

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

Số: 140/QĐ-UB

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

Đà Lạt, ngày 14 tháng 10 năm 2003

**QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND TỈNH LÂM ĐỒNG
V/v Ban hành quy định quản lý, cho thuê nhà
thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Tỉnh Lâm đồng**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

- Căn cứ luật tổ chức HĐND và UBND (sửa đổi) ngày 21/6/1994.
- Căn cứ Bộ Luật dân sự nước Cộng Hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam ngày 28/10/1995.
- Căn cứ Nghị định 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ về mua bán kinh doanh nhà ở.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Lâm Đồng.

Quyết Định

Điều 1: Nay ban hành kèm theo Quyết định này “ Quy định về quản lý, cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Tỉnh Lâm đồng”.

Điều 2: Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày ký ban hành, các văn bản trước đây của UBND Tỉnh quy định về quản lý, cho thuê nhà trái với nội dung Quy định này đều hết hiệu lực thi hành.

Điều 3: Các ông Chánh văn phòng HĐND và UBND Tỉnh Lâm Đồng; Giám Đốc: Sở Xây dựng, Sở Tài chính vật giá, Sở Tài nguyên & Môi trường; Chủ tịch UBND các Huyện, thị xã Bảo lộc, Thành phố Đà Lạt, Thủ trưởng các Cơ quan quản lý nhà và những đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành./-

**TM. UBND TỈNH LÂM ĐỒNG
CHỦ TỊCH
(ĐÃ KÝ VÀ ĐÓNG DẤU)
PHAN THIÊN**

QUY ĐỊNH
VỀ QUẢN LÝ CHO THUÊ NHÀ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 140/ 2003/QĐ-UB
ngày 14/10/2003 của UBND Tỉnh Lâm Đồng)*

CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Mục tiêu của Quy định.

Quy định này nhằm nâng cao trách nhiệm trong việc quản lý, sử dụng có hiệu quả quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước, đối với cơ quan quản lý nhà và các đối tượng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Lâm đồng.

Điều 2: Phạm vi và đối tượng điều chỉnh.

Quy định được áp dụng thống nhất đối với các quỹ nhà ở có nguồn gốc sở hữu khác nhau được chuyển sang sở hữu nhà nước theo Pháp luật và được giao cho Trung tâm quản lý nhà Thành phố Đà Lạt ; thị xã Bảo lộc và các Huyện (sau đây gọi tắt là Cơ quan quản lý và cho thuê nhà) quản lý, cho thuê.

Cơ quan quản lý nhà và các cơ quan, đơn vị và cá nhân thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước để ở hoặc sản xuất - kinh doanh đều phải chấp hành quy định này.

CHƯƠNG II
QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ QUỸ NHÀ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 3: Cơ quan quản lý nhà chịu sự quản lý, chỉ đạo trực tiếp của UBND cùng cấp và sự hướng dẫn, kiểm tra, giám sát của các ngành chức năng cấp Tỉnh.

Cơ quan quản lý nhà có trách nhiệm quản lý toàn bộ quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước được giao; làm nhiệm vụ cho thuê và bán nhà ở cho người có hợp đồng thuê theo quy định.

Điều 4: Hàng năm Cơ quan quản lý nhà phải lập danh mục quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước do đơn vị quản lý cho thuê. Trên cơ sở đó lập kế hoạch thu tiền thuê nhà, kế hoạch bán nhà cho người đang thuê, kế hoạch sửa chữa nhà. Trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và tổ chức thực hiện kế hoạch đã được phê duyệt.

Điều 5: Cơ quan quản lý nhà có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra, phát hiện và xử lý các vi phạm của bên thuê nhà theo quy định; đồng thời có báo cáo đến cơ quan có thẩm quyền biết để theo dõi, chỉ đạo thực hiện.

Trường hợp phát sinh phức tạp như : Cơi nới, sang nhượng nhà thuê trái phép, sử dụng nhà thuê không đúng quy định, chậm trễ trong việc thanh toán tiền thuê nhà... Thì Cơ quan quản lý nhà chủ động kiểm tra xử lý vi phạm theo quy định hoặc trình UBND cùng cấp giải quyết.

Ủy ban Nhân dân các phường, xã có trách nhiệm phối hợp với Cơ quan quản lý nhà kiểm tra xử lý các vi phạm liên quan đến quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn.

CHƯƠNG III **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THUÊ NHÀ Ở**

Điều 6: Hợp đồng thuê nhà phải lập thành văn bản, có chữ ký của bên cho thuê và bên thuê nhà. Hợp đồng thuê nhà phải ghi rõ địa chỉ nhà cho thuê, diện tích, cấp nhà, số tầng (nếu có), giá thuê nhà, thời hạn cho thuê, quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê, quyền và nghĩa vụ của bên thuê, các thành viên được hưởng quyền lợi thuê nhà, việc xử lý tranh chấp hợp đồng.

Điều 7: Người đứng tên chủ hợp đồng thuê nhà ở phải hội đủ các điều kiện sau:

1. Chưa có nhà ở, đất ở hợp pháp tại địa bàn tỉnh Lâm Đồng theo quy định của pháp luật.
2. Phải có hộ khẩu thường trú địa phương; hoặc có quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền cho phép.
3. Được giải quyết cho thuê nhà bằng quyết định phân phối hoặc văn bản đồng ý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại địa phương.

Điều 8. Thành viên được ghi tên vào hợp đồng thuê nhà ở phải là những người đang ở chung và có chung hộ khẩu thường trú với người đứng tên chủ hợp đồng thuê nhà.

Những người thuộc bên thuê có tên trong hợp đồng thuê nhà có quyền, nghĩa vụ ngang nhau đối với bên cho thuê nhà và phải liên đới thực hiện các nghĩa vụ của bên thuê nhà đối với bên cho thuê.

Khi người đứng tên chủ hợp đồng thuê nhà không còn nhu cầu sử dụng nhà hoặc chết; thì người có tên trong thành viên hợp đồng thuê nhà có quyền đứng tên chủ hợp đồng thuê nhà. Người thay thế đứng tên chủ hợp đồng phải được các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà đồng ý bằng văn bản và được chính quyền địa phương sở tại xác nhận. Thủ trưởng các Cơ quan quản lý nhà có trách nhiệm xem xét, nếu hội đủ các điều kiện trên thì giải quyết cho chuyển tên chủ hợp đồng thuê nhà.

Điều 9: Giá cho thuê nhà bao gồm giá thuê nhà để ở và giá thuê nhà để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh, dịch vụ; được thực hiện theo quy định hiện hành của UBND Tỉnh và hướng dẫn của các ngành chức năng. Giá cho thuê nhà để sử dụng sản xuất kinh doanh, dịch vụ có thể được xác định bằng thỏa thuận hoặc tổ chức đấu giá cho thuê mặt bằng; nhưng không được thấp hơn giá quy định của UBND Tỉnh.

Điều 10: Nhà cho thuê để ở nhưng chủ hợp đồng thuê nhà sử dụng một phần diện tích để kinh doanh; thì phần diện tích sử dụng kinh doanh phải trả tiền thuê nhà theo giá kinh doanh.

CHƯƠNG IV

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ NHÀ

Điều 11: Nghĩa vụ của bên cho thuê nhà :

1. Giao nhà cho bên thuê theo đúng hợp đồng.
2. Bảo đảm cho người thuê sử dụng ổn định nhà trong thời hạn thuê.
3. Bảo dưỡng, sửa chữa nhà theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo dưỡng, sửa chữa nhà mà gây thiệt hại cho bên thuê, thì phải có trách nhiệm bồi thường.

Điều 12: Quyền của bên cho thuê nhà :

1. Nhận đủ tiền thuê nhà theo đúng kỳ hạn như đã thỏa thuận.
2. **Cải tạo, nâng cấp nhà cho thuê khi được bên thuê đồng ý, nhưng không được gây phiền hà cho người thuê sử dụng chỗ ở.**
3. Được lấy lại nhà cho thuê khi hết hạn hợp đồng thuê; nếu hợp đồng không quy định thời hạn thuê, thì bên cho thuê muốn lấy lại nhà phải báo cho bên thuê biết trước sáu tháng.
4. Đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại khi bên thuê có một trong các hành vi sau đây:
 - a, Không trả tiền thuê nhà liên tiếp trong ba tháng trở lên mà không có lý do chính đáng.
 - b, Sử dụng nhà không đúng mục đích thuê.
 - c, Cố ý làm nhà hư hỏng nghiêm trọng.
 - d, Sửa chữa, đổi hoặc cho người khác thuê lại toàn bộ hoặc một phần nhà đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê bằng văn bản.
 - e, Làm mất trật tự công cộng nhiều lần và ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt bình thường của những người xung quanh.
 - f, Làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến vệ sinh môi trường.

CHƯƠNG V

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ NHÀ.

Điều 13: Nghĩa vụ của bên thuê nhà.

1. Sử dụng nhà đúng mục đích đã thỏa thuận.
2. Trả đủ tiền thuê nhà đúng kỳ hạn đã thỏa thuận.
3. Giữ gìn nhà, sửa chữa những hư hỏng do mình gây ra.
4. Tôn trọng quy tắc sinh hoạt công cộng.
5. Trả nhà cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận.

Điều 14: Quyền của bên thuê nhà.

1. Nhận nhà thuê theo đúng thỏa thuận.
2. Được đổi nhà đang thuê với bên thuê khác, nếu được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.
3. Được cho thuê lại nhà đang thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.
4. Được ưu tiên ký hợp đồng thuê nhà tiếp, nếu đã hết hạn thuê mà nhà vẫn dùng để cho thuê.
5. Được quyền mua nhà theo quy chế bán nhà ở thuộc sở hữu NN
6. Đơn phương đình chỉ hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại khi bên cho thuê nhà có một trong các hành vi sau đây:
 - a, Không sửa chữa nhà khi chất lượng nhà giảm sút nghiêm trọng.
 - b, Bên cho thuê nhà vi phạm các quy định đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà.
 - c, Tăng giá thuê nhà bất hợp lý.

CHƯƠNG VI

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

Điều 15: Khi các quy định trong hợp đồng thuê nhà bị một trong hai bên vi phạm; bên bị thiệt hại về quyền lợi có quyền đơn phương đình chỉ hợp đồng thuê nhà nhưng phải báo cho bên kia biết trước một tháng. Nếu bên vi phạm không có biện pháp khắc phục thì sau một tháng việc đơn phương đình chỉ hợp đồng có giá trị pháp lý.

Điều 16: Những tranh chấp về hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước, nếu hai bên không tự giải quyết được thì một trong hai bên có thể đưa vụ việc ra tòa án để giải quyết.

CHƯƠNG VII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 17: Chủ tịch UBND Thành phố Đà Lạt; Chủ tịch UBND các Huyện thị trong Tỉnh, Thủ trưởng các Cơ quan quản lý nhà và UBND các phường (xã) trực thuộc. Giám đốc các sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính-Vật giá có trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến nội dung quy định này để các đối tượng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước biết và thực hiện.

Điều 18: Trong quá trình thực hiện, nếu có vấn đề vướng mắc phát sinh; các cơ quan, đơn vị và cá nhân liên quan cần phản ánh về Cơ quan quản lý nhà trực tiếp hoặc Văn phòng HĐND và UBND Tỉnh xem xét giải quyết, điều chỉnh cho phù hợp.

TM. UBND TỈNH LÂM ĐỒNG
CHỦ TỊCH
(ĐÃ KÝ VÀ ĐÓNG DẤU)
PHAN THIÊN