

Số: 31 /2018/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 25 tháng 10 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về việc chuyển giao, tiếp nhận nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do các cơ quan, đơn vị tự quản trên địa bàn thành phố chuyển giao sang Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Chỉ thị số 43/2004/CT- TTg ngày 03/12/2004 của Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển giao nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 203/TTr-SXD ngày 02/8/2018 về việc chuyển giao, tiếp nhận nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do các cơ quan tự quản trên địa bàn thành phố sang Sở Xây dựng Hải Phòng quản lý và Báo cáo thẩm định số 42/BCTĐ-STP ngày 27/7/2018 của Sở Tư pháp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định về việc chuyển giao, tiếp nhận nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do các cơ quan, đơn vị tự quản trên địa bàn thành phố chuyển giao sang Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05/11/2018 và thay thế Quyết định số 1074/QĐ-UBND ngày 30/5/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định tạm thời việc chuyển giao, tiếp nhận nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do các cơ quan tự quản trên địa bàn thành phố sang Sở Xây dựng Hải Phòng quản lý.

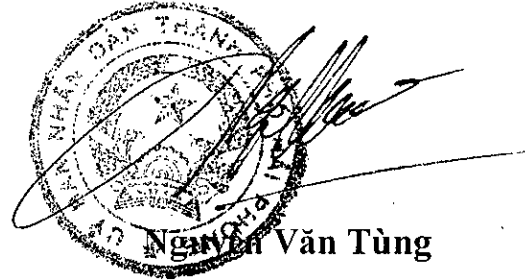


Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Nội vụ, Lao động-Thương binh và Xã hội, Kho bạc Nhà nước Hải Phòng, Cục Trưởng Cục Thuế thành phố; Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (BTP);
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tại HP;
- TT HĐND TP;
- CT, các PCT UBND TP;
- VP UBND TP;
- Sở Tư pháp;
- Kho bạc NNHP;
- Cục Thuế NNTP;
- Công TTĐT, Báo HP,;
- Đài PT&THHP, C.báo TP;
- Như Điều 3;
- CV: XD2, ĐC;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



QUY ĐỊNH

**Về việc chuyển giao, tiếp nhận nhà ở thuộc sở hữu nhà nước
do các cơ quan, đơn vị tự quản trên địa bàn thành phố
chuyển giao sang Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 34 /2018/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2018
của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về việc chuyển giao, tiếp nhận nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do các cơ quan, đơn vị tự quản đang quản lý trên địa bàn thành phố Hải Phòng được chuyển giao sang Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng quản lý.

2. Nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trong Quy định này là nhà ở được đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước hoặc có nguồn gốc từ vốn ngân sách nhà nước hoặc được xác lập thuộc sở hữu nhà nước do các cơ quan, đơn vị tự quản đang quản lý và đang cho hộ gia đình, cá nhân thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở được quy định tại khoản 4 Điều 80 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 (sau đây gọi tắt là nhà ở cũ).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở cũ: Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng (sau đây gọi tắt là cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở).

2. Cơ quan quản lý nhà ở cũ: Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng (sau đây gọi tắt là cơ quan quản lý nhà ở).

3. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở cũ: Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng (sau đây gọi tắt là đơn vị quản lý vận hành nhà ở).

4. Cơ quan, đơn vị quản lý nhà ở thuộc diện tự quản.

5. Hội đồng xác định giá bán nhà ở.

6. Cá nhân, hộ gia đình có liên quan đến nhà ở cũ được quy định tại Điều 1 Quy định này.

7. Các cơ quan, tổ chức khác có liên quan đến việc chuyển giao, tiếp nhận nhà ở cũ theo quy định tại Điều 1 Quy định này.

Điều 3. Nguyên tắc thực hiện

1. Việc bàn giao, tiếp nhận theo đúng hiện trạng về nhà, đất tại thời điểm bàn giao.

Trong hồ sơ bàn giao phải thể hiện rõ nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng.

2. Việc cho thuê và bán nhà ở cũ phải bảo đảm đúng đối tượng, đủ điều kiện và theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở.

3. Bên chuyển giao nhà ở tự quản chịu trách nhiệm giải quyết những vướng mắc liên quan đến việc quản lý sử dụng đối với nhà ở, đất ở do cơ quan quản lý đến ngày giao nhà. Trường hợp có tranh chấp khiếu kiện cần ghi rõ nội dung khi bàn giao để có hướng giải quyết sau này. Bên tiếp nhận bàn giao nhà chịu trách nhiệm quản lý theo quy định hiện hành kể từ sau ngày nhận bàn giao nhà.

4. Không thực hiện chuyển giao nhà ở tự quản trong trường hợp chưa đủ điều kiện chuyển giao - tiếp nhận như sau:

- Nhà ở nằm trong khu vực cơ quan không có lối đi riêng biệt vào nhà ở.
- Nhà ở đang có tranh chấp, khiếu kiện.

Chương II

BÀN GIAO, TIẾP NHẬN NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 4. Tiếp nhận hồ sơ

1. Cơ quan, đơn vị có nhà ở tự quản gửi văn bản kèm theo hồ sơ đề nghị đến Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng, sau đó Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng có trách nhiệm tổng hợp, gửi Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố. Trường hợp cơ quan, đơn vị quản lý nhà ở tự quản đã giải thể, phá sản, bán doanh nghiệp thì cơ quan, đơn vị bàn giao là cơ quan quản lý trực tiếp cấp trên.

2. Đối với trường hợp các hộ sử dụng nhà mà nhà đó không còn cơ quan quản lý (cơ quan tự quản đã giải thể và không có cơ quan quản lý trực tiếp cấp trên) và cũng chưa có quyết định thanh lý của cơ quan có nhà tự quản thì Ủy ban nhân dân quận (nơi có nhà ở tự quản) có trách nhiệm tổng hợp danh sách các hộ kèm theo công văn báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố, đồng thời gửi Sở Xây dựng về việc đề nghị chuyển giao, tiếp nhận. Khi Ủy ban nhân dân thành phố đồng ý chủ trương về việc chuyển giao tiếp nhận và giao cho Sở Xây dựng chủ trì, Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng thực hiện việc thiết lập đo vẽ, chuẩn bị hồ sơ tài liệu theo quy định để chuẩn bị chuyển giao.

3. Thành phần, số lượng hồ sơ đề nghị chuyển giao, gồm có:

a. Thành phần hồ sơ: Văn bản đề nghị chuyển giao, Bản sao chứng thực bản vẽ hiện trạng nhà ở, sơ đồ vị trí đất ở, danh sách hộ gia đình, cá nhân sử dụng tại thời điểm đề nghị chuyển giao, các quyết định thanh lý nhà ở (nếu có) và các giấy tờ khác có liên quan.

Đối với những trường hợp không thực hiện chuyển giao nhà ở theo Khoản 4 Điều 3 của quy định này, cơ quan có nhà ở tự quản đang quản lý gửi công văn đề nghị Sở Xây dựng tổ chức kiểm tra xác định hiện trạng, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết đối với từng trường hợp cụ thể.



b. Số lượng: 02 bộ; đều là bản sao công chứng

Điều 5. Thụ lý hồ sơ

1. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị chuyển giao nhà ở tự quản, Sở Xây dựng phối hợp với các Sở ban, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các quận nơi có nhà ở tự quản đề nghị chuyển giao kiểm tra hồ sơ.

Trường hợp kết quả kiểm tra phù hợp, Sở Xây dựng có văn bản trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định tiếp nhận quỹ nhà ở chuyển giao.

Trường hợp kết quả kiểm tra chưa phù hợp, Sở Xây dựng có văn bản thông báo cho cơ quan, đơn vị đề nghị chuyển giao quỹ nhà ở biết lý do, để bổ sung đủ hồ sơ.

2. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Tờ trình (kèm dự thảo Quyết định và toàn bộ hồ sơ liên quan) của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, ban hành quyết định tiếp nhận quỹ nhà ở chuyển giao.

Điều 6. Bàn giao, tiếp nhận nhà ở

1. Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định tiếp nhận, chuyển giao của Ủy ban nhân dân thành phố; cơ quan, đơn vị đề nghị chuyển giao có trách nhiệm bàn giao nhà ở cho cơ quan quản lý vận hành nhà ở để thực hiện quản lý, kinh doanh, cho thuê theo quy định hiện hành của nhà nước.

Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng tổ chức cuộc họp, lập Biên bản bàn giao nhà ở, đất ở (theo mẫu 03 kèm theo quy định này) để tiếp nhận quỹ nhà tự quản. Thành phần gồm: Đại diện Sở Xây dựng; Đại diện Ủy ban nhân dân quận; Ủy ban nhân dân phường nơi có nhà; Đại diện Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng; Đại diện cơ quan, đơn vị nơi có nhà tự quản. Trường hợp khu nhà tự quản có số lượng hộ dân đông, có đơn kiến nghị có thể mời đại diện các hộ dân.

Bên giao nhà có trách nhiệm lập Danh sách các hộ đang thực tế sử dụng, kể cả có hợp đồng, không có hợp đồng hoặc hợp đồng mang tên người thuê cũ kèm theo hợp đồng thuê nhà, tổng số tiền thuê nhà còn nợ đọng, những hộ có nguyện vọng mua nhà kèm theo hồ sơ mua nhà của từng hộ (Mẫu 02 kèm theo quy định này) để bàn giao cho Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng.

Trường hợp Bên giao nhà đang quản lý cả khu tập thể gồm nhà đất ở và các công trình kỹ thuật hạ tầng (đường, điện, nước) thì tiến hành bàn giao các công trình hạ tầng của khu tập thể đó sang các Sở chuyên ngành của thành phố cùng với việc bàn giao nhà ở đất ở sang Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố giao Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng trực tiếp quản lý, vận hành.

2. Trong trường hợp đơn vị có nhà tự quản đã giải thể: Ủy ban nhân dân quận, Ủy ban nhân dân phường (nơi có nhà ở tự quản) có trách nhiệm phối hợp với các ban, ngành liên quan để xác định rõ đơn vị có nhà tự quản đã giải thể. Khi

đó đơn vị bàn giao nhà là cơ quan quản lý cấp trên trực tiếp của đơn vị có nhà tự quản đã giải thể hoặc thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 4 của Quy định này nếu không có cơ quan quản lý trực tiếp cấp trên của đơn vị đã giải

3. Không bàn giao, tiếp nhận phần nhà ở do người ở xây dựng thêm (vì đó không phải là phần nhà ở thuộc sở hữu nhà nước), nhưng phải xác định và thể hiện phần xây dựng thêm đó trong hồ sơ để có cơ sở xử lý sau này.

Điều 7. Cho thuê và bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước sau khi tiếp nhận bàn giao

1. Cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước sau khi tiếp nhận bàn giao thực hiện theo quy định tại Điều 60 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

2. Bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước sau khi tiếp nhận bàn giao thực hiện theo quy định tại Điều 66 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

Giao Sở Xây dựng hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng thực hiện các nội dung về việc cho thuê và lập hồ sơ bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước sau khi tiếp nhận bàn giao.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Trách nhiệm của Sở Xây dựng.

1. Kiểm tra, rà soát, thống kê, phân loại nhà ở được giao quản lý; tiếp nhận nhà ở tự quản được chuyển giao để quản lý theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Thụ lý, kiểm tra hồ sơ trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định việc tiếp nhận, cho thuê, bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 9. Trách nhiệm của các sở, ngành và đơn vị liên quan

1. Sở Tài chính: hướng dẫn, kiểm tra hoạt động thu, chi tài chính của đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường: theo chức năng và nhiệm vụ có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan thực hiện bàn giao, tiếp nhận, cho thuê và bán nhà thuộc sở hữu nhà nước.

3. Cục Thuế thành phố: chỉ đạo, hướng dẫn các Chi cục Thuế các quận nơi có nhà ở được bán, cho thuê, tổ chức thực hiện việc thu nộp các khoản thu liên quan trong việc bán nhà ở.

4. Kho bạc Nhà nước Hải Phòng: chỉ đạo, hướng dẫn các Kho bạc Nhà nước các quận nơi có nhà ở được bán, tổ chức thực hiện việc thu nộp các khoản thu liên quan trong việc bán nhà ở.

Điều 10. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các quận

1. Phối hợp với Sở Xây dựng, đơn vị quản lý vận hành nhà ở giải quyết các nội dung có liên quan về nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn quận.

2. Thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định.

Điều 11. Trách nhiệm của Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng

1. Tiếp nhận nhà ở tự quản được chuyển giao để quản lý, cho thuê và bán.

2. Thực hiện cho thuê nhà ở cũ theo quy định.

3. Tiếp nhận hồ sơ mua bán nhà ở cũ; thiết lập hồ sơ mua bán nhà ở, xác định chính xác diện tích nhà, đất lập thủ tục bán, tính toán giá bán nhà ở và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Tổng hợp, báo cáo định kỳ hàng quý cho Sở Xây dựng về tình hình quản lý, cho thuê, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

5. Phối hợp với Ủy ban nhân dân quận, Ủy ban nhân dân phường, cơ quan, tổ chức khác có liên quan tiếp nhận nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do các cơ quan, đơn vị tự quản đã giải thể và chưa có quyết định thanh lý nhà.

Điều 12. Trách nhiệm của bên bàn giao nhà ở thuộc Sở hữu nhà nước

1. Rà soát, tổng hợp các khu nhà tự quản thuộc thẩm quyền;

2. Lập báo cáo chi tiết, hiện trạng nhà, sổ hộ, các giấy tờ kèm theo, gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu.

Điều 13. Điều khoản thi hành

Trong quá trình thực hiện, trường hợp có phát sinh vướng mắc thì các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Ủy ban nhân dân thành phố (qua Sở Xây dựng) để sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

