

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy trình cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG QUẢNG BÌNH

Quyết định số 05/2016/QĐ-UBND ngày 26/4/2016 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 19/2014/QĐ-TTg ngày 05/3/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc áp dụng Hệ thống quản lý chất lượng theo Tiêu chuẩn quốc gia TCVN ISO 9001:2008 vào hoạt động của các cơ quan, tổ chức thuộc hệ thống hành chính nhà nước;

Xét đề nghị của Trưởng ban ISO, Trưởng phòng Quản lý nhà và Thị trường Bất động sản Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy trình cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Trưởng ban ISO, Trưởng phòng Quản lý nhà và thị trường bất động sản và các cán bộ, công chức, viên chức Sở Xây dựng chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Website Sở;
- Lưu: VT, VP.



Lê Anh Tuấn



UBND TỈNH QUẢNG BÌNH
SỞ XÂY DỰNG

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

QUY TRÌNH

Cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước
(Ban hành kèm theo Quyết định số: ~~3324~~./QĐ-SXD
ngày 15.. /10/2017 của Giám đốc Sở Xây dựng).

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Mục đích và phạm vi áp dụng

Văn bản này quy định các công tác liên quan đến việc cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước, bao gồm: Nhận và giao hồ sơ; thẩm định hồ sơ, xác định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước; lưu trữ hồ sơ.

2. Yêu cầu

- Công tác cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành.

- Thực hiện tốt các quy định của Nhà nước về cải cách hành chính, phân định rõ trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân liên quan đến quá trình cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

3. Đối tượng và phạm vi áp dụng

- Quy trình áp dụng với các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh.

- Văn phòng Sở, phòng Quản lý nhà và thị trường bất động sản, các phòng, ban, đơn vị và cá nhân liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy trình này.

4. Căn cứ pháp lý

- Luật Nhà ở năm 2014;

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

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

- Quyết định số 05/2016/QĐ-UBND ngày 26/4/2016 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng;

- Các tài liệu liên quan và các thủ tục hành chính của Sở Xây dựng.

5. Thời gian và địa điểm tiếp nhận hồ sơ

- Ngày nhận: Các tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước nộp hồ sơ vào các ngày làm việc trong tuần (trừ ngày lễ, tết).
- Nơi nhận: Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa của Sở Xây dựng.

6. Thời gian giải quyết hồ sơ

Không quá 27 (hai mươi bảy) ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

7. Lệ phí

Không.

8. Hồ sơ công việc

a) Thành phần hồ sơ:

- + Đơn đề nghị thuê nhà ở cũ;
- + Giấy tờ chứng minh việc sử dụng nhà ở;
- + Bản sao Giấy chứng minh thư nhân dân hoặc Thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu đang còn giá trị hoặc Thẻ quân nhân của người có đơn đề nghị thuê nhà ở; trường hợp là vợ chồng phải có thêm bản sao có chứng thực sổ hộ khẩu gia đình hoặc giấy đăng ký kết hôn;
- + Bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở (nếu có).

b) Số lượng hồ sơ: 02 bộ.

c) Lưu trữ hồ sơ công việc

Hồ sơ do phòng Quản lý nhà và thị trường bất động sản lập, lưu trữ và bảo quản theo Quy trình Kiểm soát hồ sơ 02/QT-SXD; gồm:

- Một bộ hồ sơ đầy đủ do khách hàng nộp;
- Các văn bản thẩm định, bàn giao hồ sơ;
- Văn bản đồng ý cho thuê nhà.

9. Yêu cầu, điều kiện

Đối tượng được thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước là người đang thực tế sử dụng nhà ở và có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở, không chiếm dụng nhà ở trái pháp luật, bao gồm các đối tượng được bố trí sử dụng nhà ở từ trước ngày 27/11/1992 và các đối tượng sau:

- Người được phân phối thuê nhà ở đối với nhà ở được cơ quan có thẩm quyền cho phép đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước từ trước ngày 27/11/1992 nhưng từ ngày 27/11/1992 mới hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng.
- Người đang thuê nhà ở trước ngày 27/11/1992 nhưng thuộc diện phải điều chuyển công tác và Nhà nước yêu cầu phải trả lại nhà ở đang thuê, sau đó được cơ quan nhà nước bố trí cho thuê nhà ở khác sau ngày 27/11/1992.

- Người được bố trí sử dụng nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 27/11/1992 đến trước ngày 05/7/1994.

- Người được bố trí sử dụng nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 05/7/1994 đến trước ngày 19/01/2007.

II. CÁC BƯỚC THỰC HIỆN

Bước 1: Tiếp nhận và kiểm tra thành phần, số lượng hồ sơ.

- Nộp hồ sơ: Người thuê nhà ở phải nộp hồ sơ đề nghị mua nhà tại đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở hoặc tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả theo cơ chế một cửa của Sở Xây dựng (Bộ phận một cửa). Cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra thành phần, số lượng hồ sơ.

- Tiếp nhận hồ sơ:

a) Trường hợp thành phần, số lượng hồ sơ chưa đầy đủ theo quy định: Cán bộ một cửa hướng dẫn khách hàng bổ sung, hoàn chỉnh các hồ sơ bằng Phiếu đề nghị sửa đổi/bổ sung hồ sơ theo mẫu Quy trình tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính tại Bộ phận Một cửa của Sở Xây dựng (Quy trình một cửa).

b) Trường hợp thành phần, số lượng hồ sơ đầy đủ: Cán bộ một cửa viết Phiếu tiếp nhận hồ sơ (theo mẫu Quy trình một cửa) đồng thời chuyển hồ sơ đến Trưởng phòng Quản lý nhà và thị trường bất động sản vào cuối buổi trong ngày kèm theo Phiếu chuyển hồ sơ (theo mẫu Quy trình một cửa). Người nhận hồ sơ sẽ ký xác nhận vào Sổ theo dõi giải quyết hồ sơ (theo mẫu Quy trình một cửa).

Bước 2. Thẩm định hồ sơ

Sau khi nhận hồ sơ từ Bộ phận Một cửa, Trưởng phòng Quản lý nhà và thị trường bất động sản xem xét hồ sơ và phân công cho chuyên viên kiểm tra, nghiên cứu, tham mưu.

* Trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở, không có hợp đồng thuê nhà ở nhưng có quyết định, văn bản phân phối, bố trí nhà ở và có tên trong quyết định, văn bản này (quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 57 Nghị định 99/2015/NĐ-CP) thì Phòng Quản lý nhà và thị trường bất động sản có trách nhiệm kiểm tra, lập tờ trình kèm theo dự thảo quyết định của UBND tỉnh phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở cũ;

* Trường hợp người đang sử dụng nhà ở nhận chuyển quyền thuê nhà ở trước ngày 06/ 6/2013, là ngày Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có hiệu lực thi hành thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra, nếu hồ sơ hợp lệ thì đăng tải 03 lần liên tục thông tin về nhà ở cho thuê trên báo của địa phương và trên Cổng thông tin điện tử của đơn vị mình; trường hợp Sở Xây dựng tiếp nhận hồ sơ thì chuyển cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở để thực hiện việc đăng tin. Sau 30 ngày, kể từ ngày đăng tin lần cuối, nếu không có tranh chấp, khiếu kiện về nhà ở cho thuê thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở ký hợp đồng với người thuê và báo cáo Sở Xây dựng biết để theo dõi,

quản lý; nếu có tranh chấp, khiếu kiện về nhà ở này thì chỉ thực hiện ký hợp đồng thuê sau khi đã giải quyết xong tranh chấp, khiếu kiện;

* Trường hợp người đang sử dụng nhà ở là người nhận chuyển quyền thuê nhà ở từ ngày 06/6/2013 thì Phòng Quản lý nhà và thị trường bất động sản có trách nhiệm kiểm tra, nếu nhà ở không có tranh chấp, khiếu kiện thì dự thảo văn bản của Sở Xây dựng đồng ý về việc chuyển nhượng quyền thuê. Trường hợp đơn vị quản lý vận hành tiếp nhận hồ sơ thì đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm kiểm tra và báo cáo Sở Xây dựng xem xét kiểm tra để có văn bản đồng ý việc chuyển nhượng quyền thuê trước khi thực hiện ký kết hợp đồng; trường hợp không đồng ý thì phải có văn bản trả lời rõ lý do cho người đề nghị thuê nhà ở biết.

Bước 3. Trình UBND tỉnh phê duyệt/Lãnh đạo Sở Xây dựng phê duyệt
(không quá 01 ngày làm việc nếu Sở Xây dựng phê duyệt hoặc không quá 07 ngày làm việc nếu UBND tỉnh phê duyệt)

Khi tiếp nhận văn bản dự thảo và hồ sơ từ chuyên viên, Trưởng phòng (hoặc Phó phòng phụ trách) xem xét, chỉnh sửa, thống nhất. Sau khi Trưởng phòng (hoặc Phó phòng phụ trách) thông qua, chuyên viên giải quyết có trách nhiệm trình lãnh đạo Sở phê duyệt.

Trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở, không có hợp đồng thuê nhà ở nhưng có quyết định, văn bản phân phối, bố trí nhà ở và có tên trong quyết định, văn bản này (quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 57 Nghị định 99/2015/NĐ-CP), ngay khi lãnh đạo Sở Xây dựng ký, chuyên viên phụ trách thẩm định chuyển kết quả xuống Văn thư Sở Xây dựng để gửi kết quả đến UBND tỉnh xem xét và phê duyệt.

Căn cứ vào báo cáo của Sở Xây dựng, UBND tỉnh xem xét, ban hành quyết định cho thuê nhà ở cũ, trong đó nêu rõ đối tượng được thuê nhà ở, địa chỉ nhà ở được bán, giá thuê nhà ở cũ và gửi quyết định này cho Sở Xây dựng, đơn vị quản lý vận hành nhà ở biết để phối hợp thực hiện ký kết hợp đồng thuê bán nhà ở.

Bước 4. Trả kết quả:

Ngay sau khi nhận được Văn bản cho phép hoặc không cho phép thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước của Chủ tịch UBND tỉnh (Trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở, không có hợp đồng thuê nhà ở nhưng có quyết định, văn bản phân phối, bố trí nhà ở và có tên trong quyết định, văn bản này (quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 57 Nghị định 99/2015/NĐ-CP)) hoặc ký duyệt của lãnh đạo Sở Xây dựng, Chuyên viên thẩm định vào sổ ký giao, nhận và hoàn tất các thủ tục bàn giao Kết quả thẩm định cho Bộ phận Một cửa để trả cho Khách hàng, sắp xếp hồ sơ và lưu trữ hồ sơ theo quy định.

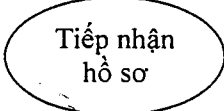
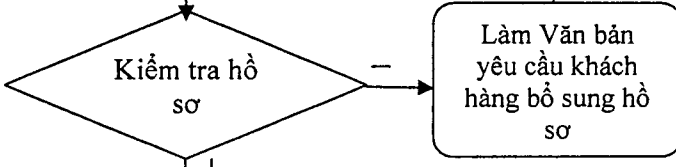
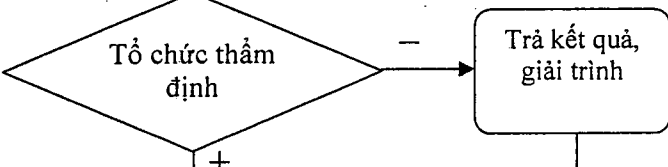
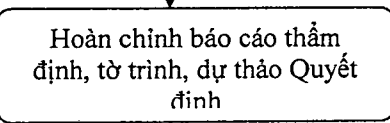
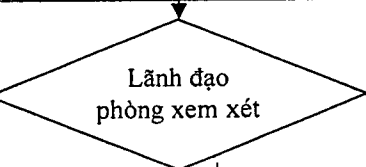
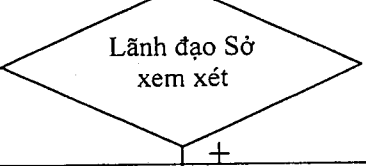
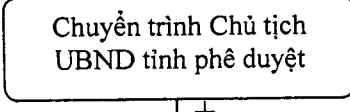
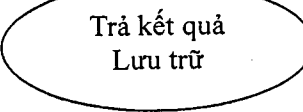
Sau khi nhận quyết định cho thuê nhà ở cũ, đơn vị quản lý vận hành nhà ở thông báo cho người thuê nhà biết thời gian cụ thể để ký kết hợp đồng thuê nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở.

III. QUY ĐỊNH KHÁC

1. Phụ lục kèm theo quy trình

- Lưu đồ thực hiện (Phụ lục 01);
- Mẫu kê khai về điều kiện thu nhập (Phụ lục 02), mẫu 50/QT-SXD/M01-1.

Phụ lục 01
LƯU ĐỒ THỰC HIỆN
QUY TRÌNH THẨM ĐỊNH HỒ SƠ XIN CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ DỰ ÁN
HOẶC MỘT PHẦN DỰ ÁN

Trách nhiệm	Lưu đồ thực hiện	Thời gian	Biểu mẫu
Khách hàng, Bộ phận Một cửa		1/2 ngày	50/QT-SXD/M01-1
Trưởng phòng/ Chuyên viên QLN		1,5 ngày	
Phòng Quản lý nhà và TT BĐS		11 ngày	
Chuyên viên phòng QLN		3 ngày	
Trưởng phòng QLN		2 ngày	
Lãnh đạo Sở Xây dựng		1 ngày	
Chuyên viên, Văn thư Sở Xây dựng, UBND tỉnh		7 ngày	
Một cửa/Chuyên viên phòng QLN		1/2 ngày	

(+) : Đồng ý, chấp nhận.

(-) : Không đồng ý/Không chấp nhận.

Phụ lục 02
CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

MẪU GIẤY TỰ KHAI³⁸ VỀ ĐIỀU KIỆN THU NHẬP

Họ và tên người kê khai:

Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân)
số..... cấp ngày...../...../..... tại.....

Nơi ở hiện tại³⁹:

Đăng ký hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) tại⁴⁰:

.....

Số sổ hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú)..... nơi cấp..... Số
thành viên trong hộ gia đình⁴¹người, bao gồm:

1. Họ và tên:CMND số.....là:.....
Nghề nghiệp.....Tên cơ quan (đơn vị).....

2. Họ và tên:CMND số.....là:.....
Nghề nghiệp.....Tên cơ quan (đơn vị).....

3. Họ và tên:CMND số.....là:.....
Nghề nghiệp.....Tên cơ quan (đơn vị)..... 4..

.....

Thuộc đối tượng⁴²:.....

.....

Hộ gia đình của tôi có thu nhập thường xuyên không thuộc diện phải nộp thuế thu
nhập hàng tháng.

Tôi xin cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách
nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

....., ngày thángnăm

Người kê khai
(Ký, ghi rõ họ tên)

³⁸ Trong trường hợp cần thiết Sở Xây dựng liên hệ với Cục thuế địa phương để xác minh.

³⁹ Ghi địa chỉ nơi người kê khai đang cư trú theo hình thức đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú từ 01 năm trở lên.

⁴⁰ Ghi địa chỉ theo sổ hộ khẩu thường trú của người kê khai hoặc ghi địa chỉ nơi đăng ký tạm trú.

⁴¹ Ghi rõ số lượng thành viên trong hộ gia đình và ghi họ tên, mối quan hệ của từng thành viên với người kê khai.

⁴² Ghi rõ người kê khai thuộc đối tượng theo quy định được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (ví dụ như là công chức, viên chức...).