

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

Số: 01/2014/TT-BXD

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2014

THÔNG TƯ**Hướng dẫn việc quản lý sử dụng nhà ở công vụ***Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;**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 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;**Căn cứ Quyết định số 09/2008/QĐ-TTg ngày 11 tháng 01 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về nguyên tắc thiết kế và tiêu chuẩn sử dụng nhà ở công vụ;**Xét 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: nguyên tắc 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 cho thuê nhà ở công vụ; báo cáo tình hình quản lý sử dụng nhà ở công vụ; những hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà ở công vụ; giải quyết các tranh chấp và xử lý vi phạm trong 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 11 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (sau đây gọi tắt là Nghị định số 34/2013/NĐ-CP);

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. Nhà ở công vụ phải được quản lý sử dụng bảo đảm các quy định tại Điều 21 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và các quy định cụ thể như sau:

a) Nhà ở công vụ phải được quản lý chặt chẽ trong quá trình quản lý sử dụng, không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng; việc cho thuê phải đảm bảo đúng đối tượng và điều kiện theo quy định;

b) Khi hết tiêu chuẩn thuê nhà ở công vụ hoặc chuyển đến nơi khác hoặc nghỉ công tác thì người thuê nhà ở công vụ có trách nhiệm trả lại nhà ở công vụ;

c) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc quản lý vận hành, bảo trì, cho thuê nhà ở công vụ, đảm bảo an toàn, an ninh và vệ sinh môi trường;

d) Đối với các phần diện tích dùng để kinh doanh, dịch vụ (được ghi rõ trong dự án đầu tư nhà ở công vụ được cấp có thẩm quyền phê duyệt) thì đơn vị quản lý vận hành được khai thác kinh doanh để bù đắp cho chi phí quản lý vận hành và bảo trì nhà ở công vụ;

đ) Trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ trực tiếp thu phí sử dụng các dịch vụ như điện, nước, internet hoặc dịch vụ trông giữ tài sản thì phải đảm bảo nguyên tắc không nhằm mục đích kinh doanh trong hoạt động thu phí này;

e) Đối với nhà ở công vụ của Chính phủ thì việc quản lý, bố trí cho thuê thực hiện theo quy định tại Quyết định số 695/QĐ-TTg ngày 07/5/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc quản lý, bố trí cho thuê nhà ở công vụ của Chính phủ.

2. Tiêu chuẩn, định mức trang bị nội thất cơ bản cho nhà ở công vụ được quy định như sau:

a) Tiêu chuẩn, định mức trang bị nội thất nhà ở công vụ của Chính phủ thực hiện theo quy định của Thông tư Liên tịch số 04/2013/TTLT-BXD-BTC ngày 22/4/2013 của Bộ Xây dựng và Bộ Tài chính quy định tiêu chuẩn, định mức trang bị nội thất cơ bản nhà ở công vụ của Chính phủ;

b) Tiêu chuẩn, định mức trang bị nội thất cơ bản cho nhà ở công vụ của các Bộ, ngành và địa phương được giao quản lý thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính;

c) Tiêu chuẩn, định mức trang bị nội thất cơ bản cho nhà ở công vụ của các Bộ Công an, Bộ Quốc phòng được giao quản lý do Bộ Công an, Bộ Quốc phòng quyết định sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Tài chính.

3. Việc quản lý sử dụng trang bị nội thất của nhà ở công vụ được quy định như sau:

a) Lựa chọn thiết bị, vật dụng nội thất để trang bị phải phù hợp với công năng, diện tích, không gian của từng phòng trong căn hộ đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả;

b) Thực hiện trang bị nội thất cơ bản nhà ở công vụ đối với trường hợp đầu tư xây dựng mới nhà ở công vụ hoặc mua căn hộ chưa có trang thiết bị nội thất để bố trí làm nhà ở công vụ. Đối với căn hộ khi mua đã có trang bị nội thất cơ bản thì không được trang bị thay thế, chỉ được trang bị bổ sung những trang thiết bị còn thiếu so với quy định tại khoản 2 Điều này;

c) Thiết bị, vật dụng nội thất nhà ở công vụ được trang bị phải có niên hạn sử dụng tối thiểu 5 năm.

4. Bảo hành nhà ở công vụ

a) Việc bảo hành nhà ở công vụ được thực hiện theo cam kết trong hợp đồng giữa chủ đầu tư và đơn vị thi công xây dựng, đơn vị cung ứng thiết bị và đảm bảo theo quy định của pháp luật về nhà ở. Trường hợp mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ thì bên bán nhà ở thương mại có trách nhiệm bảo hành nhà ở công vụ và các trang thiết bị gắn với nhà ở công vụ đó.

b) Nội dung bảo hành nhà ở công vụ bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (vách, lõi, cột, dầm, sàn, trần, tường, mái, bể nước, phần trát, ốp, lát và các kết cấu khác), các thiết bị gắn liền với nhà ở như thang máy, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở.

c) Thời gian, kinh phí và trách nhiệm bảo hành nhà ở công vụ được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

5. Bảo trì nhà ở công vụ

a) Bảo trì nhà ở công vụ 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 công vụ. Việc bảo trì nhà ở công vụ được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo trì công trình xây dựng và pháp luật về nhà ở;

b) Kinh phí bảo trì nhà ở công vụ:

- Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở công vụ thì cơ quan quản lý nhà ở công vụ quy định tại Điều 6 của Thông tư này lập dự toán kinh phí bảo trì nhà ở công vụ hàng năm từ nguồn vốn ngân sách nhà nước trình cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ quy định tại Điều 5 của Thông tư này phê duyệt;

- Trường hợp mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ thì kinh phí bảo trì phần sở hữu chung (2%) phải được tính trong giá mua nhà ở thương mại đó.

6. Cải tạo, phá dỡ nhà ở công vụ

Việc cải tạo, phá dỡ nhà ở công vụ đang cho thuê được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng. Trong thời gian cải tạo nhà ở công vụ, đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ phải bố trí nơi ở khác cho người thuê với diện tích và điều kiện tương đương với nhà ở công vụ đang sử dụng.

7. 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 công (đối với trường hợp đầu tư xây dựng mới) hoặc 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 công 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 phải 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 công vụ lưu trữ theo quy định;

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

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

- Các tài liệu liên quan đến việc 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 có liên quan đến nhà ở (nếu có).

d) Đối với nhà ở công vụ đã đưa vào sử dụng trước ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP 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 đại diện chủ sở hữu 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 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành:

+ 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 công trình và trang thiết bị của nhà ở công vụ.

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

+ Giấy tờ liên quan đến căn hộ công vụ được bố trí trong nhà chung cư;

+ Bản vẽ hiện trạng mặt bằng các tầng có 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 đại diện chủ sở hữu 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 tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1. Bộ Xây dựng là cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ của Chính phủ.

2. 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.

3. Các Bộ ngành, cơ quan Trung ương khác là cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ đang được giao quản lý.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ 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 thì Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng là cơ quan quản lý nhà ở công vụ của Chính phủ;