UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI BÌNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số : 14 /2012/QĐ-UBND	*Thái Bình, ngày 22 tháng 8 năm 2012*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành quy chế quản lý hoạt động cho tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê nhà trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

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

- Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban Nhân dân ngày 03/12/2004;

- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

- Căn cứ Luật Cư trú ngày 29 tháng 11 năm 2006;

- Căn cứ Nghị định số 56/CP ngày 18/9/1995 của Chính phủ ban hành Quy chế cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê nhà tại Việt Nam, Nghị định số 09/CP ngày 30/01/1997 của Chính phủ về việc sửa đổi điều 7 Quy chế cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê nhà tại Việt Nam;

- Nghị định số 72/2009/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2009 của Chính phủ Quy định điều kiện về an ninh, trật tự đối với một số ngành, nghề kinh doanh có điều kiện;

- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ Thông tư số 28/BXD-QLN ngày 16 tháng 11 năm 1995 của Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý hoạt động của doanh nghiệp dịch vụ cho người nước ngoài thuê nhà;

- Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 357/TTr-SKHĐT ngày 06/8/2012.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm theo quyết định này "Quy chế quản lý hoạt động cho tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê nhà trên địa bàn tỉnh Thái Bình".

Điều 2. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan và UBND các huyện, thành phố hướng dẫn thi hành quyết định này.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Uỷ ban Nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân huyện, Thành phố; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL, Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, TH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH

Phạm Văn Sinh

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI BÌNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY CHẾ

Quản lý hoạt động cho tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê nhà trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

(Ban hành kèm theo quyết định số 14 /2012/QĐ-UBND ngày 22/8/2012 của UBND tỉnh Thái Bình)

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

Quy chế này quy định về quản lý hoạt động cho tổ chức, cá nhân người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (sau đây gọi chung là người nước ngoài) thuê nhà tại tỉnh Thái Bình để ở, đặt trụ sở văn phòng đại diện, chi nhánh Công ty hoặc cơ sở hoạt động kinh doanh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng.

1. Tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà và cho thuê nhà tại tỉnh Thái Bình;

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê nhà tại tỉnh Thái Bình;

3. Các cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân trên địa bàn tỉnh có các hoạt động liên quan đến lĩnh vực cho tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê nhà;

Quy chế này không áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà tại Việt Nam.

Hoạt động cho thuê nhà đối với các cơ quan đại diện ngoại giao, Cơ quan Lãnh sự của nước ngoài, cơ quan đại diện của các tổ chức quốc tế, tổ chức phi chính phủ tại Việt Nam (gọi tắt là đoàn ngoại giao) được thực hiện theo quy định riêng của Chính phủ.

Điều 3. Các đối tượng không được phép cho người nước ngoài thuê nhà.

1. Các cơ quan Nhà nước, các cơ quan Đảng, các tổ chức chính trị - xã hội và công dân Việt Nam không được phép cho thuê trụ sở, nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước đang quản lý hoặc sử dụng.

2. Các tổ chức, cá nhân mà Luật Doanh nghiệp cấm thành lập, quản lý doanh nghiệp.

3. Người chưa đủ 18 tuổi, người bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự; người nghiện ma túy.

4. Người đã bị khởi tố hình sự mà các cơ quan tố tụng đang tiến hành điều tra, truy tố, xét xử.

5. Người đang bị áp dụng biện pháp giáo dục tại phường, xã, thị trấn; đang chấp hành hình phạt cải tạo không giam giữ, quản chế, cấm cư trú, bị phạt tù được hưởng án treo đang trong thời gian thử thách; người đang trong thời gian được tạm hoãn chấp hành hình phạt tù; được tạm hoãn đưa vào cơ sở chữa bệnh, cơ sở giáo dục.

6. Người đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự, đang trong thời gian chấp hành án hoặc chưa được xóa án.

CHƯƠNG II

ĐIỀU KIỆN, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHO TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI, NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI THUÊ NHÀ TẠI TỈNH THÁI BÌNH

Điều 4. Điều kiện được thuê nhà.

Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được thuê nhà tại Thái Bình phải có các điều kiện sau:

- Tổ chức nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam;

- Cá nhân nước ngoài được phép vào Việt Nam có thời hạn từ 3 tháng liên tục trở lên.

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang ở Việt Nam có nhu cầu thuê nhà ở.

Trường hợp thuê nhà để đặt trụ sở Văn phòng đại diện, Chi nhánh công ty hoặc cơ sở hoạt động kinh doanh thì phải có giấy phép đặt Văn phòng đại diện, chi nhánh công ty hoặc giấy chứng nhận đầu tư tại Việt Nam do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp.

Điều 5. Điều kiện của bên cho thuê nhà.

1. Trường hợp cho tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê nhà để ở. Bên cho thuê phải có đủ điều kiện sau đây:

a) Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự;

b) Cá nhân có năng lực hành vi dân sự; tổ chức cho thuê nhà ở phải có chức năng kinh doanh nhà ở;

2. Trường hợp cho tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê nhà để vừa ở, vừa làm trụ sở Văn phòng đại diện, Chi nhánh Công ty hoặc cơ sở hoạt động kinh doanh.

Bên cho thuê phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, phải có vốn pháp định và đăng ký kinh doanh hoạt động cho thuê nhà theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Điều kiện của nhà cho thuê.

Nhà cho tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê phải có các điều kiện sau:

- Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu hoặc giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà hợp pháp theo quy định của pháp luật;

- Phải là nhà ở riêng lẻ hoặc căn hộ khép kín;

- Bảo đảm chất lượng, an toàn cho người thuê;

- Bảo đảm cung cấp điện, nước, vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy và các điều kiện thiết yếu khác;

- Không có tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng;

- Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Đã được cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh, trật tự;

- Không nằm trong khu vực cấm tổ chức, người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài cư trú, hoạt động.

Điều 7. Hợp đồng thuê nhà.

1. Hợp đồng thuê nhà phải được lập thành 03 bản (Tiếng Việt và Tiếng Anh) thể hiện đầy đủ các nội dung bao gồm:

a) Tên và địa chỉ của các bên;

b) Mô tả đặc điểm của nhà;

c) Giá và phương thức thanh toán;

d) Thời gian giao nhận nhà; thời hạn cho thuê; uỷ quyền quản lý;

đ) Quyền và nghĩa vụ của các bên;

e) Cam kết của các bên;

g) Các thỏa thuận khác;

h) Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng hoặc ký văn bản;

i) Chữ ký của các bên (nếu là tổ chức thì phải đóng dấu và ghi rõ chức vụ của người ký).

2. Giá thuê nhà và giá trị tiền thuê nhà ghi trong hợp đồng được tính bằng đồng tiền Việt Nam, trường hợp đơn giá và giá trị thuê nhà tính bằng tiền nước ngoài thì phải quy đổi ra tiền Việt Nam theo tỷ giá do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm ký hợp đồng.

Giá thuê nhà do hai bên thỏa thuận. Các khoản trích nộp vào ngân sách Nhà nước của bên cho thuê nhà phải căn cứ vào giá ghi trong hợp đồng thuê nhà nhưng không được thấp hơn mức giá tính thuế áp dụng tại địa phương do Ủy ban Nhân dân tỉnh quy định. Trong trường hợp giá nhà cho thuê tại địa phương

có biến động (± 10%) thì Ủy ban Nhân dân tỉnh điều chỉnh giá tính thuế cho phù hợp với giá thực tế.

Điều 8. Hồ sơ, trình tự cho thuê nhà.

8.1. Hồ sơ xin thuê nhà.

Bên thuê nhà có thể trực tiếp hoặc ủy thác doanh nghiệp dịch vụ cho người nước ngoài thuê nhà giao dịch và làm các thủ tục thuê nhà. Hồ sơ xin thuê nhà gửi người cho thuê gồm:

- Đơn xin thuê nhà.

- Bản sao chứng thực các giấy tờ chứng minh điều kiện được thuê nhà của người thuê nhà.

8.2. Trình tự cho thuê nhà.

8.2.1. Xác nhận hồ sơ thuê nhà.

Bên cho thuê nhà nộp 02 bộ hồ sơ tại Cơ quan Công an tỉnh, mỗi bộ gồm:

- Hồ sơ xin thuê nhà quy định tại khoản khoản 8.1 điều này;

- Đơn xin phép cho người nước ngoài thuê và sử dụng nhà;

- Dự thảo hợp đồng thuê nhà;

- Giấy chứng nhận đủ điều kiện an ninh trật tự của nhà cho thuê do cơ quan công an có thẩm quyền cấp;

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy chứng nhận đầu tư;

- Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho thuê và quyền sử dụng đất hợp pháp hoặc giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà hợp pháp theo quy định của pháp luật;

- Văn bản ủy quyền hoặc ủy thác (nếu có).

Trong thời hạn 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Công an tỉnh kiểm tra điều kiện của bên thuê, bên cho thuê theo quy định tại điều 4, điều 5 quy chế này và có văn bản chấp thuận hoặc không chấp thuận việc cho thuê nhà, được thuê nhà.

8.2.2. Công chứng hoặc chứng thực hợp đồng cho thuê nhà.

Sau khi hồ sơ thuê nhà được Công an tỉnh chấp thuận, bên thuê và bên cho thuê phải công chứng hoặc chứng thực hợp đồng cho thuê nhà theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Trừ trường hợp sau đây:

a) Cá nhân cho thuê nhà ở dưới sáu tháng;

b) Bên cho thuê nhà ở là tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở;

Khi thực hiện công chứng hoặc chứng thực hợp đồng thuê nhà, Cơ quan công chứng, chứng thực phải yêu cầu bên cho thuê cung cấp văn bản đã được Công an tỉnh chấp thuận việc cho thuê và được thuê nhà ở trên. Trong thời hạn 3 ngày làm việc kể từ ngày hoàn thành công chứng, chứng thực hợp đồng thuê nhà;

cơ quan công chứng, chứng thực gửi bản sao Hợp đồng thuê nhà cho cơ quan công an, cơ quan thuế, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài chính nơi có nhà cho thuê để theo dõi, quản lý hoạt động cho thuê và thực hiện nghĩa vụ tài chính của bên cho thuê.

Trường hợp cho thuê nhà ở dưới 6 tháng và tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở không công chứng, chứng thực hợp đồng thì sau khi có văn bản chấp thuận, Công an tỉnh gửi bản sao văn bản chấp thuận cho cơ quan thuế, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài chính.

Bên cho thuê phải gửi 01 bản sao hợp đồng thuê nhà được chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực hoặc văn bản chấp thuận của Công an tỉnh về việc cho thuê nhà đối với trường hợp cho thuê nhà ở dưới 6 tháng và tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở không công chứng, chứng thực hợp đồng cho UBND xã, phường, thị trấn nơi có nhà cho thuê.

Bên cho thuê chỉ được bàn giao nhà cho bên thuê sau khi hợp đồng đã được công chứng hoặc chứng thực hoặc hồ sơ thuê nhà đã được Công an tỉnh chấp thuận.

CHƯƠNG III.

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ NHÀ, BÊN CHO THUÊ NHÀ VÀ DOANH NGHIỆP DỊCH VỤ

Điều 9. Quyền của bên cho thuê nhà.

1. Yêu cầu bên thuê thực hiện những nội dung sau:

- Bảo quản, sử dụng nhà theo công năng, thiết kế và thỏa thuận trong hợp đồng.

- Thanh toán tiền thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

- Giao lại nhà khi hết thời hạn thuê.

- Bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của bên thuê gây ra.

2. Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng khi bên thuê vi phạm điều kiện để đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

3. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Nghĩa vụ của bên cho thuê nhà.

1. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.

2. Giao nhà cho bên thuê theo hợp đồng và hướng dẫn bên thuê sử dụng nhà theo đúng công năng, thiết kế.

3. Bảo trì, sửa chữa nhà theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

5. Thực hiện đăng ký, kê khai, nộp thuế tại cơ quan thuế địa phương nơi có nhà cho thuê và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

6. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Khi hủy bỏ hợp đồng thuê nhà, bên cho thuê phải có trách nhiệm thông báo kịp thời cho Sở Kế hoạch và Đầu tư, Công an tỉnh, Cơ quan thuế và UBND huyện, thành phố, xã, phường, thị trấn nơi có nhà cho thuê biết.

Điều 11. Quyền của bên thuê nhà.

1. Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà.

2. Nhận nhà theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê; sử dụng nhà trong thời gian thuê.

3. Được tiếp tục thuê theo điều kiện đã thỏa thuận với bên cho thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu nhà.

4. Yêu cầu bên cho thuê sửa chữa nhà đang thuê trong trường hợp nhà bị hư hỏng; yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra.

5. Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng khi bên cho thuê vi phạm điều kiện để đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

6. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Điều 12. Nghĩa vụ của bên thuê nhà.

1. Bảo quản, sử dụng nhà theo công năng, thiết kế và thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Trả tiền thuê và thực hiện các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Trả nhà cho bên cho thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Sửa chữa những hư hỏng của nhà do lỗi của mình gây ra.

5. Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ một phần hoặc toàn bộ nhà nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê.

6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

7. Đăng ký tạm trú cho bản thân khi đến ở hoặc làm việc và đăng ký tạm trú cho khách lưu trú qua đêm tại nhà mình thuê với cơ quan công an xã, phường, thị trấn nơi thuê nhà.

8. Không được chuyển nhượng hợp đồng nhà hoặc cho thuê lại.

9. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 13. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp dịch vụ.

Doanh nghiệp dịch vụ cho tổ chức, cá nhân người nước ngoài thuê nhà được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật doanh nghiệp 2005 và các quy định của pháp luật có liên quan.

Doanh nghiệp dịch vụ có nghĩa vụ:

- Thực hiện đầy đủ các yêu cầu về môi giới, dịch vụ của cả bên cho thuê và bên thuê theo hợp đồng;

- Được thu phí dịch vụ (chỉ được thu 01 lần) theo mức phí do Bộ Tài chính quy định và phí ủy thác. Phí ủy thác không được thu cao hơn 2% giá trị hợp đồng.

- Thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG IV

TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC SỞ, NGÀNH , UBND CÁC HUYỆN, THÀNH PHỐ TRONG VIỆC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG CHO NGƯỜI NƯỚC NGOÀI, NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI THUÊ NHÀ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI BÌNH

Điều 14. Trách nhiệm của các Sở, ngành.

1. Công an tỉnh.

- Kiểm tra, xác minh, xác nhận bằng văn bản về điều kiện của người cho thuê nhà, người thuê nhà.

- Cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy của nhà cho thuê.

- Xác nhận hồ sơ cho thuê nhà;

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, UBND các huyện, thành phố xác định cụ thể khu vực, địa điểm không cho người nước ngoài thuê nhà trình Ủy ban Nhân dân tỉnh. Tham mưu cho Ủy ban Nhân dân tỉnh quyết định thay đổi về khu vực, địa điểm không cho người nước ngoài thuê nhà do yêu cầu đảm bảo an ninh trật tự.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ; quản lý tạm trú, lưu trú đối với người nước ngoài thuê nhà; phối hợp với cơ quan chức năng của tỉnh kiểm tra, phát hiện và xử lý vi phạm theo thẩm quyền.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư.

- Chủ trì, phối hợp với các Sở ngành, địa phương hướng dẫn thực hiện quy chế này và theo dõi điều chỉnh các nội dung của quy chế theo các quy định nhà nước;

- Cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế hoạt động trong lĩnh vực cho thuê nhà;

- Hướng dẫn, tổ chức thẩm tra hồ sơ, thủ tục trình UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận đầu tư, kiểm tra, giám sát đánh giá đầu tư các dự án đầu tư phát triển nhà cho người nước ngoài thuê của các doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, cá nhân;

- Thực hiện các nhiệm vụ quản lý kế hoạch và đầu tư khác có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được UBND tỉnh giao.

3. Sở Xây dựng.

- Theo dõi, quản lý và phối hợp với các Sở ngành liên quan, UBND các huyện, thành phố kiểm tra định kỳ, đột xuất các hoạt động cho người nước ngoài thuê nhà trên địa bàn tỉnh; kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp với cơ quan công an kiểm tra, đánh giá điều kiện của nhà cho thuê theo quy định tại điều 6 của quy chế này để làm cơ sở cho Cơ quan công an cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh trật tự để kinh doanh ngành nghề cho tổ chức, cá nhân người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê nhà trên địa bàn tỉnh.

- Định kỳ 6 tháng và hàng năm tổng hợp báo cáo Ủy ban Nhân dân tỉnh đồng thời gửi cho các ngành Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Lao động Thương binh và Xã hội, Cục thuế, Công an tỉnh về tình hình hoạt động cho người nước ngoài thuê nhà trên địa bàn tỉnh để phối hợp quản lý.

4. Sở Tài chính.

- Phối hợp với các Sở ngành có liên quan, UBND các huyện, thành phố hướng dẫn thực hiện và kiểm tra quản lý về giá cho thuê nhà, xây dựng mức giá tối thiểu cho thuê nhà (khi có biến động giá) trình UBND tỉnh quyết định.

- Thực hiện các nhiệm vụ quản lý tài chính khác có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ đã được UBND tỉnh giao.

5. Sở Lao động Thương binh và Xã hội.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với lao động nước ngoài làm việc trên địa bàn tỉnh.

- Phối hợp với các Sở ngành có liên quan, UBND các huyện, thành phố đôn đốc hướng dẫn các doanh nghiệp, cơ quan, tổ chức có sử dụng lao động nước ngoài thực hiện các quy định của pháp luật về tuyển dụng và quản lý lao động nước ngoài làm việc tại tỉnh Thái Bình.

- Định kỳ 6 tháng và hàng năm theo dõi, tổng hợp tình hình lao động nước ngoài làm việc tại các doanh nghiệp, cơ quan, tổ chức trên địa bàn tỉnh báo cáo UBND tỉnh đồng thời gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, Công an tỉnh để theo dõi tổng hợp.

6. Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Hướng dẫn thủ tục và trình UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án đầu tư phát triển nhà cho người nước ngoài thuê trên địa bàn tỉnh theo quy định của Luật đất đai.

- Phối hợp cùng các Sở, ngành kiểm tra và xử lý vi phạm theo thẩm quyền đối với việc sử dụng đất xây dựng nhà cho người nước ngoài thuê trên địa bàn tỉnh.

7. Sở Tư pháp.

Thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến việc công chứng, chứng thực các hợp đồng thuê nhà trên địa bàn tỉnh.

8. Cục thuế tỉnh.

Hướng dẫn thu các khoản thuế, lệ phí vào ngân sách Nhà nước theo quy định pháp luật hiện hành;

Điều 15. Trách nhiệm của UBND các huyện, thành phố, xã, phường, thị trấn.

UBND các huyện, thành phố, xã, phường, thị trấn trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình quản lý và phối hợp với các cơ quan, tổ chức có liên quan quản lý các hoạt động cho người nước ngoài thuê nhà và việc thuê nhà của người nước ngoài ở địa phương theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG IV
XỬ LÝ VI PHẠM VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Xử lý vi phạm.

Các doanh nghiệp, cá nhân hoạt động kinh doanh cho người nước ngoài thuê nhà trên địa bàn tỉnh vi phạm các điều quy định tại quy chế này sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết; trong trường hợp không tự giải quyết được, phải tổ chức thực hiện hòa giải; nếu hòa giải không thành thì đưa ra Tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Tổ chức thực hiện.

Các hoạt động cho tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê nhà trên địa bàn tỉnh, quy chế này không quy định được thực hiện theo các quy định của Pháp luật có liên quan.

Trong quá trình thực hiện có gì vướng mắc, các ngành, các địa phương gửi văn bản về Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp bổ sung, chỉnh sửa trình UBND tỉnh giải quyết./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH

Phạm Văn Sinh

Mẫu số 1.

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

..... ngày ... tháng .... năm .....

ĐƠN XIN PHÉP CHO NGƯỜI NƯỚC NGOÀI THUÊ VÀ SỬ DỤNG NHÀ

Kính gửi: Công an .....

Họ tên:

Ngày sinh:

Nghề nghiệp:

Chứng minh nhân dân số: ..... cấp ngày ..... tại .....

Chổ ở hiện nay: .....

Là chủ sở hữu nhà (ghi rõ số nhà, phường, phố, quận...).....

Hoặc là đại diện hợp pháp của doanh nghiệp:.....được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc quyết định thành lập số.....có trụ sở đóng tại (ghi địa chỉ trụ sở chính của doanh nghiệp).....
Hiện là chủ sở hữu hoặc được giao quyền quản lý ngôi nhà (ghi số nhà, địa chỉ):
.....

Nhà gồm: ..... tầng.

Có diện tích xây dựng: ..... m^2, diện tích sản.....m^2 và diện tích sân vườn:..... m^2.

Xin phép cho người nước ngoài thuê và sử dụng....m^2 gồm:

- Nhà ở, diện tích sử dụng: .....m^2.
- Sân, vườn, diện tích sử dụng.....m^2.
- Văn phòng đại diện, diện tích sử dụng: .....m^2.

Thời gian có thể cho thuê: .....

Nhà cho thuê nêu trên bảo đảm các điều kiện quy định tại điều .....của quy chế kèm theo .....

Khi được phép cho thuê nhà, tôi xin cam đoan hoạt động và chấp hành đầy đủ các quy định về việc cho người nước ngoài thuê nhà và các quy định chung khác của nhà nước trong kinh doanh.

Người làm đơn
(ký tên, đóng dấu (nếu có))

Mẫu số 2.

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

Ngày ... tháng .... năm

ĐƠN XIN THUÊ NHÀ

Kính gửi: .....

Họ tên: .....

Ngày sinh: .....

Nghề nghiệp: .....

Quốc tịch:.....

Nơi làm việc ở Việt Nam: .....

Hộ chiếu số: ..... cấp ngày .....

Số thị thực.....Ký hiệu thị thực.....có giá trị từ ngày.....đến ngày.....cấp tại.....

Số thẻ tạm trú.....cấp ngày.....có giá trị đến ngày.....do.....cấp.

Hoặc giấy tờ xác nhận khác:.....

Giấy phép (đặt văn phòng đại diện, chi nhánh công ty hoặc đầu tư tại Việt Nam) số.....do (ghi rõ tên cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam) cấp ngày.....

Xin thuê nhà để sử dụng: .....

- Nhà ở cho ..... người, diện tích cần thuê .....m^2
- Đặt trụ sở..... ....diện tích cần thuê .....m^2.

Trong thời gian ..... tháng.

Tôi đã đọc bản quy chế cho người nước ngoài thuê nhà tại Việt Nam do Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành và quy chế quản lý hoạt động cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê nhà trên địa bàn tỉnh Thái Bình do ông Chủ tịch tỉnh ban hành. Tôi cam kết thực hiện đầy đủ trách nhiệm của người thuê nhà quy định trong quy chế đó.

Người làm đơn thuê nhà
(Ký tên, đóng dấu (nếu có))

Mẫu số 3.

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

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

Hôm nay, ngày……tháng……..năm…….

Tại:.....

Chúng tôi gồm:

A – BÊN CHO THUÊ NHÀ.

1. Công ty ……..

2. Giấy chứng nhận đầu tư số:.....

Do Uỷ ban nhân dân thành phố (tỉnh)……cấp ngày .....

3. Địa chỉ trụ sở chính:……

4. Người đại diện theo pháp luật:

- Họ và tên:……Chức vụ:.....

- Ngày, tháng, năm sinh:……

- Chứng minh thư nhân dân số:……..do……cấp ngày……..

- Hộ khẩu thường trú:……

- Chỗ ở hiện tại:……

***Lưu ý:* Nếu nhà của tư nhân có thể ghi phần này như sau:**

1. Đại diện chủ nhà là ông (bà): ……

2. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ cá thể số….. ngày……do……..cấp.

3. Hộ khẩu thường trú:……

4. Chỗ ở hiện tại:……

B – BÊN THUÊ NHÀ

1. Họ tên: .....Tuổi……..Quốc tịch.....

2. Nơi cư trú trước khi đến Việt Nam:……

3. Nghề nghiệp..... .....

4. Hộ chiếu số.....cấp ngày.....

5. Giấy phép tạm trú số .....cấp ngày.....

6. Giấy phép mở văn phòng đại diện, chi nhánh, giấy chứng nhận đầu tư số……cấp ngày.....(nếu có).

Hai bên cùng lập hợp đồng thuê nhà để sử dụng với những cam kết sau:

Điều 1. Nhà cho thuê.

a/ Nhà cho thuê:

Tại số:.....gồm.....tầng có diện tích xây dựng.....m^2 và diện tích vườn.....m^2

b/ Mục đích và nội dung sử dụng:

- Nhà để ở có diện tích sử dụng chính.....m^2, diện tích phụ....m^2, diện tích sân vườn.....m^2 cho.....người đăng ký tạm trú thường xuyên tại nhà này.

- Đặt trụ sở có diện tích sử dụng chính.....m^2

c/ Trang bị tiện nghi bên thuê nhà được sử dụng gồm có:

- .....

- .....

- .....

Điều 2. Giá cả và phương thức thanh toán.

1. Giá thuê nhà.

- Phần diện tích chính:.....VND (USD)/tháng.

- Phần diện tích phụ: ..... VND (USD)/tháng.

- Phần diện tích sân vườn:.....VND (USD)/tháng.

Tổng cộng giá cho thuê là ..... VND (USD)/tháng

(Bằng chữ:.....)

Giá cho thuê không bao gồm chi phí sử dụng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật (chi phí điện, nước, và các cơ sở hạ tầng kỹ thuật khác do bên thuê thanh toán riêng theo khối lượng tiêu thụ).

2. Phương thức thanh toán.

Tiền thuê nhà được thanh toán theo phương thức sau:

- Trả bằng tiền mặt (hoặc séc chuyển tiền):.....

- Trả trước.....tháng.

- Trả tiền thường kỳ vào ngày .....hàng tháng.

Điều 3. Thời gian giao nhận nhà, thời hạn cho thuê, uỷ quyền quản lý.

Thời hạn giao nhận nhà: Ngay sau khi hợp đồng thuê nhà được công chứng hoặc chứng thực.

Thời hạn thuê nhà là.....tháng, bắt đầu từ ngày .....

Thời hạn ủy quyền quản lý nhà (nếu có):.....

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê cho thuê nhà.

4.1. Quyền của bên cho thuê nhà.

a. Yêu cầu bên thuê thực hiện những nội dung sau:

- Bảo quản, sử dụng nhà theo công năng, thiết kế và thỏa thuận trong hợp đồng.

- Thanh toán tiền thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

- Giao lại nhà khi hết thời hạn thuê.

- Bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của bên thuê gây ra.

b. Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng khi bên thuê vi phạm điều kiện để đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

c. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

4.2. Nghĩa vụ của bên cho thuê nhà.

a. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.

b. Giao nhà cho bên thuê theo hợp đồng và hướng dẫn bên thuê sử dụng nhà theo đúng công năng, thiết kế.

c. Bảo trì, sửa chữa nhà theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng.

d. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

e. Thực hiện đăng ký, kê khai, nộp thuế tại cơ quan thuế địa phương nơi có nhà cho thuê và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

f. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Khi hủy bỏ hợp đồng thuê nhà, bên cho thuê phải có trách nhiệm thông báo kịp thời cho Sở Kế hoạch và Đầu tư, Công an tỉnh, Cơ quan thuế và UBND xã, phường, thị trấn nơi có nhà cho thuê biết.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê nhà.

5.1. Quyền của bên thuê nhà.

a. Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà.

b. Nhận nhà theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê; sử dụng nhà trong thời gian thuê.

c. Được tiếp tục thuê theo điều kiện đã thỏa thuận với bên cho thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu nhà.

d. Yêu cầu bên cho thuê sửa chữa nhà đang thuê trong trường hợp nhà bị hư hỏng; yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra.

e. Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng khi bên cho thuê vi phạm điều kiện để đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

f. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

5.2. Nghĩa vụ của bên thuê nhà.

a. Bảo quản, sử dụng nhà theo công năng, thiết kế và thỏa thuận trong hợp đồng.

b. Trả tiền thuê và thực hiện các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng.

c. Trả nhà cho bên cho thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng.

d. Sửa chữa những hư hỏng của nhà do lỗi của mình gây ra.

e. Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ một phần hoặc toàn bộ nhà nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê.

f. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

g. Đăng ký tạm trú cho bản thân khi đến ở hoặc làm việc và đăng ký tạm trú cho khách lưu trú qua đêm tại nhà mình thuê với cơ quan công an phường, xã nơi thuê nhà.

h. Không được chuyển nhượng hợp đồng nhà hoặc cho thuê lại.

l. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 6: Những cam kết chung

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng nội dung thoả thuận trong hợp đồng. Trường hợp có tranh chấp, hoặc một bên vi phạm hợp đồng thì cả hai bên phải trình Uỷ ban nhân dân thành phố (hoặc tỉnh) xem xét và xử lý.

Khi một trong hai bên không thoả mãn với kết quả xử lý của UBND cấp tỉnh thì đề nghị toà án xét xử.

2. Hợp đồng sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

a. Thời hạn của hợp đồng đã hết.

b. Nhà cho thuê bị tiêu huỷ hoặc phải phá dỡ theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

c. Bên thuê nhà bị trục xuất hoặc rút giấy phép hoạt động tại Việt Nam.

d. Theo đề nghị của một trong hai bên và được cơ quan công an chấp thuận.

Điều 7. Các thỏa thuận khác (nếu có).....

Điều 8. Thời hạn có hiệu lực của hợp đồng.

Hợp đồng này có giá trị từ ngày được chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Hợp đồng này được lập thành 6 bản, bằng 2 thứ tiếng: Việt và Anh, có giá trị như nhau. Mỗi bên giữ một bản, còn lại gửi mỗi cơ quan gồm Cơ quan công chứng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Cục thuế tỉnh, Công an tỉnh.....một bản.

BÊN CHO THUÊ NHÀ	BÊN THUÊ NHÀ
(Ký tên, đóng dấu)	*(Ký và ghi rõ họ tên)*

LỜI CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Ngày.....tháng.....năm.....

(Đại diện ký tên, đóng dấu)