|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ XÂY DỰNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc**  |
| Số: 05/2024/TT-BXD | *Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2024* |

**THÔNG TƯ**

Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Nghị định số 52/2022/NĐ-CP ngày 08 tháng 8 năm 2022 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;*

*Theo đề nghị của Cục trưởng Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản;*

*Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.*

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

 **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Thông tư này quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (sau đây gọi là Luật Nhà ở), bao gồm:

1. Điểm a khoản 2 Điều 21 về văn bản thông báo việc cho thuê nhà ở của cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam với cơ quan quản lý nhà ở huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện) nơi có nhà ở.

2. Điểm a khoản 3 Điều 57 về yêu cầu xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân.

3. Khoản 5 Điều 57 về Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

4. Khoản 9 Điều 78 về mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 và 11 Điều 76 của Luật Nhà ở; mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

5. Khoản 3 Điều 191 về mức kinh phí để xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.

6. Khoản 4 Điều 191 về mẫu hợp đồng mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở thuộc tài sản công.

7. Khoản 14 Điều 191 về chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư.

 **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

 1. Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến các nội dung quy định tại Thông tư này.

 2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến các nội dung quy định tại Thông tư này.

**Chương II**

**QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ**

**PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở**

 **Điều 3. Thông báo về việc cho thuê nhà ở của cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam**

1. Trước khi ký hợp đồng cho thuê nhà ở thuộc sở hữu của mình, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam phải gửi văn bản thông báo về việc cho thuê nhà ở đến cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện nơi có nhà ở cho thuê. Nội dung văn bản thông báo bao gồm tên chủ sở hữu, địa chỉ nhà ở cho thuê, thời gian cho thuê, số ký hiệu và ngày, tháng, năm cấp giấy chứng nhận về quyền sở hữu đối với nhà ở cho thuê, mục đích sử dụng nhà ở cho thuê và gửi kèm theo bản sao giấy chứng nhận về quyền sở hữu đối với nhà ở đó.

2. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà ở, cá nhân nước ngoài phải có văn bản thông báo về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà gửi đến cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện nơi có nhà ở cho thuê biết để theo dõi, quản lý.

3. Cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm báo cáo cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo định kỳ 06 tháng, 01 năm và theo yêu cầu đột xuất về tình hình cho thuê nhà ở của cá nhân nước ngoài trên địa bàn để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) và Bộ Xây dựng.

**Điều 4. Yêu cầu về xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân**

1. Cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê thì phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

a) Phải có Giấy phép xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế, trong đó phải xác định rõ tổng số căn hộ, số lượng căn hộ tại từng tầng, diện tích xây dựng của mỗi căn hộ, khu vực để xe, diện tích sử dụng chung của từng tầng và của nhà ở. Trường hợp thuộc diện được miễn Giấy phép xây dựng thì trướckhi xây dựng nhà ở, cá nhân phải có văn bản thông báo gửi Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi có nhà ở được xây dựng; trong văn bản thông báo phải nêu rõ các thông tin về số tầng được xây dựng, số lượng căn hộ được xây dựng tại mỗi tầng, diện tích sàn xây dựng mỗi căn hộ, tổng số lượng căn hộ của cả nhà ở này, khu vực để xe, diện tích sử dụng chung của từng tầng và của nhà ở.

Cá nhân phải xây dựng nhà ở theo đúng Giấy phép xây dựng hoặc theo đúng văn bản thông báo đã gửi Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở;

b) Phải đáp ứng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy, yêu cầu về an toàn cháy theo tiêu chuẩn quốc gia về nhà ở riêng lẻ, đáp ứng điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy và yêu cầu khác (nếu có) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2. Việc quản lý vận hành nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

**Điều 5. Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư**

Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được ban hành kèm theo Thông tư này.

**Chương III**

**MẪU GIẤY TỜ CHỨNG MINH ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN**

**ĐỂ ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI**

**Điều 6. Mẫu** **giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội**

1. Mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 76 của Luật Nhà ở thì giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội là bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh người có công với cách mạng hoặc bản sao có chứng thực giấy chứng nhận thân nhân liệt sỹ theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng;

b) Đối tượng quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 76 của Luật Nhà ở thì giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội là bản sao có chứng thực giấy chứng nhận hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo quy định;

c) Các đối tượng quy định tại khoản 5, khoản 6, khoản 8, khoản 9, khoản 10 và khoản 11 Điều 76 của Luật Nhà ở thực hiện theo Mẫu số 01 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này;

d) Mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở thực hiện theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an.

2. Cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp thực hiện việc xác nhận mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng đối với các trường hợp sau:

a) Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị (đối với trường hợp có hợp đồng lao động);

b) Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp;

c) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

3. Cơ quan quản lý nhà ở công vụ thực hiện việc xác nhận mẫu giấy tờ chứng minh đối với đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ.

4. Đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật; trường dân tộc nội trú công lập thực hiện việc xác nhận mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng đối với học sinh, sinh viên đang học tập tại cơ sở đào tạo, giáo dục do mình quản lý.

**Điều 7. Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội**

Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện theo Mẫu số 02 (đối với trường hợp chưa có nhà ở) hoặc Mẫu số 03 (đối với trường hợp có nhà ở) tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

Trường hợp người đứng đơn đã kết hôn thì vợ hoặc chồng của người đó cũng phải kê khai mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở theo Mẫu số 02 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

**Điều 8. Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội**

1. Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo Mẫu số 04 (đối với trường hợp là các đối tượng quy định tại khoản 5, khoản 6, khoản 7 và khoản 8 Điều 76 của Luật Nhà ở) hoặc Mẫu số 05 (đối với đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở nhưng không có hợp đồng lao động) tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

Trường hợp người đứng đơn đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội đã kết hôn thì vợ hoặc chồng của người đó cũng phải kê khai mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập theo Mẫu số 04 hoặc Mẫu số 05 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi các đối tượng sau đây đang làm việc thực hiện việc xác nhận mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội:

a) Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị (đối với trường hợp có hợp đồng lao động);

b) Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp;

c) Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác;

d) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

Trường hợp các đối tượng nêu tại khoản này nghỉ chế độ (nghỉ hưu) thì giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập là quyết định nghỉ việc hưởng chế độ hưu trí của người đó.

3. Đối với các đối tượng quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 76 của Luật Nhà ở thì giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội là bản sao có chứng thực giấy chứng nhận hộ gia đình nghèo, cận nghèo.

**Điều 9. Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện của hộ gia đình, cá nhân để được vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở**

1. Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về đất ở, nhà ở, đăng ký thường trú của hộ gia đình, cá nhân để được vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội để tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thực hiện theo Mẫu số 06 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về đất ở, nhà ở, đăng ký thường trú của hộ gia đình, cá nhân để được vay vốn ưu đãi thông qua tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thực hiện theo Mẫu số 07 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

**Chương IV**

**MỨC KINH PHÍ XÂY DỰNG CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH**

**PHÁT TRIỂN NHÀ Ở VÀ CÁC MẪU HỢP ĐỒNG VỀ NHÀ Ở**

**Điều 10. Mức kinh phí để xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh**

1. Mức kinh phí để xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được xác định theo công thức sau đây:

CCT = CCT1 + CCT2

Trong đó:

CCT: là tổng mức kinh phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở.

CCT1: là chi phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở.

CCT2: là chi phí quản lý nghiệp vụ xây dựng chương trình phát triển nhà ở của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

2. Chi phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở (CCT1) quy định tại khoản 1 Điều này được xác định theo công thức sau đây:

CCT1 = Ccg + Cql + Ck + TL + GTGT

Trong đó:

Ccg: là chi phí cho chuyên gia thực hiện các công việc.

Cql: là chi phí quản lý của đơn vị tư vấn.

Ck:là các khoản chi phí khác bao gồm: chi phí đi lại, lưu trú, văn phòng phẩm và các khoản chi phí hợp lý khác theo quy định.

TL: là thu nhập chịu thuế.

GTGT: là thuế giá trị gia tăng.

3. Các chi phí cấu thành chi phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở (CCT1) quy định tại khoản 2 Điều này được xác định như sau:

a) Chi phí cho chuyên gia thực hiện các công việc (Ccg) được xác định theo công thức sau đây:

Ccg = Đơn giá ngày công chuyên gia nhân (x) Định mức ngày công.

Đơn giá ngày công chuyên gia được xác định trên cơ sở mức lương theo tháng của chuyên gia tư vấn trong nước chia cho 26 ngày, được quy định tại bảng số 04 của Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

Mức chuyên gia và định mức ngày công thực hiện các công việc xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được quy định tại bảng số 01 của Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này;

b) Chi phí quản lý của đơn vị tư vấn (Cql) bao gồm: các chi phí liên quan đến hoạt động của bộ phận quản lý, điều hành tổ chức tư vấn (tiền lương của bộ phận quản lý), chi phí duy trì hoạt động của tổ chức tư vấn; chi phí văn phòng làm việc; chi phí xã hội (đóng quỹ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp theo quy định thuộc trách nhiệm của tổ chức tư vấn); mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp và các khoản chi phí quản lý khác có liên quan đến hoạt động của tổ chức tư vấn. Chi phí quản lý của đơn vị tư vấn (Cql) được xác định bằng 25% của chi phí cho chuyên gia thực hiện các công việc (Ccg);

c) Chi phí khác (Ck) bao gồm chi phí đi lại, lưu trú được xác định theo hướng dẫn của Bộ Tài chính về chế độ công tác phí và các khoản chi phí khác được xác định phù hợp với thực tế, tại thời điểm lập dự toán;

d) Thu nhập chịu thuế (TL) được xác định bằng 6% của tổng chi phí cho chuyên gia thực hiện các công việc (Ccg) và chi phí quản lý quản lý của đơn vị tư vấn (Cql) căn cứ theo quy định về xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

đ) Thuế giá trị gia tăng (GTGT) được xác định trên cơ sở mức thuế suất đối với hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn theo quy định.

4. Chi phí quản lý nghiệp vụ (CCT2) quy định tại khoản 1 Điều này là chi phí cho hoạt động của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thực hiện quản lý quá trình xây dựng chương trình phát triển nhà ở, bao gồm các khoản chi phí sau đây:

a) Chi phí cho chuyên gia, cán bộ kiêm nhiệm (Ccg) được xác định trên cơ sở các công việc cần thực hiện; mức chuyên gia, đơn giá ngày công chuyên gia và định mức ngày công thực hiện hoạt động quản lý nghiệp vụ.

Đơn giá ngày công chuyên gia được xác định trên cơ sở mức lương theo tháng của chuyên gia tư vấn trong nước chia cho 26 ngày, được quy định tại bảng số 04 của Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

Mức chuyên gia và định mức ngày công thực hiện các công việc quản lý nghiệp vụ được quy định tại bảng số 03 của Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này;

b) Chi phí tổ chức các cuộc họp, hội nghị (Chh) được xác định theo hướng dẫn của Bộ Tài chính về chế độ chi hội nghị;

c) Chi phí khác (Ck) bao gồm chi phí đi lại, lưu trú được xác định theo hướng dẫn của Bộ Tài chính về chế độ công tác phí; chi phí lựa chọn đơn vị tư vấn (nếu có) theo quy định của pháp luật về đấu thầu và các khoản chi phí khác được xác định phù hợp với thực tế, tại thời điểm xây dựng chi phí.

5. Cơ sở về xác định mức chi phí là các mức chuyên gia, mức lương chuyên gia căn cứ theo quy định của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, chế độ công tác phí, chế độ chi hội nghị căn cứ theo quy định của Bộ Tài chính.

**Điều 11. Mức kinh phí để xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh**

1. Mức kinh phí để xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được xác định theo công thức sau đây:

CKH = CKH1 + CKH2

Trong đó:

CKH: là tổng mức kinh phí xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở.

CKH1: là chi phí xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở.

CKH2: là chi phí quản lý nghiệp vụ xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở của cơ quan quản lý nhà ở.

2. Chi phí xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở (CKH1) quy định tại khoản 1 Điều này được xác định theo công thức sau đây:

CKH1 = Ccg + Cql + Ck + TL + GTGT

Trong đó:

Ccg: là chi phí cho chuyên gia thực hiện các công việc xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở được xác định theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 10 của Thông tư này với mức chuyên gia cần sử dụng và định mức ngày công thực hiện các công việc xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được quy định tại bảng số 02 của Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

Cql: là chi phí quản lý của đơn vị tư vấn được xác định theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 10 của Thông tư này.

Ck: là các khoản chi phí khác bao gồm: chi phí đi lại, lưu trú, văn phòng phẩm và các khoản chi phí hợp lý khác theo quy định được xác định theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 10 của Thông tư này.

TL: là thu nhập chịu thuế, xác định theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 10 của Thông tư này.

GTGT: là thuế giá trị gia tăng, xác định theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 10 của Thông tư này.

3. Chi phí quản lý nghiệp vụ (CKH2) quy định tại khoản 1 Điều này là chi phí cho hoạt động của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thực hiện quản lý quá trình xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở và được xác định theo quy định tại khoản 4 Điều 10 của Thông tư này.

4. Cơ sở về xác định mức chi phí là các mức chuyên gia, mức lương chuyên gia căn cứ theo quy định của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, chế độ công tác phí, chế độ chi hội nghị căn cứ theo quy định của Bộ Tài chính.

**Điều 12. Quy định các mẫu hợp đồng về nhà ở**

1. Mẫu hợp đồng mua bán nhà ở phục vụ tái định cư được quy định tại Phụ lục III ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Mẫu hợp đồng cho thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư được quy định tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Mẫu hợp đồng cho thuê nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở cũ thuộc tài sản công được quy định tại Phụ lục V ban hành kèm theo Thông tư này.

4. Mẫu hợp đồng mua bán nhà ở xã hội được quy định tại mẫu số 01 của Phụ lục VI ban hành kèm theo Thông tư này; mẫu hợp đồng cho thuê mua nhà ở xã hội được quy định tại mẫu số 02 của Phụ lục VI ban hành kèm theo Thông tư này; mẫu hợp đồng cho thuê nhà ở xã hội được quy định tại mẫu số 03 của Phụ lục VI ban hành kèm theo Thông tư này.

5. Mẫu hợp đồng mua bán nhà ở cũ thuộc tài sản công được quy định tại Phụ lục VII ban hành kèm theo Thông tư này.

# Chương V

**CHƯƠNG TRÌNH KHUNG ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG**

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

**Điều 13. Bồi dưỡng kiến thức pháp luật liên quan đến quản lý vận hành, sử dụng nhà chung cư**

Kiến thức pháp luật liên quan đến quản lý vận hành, sử dụng nhà chung cư bao gồm 02 bài giảng sau đây:

1. Bài giảng về kiến thức pháp luật chung bao gồm: pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng, pháp luật phòng cháy, chữa cháy, pháp luật dân sự, pháp luật đất đai, pháp luật kinh doanh bất động sản liên quan đến nhà chung cư;

2. Bài giảng về các nội dung cụ thể trong quản lý vận hành, sử dụng nhà chung cư.

**Điều 14. Đề cương bài giảng về kiến thức pháp luật liên quan đến quản lý vận hành, sử dụng nhà chung cư**

1. Đối với bài giảng kiến thức pháp luật chung về quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều 13 của Thông tư này bao gồm các nội dung sau đây:

a) Các quy định chung của pháp luật về pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng, pháp luật phòng cháy, chữa cháy, pháp luật dân sự, pháp luật đất đai, pháp luật kinh doanh bất động sản liên quan đến nhà chung cư;

b) Các quy định có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng, cải tạo, bảo trì nhà chung cư;

c) Các quy định có liên quan đến quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà chung cư;

d) Các quy định có liên quan đến giao dịch về nhà ở, hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, hợp đồng bảo trì nhà chung cư.

2. Đối với bài giảng quy định tại khoản 2 Điều 13 của Thông tư này bao gồm các nội dung sau đây:

a) Các quy định của pháp luật nhà ở về quản lý, sử dụng nhà chung cư;

b) Các nội dung của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

3. Ngoài các nội dung quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này, cơ sở đào tạo có thể bổ sung thêm các nội dung khác có liên quan theo nhu cầu của học viên.

**Điều 15. Bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Phần học lý thuyết bắt buộc bao gồm 07 chuyên đề sau đây:

a) Chuyên đề 1: Nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Chuyên đề 2: Quản lý vận hành hệ thống điện, cấp thoát nước, thông gió - cấp nhiệt trong nhà chung cư;

c) Chuyên đề 3: Quản lý vận hành hệ thống, thiết bị phòng cháy, chữa cháy tại nhà chung cư;

d) Chuyên đề 4: Quản lý vận hành hệ thống thang máy, thang cuốn trong nhà chung cư;

đ) Chuyên đề 5: Quản lý vệ sinh môi trường, cảnh quan nhà chung cư và xử lý nước thải;

e) Chuyên đề 6: Quản lý rủi ro, quản lý an ninh trật tự, hành chính và ứng phó với thiên tai tại nhà chung cư; các yêu cầu về nếp sống văn minh tại đô thị, nhà chung cư (nếu có);

g) Chuyên đề 7: Ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Ngoài 07 chuyên đề quy định tại khoản 1 Điều này, cơ sở đào tạo có thể bổ sung thêm các chuyên đề đào tạo khác theo nhu cầu của học viên.

3. Phần học thực hành bắt buộc bao gồm các nội dung sau đây:

a) Khảo sát thực tế hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Thực hành nghiệp vụ bảo vệ, an ninh, chăm sóc khách hàng, vệ sinh môi trường, công tác an toàn phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ, thao tác sử dụng công nghệ số và phần mềm quản lý vận hành nhà chung cư;

c) Các phần thực hành khác có liên quan đến việc quản lý vận hành nhà chung cư theo nhu cầu của học viên;

d) Sau khi khảo sát, thực hành, các học viên phải viết bài thu hoạch bao gồm các nội dung sau đây: quy chế phối hợp giữa các tổ chức, cá nhân liên quan trong việc quản lý vận hành nhà chung cư; đánh giá về nghiệp vụ bảo vệ, an ninh, phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh môi trường của nhà chung cư và ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý vận hành nhà chung cư.

**Điều 16. Đề cương bài giảng các chuyên đề kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Đề cương chuyên đề 1 về nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm các nội dung sau đây:

a) Các mô hình quản lý vận hành nhà chung cư và phương thức, nội dung phối hợp giữa các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Quản lý, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung;

c) Quản lý việc ra vào, tiếng ồn, an ninh và vệ sinh, môi trường tại khu vực nhà chung cư;

d) Hướng dẫn việc sử dụng các dịch vụ công cộng của nhà chung cư và việc tiếp nhận, xử lý các phản hồi của người sử dụng để cải thiện chất lượng dịch vụ công cộng;

đ) Quy trình tiếp nhận bàn giao và quản lý vật tư, thiết bị của nhà chung cư;

e) Nghiệp vụ phục vụ, bao gồm cách thức xác định, lưu trữ và cập nhật thông tin về chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; nguyên tắc giao tiếp, xử lý tình huống của đơn vị quản lý vận hành và phương pháp xử lý thông tin tác động tiêu cực đến tâm lý người sử dụng nhà chung cư;

g) Các vấn đề khác có liên quan theo nhu cầu của học viên.

2. Đề cương chuyên đề 2 về quản lý vận hành hệ thống điện, cấp thoát nước, thông gió - cấp nhiệt trong nhà chung cư bao gồm các nội dung sau đây:

a) Quản lý vận hành, bảo trì hệ thống điện, hệ thống báo có sự cố và hệ thống chống sét, tiếp đất (nêu vị trí, nguyên lý hoạt động, nguyên tắc bảo trì, bảo dưỡng hệ thống và xử lý sự cố kỹ thuật trong vận hành);

b) Quản lý vận hành, bảo trì hệ thống cấp và thoát nước trong, ngoài nhà chung cư (nêu vị trí, nguyên lý hoạt động, nguyên tắc bảo trì, bảo dưỡng hệ thống và xử lý sự cố kỹ thuật trong vận hành);

c) Quản lý vận hành, bảo trì hệ thống thông gió - cấp nhiệt và điều hòa trong nhà chung cư (nêu vị trí, nguyên lý hoạt động, nguyên tắc bảo trì, bảo dưỡng hệ thống và xử lý sự cố kỹ thuật trong vận hành);

d) Trách nhiệm và cơ chế phối hợp giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, chính quyền địa phương và nhà thầu cung cấp thiết bị;

đ) Các vấn đề khác có liên quan theo nhu cầu của học viên.

3. Đề cương chuyên đề 3 về quản lý vận hành hệ thống, thiết bị phòng cháy, chữa cháy tại nhà chung cư bao gồm các nội dung sau đây:

a) Quản lý vận hành máy móc, thiết bị phòng cháy, chữa cháy tại nhà chung cư (nêu vị trí, nguyên lý hoạt động, nguyên tắc bảo trì, bảo dưỡng hệ thống và xử lý sự cố kỹ thuật trong vận hành);

b) Trách nhiệm và cơ chế phối hợp giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, chính quyền địa phương, cơ quan phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

c) Các vấn đề khác có liên quan theo nhu cầu của học viên.

4. Đề cương chuyên đề 4 về quản lý vận hành hệ thống thang máy, thang cuốn trong nhà chung cư bao gồm các nội dung sau đây:

a) Quản lý vận hành hệ thống thang máy, thang cuốn trong nhà chung cư (nêu nguyên lý hoạt động, nguyên tắc bảo trì, bảo dưỡng hệ thống và xử lý sự cố kỹ thuật trong vận hành);

b) Trách nhiệm và cơ chế phối hợp giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, chính quyền địa phương và nhà thầu cung cấp thang máy, thang cuốn;

c) Các vấn đề khác có liên quan theo nhu cầu của học viên.

5. Đề cương chuyên đề 5 về quản lý vệ sinh môi trường, cảnh quan nhà chung cư và xử lý nước thải bao gồm các nội dung sau đây:

a) Nghiệp vụ quản lý vệ sinh, môi trường của nhà chung cư;

b) Quản lý vận hành hệ thống xử lý rác thải, nước thải trong nhà chung cư (nêu cấu tạo chính, nguyên lý hoạt động, nguyên tắc bảo trì, bảo dưỡng hệ thống và việc xử lý sự cố kỹ thuật trong vận hành);

c) Quy trình hoạt động diệt côn trùng và chăm sóc cây xanh;

d) Trách nhiệm và cơ chế phối hợp giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, chính quyền địa phương và cơ quan quản lý môi trường đô thị;

đ) Các vấn đề khác có liên quan theo nhu cầu của học viên.

6. Đề cương chuyên đề 6 về quản lý rủi ro, quản lý an ninh trật tự, hành chính và ứng phó với thiên tai tại nhà chung cư; các yêu cầu về nếp sống văn minh tại đô thị, nhà chung cư (nếu có) bao gồm các nội dung sau đây:

a) Quản lý rủi ro trong nhà chung cư (nêu các loại rủi ro trong quản lý vận hành nhà chung cư, đánh giá xếp hạng rủi ro và tổ chức kiểm soát rủi ro), chính sách bảo hiểm để hạn chế rủi ro trong nhà chung cư và các loại hợp đồng bảo hiểm;

b) Tổ chức kiểm soát an ninh trật tự trong và ngoài nhà chung cư (nêu quy trình kiểm soát người, phương tiện giao thông và quy trình tuần tra trong và ngoài nhà chung cư);

c) Kiến thức, nghiệp vụ về an toàn lao động, lập kế hoạch và dự trù kinh phí phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ và ứng phó thiên tai tại nhà chung cư;

d) Quản lý hành chính trong quản lý vận hành nhà chung cư;

đ) Các yêu cầu về nếp sống văn minh tại đô thị, nhà chung cư (nếu có);

e) Các vấn đề khác có liên quan theo nhu cầu của học viên.

7. Đề cương chuyên đề 7 về ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm các nội dung sau đây:

a) Ứng dụng công nghệ thông tin trong kết nối làm việc giữa chủ đầu tư, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;

b) Ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác quản lý vận hành nhà chung cư;

c) Ứng dụng công nghệ thông tin trong thông báo, tiếp nhận phản ánh và góp ý của chủ sở hữu, người sử dụng về dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư; khảo sát ý kiến cư dân, đánh giá chất lượng dịch vụ; tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo hình thức trực tuyến trong trường hợp do dịch bệnh, thiên tai không thể họp trực tiếp;

d) Các vấn đề khác có liên quan theo nhu cầu của học viên.

 **Điều 17. Đề cương đào tạo, bồi dưỡng kiến thức cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư**

Đề cương đào tạo, bồi dưỡng kiến thức cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư bao gồm các nội dung sau đây:

1. Kiến thức pháp luật liên quan đến quản lý vận hành, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 13 của Thông tư này.

2. Các nội dung cơ bản của hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành và hợp đồng bảo trì nhà chung cư; việc phân loại tranh chấp và thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành, hợp đồng bảo trì nhà chung cư.

3. Kiến thức cơ bản về tiếp nhận hồ sơ nhà chung cư, xác định bản vẽ nhà chung cư.

4. Kiến thức về quản lý, thu và sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, kinh phí tài chính của Ban quản trị nhà chung cư, việc lựa chọn đơn vị bảo trì phần sở hữu chung, việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, các nội dung phối hợp giữa Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành, chính quyền địa phương nơi có nhà chung cư.

5. Các vấn đề khác có liên quan theo nhu cầu của học viên.

**Chương VI**

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 18.** **Hoạt động đào tạo của cơ sở đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Các trường đại học, cao đẳng, trung cấp nghề, cơ sở đào tạo, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có chức năng đào tạo nếu có nhu cầu đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư thì thực hiện đào tạo theo nhu cầu.

Trên cơ sở chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Chương V của Thông tư này, các cơ sở đào tạo thực hiện xây dựng bài giảng và tổ chức đào tạo cho phù hợp với nhu cầu của học viên.

2. Các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện các công việc trong hoạt động đào tạo bao gồm:

a) Xây dựng thời lượng đào tạo cụ thể; bố trí cơ sở đào tạo lý thuyết và địa điểm thực hành bảo đảm yêu cầu đào tạo;

b) Lựa chọn, bố trí giảng viên có kiến thức, trình độ phù hợp với các chuyên đề đào tạo để thực hiện đào tạo đảm bảo chất lượng và nội dung đào tạo;

c) Lập chương trình quản lý, bố trí giảng viên đào tạo, quản lý học viên tham dự, cấp Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở;

d) Chấp hành các quy định về thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm của các cơ quan có thẩm quyền; báo cáo kết quả đào tạo về Bộ Xây dựng, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi thực hiện đào tạo theo định kỳ 06 tháng hoặc khi có yêu cầu đột xuất của các cơ quan này;

đ) Thực hiện các quy định khác có liên quan trong quá trình đào tạo cấp Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

**Điều 19. Trách nhiệm của địa phương**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm sau đây:

a) Chỉ đạo cơ quan chức năng của địa phương rà soát, sửa đổi, bổ sung, ban hành mới các quy định thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có nội dung liên quan đến các quy định của Thông tư này, bảo đảm phù hợp với quy định của Luật Nhà ở và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật này;

b) Chỉ đạo tổ chức triển khai thực hiện các quy định của pháp luật nhà ở và Thông tư này;

c) Tổ chức thanh tra, kiểm tra và xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở và quy định của Thông tư này trên địa bàn;

d) Tổ chức tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về nhà ở cho các tổ chức, cá nhân trên địa bàn để thực hiện;

đ) Xử lý, giải quyết các vướng mắc theo thẩm quyền trong việc thực hiện các quy định của Thông tư này hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật;

e) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Nhà ở hoặc do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

2. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm sau đây:

a) Chủ trì, phối hợp với cơ quan chức năng của địa phương để xác định kinh phí xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định theo quy định của Thông tư này;

b) Theo dõi, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Xây dựng về tình hình cho thuê nhà ở của cá nhân nước ngoài trên địa bàn theo quy định của Thông tư này;

c) Theo dõi, đôn đốc, trả lời hướng dẫn các tổ chức, cá nhân về việc thực hiện quản lý vận hành, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn;

d) Thanh tra, kiểm tra, xử lý các hành vi vi phạm theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm quy định của Thông tư này;

đ) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Nhà ở, do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao hoặc các nhiệm vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của pháp luật về nhà ở, quy định của Thông tư này và theo pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương.

**Điều 20. Quy định chuyển tiếp**

1. Xử lý chuyển tiếp đối với quy định về mức kinh phí xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được quy định như sau:

a) Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã phê duyệt mức kinh phí xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh trước ngày Thông tư này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo mức kinh phí đã được phê duyệt;

b) Trường hợp cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đã trình đề cương, dự toán kinh phí xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành nhưng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa phê duyệt mức kinh phí này thì tính toán lại mức kinh phí xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch theo quy định tại Thông tư này để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

2. Trường hợp xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê, nếu cá nhân đã nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng nhà ở trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, cơ quan có thẩm quyền chưa cấp Giấy phép xây dựng thì phải rà soát, bổ sung các yêu cầu về xây dựng nhà ở theo quy định của Thông tư này trước khi cấp Giấy phép xây dựng.

Trường hợp thuộc diện được miễn Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật xây dựng mà đang trong quá trình xây dựng nhà ở nhưng đến ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành việc xây dựng thì phải có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp xã các thông tin theo quy định tại khoản 1 Điều 4 của Thông tư này.

3. Trong thời hạn tối đa 12 tháng, kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, các cơ sở đào tạo đang tổ chức đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư phải rà soát để xây dựng nội dung bài giảng, nội dung khảo sát, thực hành theo chương trình khung và bố trí giảng viên đào tạo, hướng dẫn thực hành phù hợp với các chuyên đề về kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Thông tư này.

4. Các quy định chuyển tiếp đối với việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư này.

5. Trường hợp đang làm thủ tục ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua, thuê nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở cũ thuộc tài sản công trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, các bên chưa ký kết hợp đồng thì phải thực hiện ký kết hợp đồng theo các mẫu hợp đồng tương ứng được ban hành kèm theo Thông tư này.

**Điều 21. Hiệu lực thi hành**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

2. Bãi bỏ các Thông tư sau đây:

a) Thông tư số 05-BXD/ĐT ngày 09 tháng 02 năm 1993 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở;

b) Thông tư liên tịch số 13/LB-TT ngày 18 tháng 8 năm 1994 của Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Ban vật giá Chính phủ hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê;

c) Thông tư số 11/2008/TT-BXD ngày 05 tháng 5 năm 2008 hướng dẫn một số nội dung của Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28 tháng 01 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành bảng giá chuẩn cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại;

d) Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01 tháng 12 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư;

đ) Thông tư số 09/2015/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý sử dụng nhà ở công vụ;

e) Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 2 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

g) Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng 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 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

h) Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 2 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

i) Thông tư số 31/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định việc phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư;

k) Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;

l) Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 2 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

m) Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

n) Thông tư số 03/2023/TT-BXD ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung Điều 3 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

3. Các nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Thông tư này đã được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật do Bộ trưởng Bộ Xây dựng, các Bộ, cơ quan trung ương và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành mà khác với các quy định của Thông tư này thì thực hiện theo quy định của Thông tư này.

4. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị phản ánh về Bộ Xây dựng để xem xét, hướng dẫn theo thẩm quyền./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);- Văn phòng Chính phủ;- Văn phòng Quốc hội;- Văn phòng Chủ tịch nước;- Văn phòng TW Đảng;- Kiểm toán Nhà nước;- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;- Tòa án nhân dân tối cao;- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;- UBND, Sở Xây dựng các tỉnh, TP trực thuộc TW;- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);- Công báo, Cổng Thông tin điện tử Chính phủ, Cổng Thông tin điện tử Bộ Xây dựng;- Bộ trưởng, các Thứ trưởng, các đơn vị thuộc Bộ Xây dựng;- Lưu: VT, QLN. | **KT. BỘ TRƯỞNG THỨ TRƯỞNG****Nguyễn Văn Sinh** |