

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**
Số: **32** /2012/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà nội, ngày **12** tháng **11** năm 2012.

QUYẾT ĐỊNH

Về việc: ban hành Quy định về quản lý, sử dụng quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước sử dụng vào mục đích kinh doanh; dịch vụ trên địa bàn thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 14/6/2005;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản nhà nước ngày 03/6/2008 và Nghị định số 52/2009/NĐ-CP ngày 23/6/2009 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật quản lý, sử dụng tài sản nhà nước;

Căn cứ Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/02/2007 về việc sắp xếp lại, xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước và Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg ngày 21/10/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4476/TTr-SXD ngày 17/7/2012; Báo cáo thẩm định số 664 /STP-VBPQ ngày 13/4/2012 của Sở Tư pháp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định về quản lý, sử dụng quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước sử dụng vào mục đích kinh doanh, dịch vụ trên địa bàn thành phố Hà Nội.”

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký. Những quy định trước đây của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội trái với Quyết định này đều bãi bỏ.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành Thành phố; Chủ tịch UBND các quận, huyện và thị xã; Giám đốc Công ty TNHH một thành viên Quản lý và phát triển nhà Hà Nội và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
(để báo cáo)
- Văn phòng Chính phủ, Bộ Xây dựng;
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- Cục Kiểm tra VB QPPL (Bộ Tư pháp);
- Website Chính phủ;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng ĐBQH&HĐND TP;
- VPUB: Chánh VP, các PVP,
các phòng CV, Trung tâm TH-CB;
- Lưu: VT, TNth.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Hồng Khanh

Hà nội, ngày 12 tháng 11 năm 2012

QUY ĐỊNH

**Quản lý, sử dụng quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước sử dụng vào mục đích
kinh doanh, dịch vụ trên địa bàn Thành phố Hà Nội**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 32/2012/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2012
của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số nội dung về quản lý, sử dụng quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước thuộc thẩm quyền quản lý của Ủy ban nhân dân Thành phố cho các tổ chức, cá nhân thuê sử dụng vào mục đích kinh doanh, dịch vụ trên địa bàn thành phố Hà Nội.

2. Nhà thuộc sở hữu nhà nước sử dụng vào mục đích kinh doanh, dịch vụ trong Quy định này bao gồm: diện tích nhà cho các tổ chức, cá nhân thuê sử dụng để kinh doanh, dịch vụ hoặc sử dụng vào các mục đích khác không phải để ở, có nguồn gốc: thuộc diện Nhà nước xác lập sở hữu toàn dân theo Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội, Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; diện tích nhà được tạo lập từ vốn ngân sách nhà nước hoặc có nguồn gốc sở hữu khác được chuyển sang sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật hiện nhà nước đang quản lý cho thuê, sử dụng (sau đây gọi chung là nhà chuyên dùng).

3. Nhà thuộc sở hữu nhà nước sử dụng vào mục đích để ở và quỹ nhà kinh doanh dịch vụ tầng 1 nhà cao tầng các khu đô thị mới (diện tích do Thành phố quản lý), khu tái định cư và nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn ngân sách Nhà nước không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê sử dụng nhà chuyên dùng.

2. Đơn vị quản lý, khai thác, vận hành sử dụng nhà chuyên dùng (gọi tắt là đơn vị quản lý nhà hoặc bên cho thuê nhà) và các tổ chức, cá nhân khác liên quan trong việc quản lý, sử dụng nhà chuyên dùng.

3. Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền quản lý nhà nước đối với nhà chuyên dùng.

Điều 3. Nguyên tắc quản lý quỹ nhà chuyên dùng

1. Việc quản lý, sử dụng quỹ nhà chuyên dùng phải đúng mục đích, có hiệu quả, tuân thủ theo quy định của pháp luật và Quy định này. Mọi hành vi vi phạm chế độ quản lý, sử dụng nhà chuyên dùng phải được phát hiện, báo cáo và xử lý kịp thời. Công tác quản lý quỹ nhà chuyên dùng đối với tổ chức thuê nhà thông qua hợp đồng thuê nhà, trên cơ sở quy định của pháp luật.

2. Quỹ nhà chuyên dùng trên địa bàn Thành phố được quản lý thống nhất, Ủy ban nhân dân Thành phố là cơ quan có thẩm quyền quyết định đối với mọi vấn đề liên quan đến công tác quản lý, khai thác, sử dụng quỹ nhà chuyên dùng. Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền, giao nhiệm vụ cho cơ quan, đơn vị trực thuộc thực hiện việc quản lý nhà chuyên dùng theo Quy định này.

3. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ quản lý nhà chuyên dùng chịu trách nhiệm trong việc quản lý nhà chuyên dùng, bảo đảm việc điều hành thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được Ủy ban nhân dân Thành phố giao.

Chương II

NỘI DUNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ CHUYÊN DÙNG

Mục 1. Quản lý cho thuê nhà chuyên dùng

Điều 4. Quản lý ký hợp đồng cho thuê nhà

Việc quản lý cho thuê nhà chuyên dùng thực hiện thông qua hợp đồng thuê nhà. Hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa đơn vị quản lý nhà là Công ty TNHH một thành viên Quản lý và phát triển nhà Hà Nội với bên thuê nhà là tổ chức, cá nhân sử dụng nhà chuyên dùng.

Điều 5. Hợp đồng cho thuê nhà

1. Hợp đồng thuê nhà được lập theo mẫu do Sở Xây dựng và Sở Tư pháp thống nhất ban hành cùng với việc hướng dẫn quy trình ký hợp đồng thuê nhà chuyên dùng.

2. Thời hạn của hợp đồng thuê nhà tối đa không quá 03 năm.

3. Hợp đồng thuê nhà chuyên dùng được lập thành 04 bản, được công chứng và đăng ký theo quy định của pháp luật, được lưu tại: Sở Xây dựng 01 bản, tổ chức thuê nhà 01 bản và Công ty TNHH một thành viên Quản lý và phát triển nhà Hà Nội 02 bản.

Điều 6. Giá cho thuê nhà

1. Giá cho thuê nhà được xác định theo nguyên tắc phù hợp với thị trường và theo vị trí, khu vực nhà đất, phải bao gồm các chi phí: khấu hao tài sản, tiền thuê đất, sửa chữa bảo trì, quản lý, có tính đến lợi thế thương mại.

2. Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định ban hành bảng giá cho thuê nhà sát với thị trường. Trong trường hợp giá cho thuê nhà trên thị trường biến động

tăng hoặc giảm trên 10% thì Sở Tài chính và Sở Xây dựng có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố điều chỉnh lại cho phù hợp.

3. Giá cho thuê nhà được xác định khi lập hợp đồng cho thuê nhà và được giữ ổn định theo thời gian hợp đồng thuê có hiệu lực. Hết thời hạn thuê nhà, trường hợp được ký lại hợp đồng thì giá cho thuê xác định theo giá do Ủy ban nhân dân thành phố quy định tại thời điểm ký lại hợp đồng.

Điều 7. Ký lại hợp đồng thuê nhà

Các tổ chức có hợp đồng thuê nhà chuyên dùng, sử dụng nhà đúng hợp đồng thuê nhà, tuân thủ nội dung của Quy định này, sau khi hợp đồng thuê nhà hết hạn được xem xét ưu tiên ký lại hợp đồng thuê nhà để sử dụng. Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn Công ty TNHH một thành viên Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội về việc ký lại hợp đồng thuê nhà chuyên dùng.

Điều 8. Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà

1. Bên cho thuê nhà và tổ chức thuê nhà có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà khi tổ chức thuê nhà và bên cho thuê nhà có các hành vi quy định tại Điều 498 Bộ Luật Dân sự và vi phạm Quy định này.

2. Khi phát hiện tổ chức thuê nhà có hành vi vi phạm, đơn vị quản lý nhà có trách nhiệm lập biên bản vi phạm và ra văn bản yêu cầu tổ chức thuê nhà khắc phục vi phạm. Trong thời hạn 01 tháng, tổ chức thuê nhà không thực hiện khắc phục vi phạm theo yêu cầu, đơn vị quản lý nhà gửi hồ sơ vi phạm báo cáo Sở Xây dựng để xử lý. Căn cứ nội dung xử lý của cơ quan có thẩm quyền, đơn vị quản lý nhà có thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà tới tổ chức thuê nhà biết thực hiện.

3. Khi có thông báo chấm dứt hợp đồng của bên cho thuê nhà, trong thời hạn là 03 tháng, tổ chức thuê nhà có trách nhiệm cùng bên cho thuê nhà tiến hành thanh lý hợp đồng và bàn giao trả lại nguyên trạng nhà.

Điều 9. Chấm dứt, thanh lý hợp đồng thuê nhà trước thời hạn

Hợp đồng thuê nhà chuyên dùng chấm dứt trước thời hạn và thu hồi lại diện tích nhà đất cho Nhà nước trong các trường hợp sau:

1. Ủy ban nhân dân Thành phố có quyết định thu hồi nhà chuyên dùng phục vụ mục đích: giải phóng mặt bằng, thực hiện dự án cải tạo nhà, sử dụng nhà vào mục đích khác;

2. Tổ chức thuê nhà chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật hoặc cá nhân thuê nhà chết và không có ai cùng chung sống;

3. Nhà cho thuê phải phá dỡ do bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ hoặc do thực hiện quy hoạch xây dựng của cơ quan có thẩm quyền.

Mục 2. Sửa chữa bảo trì, xây dựng cải tạo lại nhà chuyên dùng

Điều 10. Lập kế hoạch sửa chữa bảo trì nhà chuyên dùng

1. Hàng năm đơn vị quản lý nhà phối hợp với các cơ quan liên quan kiểm tra, rà soát tình trạng nhà chuyên dùng để lập danh mục công trình cần sửa chữa bảo trì. Trình tự triển khai công tác lập kế hoạch và tổ chức sửa chữa bảo trì nhà chuyên dùng thực hiện theo quy định hiện hành về công tác đặt hàng cung ứng dịch vụ đối với các hoạt động quản lý quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước.

2. Trường hợp những hư hỏng có nguyên nhân do tổ chức thuê nhà gây ra, tổ chức thuê nhà có trách nhiệm sửa chữa lại nguyên trạng ban đầu theo yêu cầu và giám sát của đơn vị quản lý nhà.

Điều 11. Lập dự án cải tạo xây dựng lại nhà chuyên dùng

1. Nhà chuyên dùng bị hư hỏng, xuống cấp, kết cấu không bảo đảm an toàn cho sử dụng hoặc nhà chuyên dùng có khả năng xây dựng tăng diện tích sử dụng, sẽ được lập dự án đầu tư cải tạo xây dựng lại theo quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

2. Trình tự, thủ tục đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chuyên dùng thực hiện theo Quyết định 09/2012/QĐ-UBND ngày 21/5/2012 của UBND Thành phố quy định về quản lý đầu tư và xây dựng đối với các dự án đầu tư trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

3. Thời gian sửa chữa, xây dựng cải tạo nhà chuyên dùng từ 01 tháng trở lên, tổ chức thuê nhà phải di chuyển người và tài sản ra khỏi nhà để bàn giao mặt bằng nhà cho đơn vị quản lý nhà để thực hiện thi công.

Trong thời gian ngừng hoạt động kinh doanh do thi công sửa chữa nhà thuê, tổ chức thuê nhà không phải trả tiền thuê nhà và bên cho thuê nhà không phải bồi thường, hỗ trợ bất cứ khoản kinh phí nào do việc ngừng hoạt động kinh doanh. Căn cứ vào đề xuất đơn vị quản lý nhà, Sở Xây dựng giao đơn vị quản lý thông báo về việc dừng thu tiền cho thuê nhà trong thời gian thi công công trình.

Mục 3. Sắp xếp lại, thu hồi điều chuyển, bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhà chuyên dùng

Điều 12. Sắp xếp lại, xử lý nhà chuyên dùng

Việc sắp xếp lại, thu hồi, điều chuyển; bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chuyển mục đích sử dụng đất và công năng sử dụng nhà chuyên dùng thực hiện theo quy định tại Quyết định 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ về sắp xếp lại, xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước (gọi tắt là Quyết định 09/2007/QĐ-TTg), Quyết định 140/2008/QĐ-TTg ngày 21/10/2008 của Thủ tướng Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Quyết định 09/2007/QĐ-TTg (gọi tắt là Quyết định 140/2008/QĐ-TTg), các Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài chính về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước và Quyết định số 49/2008/QĐ-UBND ngày 25/11/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định về việc sắp xếp lại, xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước do các cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp công lập và công ty nhà nước đang sử dụng, thuộc Thành phố quản lý trên địa bàn thành phố Hà Nội

(gọi tắt là Quyết định 49/2008/QĐ-UBND). Đơn vị quản lý nhà hoặc tổ chức thuê, sử dụng nhà là tổ chức, doanh nghiệp nhà nước có trách nhiệm rà soát, sắp xếp lại quỹ nhà chuyên dùng đang quản lý, đang thuê bảo đảm sử dụng nhà hiệu quả và tuân thủ theo các quy định liên quan hiện hành.

Điều 13. Thu hồi nhà chuyên dùng

1. Nhà chuyên dùng bị thu hồi trong các trường hợp sau:

a) Tổ chức thuê nhà có hành vi vi phạm hợp đồng thuê nhà bị đơn vị quản lý nhà đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo quy định tại Điều 8 của Quy định này.

b) Đơn vị quản lý nhà chấm dứt, thanh lý hợp đồng thuê nhà trước thời hạn theo quy định tại Điều 9 của Quy định này.

c) Nhà chuyên dùng thuộc diện thu hồi xử lý theo quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt phương án sắp xếp, xử lý theo quyết định 09/2007/QĐ-TTg và Quyết định 140/2008/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

2. Đơn vị quản lý nhà lập hồ sơ thu hồi nhà báo cáo Sở Xây dựng thẩm định, trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định xử lý thu hồi.

3. Nhà chuyên dùng sau khi thu hồi được sử dụng theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố đảm bảo hiệu quả sử dụng, tuân thủ quy định hiện hành.

Điều 14. Bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhà chuyên dùng

Việc xem xét bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được căn cứ theo quy định tại Quyết định 09/2007/QĐ-TTg, Quyết định 140/2008/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, Thông tư 83/2007/TT-BTC ngày 16/7/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Quyết định 09/2007/QĐ-TTg, Thông tư 175/2009/TT-BTC ngày 09/9/2009 hướng dẫn thực hiện Quyết định 140/2008/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ và Thông tư 39/2011/TT-BTC ngày 11/3/2011 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung thông tư 83/2007/TT-BTC và Quyết định số 49/2008/QĐ-UBND ngày 25/11/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Mục 4. Lập, lưu trữ hồ sơ và chế độ báo cáo công tác quản lý nhà chuyên dùng

Điều 15. Hồ sơ quản lý nhà chuyên dùng

1. Nhà chuyên dùng phải được lập hồ sơ để phục vụ cho công tác quản lý.

2. Công ty TNHH một thành viên Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội là đơn vị lập hồ sơ quản lý nhà chuyên dùng.

3. Hồ sơ quản lý nhà chuyên dùng bao gồm hồ sơ quản lý hiện có, được hoàn thiện theo yêu cầu và thường xuyên bổ sung, cập nhật trong quá trình quản lý.

Điều 16. Nội dung hồ sơ quản lý nhà chuyên dùng

Hồ sơ quản lý nhà chuyên dùng gồm:

1. Các giấy tờ liên quan của công trình, hồ sơ sử dụng đất;
2. Hợp đồng thuê nhà cập nhật qua các giai đoạn;
3. Hồ sơ pháp nhân của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê sử dụng nhà;
4. Ảnh chụp toàn cảnh mặt chính và mô tả công trình liền kề và nội thất công trình (3 - 5 ảnh cỡ 13x18 cm);
5. Bản vẽ của cơ quan có chức năng:
 - Hồ sơ kỹ thuật thửa đất;
 - Hiện trạng tổng mặt bằng, hình dáng, kích thước, diện tích thửa đất và vị trí các công trình trong khuôn viên (trường hợp trên thửa đất có nhiều ngôi nhà);
 - Hiện trạng mặt bằng các tầng và mặt cắt nhà có tỷ lệ 1:200.
6. Biên bản kiểm tra xác định hiện trạng sử dụng nhà tại các thời điểm kiểm tra, quyết định xử lý của cơ quan có thẩm quyền;
7. Các văn bản, báo cáo của đơn vị quản lý nhà và của cơ quan liên quan;
8. Các tài liệu liên quan đến việc phê duyệt dự án, thiết kế, bản vẽ hoàn công, quyết toán, nghiệm thu, bàn giao đưa công trình vào sử dụng (nếu có);
9. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Điều 17. Lưu giữ hồ sơ quản lý nhà chuyên dùng

Các cơ quan lưu giữ hồ sơ quỹ nhà chuyên dùng gồm:

1. Tổ chức thuê nhà lưu giữ 01 bộ hồ sơ.
2. Công ty TNHH một thành viên Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội lưu giữ 02 bộ hồ sơ.
3. Sở Xây dựng lưu giữ 01 bộ hồ sơ.
4. Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Công ty TNHH một thành viên Quản lý và phát triển nhà Hà Nội quản lý; các bản sao được gửi cho các đơn vị còn lại.

Điều 18. Chế độ và nội dung báo cáo tình hình quản lý

1. Đơn vị báo cáo :

- a) Công ty TNHH một thành viên Quản lý và phát triển nhà Hà Nội báo cáo Sở Xây dựng và Sở Tài chính nội dung liên quan đến công tác quản lý nhà chuyên dùng thuộc sở hữu nhà nước.
- b) Sở Xây dựng, Sở Tài chính tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố theo các nội thuộc thẩm quyền đơn vị được giao.

2. Chế độ và nội dung báo cáo :

a) Công ty TNHH một thành viên Quản lý và phát triển nhà Hà Nội báo cáo định kỳ trước ngày 25 tháng 12 hàng năm theo nội dung liên quan đến công tác quản lý nhà và báo cáo đột xuất theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân Thành phố.

b) Sở Xây dựng, Sở Tài chính hướng dẫn nội dung báo cáo định kỳ hàng năm, các biểu mẫu quản lý nhà đảm bảo sự thống nhất trong hệ thống cơ sở dữ liệu quản lý nhà chuyên dùng.

Chương III

TỔ CHỨC QUẢN LÝ NHÀ CHUYÊN DÙNG

Điều 19. Các cơ quan, đơn vị quản lý nhà chuyên dùng

1. Ủy ban nhân dân Thành phố là cơ quan đại diện chủ sở hữu đối với quỹ nhà chuyên dùng, có thẩm quyền ban hành cơ chế chính sách và chỉ đạo thống nhất công tác quản lý quỹ nhà chuyên dùng thuộc sở hữu nhà nước.

2. Ủy ban nhân dân Thành phố là cơ quan có thẩm quyền quyết định: cho tổ chức thuê sử dụng nhà; thu hồi, điều chuyển, chuyển mục đích sử dụng nhà; bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá cho thuê nhà; chủ trương lập dự án đầu tư xây dựng, cải tạo nhà chuyên dùng.

3. Ủy ban nhân dân Thành phố uỷ quyền, giao nhiệm vụ thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với quỹ nhà chuyên dùng thuộc sở hữu nhà nước cho các cơ quan:

a) Sở Xây dựng thực hiện chức năng cơ quan quản lý nhà nước đối với quỹ nhà chuyên dùng, chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra đơn vị quản lý nhà thực hiện việc quản lý, khai thác, sử dụng nhà.

b) Sở Tài chính thực hiện hướng dẫn, kiểm tra việc thu, chi tài chính trong quá trình quản lý, cho thuê, bán, cải tạo sửa chữa nhà của đơn vị quản lý nhà.

4. Công ty TNHH một thành viên Quản lý và phát triển nhà Hà Nội thực hiện việc quản lý và ký hợp đồng cho thuê nhà, thu tiền cho thuê nhà.

Điều 20. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Lập hồ sơ theo dõi việc quản lý quỹ nhà chuyên dùng; tập hợp, lưu trữ hồ sơ nhà đất, quản lý sử dụng, bảo trì, cải tạo xây dựng nhà chuyên dùng.

2. Chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan xác định giá cho thuê nhà, giá bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhà chuyên dùng theo quy định tại Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 07/9/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành quy định quản lý nhà nước về giá trên địa bàn thành phố Hà Nội và quy định hiện hành của nhà nước.

3. Chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan xây dựng định mức chi phí quản lý vận hành, sửa chữa bảo trì nhà chuyên dùng theo quy định, trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định.

4. Quản lý, sử dụng nguồn kinh phí đã được Ủy ban nhân dân Thành phố giao để thực hiện hợp đồng đặt hàng cung ứng dịch vụ quản lý nhà với đơn vị quản lý nhà theo quy định hiện hành; tổ chức lập dự án, thực hiện dự án sửa chữa, cải tạo theo quy định hiện hành về quản lý đầu tư và xây dựng đối với các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội.

5. Báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt đối tượng được thuê nhà (trong trường hợp có thay đổi tổ chức thuê nhà), đối tượng mua nhà, nhận chuyển quyền sử dụng đất; xác nhận đăng ký hợp đồng thuê nhà.

6. Hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra Công ty TNHH một thành viên Quản lý và phát triển nhà Hà Nội thực hiện nhiệm vụ quản lý cho thuê nhà.

7. Hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra việc thực hiện giải quyết các vi phạm liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chuyên dùng của đơn vị quản lý nhà; Tổ chức, thực hiện xử phạt vi phạm trong quản lý sử dụng nhà chuyên dùng theo tại Pháp lệnh xử lý vi phạm hành chính năm 2002, sửa đổi bổ sung năm 2008, Nghị định 23/2009/NĐ-CP ngày 27/02/2009 của Chính phủ quy định về xử phạt hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở.

8. Xây dựng biểu mẫu quản lý, chế độ báo cáo nhà chuyên dùng, thực hiện cập nhật biến động, tổng hợp tình hình quản lý, sử dụng nhà chuyên dùng định kỳ báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố.

9. Kiến nghị, đề xuất sửa đổi, bổ sung kịp thời các quy định về quản lý nhà chuyên dùng cho phù hợp tình hình thực tế.

Điều 21. Trách nhiệm của Sở Tài chính

1. Thẩm định giá cho thuê, giá bán nhà chuyên dùng và định mức chi phí công tác quản lý nhà theo cơ chế đặt hàng cung ứng dịch vụ trong công tác quản lý nhà, trình Ủy ban nhân dân Thành phố theo quy định;

2. Hướng dẫn, kiểm tra việc tổ chức thực hiện theo quy định về giá cho thuê nhà chuyên dùng; giám sát việc quản lý và sử dụng tiền thuê nhà, tiền bán nhà chuyên dùng, việc thực hiện chế độ hạch toán thu chi quản lý tài chính doanh nghiệp, chế độ báo cáo tài chính của đơn vị quản lý nhà.

3. Tổng hợp dự toán cân đối ngân sách cho các hoạt động nghiệp vụ quản lý nhà chuyên dùng của đơn vị quản lý nhà trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định.

4. Xử lý các vấn đề tài chính phát sinh trong hoạt động quản lý nhà chuyên dùng.

Điều 22. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường

Hướng dẫn, kiểm tra đơn vị quản lý nhà thực hiện quy định của pháp luật, chính sách của nhà nước về đất đai đối với quỹ nhà chuyên dùng và xử lý những vấn đề vướng mắc liên quan đến quản lý đất đai; trường hợp vượt quá thẩm quyền báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định.

Điều 23. Trách nhiệm của Công ty TNHH một thành viên Quản lý và phát triển nhà Hà Nội

1. Lập, ký hợp đồng thuê nhà cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê sử dụng nhà chuyên dùng theo đúng quy định.

2. Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà, tổ chức thanh lý hợp đồng thuê nhà và tiếp nhận quản lý nhà chuyên dùng trong trường hợp thu hồi nhà theo Điều 8, Điều 9 và Điều 13 của Quy định này và theo chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền.

3. Đôn đốc, kiểm tra yêu cầu tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê nhà chấp hành theo Quy định này và nội dung của hợp đồng thuê nhà; Phát hiện, lập biên bản vi phạm và có biện pháp kịp thời ngăn chặn các vi phạm của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê nhà. Khi phát hiện các vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chuyên dùng của tổ chức thuê nhà, lập hồ sơ thực hiện xử lý theo thẩm quyền hoặc kịp thời báo cáo Sở Xây dựng xem xét xử lý.

4. Thu tiền và quản lý tiền cho thuê nhà, thực hiện hạch toán thu chi tài chính theo quy định và hướng dẫn của Sở Tài chính.

5. Tập hợp, lưu trữ hồ sơ quản lý sử dụng nhà chuyên dùng theo quy định tại Điều 16 của Quy định này; tổng hợp, báo cáo định kỳ về tình hình quản lý, sử dụng nhà chuyên dùng theo quy định tại Điều 18 của Quy định này.

6. Kiểm tra, rà soát quỹ nhà chuyên dùng để lập kế hoạch, danh mục công trình sửa chữa bảo trì, cải tạo nhà hàng năm; trình tự tổ chức triển khai việc thực hiện lập kế hoạch đầu tư sửa chữa bảo trì, cải tạo nhà chuyên dùng theo quy định về công tác đặt hàng cung ứng dịch vụ quản lý nhà chuyên dùng thuộc sở hữu nhà nước hiện hành.

7. Lập dự toán hàng năm cho công tác quản lý khai thác nhà chuyên dùng làm cơ sở cho việc ký và thực hiện hợp đồng đặt hàng cung ứng dịch vụ quản lý nhà với cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

8. Giải quyết các khiếu nại liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chuyên dùng theo nội dung hợp đồng thuê nhà theo thẩm quyền, trường hợp vượt thẩm quyền, báo cáo Sở Xây dựng xem xét, giải quyết.

Điều 24. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê nhà

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê nhà chuyên dùng có quyền và nghĩa vụ thực hiện đúng theo nội dung của hợp đồng thuê nhà đã ký và nội dung của Quy định này, cụ thể:

1. Quyền của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê nhà

a) Được sử dụng phần diện tích nhà chuyên dùng theo hợp đồng thuê để sử dụng đúng mục đích;

b) Đề nghị đơn vị quản lý nhà sửa chữa những hư hỏng của nhà đang thuê. Trường hợp tự đầu tư nâng cấp nội, ngoại thất và không làm thay đổi kiến trúc và kết cấu nhà thuê thì phải báo cáo và được đơn vị quản lý nhà chấp thuận về nội dung và thời gian tiến hành thi công công trình và không được bồi hoàn kinh phí.

c) Được tiếp tục hợp đồng thuê nhà nếu hợp đồng thuê nhà hết hạn mà vẫn có nhu cầu và không có vi phạm hợp đồng thuê nhà và Quy định này;

d) Không phải trả tiền thuê nhà trong thời gian đơn vị quản lý nhà thi công cải tạo, sửa chữa nhà; trường hợp tự đầu tư nâng cấp nội, ngoại thất thì đơn vị vẫn phải nộp tiền thuê nhà theo hợp đồng.

đ) Được xem xét giải quyết mua nhà, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và phù hợp với phương án sắp xếp cơ sở nhà đất của cơ quan có thẩm quyền.

2. Nghĩa vụ của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê nhà

a) Sử dụng nhà đúng mục đích; giữ gìn nhà và các trang thiết bị kèm theo, có trách nhiệm sửa chữa những hư hỏng và bồi thường thiệt hại do đơn vị gây ra;

b) Trả tiền thuê nhà đầy đủ và đúng thời hạn theo nội dung hợp đồng thuê nhà. Trường hợp chưa có hợp đồng thuê nhà; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng nhà có trách nhiệm nộp tiền thuê nhà trong thời gian sử dụng nhà.

c) Không được chuyển đổi mục đích sử dụng nhà, không giao lại nhà cho tổ chức, cá nhân khác sử dụng. Không sử dụng nhà thuê để liên doanh, liên kết, cho thuê lại dưới bất kỳ hình thức nào;

d) Không được tự ý cải tạo, sửa chữa nhà (trừ trường hợp đặc biệt được UBND Thành phố phê duyệt);

đ) Chấp hành các qui định về giữ gìn trật tự, vệ sinh môi trường và an ninh, an toàn cháy nổ;

e) Tạo điều kiện cho đơn vị quản lý nhà kiểm tra tình hình sử dụng nhà hoặc thi công sửa chữa cải tạo nhà.

g) Chấp hành nghiêm chỉnh quyết định xử lý của cơ quan có thẩm quyền khi có hành vi vi phạm hợp đồng thuê nhà và Quy định này.

h) Không được yêu cầu, đề nghị bên cho thuê nhà hoàn trả kinh phí nâng cấp nội, ngoại thất sau khi hết hạn hợp đồng thuê nhà hoặc chấm dứt trước thời hạn hợp đồng thuê nhà.

i) Hộ gia đình, cá nhân được thuê nhà chuyên dùng phải có đăng ký doanh kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp với công năng sử dụng của nhà chuyên dùng.

Chương IV

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO, XỬ LÝ VI PHẠM VÀ ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 25. Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo

1. Công ty TNHH một thành viên Quản lý và phát triển nhà Hà Nội căn cứ theo nội dung hợp đồng thuê nhà giải quyết các tranh chấp phát sinh với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê nhà trong quá trình thực hiện hợp đồng. Trong trường hợp hai bên không thỏa thuận được, thì giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Khiếu nại, tố cáo liên quan đến việc quản lý, sử dụng quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước sử dụng vào mục đích kinh doanh, dịch vụ được giải quyết theo quy định của Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo.

Điều 26. Xử lý vi phạm

1. Các hành vi vi phạm hành chính của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê nhà được xử lý theo nguyên tắc, thẩm quyền, trình tự, thủ tục và nội dung xử lý được quy định tại Pháp lệnh xử lý vi phạm hành chính năm 2002, sửa đổi bổ sung năm 2008 và Nghị định 23/2009/NĐ-CP ngày 27/02/2009 của Chính phủ quy định về xử phạt hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở.

2. Công ty TNHH một thành viên Quản lý và phát triển nhà Hà Nội có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra, giám sát, nhắc nhở tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê nhà thực hiện đúng nội dung hợp đồng thuê nhà và nội dung Quy định này; kịp thời phát hiện vi phạm và báo cáo, đề xuất xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Cán bộ, công chức thuộc đơn vị quản lý nhà chuyên dùng và các cơ quan liên quan có hành vi vi phạm trong việc quản lý, cho thuê quỹ nhà chuyên dùng thì tùy theo mức độ, bị xử lý theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức.

Điều 27. Quy định chuyển tiếp

Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê, sử dụng nhà chuyên dùng thuộc sở hữu nhà nước phải tuân thủ theo Quy định này. Các trường hợp đã ký hợp đồng thuê nhà theo Quyết định 26/2008/QĐ-UBND ngày 03/10/2008 quy định về giá cho thuê nhà chuyên dùng của Ủy ban nhân dân Thành phố nếu còn thời hạn thì không phải ký lại hợp đồng cho đến khi hết hạn hợp đồng thuê nhà. Các trường hợp chưa ký hợp đồng thuê nhà, hoặc hợp đồng thuê nhà đã hết thời hạn, Công ty TNHH một thành viên Quản lý và phát triển nhà Hà Nội phân loại để giải

quyết ký hợp đồng thuê nhà theo quy định này hoặc xử lý theo quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Điều 28. Điều khoản thi hành

1. Thủ trưởng các cơ quan; Chủ tịch UBND các cấp và các cơ quan, đơn vị có liên quan có trách nhiệm thực hiện theo quy định này và các Văn bản khác có liên quan đến công tác quản lý, sử dụng nhà chuyên dùng trên địa bàn thành phố Hà Nội.

2. Trong quá trình thực hiện quy định này, nếu có phát sinh vướng mắc, các cơ quan quản lý, các cơ quan, tổ chức, đơn vị trực tiếp sử dụng nhà chuyên dùng và các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp. /

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

