PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

CHÍNH PHỦ

CHÍNH PHỦ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 34/2013/NĐ-CP	*Hà Nội, ngày 22 tháng 4 năm 2013*

NGHỊ ĐỊNH
Về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

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

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản nhà nước ngày 03 tháng 6 năm 2008;

Căn cứ Pháp lệnh ưu đãi người có công với cách mạng số 26/2005/PL-UBTVQH11 ngày 29 tháng 6 năm 2005 và Pháp lệnh số 04/2012/UBTVQH13 ngày 16 tháng 7 năm 2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh ưu đãi người có công với cách mạng;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

Chính phủ ban hành Nghị định về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số nội dung về quản lý, sử dụng, cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

2. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định trong Nghị định này bao gồm:

a) Nhà ở công vụ;

b) Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng một phần hoặc toàn bộ nguồn vốn từ ngân sách nhà nước (sau đây gọi chung là nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước);

c) Ký túc xá sinh viên được đầu tư xây dựng bằng một phần hoặc toàn bộ nguồn vốn từ ngân sách nhà nước hoặc có nguồn gốc từ vốn ngân sách nhà nước do các cơ sở giáo dục đang quản lý; nhà ở sinh viên do Nhà nước đầu tư xây dựng theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ (sau đây gọi chung là nhà ở sinh viên);

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

3. Các tài sản nhà nước là công sở, trụ sở, nhà làm việc, nhà khách, nhà lưu trú công vụ và các loại nhà khác thuộc sở hữu nhà nước không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Người thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

2. Cơ quan, đơn vị quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

3. Cá nhân, tổ chức liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 3. Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải được thực hiện thống nhất, có sự phối hợp chặt chẽ, sự phân giao trách nhiệm quản lý rõ ràng giữa các cơ quan, đơn vị có liên quan; bảo đảm duy trì và phát triển quỹ nhà ở này.

2. Việc sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải đúng mục đích, bảo đảm hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí.

3. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải được quản lý, sử dụng bảo đảm chất lượng và an toàn cho người sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

4. Việc cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải bảo đảm đúng đối tượng, đúng điều kiện và theo đúng quy định của Nghị định này.

5. Mọi hành vi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải được xử lý kịp thời, nghiêm minh theo quy định của pháp luật.

Chương II
TỔ CHỨC QUẢN LÝ NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 4. Cơ quan, đơn vị quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Cơ quan đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách trung ương được quy định như sau:

a) Bộ Xây dựng là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ của Chính phủ, nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách trung ương (không bao gồm nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đầu tư xây dựng) và nhà ở sinh viên do các cơ sở giáo dục trực thuộc Bộ Xây dựng đang quản lý;

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ, nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đầu tư xây dựng, nhà ở sinh viên do các cơ sở giáo dục trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đang quản lý. Riêng đối với nhà ở cũ do Bộ Quốc phòng đang quản lý thì Bộ Quốc phòng là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở này;

c) Các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương khác là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ đang được giao quản lý, nhà ở sinh viên do các cơ sở giáo dục trực thuộc các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương đó đang quản lý.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) là đại diện chủ sở hữu đối với các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được giao quản lý trên địa bàn.

3. Cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước là cơ quan được đại diện chủ sở hữu quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này giao thực hiện việc quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, cụ thể là:

a) Đối với Bộ, ngành, cơ quan Trung ương là cơ quan được giao chức năng quản lý nhà ở trực thuộc Bộ, ngành, cơ quan Trung ương đó;

b) Đối với địa phương là Sở Xây dựng;

c) Cơ sở giáo dục thực hiện việc quản lý đối với nhà ở sinh viên đang được giao quản lý.

4. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng và năng lực chuyên môn về quản lý, vận hành nhà ở, được cơ quan quản lý nhà ở quy định tại Khoản 3 Điều này giao nhiệm vụ quản lý vận hành nhà ở thông qua hình thức chỉ định hoặc đấu thầu để thực hiện quản lý vận hành nhà ở.

Đối với nhà ở công vụ dành cho các đối tượng là giáo viên, bác sỹ, nhân viên y tế nằm trong khuôn viên hoặc nằm kề khuôn viên trường học hoặc cơ sở y tế thì có thể giao cho trường học hoặc cơ sở y tế thực hiện việc quản lý vận hành nhà ở công vụ đó.

Điều 5. Quyền và trách nhiệm của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 4 của Nghị định này có các quyền và trách nhiệm sau đây đối với nhà ở được giao quản lý:

a) Quyết định người được thuê nhà ở công vụ, người được thuê, mua nhà ở cũ; quyết định người được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước;

b) Lựa chọn đơn vị quản lý, vận hành nhà ở;

c) Phê duyệt việc bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở;

d) Ban hành hoặc quyết định giá thuê, thuê mua, giá bán nhà ở;

đ) Quyết định thu hồi nhà ở;

e) Các quyền và trách nhiệm khác mà Thủ tướng Chính phủ giao theo quy định.

2. Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 4 của Nghị định này có thể giao cho cơ quan quản lý nhà ở quy định tại Khoản 3 Điều 4 của Nghị định này thực hiện quyền quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này. Riêng đối với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì có thể giao cho cơ quan quản lý nhà ở thực hiện các quyền quy định tại các Điểm a, b và Điểm đ Khoản 1 Điều này.

Điều 6. Quyền và trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

Cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Khoản 3 Điều 4 của Nghị định này có các quyền và trách nhiệm sau đây:

1. Rà soát, thống kê, phân loại nhà ở được giao quản lý; tiếp nhận nhà ở tự quản do các cơ quan trung ương chuyển giao (nếu có) để quản lý theo quy định của Nghị định này.

2. Lập kế hoạch bảo trì, cải tạo hoặc xây dựng lại nhà ở để trình cơ quan đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở đó phê duyệt.

3. Tập hợp, lập, lưu trữ hồ sơ nhà ở và giao 01 bộ hồ sơ hoàn công (đối với trường hợp xây dựng mới) hoặc hồ sơ đo vẽ lại (đối với nhà ở cũ) cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

4. Lập và trình cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quyết định người được thuê nhà ở công vụ, quyết định người được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, quyết định người được thuê, mua nhà ở cũ. Riêng đối với nhà ở của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì cơ quan quản lý nhà ở được quyền quyết định người được thuê, thuê mua, mua nhà ở nếu được giao thực hiện.

5. Trình cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quyết định đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc tự quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nếu được giao thực hiện.

6. Căn cứ vào quy định của pháp luật về khung giá, giá thuê, thuê mua, giá bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước để xây dựng giá thuê, thuê mua, giá bán nhà ở thuộc diện cơ quan đang quản lý để trình cơ quan đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở đó quyết định.

7. Báo cáo với cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quyết định thu hồi nhà ở. Riêng đối với nhà ở do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý thì cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc được quyền quyết định thu hồi nhà ở nếu được giao thực hiện.

8. Quản lý, kiểm tra, đôn đốc việc cho thuê, bảo hành, bảo trì, quản lý vận hành nhà ở và thực hiện việc bán, cho thuê mua nhà ở theo quy định của Nghị định này.

9. Kiểm tra báo cáo thu, chi tài chính của đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

10. Kiểm tra, giám sát và xử lý các hành vi vi phạm hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà ở.

11. Tổng hợp, báo cáo tình hình quản lý, sử dụng nhà ở theo quy định.

Điều 7. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Tiếp nhận quỹ nhà ở do các cơ quan có thẩm quyền quy định tại Khoản 3 Điều 4 của Nghị định này bàn giao để thực hiện quản lý vận hành theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan.

2. Thực hiện cho thuê và quản lý việc sử dụng nhà ở theo nhiệm vụ được giao hoặc theo hợp đồng ký kết với cơ quan quản lý nhà ở và theo các quy định tại Nghị định này.

3. Xây dựng, ban hành Bản nội quy quản lý sử dụng nhà ở theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng và phổ biến nội dung Bản nội quy này cho người thuê, người thuê mua, người sử dụng nhà ở.

4. Quản lý chặt chẽ các diện tích nhà chưa bán trong khuôn viên nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

5. Khai thác phần diện tích dùng để kinh doanh, dịch vụ (nếu có) trong dự án nhà ở công vụ, nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật để tạo nguồn bù đắp chi phí quản lý vận hành, bảo trì nhà ở. Hoạt động quản lý vận hành nhà ở quy định tại Khoản này được hưởng các cơ chế như đối với dịch vụ công ích.

6. Tập hợp, lưu trữ hồ sơ có liên quan đến quá trình xây dựng, vận hành, bảo hành, bảo trì, cải tạo nhà ở; trường hợp không đủ hồ sơ thì bổ sung, khôi phục, đo vẽ lại; có trách nhiệm giao các hồ sơ phát sinh, bổ sung để cơ quan quản lý nhà ở lưu trữ theo quy định.

7. Tổ chức bảo trì, vận hành, cải tạo nhà ở theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

8. Kiểm tra, theo dõi phát hiện kịp thời và đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi trong quản lý, sử dụng nhà ở.

9. Phối hợp với cơ quan chức năng của địa phương trong việc bảo đảm an ninh, trật tự cho người thuê, thuê mua nhà ở.

10. Thực hiện thu hồi nhà ở theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

11. Tổng hợp, báo cáo định kỳ hoặc theo yêu cầu đột xuất về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở.

12. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Trình tự, chế độ và nội dung báo cáo tình hình quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Trình tự báo cáo tình hình quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:

a) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện báo cáo với cơ quan quản lý nhà ở quy định tại Khoản 3 Điều 4 của Nghị định này;

b) Cơ quan quản lý nhà ở thực hiện báo cáo với cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở đối với nhà ở đang quản lý;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương đang quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở thuộc phạm vi quản lý của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương đó;

d) Bộ Xây dựng tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ về tình hình thực hiện quản lý, sử dụng nhà ở trên phạm vi cả nước.

2. Chế độ và nội dung báo cáo được quy định như sau:

a) Các cơ quan quy định tại Khoản 1 Điều này có trách nhiệm báo cáo tình hình quản lý, sử dụng nhà ở định kỳ vào tháng 12 hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất của Thủ tướng Chính phủ và Bộ Xây dựng;

b) Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung báo cáo bảo đảm sự thống nhất trong xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu về nhà ở toàn quốc, thực hiện ứng dụng công nghệ thông tin phù hợp với từng giai đoạn phát triển của đất nước.

Điều 9. Quản lý tiền thu từ việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Tiền thu được từ việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của Nghị định này sau khi khấu trừ chi phí quản lý và các chi phí hợp lệ khác (bao gồm cả chi phí để tổ chức thực hiện bán, cho thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật) được nộp vào Quỹ phát triển nhà ở hoặc để vào một mục riêng của ngân sách của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (đối với địa phương chưa thành lập Quỹ phát triển nhà ở) để thực hiện việc duy trì và phát triển quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định sau đây:

a) Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

b) Tái đầu tư xây dựng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

2. Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể việc quản lý thu, chi và việc sử dụng đối với tiền thu được từ hoạt động cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Khoản 1 Điều này bảo đảm công khai, minh bạch, tránh thất thoát, lãng phí trong quản lý, sử dụng nguồn kinh phí này.

Điều 10. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Thực hiện cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở không đúng thẩm quyền hoặc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở không đúng đối tượng, điều kiện quy định tại Nghị định này.

2. Chuyển nhượng hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở hoặc cho thuê lại, cho mượn nhà ở đã thuê, thuê mua không đúng quy định.

3. Sử dụng nhà ở vào các mục đích không phải để ở.

4. Tự ý sửa chữa, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở.

5. Sử dụng tiền thuê, thuê mua, tiền bán nhà ở sai mục đích quy định của Nghị định này.

6. Các hành vi nghiêm cấm khác trong quản lý, sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật.

Chương III
QUẢN LÝ VIỆC CHO THUÊ, CHO THUÊ MUA, SỬ DỤNG NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 11. Đối tượng và điều kiện thuê nhà ở công vụ

1. Nhà ở công vụ chỉ được dùng để bố trí cho các đối tượng có đủ điều kiện thuê để ở trong thời gian đảm nhận công tác; khi người thuê hết tiêu chuẩn thuê nhà ở công vụ hoặc chuyển đến nơi ở khác hoặc nghỉ công tác thì phải trả lại nhà ở công vụ cho Nhà nước. Đối tượng được thuê nhà ở công vụ bao gồm:

a) Cán bộ lãnh đạo của Đảng, Nhà nước thuộc diện được ở nhà ở công vụ trong thời gian đảm nhận chức vụ;

b) Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội được điều động, luân chuyển theo yêu cầu công tác;

c) Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân khi được điều động, phục vụ theo yêu cầu quốc phòng, an ninh;

d) Giáo viên được cử đến công tác tại các xã vùng sâu, vùng xa, vùng đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;

đ) Bác sỹ, nhân viên y tế được cử đến công tác tại các xã vùng sâu, vùng xa, vùng đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo hoặc được cử luân phiên có thời hạn xuống công tác tại các bệnh viện, các trung tâm y tế tuyến dưới.

Trường hợp đối tượng được thuê nhà ở công vụ quy định tại Điểm này có các thành viên trong gia đình cùng sinh sống (bao gồm cha, mẹ, vợ hoặc chồng, con và phải có tên trong hộ khẩu với người thuê) thì được cộng thêm diện tích nhà ở

công vụ theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn sử dụng nhà ở công vụ.

2. Điều kiện thuê nhà ở công vụ được quy định như sau:

a) Đối với các đối tượng quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này thì được bố trí nhà ở công vụ theo yêu cầu an ninh;

b) Đối với các đối tượng quy định tại các Điểm b, c, d và Điểm đ Khoản 1 Điều này thì phải là người chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội tại địa phương nơi đến công tác.

Trường hợp nếu Nhà nước chưa có đủ quỹ nhà ở công vụ để cho thuê thì cơ quan, tổ chức đang trực tiếp quản lý cán bộ có trách nhiệm thuê nhà ở khác có tiêu chuẩn tương đương với tiêu chuẩn nhà ở công vụ được bố trí thuê và trích từ tiền lương của người được thuê nhà để trả tiền thuê nhà ở này. Trường hợp tiền thuê nhà ở cao hơn giá mà người thuê phải trả thì ngân sách nhà nước chi trả phần chênh lệch này theo nguyên tắc ngân sách trung ương chi trả cho cán bộ thuộc diện cơ quan trung ương quản lý, ngân sách địa phương chi trả cho cán bộ thuộc diện cơ quan địa phương quản lý.

Điều 12. Đối tượng và điều kiện thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

1. Đối tượng thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước bao gồm:

a) Người có công với cách mạng quy định tại Pháp lệnh ưu đãi người có công với cách mạng;

b) Cán bộ, công chức, viên chức trong cơ quan hành chính, sự nghiệp, cơ quan Đảng và đoàn thể hưởng lương từ ngân sách nhà nước;

c) Sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước;

d) Công nhân làm việc tại khu công nghiệp, cụm khu công nghiệp và các cơ sở sản xuất, dịch vụ ngoài khu công nghiệp;

đ) Người thu nhập thấp, hộ nghèo có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị;

e) Người khuyết tật, người già cô đơn và các đối tượng đặc biệt có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị. Trường hợp là người khuyết tật, người già cô đơn không nơi nương tựa, không có thu nhập thì được bố trí ở tại các trung tâm bảo trợ xã hội của Nhà nước;

g) Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ khi hết tiêu chuẩn được thuê nhà ở công vụ;

h) Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư mà chưa được bố trí đất ở hoặc nhà ở tái định cư.

2. Điều kiện được thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước bao gồm:

a) Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được Nhà nước hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng nhà ở chật chội có diện tích bình quân hộ gia đình dưới 5 m^2sàn/người hoặc nhà ở hư hỏng, dột nát;

b) Có hộ khẩu thường trú hoặc có hợp đồng lao động có thời hạn từ một năm trở lên và có đóng bảo hiểm xã hội tại địa phương nơi có nhà ở cho thuê.

Người thu nhập thấp quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều này là người không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; hộ nghèo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều này là hộ nằm trong chuẩn nghèo theo quy định của Thủ tướng Chính phủ; người khuyết tật, người già cô đơn phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường, thị trấn nơi cư trú;

c) Riêng đối tượng quy định tại Điểm h Khoản 1 Điều này thì không áp dụng các điều kiện quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này mà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể về điều kiện.

3. Điều kiện được thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước bao gồm:

a) Có đủ các điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều này. Riêng đối tượng quy định tại Điểm h Khoản 1 Điều này thì do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định điều kiện cụ thể;

b) Thanh toán ngay lần đầu số tiền thuê mua bằng 20% giá trị của nhà ở thuê mua.

Điều 13. Đối tượng và điều kiện thuê nhà ở sinh viên thuộc sở hữu nhà nước

1. Đối tượng được thuê nhà ở sinh viên thuộc sở hữu nhà nước là học sinh, sinh viên (sau đây gọi chung là sinh viên) các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, cao đẳng nghề, trung cấp nghề. Trường hợp không có đủ chỗ ở để bố trí theo yêu cầu thì thực hiện cho thuê theo thứ tự ưu tiên: Sinh viên là con của gia đình thuộc diện chính sách, thuộc diện hộ nghèo theo quy định của Nhà nước; sinh viên vùng sâu, vùng xa, ngoại tỉnh; sinh viên học giỏi; sinh viên năm đầu tiên.

2. Điều kiện để sinh viên được thuê nhà ở sinh viên thuộc sở hữu nhà nước là phải đang theo học tại cơ sở giáo dục (có xác nhận của cơ sở giáo dục).

Điều 14. Đối tượng và điều kiện thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

1. Đối tượng được thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước là người đang thực tế thuê nhà ở và có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở đó.

2. Người thuê nhà ở cũ phải thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở và có tên trong hợp đồng thuê nhà thì không phải ký lại hợp đồng thuê nhà, trừ trường hợp hợp đồng thuê nhà ở hết hạn và các bên phải ký lại hợp đồng theo quy định;

b) Trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở và không có tên trong hợp đồng thuê nhà ở nhưng có tên trong quyết định phân phối, bố trí nhà ở thì phải làm thủ tục ký hợp đồng thuê nhà với đơn vị quản lý vận hành nhà ở;

c) Trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở mà không có tên trong hợp đồng thuê nhà ở và không có tên trong quyết định phân phối, bố trí nhà ở, nhà ở đó không có tranh chấp thì phải được cơ quan quản lý nhà ở chấp thuận bằng văn bản và phải làm thủ tục ký hợp đồng thuê nhà với đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

Điều 15. Giá thuê, thuê mua và chi phí liên quan đến việc thuê, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Đối với nhà ở công vụ thì giá thuê được xác định theo nguyên tắc tính đủ các chi phí quản lý, vận hành và bảo trì, không tính chi phí khấu hao vốn đầu tư xây dựng và không tính tiền sử dụng đất.

2. Đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì giá thuê được xác định theo nguyên tắc tính đủ các chi phí bảo đảm thu hồi vốn đầu tư xây dựng trong thời gian tối thiểu là 20 (hai mươi) năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê, chi phí bảo trì và không tính tiền sử dụng đất.

Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì giá thuê mua được tính đủ chi phí bảo đảm thu hồi vốn trong thời hạn tối thiểu là 10 (mười) năm, chi phí bảo trì và không tính tiền sử dụng đất. Bên thuê mua phải nộp tiền lần đầu bằng 20% giá trị nhà ở, phần còn lại được nộp trong thời hạn tối thiểu là 10 (mười) năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua nhà ở.

3. Đối với nhà ở sinh viên thì giá thuê được xác định theo nguyên tắc tính đủ các chi phí quản lý, vận hành và bảo trì nhà ở, không tính chi phí khấu hao vốn đầu tư xây dựng và không tính tiền sử dụng đất.

4. Đối với nhà ở cũ thì giá thuê được quy định như sau:

a) Trường hợp nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở được bố trí sử dụng trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 (ngày ban hành Nghị định số 61/CP của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở) nhưng chưa được cải tạo, xây dựng lại thì áp dụng giá thuê theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về giá thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại;

b) Trường hợp nhà ở quy định tại Điểm a Khoản này đã được cải tạo, xây dựng lại; nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng sau ngày 05 tháng 7 năm 1994 thì áp dụng giá thuê như đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

5. Đối với nhà chung cư là nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở cũ thì người thuê có nghĩa vụ đóng các chi phí quản lý vận hành nhà ở đó theo quy định.

6. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể phương pháp xác định giá thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Điều này.

Điều 16. Miễn, giảm tiền thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở được thực hiện theo nguyên tắc sau đây:

a) Không thực hiện miễn, giảm tiền thuê nhà ở đối với nhà ở công vụ, nhà ở sinh viên; nhà ở quy định tại Điểm c và Điểm d Khoản 1 Điều 22 của Nghị định này;

b) Người được miễn, giảm tiền thuê nhà ở phải là người có tên trong hợp đồng thuê nhà ở (bao gồm người đại diện đứng tên trong hợp đồng và các thành viên khác có tên trong hợp đồng thuê nhà);

c) Việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở chỉ xét một lần cho người thuê. Trường hợp thuê nhiều nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì chỉ được hưởng miễn, giảm tiền thuê đối với một nhà ở;

d) Trường hợp một người thuộc đối tượng được hưởng nhiều chế độ miễn, giảm tiền thuê nhà ở thì chỉ được miễn hoặc giảm mức cao nhất;

đ) Trường hợp trong một hộ gia đình có từ hai người trở lên đang thuê nhà ở thuộc diện được giảm tiền thuê thì được miễn tiền thuê nhà ở.

2. Đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở bao gồm:

a) Người hoạt động cách mạng trước ngày 01 tháng 01 năm 1945;

b) Người hoạt động cách mạng từ ngày 01 tháng 01 năm 1945 đến ngày khởi nghĩa tháng Tám năm 1945;

c) Thân nhân liệt sĩ;

d) Bà mẹ Việt Nam Anh hùng;

đ) Anh hùng Lực lượng vũ trang nhân dân;

e) Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến;

g) Thương binh, người hưởng chính sách như thương binh;

h) Bệnh binh;

i) Người hoạt động kháng chiến bị nhiễm chất độc hóa học;

k) Người hoạt động cách mạng, hoạt động kháng chiến bị địch bắt tù, đày;

l) Người hoạt động kháng chiến giải phóng dân tộc, bảo vệ Tổ quốc và làm nghĩa vụ quốc tế;

m) Người có công giúp đỡ cách mạng;

n) Hộ nghèo theo quy định về chuẩn nghèo của Thủ tướng Chính phủ;

o) Người khuyết tật, người già cô đơn và các đối tượng đặc biệt có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị.

3. Mức miễn, giảm tiền thuê nhà ở cho các đối tượng quy định tại Khoản 2 Điều này được thực hiện theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Riêng hộ nghèo, người khuyết tật, người già cô đơn và các đối tượng đặc biệt có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị nếu được thuê nhà ở thì được giảm 60% tiền thuê nhà ở phải nộp; đối với hộ nghèo thì mức giảm này được tính cho cả hộ gia đình (không tính cho từng thành viên trong hộ gia đình).

Điều 17. Hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc thuê, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải thực hiện thông qua hợp đồng ký kết với đơn vị quản lý vận hành nhà ở (nếu là thuê nhà ở) hoặc ký kết với cơ quan quản lý nhà ở (nếu là thuê mua nhà ở). Trường hợp là nhà ở công vụ thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở ký hợp đồng thuê nhà với người thuê hoặc ký với cơ quan đang trực tiếp quản lý người thuê nhà ở công vụ.

2. Hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên và địa chỉ của các bên;

b) Mô tả đặc điểm của nhà ở (có sơ đồ vị trí nhà ở, sơ đồ mặt bằng nhà ở cho thuê);

c) Giá thuê, thuê mua và phương thức thanh toán.

Đối với trường hợp nhà ở cũ, nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì ghi rõ số tiền thuê được miễn, giảm (nếu bên thuê thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở); đối với thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì phải ghi rõ số tiền người thuê mua phải trả lần đầu bằng 20% giá trị nhà ở thuê mua và số tiền phải thanh toán trong các lần tiếp theo;

d) Thời hạn cho thuê, thuê mua nhà ở; đối với trường hợp thuê mua thì thời hạn cho thuê mua ghi trong hợp đồng phải bảo đảm tối thiểu là 10 (mười) năm, kể từ ngày ký kết hợp đồng thuê mua.

đ) Quyền và nghĩa vụ của các bên;

e) Cam kết của các bên;

g) Nguyên tắc giải quyết tranh chấp và cơ quan giải quyết tranh chấp;

h) Các thỏa thuận khác (nếu có);

i) Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng;

k) Chữ ký của các bên.

3. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bao gồm:

a) Khi hai bên cùng nhất chí chấm dứt hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở;

b) Khi bên thuê nhà không còn thuộc đối tượng được tiếp tục thuê nhà ở;

c) Khi bên thuê nhà chết mà khi chết không có ai trong hộ gia đình (bao gồm cha đẻ, mẹ đẻ, vợ hoặc chồng, con) đang cùng chung sống. Đối với nhà ở công vụ mà người đang thuê nhà ở chết thì bên cho thuê nhà được quyền chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở.

Đối với trường hợp thuê mua nhà ở thì hợp đồng chấm dứt khi bên thuê mua chết mà không có người thừa kế hợp pháp hoặc có người thừa kế hợp pháp nhưng bên thuê mua chưa thực hiện được hai phần ba thời hạn thuê mua theo quy định;

d) Khi bên thuê, thuê mua không trả tiền thuê nhà liên tục trong ba tháng mà không có lý do chính đáng;

đ) Khi bên thuê, thuê mua tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc cơi nới nhà ở thuê, thuê mua;

e) Khi bên thuê, thuê mua tự ý chuyển quyền thuê, thuê mua cho người khác;

g) Khi nhà ở thuê, thuê mua bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ và bên thuê, thuê mua phải di chuyển ra khỏi chỗ ở theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc nhà ở thuê, thuê mua nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

h) Khi một trong các bên đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

4. Căn cứ quy định tại Điều này, Bộ Xây dựng quy định thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở cho phù hợp với từng loại đối tượng thuê và ban hành hợp đồng mẫu về thuê, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước để áp dụng thống nhất trong cả nước.

Điều 18. Hồ sơ và trình tự, thủ tục thuê, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Hồ sơ thuê, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bao gồm đơn đề nghị thuê, thuê mua nhà ở (theo mẫu do Bộ Xây dựng quy định), các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở và các giấy tờ khác có liên quan.

2. Thời gian giải quyết thủ tục cho thuê, thuê mua nhà ở tối đa không quá 30 ngày, kể từ ngày đơn vị quản lý vận hành nhà ở nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

3. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể quy định tại Điều này bảo đảm nguyên tắc quản lý chặt chẽ, thủ tục đơn giản, tạo thuận lợi cho người thuê, thuê mua nhà ở.

Điều 19. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê, cho thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Ký hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở đúng đối tượng, điều kiện, đúng mục đích sử dụng; chấm dứt hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở đối với các trường hợp thuộc diện chấm dứt hợp đồng quy định tại khoản 3 Điều 17 của Nghị định này.

2. Thu tiền thuê, thuê mua nhà ở đầy đủ và đúng thời hạn. Đối với trường hợp người thuê nhà ở công vụ trực tiếp ký hợp đồng mà không trả tiền thuê trong ba tháng liên tục thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ yêu cầu cơ quan đang trực tiếp quản lý người thuê nhà ở công vụ khấu trừ từ tiền lương của người thuê nhà ở để trả tiền thuê nhà; cơ quan đang trực tiếp quản lý người thuê nhà ở công vụ phải có trách nhiệm khấu trừ tiền lương của người thuê để thanh toán cho bên cho thuê nhà ở.

3. Thực hiện bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê, cho thuê mua theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về nhà ở.

4. Thông báo cho bên thuê, thuê mua biết nội dung Bản nội quy quản lý sử dụng nhà ở đối với nhà ở công vụ, nhà ở sinh viên, nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, phổ biến cho bên thuê, thuê mua biết quy chế quản lý nhà ở chung cư, nhà ở biệt thự (nếu nhà ở thuê, thuê mua là nhà chung cư hoặc nhà biệt thự); đôn đốc, kiểm tra nhắc nhở bên thuê, thuê mua chấp hành đúng nội quy, quy chế.

5. Đối với trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì hoàn trả lại 20% giá trị hợp đồng (có tính lãi theo lãi suất không kỳ hạn của ngân hàng thương mại nhà nước tại thời điểm hoàn trả) mà bên thuê mua nhà ở này đã trả lần đầu trong trường hợp bên thuê mua không còn nhu cầu thuê mua nhà ở đó; trường hợp trong thời gian đang thuê mua mà bên thuê mua vi phạm các quy định tại các Điểm d, đ và e Khoản 3 Điều 17 của Nghị định này thì bên cho thuê mua được quyền thu hồi nhà ở và không phải hoàn trả số tiền 20% giá trị hợp đồng mà bên thuê mua đã trả lần đầu.

6. Phát hiện kịp thời các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà ở để xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý.

7. Giải quyết các tranh chấp, khiếu nại liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết.

8. Thực hiện thu hồi nhà ở theo quyết định thu hồi của cơ quan có thẩm quyền quy định tại Nghị định này.

Điều 20. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Quyền của bên thuê nhà ở:

a) Nhận bàn giao nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Được sử dụng phần diện tích nhà ở theo hợp đồng thuê để cho bản thân và các thành viên trong gia đình ở; trường hợp là nhà ở sinh viên thì chỉ sử dụng cho bản thân sinh viên thuê để ở;

c) Đề nghị đơn vị quản lý vận hành nhà ở sửa chữa kịp thời những hư hỏng nếu không phải do lỗi của bên thuê gây ra; tạo điều kiện để bên cho thuê nhà ở thực hiện việc bảo trì nhà ở theo quy định;

d) Bên thuê được tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà ở nếu hết hạn thuê nhà mà vẫn thuộc đối tượng và có đủ điều kiện được thuê nhà ở theo quy định;

đ) Trường hợp bên thuê nhà ở công vụ đã trả lại nhà ở công vụ mà chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình hoặc chưa được thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại nơi cư trú thì được xem xét giải quyết cho mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi cư trú hỗ trợ bằng hình thức khác phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương;

e) Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Quyền của bên thuê mua nhà ở:

a) Các quyền quy định tại các Điểm a, b và c Khoản 1 Điều này;

b) Được quyền yêu cầu bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) sau khi đã thanh toán hết tiền thuê mua nhà ở theo quy định;

c) Được phép thực hiện các giao dịch về nhà ở sau khi đã thanh toán hết tiền thuê mua cho bên cho thuê mua theo hợp đồng đã ký kết và đã được cấp Giấy chứng nhận, nhưng phải bảo đảm thời gian thuê mua tối thiểu là 10 năm, kể từ thời điểm ký kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội. Trường hợp người thuê mua nhà ở chưa đủ thời hạn 10 năm mà có nhu cầu bán thì chỉ được bán lại cho Nhà nước, giá bán không cao hơn mức giá nhà ở xã hội cùng loại tại thời điểm bán;

d) Được hoàn trả lại 20% giá trị hợp đồng mà bên thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước đã trả lần đầu (có tính lãi theo lãi suất không kỳ hạn của ngân hàng thương mại nhà nước tại thời điểm hoàn trả) khi không còn nhu cầu và chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở đó, trừ trường hợp quy định tại các Điểm d, đ và e Khoản 3 Điều 17 của Nghị định này.

3. Nghĩa vụ của bên thuê nhà ở:

a) Sử dụng nhà ở đúng mục đích để ở; giữ gìn nhà ở và các trang thiết bị kèm theo (nếu có); có trách nhiệm sửa chữa những hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

b) Trả tiền thuê nhà ở đầy đủ, đúng thời hạn ghi trong hợp đồng thuê nhà; trường hợp thuê căn hộ chung cư là nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở cũ thì bên thuê nhà ở phải nộp đầy đủ chi phí quản lý, vận hành nhà ở. Trường hợp bên ký kết hợp đồng thuê nhà ở công vụ là cơ quan đang trực tiếp quản lý người thuê nhà ở công vụ thì cơ quan này có trách nhiệm trích tiền lương của người thuê nhà ở để trả cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở;

c) Không được tự ý sửa chữa, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở thuê;

d) Không được chuyển đổi mục đích sử dụng hoặc cho mượn hoặc cho thuê lại nhà ở dưới bất kỳ hình thức nào; trường hợp là nhà ở cũ thì việc chuyển nhượng quyền thuê nhà ở cho người khác phải được sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan quản lý nhà ở và người thuê phải thực hiện ký kết hợp đồng thuê nhà ở với đơn vị quản lý vận hành theo đúng quy định;

đ) Chấp hành các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở và các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

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

g) Trả lại nhà ở thuê khi vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng mà thuộc diện phải trả lại nhà ở hoặc khi bị cơ quan có thẩm quyền thu hồi nhà ở hoặc khi hết tiêu chuẩn thuê nhà ở theo quy định;

h) Thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đã quy định trong hợp đồng thuê nhà ở;

i) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

4. Nghĩa vụ của bên thuê mua nhà ở:

a) Có các nghĩa vụ quy định tại các Điểm a, b, c, đ, e, g, h và Điểm i Khoản 3 Điều này;

b) Không được cho thuê, cho thuê lại, thế chấp hoặc chuyển nhượng nhà ở dưới mọi hình thức khi chưa thanh toán hết tiền thuê mua nhà ở và chưa đủ thời gian tối thiểu là 10 (mười) năm, kể từ thời điểm ký hợp đồng thuê mua nhà ở, trừ trường hợp bán nhà ở thuê mua cho Nhà nước quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều này.

Điều 21. Quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

Việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (bao gồm các nội dung lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở, bảo hành, bảo trì, cải tạo, phá dỡ xây dựng lại nhà ở) được quy định như sau:

1. Việc lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở do cơ quan quản lý nhà ở thực hiện. Cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm giao hồ sơ về nhà ở cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở lưu trữ để phục vụ cho việc quản lý sử dụng, vận hành nhà ở;

2. Việc bảo hành nhà ở được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

3. Việc bảo trì nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo trì công trình xây dựng và pháp luật về nhà ở. Nội dung bảo trì nhà ở bao gồm duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ và sửa chữa đột xuất nhằm duy trì chất lượng của nhà ở.

Đối với nhà ở cũ mà Nhà nước đã bán một phần hoặc toàn bộ diện tích sử dụng riêng cho người thuê theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở thì các chủ sở hữu nhà ở chung này phải có trách nhiệm đóng góp kinh phí để bảo trì phần diện tích sử dụng chung trong nhà ở theo nguyên tắc phân bổ kinh phí bảo trì tương ứng với diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

4. Việc cải tạo, phá dỡ nhà ở được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn việc cải tạo, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền.

Trường hợp nhà ở đang thuê được cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình xây dựng xác định bị hư hỏng nghiêm trọng, xuống cấp có nguy cơ sập đổ thì người đang thuê nhà ở phải chấp hành yêu cầu di chuyển người và tài sản ra khỏi nhà ở và khu vực nhà có ảnh hưởng để bảo đảm an toàn tính mạng và tài sản của người dân.

Trong thời gian cải tạo, phá dỡ để xây dựng lại mà bên thuê nhà không tự lo được chỗ ở thì cơ quan quản lý nhà có trách nhiệm bố trí nơi ở khác cho người thuê bảo đảm các điều kiện về sử dụng nhà ở. Bên thuê được bố trí tái định cư tại nhà ở đã được cải tạo, xây dựng lại theo hợp đồng thuê nhà ký kết với đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

Điều 22. Giải quyết cho thuê đối với nhà ở và nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí để ở sau ngày 27 tháng 11 năm 1992 (sau đây gọi chung là nhà ở)

1. Nhà nước tiếp tục giải quyết cho thuê nhà ở theo quy định của Nghị định này đối với các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp nhà ở được cơ quan có thẩm quyền cho phép đầu tư xây dựng bằng ngân sách nhà nước từ trước ngày 27 tháng 11 năm 1992 (ngày ban hành Quyết định số 118/TTg của Thủ tướng Chính phủ về giá thuê nhà ở và đưa tiền nhà ở vào tiền lương) nhưng sau ngày 27 tháng 11 năm 1992 mới hoàn thành, đưa vào sử dụng và phân phối cho cán bộ, công nhân viên thuê theo Quyết định này;

b) Trường hợp người đang thuê nhà ở nhưng phải điều chuyển công tác, người thuê phải trả lại nhà ở đang thuê và được cơ quan nhà nước bố trí cho thuê nhà ở khác sau ngày 27 tháng 11 năm 1992;

c) Trường hợp nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 27 tháng 11 năm 1992 đến trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

d) Trường hợp nhà ở được bố trí sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 (ngày ban hành Quyết

định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước).

2. Giá thuê nhà ở đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này được quy định như sau:

a) Đối với trường hợp nhà ở quy định tại các Điểm a, b và Điểm c Khoản 1 Điều này chưa được cải tạo xây dựng lại thì áp dụng giá thuê theo quy định của Thủ tướng Chính phủ về giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại; nếu nhà ở quy định tại các Điểm a, b và Điểm c Khoản 1 Điều này đã được cải tạo, xây dựng lại thì áp dụng giá thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước;

b) Đối với trường hợp nhà ở quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này thì giá thuê áp dụng như đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

3. Đối với các trường hợp sử dụng nhà ở từ ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì thực hiện giải quyết theo quy định về quản lý tài sản nhà đất thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 23. Các trường hợp thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Bán nhà ở không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, không đúng điều kiện quy định tại Nghị định này.

2. Đối với việc cho thuê nhà ở thì thực hiện thu hồi nhà ở khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Cho thuê nhà ở không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, không đúng điều kiện quy định tại Nghị định này;

b) Khi có một trong các trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 17 của Nghị định này;

c) Khi bên thuê nhà trả lại nhà ở đang thuê;

d) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

3. Đối với việc thuê mua nhà ở thì thực hiện thu hồi nhà ở khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Cho thuê mua nhà ở không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, không đúng điều kiện quy định tại Nghị định này;

b) Khi có một trong các trường hợp quy định tại các Điểm a, c, d, đ, e, g và Điểm h Khoản 3 Điều 17 của Nghị định này;

c) Khi bên thuê mua trả lại nhà ở thuê mua;

d) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

4. Bộ Xây dựng hướng dẫn trình tự, thủ tục thu hồi nhà ở quy định tại Điều này.

Chương IV
QUẢN LÝ VIỆC BÁN NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 24. Quy định về loại nhà ở không thuộc diện được bán

1. Nhà nước không thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đối với các loại nhà sau đây:

a) Nhà ở công vụ, nhà ở sinh viên, nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 25 của Nghị định này;

b) Nhà ở nằm trong khu vực quy hoạch xây dựng nhà ở công vụ, quy hoạch xây dựng công trình trọng điểm của Nhà nước;

c) Nhà ở đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền để cải tạo, xây dựng lại thành nhà ở mới hoặc để xây dựng các công trình khác;

d) Nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đang bố trí làm nhà ở và thuộc diện phải thực hiện xử lý, sắp xếp lại nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ;

đ) Nhà ở nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng làm nhà ở công vụ, công sở, trụ sở làm việc đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; nhà ở gắn với di tích lịch sử - văn hóa được cơ quan có thẩm quyền xếp hạng theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa;

e) Nhà chung cư bị hư hỏng nghiêm trọng, xuống cấp có nguy cơ sập đổ đã có kết luận của cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình xây dựng; căn hộ chung cư không khép kín chưa được Nhà nước cải tạo lại, trừ trường hợp người thuê đã tự cải tạo trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và việc sử dụng độc lập, tự nguyện, có sự đồng thuận thông qua cam kết bằng văn bản đề nghị được mua và căn hộ này không nằm trong nhà chung bị hư hỏng quy định tại điểm này;

g) Nhà biệt thự nằm trong danh mục biệt thự không thuộc diện được bán mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã báo cáo và đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

Đối với những biệt thự được thống kê, rà soát sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Thủ tướng Chính phủ thì các biệt thự này cũng được quản lý theo các tiêu chí mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã quy định và đã báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

2. Đối với nhà ở không thuộc diện được bán quy định tại Khoản 1 Điều này, khi Nhà nước thực hiện xử lý nhà ở này thì căn cứ vào từng trường hợp cụ thể, người đang thuê được giải quyết theo chính sách hiện hành về nhà ở, đất ở.

Điều 25. Quy định về đối tượng được mua và điều kiện nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thuộc diện được bán

1. Đối với nhà ở cũ thuộc diện được bán thì đối tượng được mua và điều kiện bán nhà ở được quy định như sau:

a) Người mua phải là người có tên trong hợp đồng thuê nhà ở, đã đóng tiền thuê nhà ở đầy đủ theo quy định, có đơn đề nghị mua nhà ở và nhà ở đó không có tranh chấp, khiếu kiện;

b) Nếu nhà ở cũ thuộc diện phải xác lập sở hữu toàn dân theo Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 và Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định việc giải quyết một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hoàn tất thủ tục xác lập sở hữu toàn dân theo quy định trước khi thực hiện bán nhà ở này;

c) Trường hợp bán nhà có nguồn gốc không phải là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng để ở trước ngày 27 tháng 11 năm 1992 thì nhà ở này phải bảo đảm các điều kiện: Khu đất đã bố trí làm nhà ở đó có khuôn viên độc lập hoặc có thể tách biệt khỏi khuôn viên trụ sở, cơ quan; nhà ở có lối đi riêng, không che chắn mặt tiền trụ sở, cơ quan, không ảnh hưởng đến không gian, cảnh quan xung quanh; cơ quan, đơn vị không có nhu cầu sử dụng và nhà ở này phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở tại địa phương đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Cơ quan, đơn vị không có nhu cầu sử dụng diện tích nhà ở này phải chuyển giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà đó quản lý để thực hiện bán theo quy định tại Nghị định này.

2. Đối với nhà ở công vụ, nhà ở sinh viên mà Nhà nước không còn nhu cầu sử dụng hoặc thuộc diện phải di dời đến địa điểm khác theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà nhà ở này không thuộc diện phải phá dỡ để xây dựng công trình khác thì Bộ, ngành Trung ương và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đang quản lý nhà ở đó phải báo cáo Bộ Xây dựng thẩm định để trình Thủ tướng Chính phủ cho phép chuyển đổi công năng sử dụng và thực hiện việc quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật về quản lý tài sản nhà nước hoặc bán nhà ở theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

3. Đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước đang do các Bộ, ngành Trung ương và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý mà có nhu cầu bán để tái đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khác thì giao Bộ Xây dựng nghiên cứu, trình Chính phủ xem xét, quyết định chính sách, cơ chế bán đối với loại nhà ở này.

4. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể quy định tại Điều này.

Điều 26. Cơ quan bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

Cơ quan đại diện chủ sở hữu quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 4 của Nghị định này chịu trách nhiệm về việc bán nhà ở và giao cho cơ quan quản lý nhà ở quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản 3 Điều 4 của Nghị định này thực hiện việc bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của Nghị định này.

Điều 27. Giá bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Cơ quan quản lý nhà ở thành lập Hội đồng xác định giá bán nhà ở trình cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quy định tại Khoản 1 Điều 4 (nếu là nhà ở do cơ quan trung ương quản lý), trình cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quy định tại Khoản 2 Điều 4 của Nghị định này (nếu là nhà ở do địa phương quản lý) phê duyệt trước khi thực hiện bán nhà ở.

2. Đối với nhà ở cũ (không phân biệt trường hợp mua một nhà ở hoặc mua nhiều nhà ở) thì giá bán nhà ở bao gồm tiền nhà và tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Tiền nhà được xác định căn cứ vào giá trị còn lại của nhà ở và hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng; giá trị còn lại được xác định theo tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở nhân (x) với giá chuẩn 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 diện tích sử dụng nhà ở. Đối với nhà ở cấp IV mà người thuê đã phá dỡ, xây dựng lại trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì giá trị còn lại của nhà được tính bằng 0 (bằng không);

b) Tiền sử dụng đất được tính 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 và căn cứ vào vị trí của đất ở, tầng nhà như sau:

- Đối với nhà ở nhiều tầng có nhiều hộ ở thì tính bằng 10% giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng đất và phân bổ cho các tầng theo các hệ số tầng tương ứng;

- Đối với nhà ở một tầng và nhà ở nhiều tầng có một hộ ở, nhà biệt thự có một hộ hoặc có nhiều hộ ở thì tính bằng 40% giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng đối với phần diện tích đất trong hạn mức đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; đối với phần diện tích đất vượt hạn mức đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì tính bằng 100% giá đất ở.

Trường hợp nhà biệt thự có nhiều hộ ở thì diện tích đất để tính tiền sử dụng đất của mỗi hộ bao gồm: Diện tích đất sử dụng riêng không có tranh chấp; diện tích đất xây dựng nhà biệt thự được phân bổ cho các hộ theo diện tích sử dụng nhà của mỗi hộ tương ứng với hệ số tầng; diện tích đất sử dụng chung trong khuôn viên của nhà biệt thự được phân bổ cho các hộ sử dụng chung (tính theo

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

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quy định cụ thể việc phân bổ phần diện tích đất khi bán nhà biệt thự cho phù hợp tình hình thực tế của địa phương;

c) Trường hợp nhà ở cũ khi xây dựng có một phần tiền góp của cá nhân và của tập thể mà không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì tiền mua nhà ở được tính như sau:

- Đối với tiền nhà thì thực hiện theo quy định tại Điểm a Khoản này nhưng người mua được trừ số tiền đã góp xây dựng nhà ở trước đây (tính trên tỷ lệ % số tiền đã góp so với giá trị quyết toán khi xây dựng công trình nhà ở);

- Đối với tiền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản này.

3. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể về phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở; hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng của nhà ở; việc phân bổ hệ số các tầng nhà khi chuyển quyền sử dụng đất đối với nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở của nhà ở cũ.

Điều 28. Nguyên tắc miễn, giảm tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bao gồm tiền sử dụng đất và tiền nhà.

2. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chỉ xét một lần cho người mua nhà ở; trường hợp một người được hưởng nhiều chế độ giảm thì chỉ áp dụng mức giảm cao nhất để tính. Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều người đang thuê thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất thì được cộng các mức giảm của từng người nhưng tối đa không vượt quá số tiền sử dụng đất mà người mua nhà phải nộp;

b) Không thực hiện việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp mua nhà ở quy định tại Điểm c và Điểm d Khoản 1 Điều 22 của Nghị định này;

c) Người đã được hưởng các chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất khi mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất khi được giao đất làm nhà ở hoặc đã được hỗ trợ cải thiện nhà ở bằng tiền trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không được hưởng miễn, giảm tiền sử dụng đất khi mua nhà ở theo quy định của Nghị định này.

3. Việc giảm tiền nhà phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Việc giảm tiền nhà không được tính trùng về thời gian, đối tượng. Mỗi đối tượng chỉ được giảm một lần khi mua nhà ở đang thuê;

b) Không thực hiện giảm tiền nhà đối với trường hợp mua nhà ở quy định tại Điểm c và Điểm d Khoản 1 Điều 22 của Nghị định này;

c) Trong một hộ gia đình có nhiều thành viên có tên trong cùng hợp đồng thuê nhà hoặc cùng hộ khẩu thường trú tại địa chỉ nhà ở thuộc diện được giảm tiền mua nhà thì được cộng số tiền mua nhà ở được giảm của từng thành viên để tính tổng số tiền mua nhà ở được giảm của cả hộ gia đình nhưng mức tiền nhà được giảm không được vượt quá số tiền mua nhà phải nộp (không bao gồm tiền sử dụng đất) trong giá bán nhà;

d) Số năm được tính để giảm tiền nhà là số năm công tác thực tế trong các cơ quan, đơn vị thuộc khu vực nhà nước quản lý tính đến thời điểm ký hợp đồng mua nhà. Khi tính số năm công tác nếu có tháng lẻ từ sáu tháng trở xuống thì tính bằng nửa năm và trên sáu tháng thì tính tròn một năm.

Điều 29. Đối tượng được miễn, giảm và mức miễn, giảm tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất khi mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bao gồm:

a) Người có công với cách mạng quy định tại Khoản 2 Điều 16 của Nghị định này;

b) Hộ nghèo theo quy định về chuẩn nghèo của Thủ tướng Chính phủ;

c) Người khuyết tật, người già cô đơn và các đối tượng đặc biệt có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị.

2. Mức miễn, giảm tiền sử dụng đất cho người mua nhà ở thuộc đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều này được thực hiện theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Riêng hộ nghèo, người khuyết tật, người già cô đơn và các đối tượng đặc biệt có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị được giảm 60% tiền sử dụng đất phải nộp; đối với hộ nghèo thì mức giảm này được tính cho cả hộ gia đình (không tính cho từng thành viên trong hộ gia đình).

3. Đối tượng được giảm tiền nhà khi mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bao gồm:

a) Cán bộ, công chức, viên chức trong cơ quan hành chính, sự nghiệp, cơ quan Đảng và đoàn thể hưởng lương từ ngân sách nhà nước;

b) Người hưởng lương từ ngân sách nhà nước trong lực lượng vũ trang;

c) Hạ sĩ quan, chiến sĩ hưởng sinh hoạt phí có thời gian hoạt động ở các chiến trường A, B, C, K;

d) Cán bộ công tác tại xã, phường hưởng lương từ ngân sách nhà nước hoặc hưởng sinh hoạt phí theo định suất do Nhà nước quy định;

đ) Công nhân, viên chức làm việc thường xuyên từ một năm trở lên trong các doanh nghiệp nhà nước, các tổ chức, đơn vị được phép hoạt động sản xuất kinh

doanh, dịch vụ thuộc cơ quan hành chính, sự nghiệp, lực lượng vũ trang, cơ quan Đảng và đoàn thể;

e) Những đối tượng quy định tại các Điểm a, b, c và đ Khoản này được cử sang làm việc trong các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, khu công nghiệp, khu chế xuất, các văn phòng đại diện kinh tế, thương mại được thành lập và hoạt động tại Việt Nam, các cơ quan đại diện ngoại giao, tổ chức quốc tế hoặc các tổ chức phi Chính phủ, cơ quan thông tấn, báo chí, phát thanh, truyền hình nước ngoài đặt tại Việt Nam và các đơn vị thuộc các thành phần kinh tế khác;

g) Người hưởng lương hưu, trợ cấp mất sức lao động, trợ cấp tai nạn lao động hoặc bệnh nghề nghiệp, trợ cấp công nhân cao su, trợ cấp bảo hiểm xã hội một lần, trợ cấp thôi việc trước và sau khi có Quyết định số 111/HĐBT ngày 12 tháng 4 năm 1991 của Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) hoặc trước và sau khi có Bộ Luật lao động năm 1995;

h) Người hưởng lương trong lực lượng vũ trang nhưng không đủ điều kiện hưởng lương hưu, trợ cấp mất sức lao động hàng tháng mà hưởng trợ cấp phục viên hoặc xuất ngũ; những người phục viên trước năm 1960;

i) Các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều này.

Các giấy tờ để xác định đối tượng thuộc diện được giảm tiền nhà ở và thời gian công tác thực tế để tính giảm tiền mua nhà ở được thực hiện theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

4. Mức giảm tiền nhà khi mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:

a) Mỗi năm công tác người mua nhà được giảm tương ứng với 0,69 lần mức lương tối thiểu dùng để áp dụng cho cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang theo quy định của Chính phủ. Trường hợp người mua nhà ở có thời gian làm việc trong lực lượng vũ trang thì mỗi năm công tác trong lực lượng vũ trang được giảm số tiền tương ứng bằng 1,24 lần mức lương tối thiểu quy định tại điểm này;

b) Trường hợp người có công với cách mạng, người thuộc hộ nghèo, người khuyết tật, người già cô đơn có năm công tác để tính giảm nhưng tổng số tiền được giảm tính theo năm công tác nhỏ hơn 6,9 lần mức lương tối thiểu theo quy định của Chính phủ thì được giảm bằng 6,9 lần mức lương tối thiểu cho một người; trường hợp không có năm công tác để tính thì được giảm bằng 6,9 lần mức lương tối thiểu.

Riêng đối với người thuộc hộ nghèo thì thực hiện tính giảm cho cả hộ gia đình (không tính cho từng thành viên trong hộ gia đình).

Điều 30. Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải thực hiện thông qua hợp đồng mua bán nhà ở ký kết giữa cơ quan quản lý nhà ở với người mua nhà. Hợp đồng mua bán nhà ở bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên và địa chỉ của các bên;

b) Mô tả đặc điểm của nhà ở (địa chỉ, loại nhà...);

c) Giá bán và phương thức thanh toán; ghi rõ số tiền được miễn, giảm (nếu bên mua thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền mua nhà ở);

d) Quyền và nghĩa vụ của các bên;

đ) Cam kết của các bên;

e) Nguyên tắc giải quyết tranh chấp và cơ quan giải quyết tranh chấp;

g) Các thỏa thuận khác (nếu có);

h) Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng;

i) Chữ ký của các bên.

2. Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều này, Bộ Xây dựng quy định và ban hành hợp đồng mẫu mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước để áp dụng thống nhất trong cả nước.

Điều 31. Trình tự, thủ tục bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Trình tự, thủ tục bán nhà ở được thực hiện như sau:

a) Người mua nhà ở phải nộp hồ sơ đề nghị mua nhà tại đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở đó;

b) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ, lập danh sách người mua nhà ở; khi có đầy đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định thì phải báo cáo cơ quan quản lý nhà ở kiểm tra để trình cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quyết định việc bán nhà ở;

c) Căn cứ vào quyết định bán nhà ở của cơ quan có thẩm quyền, 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;

d) Thời gian thực hiện bán nhà ở là không quá 45 ngày, kể từ ngày đơn vị quản lý vận hành nhà ở nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Thời gian này không tính vào thời gian cơ quan có thẩm quyền thực hiện cấp Giấy chứng nhận.

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

2. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể quy định về trình tự, thủ tục bán nhà ở quy định tại Điều này, bảo đảm nguyên tắc chặt chẽ về hồ sơ, đơn giản về thủ tục, nhanh chóng về thời gian, tạo thuận lợi cho người mua nhà ở.

Điều 32. Quyền và trách nhiệm của bên bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Thực hiện việc bán nhà ở theo đúng trình tự, thủ tục và thời gian quy định tại Nghị định này và theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

2. Yêu cầu bên mua trả tiền mua nhà và nộp đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định và đúng thời hạn ghi trong hợp đồng mua bán nhà ở.

3. Phổ biến nội dung quy chế quản lý sử dụng nhà ở cho người mua đối với nhà ở là căn hộ chung cư hoặc nhà biệt thự.

4. Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua sau khi hoàn tất thủ tục mua bán nhà ở.

5. Không được yêu cầu bên mua nộp thêm các giấy tờ ngoài hồ sơ mua nhà ở theo quy định.

6. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

Điều 33. Quyền và nghĩa vụ của bên mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Yêu cầu bên bán nhà thực hiện đúng trình tự, thủ tục và thời gian bán nhà ở theo quy định.

2. Được miễn, giảm tiền mua nhà ở nếu thuộc đối tượng và đủ điều kiện được miễn, giảm theo quy định tại Nghị định này.

3. Yêu cầu bên bán nhà giao các giấy tờ liên quan đến nhà ở theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở.

4. Trả đủ tiền mua nhà theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở.

5. Nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật.

6. Yêu cầu bên bán làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đã mua và nhận Giấy chứng nhận.

7. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 34. Giải quyết bán đối với nhà ở và nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí để ở sau ngày 27 tháng 11 năm 1992

1. Trường hợp nhà ở được bố trí sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 27 tháng 11 năm 1992 đến trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 thì thực hiện bán cho người đang thuê theo quy định sau đây:

a) Điều kiện nhà ở được bán:

- Nhà ở phải không thuộc diện quy định tại Khoản 1 Điều 24 của Nghị định này, không có tranh chấp khiếu kiện, phù hợp quy hoạch xây dựng nhà ở và người đang thuê có nhu cầu mua;

- Đối với loại nhà không có nguồn gốc là nhà ở thì còn phải bảo đảm các điều kiện: Nhà ở này phải tách biệt khỏi khuôn viên trụ sở, cơ quan, phải có lối đi riêng, không che chắn mặt tiền trụ sở, cơ quan, không ảnh hưởng đến không gian, cảnh quan xung quanh, phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở tại địa phương và cơ quan, đơn vị không có nhu cầu sử dụng.

b) Giá bán nhà ở được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 27 của Nghị định này.

2. Trường hợp nhà ở được bố trí sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì thực hiện bán cho người đang thuê theo quy định sau đây:

a) Nhà ở bán phải bảo đảm các điều kiện quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này;

b) Giá bán nhà ở bao gồm:

- Tiền nhà được xác định theo tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở nhân (x) với giá chuẩn 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 diện tích sử dụng;

- Tiền sử dụng đất được tính bằng 100% giá đất ở theo bảng giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán (không phân biệt diện tích trong hạn mức đất ở hay ngoài hạn mức đất ở).

3. Các trường hợp mua nhà ở quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này không được miễn, giảm tiền mua nhà ở.

4. Đối với nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã được bố trí làm nhà ở mà không có đủ điều kiện bán theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này thì giải quyết theo quy định của pháp luật về quản lý tài sản nhà đất thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 35. Giải quyết phần diện tích nhà sử dụng chung và diện tích đất liền kề với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Đối với 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 ở, đất ở sử dụng chung trong khuôn viên của nhà ở đó, nếu người đang sở hữu toàn bộ diện tích nhà ở đã mua có nhu cầu mua toàn bộ phần diện tích sử dụng chung này thì giải quyết như sau:

a) Người mua 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 chuẩn 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 diện tích sử dụng;

c) Mức thu tiền sử dụng đất tính bằng 100% giá đất ở theo bảng giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán.

2. Đối với phần diện tích đất liền kề với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước mà khi thực hiện bán hóa giá nhà ở hoặc khi thực hiện bán nhà ở theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở nhưng Nhà nước chưa giải quyết chuyển quyền sử dụng đất cho người mua đang thực tế sử dụng nhà ở đó hoặc khi Nhà nước thực hiện bán nhà ở theo quy định của Nghị định này thì giải quyết phần diện tích đất liền kề này như sau:

a) Chuyển quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất liền kề với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nếu phần diện tích này không có tranh chấp, khiếu kiện và phù hợp quy hoạch xây dựng nhà ở;

b) Tiền sử dụng đất được tính bằng 40% giá đất ở đối với diện tích trong hạn mức đất ở, tính bằng 100% giá đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức đất ở trong khuôn viên nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đó (hạn mức đất ở được tính bao gồm cả diện tích đất có nhà ở đã mua và diện tích đất liền kề). Giá đất để tính tiền sử dụng đất được áp dụng theo bảng giá đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất liền kề đó.

Đối với diện tích đất ngoài khuôn viên nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì thực hiện thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Đối với trường hợp xây dựng nhà ở trên đất trống trong khuôn viên nhà ở thuộc sở hữu nhà nước mà phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở và không có tranh chấp thì người đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; mức thu tiền sử dụng đất trong trường hợp này được tính bằng 100% giá đất ở theo bảng giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm thực hiện công nhận quyền sử dụng đất.

4. Đối với phần diện tích nhà thuộc sử dụng chung mà chủ sở hữu nhà ở không mua thì cơ quan quản lý nhà ở thực hiện quản lý theo quy định của Nghị định này và theo pháp luật về nhà ở.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy định tại Điều này và tình hình thực tế của địa phương có trách nhiệm ban hành quy định cụ thể về hồ sơ, trình tự, thủ tục giải quyết đối với các trường hợp quy định tại Điều này.

Chương V
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 36. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng

1. Quy định và hướng dẫn cụ thể các nội dung của Nghị định này.

2. Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức triển khai thực hiện các quy định của Nghị định này.

3. Chỉ đạo cơ quan quản lý nhà trực thuộc Bộ thực hiện quản lý chặt chẽ quỹ nhà ở công vụ của Chính phủ, nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách trung ương; chỉ đạo các cơ sở giáo dục quản lý chặt chẽ nhà ở sinh viên do cơ sở giáo dục đang quản lý.

4. Giúp Chính phủ giám sát việc thực hiện các quyền của đại diện chủ sở hữu của các Bộ, ngành Trung ương đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được giao quản lý.

5. Đôn đốc, theo dõi, kiểm tra, thanh tra tình hình quản lý cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên phạm vi cả nước.

6. Xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm về quản lý sử dụng, cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

7. Báo cáo Thủ tướng Chính phủ về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của Nghị định này; đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định về quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho phù hợp với tình hình thực tế.

8. Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của Nghị định này và khi được Thủ tướng Chính phủ giao.

Điều 37. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Chỉ đạo cơ quan chức năng của địa phương thực hiện việc quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan; chỉ đạo các cơ quan có liên quan của địa phương phối hợp chặt chẽ trong việc tiếp nhận quỹ nhà ở tự quản và thực hiện quản lý việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở theo quy định tại Nghị định này.

2. Ban hành hoặc quyết định giá thuê nhà ở công vụ, giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, giá thuê nhà ở sinh viên, nhà ở cũ thuộc thẩm quyền quản lý của địa phương.

3. Căn cứ vào hướng dẫn của Bộ Xây dựng, ban hành quy trình bán, cho thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê trên địa bàn; chỉ đạo cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục mua bán, cho thuê mua nhà ở và việc cấp

Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà ở bảo đảm đơn giản về thủ tục, nhanh chóng về thời gian, tạo điều kiện thuận lợi cho người mua nhà.

4. Chỉ đạo Sở Xây dựng xây dựng giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước để ban hành áp dụng cho cả nhà ở của các cơ quan trung ương và nhà ở của địa phương được xây dựng trên địa bàn.

5. Công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử (Website) của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và của Sở Xây dựng danh mục nhà ở thuộc sở hữu nhà nước không thuộc diện được bán trên địa bàn.

6. Đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn (bao gồm cả nhà ở thuộc sở hữu nhà nước không thuộc diện được bán hoặc không đủ điều kiện được bán); có kế hoạch và cơ chế khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà ở không thuộc diện được bán hoặc người đang ở thuê không mua, bảo đảm yêu cầu an toàn, nâng cao chất lượng chỗ ở và góp phần chỉnh trang đô thị theo nguyên tắc quản lý chặt chẽ, bảo đảm việc bảo toàn vốn đầu tư.

7. Báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của Nghị định này.

8. Xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm về quản lý, sử dụng, cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

9. Ban hành quyết định thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được giao quản lý trên địa bàn quản lý và tổ chức cưỡng chế thu hồi (bao gồm cả nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang do các cơ quan trung ương quản lý) trong trường hợp người thuê, thuê mua không trả lại nhà ở sau khi đã có quyết định thu hồi của cơ quan có thẩm quyền.

10. Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan.

Điều 38. Trách nhiệm của các Bộ, ngành liên quan

1. Các Bộ, ngành liên quan có trách nhiệm thực hiện quản lý, sử dụng các nhà ở đang được giao quản lý theo đúng quy định của Nghị định này và hướng dẫn của Bộ Xây dựng; ban hành hoặc quyết định giá thuê nhà ở công vụ, nhà ở sinh viên, giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước do Bộ, ngành đang quản lý theo quy định; báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở được giao quản lý theo quy định của Nghị định này; xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm về quản lý, sử dụng, cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở.

2. Các Bộ, ngành có quỹ nhà ở cũ tự quản phải khẩn trương chuyển giao nhà ở này sang cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tiếp nhận để quản lý theo quy định của Nghị định này, trừ nhà ở cũ do Bộ Quốc phòng quản lý. Việc chuyển giao được thực hiện theo nguyên tắc bàn giao đúng hiện trạng về nhà ở, đất ở và người đang sử dụng nhà ở tại thời điểm bàn giao, bảo đảm đơn giản về thủ tục, nhanh chóng về thời gian, tạo điều kiện thuận lợi cho các cơ quan, tổ chức liên quan trong việc chuyển giao và tiếp nhận nhà ở.

3. Phối hợp với Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện các quy định của Nghị định này.

4. Bộ Tài chính có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng hướng dẫn việc quản lý, sử dụng tiền cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và cơ chế hưởng dịch vụ công ích đối với hoạt động quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước để cơ quan quản lý nhà ở và các cơ quan liên quan có cơ sở thực hiện.

Chương VI
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 39. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 06 tháng 6 năm 2013.

2. Nghị định này thay thế các văn bản sau đây:

a) Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở;

b) Nghị định số 21/CP ngày 16 tháng 4 năm 1996 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Điều 5 và Điều 7 của Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở;

c) Nghị quyết số 23/2006/NQ-CP ngày 07 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về một số giải pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ;

d) Nghị quyết số 48/2007/NQ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2007 của Chính phủ về việc điều chỉnh một số nội dung chính sách bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ và giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại.

3. Bãi bỏ các văn bản và quy định sau đây:

a) Quyết định số 188/1998/QĐ-TTg ngày 28 tháng 9 năm 1998 của Thủ tướng Chính phủ về việc bán nhà biệt thự tại thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định

số 189/1998/QĐ-TTg ngày 28 tháng 9 năm 1998 của Thủ tướng Chính phủ về việc bán nhà biệt thự tại thành phố Hà Nội;

b) Bãi bỏ các Điều 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 37, các quy định tại Khoản 1 Điều 38, Khoản 1 Điều 39 và quy định về quản lý nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước tại Điều 40 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;

c) Bãi bỏ các quy định về quản lý, sử dụng, cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng trái với quy định của Nghị định này.

4. Tiếp tục thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo chính sách của Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở đối với các trường hợp đã nộp đơn đề nghị mua nhà ở cũ trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà nhà ở đó có đủ điều kiện được bán theo quy định của Nghị định này.

Điều 40. Trách nhiệm thi hành

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Nguyễn Tấn Dũng