

Dự thảo LUẬT NHÀ Ở (Sửa đổi) (phần II)

Dự thảo lần 4 tháng 9/2013

(Phần in nghiêng là các sửa đổi, bổ sung)

LUẬT NHÀ Ở (Sửa đổi)

(tiếp theo)

....

Mục 5 (Mục mới)

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 54. Nguyên tắc phát triển nhà ở tái định cư (Điều mới)

1. Nhà nước chủ động chuẩn bị quỹ đất hoặc quỹ nhà ở để phục vụ tái định cư và có các cơ chế, chính sách khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở tái định cư.

2. Việc phát triển nhà ở tái định cư phải tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng, kế hoạch, chương trình phát triển nhà ở của địa phương; tuân thủ các quy định của Luật này, pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

Trường hợp tại địa phương đã có quỹ nhà ở xã hội được xây dựng xong với đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư hoặc mua nhà ở thương mại để làm nhà ở tái định cư mà thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư trên địa bàn.

3. Việc phát triển nhà ở tái định cư phải bảo đảm đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu trong khu vực, bảo đảm để các hộ gia đình, cá nhân được bố trí nhà ở tái định cư phải có điều kiện sinh hoạt tốt hơn hoặc bằng nơi ở cũ.

4. Nhà ở tái định cư được xây dựng phải bảo đảm quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, bảo đảm chất lượng theo pháp luật xây dựng và phù hợp với phong tục, tập quán của từng vùng miền, địa phương.

5. Chính phủ quy định cụ thể việc phát triển và quản lý dự án phát triển nhà ở tái định cư theo quy định tại Luật này

Điều 55. Hình thức phát triển nhà ở tái định cư (Điều mới)

Việc phát triển nhà ở tái định cư được thực hiện theo các hình thức sau đây:

1. Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng hoặc đặt hàng xây dựng nhà ở tái định cư bằng vốn ngân sách nhà nước;
2. Đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT);
3. Mua nhà ở thương mại có sẵn được xây dựng theo dự án để bố trí tái định cư;
4. Sử dụng nhà ở xã hội có sẵn để bán, cho thuê, cho thuê mua cho các trường hợp được tái định cư.

Điều 56. Quỹ đất để xây dựng nhà ở tái định cư và quỹ nhà ở phục vụ tái định cư (Điều mới)

1. Đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại các khu vực nội đô thuộc đô thị loại đặc biệt, loại 1 và loại 2 thì Nhà nước chủ động chuẩn bị quỹ nhà ở tái định cư thông qua hình thức mua nhà ở thương mại có sẵn hoặc đặt hàng các chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở hoặc sử dụng nhà ở xã hội có sẵn để bố trí tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân trước khi thực hiện thu hồi đất.

2. Đối với trường hợp thu hồi đất tại các khu vực ngoài đô thị thuộc đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 và tại các khu vực còn lại thì Nhà nước chủ động lập và triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư hoặc mua nhà ở thương mại, nhà ở xã hội có sẵn để làm nhà ở tái định cư (nếu có) trước khi thực hiện thu hồi đất.

3. Đối với trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án phát triển nhà ở thương mại mà người có nhà ở bị giải tỏa để thực hiện dự án có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì ưu tiên bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở hoặc quỹ nhà ở để tái định cư theo quy hoạch chi tiết được duyệt ngay trong dự án nhà ở đó.

4. Quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư phải được xác định cụ thể trong quy hoạch chi tiết xây dựng, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

5. Đối với trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án hạ tầng khu công nghiệp tập trung mà người có nhà ở bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư thì chủ đầu tư dự án phải bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở tái định cư hoặc bố trí quỹ nhà ở tái định cư cho các hộ gia đình này trong khu vực được quy hoạch xây dựng nhà ở phục vụ cho những người đang làm việc tại khu công nghiệp đó hoặc bố trí quỹ đất khác trên địa bàn, phù hợp với điều kiện sinh sống để các gia đình này tái định cư.

Điều 57. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở tái định cư (Điều mới)

1. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở tái định cư (bao gồm cả trường hợp đầu tư xây dựng mới hoặc mua nhà ở thương mại hoặc sử dụng quỹ nhà ở xã hội) được quy định như sau:

a) Cơ quan chuyên môn về xây dựng cấp tỉnh hoặc Ban Quản lý dự án chuyên ngành thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh;

c) Doanh nghiệp nhà nước có chức năng kinh doanh bất động sản.

2. Thẩm quyền quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở tái định cư quy định tại khoản 1 Điều này được quy định như sau:

a) Đối với dự án phát triển nhà ở tái định cư để phục vụ các dự án quan trọng quốc gia thì Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ ngành liên quan và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất, trình Thủ tướng Chính phủ quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án hoặc Thủ tướng Chính phủ ủy quyền cho Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định lựa chọn chủ đầu tư;

b) Đối với dự án phát triển nhà ở tái định cư để phục vụ cho các loại dự án không thuộc diện quy định tại điểm a khoản này thì do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư.

Điều 58. Tiêu chuẩn diện tích nhà ở tái định cư (Điều mới)

1. Đối với khu vực đô thị thì nhà ở tái định cư phải đáp ứng các tiêu chuẩn sau đây:

a) Là nhà chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt;

b) Trường hợp là căn hộ chung cư thì phải bảo đảm tiêu chuẩn diện tích sàn theo quy định của Chính phủ. Khi thiết kế nhà ở tái định cư là nhà chung cư, chủ đầu tư có thể bố trí một phần diện tích để tổ chức kinh doanh phù hợp với điều kiện thực tế của từng dự án;

c) Trường hợp là nhà ở riêng lẻ thì phải được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và phải bảo đảm tiêu chuẩn hạn mức đất ở tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án.

2. Đối với khu vực nông thôn thì nhà ở tái định cư được thiết kế, xây dựng phải bao gồm diện tích ở và các công trình phụ trợ, phục vụ sinh hoạt, sản xuất gắn với nhà ở tái định cư (nếu có), phải phù hợp với phong tục, tập quán của từng vùng, miền và bảo đảm tiêu chuẩn diện tích đất ở tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án.

Điều 59. Quản lý chất lượng xây dựng công trình nhà ở tái định cư (Điều mới)

1. Các tổ chức, cá nhân sau đây có trách nhiệm tổ chức quản lý chất lượng nhà ở tái định cư:

a) Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở tái định cư;

b) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết Hợp đồng BT đối với nhà ở tái định cư được đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng BT;

c) Chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội để bố trí tái định cư.

2. Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án phát triển nhà ở tái định cư và hoạt động khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng nhà ở tái định cư phải tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Các công trình được xây dựng trong dự án nhà ở tái định cư chỉ được nghiệm thu để đưa vào sử dụng khi đáp ứng được các yêu cầu về thiết kế, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các yêu cầu khác theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Việc bố trí để các hộ gia đình vào ở khu tái định cư chỉ được thực hiện khi nhà ở tái định cư đã được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn và thiết kế xây dựng đã được phê duyệt và đã có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

5. Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng nhà ở tái định cư; kiến nghị và xử lý các vi phạm về chất lượng công trình xây dựng nhà ở tái định cư theo quy định của pháp luật.

Điều 60. Mua nhà ở thương mại để bố trí làm nhà ở tái định cư (Điều mới)

1. Nhà ở thương mại được mua để sử dụng làm nhà ở tái định cư phải là nhà ở được xây dựng trong dự án phát triển nhà ở, bảo đảm các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế xây dựng theo quy định của Luật này và pháp luật xây dựng, bảo đảm đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để phục vụ nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình tái định cư.

2. Việc mua nhà ở thương mại làm nhà ở tái định cư được thực hiện thông qua hợp đồng mua bán nhà ở ký giữa chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại với cơ quan, đơn vị có thẩm quyền mua nhà ở. Trình tự, thủ tục mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định tại Chương 7 của Luật này.

3. Giá mua nhà ở thương mại làm nhà ở tái định cư do cơ quan , đơn vị có thẩm quyền mua nhà ở tái định cư quyết định trên cơ sở tham khảo giá của đơn vị có chức năng thẩm định giá bất động sản độc lập.

Mục 6

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở RIÊNG LẺ CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN (Mục 3 Luật hiện hành)

Điều 61. Hình thức phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân (Điều 41 Luật hiện hành)

Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo một trong các hình thức sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở ;
2. Hộ gia đình, cá nhân thuê tổ chức, cá nhân khác xây dựng nhà ở;
3. Hộ gia đình , cá nhân tại khu vực nông thôn hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở.

Điều 62. Yêu cầu đối với phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân (Điều 42 Luật hiện hành)

1. Hộ gia đình , cá nhân xây dựng nhà ở mới hoặc cải tạo , xây dựng lại nhà ở hiện có phải có quyền sử dụng đất ở hợp pháp , có nhà ở nhưng không thuộc diện cấm cải tạo, cấm xây dựng lại theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân tại đô thị và điểm dân cư nông thôn phải phù hợp với quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt và phải có Giấy phép xây dựng, trừ trường hợp được miễn Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân được xây dựng phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. Trường hợp xây dựng tại đô thị thì phải do các tổ chức có năng lực về thiết kế thực hiện thiết kế và tổ chức có năng lực hoạt động về xây dựng thực hiện xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 63. Tiêu chuẩn diện tích và chất lượng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân (Điều mới)

1. Nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân được xây dựng là nhà biệt thự hoặc nhà ở liền kề hoặc nhà ở độc lập có sân, vườn theo quy định của Luật này;

2. Hộ gia đình, cá nhân phải xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế và Giấy phép xây dựng (đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng), chấp hành các quy định của pháp luật về xây dựng trong quá trình xây dựng nhà ở và tự chịu trách nhiệm về chất lượng nhà ở.

3. Trường hợp xây dựng nhà ở trên diện tích đất nhận chuyển nhượng của chủ đầu tư trong dự án phát triển nhà ở thì phải xây dựng theo hồ sơ thiết kế do chủ đầu tư cung cấp và theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt;

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị từ hai tầng trở lên mà tại mỗi tầng có từ hai căn hộ trở lên và mỗi căn hộ được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín (có phòng ở riêng, khu bếp riêng, nhà vệ sinh, nhà tắm riêng) mà có đủ tiêu chuẩn diện tích sàn xây dựng tối thiểu mỗi căn hộ theo quy định của Chính phủ và đáp ứng các tiêu chuẩn về nhà chung cư theo quy định tại Điều 104 của Luật này thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với từng căn hộ trong nhà ở riêng lẻ đó.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xây dựng lại nhà ở hoặc cải tạo nhà ở trên diện tích đất ở còn lại sau khi bị Nhà nước thu hồi đất thì phải bảo đảm tiêu chuẩn diện tích theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; trường hợp không tuân thủ diện tích theo quy định thì nhà ở đó bị cưỡng chế, phá dỡ.

Điều 64. Trách nhiệm của hộ gia đình, cá nhân trong việc phát triển nhà ở riêng lẻ (Điều 43 Luật hiện hành)

1. Tuân thủ quy hoạch xây dựng, Giấy phép xây dựng và trình tự, thủ tục trong đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Chịu trách nhiệm về chất lượng nhà ở.

3. Phải có biện pháp bảo đảm an toàn về người và tài sản trong quá trình xây dựng; bảo đảm an toàn cho các công trình hiện có xung quanh, bảo đảm vệ sinh môi trường theo quy định của pháp luật; trường hợp gây thiệt hại cho người khác thì phải bồi thường theo quy định.

4. Đóng góp công sức hoặc kinh phí để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật chung do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định

Điều 65. Hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nông thôn hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở (Điều 44 Luật hiện hành)

1. Hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nông thôn tự nguyện hợp tác xây dựng nhà ở bằng khả năng tài chính, nhân công, vật liệu của các thành viên trong nhóm hợp tác.

2. Các thành viên trong nhóm hợp tác phải thoả thuận về cách thức góp vốn, nhân công, vật liệu, thời gian thực hiện, quyền và nghĩa vụ của các thành viên và cam kết thực hiện thoả thuận của nhóm hợp tác.

3. Nhà nước có chính sách ưu đãi về thời hạn và lãi suất trong vay vốn và cung cấp các thiết kế mẫu nhà ở để hộ gia đình, cá nhân là thành viên trong nhóm xây dựng nhà ở.

Mục 7

HỖ TRỢ, TẠO ĐIỀU KIỆN CẢI THIỆN NHÀ Ở

Điều 66. Đối tượng được hỗ trợ, tạo điều kiện cải thiện nhà ở

1. *Người có công với cách mạng theo Pháp lệnh ưu đãi người có công với cách mạng.*

2. *Hộ nghèo hoặc cận nghèo theo quy định tại khu vực nông thôn, miền núi, biên giới, hải đảo, vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.*

3. *Cán bộ, công chức, viên chức, người làm việc trong lực lượng vũ trang nhân dân tại khu vực biên giới, hải đảo, vùng sâu, vùng xa.*

4. *Người thu nhập thấp, hộ nghèo tại khu vực đô thị (bao gồm cả cán bộ, công chức, viên chức và người làm việc trong lực lượng vũ trang).*

5. *Hộ gia đình có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn.*

6. *Chính phủ quy định cụ thể Điều này.*

Điều 67. Điều kiện được hỗ trợ, tạo điều kiện cải thiện nhà ở

1. Thuộc một trong các đối tượng quy định tại Điều 66 của Luật này;

2. Phải chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội hoặc có nhà ở nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn diện tích bình quân chung tại địa phương, nhà ở tạm bợ, dột nát, nhà ở chưa đáp ứng yêu cầu về phòng chống thiên tai, biến đổi khí hậu.

Điều 68. Hình thức hỗ trợ, tạo điều kiện cải thiện nhà ở

1. Nhà nước hỗ trợ vốn từ ngân sách, từ vốn đầu tư phát triển và các tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội, cộng đồng dân cư thực hiện việc hỗ trợ, tạo điều kiện để các đối tượng thuộc diện được cải thiện nhà ở theo một trong các hình thức sau đây:

a) Hỗ trợ kinh phí khi thuê, mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc khi mua nhà ở trả chậm, trả dần;

b) Miễn, giảm tiền sử dụng đất khi mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc khi được Nhà nước giao đất làm nhà ở;

c) Hỗ trợ vốn từ ngân sách; vốn vay với lãi suất ưu đãi và thời gian vay dài hạn khi mua, thuê mua hoặc xây dựng nhà ở;

d) Hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công để sửa chữa, cải tạo hoặc xây dựng nhà ở;

đ) Tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương.

2. Chính phủ quy định cụ thể Điều này.

Chương IV Chương mới)

TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Điều 69. Các tổ chức cung cấp tài chính cho phát triển nhà ở (Điều mới)

1. Các tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định của Luật các tổ chức tín dụng.

2. Quỹ phát triển nhà ở được thành lập tại các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

3. Ngân hàng tiết kiệm nhà ở.

4. Quỹ đầu tư bất động sản.

5. Các tổ chức tài chính khác đang hoạt động tại Việt Nam.

Điều 70. Các hình thức huy động tài chính cho phát triển nhà ở (Điều mới)

1. Huy động vốn của các tổ chức tín dụng theo quy định của Luật các tổ chức tín dụng.

2. Huy động từ tiền mua nhà, tiền thuê, thuê mua nhà ở trả trước của người mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật kinh doanh bất động sản.

3. Huy động vốn thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân có nhu cầu.

4. Huy động vốn từ ngân sách nhà nước, vốn đầu tư phát triển của Nhà nước.

5. Huy động vốn từ các tổ chức tài chính quy định tại Điều 69 của Luật này.

6. Huy động vốn từ phát hành trái phiếu nhà ở, công trái nhà ở.

7. Huy động vốn từ nước ngoài và các nguồn vốn hợp pháp khác.

Điều 71. Nguyên tắc huy động vốn cho phát triển nhà ở (Điều mới)

Việc huy động vốn cho phát triển nhà ở phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

1. Phải phù hợp với từng loại nhà ở theo quy định của Luật này;

2. Tổ chức, cá nhân huy động vốn phải có đủ điều kiện được huy động vốn theo quy định của Chính phủ;

3. Bảo đảm công khai, minh bạch, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân có vốn tham gia phát triển nhà ở;

4. Tổ chức, cá nhân huy động vốn không được chiếm dụng vốn đã huy động và phải sử dụng vốn đã huy động vào đúng mục đích phát triển nhà ở;

5. Vốn huy động cho phát triển nhà ở phải được quản lý chặt chẽ; việc huy động và tiếp nhận vốn phải theo đúng quy định của Luật này, pháp luật có liên quan và theo thỏa thuận của các bên.

6. Chính phủ quy định cụ thể việc huy động vốn cho phát triển đối với từng loại nhà ở.

Điều 72. Vốn cho phát triển nhà ở thương mại và phát triển nhà ở xã hội của các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế (Điều 39 và Điều 52 Luật hiện hành)

Nguồn vốn huy động cho phát triển nhà ở thương mại và phát triển nhà ở xã hội của các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế bao gồm:

1. Vốn tự có thuộc sở hữu của chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2. Vốn vay từ các tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam. Các ngân hàng thương mại nhà nước phải dành một lượng vốn nhất định, với thời hạn và lãi suất hợp lý để cho vay đối với các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và cho các đối tượng là hộ gia đình, cá nhân vay để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

3. Vốn từ tiền mua, tiền thuê, tiền thuê mua nhà ở trả trước của người mua, thuê, thuê mua nhà ở.

Đối với trường hợp mua bán nhà ở thì chủ đầu tư được nhận tiền mua nhà trả trước của khách hàng theo tiến độ xây dựng nhà ở nhưng không được

vượt quá 90% giá trị của nhà ở mua bán trước khi bàn giao nhà ở.

4. Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân có nhu cầu tham gia đầu tư phát triển nhà ở theo quy định của Chính phủ.

5. Vốn huy động từ các nguồn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

Điều 73. Vốn cho phát triển nhà ở công vụ và nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng (Điều mới)

Nguồn vốn huy động cho phát triển nhà ở công vụ (kể cả mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ) và nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bao gồm:

1. Vốn từ ngân sách nhà nước cấp (bao gồm cả ngân sách trung ương và ngân sách địa phương); vốn từ nguồn vốn đầu tư phát triển của Nhà nước;

2. Đối với việc phát triển nhà ở xã hội thì có thêm nguồn vốn trả trước của người mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội; vốn vay ưu đãi từ Quỹ phát triển nhà ở của địa phương và từ các tổ chức tín dụng mà Nhà nước sở hữu cổ phần chi phối.

Điều 74. Vốn cho phát triển nhà ở tái định cư (Điều mới)

Nguồn vốn huy động cho phát triển nhà ở tái định cư (kể cả việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư) bao gồm:

1. Vốn tự có thuộc sở hữu của chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

2. Vốn từ ngân sách nhà nước (bao gồm cả ngân sách trung ương và ngân sách địa phương); từ nguồn vốn đầu tư phát triển của Nhà nước;

3. Vốn từ Quỹ phát triển đất;

4. Vốn huy động từ các nguồn hợp pháp khác.

Điều 75. Cơ chế ưu đãi tài chính cho phát triển nhà ở xã hội (tách 1 phần từ Điều 45 Luật hiện hành)

1. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước hoặc từ nguồn vốn đầu tư phát triển của Nhà nước (bao gồm cả trường hợp chuyển đổi từ dự án nhà ở thương mại sang dự án nhà ở xã hội) được hưởng các ưu đãi sau đây về tài chính:

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội đã được phê duyệt;

b) Được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế;

c) Được vay vốn ưu đãi từ các tổ chức tín dụng, Quỹ phát triển nhà ở;

d) Được hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án phát triển nhà ở xã hội;

đ) Đối với doanh nghiệp tự đầu tư xây dựng nhà ở cho những người đang làm việc tại khu công nghiệp tập trung nhưng không thu tiền thuê nhà hoặc thu tiền thuê với giá thuê không vượt quá giá cho thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và các doanh nghiệp thuê nhà để bố trí cho công nhân ở thì chi phí xây dựng nhà ở hoặc chi phí tiền thuê nhà ở được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

2. Đối với các đối tượng được thuê, mua, thuê mua nhà ở xã hội thì được hỗ trợ trực tiếp như vay vốn với lãi suất ưu đãi từ các tổ chức tín dụng, Quỹ phát triển nhà ở; được hỗ trợ miễn, giảm một số loại thuế, phí lệ phí liên quan đến nhà ở mua, thuê mua theo quy định của Chính phủ.

Điều 76. Quỹ phát triển nhà ở

1. Quỹ phát triển nhà ở là tổ chức tài chính nhà nước, được thành lập tại các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương để hỗ trợ vốn cho các đối tượng thuộc diện được mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc hỗ trợ cho doanh nghiệp, cá nhân tham gia phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Luật này.

2. Nguồn vốn hình thành Quỹ phát triển nhà ở bao gồm:

a) Vốn ngân sách địa phương cấp cho Quỹ, bao gồm: vốn thu từ 10% tiền sử dụng đất của địa phương, vốn từ bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn; vốn ngân sách địa phương cấp hàng năm cho Quỹ;

b) Vốn từ phát hành Trái phiếu nhà ở, Công trái nhà ở;

c) Vốn đóng góp tiết kiệm từ các hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội và các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

d) Các nguồn vốn hợp pháp khác.

3. Chính phủ quy định cụ thể việc thành lập, mô hình, cơ cấu tổ chức, nguyên tắc hoạt động, cơ chế huy động và cho vay vốn, chế độ tài chính, tiền lương của Quỹ phát triển nhà ở quy định tại Điều này.

Điều 77. Ngân hàng tiết kiệm nhà ở (Điều mới)

1. Ngân hàng tiết kiệm nhà ở là tổ chức tín dụng được thành lập theo hình thức công ty cổ phần và hoạt động theo quy định của pháp luật về tổ chức tín dụng để huy động vốn và cho vay phát triển nhà ở.

2. Nguồn vốn hình thành ngân hàng tiết kiệm nhà ở bao gồm:

a) *Vốn tự có của các chủ sở hữu tham gia thành lập ngân hàng tiết kiệm nhà ở;*

b) *Vốn đóng góp tiết kiệm của các hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu vay từ ngân hàng tiết kiệm nhà ở;*

c) *Vốn hỗ trợ từ Nhà nước (nếu có);*

d) *Các nguồn vốn hợp pháp khác.*

3. *Mục đích sử dụng vốn của ngân hàng tiết kiệm nhà ở:*

a) *Cho các hộ gia đình, cá nhân tham gia đóng góp tiết kiệm tại ngân hàng vay để mua nhà ở hoặc để cải tạo, sửa chữa nhà ở hiện có;*

b) *Mua trái phiếu Chính phủ trong trường hợp có vốn nhàn rỗi.*

4. *Chính phủ quy định cụ thể về việc thành lập, vốn pháp định, cơ cấu tổ chức, nguyên tắc hoạt động, cơ chế huy động và cho vay của ngân hàng tiết kiệm nhà ở quy định tại Điều này; có các cơ chế ưu đãi nhằm khuyến khích các hộ gia đình, cá nhân tham gia tiết kiệm phát triển nhà ở.*

Chương V

QUẢN LÝ VIỆC SỬ DỤNG NHÀ Ở

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG VỀ QUẢN LÝ VIỆC SỬ DỤNG NHÀ Ở

Điều 78. Nội dung quản lý việc sử dụng nhà ở

1. *Lập, lưu trữ và quản lý hồ sơ về nhà ở.*

2. *Bảo hiểm nhà ở.*

3. *Quản lý, vận hành nhà ở.*

4. *Quản lý nhà ở trong khu phố cổ, khu vực được công nhận là di sản văn hóa theo quy định của pháp luật.*

5. *Bảo hành, bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở.*

Điều 79. Lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở

1. *Các loại nhà ở phải có hồ sơ và được lưu trữ tại cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.*

2. *Chủ sở hữu nhà ở; tổ chức được giao quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc người đang sử dụng nhà ở trong trường hợp chưa xác định được chủ sở hữu có trách nhiệm lập, lưu hồ sơ nhà ở và nộp một bộ hồ sơ cho cơ quan quản lý nhà ở của địa phương. Đối với hộ gia đình, cá nhân thì nộp hồ sơ cho cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện, đối với tổ chức thì nộp hồ sơ cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.*

3. Hồ sơ nhà ở nộp cho cơ quan quản lý nhà ở được quy định như sau:

a) Đối với nhà ở tại đô thị được tạo lập kể từ ngày Luật Nhà ở năm 2005 có hiệu lực thi hành thì hồ sơ nhà ở bao gồm: giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở; giấy tờ xác định đơn vị tư vấn, đơn vị thi công (nếu có); bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở (nếu có); hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Đối với nhà ở tại nông thôn được tạo lập kể từ ngày Luật Nhà ở năm 2005 có hiệu lực thi hành thì hồ sơ nhà ở bao gồm: giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở và bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở (nếu có);

c) Đối với nhà ở được tạo lập trước ngày Luật Nhà ở năm 2005 có hiệu lực thi hành thì phải có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở theo quy định của pháp luật.

d) Đối với trường hợp xây dựng nhà ở theo dự án thì sau khi nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng, chủ đầu tư phải nộp 01 bộ hồ sơ dự án đã được phê duyệt và 01 bộ hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

4. Cơ quan lưu trữ hồ sơ về nhà ở được quy định như sau:

a) Đối với nhà ở của cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ về nhà ở;

b) Đối với nhà ở của tổ chức (trong nước và nước ngoài), nhà ở của cá nhân nước ngoài thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ về nhà ở.

Điều 80. Bảo hiểm nhà ở

1. Nhà nước khuyến khích các chủ sở hữu nhà ở mua bảo hiểm nhà ở. Trường hợp là nhà chung cư hoặc nhà ở thuộc danh mục cơ sở có nguy hiểm về cháy, nổ theo quy định của Luật phòng cháy và chữa cháy thì chủ sở hữu phải mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định.

2. Nội dung và thể thức bảo hiểm nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bảo hiểm và pháp luật về phòng cháy, chữa cháy.

Điều 81. Quản lý nhà ở trong khu phố cổ, trong khu vực được công nhận là di sản văn hóa (Điều mới)

1. Việc quản lý nhà ở trong khu phố cổ, trong khu vực được công nhận là di sản văn hóa theo quy định của pháp luật thì được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý di tích lịch sử - văn hóa.

2. Việc bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại các nhà ở trong khu phố cổ, trong khu vực được công nhận là di sản văn hóa phải tuân thủ quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và pháp luật về bảo tồn, tu tạo các di tích lịch sử - văn hóa.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, lập danh sách các nhà ở trong khu phố cổ, trong khu vực được công nhận là di sản văn hóa cần bảo tồn, gìn giữ trên địa bàn để quản lý theo quy định của Luật này và pháp luật về bảo tồn các di tích lịch sử - văn hóa.

4. Nhà nước hỗ trợ kinh phí từ ngân sách cho việc bảo tồn, bảo trì, cải tạo, sửa chữa nhà ở trong khu phố cổ, trong khu vực được công nhận là di sản văn hóa.

Mục 2 (Mục mới)

QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ BIỆT THỰ

Điều 82. Phân loại nhà biệt thự (Điều mới)

Nhà biệt thự được phân thành ba nhóm sau đây:

1. Biệt thự nhóm một là biệt thự được xếp hạng di tích lịch sử - văn hoá theo quy định của pháp luật về di sản văn hoá ; biệt thự có giá trị điển hình về kiến trúc, nhà cổ do các cơ quan có thẩm quyền về xây dựng , kiến trúc và văn hoá cấp tỉnh phối hợp xác định, lập danh sách và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt các nhà biệt thự quy định tại khoản này. Các biệt thự thuộc nhóm một phải được giữ nguyên hình dáng kiến trúc bên ngoài, cấu trúc bên trong, mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao;

2. Biệt thự nhóm hai là biệt thự không thuộc nhóm một nhưng có giá trị về kiến trúc do cơ quan có thẩm quyền về xây dựng , kiến trúc cấp tỉnh phối hợp xác định, lập danh sách trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Các biệt thự thuộc nhóm hai phải được giữ nguyên kiến trúc bên ngoài;

3. Biệt thự nhóm ba là biệt thự không thuộc diện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quy định phân loại biệt thự và xác định danh sách biệt thự thuộc nhóm một và nhóm hai trên địa bàn để quản lý quỹ nhà này.

Điều 83. Nguyên tắc quản lý sử dụng nhà biệt thự (Điều mới)

1. Việc quản lý sử dụng nhà biệt thự (không phân biệt hình thức sở hữu tư nhân hoặc sở hữu nhà nước) phải tuân thủ quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

2. Đối với nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước thì việc quản lý nhà ở còn phải được thực hiện theo quy định về quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Mục 3 của Chương này. Trong trường hợp nhà biệt thự được sử dụng làm nhà ở công vụ thì phải tuân thủ các quy định về quản lý , sử dụng nhà ở công vụ quy định tại Luật này.

3. Chính phủ quy định cụ thể về việc quản lý sử dụng nhà biệt thự để áp dụng thống nhất trong cả nước.

Điều 84. Bảo trì nhà biệt thự (Điều mới)

1. Việc bảo trì nhà biệt thự phải tuân thủ quy định về bảo trì công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Trường hợp bảo trì nhà biệt thự là di tích lịch sử - văn hoá thì còn phải tuân thủ các quy định về sửa chữa, tu bổ, bảo quản và phục hồi di tích lịch sử - văn hoá.

3. Trường hợp bảo trì nhà biệt thự thuộc nhóm một mà có thay đổi về màu sắc, vật liệu xây dựng thì phải được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có biệt thự trước khi thực hiện bảo trì.

4. Trường hợp bảo trì nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước thì còn phải tuân thủ quy định về bảo trì nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Luật này.

Điều 85. Cải tạo, xây dựng lại nhà biệt thự (Điều mới)

1. Trường hợp cải tạo, xây dựng lại nhà biệt thự mà thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng thì chủ sở hữu hoặc người được giao quản lý, sử dụng chỉ được thực hiện cải tạo, xây dựng lại sau khi đã có Giấy phép xây dựng.

2. Đối với biệt thự thuộc nhóm một còn phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Không được làm thay đổi nguyên trạng ban đầu của nhà biệt thự;

b) Không được phá dỡ nhà biệt thự cũ. Trường hợp phải phá dỡ để xây dựng lại do bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ theo kết luận của đơn vị có chức năng về kiểm định chất lượng công trình xây dựng thì phải xây dựng theo đúng kiến trúc ban đầu, sử dụng đúng loại vật liệu và phải tuân thủ quy hoạch (đúng mật độ xây dựng, đúng số tầng và chiều cao) của biệt thự cũ;

c) Đối với nhà biệt thự là di tích lịch sử - văn hoá thì phải thực hiện đúng quy định về bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích lịch sử - văn hoá;

d) Không được tạo thêm kết cấu bằng các loại vật liệu khác để làm tăng diện tích hoặc coi nới, chiếm dụng không gian bên ngoài nhà biệt thự.

3. Đối với biệt thự nhóm hai còn phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài;

b) Trường hợp phải phá dỡ để xây dựng lại do bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ theo kết luận của đơn vị có chức năng về kiểm định chất lượng công trình xây dựng thì phải xây dựng theo đúng kiểu dáng kiến trúc bên ngoài của biệt thự cũ, phải tuân thủ quy hoạch (đúng mật độ xây dựng, đúng số tầng và chiều cao).

Mục 3 (Mục mới)

QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 86. Các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều mới)

Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bao gồm:

1. Nhà ở công vụ được tạo lập bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước hoặc bằng nguồn vốn đầu tư phát triển của Nhà nước thông qua đầu tư xây dựng mới hoặc mua nhà ở thương mại;

2. Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước hoặc bằng nguồn vốn đầu tư phát triển của Nhà nước;

3. Nhà ở do Nhà nước bỏ vốn từ ngân sách để đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư nhưng chưa bán cho các đối tượng thuộc diện được bố trí tái định cư;

4. Nhà ở cũ được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước hoặc có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc thuộc sở hữu của các tổ chức, cá nhân chuyển sang xác lập thuộc sở hữu nhà nước đang cho các hộ gia đình, cá nhân thuê theo quy định của Chính phủ.

Điều 87. Nguyên tắc quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều mới)

1. Việc quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải bảo đảm thống nhất và có phân giao trách nhiệm rõ ràng giữa cơ quan đại diện chủ sở hữu, cơ quan quản lý nhà ở và doanh nghiệp được giao quản lý vận hành nhà ở.

2. Việc sử dụng nhà thuộc sở hữu nhà nước phải bảo đảm đúng mục đích, có hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí.

3. Mọi hành vi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải được xử lý kịp thời, nghiêm minh theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

4. Đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước là nhà chung cư, nhà biệt thự thì còn phải tuân thủ các quy định về quản lý nhà chung cư, nhà biệt thự quy định tại Luật này.

5. Chính phủ quy định cụ thể việc quản lý vận hành , sử dụng cho thuê , cho thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Luật này.

Điều 88. Bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều 82 Luật hiện hành)

1. Việc bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do cơ quan hoặc doanh nghiệp được Nhà nước giao quản lý nhà ở đó thực hiện.

2. Việc bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải được thực hiện theo thiết kế và dự toán được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang cho thuê hoặc đang sử dụng làm nhà ở công vụ thì việc cải tạo được thực hiện theo quy định tại **Điều 95** của Luật này; Trường hợp có sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cho phép bên thuê nhà ở tự bỏ kinh phí để cải tạo thì phần nhà ở được cải tạo vẫn thuộc sở hữu nhà nước và tổ chức được giao quản lý nhà ở đó có trách nhiệm hoàn trả kinh phí cho bên thuê nhà ở hoặc trừ dần vào tiền thuê nhà ở của bên thuê nhà ở.

Điều 89. Cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều mới)

Việc giải quyết cho thuê, thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:

a) Đối với các đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 40 và khoản 1 Điều 49 của Luật này chỉ được thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

b) Đối với các đối tượng quy định tại các khoản 1,2,3,5,6,7 và khoản 9 Điều 40 của Luật này thì được xem xét giải quyết cho thuê, cho thuê mua hoặc mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; trường hợp đang sử dụng nhà ở cũ quy định tại khoản 4 Điều 86 của Luật này thì được thuê hoặc mua nhà ở khi có đủ điều kiện theo quy định của Chính phủ;

c) Đối với các đối tượng quy định tại khoản 8 Điều 40 của Luật này thì căn cứ vào nhu cầu sử dụng nhà ở của họ để giải quyết bán, cho thuê hoặc thuê mua nhà ở.

2. Việc cho thuê, thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải đúng đối tượng và điều kiện theo quy định tại Luật này; bên thuê, thuê mua nhà ở phải sử dụng nhà ở đúng mục đích để ở, không được chuyển nhượng, chuyển

đổi hoặc cho thuê lại nhà ở trong thời gian thuê, thuê mua.

3. Việc mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được lập thành hợp đồng theo quy định tại Điều 121 của Luật này. Hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở được ký giữa cơ quan được giao quản lý nhà ở với người thuê, thuê mua; trong hợp đồng thuê nhà ở thì hợp đồng thuê nhà ở được ký giữa đơn vị quản lý vận hành nhà ở với người thuê.

4. Đơn vị được giao quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm thực hiện quản lý việc sử dụng nhà ở theo đúng quy định về quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 90. Thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Điều mới)

1. Việc thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện khi có một trong các trường hợp quy định sau đây:

a) Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở không đúng thẩm quyền hoặc không đúng đối tượng hoặc không đúng điều kiện quy định tại Luật này.

b) Khi bên thuê, thuê mua chấm dứt hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở;

c) Khi bên thuê, thuê mua trả lại nhà ở đang thuê, thuê mua;

d) Khi bên thuê hết tiêu chuẩn được thuê nhà ở theo quy định của Luật này;

đ) Khi bên thuê chết mà không có ai đang cùng sinh sống;

e) Khi bên thuê, thuê mua nhà ở không nộp tiền thuê, tiền thuê mua nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng;

g) Khi nhà ở thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo xây dựng lại theo kế hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

h) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Người đang thuê, thuê mua nhà ở thuộc diện bị thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều này phải giao lại nhà ở cho đơn vị được giao quản lý nhà ở; trường hợp không giao lại nhà ở thì Nhà nước thực hiện cưỡng chế thu hồi để quản lý cho thuê, cho thuê mua, bán theo đúng quy định của Luật này.

Mục 4

BẢO HÀNH, BẢO TRÌ, CẢI TẠO NHÀ Ở

Điều 91. Bảo hành nhà ở

1. Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng.

2. Tổ chức, cá nhân thi công xây dựng nhà ở có trách nhiệm bảo hành nhà ở; tổ chức, cá nhân cung ứng thiết bị nhà ở có trách nhiệm bảo hành thiết bị do mình cung ứng.

Trong trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán thì bên bán nhà ở có trách nhiệm bảo hành nhà ở trong thời hạn quy định tại khoản 3 Điều này. Bên bán nhà ở có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị thực hiện trách nhiệm bảo hành nhà ở đó.

3. Thời hạn bảo hành nhà ở được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Không ít hơn 60 tháng đối với nhà chung cư từ 9 tầng trở lên và các loại nhà ở khác được đầu tư xây dựng bằng ngân sách nhà nước;

b) Không ít hơn 36 tháng đối với nhà chung cư từ bốn đến tám tầng;

c) Không ít hơn 24 tháng đối với nhà ở không thuộc diện quy định tại điểm a, điểm b khoản này.

4. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, sàn, trần, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán thực hiện bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Điều 92. Bảo trì nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm thực hiện bảo trì nhà ở theo quy định của Luật này và quy định của pháp luật về bảo trì công trình xây dựng. Đối với trường hợp chưa xác định được chủ sở hữu thì người đang sử dụng có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó.

2. Đối với nhà ở có nhiều chủ sở hữu thì các chủ sở hữu có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và thỏa thuận đóng góp kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung; trong trường hợp không thỏa thuận được thì kinh phí bảo trì phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

3. Trường hợp bảo trì nhà biệt thự, nhà ở trong khu phố cổ, trong khu vực được công nhận là di sản văn hóa thì còn phải tuân thủ quy định của Luật này và pháp luật về quản lý di tích lịch sử - văn hóa.

4. Việc bảo trì nhà ở phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản bảo đảm vệ sinh môi trường theo quy định của pháp luật. Nội dung, quy trình và việc quản lý hồ sơ bảo trì nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo trì công trình xây dựng.

5. Việc bảo trì nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Mục 1 Chương 6 của Luật này.

Điều 93. Cải tạo nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở được cải tạo nhà ở thuộc sở hữu của mình; người không phải là chủ sở hữu nhà ở chỉ được phép cải tạo nhà ở trong trường hợp được chủ sở hữu nhà ở đồng ý bằng văn bản. Việc cải tạo nhà ở phải thực hiện theo quy định của Luật này và quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Chủ sở hữu nhà ở phải thực hiện việc cải tạo nhà ở theo đúng Giấy phép xây dựng đối với trường hợp cải tạo phải có Giấy phép xây dựng.

3. Trường hợp phải lập dự án để cải tạo nhà ở thì phải thực hiện theo đúng dự án được duyệt. Khi hoàn thành việc cải tạo nhà ở thì phải thực hiện nghiệm thu, bàn giao theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Việc cải tạo nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Mục 2 Chương 6 của Luật này.

Điều 94. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở có các quyền sau đây trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở:

a) Được tự thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở hoặc thuê tổ chức, cá nhân có đủ năng lực hành nghề xây dựng thực hiện. Trong trường hợp sửa chữa lớn hoặc cải tạo nhà ở theo quy định phải có Giấy phép xây dựng thì chủ sở hữu nhà ở chỉ được tự thực hiện nếu có đủ năng lực hành nghề xây dựng;

b) Yêu cầu các cơ quan chức năng cấp Giấy phép xây dựng và tạo điều kiện cho việc cải tạo nhà ở khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Được uỷ quyền cho người khác làm thủ tục và thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở của mình.

2. Chủ sở hữu nhà ở có các nghĩa vụ sau đây trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở:

a) Chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật về bảo trì, cải tạo nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; tạo điều kiện cho các chủ sở hữu nhà ở khác thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở của họ;

b) Bồi thường thiệt hại nếu việc bảo trì, cải tạo nhà ở gây thiệt hại cho người khác;

c) Sau khi sửa chữa, cải tạo nếu hiện trạng nhà ở có thay đổi so với nội dung trong Giấy chứng nhận đã được cấp thì chủ sở hữu nhà ở phải đến cơ quan

có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận để xác nhận những thay đổi về nhà ở vào Giấy chứng nhận.

Điều 95. Bảo trì, cải tạo nhà ở đang cho thuê

1. Bên cho thuê nhà ở thực hiện việc bảo trì hoặc cải tạo nhà ở đang cho thuê. Bên thuê nhà ở phải tạo điều kiện để bên cho thuê nhà ở thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở.

2. Bên cho thuê nhà ở có quyền cải tạo nhà ở khi có sự đồng ý của bên thuê nhà ở, trừ trường hợp vì lý do bất khả kháng. Bên cho thuê nhà ở được quyền điều chỉnh giá cho thuê hợp lý sau khi kết thúc việc cải tạo nếu thời gian cho thuê còn lại từ một phần ba thời hạn của hợp đồng thuê nhà trở xuống. Trong trường hợp bên thuê nhà ở không đồng ý với việc điều chỉnh giá cho thuê nhà ở thì có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở và được bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp bên thuê nhà ở phải di chuyển chỗ ở để thực hiện việc bảo trì hoặc cải tạo nhà ở thì các bên thoả thuận về chỗ ở tạm và tiền thuê nhà ở trong thời gian bảo trì, cải tạo. Trong trường hợp bên thuê nhà ở tự lo chỗ ở và đã trả trước tiền thuê nhà ở cho cả thời gian bảo trì hoặc cải tạo thì bên cho thuê nhà ở phải thanh toán cho bên thuê nhà ở bằng số tiền mà bên thuê nhà ở đã trả theo hợp đồng tương ứng với thời gian bảo trì hoặc cải tạo. Thời gian bảo trì hoặc cải tạo không tính vào thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở sau khi kết thúc việc bảo trì, cải tạo nhà ở.

4. Bên thuê nhà ở có quyền yêu cầu bên cho thuê nhà ở bảo trì nhà ở, trừ trường hợp nhà ở bị hư hỏng do bên thuê nhà ở gây ra. Trường hợp bên cho thuê nhà ở không sửa chữa nhà ở thì bên thuê nhà ở được quyền sửa chữa nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên cho thuê nhà ở biết trước ít nhất ba mươi ngày. Văn bản thông báo phải ghi rõ mức độ sửa chữa và kinh phí thực hiện. Bên cho thuê nhà ở phải thanh toán kinh phí sửa chữa cho bên thuê nhà ở hoặc trừ dần vào tiền thuê nhà ở.

Điều 96. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có quyền và trách nhiệm bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình; trong trường hợp không xác định được phần quyền sở hữu của từng chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung thì trách nhiệm bảo trì, cải tạo được phân chia đều cho các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung. Việc tiến hành cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung phải được các chủ sở hữu đồng ý bằng văn bản

2. Việc phân chia kinh phí bảo trì, cải tạo phần sở hữu chung do các chủ

sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung thoả thuận và được lập thành văn bản có chữ ký của các chủ sở hữu chung.

Mục 5

PHÁ DỠ NHÀ Ở

Điều 97. Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ

1. Nhà ở bị hư hỏng, xuống cấp có nguy cơ sập đổ đã có kết luận của cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình xây dựng.

2. Nhà ở thuộc diện phải giải toả để thu hồi đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. *Nhà ở xây dựng trong khu vực cấm xây dựng hoặc xây dựng trên đất không phải là đất ở theo quy hoạch do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.*

4. *Nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân được xây dựng trên diện tích đất không đủ tiêu chuẩn về diện tích tối thiểu để xây dựng nhà ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.*

5. Nhà chung cư hết niên hạn sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc hết thời hạn được sở hữu theo quy định của Luật này.

6. Nhà ở thuộc diện phải phá dỡ theo quy định của pháp luật về xây dựng

Điều 98. Trách nhiệm phá dỡ nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm phá dỡ nhà ở. Trường hợp phải giải toả nhà ở để xây dựng công trình khác thì chủ đầu tư công trình có trách nhiệm phá dỡ nhà ở.

2. Chủ sở hữu nhà ở tự thực hiện việc phá dỡ nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân có năng lực về xây dựng phá dỡ.

3. *Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để xây dựng lại nhà chung cư mới thì còn phải thực hiện theo quy định tại Điều 112 của Luật này.*

4. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc việc phá dỡ nhà ở trên địa bàn.

Điều 99. Yêu cầu khi phá dỡ nhà ở

1. Phải di chuyển người và tài sản ra khỏi khu vực phá dỡ.

2. Phải có biển báo và giải pháp cách ly với khu vực xung quanh.

3. Bảo đảm an toàn cho người, tài sản, công trình xung quanh, công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc diện không bị phá dỡ và bảo đảm vệ sinh môi trường theo quy định của pháp luật.

4. Không được thực hiện việc phá dỡ nhà ở nằm trong khu dân cư trong khoảng thời gian từ 12 giờ đến 13 giờ và từ 22 giờ đến 05 giờ, trừ trường hợp khẩn cấp.

Điều 100. Cường chế phá dỡ nhà ở

1. Trường hợp nhà ở phải phá dỡ theo quy định tại Điều 111 của Luật này mà chủ sở hữu nhà ở, chủ đầu tư công trình hoặc người đang quản lý sử dụng không tự nguyện thực hiện việc phá dỡ nhà ở thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế phá dỡ.

2. Thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở đối với nhà chung cư cao tầng và nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định cưỡng chế phá dỡ đối với nhà ở không thuộc quy định tại điểm a khoản này.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế phá dỡ nhà ở theo quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Kinh phí cho việc cưỡng chế phá dỡ nhà ở được quy định như sau:

a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc chủ đầu tư công trình phải chịu các chi phí cưỡng chế phá dỡ và các chi phí có liên quan đến việc phá dỡ;

b) Trường hợp chủ sở hữu nhà ở, chủ đầu tư công trình không chi trả thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế áp dụng biện pháp cưỡng chế tài sản để bảo đảm kinh phí cho việc phá dỡ.

Điều 101. Chỗ ở của hộ gia đình, cá nhân khi nhà ở bị phá dỡ

1. Chủ sở hữu nhà ở phải tự lo chỗ ở cho mình khi nhà ở bị phá dỡ.

2. Trường hợp phá dỡ nhà ở thuộc diện bị thu hồi đất giải phóng mặt bằng thì chỗ ở của hộ gia đình, cá nhân được giải quyết theo chính sách về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai.

3. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để xây dựng lại nhà chung cư khác thì thực hiện theo quy định tại Điều 117 của Luật này.

Điều 102. Phá dỡ nhà ở đang cho thuê

1. Bên cho thuê nhà ở phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước thời gian phá dỡ, quyền và nghĩa vụ của bên thuê nhà ở trong quá trình phá dỡ ít nhất là ba tháng trước khi thực hiện phá dỡ, trừ trường hợp khẩn cấp, trường hợp phải phá dỡ theo quyết định xử phạt hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Trường hợp phá dỡ để xây dựng lại nhà ở mà thời hạn thuê vẫn còn thì bên cho thuê nhà ở có trách nhiệm bố trí cho bên thuê nhà ở chỗ ở khác trong thời gian phá dỡ và xây dựng lại nhà ở, trừ trường hợp bên thuê nhà ở thoả thuận tự lo chỗ ở. Sau khi xây dựng xong, bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng. Trong trường hợp bên thuê nhà ở tự lo chỗ ở thì không phải trả tiền thuê nhà ở trong thời gian phá dỡ và xây dựng lại, thời gian phá dỡ và xây dựng lại không tính vào thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở.

Chương VI (Chương mới)

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Mục 1

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG, BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 103. Phân loại, phân hạng nhà chung cư (Điều mới)

1. Nhà chung cư (bao gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ) được phân thành hai loại sau đây:

- a) Nhà chung cư cao tầng (cao từ 9 tầng trở lên);
- b) Nhà chung cư thấp tầng (cao từ 2 tầng đến 8 tầng).

2. Nhà chung cư được phân thành nhiều hạng khác nhau để làm cơ sở xác định giá trị của nhà chung cư khi thực hiện quản lý hoặc đưa vào giao dịch trên thị trường. Căn cứ vào vị trí của nhà chung cư, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, chất lượng hoàn thiện và trang thiết bị gắn với nhà chung cư, chất lượng dịch vụ quản lý sử dụng, cảnh quan nơi có nhà chung cư, Bộ Xây dựng ban hành quy định cụ thể về phân hạng nhà chung cư quy định tại Điều này.

Điều 104. Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung trong nhà chung cư (Điều 70 Luật hiện hành).

1. Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích bên trong căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lôgia gắn liền với căn hộ đó;

b) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng.

2. Phần sở hữu chung trong nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích nhà còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư, gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, nước, ga, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của căn hộ nào;

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó.

3. Đối với chỗ để xe phục vụ cho người sử dụng nhà chung cư (bao gồm xe ô tô, xe động cơ 2 bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật) thì chủ đầu tư phải xây dựng theo quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích, việc xác định quyền sở hữu đối với chỗ để xe ô tô được quy định như sau:

a) Đối với chỗ để xe ô tô thì do chủ đầu tư quyết định là thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư hoặc thuộc quyền sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư (nếu chủ đầu tư bán diện tích này cho các chủ sở hữu nhà chung cư). Trường hợp là nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp thì chủ đầu tư phải phân định rõ chỗ để xe ô tô cho các chủ sở hữu nhà chung cư và chỗ để xe công cộng;

b) Đối với chỗ để xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì do chủ đầu tư quyết định thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư hoặc thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư; trong trường hợp thuộc quyền sở hữu riêng thì chủ đầu tư không được tính vào giá bán căn hộ hoặc giá bán diện tích khác của nhà chung cư.

4. Diện tích sàn căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư được tính theo kích thước thông thủy (không bao gồm diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật, diện tích tường ngăn giữa các căn hộ, tường bao căn hộ, tường ngăn căn hộ với hành lang, lối đi chung), được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt và ghi rõ trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua căn hộ.

5. Trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua căn hộ chung cư (nhà ở chung cư thương mại, nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội), các bên phải ghi rõ các phần diện tích thuộc quyền sở hữu chung và các phần diện tích thuộc quyền sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư, phải ghi rõ mục đích sử dụng của phần diện tích sở hữu chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế ban đầu, trừ trường hợp được thay đổi mục đích sử dụng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 105. Hội nghị nhà chung cư (tách 1 phần Điều 71 Luật hiện hành để hình thành Điều mới)

1. Hội nghị nhà chung cư là hội nghị các chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư có thể cử đại diện hoặc uỷ quyền cho người khác tham dự Hội nghị nhà chung cư.

Hội nghị nhà chung cư có thể tổ chức cho một nhà chung cư hoặc một cụm nhà chung cư. Trường hợp tổ chức Hội nghị cho một nhà chung cư thì số người tham dự phải có số lượng trên 50% tổng số chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư. Trường hợp tổ chức Hội nghị cho một cụm nhà chung cư thì mỗi nhà chung cư phải cử đại biểu tham dự, số đại biểu tham dự của mỗi nhà chung cư phải có số lượng trên 10% số chủ sở hữu và người sử dụng của mỗi nhà chung cư đó.

Hội nghị nhà chung cư được tổ chức mỗi năm 01 lần, trong trường hợp cần thiết có thể tổ chức Hội nghị bất thường khi có trên 50% tổng số các chủ sở hữu và người sử dụng đề nghị bằng văn bản hoặc khi Ban quản trị đề nghị đồng thời có văn bản đề nghị của 30% chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư.

2. Trong thời hạn không quá 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư được bàn giao đưa vào sử dụng và có 50% căn hộ được bán trở lên (kể cả số căn hộ mà Chủ đầu tư giữ lại) thì Chủ đầu tư (đối với nhà chung cư nhiều chủ sở hữu) hoặc chủ sở hữu (đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu) có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu. Trường hợp nhà chung cư không xác định được Chủ đầu tư thì đơn vị đang quản lý nhà chung cư đó hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp quận) có trách nhiệm chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu.

3. Hội nghị nhà chung cư là cơ quan có quyền cao nhất trong việc quản lý sử dụng nhà chung cư. Hội nghị nhà chung cư quyết định các vấn đề sau:

a) *Quản lý vận hành nhà chung cư thông qua doanh nghiệp quản lý vận hành hoặc tự quản lý vận hành; riêng đối với nhà chung cư có sử dụng thang máy thì việc quản lý vận hành bắt buộc phải do doanh nghiệp có đủ điều kiện, năng lực thực hiện; đề cử và bầu Ban quản trị; đề cử và bầu bổ sung, bãi miễn thành viên Ban quản trị trong trường hợp tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất*

thông; thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi Quy chế hoạt động của Ban quản trị; thông qua mức phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị;

b) Thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư ;

c) Thông qua việc lựa chọn doanh nghiệp quản lý vận hành, doanh nghiệp bảo trì nhà chung cư và *mức phí quản lý vận hành nhà chung cư*.

d) Thông qua báo cáo công tác quản lý vận hành, bảo trì và báo cáo tài chính của các đơn vị được giao thực hiện;

đ) Quyết định những nội dung khác có liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư.

Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư không nhất thiết phải thực hiện các nội dung quy định tại điểm c và d của khoản này.

4. Mọi quyết định của Hội nghị nhà chung cư phải đảm bảo nguyên tắc theo đa số thông qua hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu và được xác lập bằng văn bản.

Điều 106. Ban quản trị nhà chung cư (tách 1 phần từ Điều 71 Luật hiện hành để hình thành Điều mới)

Phương án 1:

1. Nhà chung cư phải có Ban quản trị nhà chung cư (sau đây gọi chung là Ban quản trị) để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư; Ban quản trị do Hội nghị nhà chung cư bầu và được Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư quyết định công nhận;

2. Thành phần Ban quản trị được quy định như sau:

a) Trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu ở thì thành phần Ban quản trị bao gồm đại diện các chủ sở hữu và đại diện doanh nghiệp quản lý nhà chung cư;

b) Trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu thì thành phần Ban quản trị gồm chủ sở hữu và đại diện người sử dụng nhà chung cư và đại diện doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư.

3. Bộ Xây dựng hướng dẫn việc thành lập, cơ chế hoạt động, nhiệm kỳ của Ban quản trị và ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư để áp dụng thống nhất trong cả nước.

Phương án 2:

1. Đối với nhà chung cư có thang máy thì phải thành lập Ban quản trị với các nội dung như phương án 1.

2. Đối với nhà chung cư không có thang máy thì chủ sở hữu quyết định lựa chọn hình thức tự quản lý hoặc thành lập Ban quản trị để quản lý nhà chung cư này.

Chính phủ quy định cụ thể việc tổ chức quản lý vận hành nhà chung cư.

Điều 107. Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư (Điều 72 Luật hiện hành)

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị có các quyền và trách nhiệm sau đây:

a) *Đôn đốc, nhắc nhở chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;*

b) *Báo cáo Hội nghị nhà chung cư thông qua quyết định lựa chọn doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chủ đầu tư không có chức năng, không có năng lực về quản lý vận hành nhà chung cư hoặc có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư đó;*

c) Ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư sau khi được Hội nghị nhà chung cư quyết định, giám sát hoạt động của doanh nghiệp quản lý nhà chung cư.

Trong trường hợp chủ đầu tư trực tiếp quản lý vận hành nhà chung cư hoặc doanh nghiệp được Ban quản trị ký hợp đồng thuê để quản lý vận hành nhà chung cư không thực hiện đúng cam kết thì Ban quản trị báo cáo Hội nghị nhà chung cư quyết định lựa chọn doanh nghiệp quản lý vận hành khác để ký hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư;

d) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với các cơ quan chức năng, với tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;

đ) Kiểm tra, theo dõi giám sát việc sử dụng, bảo hành, bảo trì nhà chung cư theo quy định;

e) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong nhà chung cư được giao quản lý;

g) *Giám sát quản lý việc thu chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư;*

h) *Trường hợp là nhà chung cư không có thang máy và Hội nghị nhà chung cư quyết định tự quản lý vận hành thì Ban quản trị thực hiện việc thu và chi trả kinh phí quản lý vận hành đối với nhà chung cư đó; trả khoản tiền phụ*

cấp trách nhiệm cho các thành viên trong Ban quản trị và các khoản chi khác theo quy định của Hội nghị nhà chung cư;

k) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao.

2. *Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị có các quyền và trách nhiệm quy định tại các điểm a, d, e, khoản 1 Điều này.*

Điều 108. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư (Điều 73 Luật hiện hành)

1. Việc quản lý vận hành nhà chung cư phải do doanh nghiệp có chức năng và năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện.

2. *Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư phải có đủ các điều kiện sau đây:*

a) *Được thành lập, hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và có chức năng quản lý, vận hành nhà chung cư;*

b) *Phải có đội ngũ cán bộ, nhân viên được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ, được cấp chứng chỉ hành nghề quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng và có các bộ phận chuyên môn để đáp ứng yêu cầu quản lý vận hành nhà chung cư;*

3. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện việc quản lý vận hành hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị, cung cấp các dịch vụ cho nhà chung cư, bảo trì nhà chung cư và thực hiện các công việc khác liên quan đến việc quản lý vận hành nhà chung cư.

4. Một doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư được tổ chức quản lý, vận hành nhiều nhà chung cư hoặc hoạt động ở nhiều địa bàn khác nhau.

5. Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được hưởng các chế độ như đối với dịch vụ công ích.

6. *Doanh nghiệp quản lý vận hành được thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư của các chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà chung cư theo mức thu đã được Hội nghị nhà chung cư quyết định.*

Điều 109. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (Điều mới)

1. *Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được quy định như sau:*

a) *Trường hợp nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị thì chủ đầu tư hoặc đại diện chủ sở hữu nhà ở quy định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở;*

b) *Trường hợp nhà chung cư đã thành lập được Ban quản trị thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được thỏa thuận giữa doanh nghiệp quản lý*

vận hành và người sử dụng nhà chung cư thông qua Hội nghị nhà chung cư hoặc do Ban quản trị đại diện;

2. Trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu thì giá dịch vụ quản lý nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn để áp dụng cho các trường hợp sau đây:

a) Thu phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn;

b) Làm cơ sở để doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư thỏa thuận giá dịch vụ với người sử dụng nhà chung cư. Trường hợp các bên không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Điều 110. Bảo trì nhà chung cư (Điều 81 Luật hiện hành)

1. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trong việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư.

2. Việc bảo trì nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước do cơ quan hoặc doanh nghiệp được Nhà nước giao quản lý nhà ở đó thực hiện.

3. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được thực hiện theo quy định tại Điều 111 của Luật này.

4. Nội dung, quy trình và việc quản lý hồ sơ bảo trì nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo trì công trình xây dựng.

Điều 111. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu (Điều mới)

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được quy định như sau:

a) Đối với diện tích các căn hộ và phần diện tích nhà mà chủ đầu tư bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải nộp 2% giá trị căn hộ hoặc diện tích nhà bán, cho thuê mua; khoản tiền này được tính vào tiền bán, tiền thuê mua mà người mua, thuê mua phải trả và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua;

b) Đối với phần diện tích nhà mà chủ đầu tư giữ lại (không tính phần diện tích thuộc sử dụng chung) thì chủ đầu tư phải nộp 2% giá trị của phần diện tích đó; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó.

2. Phương án quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung:

Phương án 1:

Khoản kinh phí quy định tại khoản 1 Điều này được trích trước thuế để nộp (Nhà nước không thu thuế đối với khoản kinh phí này) và được gửi vào tài khoản riêng của ngân hàng thương mại theo hình thức không kỳ hạn do Ban quản trị và doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư quản lý làm đồng chủ tài khoản để phục vụ cho công tác bảo trì phần sở hữu chung theo quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư. Hàng năm, đơn vị quản lý vận hành nhà ở phải gửi thông báo cho người sử dụng nhà chung cư biết về số kinh phí này (bao gồm cả gốc và lãi tiền gửi).

Phương án 2:

Giao cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lập 1 tài khoản riêng tại ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn để quản lý khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung cho từng nhà chung cư trên địa bàn. Khi phát sinh công việc bảo trì, Ban quản trị nhà chung cư cùng doanh nghiệp quản lý vận hành lập dự toán kinh phí cho các công việc bảo trì và gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư để xem xét, kiểm tra và phê duyệt. Trên cơ sở đó, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề nghị ngân hàng nơi mở tài khoản quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung giải ngân kinh phí để thực hiện công việc bảo trì theo dự toán được duyệt.

3. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng bán căn hộ hoặc diện tích nhà trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư chưa thu 2% kinh phí bảo trì thì các chủ sở hữu căn hộ chung cư có trách nhiệm đóng góp khoản kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung khi có phát sinh công việc bảo trì.

4. Khi phát sinh các công việc cần bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư thì đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phối hợp với Ban quản trị lập dự toán kinh phí để tiến hành bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung phải có sự giám sát của Ban quản trị; sau khi kết thúc việc bảo trì, đơn vị quản lý vận hành phải có báo cáo quyết toán gửi Ban quản trị kiểm tra để báo cáo tại Hội nghị nhà chung cư gần nhất.

5. Trường hợp kinh phí bảo trì quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều này không đủ để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu. Trong trường hợp nhà chung cư phá dỡ mà kinh phí bảo trì quy định tại khoản 1 Điều này chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư sau khi xây dựng lại.

6. Đối với nhà chung cư hỗn hợp có nhiều mục đích sử dụng khác nhau (mục đích để ở, làm trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng...) mà có thể phân chia riêng biệt các khu chức năng khác nhau trong cùng một tòa nhà (trong đó mỗi khu chức năng đều có phần diện tích thuộc sở hữu chung được tách biệt phần sở hữu chung của cả tòa nhà, được quản lý, vận hành độc lập nhau) thì chủ đầu tư được thỏa thuận với người mua, thuê mua căn hộ, người mua diện tích khu thương mại, văn phòng về việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung quy định tại khoản 1 Điều này thành nhiều phần và gửi giữ tại các tài khoản khác nhau để bảo trì phần diện tích thuộc sở hữu chung của từng phân khu chức năng và phần sở hữu chung của cả tòa nhà.

7. Chính phủ quy định cụ thể việc bảo trì và quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Luật này.

...

(còn nữa)