# **Phụ lục 01**

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

**MẪU 01**

**ĐƠN ĐỀ NGHỊ GIA HẠN THỜI HẠN SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**ĐƠN ĐỀ NGHỊ GIA HẠN THỜI HẠN SỞ HỮU NHÀ Ở**

Kính gửi**[[1]](#footnote-1)**: ........................................................................................................

Họ và tên người đề nghị[[2]](#footnote-2) là:............................................................................

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

Nơi ở hiện tại[[3]](#footnote-3):.................................................................................................

Tôi làm đơn này đề nghị UBND cấp tỉnh......................................xem xét gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở tại địa chỉ[[4]](#footnote-4)..............................................................

Thời hạn đề nghị gia hạn[[5]](#footnote-5): ...................................................năm

Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan đến nhà ở như sau[[6]](#footnote-6):

1.......................................................................................................................

2.......................................................................................................................

3.......................................................................................................................

.........................................................................................................................

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

|  |  |
| --- | --- |
|  | *.........., ngày ....... tháng ......năm ........*  **Người viết đơn**  *(ký và ghi rõ họ tên)* |

**MẪU 02**

**BÁO CÁO VỀ VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM**

|  |  |
| --- | --- |
| **.................[[7]](#footnote-7)...............**  Số:………/..  V/v: Báo cáo tình hình cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam. | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**    *...…, ngày……tháng……năm……* |

Kính gửi:

Bộ Xây dựng;

Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Sở Xây dựng

Cơ quan[[8]](#footnote-8) ………………......…... đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho ông (bà).......................................................................……

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

Họ tên chủ sở hữu[[9]](#footnote-9):……......................…….…….........................................

Quốc tịch........................................................................................................

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

Nơi cấp hộ chiếu.............................................................................................

Thường trú (tạm trú)[[10]](#footnote-10) tại:...............................................................................

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

Số giấy chứng nhận:…....…………..…, cấp ngày…..tháng……năm…........

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

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

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

**CƠ QUAN CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN**

*(ký tên, đóng dấu)*

# **Phụ lục 02**

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

**MẪU 01**

**ĐỀ CƯƠNG XÂY DỰNG CHƯƠNG TRÌNH**

**PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CẤP TỈNH**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

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

I. Đặc điểm tự nhiên (vị trí địa lý, địa hình, đất đai, khí hậu)

II. Đặc điểm xã hội (phân bố dân cư, sự gia tăng dân số, lao động)

III. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển, chuyển dịch kinh tế

**CHƯƠNG II: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH**

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

1. Hiện trạng về diện tích sàn xây dựng nhà ở và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn

2. Hiện trạng diện tích sàn xây dựng các loại hình nhà ở phát triển theo dự án

3. Hiện trạng nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở

4. Hiện trạng nhà ở của cá nhân tự xây dựng

5. Hiện trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở

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

1. Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở kỳ trước

2. Đánh giá việc thực hiện Chương trình

3. Những tồn tại, khó khăn, vướng mắc

a) Mục tiêu chưa hoàn thành 1: ..... Khó khăn, vướng mắc:....

b) Mục tiêu chưa hoàn thành 2: ..... Khó khăn, vướng mắc:....

4. Nguyên nhân

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

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

1. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh

2. Cơ sở tính toán

3. Dự báo phát triển đô thị trong kỳ chương trình

4. Dự báo dân số trong kỳ chương trình.

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

1. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người, nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm

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

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

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

**I. Mục tiêu phát triển nhà ở**

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

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

**II. Chi tiêu phát triển nhà ở**

1. Diện tích nhà ở bình quân đầu người

2. Diện tích sàn nhà ở tối thiếu

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

**III. Dự kiến nguồn lực phát triển nhà ở**

1. Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có)
2. Nhu cầu về vốn ngân sách nhà nước và nguồn vốn khác để phát triển nhà ở phân theo từng kỳ kế hoạch
3. Xác định danh mục các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án (trên cơ sở khu vực được định hướng phát triển khu dân cư hoặc đơn vị ở trong đồ án quy hoạch chung đô thị và khu vực được định hướng tổ chức không gian khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt).

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

**V. Giải pháp thực hiện**

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

2. Giải pháp về quy hoạch, quỹ đất

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

4. Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia;

5. Giải pháp về nguồn vốn và thuế

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

7. Giải pháp phát triển thị trường bất động sản

8. Các nhóm giải pháp khác.

**CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp

2. Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành.

**MẪU 02**

**ĐỀ CƯƠNG XÂY DỰNG KẾ HOẠCH**

**PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CẤP TỈNH**

**CHƯƠNG I: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH**

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

1. Hiện trạng về diện tích sàn xây dựng nhà ở và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn.

2. Hiện trạng diện tích sàn xây dựng các loại hình nhà ở phát triển theo dự án.

3. Hiện trạng nhà ở theo kế hoạch mục tiêu quốc gia, kế hoạch đầu tư công về nhà ở.

4. Hiện trạng nhà ở của cá nhân tự xây dựng.

5. Hiện trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở.

6. Nhu cầu, khả năng cung cấp số lượng nhà ở trong kỳ kế hoạch.

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

1. Kết quả thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở kỳ trước.

2. Đánh giá việc thực hiện Kế hoạch.

3. Những tồn tại, khó khăn, vướng mắc.

4. Nguyên nhân.

**CHƯƠNG II: CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

1. **Cơ sở xác định chỉ tiêu phát triển nhà ở**
2. Số lượng dự án, quy mô dự án, diện tích sàn xây dựng nhà ở (riêng lẻ, chung cư), số lượng nhà ở theo loại hình nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia) tại các dự án đang triển khai trong kỳ kế hoạch.
3. Thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án, tiến độ thực hiện dự án đang triển khai (thời điểm bắt đầu, thời điểm kết thúc dự án).

**II. Chi tiêu phát triển nhà ở**

1. Chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người.

2. Chỉ tiêu diện tích sàn xây dựng nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụngđối với từng loại hình hình dự án đầu tư xây dựng nhà ở*.*

3. Chỉ tiêu nhà ở hoàn thành đưa vào sử dụng theo chương trình mục tiêu quốc gia.

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

**III. Nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở**

1. Vốn ngân sách trung ương (nếu có)
2. Vốn ngân sách địa phương
3. Vốn xã hội hóa

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

**I. Giải pháp thực hiện**

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

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

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

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

5. Nhóm giải pháp về nguồn vốn và thuế

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

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

8. Các nhóm giải pháp khác.

**II. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp

2. Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành.

**MẪU 03**

**DỰ TOÁN KINH PHÍ XÂY DỰNG CHƯƠNG TRÌNH**

**PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CẤP TỈNH**

| **STT** | **Khoản mục chi phí** | **Đơn vị** | **Khối lượng** | **Đơn giá** | **Thành tiền** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **A** | **Chi phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở (C1)** |  |  |  |  |
| **I** | **Chi phí chuyên gia thực hiện các công việc (Ccg)** |  |  |  |  |
| ***1*** | ***Chuẩn bị điều tra, khảo sát*** |  |  |  |  |
| 1.1 | Thu thập số liệu, dữ liệu ban đầu |  |  |  |  |
| 1.2 | Phân tích, đánh giá, xử lý số liệu, dữ liệu ban đầu |  |  |  |  |
| 1.3 | Xây dựng biểu mẫu thu thập số liệu, dữ liệu, phiếu điều tra, … |  |  |  |  |
| 1.4 | Lập kế hoạch điều tra, khảo sát thực tế |  |  |  |  |
| 1.5 | Các công việc khác có liên quan |  |  |  |  |
| ***2*** | ***Khảo sát thực tế*** |  |  |  |  |
| 2.1 | Khảo sát thực tế hiện trạng nhà ở |  |  |  |  |
| 2.2 | Điều tra, khảo sát nhu cầu về nhà ở |  |  |  |  |
| 2.3 | Khảo sát thực tế xác định các khu vực dự kiến phát triển nhà ở |  |  |  |  |
| 2.4 | Các nội dung khảo sát thực tế khác có liên quan |  |  |  |  |
| ***3*** | ***Thu thập bổ sung số liệu, dữ liệu*** |  |  |  |  |
| ***4*** | ***Tổng hợp, xử lý số liệu, dữ liệu*** |  |  |  |  |
| ***5*** | ***Xây dựng dự thảo chương trình*** |  |  |  |  |
| 5.1 | Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển nhà ở |  |  |  |  |
| 5.2 | Nghiên cứu phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn |  |  |  |  |
| 5.3 | Nghiên cứu đánh giá kết quả phát triển nhà ở |  |  |  |  |
| 5.4 | Nghiên cứu dự báo nhu cầu và khả năng cung ứng nhà ở |  |  |  |  |
| 5.5 | Nghiên cứu dự kiến diện tích đất ở theo dự án bao gồm: nhà ở xã hội; nhà ở cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân; nhà ở để phục vụ tái định cư; nhà công vụ của cơ quan trung ương, nhà công vụ của địa phương; cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có) |  |  |  |  |
| 5.6 | Nghiên cứu xác lập các mục tiêu phát triển nhà ở |  |  |  |  |
| 5.7 | Nghiên cứu xác lập các chỉ tiêu phát triển nhà ở |  |  |  |  |
| 5.8 | Nghiên cứu xác định nhu cầu về nguồn vốn để phát triển nhà ở |  |  |  |  |
| 5.9 | Nghiên cứu đề xuất giải pháp thực hiện chương trình |  |  |  |  |
| 5.10 | Nghiên cứu các định danh mục khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo đơn vị hành chính cấp huyện |  |  |  |  |
| 5.11 | Nghiên cứu đề xuất trách nhiệm của các cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện |  |  |  |  |
| 5.12 | Các nghiên cứu khác có liên quan |  |  |  |  |
| 5.13 | Tổng hợp, hoàn thiện nội dung dự thảo chương trình |  |  |  |  |
| ***6*** | ***Báo cáo, tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa nội dung dự thảo chương trình*** |  |  |  |  |
| ***7*** | ***Hoàn thiện sản phẩm*** |  |  |  |  |
| **II** | **Chi phí quản lý của đơn vị tư vấn (Cql)** | **Ccg x Tỷ lệ** | | |  |
| **III** | **Chi phí khác (Ck)** |  |  |  |  |
| ***1*** | ***Chi phí khác phục vụ khảo sát*** |  |  |  |  |
| 1.1 | Chi phí phụ cấp lưu trú |  |  |  |  |
| 1.2 | Chi phí phòng nghỉ |  |  |  |  |
| 1.3 | Chi phí đi lại |  |  |  |  |
| 1.4 | Chi phí khác |  |  |  |  |
| ***2*** | ***Chi phí khác phục vụ báo cáo*** |  |  |  |  |
| 1.1 | Chi phí phụ cấp lưu trú |  |  |  |  |
| 1.2 | Chi phí phòng nghỉ |  |  |  |  |
| 1.3 | Chi phí đi lại |  |  |  |  |
| 1.4 | Chi phí khác |  |  |  |  |
| **IV** | **Thu thập chịu thuế tính trước (TL)** | **(Ccg+Cql)xTỷ lệ** | | |  |
| **V** | **Thuế giá trị gia tăng (GTGT)** | **(Ccg+Cql+Ck+TL)xTỷ lệ** | | |  |
|  | **TỔNG CỘNG C1** | **Ccg+Cql+Ck+TL+GTGT** | | |  |
| **B** | **Chi phí quản lý nghiệp vụ (C2)** |  |  |  |  |
| **I** | **Chi phí cho chuyên gia, cán bộ kiêm nhiệm (Ccg)** |  |  |  |  |
| **II** | **Chi phí khác (Ck)** |  |  |  |  |
| 1 | Chi phí phụ cấp lưu trú |  |  |  |  |
| 2 | Chi phí phòng nghỉ |  |  |  |  |
| 3 | Chi phí đi lại |  |  |  |  |
| 4 | Chi phí lựa chọn đơn vị tư vấn |  |  |  |  |
| 5 | Chi phí khác |  |  |  |  |
| **III** | **Chi phí tổ chức các cuộc họp, hội nghị (Chn)** |  |  |  |  |
|  | **TỔNG CỘNG C2** | **Ccg+Ck+Chn** | | |  |
| **TỔNG MỨC KINH PHÍ XÂY DỰNG CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở (C1+C2)** | | | | |  |

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

## **MẪU 04**

**DỰ TOÁN KINH PHÍ XÂY DỰNG KẾ HOẠCH**

**PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CẤP TỈNH**

| **STT** | **Khoản mục chi phí** | **Đơn vị** | **Khối lượng** | **Đơn giá** | **Thành tiền** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **A** | **Chi phí xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở (C1)** |  |  |  |  |
| **I** | **Chi phí chuyên gia thực hiện các công việc (Ccg)** |  |  |  |  |
| ***1*** | ***Chuẩn bị điều tra, khảo sát*** |  |  |  |  |
| 1.1 | Thu thập số liệu, dữ liệu ban đầu |  |  |  |  |
| 1.2 | Phân tích, đánh giá, xử lý số liệu, dữ liệu ban đầu |  |  |  |  |
| 1.3 | Xây dựng biểu mẫu thu thập số liệu, dữ liệu, phiếu điều tra, … |  |  |  |  |
| 1.4 | Lập kế hoạch điều tra, khảo sát thực tế |  |  |  |  |
| 1.5 | Các công việc khác có liên quan |  |  |  |  |
| ***2*** | ***Khảo sát thực tế*** |  |  |  |  |
| 2.1 | Khảo sát thực tế hiện trạng nhà ở |  |  |  |  |
| 2.2 | Điều tra, khảo sát nhu cầu về nhà ở |  |  |  |  |
| 2.3 | Khảo sát thực tế, lập danh mục dự án phát triển nhà ở đang triển khai, xác định tiến độ, khả năng hoàn thành |  |  |  |  |
| 2.4 | Khảo sát thực tế, lập danh mục khu vực dự kiến phát triển nhà ở trong kỳ kế hoạch |  |  |  |  |
| 2.5 | Khảo sát thực tế nhà chung cư cần lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại (trường hợp có tích hợp kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà cung cư) |  |  |  |  |
| 2.6 | Các nội dung khảo sát thực tế khác có liên quan |  |  |  |  |
| ***3*** | ***Thu thập bổ sung số liệu, dữ liệu*** |  |  |  |  |
| ***4*** | ***Tổng hợp, xử lý số liệu, dữ liệu*** |  |  |  |  |
| ***5*** | ***Xây dựng dự thảo kế hoạch*** |  |  |  |  |
| 5.2 | Nghiên cứu phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn |  |  |  |  |
| 5.3 | Nghiên cứu đánh giá chung về thực trạng nhà ở |  |  |  |  |
| 5.4 | Nghiên cứu xác định nhu cầu và khả năng cung ứng nhà ở trong kỳ kế hoạch |  |  |  |  |
| 5.5 | Nghiên cứu xác định các chỉ tiêu phát triển nhà ở |  |  |  |  |
| 5.6 | Nghiên cứu xác định nhu cầu về nguồn vốn để phát triển nhà ở |  |  |  |  |
| 5.7 | Nghiên cứu đề xuất giải pháp thực hiện kế hoạch |  |  |  |  |
| 5.8 | Nghiên cứu đề xuất danh mục khu vực dự kiến phát triển nhà ở trong kỳ kế hoạch |  |  |  |  |
| 5.9 | Nghiên cứu đề xuất kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (trường hợp có tích hợp kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà cung cư) |  |  |  |  |
| 5.10 | Nghiên cứu đề xuất trách nhiệm của các cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện |  |  |  |  |
| 5.11 | Các nghiên cứu khác có liên quan |  |  |  |  |
| 5.12 | Tổng hợp, hoàn thiện nội dung dự thảo kế hoạch |  |  |  |  |
| ***6*** | ***Báo cáo, tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa nội dung dự thảo kế hoạch*** |  |  |  |  |
| ***7*** | ***Hoàn thiện sản phẩm*** |  |  |  |  |
| **II** | **Chi phí quản lý của đơn vị tư vấn (Cql)** | **Ccg x Tỷ lệ** | | |  |
| **III** | **Chi phí khác (Ck)** |  |  |  |  |
| ***1*** | ***Chi phí khác phục vụ khảo sát*** |  |  |  |  |
| 1.1 | Chi phí phụ cấp lưu trú |  |  |  |  |
| 1.2 | Chi phí phòng nghỉ |  |  |  |  |
| 1.3 | Chi phí đi lại |  |  |  |  |
| 1.4 | Chi phí khác |  |  |  |  |
| ***2*** | ***Chi phí khác phục vụ báo cáo*** |  |  |  |  |
| 1.1 | Chi phí phụ cấp lưu trú |  |  |  |  |
| 1.2 | Chi phí phòng nghỉ |  |  |  |  |
| 1.3 | Chi phí đi lại |  |  |  |  |
| 1.4 | Chi phí khác |  |  |  |  |
| **IV** | **Thu thập chịu thuế tính trước (TL)** | **(Ccg+Cql)xTỷ lệ** | | |  |
| **V** | **Thuế giá trị gia tăng (GTGT)** | **(Ccg+Cql+Ck+TL)xTỷ lệ** | | |  |
|  | **TỔNG CỘNG C1** | **Ccg+Cql+Ck+TL+GTGT** | | |  |
| **B** | **Chi phí quản lý nghiệp vụ (C2)** |  |  |  |  |
| **I** | **Chi phí cho chuyên gia, cán bộ kiêm nhiệm (Ccg)** |  |  |  |  |
| **II** | **Chi phí khác (Ck)** |  |  |  |  |
| 1 | Chi phí phụ cấp lưu trú |  |  |  |  |
| 2 | Chi phí phòng nghỉ |  |  |  |  |
| 3 | Chi phí đi lại |  |  |  |  |
| 4 | Chi phí lựa chọn đơn vị tư vấn |  |  |  |  |
| 5 | Chi phí khác |  |  |  |  |
| **III** | **Chi phí tổ chức các cuộc họp, hội nghị (Chn)** |  |  |  |  |
|  | **TỔNG CỘNG C2** | **Ccg+Ck+Chn** | | |  |
| **TỔNG MỨC KINH PHÍ XÂY DỰNG KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở (C1+C2)** | | | | |  |

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

# **Phụ lục 03**

**CÁC MẪU VỀ PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở CÔNG VỤ**

## **MẪU 01**

**TỜ TRÌNH ĐỀ NGHỊ QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở CÔNG VỤ HOẶC MUA NHÀ Ở THƯƠNG MẠI LÀM NHÀ Ở CÔNG VỤ**

|  |  |
| --- | --- |
| **TÊN CƠ QUAN --------** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc --------------------** |
| Số: ………. | *…………., ngày ….. tháng …… năm ……* |

**TỜ TRÌNH**

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

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

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

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

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

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

**I. SỰ CẦN THIẾT**

1. Căn cứ pháp lý.

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

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

**II. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN**

1. Tên dự án:

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

3. Đối tượng thụ hưởng của dự án:

4. Tổng vốn thực hiện dự án, gồm vốn:

- Nguồn vốn đầu tư và mức vốn cụ thể theo từng nguồn:

- Nguồn vốn sự nghiệp và mức vốn cụ thể theo từng nguồn:

- Nguồn vốn khác (nếu có):

5. Thời gian thực hiện dự án:

6. Cơ quan, đơn vị thực hiện dự án:

7. Các nội dung khác (nếu có):

**III. DANH MỤC HỒ SƠ KÈM THEO**

1. Báo cáo đánh giá tình hình thực hiện dự án giai đoạn trước hoặc thời gian trước (nếu chuyển từ giai đoạn trước sang).

2. Báo cáo thẩm định nguồn vốn đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.

3. Báo cáo thẩm định của Hội đồng thẩm định hoặc cơ quan thẩm định về giá mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.

4. Các tài liệu liên quan khác theo yêu cầu của cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư.

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

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** - Như trên; - Các cơ quan liên quan khác; - Lưu:.... | **ĐẠI DIỆN CƠ QUAN** *(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)* |

## **MẪU 02**

**HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ**

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

*…………….., ngày ….. tháng …. năm ……*

**HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ** Số ………/HĐ

Căn cứ Bộ Luật dân sự ……….;

Căn cứ Luật Nhà ở ………..;

Căn cứ Nghị định số ………………… Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở;

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

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

Hai bên chúng tôi gồm:

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

- Ông (bà): ………………. Chức vụ: ………………………….

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

- Đại diện cho: …………………………………………

- Địa chỉ cơ quan: ……………………………………..

- Điện thoại: ………………. Fax: ………………………

- Số tài khoản: …………. tại Kho bạc: …………………………….

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

- Ông (bà): ………….. Chức vụ: ………………………………

- Số định danh cá nhân: ………………………………………….

- Điện thoại: ……………… Fax (nếu có): ……………………….

- Cơ quan công tác: ………………………………………

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

**Điều 1. Đặc điểm chính của nhà ở cho thuê**

1. Loại nhà ở *(biệt thự; căn hộ chung cư, nhà ở thấp tầng, nhà ở 1 tầng nhiều gian)* …………… ………………………………

2. Địa chỉ nhà ở: …………………………………………….

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

4. Trang thiết bị kèm theo nhà ở: ……………………………

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

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

*(Bằng chữ: ………………………………….).*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Điều 4. Quyền và nghĩa vụ Bên cho thuê**

1. Quyền của Bên cho thuê:

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

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

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

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

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

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

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê:

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

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

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

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

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

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

**Điều 5. Quyền và nghĩa vụ Bên thuê**

1. Quyền của Bên thuê:

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

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

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

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

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Hợp đồng thuê hết thời hạn;

2. Khi hai Bên cùng nhất trí chấm dứt hợp đồng thuê;

3. Khi Bên thuê không còn thuộc đối tượng được tiếp tục thuê nhà ở công vụ;

4. Khi Bên đang thuê nhà chết;

5. Khi Bên thuê tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc cơi nới nhà ở công vụ thuê;

6. Khi Bên thuê tự ý cho người khác thuê lại hoặc cho ở nhờ, cho mượn nhà ở công vụ;

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

8. Khi một trong các Bên đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở công vụ theo thỏa thuận trong Hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

**Điều 7. Điều khoản thi hành**

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ** *(Ký và ghi rõ họ tên)* | **BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ** *(Ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên, chức vụ của người ký)* |

## **MẪU 03**

**MẪU ĐƠN ĐỀ NGHỊ THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ**

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

**ĐƠN ĐỀ NGHỊ THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ**

Kính gửi: *cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ*

Tên tôi là:  ………………………………………..

Số định danh cá nhân (nếu có)[[11]](#footnote-11):…………………………............

Chỗ ở hiện nay: ………………………………………………

Đang ở thuê □           Đang ở nhà khách   □        Đang ở nhờ  □

Hiện đang công tác tại: ……………………………………

Chức vụ: …………………; phụ cấp chức vụ: ………………………..

Điện thoại: …………………… Email …………………..

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

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Xác nhận của cơ quan quản lý người đề nghị thuê nhà ở công vụ** *(về thực trạng nhà ở tại địa phương nơi đến công tác)* | *………., ngày ….. tháng ….. năm…..* **Người làm đơn** *(Ký và ghi rõ họ tên)* |

## **MẪU 04**

**MẪU QUYẾT ĐỊNH BỐ TRÍ CHO THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ**

|  |  |
| --- | --- |
| **CƠ QUAN ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU NOCV -------** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc ---------------** |
| Số:         /QĐ-…….. | *……………., ngày     tháng     năm ……* |

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc bố trí cho thuê nhà ở công vụ**

*(Thủ trưởng cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ)*

*Căn cứ**[Luật Nhà ở](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Nha-o-2014-259721.aspx" \t "_blank) ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Nghị định số**[…../2024/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-99-2015-ND-CP-huong-dan-Luat-Nha-o-294439.aspx" \t "_blank) ngày ….. tháng …. năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của**[Luật Nhà ở](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Nha-o-2014-259721.aspx" \t "_blank);*

*Căn cứ Quyết định số**[……./2024/QĐ-TTg](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Quyet-dinh-27-2015-QD-TTg-tieu-chuan-nha-o-cong-vu-282019.aspx" \t "_blank) ngày …. tháng …. năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn diện tích và trang bị nội thất nhà ở công vụ;*

*Căn cứ Quyết định số ……./QĐ-... ngày ...tháng …. năm ….. của …… về việc điều động, luân chuyển, bổ nhiệm ………………..;*

*Căn cứ Đơn thuê nhà ở công vụ của Ông (bà)………*

*Theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở công vụ …………………..,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Đồng chí bố ý cho Ông (Bà) ………………

Chức vụ: ………………………………………

Cơ quan công tác: …………………………………..

Thuê nhà ở công vụ, cụ thể như sau:

1. Địa chỉ: Căn hộ số ……….., tại ………………………………

2. Tổng diện tích sử dụng nhà ở công vụ là ……… m2 (Bao gồm: ….. phòng khách, …… phòng bếp, ……. phòng ngủ, …… phòng vệ sinh).

3. Trang thiết bị nội thất nhà ở công vụ theo quy định tại Quyết định số ……/QĐ-TTg ngày …. tháng …. năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn diện tích và trang bị nội thất nhà ở công vụ *(Có Phụ lục chi tiết kèm theo)*.

**Điều 2.** Giá thuê và thời hạn thuê

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

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

**Điều 3.** Trách nhiệm của các bên

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

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

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** - Như Điều 5; - Cơ quan công tác của người thuê nhà ở công vụ (để phối hợp); - Lưu: VT, ........ (2b). | ………………..  *(ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên,  chức vụ của người ký)*  ……………………… |

# **Phụ lục 04**

**MẪU VĂN BẢN ĐỀ NGHỊ CHUYỂN ĐỔI CÔNG NĂNG NHÀ Ở**

|  |  |
| --- | --- |
| **TÊN[[12]](#footnote-12)……………. --------** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc --------------------** |
| Số: ………. | *…………., ngày ….. tháng …… năm ……* |

**VĂN BẢN ĐỀ NGHỊ CHUYỂN ĐỔI CÔNG NĂNG NHÀ Ở**

Kính gửi[[13]](#footnote-13): ……………………………………….

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

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

Chủ đầu tư hoặc cơ quan, đơn vị được giao quản lý nhà ở đề nghị cơ quan[[14]](#footnote-14) ………………………. xem xét, chấp thuận đề nghị chuyển đổi công năng nhà ở sau đây:

1. Địa chỉ nhà ở đề nghị chuyển đổi;

2. Tên chủ đầu tư dự án nhà ở đề nghị chuyển đổi (ghi rõ họ tên người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp đối với nhà ở không thuộc tài sản công) hoặc ghi rõ tên cơ quan, đơn vị được giao quản lý nhà ở đối với nhà ở thuộc tài sản công có nhà ở đề nghị chuyển đổi công năng;

3. Loại nhà ở đề xuất chuyển đổi công năng (ghi rõ từ nhà ở ….sang làm nhà ở ….)

4. Lý do chuyển đổi

5. Đề xuất thời gian thực hiện chuyển đổi

6. Cam kết thực hiện việc quản lý sử dụng nhà ở sau khi chuyển đổi

Kèm theo văn bản đề nghị xem xét chuyển đổi công năng nhà ở này là Đề án chuyển đổi công năng nhà ở và hồ sơ pháp lý của dự án (đối với trường hợp chuyển đổi nhà ở trong dự án)./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** - Như trên; - Lưu:.... | **ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ HOẶC ĐẠI DIỆN**  **CƠ QUAN, ĐƠN VỊ QUẢN LÝ NHÀ Ở**  *(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)* |

# **Phụ lục 05**

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

## **MẪU 01**

**ĐƠN ĐỀ NGHỊ THUÊ, THUÊ MUA, MUA NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ**

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

**ĐƠN ĐỀ NGHỊ MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ[[15]](#footnote-15)**

Kính gửi: …………………………………….

Họ và tên người đề nghị: ............................................................................................

Năm sinh……………………………..Giới tính……………………………………..

Số định danh cá nhân ……………………………………………………………….

Nơi ở hiện tại[[16]](#footnote-16): .............................................................................................................

Số thành viên trong hộ gia đình ………………người, bao gồm:

1. Họ và tên ………………………..số định danh cá nhân……….………………..

2. Họ và tên ………………………..số định danh cá nhân……….………………..

3. Họ và tên ………………………..số định danh cá nhân……….………………..

4. Họ và tên ………………………..số định danh cá nhân……….………………..

4 …………………………………………………………………………………..

Tình trạng nhà ở của cá nhân, tổ chức thuộc diện bố trí tái định cư hiện nay thuộc một các trường hợp như sau[[17]](#footnote-17):

|  |  |
| --- | --- |
| - Có nhà ở hợp pháp thuộc diện bị giải tỏa khi Nhà nước thu hồi đất | □ |
| - Có đất ở gắn với nhà ở và phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ Điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác  - Đang thuê nhà ở thuộc tài sản công thuộc diện Nhà nước thu hồi theo quy định | □ |

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

Tôi xin cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai. Khi được giải quyết nhà ở phục vụ tái định cư hoặc nhà ở xã hội, tôi cam kết chấp hành đầy đủ các quy định của nhà nước về quản lý, sử dụng nhà ở phục vụ tái định cư hoặc nhà ở xã hội./.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Xác nhận của UBND cấp huyện**  **Về việc chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở** |  | ………., ngày …… tháng …… năm ….. **Người viết đơn** *(ký và ghi rõ họ tên)* |

## **MẪU 02**

**ĐƠN ĐỀ NGHỊ THUÊ NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**ĐƠN ĐỀ NGHỊ THUÊ NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG**

Kính gửi**[[18]](#footnote-18)**: ...................................................................................................................

Họ và tên người đề nghị[[19]](#footnote-19):........................................................................................

Năm sinh................................................Giới tính........................................................

Số định danh cá nhân:........................................................................

Nơi ở hiện tại[[20]](#footnote-20):............................................................................................................

Số thành viên trong hộ gia đình[[21]](#footnote-21)........................người, bao gồm:

1. Họ và tên ………………………..số định danh cá nhân………….………………..

2. Họ và tên ………………………..số định danh cá nhân………….………………..

3. Họ và tên ………………………..số định danh cá nhân……….…………………..

4. Họ và tên ………………………..số định danh cá nhân……….…………………..

5.. ...................................................................................................................................

......................................................................................................................................

Tôi làm đơn này đề nghị được giải quyết cho thuê nhà ở tại địa chỉ số[[22]](#footnote-22)...............................................................................................................................

Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan đến nhà ở như sau[[23]](#footnote-23):

1........................................................................................................................

2.......................................................................................................................

3.......................................................................................................................

.........................................................................................................................

Tôi xin chấp hành đầy đủ các quy định của nhà nước về quản lý, sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước. Tôi cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Các thành viên trong hộ gia đình ký, ghi rõ họ tên** | *.........., ngày ....... tháng ......năm ........*  **Người viết đơn**  *(ký và ghi rõ họ tên)* |

## **MẪU 03**

**ĐƠN ĐỀ NGHỊ MUA NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**ĐƠN ĐỀ NGHỊ MUA NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG**

Kính gửi**[[24]](#footnote-24)**: ...........................................................................................................................

Họ và tên người đề nghị [[25]](#footnote-25):...............................................................................................

Năm sinh........................................................Giới tính........................................................

Số định danh cá nhân:..........................................................................................................

Nơi ở hiện tại[[26]](#footnote-26):....................................................................................................................

Và vợ (chồng) là[[27]](#footnote-27):............................... số định danh cá nhân...........

Tôi làm đơn này đề nghị *..............(ghi tên cơ quan quản lý nhà ở)* giải quyết cho tôi mua nhà ở tại địa chỉ....................................................................................................................

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

- Tổng diện tích nhà ở đang sử dụng:.........................m2, trong đó:

+ Diện tích theo hợp đồng thuê nhà: DT nhà..............m2; DT đất...............m2

Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan như sau[[28]](#footnote-28):

1...................................................................................................................

2...................................................................................................................

3...................................................................................................................

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

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

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

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

..................................................................................................................

Tôi xin chấp hành đầy đủ các quy định của nhà nước về mua bán nhà ở và cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Các thành viên trong hộ gia đình có tên trong hợp đồng thuê nhà**  **ký và ghi rõ họ tên[[29]](#footnote-29)** | *.........., ngày ....... tháng ......năm ........*  **Người viết đơn**  *(ký và ghi rõ họ tên)* |
|  |  |
|  |  |

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

**Ví dụ 1: Trường hợp người mua nhà ở chỉ có diện tích theo hợp đồng thuê nhà ở**

Diện tích nhà ở theo hợp đồng

**Xác nhận của Bên cho thuê nhà ở**

*(ký tên, đóng dấu)*

## **MẪU 04**

**ĐƠN ĐỀ NGHỊ GIẢI QUYẾT BÁN PHẦN DIỆN TÍCH NHÀ ĐẤT SỬ DỤNG CHUNG TRONG NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**ĐƠN ĐỀ NGHỊ** [[30]](#footnote-30)

Kính gửi**[[31]](#footnote-31)**: ...........................................................................................

Họ và tên người đề nghị [[32]](#footnote-32):...................................................................

Năm sinh............................................Giới tính:.....................................

Số định danh cá nhân:...........................................................................

Nơi ở hiện tại [[33]](#footnote-33):....................................................................................

và vợ (chồng) [[34]](#footnote-34):............................... số định danh cá nhân .................

Nơi ở hiện tại[[35]](#footnote-35):.......................................

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

Diện tích nhà, đất đề nghị giải quyết nêu trên đã sử dụng liên tục, ổn định và không có tranh chấp, khiếu kiện. Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan như sau[[36]](#footnote-36):

1.............................................................................................................

2.............................................................................................................

3.............................................................................................................

Hộ gia đình tôi thống nhất cử ông (bà) ......................................., số định danh cá nhân :..............................là đại diện các thành viên trong hộ gia đình đứng đơn đề nghị và làm các thủ tục để được giải quyết [[37]](#footnote-37) ........

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

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

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

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

...............................................................................................................

Tôi xin chấp hành đầy đủ các quy định của nhà nước và cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

|  |  |
| --- | --- |
| **Các thành viên trong hộ gia đình người có đơn đề nghị**  *(ký và ghi rõ họ tên)*[[38]](#footnote-38)  **Xác nhận của UBND cấp xã về diện tích đề nghị giải quyết không có tranh chấp, khiếu kiện, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở** | *.........., ngày ....... tháng ......năm ........*  **Người viết đơn**  *(ký và ghi rõ họ tên)* |

# **Phụ lục 06**

**BẢNG GIÁ CHUẨN THUÊ NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG**

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Loại nhà** | **Biệt thự (hạng)** | | | | **Nhà ở thông thường (cấp)** | | | |
| **Cấp, hạng nhà** | I | II | III | IV | I | II | III | IV |
| **Giá (đồng/m2**  **sử dụng/tháng)** | 11.300 | 13.500 | 15.800 | 24.800 | 6.800 | 6.300 | 6.100 | 4.100 |

Việc xác định cấp, hạng nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 70 của Nghị định này.

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

1. Mức giá cho thuê nhà ở cụ thể tại từng địa phương được xác định dựa trên giá chuẩn quy định tại mục I của phụ lục này cùng với 4 nhóm hệ số sau đây:

a) Hệ số cấp đô thị (K1)

b) Hệ số vị trí xét theo các khu vực trong đô thị (K2)

c) Hệ số tầng cao (K3)

d) Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật (K4)

Trị số K1, K2, K3 và K4 được quy định thống nhất ở các biểu số 1, 2, 3 và 4 của Thông tư này như sau:

**Biểu số 1**: Hệ số cấp đô thị

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Loại đô thị  Hệ số | Đặc biệt  và loại I | II | III | IV | V |
| Trị số K1 | 0,00 | -0,05 | -0,10 | -0,15 | -0,20 |

**Biểu số 2:** Hệ số vị trí xét theo khu vực (K2)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Khu vực trong đô thị  Hệ số | Trung tâm | Cận trung tâm | Ven nội |
| Trị số K2 | 0,00 | -0,10 | -0,20 |

**Biểu số 3**: Hệ số tầng cao (K3)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Tầng nhà  Hệ số | I | II | III | IV | V | VI trở lên |
| Trị số K3 | +0,15 | +0,05 | 0,00 | -0,10 | -0,20 | -0,30 |

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

- Việc phân cấp nhà ở để thực hiện cho thuê, bán nhà ở cũ thuộc tài sản công căn cứ vào Phụ lục số 06, Phụ lục số 07 kèm theo Nghị định này.

**Biểu số 4**: Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật (K4)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ĐK hạ tầng kỹ thuật  Hệ số | Tốt | Trung bình | Kém |
| Trị số K4 | 0,00 | -0,10 | -0,20 |

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

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

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

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

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

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

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

2. Nguyên tắc áp dụng các hệ số

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

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Giá cho thuê nhà ở (biệt thự hoặc nhà ở các cấp) = | Giá chuẩn của cấp, hạng nhà ở tương ứng (quy định tại mục I phụ lục này) | x | 1+ tổng các hệ số áp dụng theo điều kiện nhà ở cho thuê | đồng/m2 sử dụng/tháng |

4. Tiền thuê nhà phải trả hàng tháng

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tiền thuê phải trả cho toàn bộ diện tích sử dụng= tổng số | Giá cho thuê 1m2 sử dụng tính theo quy định khoản 3 Mục 1 của Thông tư này | x | Diện tích sử dụng từng loại nhà tương ứng với giá cho thuê. |

# **Phụ lục 07**

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

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

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Giá trị còn lại của nhà ở  (đ) | = | Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở  (%) | x | Giá nhà ở xây dựng mới  (đ/m2 sử dụng) | x | Diện tích sử dụng  (m2) |

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

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở  (%) | = | n    i =1 | Tỷ lệ chất lượng còn lại của kết cấu chính thức i (%) | x  x | Tỷ lệ giá trị của kết cấu chính thức so với tổng giá trị của ngôi nhà (%) |
| Tổng tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính so với tổng giá trị của ngôi nhà (%) | | | |

Trong đó:

i: số thứ tự của kết cấu chính

n: số các kết cấu chính.

Tỷ lệ chất lượng còn lại của kết cấu chính do Hội đồng xác định giá bán nhà ở hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở (nếu được giao) xác định căn cứ vào thiết kế ban đầu, thiết kế cải tạo, nâng cấp do cơ quan quản lý nhà đã thực hiện và thực trạng của các kết cấu đó theo các chỉ tiêu hướng dẫn tại bảng 01 mục 4 phụ lục này.

Việc xác định tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính so với tổng giá trị của ngôi nhà thực hiện theo hướng dẫn tại bảng 02 mục 4 của phụ lục này.

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

Trường hợp nhà ở không còn hồ sơ thiết kế thì thực hiện theo phương pháp thống kê – kinh nghiệm quy định tại điểm b khoản này.

- Phương pháp thống kê – kinh nghiệm: Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở cũ được xác định căn cứ vào thực trạng của nhà, niên hạn sử dụng và thời gian đã sử dụng của nhà ở đó. Niên hạn sử dụng nhà ở thực hiện theo bảng phân cấp nhà ở tại Phụ lục 9 ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Kết quả xác định giá trị còn lại của nhà ở cũ ghi theo mẫu hướng dẫn tại mẫu tại mục 5 của phụ lục này.

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

**Bảng 01**

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Số TT | Kết cấu | Tỷ lệ còn lại | | | | | |
| > 80% | 70% + 80% | 60% + 70% | 50% + 60% | 40% + 50% | < 40% |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | Kết cấu bằng bê-tông cốt thép (khung, cột, đầm, sàn, trần, tấm bê-tông…) | Lớp trát bảo vệ bong tróc, bê tong bằn đầu bị nứt | Bê-tông nứt, cốt thép bắt đầu rỉ | Bê-tông có nhiều vết nứt, cốt thép có chỗ bị cong vênh | Kết cấu bắt đầu cong vênh | Bê-tông nứt rạn nhiều chỗ, cốt thép bị đứt nhiều chỗ | Kết cấu mất khả năng chống đỡ; cần sửa chữa hoặc phá bỏ |
| 2 | Kết cấu bằng gạch (móng, cột, tường…) | Lớp trát bảo vệ bắt đầu bong tróc, có vết nứt nhỏ | Vết nứt rộng, sâu tới gạch | Lớp trát bảo vệ bong tróc nhiều, nhiều chỗ có vết nứt rộng | Nhiều chỗ gạch bắt đầu mục, kết cấu bị thấm nước | Các vết nứt thông suốt bề mặt, có chỗ bị cong vênh, đổ | Hầu hết kết cấu bị rạn, nứt; nhiều chỗ bị đổ hay hỏng hoàn toàn |
| 3 | Kết cấu bằng gỗ hoặc sắt (kết cấu dỡ mái) | Bắt đầu bị mối mọt hoặc bị rỉ | Bị mối mọt hoặc bị rỉ nhiều chỗ | Bị mục hoặc rỉ ăn sâu nhiều chỗ, kết cấu bắt đầu bị cong vênh | Kết cấu bị cong vênh nhiều, có chỗ bắt đầu bị đứt | Kết cấu bị cong vênh nhiều, nhiều chỗ đứt rời | Nhiều chỗ đứt rời, mất khả năng chống đỡ; cần sửa chữa hoặc phá bỏ |
| 4 | Mái bằng ngói, tôn, fibro xi-măng | Chất liệu lợp mái bị hư hỏng nhà bị dột, tiêu chuẩn đánh giá dựa trên mức độ hư hỏng nặng hay nhẹ và diện tích hư hỏng của mái: | | | | | |
| < 20% diện tích mái bị hư hỏng | 20 – 30% diện tích mái bị hư hỏng | 30 – 40% diện tích mái bị hư hỏng | 40 – 50% diện tích mái bị hư hỏng | 50 – 60% diện tích mái bị hư hỏng | > 60% diện tích mái bị hư hỏng |

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

**Bảng 02**

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Loại nhà ở | Tỷ lệ giá trị các kết cấu chính (%) | | | | | |
| Móng | Khung cột | Tường | Nền, sàn | Kết cấu dỡ máu | Mái |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| **I. NHÀ XÂY GẠCH** |  |  |  |  |  |  |
| 1 tầng cấp 4 không có khu phụ riêng | 10 | \_ | 15 | 10 | 10 | 16 |
| 1 tầng cấp 4 có khu phụ riêng | 10 | \_ | 18 | 5 | 9 | 17 |
| 1 tầng cấp 2-3 không có khu phụ riêng | 10 | \_ | 15 | 10 | 9 | 16 |
| 1 tầng cấp 2-3 có khu phụ riêng | 10 | \_ | 18 | 6 | 9 | 16 |
| 2 tầng mái ngói không có khu phụ riêng | 10 | \_ | 16 | 12 | 8 | 16 |
| 2 tầng mái ngói có khu phụ riêng | 10 | \_ | 18 | 13 | 6 | 10 |
| 2 tầng mái bằng không có khu phụ riêng | 10 | \_ | 16 | 10 | \_ | 26 |
| 2 tầng mái bằng có khu phụ riêng | 10 | \_ | 18 | 13 | \_ | 16 |
| 3 tầng mái ngói không có khu phụ riêng | 10 | \_ | 16 | 14 | 6 | 13 |
| 3 tầng mái ngói có khu phụ riêng | 10 | \_ | 16 | 15 | 4 | 11 |
| 3 tầng mái bằng không có khu phụ riêng | 9 | \_ | 16 | 10 | \_ | 22 |
| 3 tầng mái bằng có khu phụ riêng | 9 | \_ | 18 | 14 | \_ | 13 |
| 4 tầng mái ngói không có khu phụ riêng | 9 | \_ | 20 | 15 | 4 | 13 |
| 4 tầng mái ngói có khu phụ riêng | 10 | \_ | 18 | 16 | 3 | 10 |
| 4 tầng mái bằng không có khu phụ riêng | 10 | \_ | 18 | 16 | \_ | 18 |
| 4 tầng mái bằng có khu phụ riêng | 10 | \_ | 18 | 16 | \_ | 14 |
| 5 tầng mái bằng không có khu phụ riêng | 10 | \_ | 18 | 17 | \_ | 16 |
| 5 tầng mái bằng có khu phụ riêng | 10 | \_ | 18 | 17 | \_ | 12 |
| **II. NHÀ LẮP GHÉP** |  |  |  |  |  |  |
| 2 tầng lắp ghép tấm lớn bằng bê-tông xi than | 8 | \_ | 13 | 16 | 13 | 6 |
| 4 tầng lắp ghép tấm lớn bằng bê-tông cốt thép dầy | 8 | \_ | 15 | 16 | 13 | 8 |
| 5 tầng lắp ghép tấm lớn bằng bê-tông cốt thép dầy | 8 | \_ | 16 | 16 | 12 | 5 |
| 5 tầng lắp ghép khung cột và tấm lớn kết hợp | 8 | 8 | 12 | 16 | 12 | 5 |
| 5 tần khung cột tường ngăn gạch | 8 | 10 | 12 | 16 | 12 | 5 |
| **III. NHÀ BIỆT THỰ** |  |  |  |  |  |  |
| Biệt thự 1 tầng mái ngói | 8 | \_ | 20 | 17 | 7 | 8 |
| Biệt thự 1 tầng mái bằng | 8 | \_ | 18 | 16 | \_ | 16 |
| Biệt thự 2 tầng mái ngói | 8 | \_ | 20 | 16 | 3 | 6 |
| Biệt thự 2 tầng mái bằng | 8 | \_ | 18 | 16 | \_ | 14 |

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| - Tầng 1 và nhà 1 tầng áp dụng hệ số: | 1,2 |
| - Tầng 2 áp dụng hệ số: | 1,1 |
| - Tầng 3 áp dụng hệ số: | 1,0 |
| - Tầng 4 áp dụng hệ số: | 0,9 |
| - Tầng 5 áp dụng hệ số: | 0,8 |
| - Từ tầng 6 trở lên áp dụng hệ số: | 0,7 |

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

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

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

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

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

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

# **Phụ lục 08**

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

## **MẪU 01**

**BIÊN BẢN XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ CÒN LẠI CỦA NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG**

|  |  |
| --- | --- |
| **HỘI ĐỒNG BÁN NHÀ Ở …………………………….** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc -------------------** |

*……………… ngày …….. tháng …….. năm ……..*

**BIÊN BẢN XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ CÒN LẠI CỦA NHÀ Ở**

1. Địa chỉ nhà (ghi rõ địa chỉ, cả tầng nhà):

2. Loại nhà (nhà phố, số tầng):

3. Cấp, hạng nhà:

4. Diện tích sử dụng: ……………m2, trong đó diện tích ở …………......m2, diện tích phụ ………m2

5. Giá nhà ở xây dựng mới

6. Tỷ lệ chất lượng (TLCL) còn lại của nhà ở:

a) Theo phương pháp phân tích kinh tế kỹ thuật:

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

TLCL còn lại của nhà ở: %

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

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

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

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

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

(Ghi bằng chữ)

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

## **MẪU 02**

**TỜ KHAI DIỆN TÍCH NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG DÙNG ĐỂ THỰC HIỆN BÁN NHÀ Ở**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**TỜ KÊ KHAI DIỆN TÍCH NHÀ Ở**

**A. Phần kê khai:**

Số nhà:

(trường hợp là với nhà cao tầng thì ghi rõ số căn hộ, tầng)

Đường phố:

Phường:

Quận (huyện):

Vị trí: Mặt đường Ngõ (hẻm)

(đủ rộng để ô tô tới tận nhà)

Trung tâm

Cận trung tâm

Ven nội

**I. Bên thuê nhà:**

1. Họ và tên chủ hợp đồng thuê nhà:

2. Đơn vị công tác

3. Số thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà

4. Bên cho thuê (ghi rõ tên cơ quan, người ký hợp đồng) Quyết định số: ngày

5. Nguồn gốc khác: Lý do:

**II. Mô tả nhà:**

- Biệt thự - Nhà nhiều căn hộ

- Nhà có sân, vườn Hàng lang bên Số tầng

- Nhà ở kiểu tập thể - Nhà nhiều căn hộ

khu phụ chung kiểu đơn nguyên Số tầng

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

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

**2. Diện tích sử dụng (m2)**

(Kích thước thông thủy – bên trong phòng)

1. Diện tích ở

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

1. Diện tích phụ (m2)

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

*Ghi chú: - Các số liệu chỉ lấy một số sau dấu phẩy và theo phương pháp làm tròn.*

*- Phần làm thêm bên thuê nhà tự khai.*

Tổng cộng:

- Diện tích ở...............................................................................m2

- Diện tích phụ riêng biệt của bên thuê.......................................m2

- Diện tích phụ chung bên thuê đang sử dụng.............................m2

**Đại diện bên thuê nhà**  ngày ... tháng .... năm ….

*(Ký, ghi rõ họ tên)*   **Người khai ký**

*(Ghi rõ họ tên)*

**B. Phần thẩm tra:**

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

Tổng diện tích sử dụng (m2)..................................................m2

Trong đó:

- Diện tích ở .................................................................m2

- Diện tích phụ riêng biệt...............................................m2

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

2. Cấp đô thị (K1)

3. Vị trí căn hộ trong đô thị (K2)

4. Tầng cao (K3)

5. Điều kiện giao thông (K4)

Ngày tháng năm …

**Cán bộ thẩm tra Đại diện bên cho thuê**

(Ký tên đóng dấu)

Ghi chú :

- Đánh dấu "x" vào ô tương ứng với thực tế.

- Kèm theo bản khai có bản vẽ do bên cho thuê lập.

- Mỗi bản khai chỉ sử dụng cho một bên thuê nhà.

# **Phụ lục 09**

**HƯỚNG DẪN PHÂN CẤP NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG**

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

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

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

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

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

d) Biệt thự là nhà ở riêng biệt có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, mặt nước), có tường rào và lối ra vào riêng biệt. Trong biệt thự có đầy đủ và hoàn chỉnh các buồng phòng để ở (ngủ, sinh hoạt chung, ăn…), phòng phụ (vệ sinh, bếp, kho, nhà để xe…). Mỗi tầng ít nhất có 2 phòng ở quay mặt ra sân hay vườn. Trang thiết bị kỹ thuật vệ sinh có chất lượng cao hoặc tương đối cao. Giải pháp kiến trúc, mỹ thuật, có trang trí, hoàn thiện bên trong, bên ngoài nhà chất lượng cao hoặc tương đối cao. Ngôi nhà có kết cấu chịu lực: khung cột bê tông hoặc tường gạch chịu lực, sàn gỗ hoặc bê tông có lát vật liệu chất lượng cao. Mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái ngói có trần đảm bảo cách âm, cách nhiệt, chống nóng. Việc xác định biệt thự được căn cứ vào tình trạng lúc xây dựng (nguyên thuỷ). Để tính tiền thuê nhà ở thì nhà biệt thự được phân thành 4 hạng, trong đó hạng 1 là thấp nhất, hạng 4 là cao nhất, cụ thể như sau:

Hạng 1: Biệt thự giáp tường.

Hạng 2: Biệt thự song đôi (ghép).

Hạng 3: Biệt thự riêng biệt.

Hạng 4: Biệt thự riêng biệt sang trọng.

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

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

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

# **Phụ lục 10**

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Cấp công trình Yếu tố xác định** | | **Cấp I** | **Cấp II** | **Cấp III** | **Cấp IV** |
| Chất | Chất lượng sử dụng tiện nghi | Mức độ sử dụng, tiện nghi cao, có hoàn chỉnh các phòng: ngủ, ăn, tiếp khách, bếp, vệ sinh riêng biệt và cùng tầng với căn hộ | Mức độ sử dụng, tiện nghi tương đối cao, có các phòng ngủ, sinh hoạt, bếp, vệ sinh riêng biệt và được bố trí cùng tầng với căn hộ | Mức độ sử dụng, tiện nghi trung bình, có phòng ngủ, phòng vệ sinh, bếp sử dụng riêng, vệ sinh cho nhiều hộ. Các phòng ở, sinh hoạt, bếp cùng tầng với căn hộ vệ sinh có thể khác tầng | Mức độ sử dụng, tiện nghi tối thiểu chỉ có 1-2 phòng sử dụng chung. Bếp, vệ sinh sử dụng chung cho nhiều căn hộ. |
| lượng  khai  thác | Chất lượng hoàn thiện | Có sử dụng các loại vật liệu hoàn thiện: trát ốp lát, trang trí cao cấp | Chất lượng hoàn thiện bên trong, bên ngoài, ngôi nhà tương đối cao, có sử dụng một số vật liệu ốp, trang trí | Chất lượng hoàn thiện bên trong, bên ngoài ngôi nhà ở mức trung bình | Chất lượng hoàn thiện bên trong, bên ngoài ngôi nhà ở mức thấp: trát vữa, quét vôi không ốp lát |
|  | Mức độ trang thiết bị – kỹ thuật vệ sinh | Các thiết bị dây điện, nước, vệ sinh đầy đủ và chất lượng cao; có sử dụng các thiết bị cao cấp | Các thiết bị điện nước, vệ sinh đầy đủ và ở mức độ tốt (trong nước là chính) | Được cấp điện nước tới từng hộ, từng phòng (dụng cụ vệ sinh chủ yếu là loại sản xuất trong nước, chất lượng trung bình) | Được cấp điện chiếu sáng cho các phòng, cấp nước không tới từng căn hộ, chỉ tới các khu phụ tập trung (bếp, vệ sinh). Dụng cụ vệ sinh trong nước chất lượng thấp |
| Chất lượng  công trình | Bậc chịu lửa (theo tiêu chuẩn TCVN 2622-78) | Bậc chịu lửa I-II Khung cột, tường chịu lực bằng vật liệu không cháy, có giới hạn đến 2,5 giờ Tường bao che bằng vật liệu không cháy đến 0,5 giờ. Sàn bằng vật liệu không cháy 1g5 Mái bằng vật liệu không cháy 1,5g Trần bằng vật liệu không cháy 0,75g | Bậc chịu lửa III Khung cột, tường chịu lực bằng vật liệu không cháy, có giới hạn đến 2,5 giờ Tường bao che bằng vật liệu không cháy 0,25 giờ hoặc vật liệu khó cháy 0,5 giờ Sàn bằng vật liệu không cháy 0.75g Mái bằng vật liệu không cháy 0,25g | Bậc chịu lửa IV Khung cột, tường chịu lực bằng vật liệu không cháy, có giới hạn đến 0,5 giờ. Tường bao che bằng vật liệu khó cháy 0,5giờ, sàn bằng vật liệu khó cháy 0,75 giờ, gỗ có bảo vệ bằng vữa trát dày 2 cm trên ván lót. Tường gạch BT dày 110 cột gạch 220x200, BT 20x30 Mái che bằng vật liệu dễ cháy Trần bằng vật liệu khó 0,2g | Bậc chịu lửa V Khung cột, tường chịu lực bằng vật liệu khó cháy có giới hạn chịu lửa đến 0,5 giờ, tường gạch, đá BT dày 6 cm Tường bao che, sàn bằng vật liệu khó cháy có giới hạn 0,25 giờ Mái, trần bằng vật liệu dễ cháy, mái fibrô, tôn |
|  | Tuổi thọ của các kết cấu chủ yếu (theo TCVN 2748-78) | Có niên hạn sử dụng >=100 năm | Có niên hạn sử dụng >=50 năm | Có niên hạn sử dụng >= 20 năm | Có niên hạn sử dụng <20 năm |

# **Phụ lục 11**

**TIÊU CHÍ PHÂN HẠNG NHÀ CHUNG CƯ**

| **STT** | **Tiêu chí** | **Phân hạng nhà chung cư** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Hạng A** | **Hạng B** | **Hạng C** |
| 1 | Vị trí, địa điểm nhà chung cư | Đáp ứng tối thiểu 4 trong 6 yếu tố sau: (1) Tiếp cận điểm dừng của phương tiện giao thông công cộng trong bán kính 1 km;  (2) Tiếp cận trường mầm non, trường tiểu học trong bán kính 3 km;  (3) Tiếp cận bệnh viện trong bán kính 3 km (4) Tiếp cận trung tâm thương mại hoặc chợ trong bán kính 3 km;  (5) Tiếp cận công viên hoặc khu vui chơi giải trí trong bán kính 3km;  (6) Nhà chung cư được đấu nối trực tiếp với tuyến đường tối thiểu 02 làn xe ô tô với bề rộng tối thiểu 1 làn xe là 3,25m | Đáp ứng tối thiểu 2 trong 6 yếu tố sau: (1) Có điểm dừng của phương tiện giao thông công cộng trong bán kính 1km ;  (2) Có trường mầm non, trường tiểu học trong bán kính 3 km;  (3) Có bệnh viện trong bán kính 3 km (4) Có trung tâm thương mại hoặc chợ trong bán kính 3 km;  (5) Có công viên hoặc khu vui chơi giải trí trong bán kính 3 km;  (6) Nhà chung cư được đấu nối trực tiếp với tuyến đường tối thiểu 02 làn xe ô tô với bề rộng tối thiểu 1 làn xe là 3,0m | Tuân thủ theo quy hoạch, thiết kế được phê duyệt |
| 2 | Tiện ích trong khuôn viên nhà chung cư | - Có không gian sinh hoạt cộng đồng và có tối thiểu 3 trong 5 tiện ích sau: (1) Trung tâm thương mại hoặc siêu thị; (2) Bể bơi; (3) Khu vui chơi trẻ em; (4) Khu dịch vụ giáo dục hoặc y tế hoặc thể thao; (5) Các khu tiện ích khác | - Có không gian sinh hoạt cộng đồng và có tối thiểu 2 trong 5 tiện ích sau: (1) Trung tâm thương mại hoặc siêu thị; (2) Bể bơi; (3) Khu vui chơi trẻ em; (4) Khu dịch vụ giáo dục hoặc y tế hoặc thể thao; (5) Các khu tiện ích khác | Tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn và thiết kế được phê duyệt |
| 3 | Chỗ để xe | - Có diện tích đỗ xe ô tô đảm bảo có thể bố trí tối thiểu 01 chỗ để xe ô tô được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn cho mỗi 02 căn hộ chung cư  - Có bố trí địa điểm sạc điện cho xe động cơ điện | - Có diện tích đỗ xe ô tô đảm bảo có thể bố trí tối thiểu 01 chỗ để xe ô tô được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn cho mỗi 04 căn hộ chung cư  - Có bố trí địa điểm sạc điện cho xe động cơ điện | Tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn và thiết kế được phê duyệt |
| 4 | Hành lang, sảnh | - Sảnh chính khu căn hộ được bố trí độc lập với lối vào khu vực để xe, khu vực dịch vụ, thương mại và khu vực công cộng khác; có phòng hoặc khu vực bố trí bàn ghế tiếp khách.  - Khu vực sảnh, hành lang có hệ thống điều hòa, hệ thống thông gió cưỡng bức | - Sảnh chính khu căn hộ được bố trí độc lập với lối vào khu vực để xe, khu vực dịch vụ, thương mại và khu vực công cộng khác; | Tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn và thiết kế được phê duyệt |
| 5 | Thang máy | - Mỗi thang máy phục vụ tối đa không quá 60 căn hộ (tổng số căn hộ chia cho tổng số thang máy phục vụ căn hộ ≤60). - Có thang máy chở hàng riêng | - Mỗi thang máy phục vụ tối đa không quá 65 căn hộ (tổng số căn hộ chia cho tổng số thang máy phục vụ căn hộ ≤65). | Tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn và thiết kế được phê duyệt |
| 6 | Cấp điện | - Có máy phát điện dự phòng với công suất tối thiểu bằng tổng công suất tính toán cho nhà chung cư theo thiết kế được phê duyệt (tổng công suất của phụ tải khối căn hộ và công suất của toàn bộ các phụ tải các hạng mục chung trong công trình) | - Có máy phát điện dự phòng với công suất tối thiểu bằng công suất tính toán của công suất của toàn bộ các phụ tải các hạng mục chung trong công trình theo thiết kế được phê duyệt. | Đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn và thiết kế được phê duyệt |
| 7 | Căn hộ | - Số lượng căn hộ có diện tích sử dụng dưới 45 m² không vượt quá 15% tổng số căn hộ.  - Trong mỗi căn hộ, số lượng phòng ngủ có diện tích sử dụng tối thiểu 12 m² không thấp hơn 30% tổng số phòng ngủ trong căn hộ.  - Chù đầu tư lắp đặt hoàn thiện hệ thống điều hòa trong căn hộ. | - Số lượng căn hộ có diện tích sử dụng dưới 45 m² không vượt quá 20% tổng số căn hộ | Tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn và thiết kế được phê duyệt |

# **Phụ lục 12**

**MẪU GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ HOÀN THÀNH KHÓA ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC CHUYÊN MÔN,**

**NGHIỆP VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **TÊN CƠ SỞ ĐÀO TẠO -----------------**   |  | | --- | | Ảnh 3x4 (đóng dấu nổi của cơ sở đào tạo) |       Số: ......... /ĐTQLVH(1)  (………………….......) (2) | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  ---------------**  **GIẤY CHỨNG NHẬN**  **ĐÃ HOÀN THÀNH KHÓA ĐÀO TẠO CHUYÊN MÔN, NGHIỆP VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**  **TÊN CƠ SỞ ĐÀO TẠO**(3)  Cấp cho ông/bà: ……………………….……………….  Số định danh cá nhân:………………..…………………  CMND (Hộ chiếu) số: …. cấp ngày..../..../ tại …  Đã hoàn thành khóa đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư tổ chức tại:  ………………………………………………….  Từ ngày ……. tháng ……. năm…….  Đến ngày ……tháng ……. năm…….  Xếp loại: ………………………………  ………, ngày …….tháng …….năm .... **THỦ TRƯỞNG CƠ SỞ ĐÀO TẠO (4)** (Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu) |

***Ghi chú:***

*1. Số giấy chứng nhận được ghi theo thứ tự; trường hợp cấp đổi hoặc cấp lại giấy chứng nhận thì ghi theo số giấy chứng nhận cũ; trường hợp cơ sở khác cấp lại giấy chứng nhận thì ghi theo số mới.*

*2. Ghi cấp đổi hoặc cấp lại; trường hợp cấp lại thì ghi (cấp lại lần thứ.....).*

*3. Ghi tên cơ sở đào tạo.*

*4. Ghi số định danh cá nhân (nếu có) và thay thế cho các trường thông tin về nhân thân như căn cước công dân, hộ chiếu….*

*4. Ghi chức danh của người ký giấy chứng nhận.*

*5. Giấy chứng nhận có kích thước khổ A5 (210mm x 148.5mm).*

*6. Giấy chứng nhận có hai mặt, được quy định như sau:*

*- Mặt ngoài: nền mầu đỏ đun; phía trên ghi tên cơ sở đào tạo bằng chữ in hoa đậm màu vàng, font Times New Roman, cỡ chữ 12; ở giữa in hình quốc huy màu vàng, đường kính 4 cm; phía dưới ghi chữ "GIẤY CHỨNG NHẬN" bằng chữ in hoa đậm màu vàng, font Times New Roman, cỡ chữ 14;*

*- Mặt trong in họa tiết trống đồng màu trắng, nền xanh da trời nhạt và có các nội dung ghi theo mẫu nêu trên./.*

1. Ghi tên UBND cấp tỉnh nơi có nhà ở đề nghị gia hạn thời hạn sở hữu [↑](#footnote-ref-1)
2. Ghi tên chủ sở hữu nhà ở theo Giấy chứng nhận đã được cấp đối với nhà ở đề nghị gia hạn thời hạn sở hữu; trường hợp là tổ chức thì ghi rõ họ tên người đại diện của tổ chức đang sở hữu nhà ở và tên tổ chức sở hữu nhà ở. [↑](#footnote-ref-2)
3. Ghi theo quy định của pháp luật về cư trú [↑](#footnote-ref-3)
4. Ghi rõ địa chỉ nhà ở xin gia hạn thời hạn sở hữu [↑](#footnote-ref-4)
5. Ghi rõ số năm đề nghị được gia hạn (10 năm, 20 năm…) [↑](#footnote-ref-5)
6. Ghi rõ bản sao Giấy chứng nhận quyền sở hữu đôi với nhà ở, bản sao hộ chiếu hoặc giấy tờ pháp lý tương đương; đối với tổ chức ghi rõ giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của tổ chức). [↑](#footnote-ref-6)
7. Ghi rõ tên cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam. [↑](#footnote-ref-7)
8. Ghi rõ tên cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam. [↑](#footnote-ref-8)
9. Ghi rõ cá nhân hoặc tổ chức sở hữu nhà ở [↑](#footnote-ref-9)
10. Ghi theo pháp luật về cư trú [↑](#footnote-ref-10)
11. Trường hợp người đề nghị có số định danh cá nhân thì không phải kê khai các trường thông tin khác liên quan đến nhân thân [↑](#footnote-ref-11)
12. Ghi rõ tên chủ đầu tư dự án nhà ở đề nghị chuyển đổi công năng hoặc tên cơ quan, đơn vị được giao quản lý nhà ở thuộc tài sản công (bao gồm cả số định danh cá nhân, số ngày tháng Quyết định thành lập doanh nghiệp) [↑](#footnote-ref-12)
13. Ghi rõ tên cơ quan có thẩm quyền xem xét chuyển đổi công năng nhà ở (Thủ tướng Chính phủ hoặc Bộ Xây dựng hoặc UBND cấp tỉnh) [↑](#footnote-ref-13)
14. Ghi rõ tên cơ quan có thẩm quyền xem xét chuyển đổi (Thủ tướng Chính phủ hoặc Bộ Xây dựng hoặc UBND cấp tỉnh) [↑](#footnote-ref-14)
15. Áp dụng đối với nhà ở tái định cư và trường hợp đề nghị bố trí nhà ở tái định cư bằng nhà ở xã hội. [↑](#footnote-ref-15)
16. Ghi theo quy định của pháp luật về cư trú [↑](#footnote-ref-16)
17. Đánh dấu vào một trong các trường hợp nêu trong đơn. [↑](#footnote-ref-17)
18. Ghi tên đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc cơ quan quản lý nhà ở. [↑](#footnote-ref-18)
19. Ghi tên người đại diện các thành viên trong hộ gia đình đề nghị thuê nhà ở [↑](#footnote-ref-19)
20. Ghi theo quy định của pháp luật về cư trú [↑](#footnote-ref-20)
21. Ghi rõ số lượng thành viên trong hộ gia đình và ghi họ tên, mối quan hệ của từng thành viên với người đứng tên viết đơn. [↑](#footnote-ref-21)
22. Ghi rõ địa chỉ nhà ở mà người đang sử dụng nhà đề nghị được ký hợp đồng thuê [↑](#footnote-ref-22)
23. Ghi rõ Quyết định hoặc văn bản phân phối, bố trí nhà ở hoặc hợp đồng thuê nhà; giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng miễn, giảm tiền thuê nhà ở…(nếu có). [↑](#footnote-ref-23)
24. Ghi tên cơ quan quản lý nhà ở. [↑](#footnote-ref-24)
25. Ghi tên người đại diện thay mặt các thành viên thuê nhà ở đứng tên ký kết hợp đồng mua bán nhà ở. [↑](#footnote-ref-25)
26. Ghi theo quy định của pháp luật về cư trú [↑](#footnote-ref-26)
27. Ghi đầy đủ tên vợ, chồng (nếu có). [↑](#footnote-ref-27)
28. Ghi rõ các giấy tờ như: hợp đồng thuê nhà; giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền thuê nhà; giấy tờ chứng minh đối tượng miễn, giảm tiền mua nhà... [↑](#footnote-ref-28)
29. Trường hợp các thành viên trong gia đình có tên trong hợp đồng thuê nhà đã có văn bản thỏa thuận riêng về việc cử người đại diện ký hợp đồng mua bán nhà ở và danh sách những người được ghi tên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì không nhất thiết tất cả các thành viên trong gia đình phải ký tên vào đơn này. [↑](#footnote-ref-29)
30. Ghi rõ đề nghị bán phần diện tích nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở sử dụng chung. [↑](#footnote-ref-30)
31. Ghi tên cơ quan quản lý nhà ở. [↑](#footnote-ref-31)
32. Ghi tên chủ sở hữu nhà ở; [↑](#footnote-ref-32)
33. Ghi theo quy định của pháp luật về cư trú. [↑](#footnote-ref-33)
34. Ghi đầy đủ họ tên vợ hoặc chồng (nếu có). [↑](#footnote-ref-34)
35. Ghi theo quy định của pháp luật về cư trú. [↑](#footnote-ref-35)
36. Ghi rõ các giấy tờ quy định tại Điều 74 Nghị định này [↑](#footnote-ref-36)
37. Ghi rõ nội dung giải quyết như tiêu đề đơn đề nghị [↑](#footnote-ref-37)
38. Trường hợp người có đơn đề nghị đại diện cho hộ gia đình nhiều thành viên thì phải có đầy đủ các thành viên trong hộ gia đình ký vào đơn [↑](#footnote-ref-38)