý, vận hành, bảo trì, khai thác sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư sau khi nhận bàn giao được quy định tại khoản này do ngân sách chi thường xuyên của địa phương thanh toán theo pháp luật về ngân sách nhà nước.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2).

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG



Trần Hồng Hà



Phụ lục I

**MẪU BÁO CÁO, ĐƠN ĐỀ NGHỊ VỀ SỞ HỮU NHÀ Ở
TẠI VIỆT NAM CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI**

*(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP
ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)*

Mẫu số 01	Đơn đề nghị gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài
Mẫu số 02	Báo cáo về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam

Mẫu số 01. Đơn đề nghị gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ GIA HẠN THỜI HẠN SỞ HỮU NHÀ Ở

Kính gửi¹:

Họ và tên người đề nghị² là:.....

(đối với tổ chức thì ghi rõ họ tên người đại diện theo pháp luật của tổ chức đang sở hữu nhà ở và tên tổ chức đó).

Quốc tịch.....

Nơi ở hiện tại³:.....

Tôi làm đơn này đề nghị UBND cấp tỉnh.....xem xét gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở tại địa chỉ⁴

Thời hạn đề nghị gia hạn⁵:năm

Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan đến nhà ở như sau⁶:

1.....

2.....

3.....

.....

Tôi cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và chịu trách nhiệm về những lời khai của mình trước pháp luật.

....., ngày thángnăm

Người viết đơn

(Ký và ghi rõ họ tên)

¹ Ghi tên UBND cấp tỉnh nơi có nhà ở đề nghị gia hạn thời hạn sở hữu.

² Ghi tên chủ sở hữu nhà ở theo Giấy chứng nhận đã được cấp đối với nhà ở đề nghị gia hạn thời hạn sở hữu; trường hợp là tổ chức thì ghi rõ họ tên người đại diện của tổ chức đang sở hữu nhà ở và tên tổ chức sở hữu nhà ở.

³ Ghi theo quy định của pháp luật về cư trú.

⁴ Ghi rõ địa chỉ nhà ở xin gia hạn thời hạn sở hữu.

⁵ Ghi rõ số năm đề nghị được gia hạn (10 năm, 20 năm...).

⁶ Ghi rõ bản sao Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở, bản sao hộ chiếu hoặc giấy tờ pháp lý tương đương; đối với tổ chức ghi rõ giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của tổ chức hoặc giấy tờ tương đương theo quy định).

Mẫu số 02. Báo cáo về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam

.....¹.....

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

Số:...../..

V/v Báo cáo tình hình cấp Giấy
chứng nhận sở hữu nhà ở của tổ chức,
cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.

....., ngày.....tháng.....năm.....

Kính gửi:

Bộ Xây dựng;
Bộ Tài nguyên và Môi trường;
Sở Xây dựng.

Cơ quan² đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận)³ cho ông (bà).....

Cơ quan..... báo cáo một số nội dung như sau:

Họ tên chủ sở hữu⁴:.....

Quốc tịch.....

Hộ chiếu số:....., cấp ngày.....tháng.....năm.....

Nơi cấp hộ chiếu.....

Thường trú (tạm trú)⁵ tại:.....

Địa chỉ nhà ở được cấp Giấy chứng nhận⁶:.....

Số Giấy chứng nhận:....., cấp ngày.....tháng.....năm.....

Loại nhà ở sở hữu (ghi rõ căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ biệt thự hoặc liền kề).....

Cơ quan..... đề nghị Sở Xây dựng thông báo lên Cổng thông tin điện tử của Sở về nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận nêu tại văn bản này và báo cáo Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường để theo dõi, quản lý.

(Gửi kèm theo là bản sao Giấy chứng nhận của tổ chức, cá nhân nêu trên).

CƠ QUAN CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

(Ký tên, đóng dấu)

¹ Ghi rõ tên cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.

² Ghi rõ tên cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.

³ Tên Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp cho chủ sở hữu.

⁴ Ghi rõ họ tên cá nhân hoặc tên tổ chức sở hữu nhà ở.

⁵ Ghi theo pháp luật về cư trú.

⁶ Ghi rõ địa chỉ nhà ở thuộc dự án nhà ở nào.



Phụ lục II

**MẪU ĐỀ CƯƠNG XÂY DỰNG CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH
PHÁT TRIỂN NHÀ Ở, MẪU VỀ DỰ TOÁN KINH PHÍ XÂY DỰNG,
ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

*(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP
ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)*

Mẫu số 01	Đề cương xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh
Mẫu số 02	Đề cương xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh
Mẫu số 03	Dự toán kinh phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh
Mẫu số 04	Dự toán kinh phí xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh

Mẫu số 01. Đề cương xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh

CHƯƠNG I: CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐỊA PHƯƠNG

- I. Đặc điểm tự nhiên (vị trí địa lý, địa hình, đất đai, khí hậu).
- II. Đặc điểm xã hội (phân bố dân cư, sự gia tăng dân số, lao động).
- III. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển, chuyển dịch kinh tế.
- IV. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.
- V. Hệ thống quy hoạch trên địa bàn tỉnh (Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị).

CHƯƠNG II: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

I. Phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1. Hiện trạng về diện tích sàn xây dựng nhà ở và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn.
2. Hiện trạng diện tích sàn xây dựng từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án.
3. Hiện trạng nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở.
4. Hiện trạng nhà ở của cá nhân tự xây dựng.
5. Hiện trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở.

II. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1. Kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở kỳ trước.
2. Đánh giá việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở.
3. Những tồn tại, khó khăn, vướng mắc.
 - a) Mục tiêu chưa hoàn thành 1: Khó khăn, vướng mắc:.....
 - b) Mục tiêu chưa hoàn thành 2: Khó khăn, vướng mắc:.....
4. Nguyên nhân.

CHƯƠNG III. DỰ BÁO NHU CẦU VÀ KHẢ NĂNG CUNG ỨNG NHÀ Ở

I. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh

1. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.
2. Cơ sở tính toán.
3. Dự báo phát triển đô thị trong kỳ chương trình.
4. Dự báo dân số trong kỳ chương trình.

II. Dự báo nhu cầu và khả năng cung ứng diện tích sàn xây dựng nhà ở

1. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người, nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm, trong đó phân định nhu cầu diện tích nhà ở của từng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

2. Dự kiến diện tích sàn xây dựng nhà ở đã phát triển từ kỳ trước và sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình.

3. Nhu cầu diện tích sàn xây dựng nhà ở tăng thêm và sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình theo từng loại nhà phát triển theo dự án.

CHƯƠNG IV: MỤC TIÊU, CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

I. Mục tiêu phát triển nhà ở

1. Mục tiêu tổng quát (phù hợp với mục tiêu của chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương).

2. Mục tiêu cụ thể (bao gồm các nội dung quy định tại điểm b khoản 2 Điều 24 của Luật Nhà ở về mục tiêu của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và các mục tiêu cụ thể khác căn cứ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương).

II. Chỉ tiêu phát triển nhà ở

1. Diện tích nhà ở bình quân đầu người.

2. Diện tích sàn nhà ở tối thiểu.

3. Chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn.

III. Dự kiến nguồn lực phát triển nhà ở

1. Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có).

2. Dự kiến diện tích sàn xây dựng nhà ở sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng theo từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án.

3. Xác định danh mục các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án (trên cơ sở khu vực được định hướng phát triển khu dân cư hoặc đơn vị ở trong đồ án quy hoạch chung đô thị và khu vực được định hướng tổ chức không gian khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt).

STT	Địa điểm	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án trong quy hoạch chung được phê duyệt	
		Khu vực	Diện tích khu đất theo quy hoạch (ha)
1	Huyện..... Xã ...	Vị trí, địa điểm xác định theo sơ đồ, bản đồ định hướng phát triển không gian trong đồ án quy hoạch ha

4. Nhu cầu về vốn ngân sách nhà nước và nguồn vốn khác để phát triển nhà ở phân theo từng kỳ kế hoạch.

V. Giải pháp thực hiện

1. Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở.

2. Giải pháp về quy hoạch, quỹ đất.

3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án.
4. Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.
5. Giải pháp về nguồn vốn và thuế.
6. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư.
7. Giải pháp phát triển thị trường bất động sản.
8. Các nhóm giải pháp khác.

CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp.
2. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành.

Mẫu số 02. Đề cương xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh

CHƯƠNG I: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

I. Phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1. Hiện trạng về diện tích sàn xây dựng nhà ở và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn.
2. Hiện trạng diện tích sàn xây dựng các loại hình nhà ở phát triển theo dự án.
3. Hiện trạng nhà ở theo kế hoạch mục tiêu quốc gia, kế hoạch đầu tư công về nhà ở.
4. Hiện trạng nhà ở của cá nhân tự xây dựng.
5. Hiện trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở.
6. Nhu cầu, khả năng cung cấp số lượng nhà ở trong kỳ kế hoạch.

II. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1. Kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở kỳ trước.
2. Đánh giá việc thực hiện kế hoạch.
3. Những tồn tại, khó khăn, vướng mắc.
4. Nguyên nhân.

CHƯƠNG II: CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

I. Cơ sở xác định chỉ tiêu phát triển nhà ở

1. Dự kiến diện tích sàn các loại nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với các loại hình nhà ở (bao gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn đầu tư công), số lượng các loại nhà ở của các dự án đầu tư xây dựng nhà ở dự kiến hoàn thành trong kỳ kế hoạch.
2. Dự kiến thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án, tiến độ thực hiện dự án trên cơ sở đánh giá hiện trạng nhà ở, khả năng cân đối cung - cầu về nhà ở, tốc độ đô thị hóa, khả năng đáp ứng yêu cầu hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội tại khu vực dự kiến thực hiện dự án, tại thời điểm xây dựng kế hoạch.

II. Chỉ tiêu phát triển nhà ở

1. Chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người.
2. Chỉ tiêu diện tích sàn xây dựng nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với từng loại hình dự án đầu tư xây dựng nhà ở.
3. Chỉ tiêu nhà ở hoàn thành đưa vào sử dụng theo chương trình mục tiêu quốc gia.

4. Chỉ tiêu về chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn trên địa bàn.

III. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có)

1. Danh mục, địa điểm nhà chung cư, khu chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại.

2. Thời gian phá dỡ đối với nhà chung cư phải phá dỡ.

3. Dự kiến nguồn vốn để thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư trên địa bàn.

IV. Nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở

1. Vốn ngân sách trung ương (nếu có).

2. Vốn ngân sách địa phương.

3. Vốn xã hội hóa.

CHƯƠNG III: GIẢI PHÁP VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN KẾ HOẠCH

I. Giải pháp thực hiện

1. Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở.

2. Nhóm giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất.

3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án.

4. Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương.

5. Nhóm giải pháp về nguồn vốn và thuế.

6. Nhóm giải pháp phát triển thị trường bất động sản.

7. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư.

8. Các nhóm giải pháp khác.

II. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp.

2. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành.

Mẫu số 03. Dự toán kinh phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh

STT	Khoản mục chi phí	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
A	Chi phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở (C₁)				
I	Chi phí chuyên gia thực hiện các công việc (C_{cg})				
1	Chuẩn bị điều tra, khảo sát				
1.1	Thu thập số liệu, dữ liệu ban đầu				
1.2	Phân tích, đánh giá, xử lý số liệu, dữ liệu ban đầu				
1.3	Xây dựng biểu mẫu thu thập số liệu, dữ liệu, phiếu điều tra, ...				
1.4	Lập kế hoạch điều tra, khảo sát thực tế				
1.5	Các công việc khác có liên quan				
2	Khảo sát thực tế				
2.1	Khảo sát thực tế hiện trạng nhà ở				
2.2	Điều tra, khảo sát nhu cầu về nhà ở				
2.3	Khảo sát thực tế xác định các khu vực dự kiến phát triển nhà ở				
2.4	Các nội dung khảo sát thực tế khác có liên quan				
3	Thu thập bổ sung số liệu, dữ liệu				
4	Tổng hợp, xử lý số liệu, dữ liệu				
5	Xây dựng dự thảo chương trình				
5.1	Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển nhà ở				
5.2	Nghiên cứu phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn				
5.3	Nghiên cứu đánh giá kết quả phát triển nhà ở				
5.4	Nghiên cứu dự báo nhu cầu và khả năng cung ứng nhà ở				
5.5	Nghiên cứu dự kiến diện tích đất ở theo dự án bao gồm: nhà ở xã hội; nhà ở cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân; nhà ở để phục vụ tái định cư; nhà công vụ của cơ quan trung ương, nhà công vụ của địa phương; cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có)				
5.6	Nghiên cứu xác lập các mục tiêu phát triển nhà ở				
5.7	Nghiên cứu xác lập các chỉ tiêu phát triển nhà ở				
5.8	Nghiên cứu xác định nhu cầu về nguồn vốn để phát triển nhà ở				
5.9	Nghiên cứu đề xuất giải pháp thực hiện chương trình				
5.10	Nghiên cứu xác định danh mục khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo đơn vị hành chính cấp huyện				
5.11	Nghiên cứu đề xuất trách nhiệm của các cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện				
5.12	Các nghiên cứu khác có liên quan				
5.13	Tổng hợp, hoàn thiện nội dung dự thảo chương trình				

STT	Khoản mục chi phí	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
6	Báo cáo, tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa nội dung dự thảo chương trình				
7	Hoàn thiện sản phẩm				
II	Chi phí quản lý của đơn vị tư vấn (C_{ql})		C_{cg} x Tỷ lệ		
III	Chi phí khác (C_k)				
1	Chi phí khác phục vụ khảo sát				
1.1	Chi phí phụ cấp lưu trú				
1.2	Chi phí phòng nghỉ				
1.3	Chi phí đi lại				
1.4	Chi phí khác				
2	Chi phí khác phục vụ báo cáo				
2.1	Chi phí phụ cấp lưu trú				
2.2	Chi phí phòng nghỉ				
2.3	Chi phí đi lại				
2.4	Chi phí khác				
IV	Thu thập chịu thuế (TL)		(C_{cg}+C_{ql})xTỷ lệ		
V	Thuế giá trị gia tăng (GTGT)		(C_{cg}+C_{ql}+C_k+TL)xTỷ lệ		
	TỔNG CỘNG C₁		C_{cg}+C_{ql}+C_k+TL+GTGT		
B	Chi phí quản lý nghiệp vụ (C₂)				
I	Chi phí cho chuyên gia, cán bộ kiêm nhiệm (C_{cg})				
II	Chi phí khác (C_k)				
1	Chi phí phụ cấp lưu trú				
2	Chi phí phòng nghỉ				
3	Chi phí đi lại				
4	Chi phí lựa chọn đơn vị tư vấn				
5	Chi phí khác				
III	Chi phí tổ chức các cuộc họp, hội nghị (C_{hn})				
	TỔNG CỘNG C₂		C_{cg}+C_k+C_{hn}		
TỔNG MỨC KINH PHÍ XÂY DỰNG CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở					
(C₁+C₂)					

Ghi chú: Trường hợp điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt thì căn cứ vào những nội dung điều chỉnh, các công việc phải thực hiện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định mức kinh phí điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở nhưng không vượt quá 60% kinh phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở theo dự toán quy định tại Mẫu số 03.

Mẫu số 04. Dự toán kinh phí xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh

STT	Khoản mục chi phí	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
A	Chi phí xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở (C₁)				
I	Chi phí chuyên gia thực hiện các công việc (C_{cg})				
1	Chuẩn bị điều tra, khảo sát				
1.1	Thu thập số liệu, dữ liệu ban đầu				
1.2	Phân tích, đánh giá, xử lý số liệu, dữ liệu ban đầu				
1.3	Xây dựng biểu mẫu thu thập số liệu, dữ liệu, phiếu điều tra, ...				
1.4	Lập kế hoạch điều tra, khảo sát thực tế				
1.5	Các công việc khác có liên quan				
2	Khảo sát thực tế				
2.1	Khảo sát thực tế hiện trạng nhà ở				
2.2	Điều tra, khảo sát nhu cầu về nhà ở				
2.3	Khảo sát thực tế, lập danh mục dự án phát triển nhà ở đang triển khai, xác định tiến độ, khả năng hoàn thành				
2.4	Khảo sát thực tế, lập danh mục khu vực dự kiến phát triển nhà ở trong kỳ kế hoạch				
2.5	Khảo sát thực tế nhà chung cư cần lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại (trường hợp có tích hợp kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư)				
2.6	Các nội dung khảo sát thực tế khác có liên quan				
3	Thu thập bổ sung số liệu, dữ liệu				
4	Tổng hợp, xử lý số liệu, dữ liệu				
5	Xây dựng dự thảo kế hoạch				
5.1	Nghiên cứu phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn				
5.2	Nghiên cứu đánh giá chung về thực trạng nhà ở				
5.3	Nghiên cứu xác định nhu cầu và khả năng cung ứng nhà ở trong kỳ kế hoạch				
5.4	Nghiên cứu xác định các chỉ tiêu phát triển nhà ở				
5.5	Nghiên cứu xác định nhu cầu về nguồn vốn để phát triển nhà ở				
5.6	Nghiên cứu đề xuất giải pháp thực hiện kế hoạch				
5.7	Nghiên cứu xác định thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án, tiến độ thực hiện dự án				
5.8	Nghiên cứu đề xuất kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (trường hợp có tích hợp kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư)				
5.9	Nghiên cứu đề xuất trách nhiệm của các cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện				
5.10	Các nghiên cứu khác có liên quan				
5.11	Tổng hợp, hoàn thiện nội dung dự thảo kế hoạch				
6	Báo cáo, tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa nội dung dự thảo kế hoạch				
7	Hoàn thiện sản phẩm				
II	Chi phí quản lý của đơn vị tư vấn (C_{ql})		C_{cg} x Tỷ lệ		

STT	Khoản mục chi phí	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
III	Chi phí khác (C_k)				
1	Chi phí khác phục vụ khảo sát				
1.1	Chi phí phụ cấp lưu trú				
1.2	Chi phí phòng nghỉ				
1.3	Chi phí đi lại				
1.4	Chi phí khác				
2	Chi phí khác phục vụ báo cáo				
2.1	Chi phí phụ cấp lưu trú				
2.2	Chi phí phòng nghỉ				
2.3	Chi phí đi lại				
2.4	Chi phí khác				
IV	Thu thập chịu thuế (TL)			$(C_{cg}+C_{ql}) \times \text{Tỷ lệ}$	
V	Thuế giá trị gia tăng (GTGT)			$(C_{cg}+C_{ql}+C_k+TL) \times \text{Tỷ lệ}$	
	TỔNG CỘNG C₁			$C_{cg}+C_{ql}+C_k+TL+GTGT$	
B	Chi phí quản lý nghiệp vụ (C₂)				
I	Chi phí cho chuyên gia, cán bộ kiêm nhiệm (C_{cg})				
II	Chi phí khác (C_k)				
1	Chi phí phụ cấp lưu trú				
2	Chi phí phòng nghỉ				
3	Chi phí đi lại				
4	Chi phí lựa chọn đơn vị tư vấn				
5	Chi phí khác				
III	Chi phí tổ chức các cuộc họp, hội nghị (C_{hn})				
	TỔNG CỘNG C₂			$C_{cg}+C_k+C_{hn}$	
TỔNG MỨC KINH PHÍ XÂY DỰNG KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở (C₁+C₂)					

Ghi chú: Trường hợp điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt thì căn cứ vào những nội dung điều chỉnh, các công việc phải thực hiện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định mức kinh phí điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở nhưng không vượt quá 60% kinh phí xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở theo dự toán quy định tại Mẫu số 04.



Phụ lục III
MẪU VỀ PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ,
SỬ DỤNG NHÀ Ở CÔNG VỤ
(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP
ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

Mẫu số 01	Tờ trình đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ
Mẫu số 02	Hợp đồng thuê nhà ở công vụ
Mẫu số 03	Đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ
Mẫu số 04	Quyết định bố trí cho thuê nhà ở công vụ

Mẫu số 01. Tờ trình đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ

TÊN CƠ QUAN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:

....., ngày tháng năm

TỜ TRÌNH

Đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ

Kính gửi: (Cơ quan quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ).

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

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

Các căn cứ pháp lý khác (có liên quan);

(Tên cơ quan) trình (cơ quan quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ) quyết định chủ trương đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ với các nội dung chính sau:

I. SỰ CẦN THIẾT

1. Căn cứ pháp lý.

2. Thực trạng về nhà ở công vụ để bố trí cho đối tượng có nhu cầu; trường hợp mua nhà ở thương mại thì phải xác định dự án nhà ở thương mại đủ điều kiện mua để làm nhà ở công vụ.

3. Nhu cầu về nhà ở công vụ; khả năng các nhà ở thương mại đủ điều kiện để mua làm nhà ở công vụ.

4. Sự phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở công vụ đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án:

2. Mục tiêu, địa điểm, quy mô thực hiện dự án, số lượng, loại nhà, tiêu chuẩn diện tích; đối với trường hợp mua thì phải có thêm dự kiến giá mua.

3. Đối tượng thụ hưởng của dự án:

4. Tổng vốn thực hiện dự án, gồm vốn:
 - Nguồn vốn đầu tư và mức vốn cụ thể theo từng nguồn:
 - Nguồn vốn sự nghiệp và mức vốn cụ thể theo từng nguồn:
 - Nguồn vốn khác (nếu có):
5. Thời gian thực hiện dự án:
6. Cơ quan, đơn vị thực hiện dự án:
7. Các nội dung khác (nếu có):

III. DANH MỤC HỒ SƠ KÈM THEO

1. Báo cáo đánh giá tình hình thực hiện dự án giai đoạn trước hoặc thời gian trước (nếu chuyển từ giai đoạn trước sang).
2. Báo cáo thẩm định nguồn vốn đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.
3. Báo cáo thẩm định của Hội đồng thẩm định hoặc cơ quan thẩm định về giá mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.
4. Các tài liệu liên quan khác theo yêu cầu của cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư.

(Tên cơ quan) trình (cơ quan quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ) xem xét, quyết định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các cơ quan liên quan khác;
- Lưu:....

ĐẠI DIỆN CƠ QUAN

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Mẫu số 02. Hợp đồng thuê nhà ở công vụ**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

....., ngày tháng năm

**HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ
Số/HĐ**

Căn cứ Bộ luật Dân sự

Căn cứ Luật Nhà ở

Căn cứ Nghị định số Chính phủ về việc quy định chi tiết Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn, định mức nhà ở công vụ;

Căn cứ Quyết định số ngày.... thángnăm của (cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ) về việc bố trí cho thuê nhà ở công vụ;

Hai bên chúng tôi gồm:

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

- Ông (bà): Chức vụ:

- Số CCCD: cấp ngày .../.../....., tại

- Đại diện cho:

- Địa chỉ cơ quan:

- Điện thoại: Fax:

- Số tài khoản: tại Kho bạc:

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

- Ông (bà): Chức vụ:

- Số định danh cá nhân:

- Điện thoại: Fax (nếu có):

- Cơ quan công tác:

Hai bên thống nhất ký kết Hợp đồng thuê nhà ở công vụ dùng cho mục đích để ở và sinh hoạt với các nội dung sau đây:

Điều 1. Đặc điểm chính của nhà ở cho thuê1. Loại nhà ở (*biệt thự; căn hộ chung cư, nhà ở thấp tầng, nhà ở 1 tầng nhiều gian*)

2. Địa chỉ nhà ở:

3. Tổng diện tích sử dụng nhà ở là m², trong đó diện tích chính là m², diện tích phụ là: m².

4. Trang thiết bị kèm theo nhà ở:

Điều 2. Giá cho thuê và phương thức, thời hạn thanh toán tiền thuê

1. Giá cho thuê nhà ở công vụ là đồng/m²/tháng

(*Bằng chữ:*).

a) Giá cho thuê này đã bao gồm chi phí vận hành, bảo trì, quản lý cho thuê nhà ở công vụ và thuế VAT.

b) Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại, internet, trông giữ xe và các dịch vụ khác do Bên thuê thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ. Các chi phí này không tính trong giá thuê nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này.

2. Giá cho thuê nhà ở được xem xét, điều chỉnh khi Nhà nước có thay đổi về khung giá hoặc giá cho thuê nhà ở công vụ. Trường hợp chi phí quản lý vận hành (giá dịch vụ quản lý vận hành) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có thay đổi thì giá cho thuê nhà ở cũng được điều chỉnh tương ứng.

Bên cho thuê có trách nhiệm thông báo giá mới cho Bên thuê nhà biết trước khi áp dụng ít nhất là ba tháng.

3. Tiền thuê nhà hàng tháng là: đ (*bằng chữ:*).

Tiền thuê nhà ở được tính bằng giá cho thuê nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này nhân với diện tích sàn sử dụng của ngôi (căn) nhà được thuê.

4. Phương thức thanh toán: Bên thuê trả cho Bên cho thuê bằng (tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng)

5. Thời hạn thanh toán: Bên thuê trả tiền thuê nhà trong khoảng thời gian từ ngày đến ngày hàng tháng (kể từ tháng đầu tiên).

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

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

2. Thời hạn cho thuê nhà ở công vụ là năm (..... tháng), kể từ ngày tháng năm đến ngày tháng năm

Trường hợp hết hạn hợp đồng mà Bên thuê vẫn thuộc đối tượng và đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ thì các bên thỏa thuận để ký tiếp Hợp đồng thuê nhà ở.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ Bên cho thuê

1. Quyền của Bên cho thuê:

a) Ký hợp đồng cho thuê nhà ở đúng đối tượng và điều kiện theo quy định. Yêu cầu Bên thuê sử dụng nhà đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở công vụ; phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc xử lý vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà ở công vụ;

b) Yêu cầu Bên thuê trả đủ tiền thuê nhà đúng thời hạn đã cam kết.

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

d) Đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp Bên thuê sử dụng nhà ở sai mục đích hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ mà cơ quan có thẩm quyền quyết định xử lý thu hồi nhà ở công vụ sau khi đã được Bên cho thuê thông báo bằng văn bản theo quy định;

đ) Yêu cầu Bên thuê giao lại nhà trong các trường hợp chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở công vụ quy định tại Điều 6 của Hợp đồng này;

e) Được kinh doanh cho thuê phần diện tích nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu Nhà nước gắn với nhà ở công vụ (nếu có) để bù đắp chi phí quản lý vận hành nhà ở công vụ theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà ở công vụ.

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê:

a) Giao nhà cho Bên thuê theo đúng thời gian quy định tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này; thu tiền thuê nhà ở công vụ đầy đủ, sử dụng tiền thuê nhà ở đúng mục đích;

b) Xây dựng Bản nội quy quản lý sử dụng nhà ở công vụ kèm theo Hợp đồng này và hướng dẫn Bên thuê các quy định về quản lý sử dụng nhà ở công vụ;

c) Bảo đảm quyền sử dụng nhà ở của Bên thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở;

d) Phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương đảm bảo an ninh trật tự đối với nhà ở công vụ cho Bên thuê;

đ) Sửa chữa những hư hỏng mà không phải do lỗi của Bên thuê gây ra; thực hiện quản lý vận hành, bảo trì và quản lý cho thuê nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về xây dựng;

e) Hướng dẫn Bên thuê ký kết Hợp đồng dịch vụ với các bên cung cấp dịch vụ và phối hợp làm thủ tục đăng ký cư trú cho Bên thuê nhà theo quy định.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ Bên thuê

1. Quyền của Bên thuê:

a) Nhận nhà ở và các trang thiết bị kèm theo nhà ở theo đúng thời gian quy định tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này; được sử dụng nhà công vụ để ở cho bản thân và các thành viên trong gia đình trong thời gian người được thuê nhà ở công vụ đảm nhận chức vụ, công tác;

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

c) Được tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà ở công vụ nếu hết thời hạn thuê nhà ở mà vẫn thuộc đối tượng và có đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Điều 45 của Luật này;

d) Đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp Bên cho thuê không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ trách nhiệm với Bên thuê.

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

a) Sử dụng nhà ở công vụ vào mục đích để ở và phục vụ nhu cầu sinh hoạt cho bản thân và thành viên trong gia đình trong thời gian thuê nhà ở công vụ;

b) Giữ gìn nhà ở và trang thiết bị kèm theo; không được tự ý cải tạo, sửa chữa, phá dỡ nhà ở công vụ; trường hợp sử dụng căn hộ chung cư thì còn phải tuân thủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;

c) Không được cho thuê lại, cho mượn, ủy quyền quản lý nhà ở công vụ;

d) Trả tiền thuê nhà ở theo hợp đồng thuê nhà ở ký với bên cho thuê và thanh toán chi phí phục vụ sinh hoạt khác theo quy định của bên cung cấp dịch vụ;

đ) Sử dụng nhà ở công vụ đúng mục đích; có trách nhiệm sửa chữa phần hư hỏng và bồi thường thiệt hại do mình gây ra;

e) Chấp hành đầy đủ những quy định trong Bản nội quy sử dụng nhà ở công vụ và các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú; thực hiện các quy định của pháp luật về đăng ký cư trú cho bản thân và các thành viên trong gia đình khi chuyển đến nhà ở công vụ;

g) Trả lại nhà ở cho cơ quan, tổ chức được giao quản lý nhà ở công vụ trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày nghỉ hưu theo chế độ quy định tại quyết định nghỉ hưu hoặc kể từ ngày chuyển công tác đến địa phương khác theo quyết định chuyển công tác hoặc không còn thuộc đối tượng được thuê nhà ở công vụ hoặc không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Điều 45 của Luật Nhà ở năm 2023;

h) Khi trả lại nhà ở công vụ, người thuê phải bàn giao nhà ở và trang thiết bị kèm theo nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ.

Điều 6. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở công vụ

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở công vụ được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau:

1. Hợp đồng thuê hết thời hạn;
2. Khi hai Bên cùng nhất trí chấm dứt hợp đồng thuê;
3. Khi Bên thuê không còn thuộc đối tượng được tiếp tục thuê nhà ở công vụ;
4. Khi Bên đang thuê nhà chết;
5. Khi Bên thuê tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc coi nói nhà ở công vụ thuê;
6. Khi Bên thuê tự ý cho người khác thuê lại hoặc cho ở nhờ, cho mượn nhà ở công vụ;

7. Khi nhà ở công vụ 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 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 thuê nhà ở công vụ theo thỏa thuận trong Hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Các Bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng. Trường hợp có tranh chấp hoặc vi phạm hợp đồng thì các bên thương lượng giải quyết, nếu không thương lượng được thì đề nghị Tòa án nhân dân giải quyết.

2. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành....bản, có giá trị như nhau, mỗi bên giữ bản.

BÊN THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ

(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ

*(Ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên,
chức vụ của người ký)*

Mẫu số 03. Đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc****ĐƠN ĐỀ NGHỊ THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ**

Kính gửi: Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ.

Tên tôi là:

Số định danh cá nhân (nếu có)/CCCD¹:.....

Chỗ ở hiện nay:

Đang ở thuê Đang ở nhà khách Đang ở nhờ

Hiện đang công tác tại:

Chức vụ:; phụ cấp chức vụ:

Điện thoại: Email

Hiện nay tôi chưa có nhà ở (chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội) tại nơi đến công tác.

Tôi làm đơn này đề nghị cơ quan xem xét cho tôi được thuê nhà ở công vụ và cam đoan chấp hành đầy đủ các quy định của Nhà nước về thuê, sử dụng nhà ở công vụ (số thành viên trong gia đình ở cùng là:người).

Kèm theo đơn này là bản sao Quyết định số ... ngày .../.../... của về việc bổ nhiệm hoặc/và điều động, luân chuyển công tác.

Tôi cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và chịu trách nhiệm về những lời khai của mình trước pháp luật.

....., ngày tháng năm.....

**Xác nhận của cơ quan quản lý
người đề nghị thuê nhà ở công vụ**
(về thực trạng nhà ở tại địa phương
nơi đến công tác)

Người làm đơn
(Ký và ghi rõ họ tên)

¹ Trường hợp người đề nghị có số định danh cá nhân thì không phải kê khai các trường thông tin khác liên quan đến nhân thân.

Mẫu số 04. Quyết định bố trí cho thuê nhà ở công vụ**CƠ QUAN ĐẠI DIỆN
CHỦ SỞ HỮU NHÀ Ở CÔNG VỤ****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /QĐ-.....

....., ngày tháng năm

QUYẾT ĐỊNH
Về việc bố trí cho thuê nhà ở công vụ**(THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU NHÀ Ở CÔNG VỤ)***Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;**Căn cứ Nghị định số/2024/NĐ-CP ngày tháng năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;**Căn cứ Quyết định số/2024/QĐ-TTg ngày tháng năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn diện tích và trang bị nội thất nhà ở công vụ;**Căn cứ Quyết định số/QĐ-... ngày ...tháng năm của về việc điều động, luân chuyển, bổ nhiệm**Căn cứ Đơn thuê nhà ở công vụ của Ông (bà).....**Theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở công vụ***QUYẾT ĐỊNH:****Điều 1.** Đồng chí bố trí cho Ông (Bà)

Chức vụ:

Cơ quan công tác:

Thuê nhà ở công vụ, cụ thể như sau:

- Địa chỉ: Căn hộ số, tại
- Tổng diện tích sử dụng nhà ở công vụ là m² (Bao gồm: phòng khách, ... phòng bếp, phòng ngủ, phòng vệ sinh).
- Trang thiết bị nội thất nhà ở công vụ theo quy định tại Quyết định số .../QĐ-TTg ngày tháng năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn diện tích và trang bị nội thất nhà ở công vụ (có phụ lục chi tiết kèm theo).

Điều 2. Giá thuê và thời hạn thuê

- Giá thuê nhà ở công vụ theo quyết định của cơ quan đại diện chủ sở hữu.

2. Thời hạn thuê: theo quyết định điều động, luân chuyển, bổ nhiệm của cơ quan có thẩm quyền đến thời điểm người thuê không thuộc đối tượng hoặc không đủ điều kiện thuê nhà ở công vụ theo quy định của Luật Nhà ở.

Điều 3. Trách nhiệm của các bên

1. Ông (bà) có trách nhiệm ký kết hợp đồng thuê nhà ở công vụ với đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ và thực hiện nghiêm các điều, khoản trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ theo quy định.

2. Ông (bà) có trách nhiệm trả lại nhà ở công vụ khi không thuộc đối tượng hoặc không đủ điều kiện thuê nhà ở công vụ theo quy định của Luật Nhà ở.

3. Cơ quan quản lý nhà ở công vụ có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn người thuê nhà ở công vụ và đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ thực hiện quản lý, sử dụng nhà ở công vụ đảm bảo theo quy định.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 5. Cơ quan quản lý nhà ở công vụ, đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ và ông (bà) chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Cơ quan công tác của người thuê nhà ở công vụ (để phối hợp);
- Lưu: VT, (2b).

.....
*(Ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên,
 chức vụ của người ký)*



Phụ lục IV

VĂN BẢN ĐỀ NGHỊ CHUYỂN ĐỔI CÔNG NĂNG NHÀ Ở
(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP
ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

TÊN¹.....

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

Số:

....., ngày tháng năm

VĂN BẢN ĐỀ NGHỊ CHUYỂN ĐỔI CÔNG NĂNG NHÀ Ở

Kính gửi²:

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

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

Chủ đầu tư hoặc cơ quan, đơn vị được giao quản lý nhà ở đề nghị cơ quan³ xem xét, chấp thuận chuyển đổi công năng nhà ở sau đây:

1. Địa chỉ nhà ở đề nghị chuyển đổi;
2. Tên chủ đầu tư dự án nhà ở đề nghị chuyển đổi (ghi rõ họ tên người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp đối với nhà ở không thuộc tài sản công) hoặc ghi rõ tên cơ quan, đơn vị được giao quản lý nhà ở đối với nhà ở thuộc tài sản công có nhà ở đề nghị chuyển đổi công năng;
3. Loại nhà ở đề xuất chuyển đổi công năng (ghi rõ từ nhà ở sang làm nhà ở);
4. Lý do chuyển đổi;
5. Đề xuất thời gian thực hiện chuyển đổi;
6. Cam kết thực hiện việc quản lý sử dụng nhà ở sau khi chuyển đổi.

Kèm theo văn bản đề nghị xem xét chuyển đổi công năng nhà ở này là Đề án chuyển đổi công năng nhà ở và giấy tờ pháp lý của dự án theo quy định (đối với trường hợp chuyển đổi nhà ở trong dự án) hoặc hồ sơ quản lý sử dụng nhà ở (đối với nhà ở không xây dựng theo dự án).

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu:.....

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ HOẶC ĐẠI DIỆN
CƠ QUAN, ĐƠN VỊ QUẢN LÝ NHÀ Ở
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

¹ Ghi rõ tên tổ chức/chủ đầu tư dự án nhà ở đề nghị chuyển đổi công năng hoặc tên cơ quan, đơn vị được giao quản lý nhà ở thuộc tài sản công.

² Ghi rõ tên cơ quan có thẩm quyền xem xét chuyển đổi công năng nhà ở.

³ Ghi rõ tên cơ quan có thẩm quyền xem xét chuyển đổi công năng nhà ở.



Phụ lục V

**CÁC MẪU LIÊN QUAN ĐẾN THUÊ, THUÊ MUA, MUA NHÀ Ở
PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ, NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG**

*(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP
ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)*

Mẫu số 01	Đơn đề nghị thuê, thuê mua, mua nhà ở phục vụ tái định cư
Mẫu số 02	Đơn đề nghị thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công
Mẫu số 03	Đơn đề nghị mua nhà ở cũ thuộc tài sản công
Mẫu số 04	Đơn đề nghị giải quyết bán phần diện tích nhà đất sử dụng chung trong nhà ở cũ thuộc tài sản công

Mẫu số 01. Đơn đề nghị thuê, thuê mua, mua nhà ở phục vụ tái định cư**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc****ĐƠN ĐỀ NGHỊ MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở
PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ¹**

Kính gửi:

Họ và tên người đề nghị:

Năm sinh.....Giới tính.....

Số định danh cá nhân

Nơi ở hiện tại²:

Số thành viên trong hộ gia đìnhngười, bao gồm:

1. Họ và tênsố định danh cá nhân.....

2. Họ và tênsố định danh cá nhân.....

3. Họ và tênsố định danh cá nhân.....

4. Họ và tênsố định danh cá nhân.....

5

Tình trạng nhà ở của cá nhân, hộ gia đình, tổ chức thuộc diện bố trí tái định cư hiện nay thuộc một các trường hợp như sau³:- Có nhà ở hợp pháp thuộc diện bị giải tỏa khi Nhà nước thu hồi đất - Có đất ở gắn với nhà ở và phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện
được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác- Đang thuê nhà ở thuộc tài sản công thuộc diện Nhà nước thu hồi theo quy định

Tôi làm đơn này đề nghị được giải quyết bố trí 01 nhà ở phục vụ tái định cư theo hình thức..... tại dự án:

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. Khi được giải quyết nhà ở phục vụ tái định cư hoặc nhà ở xã hội, tôi cam kết chấp hành đầy đủ các quy định của nhà nước về quản lý, sử dụng nhà ở phục vụ tái định cư hoặc nhà ở xã hội.

**Xác nhận của UBND cấp huyện
về việc chưa được Nhà nước bồi thường
bằng nhà ở, đất ở**

....., ngày tháng năm

Người viết đơn
(Ký và ghi rõ họ tên)¹ Áp dụng đối với nhà ở tái định cư và trường hợp đề nghị bố trí nhà ở tái định cư bằng nhà ở xã hội.² Ghi theo quy định của pháp luật về cư trú.³ Đánh dấu vào một trong các trường hợp nêu trong đơn.

Mẫu số 02. Đơn đề nghị thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc****ĐƠN ĐỀ NGHỊ THUÊ NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG**Kính gửi¹:Họ và tên người đề nghị²:.....

Năm sinh.....Giới tính.....

Số định danh cá nhân:.....

Nơi ở hiện tại³:.....Số thành viên trong hộ gia đình⁴.....người, bao gồm:

1. Họ và tênsố định danh cá nhân.....

2. Họ và tênsố định danh cá nhân.....

3. Họ và tênsố định danh cá nhân.....

4. Họ và tênsố định danh cá nhân.....

5.....

.....
Tôi làm đơn này đề nghị được giải quyết cho thuê nhà ở tại địa chỉ số⁵.....Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan đến nhà ở như sau⁶:

1.....

2.....

3.....

Tôi xin chấp hành đầy đủ các quy định của Nhà nước về quản lý, sử dụng nhà ở cũ thuộc tài sản công. Tôi 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.

Tôi cam kết nhà ở đang sử dụng không có tranh chấp, khiếu kiện.

....., ngày tháng năm

Các thành viên trong hộ gia đình*(Ký, ghi rõ họ tên)***Người viết đơn***(Ký và ghi rõ họ tên)*¹ Ghi tên đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc cơ quan quản lý nhà ở.² Ghi tên người đại diện các thành viên trong hộ gia đình đề nghị thuê nhà ở.³ Ghi theo quy định của pháp luật về cư trú.⁴ 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.⁵ Ghi rõ địa chỉ nhà ở mà người đang sử dụng nhà ở đề nghị được ký hợp đồng thuê.⁶ Ghi rõ Quyết định hoặc văn bản phân phối, bố trí nhà ở hoặc hợp đồng thuê nhà hoặc giấy tờ chứng minh sử dụng nhà ở theo quy định; giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng miễn, giảm tiền thuê nhà ở...(nếu có).

Mẫu số 03. Đơn đề nghị mua nhà ở cũ thuộc tài sản công**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc****ĐƠN ĐỀ NGHỊ MUA NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG**Kính gửi¹:Họ và tên người đề nghị²:

Năm sinh.....Giới tính.....

Số định danh cá nhân:.....

Nơi ở hiện tại³:.....Và vợ (chồng) là⁴:..... số định danh cá nhân.....Tôi làm đơn này đề nghị (*ghi tên cơ quan quản lý nhà ở*) giải quyết cho tôi mua nhà ở tại địa chỉ.....

- Hợp đồng thuê nhà ở số.....ký ngày...../...../..... với diện tích cụ thể sau:

- Tổng diện tích nhà ở đang sử dụng:.....m², trong đó:+ Diện tích theo hợp đồng thuê nhà: DT nhà.....m²; DT đất.....m²Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan như sau⁵:

1.....

2.....

3.....

Hộ gia đình tôi (*bao gồm các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà ở từ đủ 18 tuổi trở lên*) thống nhất cử ông (bà)....., số định danh cá nhân.....là đại diện các thành viên trong hộ gia đình để ký hợp đồng mua bán nhà ở. Sau khi hoàn thành thủ tục mua bán nhà ở, đề nghị cơ quan có thẩm quyền ghi tên các thành viên sau vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai, bao gồm:

Ông (bà):.....số định danh cá nhân.....là.....

Ông (bà)..... số định danh cá nhân.....là.....

Ông (bà)..... số định danh cá nhân.....là.....

.....

¹ Ghi tên cơ quan quản lý nhà ở.² Ghi tên người đại diện thay mặt các thành viên thuê nhà ở đúng tên ký kết hợp đồng mua bán nhà ở.³ Ghi theo quy định của pháp luật về cư trú.⁴ Ghi đầy đủ tên vợ, chồng (nếu có).⁵ Ghi rõ các giấy tờ như: hợp đồng thuê nhà; giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền thuê nhà; giấy tờ chứng minh đối tượng miễn, giảm tiền mua nhà...

Tôi xin chấp hành đầy đủ các quy định của Nhà nước về mua bán nhà ở và 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.

(Ghi rõ kèm theo đơn này là bản vẽ sơ đồ, vị trí nhà ở, đất ở đề nghị mua).

....., ngày tháng năm

**Các thành viên trong hộ gia đình
có tên trong hợp đồng thuê nhà
(Ký và ghi rõ họ tên)⁶**

**Người viết đơn
(Ký và ghi rõ họ tên)**

⁶ Trường hợp các thành viên trong gia đình có tên trong hợp đồng thuê nhà đã có văn bản thỏa thuận riêng về việc cử người đại diện ký hợp đồng mua bán nhà ở và danh sách những người được ghi tên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì không nhất thiết tất cả các thành viên trong gia đình phải ký tên vào đơn này.

Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở kèm theo đơn đề nghị mua nhà ở cũ⁷

<p>Diện tích nhà ở theo hợp đồng</p>

Xác nhận của Bên cho thuê nhà ở
(Ký tên, đóng dấu)

⁷ Ghi diện tích theo hợp đồng thuê nhà ở.

Mẫu số 04. Đơn đề nghị giải quyết bán phần diện tích nhà đất sử dụng chung trong nhà ở cũ thuộc tài sản công

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ¹

Kính gửi²:

Họ và tên người đề nghị³:

Năm sinh.....Giới tính:.....

Số định danh cá nhân:.....

Nơi ở hiện tại⁴:.....

và vợ (chồng)⁵:..... số định danh cá nhân

Nơi ở hiện tại:.....

Tôi làm đơn này đề nghị(ghi tên cơ quan quản lý nhà ở) giải quyết(ghi rõ nội dung như tiêu đề đơn đề nghị).

Diện tích nhà, đất sử dụng chung đề nghị giải quyết nêu trên đã sử dụng liên tục, ổn định và không có tranh chấp, khiếu kiện. Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan như sau⁶:

1.....

2.....

3.....

Hộ gia đình tôi thông nhất cử ông (bà), số định danh cá nhân:.....là đại diện các thành viên trong hộ gia đình đứng đơn đề nghị và làm các thủ tục để được giải quyết⁷

Sau khi hoàn thành thủ tục, đề nghị cơ quan có thẩm quyền ghi tên các thành viên sau vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, bao gồm:

¹ Ghi rõ đề nghị giải quyết bán phần diện tích nhà đất sử dụng chung trong nhà ở cũ thuộc tài sản công.

² Ghi tên cơ quan quản lý nhà ở.

³ Ghi tên chủ sở hữu nhà ở.

⁴ Ghi theo quy định của pháp luật về cư trú.

⁵ Ghi đầy đủ họ tên vợ hoặc chồng (nếu có).

⁶ Ghi rõ các giấy tờ quy định tại Điều 77 Nghị định này.

⁷ Ghi rõ nội dung giải quyết như tiêu đề đơn đề nghị.

Ông (bà)..... số định danh cá nhân là.....

Ông (bà)..... số định danh cá nhân là.....

Ông (bà)..... số định danh cá nhân là.....

.....

Tôi xin chấp hành đầy đủ các quy định của Nhà nước và 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

**Các thành viên trong hộ gia đình người
có đơn đề nghị
(Ký và ghi rõ họ tên)⁸**

**Người viết đơn
(Ký và ghi rõ họ tên)**

**Xác nhận của UBND cấp xã về
diện tích đề nghị giải quyết không có
tranh chấp, khiếu kiện, phù hợp
với quy hoạch xây dựng nhà ở**

⁸ Trường hợp người có đơn đề nghị đại diện cho hộ gia đình nhiều thành viên thì phải có đầy đủ các thành viên trong hộ gia đình ký vào đơn.



Phụ lục VI
BẢNG GIÁ CHUẨN THUÊ NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG
(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP
ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

I. Bảng giá chuẩn cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công mà chưa được cải tạo, xây dựng lại được quy định như sau:

Loại nhà	Biệt thự (hạng)				Nhà ở thông thường (cấp)			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Cấp, hạng nhà								
Giá (đồng/m ² sử dụng/tháng)	11.300	13.500	15.800	24.800	6.800	6.300	6.100	4.100

Việc xác định cấp, hạng nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 72 của Nghị định này.

II. Hệ số điều chỉnh giá chuẩn áp dụng để xác định mức giá cho thuê nhà ở

1. Mức giá cho thuê nhà ở cụ thể tại từng địa phương được xác định dựa trên giá chuẩn quy định tại mục I của Phụ lục này cùng với 04 nhóm hệ số sau đây:

- Hệ số cấp đô thị (K_1)
- Hệ số vị trí xét theo các khu vực trong đô thị (K_2)
- Hệ số tầng cao (K_3)
- Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật (K_4)

Trị số K_1 , K_2 , K_3 và K_4 được quy định thống nhất ở các biểu số 1, 2, 3 và 4 của Thông tư này như sau:

Biểu số 1: Hệ số cấp đô thị

Loại đô thị Hệ số	Đặc biệt và loại I	II	III	IV	V
Trị số K_1	0,00	-0,05	-0,10	-0,15	-0,20

Biểu số 2: Hệ số vị trí xét theo khu vực (K_2)

Khu vực trong đô thị Hệ số	Trung tâm	Cận trung tâm	Ven nội
Trị số K_2	0,00	-0,10	-0,20

Biểu số 3: Hệ số tầng cao (K_3)

Tầng nhà Hệ số	I	II	III	IV	V	VI trở lên
Trị số K_3	+0,15	+0,05	0,00	-0,10	-0,20	-0,30

- Những địa phương sử dụng khái niệm tầng trệt thì tầng trệt là tầng 1 quy định trong phụ lục này.

- Việc phân cấp nhà ở để thực hiện cho thuê, bán nhà ở cũ thuộc tài sản công căn cứ vào Phụ lục số X, Phụ lục số XI kèm theo Nghị định này.

Biểu số 4: Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật (K_4)

ĐK hạ tầng kỹ thuật Hệ số	Tốt	Trung bình	Kém
Trị số K_4	0,00	-0,10	-0,20

Các điều kiện hạ tầng kỹ thuật chủ yếu (gắn liền với nhà ở) để đánh giá nhà ở bao gồm: Điều kiện giao thông, điều kiện vệ sinh của nhà ở, điều kiện hệ thống cấp thoát nước, cụ thể:

- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt khi đảm bảo cả ba điều kiện sau:

+ Điều kiện 1: nhà ở có đường cho ô tô đến tận ngôi nhà;

+ Điều kiện 2: có khu vệ sinh khép kín;

+ Điều kiện 3: có hệ thống cấp thoát nước hoạt động bình thường.

- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại trung bình khi chỉ đảm bảo điều kiện 1 hoặc có đủ điều kiện 2 và 3.

- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại kém khi nhà ở chỉ có điều kiện 2 hoặc điều kiện 3 hoặc không đảm bảo cả 3 điều kiện trên.

2. Nguyên tắc áp dụng các hệ số

Biệt thự các hạng và nhà ở các cấp áp dụng tối đa không vượt quá 4 hệ số đã quy định trên đây, dấu (+) tăng thêm, dấu (-) giảm đi.

3. Đơn giá cho thuê 1 m² diện tích sử dụng nhà ở

Giá cho thuê nhà ở (biệt thự hoặc nhà ở các cấp) =	Giá chuẩn của cấp, hạng nhà ở tương ứng (quy định tại mục I Phụ lục này)	x	1+ tổng các hệ số áp dụng theo điều kiện nhà ở cho thuê	đồng/m ² sử dụng/tháng
--	--	---	---	-----------------------------------

4. Tiền thuê nhà phải trả hàng tháng

Tiền thuê phải trả cho toàn bộ diện tích sử dụng = tổng số	Giá cho thuê 1 m ² sử dụng tính theo quy định tại điểm 3 Mục II của Phụ lục này	x	Diện tích sử dụng từng loại nhà tương ứng với giá cho thuê
--	--	---	--



Phụ lục VII

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP
ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

I. Nội dung các chi phí cấu thành giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

1. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được căn cứ theo các nội dung dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm:

1.1. Chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (gồm chi phí trực tiếp, chi phí quản lý chung của đơn vị quản lý vận hành);

1.2. Lợi nhuận định mức hợp lý;

1.3. Thuế giá trị gia tăng.

2. Nội dung các chi phí cấu thành giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư:

2.1. Chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm:

2.1.1. Chi phí trực tiếp:

a) Chi phí sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, vật liệu và các chi phí khác (nếu có) để phục vụ công tác vận hành nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác);

b) Chi phí nhân công điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác);

c) Chi phí cho các dịch vụ trong khu nhà chung cư như: bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có) được xác định trên cơ sở khối lượng công việc cần thực hiện và mức giao khoán thoả thuận trong hợp đồng dịch vụ;

d) Chi phí điện chiếu sáng công cộng, nước công cộng trong khu nhà chung cư;

đ) Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế, phòng làm việc, chi phí điện, nước sinh hoạt và một số chi phí khác của bộ phận quản lý nhà chung cư.

2.1.2. Chi phí quản lý chung của đơn vị quản lý vận hành được phân bổ vào giá dịch vụ nhà chung cư, bao gồm:

a) Chi phí tiền lương, tiền công và các khoản phụ cấp lương, chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương trả cho bộ phận quản lý của đơn vị quản lý vận hành:

- Chi phí tiền lương được xác định trên cơ sở định biên cán bộ công nhân viên và mức lương, phụ cấp lương, các khoản trích nộp khác từ quỹ lương theo quy định hiện hành của Nhà nước;

- Chi phí tiền công được xác định trên cơ sở hợp đồng lao động hoặc thỏa ước lao động tập thể giữa đơn vị quản lý vận hành với người lao động.

- Chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn của cán bộ công nhân viên theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Chi phí khấu hao tài sản cố định của đơn vị quản lý vận hành. Việc trích, quản lý và sử dụng khấu hao tài sản cố định theo quy định của Bộ Tài chính.

2.2. Lợi nhuận định mức hợp lý cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được tính tối đa là 10% chi phí dịch vụ nhà chung cư sau khi trừ đi khoản thu được từ kinh doanh, dịch vụ các diện tích thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

2.3. Thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

II. Xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

1. Công thức xác định:

$$G_{dv} = \frac{Q - T_{dv}}{12 \times S} \times (1 + P) \times K_1 \times K_2 \times (1 + T)$$

Trong đó:

G_{dv} - Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho 1 m² diện tích sàn sử dụng thuộc sở hữu riêng của chủ căn hộ hoặc diện tích sàn sử dụng thuộc phần sở hữu riêng khác (đồng/m²/tháng) (đã bao gồm thuế GTGT);

Q - Tổng chi phí dịch vụ nhà chung cư hàng năm (đồng/năm) (chưa bao gồm thuế GTGT);

T_{dv} - Khoản thu được từ kinh doanh, dịch vụ các diện tích thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư hàng năm (nếu có) (đồng/năm);

S - Tổng diện tích sàn sử dụng thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ và diện tích sàn sử dụng thuộc phần sở hữu riêng khác (nếu có) (m²);

12 - Tổng số tháng tính giá sử dụng dịch vụ trong năm;

P - Lợi nhuận định mức hợp lý (đơn vị tính %);

K_1 - Hệ số giảm giá do đơn vị quản lý vận hành hỗ trợ giảm giá dịch vụ (nếu có);

K_2 - Hệ số phân bổ giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (đối với những diện tích sàn sử dụng ngoài mục đích ở như văn phòng, thương mại...) do các bên thỏa thuận;

T - Thuế suất thuế giá trị gia tăng.

2. Xác định giá dịch vụ nhà chung cư không do đơn vị quản lý vận hành

Đối với nhà chung cư không do đơn vị quản lý vận hành thực hiện thì chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm chi phí quản lý chung của đơn vị quản lý vận hành được quy định tại khoản 2.1.2 mục II của Phụ lục này.



Phụ lục VIII

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ CÒN LẠI CỦA NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG, HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ TRỊ SỬ DỤNG CỦA NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG

(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

1. Phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở cũ thuộc tài sản công khi thực hiện bán nhà ở này

a) Giá trị còn lại của nhà ở cũ thuộc tài sản công được xác định căn cứ vào tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở, giá nhà ở xây dựng mới và diện tích sử dụng tại thời điểm bán. Công thức tính như sau:

$$\text{Giá trị còn lại của nhà ở (đ)} = \text{Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở (\%)} \times \text{Giá nhà ở xây dựng mới (đ/m}^2\text{ sử dụng)} \times \text{Diện tích sử dụng (m}^2\text{)}$$

b) Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở cũ thuộc tài sản công được xác định đồng thời theo 02 phương pháp sau đây:

- Phương pháp phân tích kinh tế - kỹ thuật: Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở được xác định căn cứ vào tỷ lệ chất lượng còn lại của các kết cấu chính (móng, khung, cột, tường, nền, sàn, kết cấu đỡ mái và mái) tạo nên nhà ở đó và tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính đó so với tổng giá trị của ngôi nhà. Công thức tính như sau:

$$\text{Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở (\%)} = \frac{\sum_{i=1}^n \text{Tỷ lệ chất lượng còn lại của kết cấu chính thứ } i \text{ (\%)}}{\text{Tổng tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính so với tổng giá trị của ngôi nhà (\%)}}$$

Trong đó:

i: số thứ tự của kết cấu chính

n: số các kết cấu chính.

Tỷ lệ chất lượng còn lại của kết cấu chính do Hội đồng xác định giá bán nhà ở hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở (nếu được giao) xác định căn cứ vào thiết kế ban đầu, thiết kế cải tạo, nâng cấp do cơ quan quản lý nhà đã thực hiện và thực trạng của các kết cấu đó theo các chỉ tiêu hướng dẫn tại bảng 01 mục 3 Phụ lục này.

Việc xác định tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính so với tổng giá trị của ngôi nhà thực hiện theo hướng dẫn tại bảng 02 mục 3 của Phụ lục này.

Trong trường hợp nhà ở hoặc căn hộ có thiết kế đặc biệt thì Hội đồng xác định giá bán nhà ở hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở (nếu được giao) căn cứ vào thiết kế ban đầu, thiết kế cải tạo, nâng cấp do cơ quan quản lý nhà đã thực hiện và thực trạng của nhà hoặc căn hộ đó để xác định tỷ lệ chất lượng còn lại và tỷ lệ giá trị của các kết cấu khác cho phù hợp thực tế.

Trường hợp nhà ở không còn hồ sơ thiết kế thì thực hiện theo phương pháp thống kê - kinh nghiệm quy định tại điểm b mục 1 của Phụ lục này.

- Phương pháp thống kê - kinh nghiệm: Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở cũ được xác định căn cứ vào thực trạng của nhà, niên hạn sử dụng và thời gian đã sử dụng của nhà ở đó.

Việc phân cấp nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 72 của Nghị định này, trên cơ sở thiết kế ban đầu, thiết kế cải tạo, nâng cấp do cơ quan quản lý nhà đã thực hiện.

2. Kết quả xác định giá trị còn lại của nhà ở cũ ghi theo Mẫu số 01 của Phụ lục IX ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Các bảng hướng dẫn xác định tỷ lệ còn lại của nhà ở:

Bảng 01
BẢNG HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH TỶ LỆ CÒN LẠI
CỦA CÁC KẾT CẤU CHÍNH

Số TT	Kết cấu	Tỷ lệ còn lại					
		> 80%	70% + 80%	60% + 70%	50% + 60%	40% + 50%	< 40%
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Kết cấu bằng bê-tông cốt thép (khung, cột, dầm, sàn, trần, tấm bê-tông...)	Lớp trát bảo vệ bong tróc, bê-tông bắt đầu bị nứt	Bê-tông nứt, cốt thép bắt đầu rỉ	Bê-tông có nhiều vết nứt, cốt thép có chỗ bị cong vênh	Kết cấu bắt đầu cong vênh	Bê-tông nứt rạn nhiều chỗ, cốt thép bị đứt nhiều chỗ	Kết cấu mất khả năng chống đỡ; cần sửa chữa hoặc phá bỏ
2	Kết cấu bằng gạch (móng, cột, tường...)	Lớp trát bảo vệ bắt đầu bong tróc, có vết nứt nhỏ	Vết nứt rộng, sâu tới gạch	Lớp trát bảo vệ bong tróc nhiều, nhiều chỗ có vết nứt rộng	Nhiều chỗ gạch bắt đầu mục, kết cấu bị thấm nước	Các vết nứt thông suốt bề mặt, có chỗ bị cong vênh, đổ	Hầu hết kết cấu bị rạn, nứt; nhiều chỗ bị đổ hay hỏng hoàn toàn

3	Kết cấu bằng gỗ hoặc sắt (kết cấu đỡ mái)	Bắt đầu bị mối mọt hoặc bị rỉ	Bị mối mọt hoặc bị rỉ nhiều chỗ	Bị mục hoặc rỉ ăn sâu nhiều chỗ, kết cấu bắt đầu bị cong vênh	Kết cấu bị cong vênh nhiều, có chỗ bắt đầu bị đứt	Kết cấu bị cong vênh nhiều, nhiều chỗ đứt rời	Nhiều chỗ đứt rời, mất khả năng chống đỡ; cần sửa chữa hoặc phá bỏ
4	Mái bằng ngói, tôn, fibro xi-măng	Chất liệu lợp mái bị hư hỏng nhà bị dột, tiêu chuẩn đánh giá dựa trên mức độ hư hỏng nặng hay nhẹ và diện tích hư hỏng của mái:					
		< 20% diện tích mái bị hư hỏng	20 – 30% diện tích mái bị hư hỏng	30 – 40% diện tích mái bị hư hỏng	40 – 50% diện tích mái bị hư hỏng	50 – 60% diện tích mái bị hư hỏng	> 60% diện tích mái bị hư hỏng

Ghi chú: Kết cấu 1 và 2, ngoài các tiêu chuẩn trên còn phải căn cứ vào diện tích bị hư hỏng để đánh giá

Bảng 02
BẢNG TỶ LỆ GIÁ TRỊ CỦA CÁC KẾT CẤU CHÍNH
SO VỚI TỔNG GIÁ TRỊ CỦA NGÔI NHÀ

Loại nhà ở	Tỷ lệ giá trị các kết cấu chính (%)					
	Móng	Khung cột	Tường	Nền, sàn	Kết cấu đỡ mái	Mái
1	2	3	4	5	6	7
I. NHÀ XÂY GẠCH						
1 tầng cấp 4 không có khu phụ riêng	10	—	15	10	10	16
1 tầng cấp 4 có khu phụ riêng	10	—	18	5	9	17
1 tầng cấp 2-3 không có khu phụ riêng	10	—	15	10	9	16
1 tầng cấp 2-3 có khu phụ riêng	10	—	18	6	9	16
2 tầng mái ngói không có khu phụ riêng	10	—	16	12	8	16
2 tầng mái ngói có khu phụ riêng	10	—	18	13	6	10
2 tầng mái bằng không có khu phụ riêng	10	—	16	10	—	26
2 tầng mái bằng có khu phụ riêng	10	—	18	13	—	16

3 tầng mái ngói không có khu phụ riêng	10	—	16	14	6	13
3 tầng mái ngói có khu phụ riêng	10	—	16	15	4	11
3 tầng mái bằng không có khu phụ riêng	9	—	16	10	—	22
3 tầng mái bằng có khu phụ riêng	9	—	18	14	—	13
4 tầng mái ngói không có khu phụ riêng	9	—	20	15	4	13
4 tầng mái ngói có khu phụ riêng	10	—	18	16	3	10
4 tầng mái bằng không có khu phụ riêng	10	—	18	16	—	18
4 tầng mái bằng có khu phụ riêng	10	—	18	16	—	14
5 tầng mái bằng không có khu phụ riêng	10	—	18	17	—	16
5 tầng mái bằng có khu phụ riêng	10	—	18	17	—	12
II. NHÀ LẮP GHÉP						
2 tầng lắp ghép tấm lớn bằng bê-tông xi than	8	—	13	16	13	6
4 tầng lắp ghép tấm lớn bằng bê-tông cốt thép dầy	8	—	15	16	13	8
5 tầng lắp ghép tấm lớn bằng bê-tông cốt thép dầy	8	—	16	16	12	5
5 tầng lắp ghép khung cột và tấm lớn kết hợp	8	8	12	16	12	5
5 tầng khung cột tường ngăn gạch	8	10	12	16	12	5
III. NHÀ BIỆT THỰ						
Biệt thự 1 tầng mái ngói	8	—	20	17	7	8
Biệt thự 1 tầng mái bằng	8	—	18	16	—	16
Biệt thự 2 tầng mái ngói	8	—	20	16	3	6
Biệt thự 2 tầng mái bằng	8	—	18	16	—	14

4. Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng của nhà ở cũ thuộc tài sản công được quy định như sau:

a) Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng của các loại nhà ở, trừ loại nhà ở quy định tại điểm b mục này được xác định như sau:

- Tầng 1 và nhà 1 tầng áp dụng hệ số: 1,2
- Tầng 2 áp dụng hệ số: 1,1
- Tầng 3 áp dụng hệ số: 1,0
- Tầng 4 áp dụng hệ số: 0,9

- Tầng 5 áp dụng hệ số: 0,8
- Từ tầng 6 trở lên áp dụng hệ số: 0,7

b) Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng đối với nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở cấu trúc kiểu căn hộ được xác định như sau:

- Tầng 1 áp dụng hệ số: 1,0
- Tầng 2 áp dụng hệ số: 0,8
- Tầng 3 áp dụng hệ số: 0,7
- Tầng 4 áp dụng hệ số: 0,6
- Tầng 5 áp dụng hệ số: 0,5
- Từ tầng 6 trở lên áp dụng hệ số: 0,4

c) Hệ số phân bổ các tầng khi chuyển quyền sử dụng đất được xác định như sau:

Nhà	Hệ số các tầng					
	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6 trở lên
2 tầng	0,7	0,3				
3 tầng	0,7	0,2	0,1			
4 tầng	0,7	0,15	0,1	0,05		
5 tầng trở lên	0,7	0,15	0,08	0,05	0,02	0,0

Đối với nhà ở riêng lẻ mà có diện tích tầng lửng thì áp dụng hệ số 0,7 để tính phân bổ cho các tầng khi xác định giá đất để chuyển quyền sử dụng cho người mua.

Khi bán căn hộ chung cư cũ thuộc tài sản công có cấu trúc kiểu khép kín thì tiền sử dụng đất ở phân bổ cho từng căn hộ trong nhà chung cư đó áp dụng hệ số 1,4; không áp dụng hệ số này đối với nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở kiểu nhà phố.



Phụ lục IX

**MAU BIÊN BẢN XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ CÒN LẠI, TỜ KHAI
DIỆN TÍCH NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG**

*(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP
ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)*

Mẫu số 01	Biên bản xác định giá trị còn lại của nhà ở cũ thuộc tài sản công
Mẫu số 02	Tờ khai diện tích nhà ở cũ thuộc tài sản công dùng để thực hiện bán nhà ở

Mẫu số 01. Biên bản xác định giá trị còn lại của nhà ở cũ thuộc tài sản công**HỘI ĐỒNG XÁC ĐỊNH
GIÁ BÁN NHÀ Ở****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

.....

....., ngày tháng năm

BIÊN BẢN XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ CÒN LẠI CỦA NHÀ Ở

1. Địa chỉ nhà (ghi rõ địa chỉ, cả tầng nhà):
2. Loại nhà (nhà phố, số tầng):
3. Cấp, hạng nhà:
4. Diện tích sử dụng:m², trong đó diện tích ởm², diện tích phụm²
5. Giá nhà ở xây dựng mới
6. Tỷ lệ chất lượng (TLCL) còn lại của nhà ở:
 - a) Theo phương pháp phân tích kinh tế kỹ thuật:

SỐ TT	Kết cấu chính	Hiện trạng	Tỷ lệ chất lượng còn lại	Tỷ lệ giá trị của kết cấu so với tổng giá trị của nhà	Ghi chú
1					
2					
3					

TLCL còn lại của nhà ở: %

b) Theo phương pháp thống kê - kinh tế TLCL còn lại của nhà ở %

6.1 Kiến nghị của bộ phận kỹ thuật : TLCL còn lại của nhà ở %

6.2 Kiến nghị của bộ phận kiểm tra : TLCL còn lại của nhà ở %

6.3 Kết luận của Hội đồng bán nhà ở : TLCL còn lại của nhà ở %

7. Giá trị còn lại của nhà : (Mục 4 x Mục 5 x Mục 6.3).....

(Ghi bằng chữ)

Bộ phận kỹ thuật	Bộ phận tính giá	Bộ phận kiểm tra	TM Hội đồng bán nhà ở
1/	1/	1/	
2/	2/	2/	
3/			

1. Vật liệu xây dựng, hạ tầng kỹ thuật:

Kết cấu chịu lực		Tường bao che		Mái	
- Khung, cột bê tông	<input type="checkbox"/>	- Tường gạch	<input type="checkbox"/>	- Bê tông cốt thép	<input type="checkbox"/>
- Tường chịu lực	<input type="checkbox"/>	- Bê tông	<input type="checkbox"/>	- Mái ngói	<input type="checkbox"/>
- Khung thép	<input type="checkbox"/>	- Gỗ ván	<input type="checkbox"/>	- Mái tôn	<input type="checkbox"/>
- Khung gỗ	<input type="checkbox"/>	- Tooc si	<input type="checkbox"/>	- Mái	<input type="checkbox"/>
				- Fribrociment	<input type="checkbox"/>
				- Mái lá	<input type="checkbox"/>
Trần	<input type="checkbox"/>	Sàn	<input type="checkbox"/>	Vật liệu hoàn thiện	<input type="checkbox"/>
- Trần vôi rom	<input type="checkbox"/>	- Gạch xi măng	<input type="checkbox"/>	- Ốp đá bên ngoài	<input type="checkbox"/>
- Trần gỗ	<input type="checkbox"/>	- Gỗ	<input type="checkbox"/>	- Ốp gạch gốm	<input type="checkbox"/>
- Trần cốt ép	<input type="checkbox"/>	- Gạch gốm	<input type="checkbox"/>	- Đá rửa	<input type="checkbox"/>
- Vật liệu khác (nêu cụ thể):	<input type="checkbox"/>	- Gạch chi	<input type="checkbox"/>	- Sơn vôi	<input type="checkbox"/>
		- Vật liệu khác:	<input type="checkbox"/>	- Quét vôi	<input type="checkbox"/>
Thiết bị vệ sinh		Điện nước			
Nội cao cấp	<input type="checkbox"/>	Cấp nước tới căn hộ	<input type="checkbox"/>		
Nội cấp thấp	<input type="checkbox"/>	Cấp nước tới khu phụ chung	<input type="checkbox"/>		
Ngoại	<input type="checkbox"/>	Đường ống nước:	<input type="checkbox"/>		
Thiết bị dùng chung cho nhiều căn hộ	<input type="checkbox"/>	+ Đi nổi <input type="checkbox"/>			
		+ Đi ngầm <input type="checkbox"/>			
Thiết bị dùng riêng	<input type="checkbox"/>	Cấp điện:	<input type="checkbox"/>		
		+ Đi nổi <input type="checkbox"/>			
		+ Đi ngầm <input type="checkbox"/>			

2. Diện tích sử dụng (m²)

(Kích thước thông thủy - bên trong phòng)

a) Diện tích ở

STT	Loại phòng	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5
1	Phòng ngủ					
2	Phòng ăn					
3	Phòng khách, sinh hoạt chung					
4	Tủ xây, tủ lán (cửa mở vào phòng ở)					
5	Phần dưới cầu thang bố trí trong phòng ở					

b) Diện tích phụ (m²)

ST	Loại phòng	Diện tích riêng biệt của căn hộ	Diện tích phụ chung của toàn nhà, của tầng bên thuê đang sử dụng
1	Bếp (cả chuẩn bị, gia công)		
2	Vệ sinh		
3	Tắm		
4	Giặt, rửa		
5	Kho		
6	Lô gia		
7	Ban công		
8	Hành lang, lối đi		
9	Tiền sảnh, phòng đệm		
10	Tiền sảnh, tủ lán (cửa mở vào phòng ngủ)		

Ghi chú:

- Các số liệu chỉ lấy một số sau dấu phẩy và theo phương pháp làm tròn.
- Phần làm thêm bên thuê nhà tự khai.

Tổng cộng:

- Diện tích ở.....m²
- Diện tích phụ riêng biệt của bên thuê.....m²
- Diện tích phụ chung bên thuê đang sử dụng.....m²

....., ngày ... tháng năm

Đại diện bên thuê nhà
(Ký, ghi rõ họ tên)

Người khai ký
(Ghi rõ họ tên)

B. Phần thẩm tra:

1. Xác nhận diện tích sử dụng của bên thuê nhà:

Tổng diện tích sử dụng (m²).....m²

Trong đó:

- Diện tích ởm²

- Diện tích phụ riêng biệt.....m²

- Diện tích phụ chung phân bổ cho bên thuê.....m²

2. Cấp đô thị (K1)

3. Vị trí căn hộ trong đô thị (K2)

4. Tầng cao (K3)

5. Điều kiện giao thông (K4)

Cán bộ thẩm tra

....., ngày ... tháng năm

Đại diện bên cho thuê

(Ký tên đóng dấu)

Ghi chú:

- Đánh dấu "x" vào ô tương ứng với thực tế.
- Kèm theo bản khai có bản vẽ do bên cho thuê lập.
- Mỗi bản khai chỉ sử dụng cho một bên thuê nhà.



Phụ lục X
HƯỚNG DẪN PHÂN CẤP NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG
(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP
ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

1. Việc phân cấp nhà ở cũ thuộc tài sản công để thực hiện bán nhà ở này được quy định như sau:

a) Nhà ở nhiều căn hộ, nhà ở riêng biệt thấp tầng hoặc cao tầng được phân thành 4 cấp (cấp I là cấp cao nhất, cấp IV là cấp thấp) theo bảng dưới đây:

Cấp nhà và công trình	Chất lượng sử dụng	Chất lượng xây dựng	
		Độ bền vững	Độ chịu lửa
Cấp I	Bậc I: Chất lượng sử dụng cao	Bậc I: Niên hạn sử dụng trên 100 năm	Bậc I, II
Cấp II	Bậc II: Chất lượng sử dụng tương đối cao	Bậc II: Niên hạn sử dụng trên 50 năm	Bậc III
Cấp III	Bậc III: Chất lượng sử dụng trung bình	Bậc III: Niên hạn sử dụng trên 20 năm	Bậc III
Cấp IV	Bậc IV: Chất lượng sử dụng thấp	Bậc IV: Niên hạn sử dụng dưới 20 năm	Bậc V

b) Chất lượng sử dụng của ngôi nhà được xác định theo các yếu tố tiêu chuẩn diện tích, khối tích và việc sử dụng các buồng, phòng; tiêu chuẩn về trang thiết bị kỹ thuật vệ sinh, thông hơi, thông gió, tiện nghi các lắp đặt hệ thống cấp điện, cấp thoát nước; mức độ hoàn thiện bên trong và bên ngoài nhà, trang trí nội, ngoại thất;

c) Độ bền vững và độ chịu lửa của ngôi nhà (căn hộ) được xác định theo các quy định trong tiêu chuẩn TCVN 2622-78 do Ủy ban khoa học và kỹ thuật Nhà nước ban hành ngày 30 tháng 12 năm 1978 về phòng cháy, chữa cháy cho nhà và công trình, yêu cầu thiết kế. Nội dung cụ thể về chất lượng sử dụng, chất lượng xây dựng tham khảo quy định tại Phụ lục XI ban hành kèm theo Nghị định này;

d) Biệt thự là nhà ở riêng biệt có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, mặt nước), có tường rào và lối ra vào riêng biệt. Trong biệt thự có đầy đủ và hoàn chỉnh các buồng phòng để ở (ngủ, sinh hoạt chung, ăn...), phòng phụ (vệ sinh, bếp, kho, nhà để xe...). Mỗi tầng ít nhất có 2 phòng ở quay mặt ra sân hay vườn. Trang thiết bị kỹ thuật vệ sinh có chất lượng cao hoặc tương đối cao. Giải pháp kiến trúc, mỹ thuật, có trang trí, hoàn thiện bên trong, bên ngoài nhà chất lượng cao hoặc tương đối cao. Ngôi nhà có kết cấu chịu lực: khung cột bê

tông hoặc tường gạch chịu lực, sàn gỗ hoặc bê tông có lát vật liệu chất lượng cao. Mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái ngói có trần đảm bảo cách âm, cách nhiệt, chống nóng. Việc xác định biệt thự được căn cứ vào tình trạng lúc xây dựng (nguyên thủy). Để tính tiền thuê nhà ở thì nhà biệt thự được phân thành 4 hạng, trong đó hạng 1 là thấp nhất, hạng 4 là cao nhất, cụ thể như sau:

Hạng 1: Biệt thự giáp tường.

Hạng 2: Biệt thự song đôi (ghép).

Hạng 3: Biệt thự riêng biệt.

Hạng 4: Biệt thự riêng biệt sang trọng.

Việc phân hạng biệt thự quy định tại điểm này được căn cứ vào diện tích sân, vườn rộng hay hẹp, số lượng vật liệu sử dụng tiện nghi, chất lượng kiến trúc;

đ) Nhà ở riêng biệt có sân, vườn là nhà ở có chất lượng sử dụng khá hoặc trung bình; diện tích sân, vườn được khai thác để có thêm thu nhập.

2. Căn cứ quy định tại Phụ lục này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn cụ thể để thực hiện cho phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.



Phụ lục XI

BẢNG PHÂN CẤP NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG ĐƯỢC ÁP DỤNG ĐỂ THỰC HIỆN BÁN NHÀ Ở THUỘC TÀI SẢN CÔNG

(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

Cấp công trình		Yếu tố xác định	Cấp I	Cấp II	Cấp III	Cấp IV
Chất lượng khai thác	Chất lượng sử dụng tiện nghi	Mức độ sử dụng, tiện nghi cao, có hoàn chỉnh các phòng: ngủ, ăn, tiếp khách, bếp, vệ sinh riêng biệt và cùng tầng với căn hộ	Mức độ sử dụng, tiện nghi tương đối cao, có các phòng ngủ, sinh hoạt, bếp, vệ sinh riêng biệt và được bố trí cùng tầng với căn hộ	Mức độ sử dụng, tiện nghi trung bình, có phòng ngủ, phòng vệ sinh, bếp sử dụng riêng, vệ sinh cho nhiều hộ. Các phòng ở, sinh hoạt, bếp cùng tầng với căn hộ vệ sinh có thể khác tầng	Mức độ sử dụng, tiện nghi tối thiểu chỉ có 1 - 2 phòng sử dụng chung. Bếp, vệ sinh sử dụng chung cho nhiều căn hộ.	
	Chất lượng hoàn thiện	Có sử dụng các loại vật liệu hoàn thiện: trát ốp lát, trang trí cao cấp	Chất lượng hoàn thiện bên trong, bên ngoài, ngôi nhà tương đối cao, có sử dụng một số vật liệu ốp, trang trí	Chất lượng hoàn thiện bên trong, bên ngoài ngôi nhà ở mức trung bình	Chất lượng hoàn thiện bên trong, bên ngoài ngôi nhà ở mức thấp: trát vữa, quét vôi không ốp lát	
	Mức độ trang thiết bị - kỹ thuật vệ sinh	Các thiết bị dây điện, nước, vệ sinh đầy đủ và chất lượng cao; có sử dụng các thiết bị cao cấp	Các thiết bị điện nước, vệ sinh đầy đủ và ở mức độ tốt (trong nước là chính)	Được cấp điện nước tới từng hộ, từng phòng (dụng cụ vệ sinh chủ yếu là loại sản xuất trong nước, chất lượng trung bình)	Được cấp điện chiếu sáng cho các phòng, cấp nước không tới từng căn hộ, chỉ tới các khu phụ tập trung (bếp, vệ sinh). Dụng cụ vệ sinh trong nước chất lượng thấp	
Chất lượng công trình	Bậc chịu lửa (theo tiêu chuẩn TCVN 2622-78)	Bậc chịu lửa I-II Khung cột, tường chịu lực bằng vật liệu không cháy, có giới hạn đến 2,5 giờ. Tường bao che bằng vật liệu không cháy đến 0,5 giờ. Sàn bằng vật liệu không cháy 1 giờ 5. Mái bằng vật liệu không cháy 1,5 giờ. Trần bằng vật liệu không cháy 0,75 giờ	Bậc chịu lửa III Khung cột, tường chịu lực bằng vật liệu không cháy, có giới hạn đến 2,5 giờ. Tường bao che bằng vật liệu không cháy 0,25 giờ hoặc vật liệu khó cháy 0,5 giờ Sàn bằng vật liệu không cháy 0,75 giờ Mái bằng vật liệu không cháy 0,25 giờ	Bậc chịu lửa IV Khung cột, tường chịu lực bằng vật liệu không cháy, có giới hạn đến 0,5 giờ. Tường bao che bằng vật liệu khó cháy 0,5 giờ, sàn bằng vật liệu khó cháy 0,75 giờ, gỗ có bảo vệ bằng vữa trát dày 2 cm trên ván lót. Tường gạch BT dày 110 cột gạch 220x200, BT 20x30 Mái che bằng vật liệu dễ cháy Trần bằng vật liệu khó cháy 0,2 giờ	Bậc chịu lửa V Khung cột, tường chịu lực bằng vật liệu khó cháy có giới hạn chịu lửa đến 0,5 giờ, tường gạch, đá BT dày 6 cm. Tường bao che, sàn bằng vật liệu khó cháy có giới hạn 0,25 giờ. Mái, trần bằng vật liệu dễ cháy, mái fibrô, tôn	
	Tuổi thọ của các kết cấu chủ yếu (theo TCVN 2748-78)	Có niên hạn sử dụng ≥ 100 năm	Có niên hạn sử dụng ≥ 50 năm	Có niên hạn sử dụng ≥ 20 năm	Có niên hạn sử dụng < 20 năm	



Phụ lục XII
TIÊU CHÍ PHÂN HẠNG NHÀ CHUNG CƯ
(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP
ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

TT	Tiêu chí	Phân hạng chung cư		
		Hạng 1	Hạng 2	Hạng 3
I. TIÊU CHÍ BẮT BUỘC				
1	Tiêu chí 01: Vị trí, địa điểm nhà chung cư	<ul style="list-style-type: none">- Tuyến đường đầu nối trực tiếp với nhà chung cư.- Khoảng cách đến trung tâm thương mại hoặc chợ.- Khoảng cách đến cơ sở giáo dục.- Khoảng cách đến điểm dừng của phương tiện giao thông công cộng.- Khoảng cách đến cơ sở y tế.- Khoảng cách đến công viên hoặc khu vui chơi giải trí.	<ul style="list-style-type: none">- Tuyến đường đầu nối trực tiếp với nhà chung cư.- Khoảng cách đến trung tâm thương mại hoặc chợ.- Khoảng cách đến cơ sở giáo dục.- Khoảng cách đến điểm dừng của phương tiện giao thông công cộng.	<ul style="list-style-type: none">- Tuyến đường đầu nối trực tiếp với nhà chung cư.- Khoảng cách đến trung tâm thương mại hoặc chợ.
2	Tiêu chí 02: Tiện ích trong khuôn viên nhà chung cư	<ul style="list-style-type: none">- Không gian sinh hoạt cộng đồng.- Khu vui chơi trẻ em.- Trung tâm thương mại hoặc siêu thị.- Bể bơi.- Khu dịch vụ giáo dục hoặc y tế hoặc thể thao.	<ul style="list-style-type: none">- Không gian sinh hoạt cộng đồng.- Khu vui chơi trẻ em.- Trung tâm thương mại hoặc siêu thị.	<ul style="list-style-type: none">- Không gian sinh hoạt cộng đồng.
3	Tiêu chí 03: Chỗ để xe	<ul style="list-style-type: none">- Số lượng tối thiểu chỗ để xe ô tô được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn cho mỗi 02 căn hộ chung cư.- Bố trí địa điểm sạc điện cho xe động cơ điện.- Vị trí đỗ xe ô tô trong tầng hầm.	<ul style="list-style-type: none">- Số lượng tối thiểu chỗ để xe ô tô được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn cho mỗi 04 căn hộ chung cư.	<ul style="list-style-type: none">- Số lượng chỗ để xe cho 100 m² diện tích sử dụng căn hộ chung cư.
4	Tiêu chí 04: Hành lang, sảnh	<ul style="list-style-type: none">- Sảnh chính khu căn hộ được bố trí độc lập.- Hệ thống điều hòa, hệ thống thông gió cưỡng bức.- Phòng vệ sinh nam, nữ riêng.	<ul style="list-style-type: none">- Sảnh chính khu căn hộ được bố trí độc lập.- Phòng vệ sinh.	<ul style="list-style-type: none">- Sảnh chính khu căn hộ được bố trí độc lập.

		<ul style="list-style-type: none"> - Phòng vệ sinh cho người khuyết tật đi bằng xe lăn. - Khu vực hút thuốc riêng. 			
5	Tiêu chí 05: Thang máy	<ul style="list-style-type: none"> - Số lượng căn hộ mỗi thang máy phục vụ. - Thang máy chờ hàng riêng. - Tải trọng và kích thước thang máy. 	<ul style="list-style-type: none"> - Số lượng căn hộ mỗi thang máy phục vụ. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn và thiết kế được phê duyệt. 	
6	Tiêu chí 06: Cấp điện	<ul style="list-style-type: none"> - Máy phát điện dự phòng đảm bảo cho việc phục vụ phòng cháy chữa cháy và thoát nạn. - Máy phát điện dự phòng đảm bảo công suất tối thiểu cho hệ thống thang máy. - Công suất phát điện dự phòng đảm bảo cho hệ thống bơm nước sử dụng chung và hệ thống chiếu sáng khu vực hành lang, sảnh. - Công suất phát điện dự phòng đảm bảo cung cấp cho hệ thống thông gió chung toàn tòa nhà. - Công suất phát điện dự phòng đảm bảo cung cấp cho hệ thống chiếu sáng và hệ thống điều hòa không khí cho các căn hộ. 	<ul style="list-style-type: none"> - Máy phát điện dự phòng đảm bảo cho việc phục vụ phòng cháy chữa cháy và thoát nạn. - Máy phát điện dự phòng đảm bảo công suất tối thiểu cho hệ thống thang máy. - Công suất phát điện dự phòng đảm bảo cho hệ thống bơm nước sử dụng chung và hệ thống chiếu sáng khu vực hành lang, sảnh. 	<ul style="list-style-type: none"> - Máy phát điện dự phòng đảm bảo cho việc phục vụ phòng cháy chữa cháy và thoát nạn. 	
7	Tiêu chí 07: Căn hộ	<ul style="list-style-type: none"> - Tỷ lệ số lượng căn hộ có diện tích sử dụng dưới 45 m² so với tổng số căn hộ. - Phòng ngủ trong căn hộ có tiếp xúc bên ngoài. - Chủ đầu tư lắp đặt hệ thống hút mùi bếp trong căn hộ. - Chủ đầu tư lắp đặt hệ thống hút mùi vệ sinh trong căn hộ. - Chủ đầu tư lắp đặt hoàn thiện hệ thống điều hòa trong căn hộ. - Chủ đầu tư lắp đặt hệ thống bếp trong căn hộ. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tỷ lệ số lượng căn hộ có diện tích sử dụng dưới 45 m² so với tổng số căn hộ. - Phòng ngủ trong căn hộ có tiếp xúc bên ngoài. - Chủ đầu tư lắp đặt hệ thống hút mùi bếp trong căn hộ. - Chủ đầu tư lắp đặt hệ thống hút mùi vệ sinh trong căn hộ. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tỷ lệ số lượng căn hộ có diện tích sử dụng dưới 45 m² so với tổng số căn hộ 	

8	Tiêu chí 08: Tiêu chí tối thiểu	<ul style="list-style-type: none"> - Tuân thủ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. - Tuân thủ QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư. - Tuân thủ QCVN 05:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe. - Tuân thủ QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình. - Tuân thủ QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả. - Tuân thủ QCVN 12:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống điện của nhà ở và nhà công cộng. - Tuân thủ QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt. - Tuân thủ các quy chuẩn khác có liên quan đến nhà ở chung cư.
---	------------------------------------	--

II. TIÊU CHÍ BỔ SUNG

9	Tiêu chí 09: Dịch vụ quản lý vận hành	<ul style="list-style-type: none"> - Quản lý vận hành tòa nhà. - Dịch vụ vệ sinh khu vực chung. - Dịch vụ an ninh khu vực chung. - Lễ tân tại sảnh tòa nhà. - Mức phí dịch vụ dự kiến trong hợp đồng mua bán. - Bố trí hộp thư của cư dân. 	<ul style="list-style-type: none"> - Quản lý vận hành tòa nhà. - Dịch vụ vệ sinh khu vực chung. - Dịch vụ an ninh khu vực chung. - Lễ tân tại sảnh tòa nhà 	<ul style="list-style-type: none"> - Quản lý vận hành tòa nhà. - Dịch vụ vệ sinh khu vực chung.
10	Tiêu chí 10: Môi trường	<ul style="list-style-type: none"> - Lưu lượng, áp lực, chất lượng cấp nước. - Khu vực đổ rác; phòng gom, chứa rác tập trung. - Khoang đệm phòng thu rác tập trung. - Vệ sinh định kỳ, xử lý mùi khu vực đổ rác; phòng gom chứa rác - Vòi nước vệ sinh khu vực trong khoang đệm - Thùng chứa và quy định để phân loại rác. 	<ul style="list-style-type: none"> - Lưu lượng, áp lực, chất lượng cấp nước. - Khu vực đổ rác; phòng gom, chứa rác tập trung. - Khoang đệm phòng thu rác tập trung. - Vệ sinh định kỳ, xử lý mùi khu vực đổ rác; phòng gom chứa rác 	<ul style="list-style-type: none"> - Lưu lượng, áp lực, chất lượng cấp nước. - Khu vực đổ rác; phòng gom, chứa rác tập trung.
11	Tiêu chí 11: An ninh, an toàn, phòng chống cháy nổ	<ul style="list-style-type: none"> - Trang bị các hệ thống biển báo, thiết bị phòng cháy chữa cháy. - Camera giám sát an ninh khu vực để xe, sảnh, hành lang, cầu thang - Diễn tập phòng cháy chữa cháy. - Vận hành thử hệ thống phòng cháy chữa cháy - Kiểm soát an ninh ra vào. 	<ul style="list-style-type: none"> - Trang bị các hệ thống biển báo, thiết bị phòng cháy chữa cháy. - Camera giám sát an ninh khu vực để xe, sảnh, hành lang, cầu thang. - Diễn tập phòng cháy chữa cháy. 	<ul style="list-style-type: none"> - Trang bị các hệ thống biển báo, thiết bị phòng cháy chữa cháy.

12	Tiêu chí 12: Công trình xanh, sử dụng năng lượng hiệu quả	<ul style="list-style-type: none"> - Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường. - Sử dụng thiết bị sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả. - Thoát nước, xử lý chất thải * Hoặc được chứng nhận của tổ chức cấp chứng nhận công trình xanh trong nước hoặc quốc tế. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường. - Sử dụng thiết bị sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả. - Thoát nước, xử lý chất thải 	<ul style="list-style-type: none"> - Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường.
13	Tiêu chí 13: Số hóa và nhà ở thông minh	<ul style="list-style-type: none"> - Khả năng kết nối của hạ tầng internet có sẵn. - Hệ thống giám sát, điều hành thông minh, tập trung. - Hệ thống thiết bị thông minh trong căn hộ. - Hệ thống phòng cháy chữa cháy thông minh. - Hệ thống thang máy thông minh. - Hệ thống âm thanh thông minh. - Hệ thống giám sát an ninh thông minh. - Hệ thống giám sát an ninh thông minh. - Hệ thống ánh sáng thông minh. - Hệ thống điện nước thông minh. 	<ul style="list-style-type: none"> - Khả năng kết nối của hạ tầng internet có sẵn. - Hệ thống giám sát, điều hành thông minh, tập trung. - Hệ thống thiết bị thông minh trong căn hộ. - Hệ thống phòng cháy chữa cháy thông minh. - Hệ thống thang máy thông minh. - Hệ thống âm thanh thông minh. - Hệ thống giám sát an ninh thông minh. 	<ul style="list-style-type: none"> - Khả năng kết nối của hạ tầng internet có sẵn.

Chú thích: Các tiêu chuẩn, quy chuẩn được dẫn chiếu và sử dụng làm căn cứ là các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Trong trường hợp có sự thay đổi, điều chỉnh thì theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn thay thế.

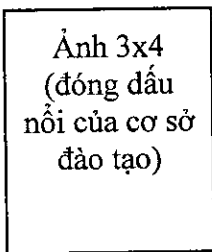


Phụ lục XIII

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ HOÀN THÀNH KHÓA ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC CHUYÊN MÔN, NGHIỆP VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

TÊN CƠ SỞ ĐÀO TẠO



Số: /ĐTQLVH⁽¹⁾

(.....)⁽²⁾

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

**GIẤY CHỨNG NHẬN
ĐÃ HOÀN THÀNH KHÓA ĐÀO TẠO CHUYÊN MÔN,
NGHIỆP VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**

TÊN CƠ SỞ ĐÀO TẠO⁽³⁾

Cấp cho ông/bà:

Số định danh cá nhân/ CCCD (Hộ chiếu) số: cấp ngày.../.../ tại ...

Đã hoàn thành khóa đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư tổ chức tại:

.....

Từ ngày tháng năm.....

Đến ngày tháng năm.....

Xếp loại:

..., ngày tháng năm
THỦ TRƯỞNG CƠ SỞ ĐÀO TẠO⁽⁴⁾
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Ghi chú:

1. Số giấy chứng nhận được ghi theo thứ tự; trường hợp cấp đổi hoặc cấp lại giấy chứng nhận thì ghi theo số giấy chứng nhận cũ; trường hợp cơ sở khác cấp lại giấy chứng nhận thì ghi theo số mới.
2. Ghi cấp đổi hoặc cấp lại; trường hợp cấp lại thì ghi (cấp lại lần thứ.....).
3. Ghi tên cơ sở đào tạo.
4. Ghi chức danh của người ký giấy chứng nhận.
5. Giấy chứng nhận có kích thước khổ A5 (210 mm x 148.5 mm).
6. Giấy chứng nhận có hai mặt, được quy định như sau:
 - Mặt ngoài: nền màu đỏ đun; phía trên ghi tên cơ sở đào tạo bằng chữ in hoa đậm màu vàng, font Times New Roman, cỡ chữ 12; ở giữa in hình quốc huy màu vàng, đường kính 4 cm; phía dưới ghi chữ "GIẤY CHỨNG NHẬN" bằng chữ in hoa đậm màu vàng, font Times New Roman, cỡ chữ 14;
 - Mặt trong in họa tiết trống đồng màu trắng, nền xanh da trời nhạt và có các nội dung ghi theo mẫu nêu trên.