

Phụ lục I
MẪU BÁO CÁO, ĐƠN ĐỀ NGHỊ VỀ SỞ HỮU NHÀ Ở
TẠI VIỆT NAM CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI

(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

Mẫu số 01	Đơn đề nghị gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài
Mẫu số 02	Báo cáo về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam

Mẫu số 01.

Đơn đề nghị gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ GIA HẠN THỜI HẠN SỞ HỮU NHÀ Ở

Kính gửi¹:

Họ và tên người đề nghị² là:.....

(đối với tổ chức thì ghi rõ họ tên người đại diện theo pháp luật của tổ chức đang sở hữu nhà ở và tên tổ chức đó).

Quốc tịch.....

Nơi ở hiện tại³:.....

Tôi làm đơn này đề nghị UBND cấp tỉnh.....xem xét gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở tại địa chỉ⁴.....

Thời hạn đề nghị gia hạn⁵:năm

Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan đến nhà ở như sau⁶:

1.....

2.....

3.....

.....

Tôi cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và chịu trách nhiệm về những lời khai của mình trước pháp luật.

....., ngày tháng năm

Người viết đơn

(Ký và ghi rõ họ tên)

¹ Ghi tên UBND cấp tỉnh nơi có nhà ở đề nghị gia hạn thời hạn sở hữu.

² Ghi tên chủ sở hữu nhà ở theo Giấy chứng nhận đã được cấp đối với nhà ở đề nghị gia hạn thời hạn sở hữu; trường hợp là tổ chức thì ghi rõ họ tên người đại diện của tổ chức đang sở hữu nhà ở và tên tổ chức sở hữu nhà ở.

³ Ghi theo quy định của pháp luật về cư trú.

⁴ Ghi rõ địa chỉ nhà ở xin gia hạn thời hạn sở hữu.

⁵ Ghi rõ số năm đề nghị được gia hạn (10 năm, 20 năm...).

⁶ Ghi rõ bản sao Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở, bản sao hộ chiếu hoặc giấy tờ pháp lý tương đương; đối với tổ chức ghi rõ giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của tổ chức hoặc giấy tờ tương đương theo quy định).

Mẫu số 02.**Báo cáo về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của tổ chức,
cá nhân nước ngoài tại Việt Nam**.....¹.....**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số:...../..

V/v Báo cáo tình hình cấp Giấy
chứng nhận sở hữu nhà ở của tổ chức,
cá nhân nước ngoài tại Việt Nam

....., ngày.....tháng.....năm.....

Kính gửi:

Bộ Xây dựng;
Bộ Tài nguyên và Môi trường;
Sở Xây dựng.

Cơ quan² đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng
nhận)³ cho ông (bà).....

Cơ quan..... báo cáo một số nội dung như sau:

Họ tên chủ sở hữu⁴:.....

Quốc tịch.....

Hộ chiếu số:....., cấp ngày.....tháng.....năm.....

Nơi cấp hộ chiếu.....

Thường trú (tạm trú)⁵ tại:.....

Địa chỉ nhà ở được cấp Giấy chứng nhận⁶:.....

Số Giấy chứng nhận:....., cấp ngày.....tháng.....năm.....

*Loại nhà ở sở hữu (ghi rõ căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ biệt thự hoặc
liền kề)*

Cơ quan..... đề nghị Sở Xây dựng thông báo lên Công thông
tin điện tử của Sở về nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận nêu tại văn bản này và
báo cáo Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường để theo dõi, quản lý.

(Gửi kèm theo là bản sao Giấy chứng nhận của tổ chức, cá nhân nêu trên).

CƠ QUAN CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN*(Ký tên, đóng dấu)*

¹ Ghi rõ tên cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.

² Ghi rõ tên cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.

³ Tên Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp cho chủ sở hữu.

⁴ Ghi rõ họ tên cá nhân hoặc tên tổ chức sở hữu nhà ở.

⁵ Ghi theo pháp luật về cư trú.

⁶ Ghi rõ địa chỉ nhà ở thuộc dự án nhà ở nào.

Phụ lục II**MẪU ĐỀ CƯƠNG XÂY DỰNG CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH
PHÁT TRIỂN NHÀ Ở, MẪU VỀ DỰ TOÁN KINH PHÍ XÂY DỰNG,
ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

Mẫu số 01	Đề cương xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh
Mẫu số 02	Đề cương xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh
Mẫu số 03	Dự toán kinh phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh
Mẫu số 04	Dự toán kinh phí xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh

Mẫu số 01.

Đề cương xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh

CHƯƠNG I: CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐỊA PHƯƠNG

- I. Đặc điểm tự nhiên (vị trí địa lý, địa hình, đất đai, khí hậu).
- II. Đặc điểm xã hội (phân bố dân cư, sự gia tăng dân số, lao động).
- III. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển, chuyển dịch kinh tế.
- IV. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.
- V. Hệ thống quy hoạch trên địa bàn tỉnh (Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị).

CHƯƠNG II: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

I. Phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1. Hiện trạng về diện tích sàn xây dựng nhà ở và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn.
2. Hiện trạng diện tích sàn xây dựng từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án.
3. Hiện trạng nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở.
4. Hiện trạng nhà ở của cá nhân tự xây dựng.
5. Hiện trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở.

II. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1. Kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở kỳ trước.
2. Đánh giá việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở.
3. Những tồn tại, khó khăn, vướng mắc.
 - a) Mục tiêu chưa hoàn thành 1: Khó khăn, vướng mắc:....
 - b) Mục tiêu chưa hoàn thành 2: Khó khăn, vướng mắc:....
4. Nguyên nhân.

CHƯƠNG III. DỰ BÁO NHU CẦU VÀ KHẢ NĂNG CUNG ỨNG NHÀ Ở

I. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh

1. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.
2. Cơ sở tính toán.
3. Dự báo phát triển đô thị trong kỳ chương trình.
4. Dự báo dân số trong kỳ chương trình.

II. Dự báo nhu cầu và khả năng cung ứng diện tích sàn xây dựng nhà ở

1. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người, nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm, trong đó phân định nhu cầu diện tích nhà ở của từng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

2. Dự kiến diện tích sàn xây dựng nhà ở đã phát triển từ kỳ trước và sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình.

3. Nhu cầu diện tích sàn xây dựng nhà ở tăng thêm và sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình theo từng loại nhà phát triển theo dự án.

CHƯƠNG IV: MỤC TIÊU, CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

I. Mục tiêu phát triển nhà ở

1. Mục tiêu tổng quát (phù hợp với mục tiêu của chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương).

2. Mục tiêu cụ thể (bao gồm các nội dung quy định tại điểm b khoản 2 Điều 24 của Luật Nhà ở về mục tiêu của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và các mục tiêu cụ thể khác căn cứ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương).

II. Chỉ tiêu phát triển nhà ở

1. Diện tích nhà ở bình quân đầu người.

2. Diện tích sàn nhà ở tối thiểu.

3. Chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn.

III. Dự kiến nguồn lực phát triển nhà ở

1. Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có).

2. Dự kiến diện tích sàn xây dựng nhà ở sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng theo từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án.

3. Xác định danh mục các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án (trên cơ sở khu vực được định hướng phát triển khu dân cư hoặc đơn vị ở trong đồ án quy hoạch chung đô thị và khu vực được định hướng tổ chức không gian khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt).

STT	Địa điểm	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án trong quy hoạch chung được phê duyệt	
		Khu vực	Diện tích khu đất theo quy hoạch (ha)
1	Huyện..... Xã ...	Vị trí, địa điểm xác định theo sơ đồ, bản đồ định hướng phát triển không gian trong đồ án quy hoạch	 ha

4. Nhu cầu về vốn ngân sách nhà nước và nguồn vốn khác để phát triển nhà ở phân theo từng kỳ kế hoạch.

V. Giải pháp thực hiện

1. Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở.

2. Giải pháp về quy hoạch, quỹ đất.
3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án.
4. Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.
5. Giải pháp về nguồn vốn và thuế.
6. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư.
7. Giải pháp phát triển thị trường bất động sản.
8. Các nhóm giải pháp khác.

CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp.
2. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành.

Mẫu số 02.

Đề cương xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh

CHƯƠNG I: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

I. Phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1. Hiện trạng về diện tích sàn xây dựng nhà ở và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn.
2. Hiện trạng diện tích sàn xây dựng các loại hình nhà ở phát triển theo dự án.
3. Hiện trạng nhà ở theo kế hoạch mục tiêu quốc gia, kế hoạch đầu tư công về nhà ở.
4. Hiện trạng nhà ở của cá nhân tự xây dựng.
5. Hiện trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở.
6. Nhu cầu, khả năng cung cấp số lượng nhà ở trong kỳ kế hoạch.

II. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1. Kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở kỳ trước.
2. Đánh giá việc thực hiện kế hoạch.
3. Những tồn tại, khó khăn, vướng mắc.
4. Nguyên nhân.

CHƯƠNG II: CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

I. Cơ sở xác định chỉ tiêu phát triển nhà ở

1. Dự kiến diện tích sàn các loại nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với các loại hình nhà ở (bao gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn đầu tư công), số lượng các loại nhà ở của các dự án đầu tư xây dựng nhà ở dự kiến hoàn thành trong kỳ kế hoạch.
2. Dự kiến thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án, tiến độ thực hiện dự án trên cơ sở đánh giá hiện trạng nhà ở, khả năng cân đối cung - cầu về nhà ở, tốc độ đô thị hóa, khả năng đáp ứng yêu cầu hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội tại khu vực dự kiến thực hiện dự án, tại thời điểm xây dựng kế hoạch.

II. Chỉ tiêu phát triển nhà ở

1. Chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người.
2. Chỉ tiêu diện tích sàn xây dựng nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với từng loại hình hình dự án đầu tư xây dựng nhà ở.
3. Chỉ tiêu nhà ở hoàn thành đưa vào sử dụng theo chương trình mục tiêu quốc gia.

4. Chỉ tiêu về chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn trên địa bàn.

III. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có)

1. Danh mục, địa điểm nhà chung cư, khu chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại.
2. Thời gian phá dỡ đối với nhà chung cư phải phá dỡ.
3. Dự kiến nguồn vốn để thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư trên địa bàn.

IV. Nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở

1. Vốn ngân sách trung ương (nếu có).
2. Vốn ngân sách địa phương.
3. Vốn xã hội hóa.

CHƯƠNG III: GIẢI PHÁP VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN KẾ HOẠCH

I. Giải pháp thực hiện

1. Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở.
2. Nhóm giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất.
3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án.
4. Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương.
5. Nhóm giải pháp về nguồn vốn và thuế.
6. Nhóm giải pháp phát triển thị trường bất động sản.
7. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư.
8. Các nhóm giải pháp khác.

II. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp.
2. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành.

Mẫu số 03.**Dự toán kinh phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh**

STT	Khoản mục chi phí	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
A	Chi phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở (C₁)				
I	Chi phí chuyên gia thực hiện các công việc (C_{cg})				
1	Chuẩn bị điều tra, khảo sát				
1.1	Thu thập số liệu, dữ liệu ban đầu				
1.2	Phân tích, đánh giá, xử lý số liệu, dữ liệu ban đầu				
1.3	Xây dựng biểu mẫu thu thập số liệu, dữ liệu, phiếu điều tra, ...				
1.4	Lập kế hoạch điều tra, khảo sát thực tế				
1.5	Các công việc khác có liên quan				
2	Khảo sát thực tế				
2.1	Khảo sát thực tế hiện trạng nhà ở				
2.2	Điều tra, khảo sát nhu cầu về nhà ở				
2.3	Khảo sát thực tế xác định các khu vực dự kiến phát triển nhà ở				
2.4	Các nội dung khảo sát thực tế khác có liên quan				
3	Thu thập bổ sung số liệu, dữ liệu				
4	Tổng hợp, xử lý số liệu, dữ liệu				
5	Xây dựng dự thảo chương trình				
5.1	Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển nhà ở				
5.2	Nghiên cứu phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn				
5.3	Nghiên cứu đánh giá kết quả phát triển nhà ở				
5.4	Nghiên cứu dự báo nhu cầu và khả năng cung ứng nhà ở				
5.5	Nghiên cứu dự kiến diện tích đất ở theo dự án bao gồm: nhà ở xã hội; nhà ở cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân; nhà ở để phục vụ tái định cư; nhà công vụ của cơ quan trung ương, nhà công vụ của địa phương; cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có)				
5.6	Nghiên cứu xác lập các mục tiêu phát triển nhà ở				
5.7	Nghiên cứu xác lập các chỉ tiêu phát triển nhà ở				
5.8	Nghiên cứu xác định nhu cầu về nguồn vốn để phát triển nhà ở				
5.9	Nghiên cứu đề xuất giải pháp thực hiện chương trình				
5.10	Nghiên cứu xác định danh mục khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo đơn vị hành chính cấp huyện				
5.11	Nghiên cứu đề xuất trách nhiệm của các cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện				
5.12	Các nghiên cứu khác có liên quan				
5.13	Tổng hợp, hoàn thiện nội dung dự thảo chương trình				

STT	Khoản mục chi phí	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
6	Báo cáo, tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa nội dung dự thảo chương trình				
7	Hoàn thiện sản phẩm				
II	Chi phí quản lý của đơn vị tư vấn (C _{ql})	C _{cg} x Tỷ lệ			
III	Chi phí khác (C _k)				
1	Chi phí khác phục vụ khảo sát				
1.1	Chi phí phụ cấp lưu trú				
1.2	Chi phí phòng nghỉ				
1.3	Chi phí đi lại				
1.4	Chi phí khác				
2	Chi phí khác phục vụ báo cáo				
1.1	Chi phí phụ cấp lưu trú				
1.2	Chi phí phòng nghỉ				
1.3	Chi phí đi lại				
1.4	Chi phí khác				
IV	Thu thập chịu thuế (TL)	(C _{cg} +C _{ql})xTỷ lệ			
V	Thuế giá trị gia tăng (GTGT)	(C _{cg} +C _{ql} +C _k +TL)xTỷ lệ			
	TỔNG CỘNG C ₁	C _{cg} +C _{ql} +C _k +TL+GTGT			
B	Chi phí quản lý nghiệp vụ (C ₂)				
I	Chi phí cho chuyên gia, cán bộ kiêm nhiệm (C _{cg})				
II	Chi phí khác (C _k)				
1	Chi phí phụ cấp lưu trú				
2	Chi phí phòng nghỉ				
3	Chi phí đi lại				
4	Chi phí lựa chọn đơn vị tư vấn				
5	Chi phí khác				
III	Chi phí tổ chức các cuộc họp, hội nghị (C _{hn})				
	TỔNG CỘNG C ₂	C _{cg} +C _k +C _{hn}			
TỔNG MỨC KINH PHÍ XÂY DỰNG CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở (C ₁ +C ₂)					

Ghi chú: Trường hợp điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt thì căn cứ vào những nội dung điều chỉnh, các công việc phải thực hiện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định mức kinh phí điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở nhưng không vượt quá 60% kinh phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở theo dự toán quy định tại Mẫu số 03.

Mẫu số 04.**Dự toán kinh phí xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh**

STT	Khoản mục chi phí	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
A	Chi phí xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở (C₁)				
I	Chi phí chuyên gia thực hiện các công việc (C_{cg})				
1	Chuẩn bị điều tra, khảo sát				
1.1	Thu thập số liệu, dữ liệu ban đầu				
1.2	Phân tích, đánh giá, xử lý số liệu, dữ liệu ban đầu				
1.3	Xây dựng biểu mẫu thu thập số liệu, dữ liệu, phiếu điều tra, ...				
1.4	Lập kế hoạch điều tra, khảo sát thực tế				
1.5	Các công việc khác có liên quan				
2	Khảo sát thực tế				
2.1	Khảo sát thực tế hiện trạng nhà ở				
2.2	Điều tra, khảo sát nhu cầu về nhà ở				
2.3	Khảo sát thực tế, lập danh mục dự án phát triển nhà ở đang triển khai, xác định tiến độ, khả năng hoàn thành				
2.4	Khảo sát thực tế, lập danh mục khu vực dự kiến phát triển nhà ở trong kỳ kế hoạch				
2.5	Khảo sát thực tế nhà chung cư cần lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại (trường hợp có tích hợp kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư)				
2.6	Các nội dung khảo sát thực tế khác có liên quan				
3	Thu thập bổ sung số liệu, dữ liệu				
4	Tổng hợp, xử lý số liệu, dữ liệu				
5	Xây dựng dự thảo kế hoạch				
5.2	Nghiên cứu phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn				
5.3	Nghiên cứu đánh giá chung về thực trạng nhà ở				
5.4	Nghiên cứu xác định nhu cầu và khả năng cung ứng nhà ở trong kỳ kế hoạch				
5.5	Nghiên cứu xác định các chỉ tiêu phát triển nhà ở				
5.6	Nghiên cứu xác định nhu cầu về nguồn vốn để phát triển nhà ở				
5.7	Nghiên cứu đề xuất giải pháp thực hiện kế hoạch				
5.8	Nghiên cứu xác định thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án, tiến độ thực hiện dự án				
5.9	Nghiên cứu đề xuất kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (trường hợp có tích hợp kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư)				
5.10	Nghiên cứu đề xuất trách nhiệm của các cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện				
5.11	Các nghiên cứu khác có liên quan				
5.12	Tổng hợp, hoàn thiện nội dung dự thảo kế hoạch				
6	Báo cáo, tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa nội dung dự thảo kế hoạch				
7	Hoàn thiện sản phẩm				
II	Chi phí quản lý của đơn vị tư vấn (C_{ql})	C_{cg} x Tỷ lệ			

STT	Khoản mục chi phí	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
III	Chi phí khác (C _k)				
1	Chi phí khác phục vụ khảo sát				
1.1	Chi phí phụ cấp lưu trú				
1.2	Chi phí phòng nghỉ				
1.3	Chi phí đi lại				
1.4	Chi phí khác				
2	Chi phí khác phục vụ báo cáo				
1.1	Chi phí phụ cấp lưu trú				
1.2	Chi phí phòng nghỉ				
1.3	Chi phí đi lại				
1.4	Chi phí khác				
IV	Thu thập chịu thuế (TL)	(C _{cg} +C _{ql})xTỷ lệ			
V	Thuế giá trị gia tăng (GTGT)	(C _{cg} +C _{ql} +C _k +TL)xTỷ lệ			
	TỔNG CỘNG C ₁	C _{cg} +C _{ql} +C _k +TL+GTGT			
B	Chi phí quản lý nghiệp vụ (C ₂)				
I	Chi phí cho chuyên gia, cán bộ kiêm nhiệm (C _{cg})				
II	Chi phí khác (C _k)				
1	Chi phí phụ cấp lưu trú				
2	Chi phí phòng nghỉ				
3	Chi phí đi lại				
4	Chi phí lựa chọn đơn vị tư vấn				
5	Chi phí khác				
III	Chi phí tổ chức các cuộc họp, hội nghị (C _{hn})				
	TỔNG CỘNG C ₂	C _{cg} +C _k +C _{hn}			
TỔNG MỨC KINH PHÍ XÂY DỰNG KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở (C ₁ +C ₂)					

Ghi chú: Trường hợp điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt thì căn cứ vào những nội dung điều chỉnh, các công việc phải thực hiện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định mức kinh phí điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở nhưng không vượt quá 60% kinh phí xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở theo dự toán quy định tại Mẫu số 04.

Phụ lục III
CÁC MẪU VỀ PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ,
SỬ DỤNG NHÀ Ở CÔNG VỤ

(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

Mẫu số 01	Tờ trình đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ
Mẫu số 02	Hợp đồng thuê nhà ở công vụ
Mẫu số 03	Đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ
Mẫu số 04	Quyết định bố trí cho thuê nhà ở công vụ

Mẫu số 01.**Tờ trình đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ****TÊN CƠ QUAN****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số:

..., ngày tháng năm

TỜ TRÌNH**Đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ**

Kính gửi: (Cơ quan quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ).

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số...../2024/NĐ-CP ngày....tháng....năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Các căn cứ pháp lý khác (có liên quan);

(Tên cơ quan) trình (cơ quan quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ) quyết định chủ trương đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ với các nội dung chính sau:

I. SỰ CẦN THIẾT

1. Căn cứ pháp lý.

2. Thực trạng về nhà ở công vụ để bố trí cho đối tượng có nhu cầu; trường hợp mua nhà ở thương mại thì phải xác định dự án nhà ở thương mại đủ điều kiện mua để làm nhà ở công vụ.

3. Nhu cầu về nhà ở công vụ; khả năng các nhà ở thương mại đủ điều kiện để mua làm nhà ở công vụ.

4. Sự phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở công vụ đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án:

2. Mục tiêu, địa điểm, quy mô thực hiện dự án, số lượng, loại nhà, tiêu chuẩn diện tích; đối với trường hợp mua thì phải có thêm dự kiến giá mua.

3. Đối tượng thụ hưởng của dự án:

4. Tổng vốn thực hiện dự án, gồm vốn:

- Nguồn vốn đầu tư và mức vốn cụ thể theo từng nguồn:
- Nguồn vốn sự nghiệp và mức vốn cụ thể theo từng nguồn:
- Nguồn vốn khác (nếu có):

5. Thời gian thực hiện dự án:

6. Cơ quan, đơn vị thực hiện dự án:

7. Các nội dung khác (nếu có):

III. DANH MỤC HỒ SƠ KÈM THEO

1. Báo cáo đánh giá tình hình thực hiện dự án giai đoạn trước hoặc thời gian trước (nếu chuyển từ giai đoạn trước sang).

2. Báo cáo thẩm định nguồn vốn đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.

3. Báo cáo thẩm định của Hội đồng thẩm định hoặc cơ quan thẩm định về giá mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.

4. Các tài liệu liên quan khác theo yêu cầu của cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư.

(Tên cơ quan) trình (cơ quan quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ) xem xét, quyết định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các cơ quan liên quan khác;
- Lưu:....

ĐẠI DIỆN CƠ QUAN

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Mẫu số 02.
Hợp đồng thuê nhà ở công vụ

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

....., ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ
Số/HĐ

Căn cứ Bộ luật Dân sự

Căn cứ Luật Nhà ở

Căn cứ Nghị định số Chính phủ về việc quy định chi tiết Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn, định mức nhà ở công vụ;

Căn cứ Quyết định số ngày.... thángnăm của (cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ) về việc bố trí cho thuê nhà ở công vụ;

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê):

- Ông (bà): Chức vụ:
- Số CCCD: cấp ngày / /, tại
- Đại diện cho:
- Địa chỉ cơ quan:
- Điện thoại: Fax:
- Số tài khoản: tại Kho bạc:

BÊN THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ (sau đây gọi tắt là Bên thuê):

- Ông (bà): Chức vụ:
- Số định danh cá nhân:
- Điện thoại: Fax (nếu có):
- Cơ quan công tác:

Hai bên thống nhất ký kết Hợp đồng thuê nhà ở công vụ dùng cho mục đích để ở và sinh hoạt với các nội dung sau đây:

Điều 1. Đặc điểm chính của nhà ở cho thuê

1. Loại nhà ở (*biệt thự; căn hộ chung cư, nhà ở thấp tầng, nhà ở 1 tầng nhiều gian*)

2. Địa chỉ nhà ở:

3. Tổng diện tích sử dụng nhà ở là m², trong đó diện tích chính làm², diện tích phụ là:m².

4. Trang thiết bị kèm theo nhà ở:

Điều 2. Giá cho thuê và phương thức, thời hạn thanh toán tiền thuê

1. Giá cho thuê nhà ở công vụ là đồng/m²/tháng

(*Bằng chữ:*).

a) Giá cho thuê này đã bao gồm chi phí vận hành, bảo trì, quản lý cho thuê nhà ở công vụ và thuế VAT.

b) Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại, internet, trông giữ xe và các dịch vụ khác do Bên thuê thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ. Các chi phí này không tính trong giá thuê nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này.

2. Giá cho thuê nhà ở được xem xét, điều chỉnh khi Nhà nước có thay đổi về khung giá hoặc giá cho thuê nhà ở công vụ. Trường hợp chi phí quản lý vận hành (giá dịch vụ quản lý vận hành) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có thay đổi thì giá cho thuê nhà ở cũng được điều chỉnh tương ứng.

Bên cho thuê có trách nhiệm thông báo giá mới cho Bên thuê nhà biết trước khi áp dụng ít nhất là ba tháng.

3. Tiền thuê nhà hàng tháng là:đ (bằng chữ:).

Tiền thuê nhà ở được tính bằng giá cho thuê nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này nhân với diện tích sàn sử dụng của ngôi (căn) nhà được thuê.

4. Phương thức thanh toán: Bên thuê trả cho Bên cho thuê bằng (tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng)

5. Thời hạn thanh toán: Bên thuê trả tiền thuê nhà trong khoảng thời gian từ ngày đến ngày hàng tháng (kể từ tháng đầu tiên).

Điều 3. Thời điểm giao nhận nhà ở và thời hạn cho thuê nhà ở

1. Thời điểm giao nhận nhà ở là ngày tháng năm

2. Thời hạn cho thuê nhà ở công vụ là năm (..... tháng), kể từ ngày tháng năm đến ngày tháng năm

Trường hợp hết hạn hợp đồng mà Bên thuê vẫn thuộc đối tượng và đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ thì các bên thỏa thuận để ký tiếp Hợp đồng thuê nhà ở.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ Bên cho thuê

1. Quyền của Bên cho thuê:

a) Ký hợp đồng cho thuê nhà ở đúng đối tượng và điều kiện theo quy định. Yêu cầu Bên thuê sử dụng nhà đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định

về quản lý sử dụng nhà ở công vụ; phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc xử lý vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà ở công vụ;

b) Yêu cầu Bên thuê trả đủ tiền thuê nhà đúng thời hạn đã cam kết.

c) Yêu cầu Bên thuê có trách nhiệm sửa chữa phần hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê gây ra;

d) Đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp Bên thuê sử dụng nhà ở sai mục đích hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ mà cơ quan có thẩm quyền quyết định xử lý thu hồi nhà ở công vụ sau khi đã được Bên cho thuê thông báo bằng văn bản theo quy định;

đ) Yêu cầu Bên thuê giao lại nhà trong các trường hợp chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở công vụ quy định tại Điều 6 của Hợp đồng này;

e) Được kinh doanh cho thuê phần diện tích nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu Nhà nước gắn với nhà ở công vụ (nếu có) để bù đắp chi phí quản lý vận hành nhà ở công vụ theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà ở công vụ.

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê:

a) Giao nhà cho Bên thuê theo đúng thời gian quy định tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này; thu tiền thuê nhà ở công vụ đầy đủ, sử dụng tiền thuê nhà ở đúng mục đích;

b) Xây dựng Bản nội quy quản lý sử dụng nhà ở công vụ kèm theo Hợp đồng này và hướng dẫn Bên thuê các quy định về quản lý sử dụng nhà ở công vụ;

c) Bảo đảm quyền sử dụng nhà ở của Bên thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở;

d) Phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương đảm bảo an ninh trật tự đối với nhà ở công vụ cho Bên thuê;

đ) Sửa chữa những hư hỏng mà không phải do lỗi của Bên thuê gây ra; thực hiện quản lý vận hành, bảo trì và quản lý cho thuê nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về xây dựng;

e) Hướng dẫn Bên thuê ký kết Hợp đồng dịch vụ với các bên cung cấp dịch vụ và phối hợp làm thủ tục đăng ký cư trú cho Bên thuê nhà theo quy định.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ Bên thuê

1. Quyền của Bên thuê:

a) Nhận nhà ở và các trang thiết bị kèm theo nhà ở theo đúng thời gian quy định tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này; được sử dụng nhà công vụ để ở cho bản thân và các thành viên trong gia đình trong thời gian người được thuê nhà ở công vụ đảm nhận chức vụ, công tác;

b) Yêu cầu Bên cho thuê sửa chữa kịp thời những hư hỏng của nhà ở mà không do lỗi của Bên thuê gây ra;

c) Được tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà ở công vụ nếu hết thời hạn thuê nhà ở mà vẫn thuộc đối tượng và có đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Điều 45 của Luật này;

d) Đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp Bên cho thuê không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ trách nhiệm với Bên thuê.

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

a) Sử dụng nhà ở công vụ vào mục đích để ở và phục vụ nhu cầu sinh hoạt cho bản thân và thành viên trong gia đình trong thời gian thuê nhà ở công vụ;

b) Giữ gìn nhà ở và trang thiết bị kèm theo; không được tự ý cải tạo, sửa chữa, phá dỡ nhà ở công vụ; trường hợp sử dụng căn hộ chung cư thì còn phải tuân thủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;

c) Không được cho thuê lại, cho mượn, ủy quyền quản lý nhà ở công vụ;

d) Trả tiền thuê nhà ở theo hợp đồng thuê nhà ở ký với bên cho thuê và thanh toán chi phí phục vụ sinh hoạt khác theo quy định của bên cung cấp dịch vụ;

đ) Sử dụng nhà ở công vụ đúng mục đích; có trách nhiệm sửa chữa phần hư hỏng và bồi thường thiệt hại do mình gây ra;

e) Chấp hành đầy đủ những quy định trong Bản nội quy sử dụng nhà ở công vụ và các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú; thực hiện các quy định của pháp luật về đăng ký cư trú cho bản thân và các thành viên trong gia đình khi chuyển đến nhà ở công vụ;

g) Trả lại nhà ở cho cơ quan, tổ chức được giao quản lý nhà ở công vụ trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày nghỉ hưu theo chế độ quy định tại quyết định nghỉ hưu hoặc kể từ ngày chuyển công tác đến địa phương khác theo quyết định chuyển công tác hoặc không còn thuộc đối tượng được thuê nhà ở công vụ hoặc không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Điều 45 của Luật Nhà ở năm 2023;

h) Khi trả lại nhà ở công vụ, người thuê phải bàn giao nhà ở và trang thiết bị kèm theo nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ.

Điều 6. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở công vụ

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở công vụ được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau:

1. Hợp đồng thuê hết thời hạn;

2. Khi hai Bên cùng nhất trí chấm dứt hợp đồng thuê;

3. Khi Bên thuê không còn thuộc đối tượng được tiếp tục thuê nhà ở công vụ;

4. Khi Bên đang thuê nhà chết;

5. Khi Bên thuê tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc coi nới nhà ở công vụ thuê;

6. Khi Bên thuê tự ý cho người khác thuê lại hoặc cho ở nhờ, cho mượn nhà ở công vụ;

7. Khi nhà ở công vụ thuê bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ và Bên thuê phải di chuyển ra khỏi chỗ ở theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc nhà ở thuê trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

8. Khi một trong các Bên đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở công vụ theo thỏa thuận trong Hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Các Bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng. Trường hợp có tranh chấp hoặc vi phạm hợp đồng thì các bên thương lượng giải quyết, nếu không thương lượng được thì đề nghị Tòa án nhân dân giải quyết.

2. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành....bản, có giá trị như nhau, mỗi bên giữ bản.

BÊN THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ

(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ

*(Ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên,
chức vụ của người ký)*

Mẫu số 03.**Đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ**

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ

Kính gửi: Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở công vụ.

Tên tôi là:

Số định danh cá nhân (nếu có)/CCCD¹:.....

Chỗ ở hiện nay:

Đang ở thuê ☐ Đang ở nhà khách ☐ Đang ở nhờ ☐

Hiện đang công tác tại:

Chức vụ:; phụ cấp chức vụ:

Điện thoại: Email

Hiện nay tôi chưa có nhà ở (chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội) tại nơi đến công tác.

Tôi làm đơn này đề nghị cơ quan xem xét cho tôi được thuê nhà ở công vụ và cam đoan chấp hành đầy đủ các quy định của Nhà nước về thuê, sử dụng nhà ở công vụ (số thành viên trong gia đình ở cùng là:người).

Kèm theo đơn này là bản sao Quyết định số ... ngày .../.../... của về việc bổ nhiệm hoặc/và điều động, luân chuyển công tác.

Tôi cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và chịu trách nhiệm về những lời khai của mình trước pháp luật.

....., ngày tháng năm.....

Xác nhận của cơ quan quản lý
người đề nghị thuê nhà ở công vụ
(về thực trạng nhà ở tại địa phương
nơi đến công tác)

Người làm đơn
(Ký và ghi rõ họ tên)

¹ Trường hợp người đề nghị có số định danh cá nhân thì không phải kê khai các trường thông tin khác liên quan đến nhân thân.

Mẫu số 04.
Quyết định bố trí cho thuê nhà ở công vụ

**CƠ QUAN ĐẠI DIỆN
CHỦ SỞ HỮU NHÀ Ở CÔNG VỤ**

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

Số: _____/QĐ-.....

....., ngày tháng năm

QUYẾT ĐỊNH
Về việc bố trí cho thuê nhà ở công vụ

(THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU NHÀ Ở CÔNG VỤ)

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số/2024/NĐ-CP ngày tháng năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số/2024/QĐ-TTg ngày tháng năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn diện tích và trang bị nội thất nhà ở công vụ;

Căn cứ Quyết định số/QĐ-... ngày ...tháng năm của về việc điều động, luân chuyển, bổ nhiệm

Căn cứ Đơn thuê nhà ở công vụ của Ông (bà).....

Theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở công vụ

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đồng chí bố trí cho Ông (Bà)

Chức vụ:

Cơ quan công tác:

Thuê nhà ở công vụ, cụ thể như sau:

1. Địa chỉ: Căn hộ số, tại
2. Tổng diện tích sử dụng nhà ở công vụ là m² (Bao gồm: phòng khách, ... phòng bếp, phòng ngủ, phòng vệ sinh).
3. Trang thiết bị nội thất nhà ở công vụ theo quy định tại Quyết định số .../QĐ-TTg ngày tháng năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn diện tích và trang bị nội thất nhà ở công vụ (có phụ lục chi tiết kèm theo).

Điều 2. Giá thuê và thời hạn thuê

1. Giá thuê nhà ở công vụ theo quyết định của cơ quan đại diện chủ sở hữu.

2. Thời hạn thuê: theo quyết định điều động, luân chuyển, bổ nhiệm của cơ quan có thẩm quyền đến thời điểm người thuê không thuộc đối tượng hoặc không đủ điều kiện thuê nhà ở công vụ theo quy định của Luật Nhà ở.

Điều 3. Trách nhiệm của các bên

1. Ông (bà) có trách nhiệm ký kết hợp đồng thuê nhà ở công vụ với đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ và thực hiện nghiêm các điều, khoản trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ theo quy định.

2. Ông (bà) có trách nhiệm trả lại nhà ở công vụ khi không thuộc đối tượng hoặc không đủ điều kiện thuê nhà ở công vụ theo quy định của Luật Nhà ở.

3. Cơ quan quản lý nhà ở công vụ có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn người thuê nhà ở công vụ và đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ thực hiện quản lý, sử dụng nhà ở công vụ đảm bảo theo quy định.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 5. Cơ quan quản lý nhà ở công vụ, đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ và ông (bà) chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Cơ quan công tác của người thuê nhà ở công vụ (để phối hợp);
- Lưu: VT, (2b).

.....

*(Ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên,
chức vụ của người ký)*

.....

Phụ lục IV
MẪU VĂN BẢN ĐỀ NGHỊ CHUYỂN ĐỔI CÔNG NĂNG NHÀ Ở
(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

TÊN¹.....

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

Số:

....., ngày tháng năm

VĂN BẢN ĐỀ NGHỊ CHUYỂN ĐỔI CÔNG NĂNG NHÀ Ở

Kính gửi²:

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;
Căn cứ Nghị định số...../2024/NĐ-CP ngày....tháng....năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Chủ đầu tư hoặc cơ quan, đơn vị được giao quản lý nhà ở đề nghị cơ quan³ xem xét, chấp thuận chuyển đổi công năng nhà ở sau đây:

1. Địa chỉ nhà ở đề nghị chuyển đổi;
2. Tên chủ đầu tư dự án nhà ở đề nghị chuyển đổi (ghi rõ họ tên người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp đối với nhà ở không thuộc tài sản công) hoặc ghi rõ tên cơ quan, đơn vị được giao quản lý nhà ở đối với nhà ở thuộc tài sản công có nhà ở đề nghị chuyển đổi công năng;
3. Loại nhà ở đề xuất chuyển đổi công năng (ghi rõ từ nhà ở sang làm nhà ở);
4. Lý do chuyển đổi;
5. Đề xuất thời gian thực hiện chuyển đổi;
6. Cam kết thực hiện việc quản lý sử dụng nhà ở sau khi chuyển đổi.

Kèm theo văn bản đề nghị xem xét chuyển đổi công năng nhà ở này là Đề án chuyển đổi công năng nhà ở và giấy tờ pháp lý của dự án theo quy định (đối với trường hợp chuyển đổi nhà ở trong dự án) hoặc hồ sơ quản lý sử dụng nhà ở (đối với nhà ở không xây dựng theo dự án).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu:.....

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ HOẶC ĐẠI DIỆN
CƠ QUAN, ĐƠN VỊ QUẢN LÝ NHÀ Ở

¹ Ghi rõ tên tổ chức/chủ đầu tư dự án nhà ở đề nghị chuyển đổi công năng hoặc tên cơ quan, đơn vị được giao quản lý nhà ở thuộc tài sản công.

² Ghi rõ tên cơ quan có thẩm quyền xem xét chuyển đổi công năng nhà ở.

³ Ghi rõ tên cơ quan có thẩm quyền xem xét chuyển đổi công năng nhà ở.

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Phụ lục V
CÁC MẪU LIÊN QUAN ĐẾN THUÊ, THUÊ MUA, MUA NHÀ Ở
PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ, NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG
(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

Mẫu số 01	Đơn đề nghị thuê, thuê mua, mua nhà ở phục vụ tái định cư
Mẫu số 02	Đơn đề nghị thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công
Mẫu số 03	Đơn đề nghị mua nhà ở cũ thuộc tài sản công
Mẫu số 04	Đơn đề nghị giải quyết bán phần diện tích nhà đất sử dụng chung trong nhà ở cũ thuộc tài sản công

Mẫu số 01.**Đơn đề nghị thuê, thuê mua, mua nhà ở phục vụ tái định cư**

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

**ĐƠN ĐỀ NGHỊ MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở
 PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ¹**

Kính gửi:

Họ và tên người đề nghị:

Năm sinh.....Giới tính.....

Số định danh cá nhân

Nơi ở hiện tại²:

Số thành viên trong hộ gia đìnhngười, bao gồm:

1. Họ và tênsố định danh cá nhân.....

2. Họ và tênsố định danh cá nhân.....

3. Họ và tênsố định danh cá nhân.....

4. Họ và tênsố định danh cá nhân.....

5

Tình trạng nhà ở của cá nhân, hộ gia đình, tổ chức thuộc diện bố trí tái định cư hiện nay thuộc một các trường hợp như sau³:

- Có nhà ở hợp pháp thuộc diện bị giải tỏa khi Nhà nước thu hồi đất ☐

- Có đất ở gắn với nhà ở và phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác ☐

- Đang thuê nhà ở thuộc tài sản công thuộc diện Nhà nước thu hồi theo quy định ☐

Tôi làm đơn này đề nghị được giải quyết bố trí 01 nhà ở phục vụ tái định cư theo hình thức..... tại dự án:

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. Khi được giải quyết nhà ở phục vụ tái định cư hoặc nhà ở xã hội, tôi cam kết chấp hành đầy đủ các quy định của nhà nước về quản lý, sử dụng nhà ở phục vụ tái định cư hoặc nhà ở xã hội.

Xác nhận của UBND cấp huyện
về việc chưa được Nhà nước bồi thường
bằng nhà ở, đất ở

....., ngày tháng năm
Người viết đơn
 (Ký và ghi rõ họ tên)

¹ Áp dụng đối với nhà ở tái định cư và trường hợp đề nghị bố trí nhà ở tái định cư bằng nhà ở xã hội.

² Ghi theo quy định của pháp luật về cư trú.

³ Đánh dấu vào một trong các trường hợp nêu trong đơn.

Mẫu số 02.**Đơn đề nghị thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc****ĐƠN ĐỀ NGHỊ THUÊ NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG**Kính gửi¹:Họ và tên người đề nghị²:.....

Năm sinh.....Giới tính.....

Số định danh cá nhân:.....

Nơi ở hiện tại³:.....Số thành viên trong hộ gia đình⁴.....người, bao gồm:

1. Họ và tênsố định danh cá nhân.....

2. Họ và tênsố định danh cá nhân.....

3. Họ và tênsố định danh cá nhân.....

4. Họ và tênsố định danh cá nhân.....

5.....

.....
Tôi làm đơn này đề nghị được giải quyết cho thuê nhà ở tại địa chỉ số⁵Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan đến nhà ở như sau⁶:

1.....

2.....

3.....

.....
Tôi xin chấp hành đầy đủ các quy định của Nhà nước về quản lý, sử dụng nhà ở cũ thuộc tài sản công. Tôi 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.

Tôi cam kết nhà ở đang sử dụng không có tranh chấp, khiếu kiện.

....., ngày thángnăm

Các thành viên trong hộ gia đình
(Ký, ghi rõ họ tên)**Người viết đơn**
(Ký và ghi rõ họ tên)¹ Ghi tên đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc cơ quan quản lý nhà ở.² Ghi tên người đại diện các thành viên trong hộ gia đình đề nghị thuê nhà ở.³ Ghi theo quy định của pháp luật về cư trú.⁴ Ghi rõ số lượng thành viên trong hộ gia đình và ghi họ tên, mối quan hệ của từng thành viên với người đứng tên viết đơn.⁵ Ghi rõ địa chỉ nhà ở mà người đang sử dụng nhà ở đề nghị được ký hợp đồng thuê.⁶ Ghi rõ Quyết định hoặc văn bản phân phối, bố trí nhà ở hoặc hợp đồng thuê nhà hoặc giấy tờ chứng minh sử dụng nhà ở theo quy định; giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng miễn, giảm tiền thuê nhà ở...(nếu có).

Mẫu số 03.**Đơn đề nghị mua nhà ở cũ thuộc tài sản công****CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc****ĐƠN ĐỀ NGHỊ MUA NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG**Kính gửi¹:Họ và tên người đề nghị²:.....

Năm sinh.....Giới tính.....

Số định danh cá nhân:.....

Nơi ở hiện tại³:.....Và vợ (chồng) là⁴:..... số định danh cá nhân.....

Tôi làm đơn này đề nghị(ghi tên cơ quan quản lý nhà ở) giải quyết cho tôi mua nhà ở tại địa chỉ.....

- Hợp đồng thuê nhà ở số.....ký ngày...../...../..... với diện tích cụ thể sau:

- Tổng diện tích nhà ở đang sử dụng:.....m², trong đó:

+ Diện tích theo hợp đồng thuê nhà: DT nhà.....m²; DT đất.....m²

Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan như sau⁵:

1.....

2.....

3.....

Hộ gia đình tôi (bao gồm các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà ở từ đủ 18 tuổi trở lên) thống nhất cử ông (bà)....., số định danh cá nhân.....là đại diện các thành viên trong hộ gia đình để ký hợp đồng mua bán nhà ở. Sau khi hoàn thành thủ tục mua bán nhà ở, đề nghị cơ quan có thẩm quyền ghi tên các thành viên sau vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai, bao gồm:

Ông (bà).....số định danh cá nhân.....là.....

Ông (bà)..... số định danh cá nhân.....là.....

Ông (bà)..... số định danh cá nhân.....là.....

¹ Ghi tên cơ quan quản lý nhà ở.

² Ghi tên người đại diện thay mặt các thành viên thuê nhà ở đứng tên ký kết hợp đồng mua bán nhà ở.

³ Ghi theo quy định của pháp luật về cư trú.

⁴ Ghi đầy đủ tên vợ, chồng (nếu có).

⁵ Ghi rõ các giấy tờ như: hợp đồng thuê nhà; giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền thuê nhà; giấy tờ chứng minh đối tượng miễn, giảm tiền mua nhà...

.....

Tôi xin chấp hành đầy đủ các quy định của Nhà nước về mua bán nhà ở và 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.

(Ghi rõ kèm theo đơn này là bản vẽ sơ đồ, vị trí nhà ở, đất ở đề nghị mua).

....., ngày tháng năm

**Các thành viên trong hộ gia đình
có tên trong hợp đồng thuê nhà**
(Ký và ghi rõ họ tên)⁶

Người viết đơn
(Ký và ghi rõ họ tên)

⁶ Trường hợp các thành viên trong gia đình có tên trong hợp đồng thuê nhà đã có văn bản thỏa thuận riêng về việc cử người đại diện ký hợp đồng mua bán nhà ở và danh sách những người được ghi tên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì không nhất thiết tất cả các thành viên trong gia đình phải ký tên vào đơn này.

Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở kèm theo đơn đề nghị mua nhà ở cũ⁷

Diện tích nhà ở theo hợp đồng

Xác nhận của Bên cho thuê nhà ở
(Ký tên, đóng dấu)

⁷ Ghi diện tích theo hợp đồng thuê nhà ở.

Mẫu số 04.**Đơn đề nghị giải quyết bán phần diện tích nhà đất sử dụng chung trong nhà ở cũ thuộc tài sản công****CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc****ĐƠN ĐỀ NGHỊ ¹**Kính gửi²:Họ và tên người đề nghị³:.....

Năm sinh.....Giới tính:.....

Số định danh cá nhân:.....

Nơi ở hiện tại⁴:.....và vợ (chồng)⁵:..... số định danh cá nhân

Nơi ở hiện tại:.....

Tôi làm đơn này đề nghị(ghi tên cơ quan quản lý nhà ở) giải quyết(ghi rõ nội dung như tiêu đề đơn đề nghị).

Diện tích nhà, đất sử dụng chung đề nghị giải quyết nêu trên đã sử dụng liên tục, ổn định và không có tranh chấp, khiếu kiện. Kèm theo đơn này là các giấy tờ liên quan như sau⁶:

1.....

2.....

3.....

Hộ gia đình tôi thống nhất cử ông (bà), số định danh cá nhân:.....là đại diện các thành viên trong hộ gia đình đứng đơn đề nghị và làm các thủ tục để được giải quyết ⁷¹ Ghi rõ đề nghị giải quyết bán phần diện tích nhà đất sử dụng chung trong nhà ở cũ thuộc tài sản công.² Ghi tên cơ quan quản lý nhà ở.³ Ghi tên chủ sở hữu nhà ở.⁴ Ghi theo quy định của pháp luật về cư trú.⁵ Ghi đầy đủ họ tên vợ hoặc chồng (nếu có).⁶ Ghi rõ các giấy tờ quy định tại Điều 77 Nghị định này.⁷ Ghi rõ nội dung giải quyết như tiêu đề đơn đề nghị.

Sau khi hoàn thành thủ tục, đề nghị cơ quan có thẩm quyền ghi tên các thành viên sau vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, bao gồm:

Ông (bà)..... số định danh cá nhân là.....

Ông (bà)..... số định danh cá nhân là.....

Ông (bà).....số định danh cá nhân là.....

.....

Tôi xin chấp hành đầy đủ các quy định của Nhà nước và 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

**Các thành viên trong hộ gia đình người
có đơn đề nghị**
(Ký và ghi rõ họ tên)⁸

Người viết đơn
(Ký và ghi rõ họ tên)

**Xác nhận của UBND cấp xã về
diện tích đề nghị giải quyết không có
tranh chấp, khiếu kiện, phù hợp
với quy hoạch xây dựng nhà ở**

⁸ Trường hợp người có đơn đề nghị đại diện cho hộ gia đình nhiều thành viên thì phải có đầy đủ các thành viên trong hộ gia đình ký vào đơn.

Phụ lục VI
BẢNG GIÁ CHUẨN THUÊ NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG
(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

I. Bảng giá chuẩn cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công mà chưa được cải tạo, xây dựng lại được quy định như sau:

Loại nhà	Biệt thự (hạng)				Nhà ở thông thường (cấp)			
Cấp, hạng nhà	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Giá (đồng/m ² sử dụng/tháng)	11.300	13.500	15.800	24.800	6.800	6.300	6.100	4.100

Việc xác định cấp, hạng nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 72 của Nghị định này.

II. Hệ số điều chỉnh giá chuẩn áp dụng để xác định mức giá cho thuê nhà ở

1. Mức giá cho thuê nhà ở cụ thể tại từng địa phương được xác định dựa trên giá chuẩn quy định tại mục I của Phụ lục này cùng với 04 nhóm hệ số sau đây:

- Hệ số cấp đô thị (K_1)
- Hệ số vị trí xét theo các khu vực trong đô thị (K_2)
- Hệ số tầng cao (K_3)
- Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật (K_4)

Trị số K_1 , K_2 , K_3 và K_4 được quy định thống nhất ở các biểu số 1, 2, 3 và 4 của Thông tư này như sau:

Biểu số 1: Hệ số cấp đô thị

Loại đô thị Hệ số	Đặc biệt và loại I	II	III	IV	V
Trị số K_1	0,00	-0,05	-0,10	-0,15	-0,20

Biểu số 2: Hệ số vị trí xét theo khu vực (K_2)

Khu vực trong đô thị Hệ số	Trung tâm	Cận trung tâm	Ven nội
Trị số K_2	0,00	-0,10	-0,20

Biểu số 3: Hệ số tầng cao (K_3)

Tầng nhà Hệ số	I	II	III	IV	V	VI trở lên
Trị số K_3	+0,15	+0,05	0,00	-0,10	-0,20	-0,30

- Những địa phương sử dụng khái niệm tầng trệt thì tầng trệt là tầng 1 quy định trong phụ lục này.

- Việc phân cấp nhà ở để thực hiện cho thuê, bán nhà ở cũ thuộc tài sản công căn cứ vào Phụ lục số X, Phụ lục số XI kèm theo Nghị định này.

Biểu số 4: Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật (K_4)

ĐK hạ tầng kỹ thuật Hệ số	Tốt	Trung bình	Kém
Trị số K_4	0,00	-0,10	-0,20

Các điều kiện hạ tầng kỹ thuật chủ yếu (gắn liền với nhà ở) để đánh giá nhà ở bao gồm: Điều kiện giao thông, điều kiện vệ sinh của nhà ở, điều kiện hệ thống cấp thoát nước, cụ thể:

- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt khi đảm bảo cả ba điều kiện sau:

+ Điều kiện 1: nhà ở có đường cho ô tô đến tận ngôi nhà;

+ Điều kiện 2: có khu vệ sinh khép kín;

+ Điều kiện 3: có hệ thống cấp thoát nước hoạt động bình thường.

- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại trung bình khi chỉ đảm bảo điều kiện 1 hoặc có đủ điều kiện 2 và 3.

- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại kém khi nhà ở chỉ có điều kiện 2 hoặc điều kiện 3 hoặc không đảm bảo cả 3 điều kiện trên.

2. Nguyên tắc áp dụng các hệ số

Biệt thự các hạng và nhà ở các cấp áp dụng tối đa không vượt quá 4 hệ số đã quy định trên đây, dấu (+) tăng thêm, dấu (-) giảm đi.

3. Đơn giá cho thuê 1 m² diện tích sử dụng nhà ở

Giá cho thuê nhà ở (biệt thự hoặc nhà ở các cấp) =	Giá chuẩn của cấp, hạng nhà ở tương ứng (quy định tại mục I Phụ lục này)	x	1+ tổng các hệ số áp dụng theo điều kiện nhà ở cho thuê	đồng/m ² sử dụng/tháng
--	--	---	---	-----------------------------------

4. Tiền thuê nhà phải trả hàng tháng

Tiền thuê phải trả cho toàn bộ diện tích sử dụng = tổng số	Giá cho thuê 1 m ² sử dụng tính theo quy định tại điểm 3 Mục II của Phụ lục này	x	Diện tích sử dụng từng loại nhà tương ứng với giá cho thuê
--	--	---	--

Phụ lục VII
PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ DỊCH VỤ QUẢN LÝ
VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

I. Nội dung các chi phí cấu thành giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

1. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được căn cứ theo các nội dung dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm:

1.1. Chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (gồm chi phí trực tiếp, chi phí quản lý chung của đơn vị quản lý vận hành);

1.2. Lợi nhuận định mức hợp lý;

1.3. Thuế giá trị gia tăng.

2. Nội dung các chi phí cấu thành giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư:

2.1. Chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm:

2.1.1. Chi phí trực tiếp:

a) Chi phí sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, vật liệu và các chi phí khác (nếu có) để phục vụ công tác vận hành nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác);

b) Chi phí nhân công điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác);

c) Chi phí cho các dịch vụ trong khu nhà chung cư như: bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có) được xác định trên cơ sở khối lượng công việc cần thực hiện và mức giao khoán thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ;

d) Chi phí điện chiếu sáng công cộng, nước công cộng trong khu nhà chung cư;

đ) Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế, phòng làm việc, chi phí điện, nước sinh hoạt và một số chi phí khác của bộ phận quản lý nhà chung cư.

2.1.2. Chi phí quản lý chung của đơn vị quản lý vận hành được phân bổ vào giá dịch vụ nhà chung cư, bao gồm:

a) Chi phí tiền lương, tiền công và các khoản phụ cấp lương, chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương trả cho bộ phận quản lý của đơn vị quản lý vận hành:

- Chi phí tiền lương được xác định trên cơ sở định biên cán bộ công nhân viên và mức lương, phụ cấp lương, các khoản trích nộp khác từ quỹ lương theo quy định hiện hành của Nhà nước;

- Chi phí tiền công được xác định trên cơ sở hợp đồng lao động hoặc thỏa ước lao động tập thể giữa đơn vị quản lý vận hành với người lao động.

- Chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn của cán bộ công nhân viên theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Chi phí khấu hao tài sản cố định của đơn vị quản lý vận hành. Việc trích, quản lý và sử dụng khấu hao tài sản cố định theo quy định của Bộ Tài chính.

2.2. Lợi nhuận định mức hợp lý cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được tính tối đa là 10% chi phí dịch vụ nhà chung cư sau khi trừ đi khoản thu được từ kinh doanh, dịch vụ các diện tích thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

2.3. Thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

II. Xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

1. Công thức xác định:

$$G_{dv} = \frac{Q - T_{dv}}{12 \times S} \times (1 + P) \times K1 \times K2 \times (1 + T)$$

Trong đó:

G_{dv} - Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho 1 m² diện tích sàn sử dụng thuộc sở hữu riêng của chủ căn hộ hoặc diện tích sàn sử dụng thuộc phần sở hữu riêng khác (đồng/m²/tháng) (đã bao gồm thuế GTGT);

Q - Tổng chi phí dịch vụ nhà chung cư hàng năm (đồng/năm) (chưa bao gồm thuế GTGT);

T_{dv} - Khoản thu được từ kinh doanh, dịch vụ các diện tích thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư hàng năm (nếu có) (đồng/năm);

S - Tổng diện tích sàn sử dụng thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ và diện tích sàn sử dụng thuộc phần sở hữu riêng khác (nếu có) (m²);

12 - Tổng số tháng tính giá sử dụng dịch vụ trong năm;

P - Lợi nhuận định mức hợp lý (đơn vị tính %);

K_1 - Hệ số giảm giá do đơn vị quản lý vận hành hỗ trợ giảm giá dịch vụ (nếu có);

K₂ - Hệ số phân bổ giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (đối với những diện tích sàn sử dụng ngoài mục đích ở như văn phòng, thương mại...) do các bên thỏa thuận;

T - Thuế suất thuế giá trị gia tăng.

2. Xác định giá dịch vụ nhà chung cư không do đơn vị quản lý vận hành

Đối với nhà chung cư không do đơn vị quản lý vận hành thực hiện thì chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm chi phí quản lý chung của đơn vị quản lý vận hành được quy định tại khoản 2.1.2 mục II của Phụ lục này.

Phụ lục VIII
PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ CÒN LẠI CỦA NHÀ Ở CŨ
THUỘC TÀI SẢN CÔNG, HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ TRỊ SỬ DỤNG
CỦA NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG

(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

1. Phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở cũ thuộc tài sản công khi thực hiện bán nhà ở này

a) Giá trị còn lại của nhà ở cũ thuộc tài sản công được xác định căn cứ vào tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở, giá nhà ở xây dựng mới và diện tích sử dụng tại thời điểm bán. Công thức tính như sau:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Giá trị còn} & & \text{Tỷ lệ chất} & & \text{Giá nhà ở} & & \text{Diện} \\ \text{lại của nhà ở} & = & \text{lượng còn lại} & \times & \text{xây dựng} & \times & \text{tích sử} \\ \text{(đ)} & & \text{của nhà ở} & & \text{mới} & & \text{dụng} \\ & & \text{(\%)} & & \text{(\đ/m}^2 \text{ sử} & & \text{m}^2\text{)} \\ & & & & \text{dụng)} & & \end{array}$$

b) Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở cũ thuộc tài sản công được xác định đồng thời theo 02 phương pháp sau đây:

- Phương pháp phân tích kinh tế - kỹ thuật: Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở được xác định căn cứ vào tỷ lệ chất lượng còn lại của các kết cấu chính (móng, khung, cột, tường, nền, sàn, kết cấu đỡ mái và mái) tạo nên nhà ở đó và tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính đó so với tổng giá trị của ngôi nhà. Công thức tính như sau:

$$\begin{array}{ccc} \text{Tỷ lệ chất lượng} & = & \sum_{i=1}^n \text{Tỷ lệ chất lượng còn lại của kết cấu chính thứ } i \text{ (\%)} \times \text{Tỷ lệ giá trị của kết cấu chính thứ } i \text{ so với tổng giá trị của ngôi nhà (\%)} \\ \text{còn lại của nhà ở} & & \\ \text{(\%)} & & \end{array}$$

Tổng tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính
so với tổng giá trị của ngôi nhà (%)

Trong đó:

i: số thứ tự của kết cấu chính

n: số các kết cấu chính.

Tỷ lệ chất lượng còn lại của kết cấu chính do Hội đồng xác định giá bán nhà ở hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở (nếu được giao) xác định căn cứ vào thiết kế ban đầu, thiết kế cải tạo, nâng cấp do cơ quan quản lý nhà đã thực hiện và thực trạng của các kết cấu đó theo các chỉ tiêu hướng dẫn tại bảng 01 mục 3 Phụ lục này.

Việc xác định tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính so với tổng giá trị của ngôi nhà thực hiện theo hướng dẫn tại bảng 02 mục 3 của Phụ lục này.

Trong trường hợp nhà ở hoặc căn hộ có thiết kế đặc biệt thì Hội đồng xác định giá bán nhà ở hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở (nếu được giao) căn cứ vào thiết kế ban đầu, thiết kế cải tạo, nâng cấp do cơ quan quản lý nhà đã thực hiện và thực trạng của nhà hoặc căn hộ đó để xác định tỷ lệ chất lượng còn lại và tỷ lệ giá trị của các kết cấu khác cho phù hợp thực tế.

Trường hợp nhà ở không còn hồ sơ thiết kế thì thực hiện theo phương pháp thống kê - kinh nghiệm quy định tại điểm b mục 1 của Phụ lục này.

- Phương pháp thống kê - kinh nghiệm: Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở cũ được xác định căn cứ vào thực trạng của nhà, niên hạn sử dụng và thời gian đã sử dụng của nhà ở đó.

Việc phân cấp nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 72 của Nghị định này, trên cơ sở thiết kế ban đầu, thiết kế cải tạo, nâng cấp do cơ quan quản lý nhà đã thực hiện.

2. Kết quả xác định giá trị còn lại của nhà ở cũ ghi theo Mẫu số 01 của Phụ lục IX ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Các bảng hướng dẫn xác định tỷ lệ còn lại của nhà ở:

Bảng 01
BẢNG HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH TỶ LỆ CÒN LẠI
CỦA CÁC KẾT CẤU CHÍNH

Số TT	Kết cấu	Tỷ lệ còn lại					
		> 80%	70% + 80%	60% + 70%	50% + 60%	40% + 50%	< 40%
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Kết cấu bằng bê-tông cốt thép (khung, cột, dầm, sàn, trần, tấm bê-tông...)	Lớp trát bảo vệ bong tróc, bê-tông bắt đầu bị nứt	Bê-tông nứt, cốt thép bắt đầu rỉ	Bê-tông có nhiều vết nứt, cốt thép có chỗ bị cong vênh	Kết cấu bắt đầu cong vênh	Bê-tông nứt rạn nhiều chỗ, cốt thép bị đứt nhiều chỗ	Kết cấu mất khả năng chống đỡ; cần sửa chữa hoặc phá bỏ
2	Kết cấu bằng gạch (móng, cột, tường...)	Lớp trát bảo vệ bắt đầu bong tróc, có vết nứt nhỏ	Vết nứt rộng, sâu tới gạch	Lớp trát bảo vệ bong tróc nhiều, nhiều chỗ có vết nứt rộng	Nhiều chỗ gạch bắt đầu mục, kết cấu bị thấm nước	Các vết nứt thông suốt bề mặt, có chỗ bị cong vênh, đổ	Hầu hết kết cấu bị rạn, nứt; nhiều chỗ bị đổ hay hỏng hoàn toàn

3	Kết cấu bằng gỗ hoặc sắt (kết cấu đỡ mái)	Bắt đầu bị mối mọt hoặc bị rỉ	Bị mối mọt hoặc bị rỉ nhiều chỗ	Bị mục hoặc rỉ ăn sâu nhiều chỗ, kết cấu bắt đầu bị cong vênh	Kết cấu bị cong vênh nhiều, có chỗ bắt đầu bị đứt	Kết cấu bị cong vênh nhiều, nhiều chỗ đứt rời	Nhiều chỗ đứt rời, mất khả năng chống đỡ; cần sửa chữa hoặc phá bỏ
4	Mái bằng ngói, tôn, fibro xi-măng	Chất liệu lợp mái bị hư hỏng nhà bị dột, tiêu chuẩn đánh giá dựa trên mức độ hư hỏng nặng hay nhẹ và diện tích hư hỏng của mái:					
		< 20% diện tích mái bị hư hỏng	20 – 30% diện tích mái bị hư hỏng	30 – 40% diện tích mái bị hư hỏng	40 – 50% diện tích mái bị hư hỏng	50 – 60% diện tích mái bị hư hỏng	> 60% diện tích mái bị hư hỏng

Ghi chú: Kết cấu 1 và 2, ngoài các tiêu chuẩn trên còn phải căn cứ vào diện tích bị hư hỏng để đánh giá

Bảng 02
BẢNG TỶ LỆ GIÁ TRỊ CỦA CÁC KẾT CẤU CHÍNH
SO VỚI TỔNG GIÁ TRỊ CỦA NGÔI NHÀ

Loại nhà ở	Tỷ lệ giá trị các kết cấu chính (%)					
	Móng	Khung cột	Tường	Nền, sàn	Kết cấu đỡ mái	Mái
1	2	3	4	5	6	7
I. NHÀ XÂY GẠCH						
1 tầng cấp 4 không có khu phụ riêng	10	—	15	10	10	16
1 tầng cấp 4 có khu phụ riêng	10	—	18	5	9	17
1 tầng cấp 2-3 không có khu phụ riêng	10	—	15	10	9	16
1 tầng cấp 2-3 có khu phụ riêng	10	—	18	6	9	16
2 tầng mái ngói không có khu phụ riêng	10	—	16	12	8	16
2 tầng mái ngói có khu phụ riêng	10	—	18	13	6	10
2 tầng mái bằng không có khu phụ riêng	10	—	16	10	—	26
2 tầng mái bằng có khu phụ riêng	10	—	18	13	—	16

3 tầng mái ngói không có khu phụ riêng	10	—	16	14	6	13
3 tầng mái ngói có khu phụ riêng	10	—	16	15	4	11
3 tầng mái bằng không có khu phụ riêng	9	—	16	10	—	22
3 tầng mái bằng có khu phụ riêng	9	—	18	14	—	13
4 tầng mái ngói không có khu phụ riêng	9	—	20	15	4	13
4 tầng mái ngói có khu phụ riêng	10	—	18	16	3	10
4 tầng mái bằng không có khu phụ riêng	10	—	18	16	—	18
4 tầng mái bằng có khu phụ riêng	10	—	18	16	—	14
5 tầng mái bằng không có khu phụ riêng	10	—	18	17	—	16
5 tầng mái bằng có khu phụ riêng	10	—	18	17	—	12
II. NHÀ LẮP GHÉP						
2 tầng lắp ghép tấm lớn bằng bê-tông xi than	8	—	13	16	13	6
4 tầng lắp ghép tấm lớn bằng bê-tông cốt thép dày	8	—	15	16	13	8
5 tầng lắp ghép tấm lớn bằng bê-tông cốt thép dày	8	—	16	16	12	5
5 tầng lắp ghép khung cột và tấm lớn kết hợp	8	8	12	16	12	5
5 tầng khung cột tường ngăn gạch	8	10	12	16	12	5
III. NHÀ BIỆT THỰ						
Biệt thự 1 tầng mái ngói	8	—	20	17	7	8
Biệt thự 1 tầng mái bằng	8	—	18	16	—	16
Biệt thự 2 tầng mái ngói	8	—	20	16	3	6
Biệt thự 2 tầng mái bằng	8	—	18	16	—	14

4. Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng của nhà ở cũ thuộc tài sản công được quy định như sau:

a) Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng của các loại nhà ở, trừ loại nhà ở quy định tại điểm b mục này được xác định như sau:

- Tầng 1 và nhà 1 tầng áp dụng hệ số: 1,2
- Tầng 2 áp dụng hệ số: 1,1
- Tầng 3 áp dụng hệ số: 1,0
- Tầng 4 áp dụng hệ số: 0,9

- Tầng 5 áp dụng hệ số: 0,8
- Từ tầng 6 trở lên áp dụng hệ số: 0,7

b) Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng đối với nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở cấu trúc kiểu căn hộ được xác định như sau:

- Tầng 1 áp dụng hệ số: 1,0
- Tầng 2 áp dụng hệ số: 0,8
- Tầng 3 áp dụng hệ số: 0,7
- Tầng 4 áp dụng hệ số: 0,6
- Tầng 5 áp dụng hệ số: 0,5
- Từ tầng 6 trở lên áp dụng hệ số: 0,4

c) Hệ số phân bổ các tầng khi chuyển quyền sử dụng đất được xác định như sau:

Nhà	Hệ số các tầng					
	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6 trở lên
2 tầng	0,7	0,3				
3 tầng	0,7	0,2	0,1			
4 tầng	0,7	0,15	0,1	0,05		
5 tầng trở lên	0,7	0,15	0,08	0,05	0,02	0,0

Đối với nhà ở riêng lẻ mà có diện tích tầng lửng thì áp dụng hệ số 0,7 để tính phân bổ cho các tầng khi xác định giá đất để chuyển quyền sử dụng cho người mua.

Khi bán căn hộ chung cư cũ thuộc tài sản công có cấu trúc kiểu khép kín thì tiền sử dụng đất ở phân bổ cho từng căn hộ trong nhà chung cư đó áp dụng hệ số 1,4; không áp dụng hệ số này đối với nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở kiểu nhà phố.

Phụ lục IX
MẪU BIÊN BẢN XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ CÒN LẠI, TỜ KHAI
DIỆN TÍCH NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG

(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

Mẫu số 01	Biên bản xác định giá trị còn lại của nhà ở cũ thuộc tài sản công
Mẫu số 02	Tờ khai diện tích nhà ở cũ thuộc tài sản công dùng để thực hiện bán nhà ở

Mẫu số 01.**Biên bản xác định giá trị còn lại của nhà ở cũ thuộc tài sản công****HỘI ĐỒNG XÁC ĐỊNH
GIÁ BÁN NHÀ Ở****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

.....

....., ngày tháng năm

BIÊN BẢN XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ CÒN LẠI CỦA NHÀ Ở

1. Địa chỉ nhà (ghi rõ địa chỉ, cả tầng nhà):
2. Loại nhà (nhà phố, số tầng):
3. Cấp, hạng nhà:
4. Diện tích sử dụng:m², trong đó diện tích ởm²,
diện tích phụm²
5. Giá nhà ở xây dựng mới
6. Tỷ lệ chất lượng (TLCL) còn lại của nhà ở:
 - a) Theo phương pháp phân tích kinh tế kỹ thuật:

SỐ TT	Kết cấu chính	Hiện trạng	Tỷ lệ chất lượng còn lại	Tỷ lệ giá trị của kết cấu so với tổng giá trị của nhà	Ghi chú
1					
2					
3					

TLCL còn lại của nhà ở:%

b) Theo phương pháp thống kê - kinh tế TLCL còn lại của nhà ở%

6.1 Kiến nghị của bộ phận kỹ thuật : TLCL còn lại của nhà ở%

6.2 Kiến nghị của bộ phận kiểm tra : TLCL còn lại của nhà ở.....%

6.3 Kết luận của Hội đồng bán nhà ở : TLCL còn lại của nhà ở%

7. Giá trị còn lại của nhà : (Mục 4 x Mục 5 x Mục 6.3).....

(Ghi bằng chữ)

Bộ phận kỹ
thuật

Bộ phận tính giá

Bộ phận kiểm
traTM Hội đồng bán
nhà ở

1/

1/

1/

2/

2/

2/

3/

Mẫu số 02.**Tờ khai diện tích nhà ở cũ thuộc tài sản công dùng để thực hiện bán nhà ở****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc****TỜ KÊ KHAI DIỆN TÍCH NHÀ Ở****A. Phần kê khai:**

Số nhà:.....

(trường hợp là với nhà cao tầng thì ghi rõ số căn hộ, tầng)

Đường phố:.....

Phường:.....

Quận (huyện):

Vị trí: Mặt đường ☐ Ngõ (hẻm) ☐

(đủ rộng để ô tô tới tận nhà)

Trung tâm ☐Cận trung tâm ☐Ven nội ☐**I. Bên thuê nhà:**

1. Họ và tên chủ hợp đồng thuê nhà:

2. Đơn vị công tác.....

3. Số thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà.....

4. Bên cho thuê (ghi rõ tên cơ quan, người ký hợp đồng) Quyết định số:
.....ngày.....

5. Nguồn gốc khác:.....Lý do:.....

II. Mô tả nhà:- Biệt thự ☐ - Nhà nhiều căn hộ ☐- Nhà có sân, vườn ☐ - Hành lang bên ☐ Số tầng ☐- Nhà ở kiểu tập thể ☐ - Nhà nhiều căn hộ ☐Khu phụ chung ☐ Kiểu đơn nguyên ☐ Số tầng ☐**1. Vật liệu xây dựng, hạ tầng kỹ thuật:****Kết cấu chịu lực****Tường bao che****Mái**

- | | | | |
|----------------------|---------------------------------------|---|--------------------------|
| - Khung, cột bê tông | ☐ - Tường gạch | ☐ - Bê tông cốt thép | ☐ |
| - Tường chịu lực | ☐ - Bê tông | ☐ - Mái ngói | ☐ |
| - Khung thép | ☐ - Gỗ ván | ☐ - Mái tôn | ☐ |
| - Khung gỗ | ☐ - Tooc si | ☐ - Mái | ☐ |
| | | - Fribrociment | ☐ |
| | | - Mái lá | ☐ |

- | | | | |
|-------------------------------|---|--|--------------------------|
| Trần | Sàn | Vật liệu hoàn thiện | |
| - Trần vôi rom | ☐ - Gạch xi măng | ☐ - Ốp đá bên ngoài | ☐ |
| - Trần gỗ | ☐ - Gỗ | ☐ - Ốp gạch gốm | ☐ |
| - Trần cốt ép | ☐ - Gạch gốm | ☐ - Đá rửa | ☐ |
| - Vật liệu khác (nêu cụ thể): | ☐ - Gạch chỉ | ☐ - Sơn vôi | ☐ |
| | - Vật liệu khác: | ☐ - Quét vôi | ☐ |

Thiết bị vệ sinh

- Nội cao cấp
- Nội cấp thấp
- Ngoại
- Thiết bị dùng chung cho nhiều căn hộ
- Thiết bị dùng riêng

Điện nước

- | | |
|---|--------------------------|
| ☐ - Cấp nước tới căn hộ | ☐ |
| ☐ - Cấp nước tới khu phụ chung | ☐ |
| ☐ - Đường ống nước: | ☐ |
| + Đi nổi | ☐ |
| + Đi ngầm | ☐ |
| ☐ - Cấp điện: | ☐ |
| + Đi nổi | ☐ |
| + Đi ngầm | ☐ |

2. Diện tích sử dụng (m²)

(Kích thước thông thủy - bên trong phòng)

a) Diện tích ở

STT	Loại phòng	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5
1	Phòng ngủ					
2	Phòng ăn					
3	Phòng khách, sinh hoạt chung					

4	Tủ xây, tủ lẩn (cửa mở vào phòng ở)					
5	Phần dưới cầu thang bố trí trong phòng ở					

b) Diện tích phụ (m²)

ST	Loại phòng	Diện tích riêng biệt của căn hộ	Diện tích phụ chung của toàn nhà, của tầng bên thuê đang sử dụng
1	Bếp (cả chuẩn bị, gia công)		
2	Vệ sinh		
3	Tắm		
4	Giặt, rửa		
5	Kho		
6	Lô gia		
7	Ban công		
8	Hành lang, lối đi		
9	Tiền sảnh, phòng đệm		
10	Tiền sảnh, tủ lẩn (cửa mở vào phòng ngủ)		

Ghi chú:

- Các số liệu chỉ lấy một số sau dấu phẩy và theo phương pháp làm tròn.
- Phần làm thêm bên thuê nhà tự khai.

Tổng cộng:

- Diện tích ở.....m²
- Diện tích phụ riêng biệt của bên thuê.....m²
- Diện tích phụ chung bên thuê đang sử dụng.....m²

....., ngày ... tháng năm

Đại diện bên thuê nhà
(Ký, ghi rõ họ tên)

Người khai ký
(Ghi rõ họ tên)

B. Phần thẩm tra:

1. Xác nhận diện tích sử dụng của bên thuê nhà:

Tổng diện tích sử dụng (m²).....m²

Trong đó:

- Diện tích ởm²
- Diện tích phụ riêng biệt.....m²
- Diện tích phụ chung phân bổ cho bên thuê.....m²

2. Cấp đô thị (K1)

3. Vị trí căn hộ trong đô thị (K2)

4. Tầng cao (K3)

5. Điều kiện giao thông (K4)

Cán bộ thẩm tra

....., ngày ... tháng năm

Đại diện bên cho thuê
(Ký tên đóng dấu)

Ghi chú:

- Đánh dấu "x" vào ô tương ứng với thực tế.
- Kèm theo bản khai có bản vẽ do bên cho thuê lập.
- Mỗi bản khai chỉ sử dụng cho một bên thuê nhà.

Phụ lục X
HƯỚNG DẪN PHÂN CẤP NHÀ Ở CŨ THUỘC TÀI SẢN CÔNG
(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

1. Việc phân cấp nhà ở cũ thuộc tài sản công để thực hiện bán nhà ở này được quy định như sau:

a) Nhà ở nhiều căn hộ, nhà ở riêng biệt thấp tầng hoặc cao tầng được phân thành 4 cấp (cấp I là cấp cao nhất, cấp IV là cấp thấp) theo bảng dưới đây:

Cấp nhà và công trình	Chất lượng sử dụng	Chất lượng xây dựng	
		Độ bền vững	Độ chịu lửa
Cấp I	Bậc I: Chất lượng sử dụng cao	Bậc I: Niên hạn sử dụng trên 100 năm	Bậc I, II
Cấp II	Bậc II: Chất lượng sử dụng tương đối cao	Bậc II: Niên hạn sử dụng trên 50 năm	Bậc III
Cấp III	Bậc III: Chất lượng sử dụng trung bình	Bậc III: Niên hạn sử dụng trên 20 năm	Bậc III
Cấp IV	Bậc IV: Chất lượng sử dụng thấp	Bậc IV: Niên hạn sử dụng dưới 20 năm	Bậc V

b) Chất lượng sử dụng của ngôi nhà được xác định theo các yếu tố tiêu chuẩn diện tích, khối tích và việc sử dụng các buồng, phòng; tiêu chuẩn về trang thiết bị kỹ thuật vệ sinh, thông hơi, thông gió, tiện nghi các lắp đặt hệ thống cấp điện, cấp thoát nước; mức độ hoàn thiện bên trong và bên ngoài nhà, trang trí nội, ngoại thất;

c) Độ bền vững và độ chịu lửa của ngôi nhà (căn hộ) được xác định theo các quy định trong tiêu chuẩn TCVN 2622-78 do Ủy ban khoa học và kỹ thuật Nhà nước ban hành ngày 30 tháng 12 năm 1978 về phòng cháy, chữa cháy cho nhà và công trình, yêu cầu thiết kế. Nội dung cụ thể về chất lượng sử dụng, chất lượng xây dựng tham khảo quy định tại Phụ lục XI ban hành kèm theo Nghị định này;

d) Biệt thự là nhà ở riêng biệt có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, mặt nước), có tường rào và lối ra vào riêng biệt. Trong biệt thự có đầy đủ và hoàn chỉnh các buồng phòng để ở (ngủ, sinh hoạt chung, ăn...), phòng phụ (vệ sinh, bếp, kho, nhà để xe...). Mỗi tầng ít nhất có 2 phòng ở quay mặt ra sân hay vườn. Trang thiết bị kỹ thuật vệ sinh có chất lượng cao hoặc tương đối cao. Giải pháp kiến trúc, mỹ thuật, có trang trí, hoàn thiện bên trong, bên ngoài nhà chất lượng cao hoặc tương đối cao. Ngôi nhà có kết cấu chịu lực: khung cột bê tông hoặc tường gạch chịu lực, sàn gỗ hoặc bê tông có lát vật liệu chất lượng cao. Mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái ngói có trần đảm bảo cách âm, cách

nhật, chống nóng. Việc xác định biệt thự được căn cứ vào tình trạng lúc xây dựng (nguyên thủy). Để tính tiền thuê nhà ở thì nhà biệt thự được phân thành 4 hạng, trong đó hạng 1 là thấp nhất, hạng 4 là cao nhất, cụ thể như sau:

Hạng 1: Biệt thự giáp tường.

Hạng 2: Biệt thự song đôi (ghép).

Hạng 3: Biệt thự riêng biệt.

Hạng 4: Biệt thự riêng biệt sang trọng.

Việc phân hạng biệt thự quy định tại điểm này được căn cứ vào diện tích sân, vườn rộng hay hẹp, số lượng vật liệu sử dụng tiện nghi, chất lượng kiến trúc;

đ) Nhà ở riêng biệt có sân, vườn là nhà ở có chất lượng sử dụng khá hoặc trung bình; diện tích sân, vườn được khai thác để có thêm thu nhập.

Căn cứ quy định tại Phụ lục này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn cụ thể để thực hiện cho phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

Phụ lục XI
BẢNG PHÂN CẤP NHÀ Ở CỬ THUỘC TÀI SẢN CÔNG ĐƯỢC
ÁP DỤNG ĐỂ THỰC HIỆN BÁN NHÀ Ở THUỘC TÀI SẢN CÔNG

(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

Cấp công trình Yếu tố xác định		Cấp I	Cấp II	Cấp III	Cấp IV
Chất lượng khai thác	Chất lượng sử dụng tiện nghi	Mức độ sử dụng, tiện nghi cao, có hoàn chỉnh các phòng: ngủ, ăn, tiếp khách, bếp, vệ sinh riêng biệt và cùng tầng với căn hộ	Mức độ sử dụng, tiện nghi tương đối cao, có các phòng ngủ, sinh hoạt, bếp, vệ sinh riêng biệt và được bố trí cùng tầng với căn hộ	Mức độ sử dụng, tiện nghi trung bình, có phòng ngủ, phòng vệ sinh, bếp sử dụng riêng, vệ sinh cho nhiều hộ. Các phòng ở, sinh hoạt, bếp cùng tầng với căn hộ vệ sinh có thể khác tầng	Mức độ sử dụng, tiện nghi tối thiểu chỉ có 1 - 2 phòng sử dụng chung. Bếp, vệ sinh sử dụng chung cho nhiều căn hộ.
	Chất lượng hoàn thiện	Có sử dụng các loại vật liệu hoàn thiện: trát ôp lát, trang trí cao cấp	Chất lượng hoàn thiện bên trong, bên ngoài, ngôi nhà tương đối cao, có sử dụng một số vật liệu ôp, trang trí	Chất lượng hoàn thiện bên trong, bên ngoài ngôi nhà ở mức trung bình	Chất lượng hoàn thiện bên trong, bên ngoài ngôi nhà ở mức thấp: trát vữa, quét vôi không ôp lát
	Mức độ trang thiết bị - kỹ thuật vệ sinh	Các thiết bị dây điện, nước, vệ sinh đầy đủ và chất lượng cao; có sử dụng các thiết bị cao cấp	Các thiết bị điện nước, vệ sinh đầy đủ và ở mức độ tốt (trong nước là chính)	Được cấp điện nước tới từng hộ, từng phòng (dụng cụ vệ sinh chủ yếu là loại sản xuất trong nước, chất lượng trung bình)	Được cấp điện chiếu sáng cho các phòng, cấp nước không tới từng căn hộ, chỉ tới các khu phụ tập trung (bếp, vệ sinh). Dụng cụ vệ sinh trong nước chất lượng thấp
Chất lượng	Bậc chịu lửa (theo tiêu chuẩn TCVN 2622-78)	Bậc chịu lửa I-II Khung cột, tường chịu lực bằng vật liệu không cháy, có giới hạn đến 2,5 giờ. Tường bao che bằng vật liệu không cháy đến	Bậc chịu lửa III Khung cột, tường chịu lực bằng vật liệu không cháy, có giới hạn đến 2,5 giờ. Tường bao che bằng vật liệu không	Bậc chịu lửa IV Khung cột, tường chịu lực bằng vật liệu không cháy, có giới hạn đến 0,5 giờ. Tường bao che bằng vật liệu khó cháy 0,5 giờ, sàn bằng vật liệu khó cháy 0,75 giờ,	Bậc chịu lửa V Khung cột, tường chịu lực bằng vật liệu khó cháy có giới hạn chịu lửa đến 0,5 giờ, tường gạch, đá BT dày 6 cm. Tường bao che,

Cấp công trình Yêu tố xác định		Cấp I	Cấp II	Cấp III	Cấp IV
công trình		0,5 giờ. Sàn bằng vật liệu không cháy 1,5 giờ. Mái bằng vật liệu không cháy 1,5 giờ. Trần bằng vật liệu không cháy 0,75 giờ	cháy 0,25 giờ hoặc vật liệu khó cháy 0,5 giờ Sàn bằng vật liệu không cháy 0,75 giờ Mái bằng vật liệu không cháy 0,25 giờ	gỗ có bảo vệ bằng vữa trát dày 2 cm trên ván lót. Tường gạch BT dày 110 cột gạch 220x200, BT 20x30 Mái che bằng vật liệu dễ cháy Trần bằng vật liệu khó cháy 0,2 giờ	sàn bằng vật liệu khó cháy có giới hạn 0,25 giờ. Mái, trần bằng vật liệu dễ cháy, mái fibrô, tôn
	Tuổi thọ của các kết cấu chủ yếu (theo TCVN 2748-78)	Có niên hạn sử dụng ≥ 100 năm	Có niên hạn sử dụng ≥ 50 năm	Có niên hạn sử dụng ≥ 20 năm	Có niên hạn sử dụng < 20 năm

Phụ lục XII
TIÊU CHÍ PHÂN HẠNG NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

TT	Tiêu chí	Phân hạng chung cư		
		Hạng 1	Hạng 2	Hạng 3
I. TIÊU CHÍ BẮT BUỘC				
1	Tiêu chí 01: Vị trí, địa điểm nhà chung cư	- Tuyến đường đầu nối trực tiếp với nhà chung cư. - Khoảng cách đến trung tâm thương mại hoặc chợ. - Khoảng cách đến cơ sở giáo dục. - Khoảng cách đến điểm dừng của phương tiện giao thông công cộng. - Khoảng cách đến cơ sở y tế. - Khoảng cách đến công viên hoặc khu vui chơi giải trí.	- Tuyến đường đầu nối trực tiếp với nhà chung cư. - Khoảng cách đến trung tâm thương mại hoặc chợ. - Khoảng cách đến cơ sở giáo dục. - Khoảng cách đến điểm dừng của phương tiện giao thông công cộng.	- Tuyến đường đầu nối trực tiếp với nhà chung cư. - Khoảng cách đến trung tâm thương mại hoặc chợ.
2	Tiêu chí 02: Tiện ích trong khuôn viên nhà chung cư	- Không gian sinh hoạt cộng đồng. - Khu vui chơi trẻ em. - Trung tâm thương mại hoặc siêu thị. - Bể bơi. - Khu dịch vụ giáo dục hoặc y tế hoặc thể thao.	- Không gian sinh hoạt cộng đồng. - Khu vui chơi trẻ em. - Trung tâm thương mại hoặc siêu thị.	- Không gian sinh hoạt cộng đồng.
3	Tiêu chí 03: Chỗ để xe	- Số lượng tối thiểu chỗ để xe ô tô được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn cho mỗi 02 căn hộ chung cư. - Bố trí địa điểm sạc điện cho xe động cơ điện. - Vị trí đỗ xe ô tô trong tầng hầm.	- Số lượng tối thiểu chỗ để xe ô tô được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn cho mỗi 04 căn hộ chung cư.	- Số lượng chỗ để xe cho 100 m ² diện tích sử dụng căn hộ chung cư.
4	Tiêu chí 04: Hành lang, sảnh	- Sảnh chính khu căn hộ được bố trí độc lập.	- Sảnh chính khu căn hộ được bố trí độc lập. - Phòng vệ sinh.	- Sảnh chính khu căn hộ được bố trí độc lập.

		- Hệ thống điều hòa, hệ thống thông gió cưỡng bức. - Phòng vệ sinh nam, nữ riêng. - Phòng vệ sinh cho người khuyết tật đi bằng xe lăn. - Khu vực hút thuốc riêng.		
5	Tiêu chí 05: Thang máy	- Số lượng căn hộ mỗi thang máy phục vụ. - Thang máy chở hàng riêng. - Tải trọng và kích thước thang máy.	- Số lượng căn hộ mỗi thang máy phục vụ.	- Tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn và thiết kế được phê duyệt.
6	Tiêu chí 06: Cấp điện	- Máy phát điện dự phòng đảm bảo cho việc phục vụ phòng cháy chữa cháy và thoát nạn. - Máy phát điện dự phòng đảm bảo công suất tối thiểu cho hệ thống thang máy. - Công suất phát điện dự phòng đảm bảo cho hệ thống bơm nước sử dụng chung và hệ thống chiếu sáng khu vực hành lang, sảnh. - Công suất phát điện dự phòng đảm bảo cung cấp cho hệ thống thông gió chung toàn tòa nhà. - Công suất phát điện dự phòng đảm bảo cung cấp cho hệ thống chiếu sáng và hệ thống điều hòa không khí cho các căn hộ.	- Máy phát điện dự phòng đảm bảo cho việc phục vụ phòng cháy chữa cháy và thoát nạn. - Máy phát điện dự phòng đảm bảo công suất tối thiểu cho hệ thống thang máy. - Công suất phát điện dự phòng đảm bảo cho hệ thống bơm nước sử dụng chung và hệ thống chiếu sáng khu vực hành lang, sảnh.	- Máy phát điện dự phòng đảm bảo cho việc phục vụ phòng cháy chữa cháy và thoát nạn.
7	Tiêu chí 07: Căn hộ	- Tỷ lệ số lượng căn hộ có diện tích sử dụng dưới 45 m ² so với tổng số căn hộ.	- Tỷ lệ số lượng căn hộ có diện tích sử dụng dưới 45 m ² so với tổng số căn hộ.	- Tỷ lệ số lượng căn hộ có diện tích sử dụng dưới 45 m ² so với tổng số căn hộ

		- Phòng ngủ trong căn hộ có tiếp xúc bên ngoài. - Chủ đầu tư lắp đặt hệ thống hút mùi bếp trong căn hộ. - Chủ đầu tư lắp đặt hệ thống hút mùi vệ sinh trong căn hộ. - Chủ đầu tư lắp đặt hoàn thiện hệ thống điều hòa trong căn hộ. - Chủ đầu tư lắp đặt hệ thống bếp trong căn hộ.	- Phòng ngủ trong căn hộ có tiếp xúc bên ngoài. - Chủ đầu tư lắp đặt hệ thống hút mùi bếp trong căn hộ. - Chủ đầu tư lắp đặt hệ thống hút mùi vệ sinh trong căn hộ.	
8	Tiêu chí 08: Tiêu chí tối thiểu	- Tuân thủ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. - Tuân thủ QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư. - Tuân thủ QCXDVN 05:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe. - Tuân thủ QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình. - Tuân thủ QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả. - Tuân thủ QCVN 12:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống điện của nhà ở và nhà công cộng. - Tuân thủ QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt. - Tuân thủ các quy chuẩn khác có liên quan đến nhà ở chung cư.		
II. TIÊU CHÍ BỔ SUNG				
9	Tiêu chí 09: Dịch vụ quản lý vận hành	- Quản lý vận hành tòa nhà. - Dịch vụ vệ sinh khu vực chung. - Dịch vụ an ninh khu vực chung. - Lễ tân tại sảnh tòa nhà. - Mức phí dịch vụ dự kiến trong hợp đồng mua bán. - Bố trí hộp thư của cư dân.	- Quản lý vận hành tòa nhà. - Dịch vụ vệ sinh khu vực chung. - Dịch vụ an ninh khu vực chung. - Lễ tân tại sảnh tòa nhà	- Quản lý vận hành tòa nhà. - Dịch vụ vệ sinh khu vực chung.
10	Tiêu chí 10: Môi trường	- Lưu lượng, áp lực, chất lượng cấp nước. - Khu vực đổ rác; phòng gom, chứa rác tập trung.	- Lưu lượng, áp lực, chất lượng cấp nước. - Khu vực đổ rác; phòng gom, chứa rác tập trung.	- Lưu lượng, áp lực, chất lượng cấp nước.

		- Khoang đệm phòng thu rác tập trung. - Vệ sinh định kỳ, xử lý mùi khu vực đồ rác; phòng gom chứa rác - Vòi nước vệ sinh khu vực trong khoang đệm - Thùng chứa và quy định để phân loại rác.	- Khoang đệm phòng thu rác tập trung. - Vệ sinh định kỳ, xử lý mùi khu vực đồ rác; phòng gom chứa rác	- Khu vực đồ rác; phòng gom, chứa rác tập trung.
11	Tiêu chí 11: An ninh, an toàn, phòng chống cháy nổ	- Trang bị các hệ thống biển báo, thiết bị phòng cháy chữa cháy. - Camera giám sát an ninh khu vực để xe, sảnh, hành lang, cầu thang - Diễn tập phòng cháy chữa cháy. - Vận hành thử hệ thống phòng cháy chữa cháy - Kiểm soát an ninh ra vào.	- Trang bị các hệ thống biển báo, thiết bị phòng cháy chữa cháy. - Camera giám sát an ninh khu vực để xe, sảnh, hành lang, cầu thang. - Diễn tập phòng cháy chữa cháy.	- Trang bị các hệ thống biển báo, thiết bị phòng cháy chữa cháy.
12	Tiêu chí 12: Công trình xanh, sử dụng năng lượng hiệu quả	- Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường. - Sử dụng thiết bị sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả. - Thoát nước, xử lý chất thải * Hoặc được chứng nhận của tổ chức cấp chứng nhận công trình xanh trong nước hoặc quốc tế.	- Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường. - Sử dụng thiết bị sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả. - Thoát nước, xử lý chất thải	- Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường.
13	Tiêu chí 13: Số hóa và nhà ở thông minh	- Khả năng kết nối của hạ tầng internet có sẵn. - Hệ thống giám sát, điều hành thông minh, tập trung. - Hệ thống thiết bị thông minh trong căn hộ. - Hệ thống phòng cháy chữa cháy thông minh. - Hệ thống thang máy thông minh.	- Khả năng kết nối của hạ tầng internet có sẵn. - Hệ thống giám sát, điều hành thông minh, tập trung. - Hệ thống thiết bị thông minh trong căn hộ. - Hệ thống phòng cháy chữa cháy thông minh. - Hệ thống thang máy thông minh.	- Khả năng kết nối của hạ tầng internet có sẵn.

		- Hệ thống âm thanh thông minh. - Hệ thống giám sát an ninh thông minh. - Hệ thống giám sát an ninh thông minh. - Hệ thống ánh sáng thông minh. - Hệ thống điện nước thông minh.	- Hệ thống âm thanh thông minh. - Hệ thống giám sát an ninh thông minh.	
--	--	--	--	--

Chú thích: Các tiêu chuẩn, quy chuẩn được dẫn chiếu và sử dụng làm căn cứ là các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Trong trường hợp có sự thay đổi, điều chỉnh thì theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn thay thế.

Phụ lục XIII
MẪU GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ HOÀN THÀNH KHÓA ĐÀO TẠO,
BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC CHUYÊN MÔN, NGHIỆP VỤ QUẢN LÝ VẬN
HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

TÊN CƠ SỞ ĐÀO TẠO _____ Ảnh 3x4 (đóng dấu nổi của cơ sở đào tạo) Số: /ĐTQLVH⁽¹⁾ (.....) ⁽²⁾	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ HOÀN THÀNH KHÓA ĐÀO TẠO CHUYÊN MÔN, NGHIỆP VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ TÊN CƠ SỞ ĐÀO TẠO⁽³⁾ Cấp cho ông/bà: Số định danh cá nhân/ CCCD (Hộ chiếu) số: cấp ngày...../...../ tại ... Đã hoàn thành khóa đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư tổ chức tại:..... Từ ngày tháng năm..... Đến ngàytháng năm..... Xếp loại:, ngàythángnăm THỦ TRƯỞNG CƠ SỞ ĐÀO TẠO ⁽⁴⁾ (Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)
---	---

Ghi chú:

- Số giấy chứng nhận được ghi theo thứ tự; trường hợp cấp đổi hoặc cấp lại giấy chứng nhận thì ghi theo số giấy chứng nhận cũ; trường hợp cơ sở khác cấp lại giấy chứng nhận thì ghi theo số mới.
- Ghi cấp đổi hoặc cấp lại; trường hợp cấp lại thì ghi (cấp lại lần thứ.....).
- Ghi tên cơ sở đào tạo.
- Ghi chức danh của người ký giấy chứng nhận.
- Giấy chứng nhận có kích thước khổ A5 (210 mm x 148.5 mm).
- Giấy chứng nhận có hai mặt, được quy định như sau:
 - Mặt ngoài: nền màu đỏ đùn; phía trên ghi tên cơ sở đào tạo bằng chữ in hoa đậm màu vàng, font Times New Roman, cỡ chữ 12; ở giữa in hình quốc huy màu vàng, đường kính 4 cm; phía dưới ghi chữ "GIẤY CHỨNG NHẬN" bằng chữ in hoa đậm màu vàng, font Times New Roman, cỡ chữ 14;

- Mặt trong in họa tiết trống đồng màu trắng, nền xanh da trời nhạt và có các nội dung ghi theo mẫu nêu trên.