

Hà Nội, ngày 19 tháng 9 năm 2013

THÔNG TƯ

**Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của
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 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;

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 thực hiện một số nội dung của 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.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Thông tư này hướng dẫn thực hiện một số nội dung về cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, cho thuê nhà ở sinh viên và cho thuê, bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ quy định 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. Thông tư này không điều chỉnh việc quản lý sử dụng nhà ở công vụ và việc bán nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các đối tượng thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước (bao gồm cả người làm công tác cơ yếu trong tổ chức cơ yếu), đối tượng thuê nhà ở sinh viên và đối tượng thuê, mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

2. Các cá nhân, tổ chức có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP, trừ trường hợp quản lý, sử dụng nhà ở công vụ.

Điều 3. Nội dung báo cáo tình hình quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Các cơ quan, đơn vị quy định tại Khoản 1 Điều 8 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có trách nhiệm báo cáo định kỳ về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo các nội dung sau đây:

a) Báo cáo về số liệu nhà ở, bao gồm: loại nhà ở (nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư); số lượng nhà ở và diện tích sử dụng của từng loại nhà ở; tổng số nhà ở và tổng số diện tích sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang được giao quản lý; số lượng hợp đồng thuê nhà ở; tổng số nhà ở đã bán, đã cho thuê mua và số nhà ở còn lại; tổng số tiền thu được từ việc cho thuê, thuê mua, bán nhà ở tính đến thời điểm báo cáo; các trường hợp đã thu hồi nhà ở và tình hình quản lý sử dụng sau khi thu hồi nhà ở;

b) Báo cáo những khó khăn, vướng mắc và kiến nghị trong quá trình thực hiện quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

2. Việc báo cáo tình hình quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện theo mẫu quy định tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Trong trường hợp cần thiết, các cơ quan quy định tại Khoản 1 Điều 8 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có trách nhiệm báo cáo theo yêu cầu đột xuất của cơ quan có thẩm quyền về tình hình quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được giao quản lý.

Điều 4. Nguyên tắc quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải được quản lý chặt chẽ trong quá trình sử dụng, khai thác vận hành, bảo đảm an toàn, an ninh và vệ sinh môi trường cho người sử dụng theo quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Thông tư này.

2. Việc quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải do đơn vị có chức năng về quản lý vận hành nhà ở thực hiện và được lựa chọn thông qua hình thức chỉ định hoặc đấu thầu theo quy định của Thông tư này.

3. Người thuê, thuê mua nhà ở ngoài trách nhiệm trả tiền thuê, thuê mua nhà ở còn phải nộp chi phí quản lý vận hành nhà ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở; riêng đối với nhà ở sinh viên thì chi phí quản lý vận hành nhà ở được tính vào giá thuê nhà ở.

4. Chi phí quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được xác định bao gồm các yếu tố sau đây:

a) Chi phí tiền lương và các khoản phụ cấp lương, chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương cho bộ máy thuộc đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở.

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

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

c) Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế văn phòng làm việc, dụng cụ, vật rẻ tiền mau hỏng của đơn vị quản lý vận hành;

d) Chi phí điện, nước sinh hoạt cho bộ máy văn phòng làm việc của đơn vị quản lý vận hành; điện chiếu sáng công cộng trong khu nhà ở; vận hành thang máy (nếu có);

đ) Chi phí khấu hao tài sản cố định của đơn vị quản lý vận hành như: ô tô, máy tính, máy photocopy và các tài sản khác. Việc quản lý, sử dụng khấu hao tài sản cố định được thực hiện theo quy định của Bộ Tài chính.

5. Đối với các phần diện tích dùng để kinh doanh, dịch vụ (được ghi rõ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở được cấp có thẩm quyền phê duyệt) thì đơn vị quản lý vận hành được khai thác kinh doanh để bù đắp chi phí quản lý vận hành và bảo trì nhà ở nhưng phải báo cáo cơ quan quản lý nhà ở chấp thuận phương án kinh doanh dịch vụ này trước khi thực hiện. Việc khai thác kinh doanh dịch vụ các diện tích kinh doanh và việc thu, chi kinh phí thu được phải bảo đảm công khai, minh bạch, nêu rõ phần nào bù đắp chi phí quản lý vận hành, phần nào bù đắp chi phí bảo trì và định kỳ hàng năm có báo cáo cơ quan quản lý nhà ở về kết quả thu, chi hoạt động kinh doanh này.

Đối với trường hợp đã đưa vào kinh doanh trước ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì hàng năm đơn vị quản lý vận hành phải báo cáo cơ quan quản lý nhà ở về việc thu, chi kinh phí thu được từ hoạt động kinh doanh này. Trường hợp có thay đổi phương án kinh doanh thì phải xin ý kiến chấp thuận của cơ quan quản lý nhà ở.

Điều 5. Trình tự, thủ tục thu hồi và cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Trình tự, thủ tục thu hồi nhà ở xã hội, nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:

a) Khi có một trong các trường hợp thuộc diện bị thu hồi nhà ở quy định tại Điều 23 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở có văn bản nêu rõ lý do yêu cầu người thuê, thuê mua, mua nhà ở bàn giao lại nhà ở trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo. Trường hợp người thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở không bàn giao lại nhà ở theo thời

hạn quy định tại Điểm này thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở báo cáo cơ quan quản lý nhà ở đề nghị thu hồi nhà ở;

b) Trên cơ sở văn bản đề nghị của đơn vị quản lý vận hành nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, nếu thuộc diện phải thu hồi nhà ở thì có Tờ trình đề nghị cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở đó ban hành Quyết định thu hồi nhà ở. Trong trường hợp cơ quan quản lý nhà ở kiểm tra mà phát hiện các trường hợp cần phải thu hồi nhà ở thì có văn bản thông báo cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở biết và có Tờ trình đề cơ quan đại diện chủ sở hữu ra quyết định thu hồi nhà ở này;

c) Sau khi nhận được Tờ trình của cơ quan quản lý nhà ở, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm xem xét, nếu đủ điều kiện thu hồi thì ban hành Quyết định thu hồi nhà ở và gửi Quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở và người đang thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở thuộc diện bị thu hồi biết để thực hiện. Trường hợp nhà ở đang do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý thì cơ quan quản lý nhà ở được ban hành Quyết định thu hồi nhà ở (nếu được giao thực hiện), sau đó gửi Quyết định này đến cơ quan đại diện chủ sở hữu (để báo cáo) và đơn vị quản lý vận hành nhà ở, người thuê, thuê mua, mua nhà ở (để thực hiện).

Quyết định thu hồi nhà ở phải có các nội dung sau đây:

- Căn cứ pháp lý để thu hồi nhà ở;
- Địa chỉ nhà ở và tên người đang thuê, thuê mua nhà ở bị thu hồi;
- Lý do thu hồi nhà ở;
- Tên cơ quan, đơn vị thực hiện thu hồi nhà ở;
- Thời hạn thực hiện thu hồi nhà ở.
- Phương án quản lý sử dụng nhà ở sau khi thu hồi.

d) Sau khi nhận được Quyết định thu hồi nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho người thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở biết cụ thể thời gian thu hồi để bàn giao lại nhà ở; người thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở có trách nhiệm bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở; việc thu hồi, bàn giao nhà ở phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên. Trường hợp người thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở không nhận thông báo thu hồi hoặc không ký biên bản thu hồi, bàn giao nhà ở thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở mời Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi có nhà ở chứng kiến và ký biên bản;

đ) Thời hạn thu hồi nhà ở là không quá 60 ngày, kể từ ngày người thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở nhận được văn bản thông báo của đơn vị quản lý vận hành nhà ở về việc thu hồi nhà ở theo quy định tại Điểm d Khoản này;

e) Sau khi thu hồi nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện quản lý sử dụng nhà ở theo Quyết định thu hồi và có văn bản báo cáo cơ quan quản lý nhà ở về việc đã hoàn thành thu hồi nhà ở.

2. Đối với nhà ở sinh viên thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm thực hiện thu hồi nhà ở khi có một trong các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 23 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

3. Trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội, nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện như sau:

a) Trường hợp người thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở thuộc diện bị thu hồi không bàn giao lại nhà ở theo thời hạn quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở phải có văn bản báo cáo cơ quan quản lý nhà ở đề nghị cưỡng chế thu hồi nhà ở;

b) Trên cơ sở đề nghị của đơn vị quản lý vận hành nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở kiểm tra và có Tờ trình kèm theo dự thảo Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở đề nghị cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xem xét, ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở;

c) Sau khi nhận được Tờ trình của cơ quan quản lý nhà ở, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, đối chiếu với quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP để ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở và gửi Quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở và người thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở biết để thực hiện; trường hợp các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương ra Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở thì cơ quan này phải có văn bản kèm theo Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế thu hồi. Nếu nhà ở không thuộc diện phải tổ chức cưỡng chế thu hồi thì cơ quan đại diện chủ sở hữu có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở và đơn vị quản lý vận hành nhà ở biết để tiếp tục thực hiện quản lý theo quy định.

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

d) Trên cơ sở Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở có thể trực tiếp hoặc giao cho Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế thu hồi và bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý vận hành quản lý theo quy định. Việc bàn giao nhà ở phải lập biên bản có xác nhận của các cơ quan tham gia cưỡng chế thu hồi;

đ) Thời hạn thực hiện cưỡng chế thu hồi nhà ở là không quá 60 ngày, kể từ ngày cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở;

e) Sau khi tiếp nhận bàn giao nhà ở thu hồi, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm quản lý sử dụng nhà ở theo Quyết định thu hồi nhà ở và báo cáo cơ quan quản lý nhà ở biết.