

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

Số: 09/2015/TT-BXD

Hà Nội, ngày 29 tháng 12 năm 2015

THÔNG TƯ**Hướng dẫn quản lý sử dụng nhà ở công vụ***Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;**Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;**Căn cứ 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 Luật Nhà ở;**Căn cứ Quyết định số 27/2015/QĐ-TTg ngày 10 tháng 7 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn nhà ở công vụ;**Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản;**Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn việc quản lý sử dụng nhà ở công vụ.***Chương I****QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Thông tư này quy định cụ thể một số nội dung về việc quản lý sử dụng nhà ở công vụ (kể cả trang bị nội thất cơ bản gắn với nhà ở công vụ đó), bao gồm: quy định quản lý sử dụng nhà ở công vụ; trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở công vụ; phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở công vụ; hợp đồng thuê nhà ở công vụ; báo cáo tình hình quản lý, sử dụng nhà ở công vụ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Đối tượng thuộc diện và có đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Điều 32 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 (Sau đây gọi tắt là Luật Nhà ở năm 2014);

2. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà ở công vụ;

3. Cơ quan quản lý Nhà nước về nhà ở các cấp.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. “Cơ quan quản lý nhà ở công vụ” là cơ quan được Bộ, ngành Trung ương hoặc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) giao nhiệm vụ quản lý trực tiếp quỹ nhà ở công vụ thuộc Bộ, ngành, địa phương quản lý.

2. “Đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ” là tổ chức có tư cách pháp nhân hoặc doanh nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, có chức năng và năng lực chuyên môn quản lý vận hành nhà ở, được cơ quan có thẩm quyền lựa chọn để thực hiện việc quản lý vận hành nhà ở công vụ.

Chương II
QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ Ở CÔNG VỤ**Điều 4. Quy định về quản lý sử dụng nhà ở công vụ**

1. Việc quản lý sử dụng, bảo hành, bảo trì nhà ở công vụ thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014, 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 Luật Nhà ở.

2. Tiêu chuẩn diện tích sử dụng và định mức trang bị nội thất cơ bản cho nhà ở công vụ thực hiện theo Quyết định số 27/2015/QĐ-TTg ngày 10 tháng 7 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn nhà ở công vụ.

3. Lưu trữ hồ sơ nhà ở công vụ

a) Cơ quan quản lý nhà ở công vụ có trách nhiệm tập hợp, lập, lưu trữ hồ sơ nhà ở và giao 01 bộ hồ sơ hoàn thành (đối với trường hợp đầu tư xây dựng mới) hoặc tổ chức lập hoặc thuê đơn vị tư vấn lập hồ sơ đo vẽ lại (đối với nhà ở công vụ đang sử dụng mà không có hồ sơ) cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ;

b) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ có trách nhiệm tiếp nhận, tập hợp và lưu trữ hồ sơ hoàn thành và các hồ sơ có liên quan đến quá trình xây dựng, vận hành, bảo hành, bảo trì, cải tạo nhà ở công vụ; trường hợp không có đủ hồ sơ thì đề nghị cơ quan quản lý nhà ở công vụ giao các hồ sơ đo vẽ lại, hồ sơ phát sinh, bổ sung trong quá trình quản lý sử dụng;

c) Đối với nhà ở công vụ được đầu tư xây dựng mới, hồ sơ quản lý bao gồm:

- Các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Các tài liệu, văn bản phê duyệt dự án; bản vẽ thiết kế, bản vẽ hoàn công; tài liệu nghiệm thu, bàn giao đưa nhà ở vào sử dụng;

- Quy trình bảo trì nhà ở, thiết bị do nhà thầu thiết kế nhà ở, nhà thầu cung cấp thiết bị lập;

- Các hồ sơ, tài liệu khác (nếu có).

d) Đối với nhà ở công vụ đã đưa vào sử dụng trước ngày Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực thi hành và đối với một số căn hộ công vụ được bố trí trong khu nhà chung cư mà chưa có hồ sơ quản lý theo quy định tại Điểm c Khoản này thì cơ quan quản lý nhà ở công vụ có trách nhiệm tổ chức lập hoặc thuê đơn vị tư vấn có đủ năng lực lập hồ sơ để quản lý như sau:

- Đối với nhà ở công vụ đã đưa vào sử dụng trước ngày Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực thi hành thì hồ sơ quản lý bao gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ;

+ Ảnh chụp toàn cảnh mặt chính nhà ở; bản vẽ hiện trạng tổng mặt bằng khu nhà ở công vụ thể hiện được vị trí, hình dáng, kích thước, diện tích thửa đất và các công trình trong khuôn viên nhà ở công vụ đó;

+ Bản vẽ hiện trạng bố trí hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc và bố trí các trang bị nội thất (nếu có) đang sử dụng trong nhà ở công vụ;

+ Quy trình bảo trì nhà ở công vụ và trang thiết bị nội thất của nhà ở công vụ.

- Đối với căn hộ công vụ được bố trí trong khu nhà chung cư:

+ Văn bản pháp lý và Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại để bố trí làm nhà ở công vụ;

+ Biên bản nghiệm thu, bàn giao nhà ở và các trang thiết bị nội thất trong nhà ở công vụ ký giữa Chủ đầu tư và cơ quan quản lý nhà ở công vụ;

+ Bản vẽ hiện trạng mặt bằng các tầng có nhà ở công vụ;

+ Hồ sơ, tài liệu thanh toán, quyết toán vốn đầu tư nhà ở công vụ có liên quan;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bên mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.

đ) Kinh phí cho việc lập hồ sơ quản lý đối với nhà ở công vụ do ngân sách nhà nước bảo đảm, được dự toán trong kinh phí hàng năm của cơ quan quản lý nhà ở công vụ.

Điều 5. Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ

Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ được quy định cụ thể như sau:

1. Bộ Xây dựng là cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ của Chính phủ được đầu tư xây dựng mới hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ để bố trí cho thuê cho cán bộ lãnh đạo các cơ quan Trung ương (trừ Bộ Quốc phòng, Bộ Công an).

2. Các cơ quan Trung ương (trừ Bộ Quốc phòng, Bộ Công an) là đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ đang được giao quản lý.

3. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an là cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ (kể cả nhà ở công vụ giáo viên, bác sĩ, nhân viên y tế được điều động đến công tác tại các vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo) được giao quản lý trên địa bàn.

Điều 6. Cơ quan quản lý nhà ở công vụ

1. Cơ quan quản lý nhà ở công vụ bao gồm:

a) Đối với nhà ở công vụ của Chính phủ được đầu tư xây dựng mới hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ để bố trí cho thuê cho cán bộ lãnh đạo các cơ quan Trung ương (trừ Bộ Quốc phòng, Bộ Công an) thì Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng là cơ quan quản lý nhà ở công vụ;

b) Đối với nhà ở công vụ mà Bộ, ngành Trung ương đang quản lý thì Văn phòng Bộ hoặc đơn vị có chức năng quản lý nhà của Bộ, ngành đó là cơ quan quản lý nhà ở công vụ;

c) Đối với nhà ở công vụ của địa phương mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý thì Sở Xây dựng là cơ quan quản lý nhà ở công vụ; đối với quỹ nhà ở công vụ của địa phương mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) quản lý thì Phòng có chức năng quản lý nhà của Ủy ban nhân dân cấp huyện là cơ quan quản lý nhà ở công vụ.

2. Quyền và trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở công vụ

a) Tiếp nhận, rà soát, thống kê, phân loại nhà ở công vụ được giao quản lý;

b) Lập, lưu trữ hồ sơ nhà ở công vụ quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 4 của Thông tư này;

c) Lập danh sách và trình cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ quyết định người được thuê nhà ở công vụ; được quyền quyết định người thuê nhà ở công vụ nếu được ủy quyền;

d) Trình cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ quyết định đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ hoặc tự quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ nếu được giao thực hiện thông qua hợp đồng ủy quyền theo mẫu quy định tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư này;

đ) Căn cứ vào quy định của pháp luật để xây dựng giá cho thuê nhà ở công vụ đang quản lý để trình cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ đó quyết định;

e) Báo cáo cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở công vụ; được quyền quyết định thu hồi nhà ở công vụ nếu được ủy quyền;

g) Chịu trách nhiệm thuê nhà ở thương mại có tiêu chuẩn tương đương tiêu chuẩn nhà ở công vụ cho người thuộc diện được ở nhà công vụ trong trường hợp tại địa bàn người đó đến công tác chưa bố trí được nhà ở công vụ. Người thuê nhà có trách

nhiệm trả tiền thuê nhà tối đa bằng 10% tiền lương đang được hưởng tại thời điểm thuê nhà ở công vụ; số tiền thuê nhà thương mại chênh lệch còn lại do cơ quan quản lý nhà ở công vụ chi trả từ nguồn ngân sách Nhà nước;

h) Định kỳ hàng năm, cơ quan quản lý nhà ở công vụ lập dự toán kinh phí thuê nhà ở thương mại và các chi phí liên quan trình cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 5 của Thông tư này phê duyệt làm cơ sở cấp bù kinh phí thuê nhà ở thương mại từ nguồn ngân sách Nhà nước;

i) Kiểm tra, đôn đốc việc cho thuê, bảo hành, bảo trì, quản lý vận hành nhà ở công vụ thuộc phạm vi quản lý;

k) Được hưởng chi phí quản lý gián tiếp từ tiền thuê nhà ở công vụ quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 11 của Thông tư này;

l) Kiểm tra báo cáo thu, chi tài chính của đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ;

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

n) 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 công vụ;

o) Tổng hợp, báo cáo định kỳ 06 tháng hoặc đột xuất theo yêu cầu của cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ về tình hình quản lý, bố trí cho thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Điều 17 của Thông tư này.

Điều 7. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ

a) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ được cơ quan quản lý nhà ở công vụ quy định tại Khoản 1 Điều 6 của Thông tư này giao nhiệm vụ quản lý vận hành nhà ở thông qua hình thức chỉ định thầu hoặc đấu thầu để thực hiện việc quản lý vận hành nhà ở công vụ thông qua Hợp đồng ủy quyền quản lý vận hành, bảo trì và quản lý cho thuê nhà ở công vụ;

b) 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;

c) Trường hợp trên địa bàn không có tổ chức, đơn vị có chức năng, năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà ở thì Sở Xây dựng được tổ chức một bộ phận trực thuộc Sở Xây dựng để quản lý vận hành và thuê các dịch vụ về quản lý vận hành nhà ở công vụ;

d) Đối với nhà ở công vụ của địa phương để bố trí cho đối tượng thuộc cấp huyện quản lý thì có thể giao cho tổ chức, đơn vị có chức năng, năng lực về quản lý vận hành nhà ở thực hiện quản lý vận hành (nếu có đơn vị quản lý vận hành) hoặc giao cho cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện tổ chức thực hiện việc quản lý vận hành;