

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 1531/2011/QĐ-UBND

Phú Yên, ngày 27 tháng 9 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Quy định việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý
sử dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20 tháng 4 năm 2009 của Chính phủ về một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Căn cứ Nghị định số 23/2009/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ về việc xử lý vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở;

Căn cứ Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2009/TT-BXD ngày 15 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp và nhà ở thu nhập thấp;

Căn cứ Thông tư số 15/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp và nhà ở thu nhập thấp và giá bán, giá thuê mua nhà ở cho người có thu nhập thấp thuộc các dự án do các thành phần kinh tế tham gia;

Căn cứ Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16 tháng 11 năm 2009 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn việc bán, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 42/TTr-SXD, ngày 01 tháng 6 năm 2011) và Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp (tại Báo cáo số 372/BC-STP ngày 06 tháng 5 năm 2011),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này bản “Quy định việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị”.

Điều 2. Các ông (bà): Chánh văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở thu nhập thấp và cá nhân mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Đình Cự

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

QUY ĐỊNH

**Việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở
cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Phú Yên**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1531/2011/QĐ-UBND,
ngày 27 tháng 9 năm 2011 của UBND tỉnh Phú Yên)*

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định việc bán, cho thuê, thuê mua; đối tượng, điều kiện, hợp đồng mua, thuê, thuê mua, trình tự thủ tục xét duyệt và quản lý, sử dụng và khai thác vận hành, nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Phú Yên theo Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Các đối tượng có thu nhập thấp tại khu vực đô thị thuộc diện được mua, thuê, thuê mua nhà ở theo Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ và Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009 của Bộ Xây dựng.

- Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc bán, cho thuê, thuê mua quản lý sử dụng và vận hành khai thác nhà ở thu nhập thấp.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Dự án nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị (sau đây gọi chung là nhà ở thu nhập thấp): Là dự án nhà ở được đầu tư xây dựng do các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế đầu tư để bán (trả tiền một lần hoặc trả góp), cho thuê, cho thuê mua theo Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ.

Chương II

**QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN, MẪU HỢP ĐỒNG
MUA, THUÊ, THUÊ MUA VÀ QUẢN LÝ SỬ DỤNG, VẬN HÀNH
KHAİ THÁC NHÀ Ở THU NHẬP THẤP**

Điều 4. Các đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

1. Các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp, gồm cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang hưởng lương từ ngân sách nhà nước và người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

2. Điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp.

Người được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

a) Chưa có nhà hoặc có nhà ở nhưng diện tích bình quân dưới $5m^2$ /người.

b) Chưa được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức.

c) Đối với các trường hợp mua và thuê mua nhà ở thu nhập thấp thì phải có hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú dài hạn tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có dự án.

d) Có mức thu nhập thấp, không có khả năng tự cải thiện chỗ ở.

3. Người mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp được vay vốn từ các ngân hàng thương mại có hỗ trợ của Nhà nước về lãi suất để trả một lần, trả góp tiền mua, thuê mua nhà ở.

Điều 5. Nguyên tắc lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

1. Việc lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp thực hiện theo phương pháp chấm điểm, người có tổng số điểm cao hơn sẽ được ưu tiên giải quyết trước (với thang điểm tối đa 100).

2. Bảng điểm được xác định trên cơ sở các tiêu chí cụ thể sau:

STT	Tiêu chí chấm điểm	Số điểm
1	Tiêu chí khó khăn về nhà ở:	
	- Chưa có nhà ở	54
	- Có nhà ở bình quân dưới $5m^2$ sử dụng/người và diện tích đất ở thấp hơn tiêu chuẩn được phép cải tạo, xây dựng lại	32
2	Tiêu chí về đối tượng:	
	Đối tượng quy định tại Điều 4 Quyết định này	32
3	Tiêu chí ưu tiên khác:	
	- Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng quy định tại Điều 4 Quyết định này	11
	- Hộ gia đình có 01 người thuộc đối tượng quy định tại Điều 4 Quyết định này	8
4	Tiêu chí ưu tiên do UBND tỉnh quy định:	

Trong hộ có 02 CBCNV có thâm niên công tác mỗi người trên 25 năm.	3
---	---

Lưu ý: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đạt được nhiều tiêu chí ưu tiên, thì chỉ tính theo tiêu chí ưu tiên có thang điểm cao nhất.

3. Các trường hợp ưu tiên khác (người hoạt động Cách mạng trước 01/01/1945, người hưởng các chế độ chính sách như thương binh, liệt sĩ, giáo sư...) ngoài các đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở, từng trường hợp sẽ được xem xét cụ thể.

Điều 6. Trình tự, thủ tục thực hiện mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

Thực hiện theo Điều 6 Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009 của Bộ Xây dựng (*Biểu mẫu theo các Phụ lục số: 01, 01a, 01b đính kèm*).

Điều 7. Hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

Thực hiện theo Điều 7 Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009 của Bộ Xây dựng (*Biểu mẫu theo các Phụ lục số: 02, 03, 04 đính kèm*).

Điều 8. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp

Thực hiện theo Điều 8 Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009 của Bộ Xây dựng.

Điều 9. Quyền của người mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

Thực hiện theo Điều 9 Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009 của Bộ Xây dựng.

Điều 10. Nghĩa vụ của người mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

Thực hiện theo Điều 10 Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009 của Bộ Xây dựng.

Điều 11. Tổ chức quản lý vận hành nhà ở thu nhập thấp

Thực hiện theo Điều 11 Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009 của Bộ Xây dựng.

Điều 12. Nội dung và chi phí quản lý vận hành nhà ở thu nhập thấp

Thực hiện theo Điều 12 Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009 của Bộ Xây dựng.

Điều 13. Nội dung và chi phí bảo trì nhà ở thu nhập thấp

Thực hiện theo Điều 13 Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009 của Bộ Xây dựng.

Điều 14. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị khu nhà ở thu nhập thấp

Thực hiện theo Điều 14 Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009 của Bộ Xây dựng.

Điều 15. Những hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà ở thu nhập thấp

Thực hiện theo Điều 15 Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009 của Bộ Xây dựng.

Điều 16. Chuyển nhượng và thủ tục chuyển nhượng nhà ở thu nhập thấp**1. Chuyển nhượng nhà ở thu nhập thấp:**

- Hộ gia đình thuê nhà ở thu nhập thấp không được phép chuyển nhượng nhà ở đang được thuê. Hết thời hạn thuê, nếu không đủ điều kiện thuê nhà thu nhập thấp thì phải trả lại cho cơ quan quản lý nhà của Tỉnh.

- Trường hợp mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp chỉ được phép bán, cho thuê nhà ở đó sau khi đã trả hết tiền cho chủ đầu tư và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng phải bảo đảm thời gian tối thiểu là 10 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở thu nhập thấp.

- Trong trường hợp mua, thuê mua nhà ở mà chưa đủ thời gian 10 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp nhưng bên mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp có nhu cầu bán thì chỉ được bán cho cơ quan quản lý nhà của Tỉnh hoặc chủ đầu tư (theo giá bán không vượt quá mức giá nhà ở thu nhập thấp cùng loại tại thời điểm bán).

2. Thủ tục chuyển nhượng, trả lại nhà ở thu nhập thấp.

Thủ tục cho hộ gia đình khi trả lại hoặc chuyển nhượng căn hộ như sau:

- Nộp đơn xin chuyển nhượng nhà ở thu nhập thấp tại đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở thu nhập thấp.

- Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở thu nhập thấp đề xuất, chuyển hồ sơ đến Sở Xây dựng.

- Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc Sở Xây dựng có văn bản trả lời cho đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở thu nhập thấp.

- Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở thu nhập thấp có văn bản trả lời cho chủ sở hữu.

- Thủ tục chuyển nhượng lại nhà ở thu nhập thấp được thực hiện theo quy định hiện hành về mua bán nhà ở.

Chương III

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 17. Giải quyết tranh chấp

Thực hiện theo Điều 16 Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009 của Bộ Xây dựng.

Điều 18. Xử lý vi phạm

Thực hiện theo Điều 17 Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009 của Bộ Xây dựng.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 19. Trách nhiệm của các sở, ngành và tổ chức cá nhân liên quan

1. Sở Xây dựng:

- Là cơ quan đầu mối, tiếp nhận, thu hút đầu tư các thành phần kinh tế, tham gia đầu tư xây dựng các dự án nhà ở cho người thu nhập thấp, thụ lý hồ sơ, trình UBND tỉnh chấp thuận đầu tư các dự án xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp theo quy định.

- Hướng dẫn các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện các văn bản, chủ trương, chính sách về quản lý và sử dụng nhà ở thu nhập thấp do Chính phủ, các Bộ, ngành Trung ương và UBND tỉnh ban hành.

- Công bố công khai nội dung các dự án xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp tại trụ sở của Sở Xây dựng, trên trang web của Sở Xây dựng và phương tiện truyền thông. Kiểm tra các thông tin liên quan đến các dự án xây dựng nhà ở thu nhập thấp về tổng số căn hộ, thời điểm bán, cho thuê, cho thuê mua của chủ đầu tư.

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành và đơn vị liên quan tổ chức thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy định. Kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất việc quản lý và sử dụng nhà ở thu nhập thấp; báo cáo, đề xuất hình thức xử lý trình UBND tỉnh quyết định đối với các hành vi vi phạm (nếu có) của các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan.

2. Sở Tài chính: Xây dựng quy định và thẩm tra giá bán, giá thuê, giá thuê mua của đối tượng thu nhập thấp, trình UBND tỉnh phê duyệt.

3. Cục Thống kê tỉnh: Điều tra, chủ trì phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư xây dựng mức chuẩn thu nhập cho đối tượng là người thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh hàng năm, trình UBND tỉnh ban hành.

4. Sở Lao động-Thương binh và Xã hội, Liên đoàn Lao động tỉnh:

Sở Lao động-Thương binh và Xã hội chủ trì, phối hợp với Liên đoàn Lao động tỉnh hướng dẫn xác định đối tượng chính sách theo tiêu chí chấm điểm ưu tiên của UBND tỉnh trong việc lựa chọn đối tượng được mua, thuê mua nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

5. UBND phường, xã, huyện, thị xã, thành phố: Chịu trách nhiệm về việc xác nhận về hộ khẩu và tình trạng nhà ở hiện tại cho các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp đảm bảo theo đúng quy định.

6. Thủ trưởng các đơn vị có cán bộ mua, thuê, thuê mua nhà thu nhập thấp: Chịu trách nhiệm về việc xác nhận về mức thu nhập và danh sách các cán bộ, công chức, viên chức, người lao động do đơn vị mình quản lý đủ điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp đảm bảo theo đúng quy định.

7. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc cần phải bổ sung, sửa đổi, các sở, ban, ngành, các địa phương và đơn vị có liên quan báo cáo Sở Xây dựng trình UBND tỉnh xem xét, giải quyết./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Đình Cự

Phụ lục số 01

Mẫu đơn đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1531/2011/QĐ-UBND ngày 27/9/2011
của UBND tỉnh Phú Yên)

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

ĐƠN ĐĂNG KÝ MUA, THUÊ, THUÊ MUA
NHÀ Ở THU NHẬP THẤP

Hình thức đăng ký¹ Mua Thuê Thuê mua

Kính gửi²:

Tên³ tôi là:

CMND số, cấp ngày ... tháng ... năm

Nơi cấp:

Nghề nghiệp: Đang làm việc Đã nghỉ chế độ

Nơi làm việc/công tác:

Nơi ở hiện tại:

Hộ khẩu thường trú số tại:

Số thành viên trong hộ gia đình

Thu nhập bình quân⁴ là triệu đồng/người/tháng (có

Giấy xác nhận về thu nhập của từng thành viên trong hộ kèm theo đơn này).

Tình trạng nhà ở của hộ gia đình hiện nay như sau: (có Giấy xác nhận về thực trạng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân kèm theo đơn này).

Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của hộ

Có nhà ở nhưng diện tích bình quân dưới 5m² sử dụng/người

Tôi làm đơn này đề nghị được giải quyết 01 căn hộ nhà ở thu nhập thấp theo hình thức⁵: tại dự án:

Tôi xin chấp hành đầy đủ các quy định của nhà nước về quản lý, sử dụng nhà ở thu nhập thấp 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 ... tháng ... năm

Người viết đơn
(Ký và ghi họ tên)

¹ Đánh dấu vào ô mà người đứng tên muốn đăng ký.

² Gửi trực tiếp cho các chủ đầu tư dự án.

³ Người đứng đơn đăng ký.

⁴ Mức thu nhập bình quân của hộ gia đình là tổng thu nhập (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp, các khoản thu nhập thường xuyên khác) của các thành viên có thu nhập thường xuyên (được kê khai và có xác nhận của đơn vị quản lý) chia cho tổng số các thành viên của hộ gia đình đó.

⁵ Mua, thuê, thuê mua.

Phụ lục số 01a

Mẫu giấy xác nhận thực trạng về nhà ở của hộ gia đình, cá nhân để đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1531/2011/QĐ-UBND ngày 27/9/2011 của UBND tỉnh Phú Yên)

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

GIẤY XÁC NHẬN VỀ HỘ KHẨU VÀ THỰC TRẠNG NHÀ Ở CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN ĐỂ ĐĂNG KÝ MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở THU NHẬP THẤP

Kính gửi¹:

Họ và tên chủ hộ²:

Nơi ở hiện tại:

Hộ khẩu thường trú tại:

Số sổ hộ khẩu:

Số thành viên trong hộ gia đình người

Họ và tên các thành viên trong hộ:

1. Họ và tên: Tuổi:

2. Họ và tên: Tuổi:

3. Họ và tên: Tuổi:

4. Họ và tên: Tuổi:

5. Họ và tên: Tuổi:

6. Họ và tên: Tuổi:

Tình trạng nhà ở của hộ gia đình hiện nay như sau:

Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của hộ

Có nhà ở nhưng diện tích bình quân dưới 5m² sử dụng/người

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

....., ngày ... tháng ... năm

Người viết đơn

(Ký và ghi rõ họ tên)

Xác nhận về hộ khẩu, nhân khẩu và tình trạng nhà ở hiện tại của hộ gia đình:

.....
.....

TM. Ủy ban nhân dân phường

Chủ tịch

(Ký tên, đóng dấu)

Tổ dân phố

Tổ trưởng

(Ký và ghi rõ họ tên)

¹ Gửi Ủy ban nhân dân cấp phường nơi ở hiện tại.

² Theo hộ khẩu đã đăng ký.

**Mẫu giấy xác nhận về đối tượng và thu nhập của từng cá nhân trong hộ gia đình để
đăng ký mua, thuê, thuê nhà ở thu nhập thấp**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1531/2011/QĐ-UBND ngày 27/9/2011
của UBND tỉnh Phú Yên)*

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

**GIẤY XÁC NHẬN VỀ ĐỐI TƯỢNG VÀ THU NHẬP CỦA TỪNG CÁ NHÂN
TRONG HỘ GIA ĐÌNH ĐỂ ĐĂNG KÝ MUA, THUÊ, THUÊ MUA
NHÀ Ở THU NHẬP THẤP**

Tên cơ quan, đơn vị¹: xác nhận:
Ông (bà):
CMND số, cấp ngày ... tháng ... năm.....,
Nơi cấp
Nghề nghiệp:
Nơi làm việc/công tác:
.....
Thu nhập²/mức lương triệu đồng/tháng.

....., ngày ... tháng ... năm

Thủ trưởng đơn vị
(Ký tên và đóng dấu)

¹ Tên cơ quan, đơn vị quản lý của người được xác nhận.

Mẫu hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở thu nhập thấp
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1531/2011/QĐ-UBND ngày 27/9/2011
của UBND tỉnh Phú Yên)

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ NHÀ Ở THU NHẬP THẤP
Hợp đồng số:

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 67/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2009/TT-BXD ngày 25 tháng 02 năm 2009 của Bộ Xây dựng quy định một số nội dung về cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và hướng dẫn mẫu hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư trong dự án đầu tư xây dựng của tổ chức kinh doanh nhà ở;

Căn cứ Thông tư số/2009/TT-BXD ngày ... tháng ... năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở thu nhập thấp tại đô thị;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Đăng ký kinh doanh số cấp ngày:.....;

Căn cứ Quyết định¹ số:

Căn cứ Quyết định² số

Căn cứ khác³

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ này được lập ngày ... tháng ... năm giữa các bên:

BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên bán)

Công ty⁴:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

Tài khoản số:

Ngân hàng giao dịch:

Mã số thuế:

Đại diện bởi ông (bà):

CMND (Hộ chiếu) số:

Cấp ngày:

Chức vụ:

và

BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên mua):

Ông (bà):

CMND (Hộ chiếu) số:

Cấp ngày:

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

Tài khoản (nếu có):

Mã số thuế:

Hai bên thỏa thuận giao kết Hợp đồng này với những điều khoản và điều kiện được quy định dưới đây:

Điều 1. Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua 01 căn hộ thuộc tòa nhà chung cư cho người có thu nhập thấp với những đặc điểm dưới đây:

1. Đặc điểm về căn hộ

Căn hộ số: Tầng (tầng có căn hộ):

Diện tích sàn căn hộ: m²

Diện tích sàn căn hộ được ghi rõ trong bản vẽ kèm theo. Diện tích này được tính theo cách⁵

Năm hoàn thành:

Căn hộ trên thuộc tòa nhà chung cư thu nhập thấp⁶ số đường (hoặc phố) phường (xã) quận (huyện, thị xã, thị trấn, thành phố thuộc tỉnh) tỉnh (thành phố)

Các đặc điểm khác nêu tại Phần mô tả căn hộ⁷ đính kèm theo hợp đồng này, Phần mô tả căn hộ là một phần không tách rời của hợp đồng này.

2. Đặc điểm về đất xây dựng tòa nhà chung cư thu nhập thấp có căn hộ nêu tại Khoản 1 Điều này:

Thửa đất số:

Tờ bản đồ số:

Diện tích đất sử dụng chung: m² (nếu nhà chung cư thu nhập thấp có diện tích sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó, nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó).

Điều 2. Giá bán căn hộ và phương thức thanh toán

1. Tổng Giá bán căn hộ:

(Bằng chữ:)

Ghi rõ giá bán này đã hoặc chưa bao gồm kinh phí đóng góp cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư thu nhập thấp

2. Hình thức thanh toán:

Tất cả các khoản thanh toán theo hợp đồng này phải trả bằng tiền đồng Việt Nam. Tất cả các khoản thanh toán có thể trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên bán theo địa chỉ sau:

Chủ tài khoản:

Ngân hàng

Tài khoản số:

3. Phương thức thanh toán:

Bên mua sẽ thanh toán cho Bên bán theo ... đợt trên tổng giá bán căn hộ được quy định như sau:

a) Thanh toán đợt 1: đồng (bằng chữ:); thời hạn thanh toán:

b) Thanh toán đợt 2: đồng (*bằng chữ*:); thời hạn thanh toán:

n) Thanh toán đợt cuối đồng (*bằng chữ*:); thời hạn thanh toán:

Điều 3. Chất lượng công trình

Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư thu nhập thấp trong đó có căn hộ nêu tại Điều 1 hợp đồng này theo đúng yêu cầu của việc quản lý chất lượng công trình xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng (Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng, Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18 tháng 4 năm 2008 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng và các văn bản hướng dẫn do Bộ Xây dựng ban hành).

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

- a) Yêu cầu Bên mua trả tiền mua nhà đúng thời hạn ghi trong hợp đồng;
- b) Yêu cầu Bên mua nhận nhà đúng thời hạn ghi trong hợp đồng;
- c) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua vi phạm nghiêm trọng Bản quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư thu nhập thấp đính kèm theo Hợp đồng này;
- d) Các quyền khác do hai Bên thỏa thuận nhưng phải đảm bảo phù hợp với pháp luật về nhà ở

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch tổng thể đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao, Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường⁽⁸⁾;

b) Thiết kế căn hộ và thiết kế công trình tuân theo các quy định về pháp luật xây dựng (Thiết kế căn hộ và quy hoạch tổng thể sẽ không bị thay đổi trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền);

c) Kiểm tra, giám sát việc xây dựng căn hộ để đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định tại Điều 3 hợp đồng này;

d) Bảo quản nhà ở đã bán trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên mua. Thực hiện bảo hành đối với căn hộ và nhà chung cư thu nhập thấp theo quy định nêu tại Điều 9 của hợp đồng này;

đ) Chuyển giao căn hộ cho Bên mua đúng thời hạn kèm theo bản vẽ thiết kế tầng nhà có căn hộ và thiết kế kỹ thuật liên quan đến căn hộ;

e) Thuê tổ chức tư vấn kiểm định chất lượng độc lập đánh giá sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng trước khi đưa vào sử dụng.

g) Có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho Bên mua căn hộ và bàn giao các giấy tờ có liên quan đến căn hộ cho Bên mua sau khi bên mua đã thanh toán hết tiền mua nhà theo thỏa thuận;

h) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận⁽⁹⁾

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

a) Nhận căn hộ có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Phần mô tả căn hộ đính kèm hợp đồng này và bản vẽ hồ sơ thiết kế theo đúng thời hạn nêu tại Điều 8 của Hợp đồng này.

b) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục nộp hồ sơ cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với căn hộ theo thời hạn quy định của pháp luật hiện hành;

c) Sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán sau khi nhận bàn giao căn hộ.

d) Các quyền khác do hai Bên thỏa thuận ⁽⁹⁾

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) Không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng căn hộ (công năng căn hộ) theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Thanh toán cho Bên bán tiền mua căn hộ theo những điều khoản và điều kiện quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này;

c) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật như nội dung nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này;

d) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, thông tin liên lạc ...

đ) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành (trông giữ tài sản, vệ sinh môi trường, bảo vệ, an ninh ...) và các chi phí khác theo đúng thỏa thuận quy định tại điểm 4 và điểm 5 Điều 11 của Hợp đồng này;

e) Thực hiện đúng các quy định tại Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư thu nhập thấp đính kèm theo Hợp đồng này;

g) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư thu nhập thấp;

h) Chỉ được thực hiện các giao dịch nhà ở thu nhập thấp theo quy định tại Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ và Thông tư hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị của Bộ Xây dựng;

i) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận

Điều 6. Thuế và các khoản phí, lệ phí phải nộp

Các bên mua bán thỏa thuận trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính khi mua bán căn hộ có liên quan đến việc chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ (lệ phí cấp giấy chứng nhận, lệ phí trước bạ ...) ⁽¹⁰⁾.

Điều 7. Chậm trễ trong việc thanh toán và chậm trễ trong việc giao nhà

Thỏa thuận cụ thể về trách nhiệm của Bên mua nếu chậm trễ thanh toán và trách nhiệm của Bên bán nếu chậm trễ giao nhà (chấm dứt hợp đồng; phạt; tính lãi, mức lãi suất; phương thức thực hiện khi vi phạm ...).

Điều 8. Giao nhận căn hộ

1. Bên bán có trách nhiệm bàn giao căn hộ cho Bên mua vào thời gian (ghi rõ thời gian bàn giao căn hộ):

2. Căn hộ được sử dụng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phần mô tả căn hộ đính kèm Hợp đồng này.

Điều 9. Bảo hành

1. Bên bán bảo hành công trình trong thời gian 60 tháng, kể từ ngày bàn giao căn hộ ⁽¹¹⁾.

2. Việc bảo hành được thực hiện bằng phương thức thay thế hoặc sửa chữa các hạng mục bị hư hỏng trở lại tình trạng tại thời điểm bàn giao căn hộ. Trường hợp thay thế thì phải đảm bảo các thiết bị, vật liệu cùng loại, có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn.

3. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp căn hộ, phần sở hữu chung nhà ở thu nhập thấp bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do sự bất cẩn của người sử dụng, sử dụng sai hoặc tự ý sửa chữa thay đổi.

4. Bên mua có trách nhiệm kịp thời thông báo cho Bên bán khi có hư hỏng thuộc diện được bảo hành.

5. Sau thời hạn bảo hành được quy định ở trên, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên mua.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trong thời hạn 10 năm kể từ khi ký kết hợp đồng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng cho Nhà nước hoặc cho chủ đầu tư dự án hoặc cho đối tượng được mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp theo quy định của pháp luật.

2. Người nhận chuyển nhượng lại nhà ở thu nhập thấp theo quy định tại Khoản 1 của Điều này được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua quy định trong hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư thu nhập thấp đính kèm theo hợp đồng này.

Điều 11. Cam kết đối với phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và các công trình dịch vụ của tòa nhà chung cư thu nhập thấp⁽¹²⁾

1. Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích sàn căn hộ là ...m². Bên mua được quyền sử dụng đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư thu nhập thấp⁽¹³⁾:

2. Các diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán⁽¹⁴⁾:
.....

3. Các diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư thu nhập thấp (công trình dịch vụ khác ...)
.....

4. Mức phí đóng góp dùng cho quản lý vận hành nhà chung cư thu nhập thấp
..... đồng/tháng.

5. Các thỏa thuận khác (nếu có):

Điều 12. Chấm dứt Hợp đồng

Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản, (trong trường hợp này, hai bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt).

2. Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua nhà quá ... tháng theo thỏa thuận tại Điều 6 và Điều 7 của Hợp đồng này.

3. Bên bán giao nhà chậm theo hợp đồng quá tháng phải chịu phạt số tiền là; trường hợp chậm quá tháng bên mua có thể chấm dứt hợp đồng.

4. Các thỏa thuận khác phù hợp với quy định của pháp luật

Điều 13. Thỏa thuận chung

1. Các bên sẽ trợ giúp và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.

2. Mọi sửa đổi, bổ sung đối với hợp đồng này đều phải được Bên bán và Bên mua thỏa thuận bằng văn bản.

3. Thỏa thuận khác

Điều 14. Cam kết thực hiện và giải quyết tranh chấp

1. Các Bên cam kết thực hiện đầy đủ các nội dung đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Các Phần mô tả căn hộ và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư thu nhập thấp¹⁵ đính kèm là một phần không thể tách rời của hợp đồng này. Các Bên đã đọc kỹ và thống nhất các nội dung ghi trong Phần mô tả căn hộ và Bản nội quy này.

3. Mọi tranh chấp liên quan hoặc phát sinh từ hợp đồng này sẽ được bàn bạc giải quyết trên tinh thần thương lượng, hòa giải giữa hai bên. Trong trường hợp không thể giải quyết thông qua thương lượng hòa giải, các bên có thể đưa tranh chấp ra Tòa án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Ngày có hiệu lực và số bản của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày

2. Hợp đồng này sẽ được lập thành ... bản gốc, Bên bán giữ ... bản, Bên mua giữ ... bản, các bản hợp đồng này có nội dung và giá trị pháp lý ngang nhau.

BÊN MUA

(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN

(ký tên, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng dấu của doanh nghiệp bán nhà)

¹ Ghi các Quyết định liên quan như Quyết định cho thuê đất, giao đất, văn bản phê duyệt dự án đầu tư nhà ở cho người thu nhập thấp.

² Ghi các văn bản liên quan đến Quy hoạch dự án nhà ở cho người thu nhập thấp.

³ Các căn cứ liên quan đến việc mua bán căn hộ (như văn bản đăng ký mua ...)

⁴ Ghi tên tổ chức kinh doanh nhà.

⁵ Ghi rõ cách tính diện tích căn hộ (tính theo diện tích thông thủy hay tính từ tim tường)

⁶ Ghi rõ địa chỉ tòa nhà chung cư

⁷ Theo mẫu được quy định tại Thông tư số 01/2009/TT-BXD ngày 25/02/2009.

⁸ Ghi rõ nguồn cung cấp điện, nước là do các cơ quan chức năng địa phương hay do bộ phận quản lý dự án cung cấp.

⁹ Các thỏa thuận này phải phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở.

¹⁰ Theo quy định của pháp luật thì bên mua có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ, lệ phí cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, nếu có thỏa thuận khác (mà hai bên đã thống nhất tại Điều 2 của hợp đồng này) thì cũng phải ghi rõ tại Điều này.

¹¹ Ghi quy định thời gian bảo hành đối với từng loại nhà theo quy định tại Điều 74 của Luật nhà ở

¹² Các cam kết tại điều này phải phù hợp quy định về phần sở hữu chung của pháp luật về nhà ở và nội dung của dự án nhà chung cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

¹³ Ghi rõ những nội dung của phần sở hữu chung trong nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở (như hành lang, lối đi chung, cầu thang, nơi để xe, thiết bị chống cháy ...); ghi rõ những diện tích khác như phòng họp chung, công trình dịch vụ thuộc sở hữu chung của nhà chung cư ... (nếu có).

¹⁴ Ghi rõ phần diện tích trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của Bên bán (nếu có). Trường hợp có thỏa thuận trích kinh phí thu được từ phần kinh doanh dịch vụ thuộc sở hữu của Bên bán cho việc quản lý vận hành nhà chung cư thì cũng phải ghi cụ thể.

¹⁵ Do Chủ đầu tư lập theo các nguyên tắc được quy định tại Thông tư số 01/2009/TT-BXD ngày 25/02/2009 của Bộ Xây dựng và Thông tư hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại đô thị.

Phụ lục số 03

Mẫu hợp đồng thuê căn hộ nhà ở cho người có thu nhập thấp
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1531/2011/QĐ-UBND ngày 27/9/2011
của UBND tỉnh Phú Yên)

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

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở
(Căn hộ nhà ở cho người có thu nhập thấp)
Hợp đồng số:

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 67/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2009/TT-BXD ngày 25 tháng 02 năm 2009 của Bộ Xây dựng quy định một số nội dung về cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và hướng dẫn mẫu hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư trong dự án đầu tư xây dựng của tổ chức kinh doanh nhà ở;

Căn cứ Thông tư số/2009/TT-BXD ngày ... tháng ... năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc bán, cho thuê, thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở thu nhập thấp;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Đăng ký kinh doanh số cấp ngày

Căn cứ Quyết định¹ số

Căn cứ Quyết định² số

Căn cứ khác³

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ này được lập ngày ... tháng ... năm giữa các bên:
BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê)

Công ty⁽⁴⁾:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

Tài khoản số:

Ngân hàng giao dịch:

Mã số thuế:

Đại diện bởi ông (bà):

CMND (Hộ chiếu) số:

Cấp ngày:

Chức vụ:

và

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

Ông (bà):

CMND số:

Cấp ngày:

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

Tài khoản (nếu có):

Mã số thuế:

Hai bên đồng ý ký hợp đồng thuê và cho thuê nhà với những điều khoản được quy định dưới đây:

Điều 1. Bên cho thuê đồng ý cho thuê và Bên thuê đồng ý thuê 01 căn hộ thuộc tòa nhà chung cư cho người có thu nhập thấp (nhà ở thu nhập thấp) cùng với những đặc điểm dưới đây:

Đặc điểm về căn hộ

Căn hộ số:

Tầng (tầng có căn hộ):

Diện tích sàn căn hộ: m²

Diện tích sử dụng chung bao gồm cầu thang, hành lang, khuôn viên nhà nếu có.

Căn hộ trên thuộc tòa nhà chung cư thu nhập thấp ở tại số đường (hoặc phố) phường (xã) quận (huyện, thị xã, thị trấn, thành phố thuộc tỉnh) tỉnh (thành phố)

Các đặc điểm khác nêu tại Phần mô tả căn hộ đính kèm theo hợp đồng này, Phần mô tả căn hộ là một phần không tách rời của hợp đồng này.

Điều 2. Thời hạn, giá cho thuê và phương thức thanh toán

1. Thời hạn cho thuê: tháng (không vượt quá 36 tháng).

2. Giá cho thuê căn hộ:

(Bằng chữ:))

Giá cho thuê này đã bao gồm cả kinh phí đóng góp cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và bao gồm (hoặc không bao gồm) thuế giá trị gia tăng (VAT).

3. Phương thức thanh toán:

Tất cả các khoản thanh toán theo hợp đồng này phải trả bằng tiền đồng Việt Nam vào ngày hàng tháng.

Các khoản thanh toán có thể trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên cho thuê theo địa chỉ sau:

Chủ tài khoản:

Ngân hàng

Tài khoản số:

Điều 3. Chất lượng công trình

Bên cho thuê cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư thu nhập thấp trong đó có căn hộ nêu tại Điều 1 hợp đồng này theo đúng yêu cầu của việc quản lý chất lượng công trình xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng (Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng; Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18 tháng 4 năm 2008 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng và các văn bản hướng dẫn do Bộ Xây dựng ban hành).

Bên cho thuê sẽ thuê tổ chức tư vấn kiểm định chất lượng độc lập đánh giá sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng trước khi đưa vào sử dụng.

Điều 4. Thời điểm giao nhận nhà ở và gia hạn hợp đồng

1. Thời điểm giao nhận nhà ở: ngày ... tháng ... năm ... là ngày tính tiền thuê nhà.

2. Trước khi hết hạn hợp đồng, Bên thuê phải làm thủ tục xin xác nhận vẫn thuộc đối tượng và đủ điều kiện được thuê nhà ở thu nhập thấp trong trường hợp muốn tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà ở thu nhập thấp.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê

1. Quyền của Bên cho thuê

a) Yêu cầu Bên thuê sử dụng nhà ở đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở thu nhập thấp tại Thông tư số .../2009/TT-BXD ngày ... tháng ... năm 2009 của Bộ Xây dựng và Bản nội quy sử dụng nhà ở thu nhập thấp đính kèm hợp đồng thuê nhà ở này; phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc xử lý vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

b) Yêu cầu Bên thuê trả đủ và đúng thời hạn tiền thuê nhà ghi trong hợp đồng;

c) Yêu cầu Bên thuê có trách nhiệm trả tiền để sửa chữa phần hư hỏng, bồi thường thiệt hại do lỗi Bên thuê gây ra;

d) Đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 103 của Luật Nhà ở;

đ) Nhận lại nhà ở trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở quy định tại Điều 7 của hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê

a) Giao nhà ở cho Bên thuê đúng thời gian quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;

b) Xây dựng nội quy sử dụng nhà ở thu nhập thấp theo những nguyên tắc quy định tại Thông tư số .../2009/TT-BXD ngày ... tháng ... năm 2009 của Bộ Xây dựng; phổ biến cho Bên thuê quy định về sử dụng nhà ở thu nhập thấp.

c) Quản lý vận hành, bảo trì nhà ở cho thuê theo quy định;

d) Thông báo cho Bên thuê những thay đổi về giá cho thuê ít nhất là 03 tháng trước khi điều chỉnh giá mới.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê

1. Quyền của Bên thuê:

a) Nhận nhà ở theo đúng ngày quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này.

b) Yêu cầu Bên cho thuê sửa chữa kịp thời những hư hỏng của nhà ở và trang thiết bị trong phòng ở để đảm bảo việc sử dụng bình thường và an toàn;

c) Được tiếp tục thuê nếu vẫn thuộc đối tượng và đủ điều kiện thuê nhà ở thu nhập thấp;

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

a) Trả đủ tiền thuê nhà ở đúng thời hạn ghi trong hợp đồng;

b) Sử dụng nhà ở đúng mục đích; giữ gìn nhà ở và có trách nhiệm trả tiền để sửa chữa những hư hỏng, bồi thường thiệt hại do mình gây ra; không được tự ý dịch chuyển vị trí hoặc thay đổi trang thiết bị đã lắp đặt sẵn trong nhà ở;

c) Chấp hành đầy đủ nội quy về sử dụng nhà ở;

d) Không chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà hoặc cho người khác thuê lại hoặc cho mượn;

đ) Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 103 của Luật Nhà ở;

e) Trả lại nhà ở cho Bên cho thuê trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng quy định tại Điều 7 của hợp đồng này.

Điều 7. Chấm dứt Hợp đồng

Hợp đồng thuê nhà ở thu nhập thấp chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hợp đồng thuê nhà ở đã hết hạn;

2. Hai Bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn;
3. Nhà ở thuê không còn;
4. Nhà ở cho thuê phải phá dỡ do bị hư hỏng nặng hoặc có nguy cơ sập đổ hoặc do thực hiện quy hoạch xây dựng của Nhà nước;
5. Trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 102 của Luật Nhà ở.

Điều 8. Những quy định khác (nếu có)

.....

.....

Điều 9. Cam kết thực hiện và giải quyết tranh chấp

1. Hai Bên cam kết thực hiện đầy đủ các nội dung đã ghi trong hợp đồng này.
2. Mọi tranh chấp liên quan hoặc phát sinh từ hợp đồng này sẽ được bàn bạc giải quyết trên tinh thần thương lượng, hòa giải giữa hai bên. Trường hợp không tự giải quyết được thì đưa ra Tòa án để xét xử.

Điều 10. Điều khoản thi hành

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hợp đồng này sẽ được lập thành bản có giá trị như nhau, mỗi Bên giữ ... bản, ... bản lưu tại doanh nghiệp nơi Bên thuê làm việc.

BÊN THUÊ

(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN CHO THUÊ

(ký tên, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng dấu của doanh nghiệp cho thuê nhà)

¹ Ghi các quyết định liên quan như Quyết định cho thuê đất, giao đất, văn bản phê duyệt dự án đầu tư nhà ở cho người thu nhập thấp.

² Ghi các văn bản liên quan đến Quy hoạch dự án nhà ở cho người thu nhập thấp.

³ Các căn cứ liên quan đến việc mua bán căn hộ (như văn bản đăng ký mua ...).

⁴ Ghi tên tổ chức kinh doanh nhà.

Mẫu hợp đồng thuê mua nhà ở thu nhập thấp
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1531/2011/QĐ-UBND ngày 27/9/2011
của UBND tỉnh Phú Yên)

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

HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở THU NHẬP THẤP
Hợp đồng số:

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 67/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2009/TT-BXD ngày 25 tháng 02 năm 2009 của Bộ Xây dựng quy định một số nội dung về cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và hướng dẫn mẫu hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư trong dự án đầu tư xây dựng của tổ chức kinh doanh nhà ở;

Căn cứ Thông tư số/2009/TT-BXD ngày ... tháng ... năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở thu nhập thấp tại đô thị;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Đăng ký kinh doanh số cấp ngày

Căn cứ Quyết định¹ số:

Căn cứ Quyết định² số:

Căn cứ khác³ :

HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở này được lập ngày ... tháng ... năm giữa các bên:

BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê)

Công ty⁴:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

Tài khoản số:

Ngân hàng giao dịch:

Mã số thuế:

Đại diện bởi Ông (bà):

CMND (Hộ chiếu) số:

Cấp ngày:

Chức vụ:

và

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

Ông (bà):

CMND số:

Cấp ngày:

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

Tài khoản (nếu có):

Mã số thuế:

Hai bên thỏa thuận giao kết hợp đồng này với những điều khoản và điều kiện được quy định dưới đây:

Điều 1. Bên cho thuê đồng ý cho thuê mua và Bên thuê đồng ý mua 01 căn hộ thuộc tòa nhà chung cư cho người có thu nhập thấp với những đặc điểm dưới đây:

1. Đặc điểm về căn hộ:

Căn hộ số: Tầng (tầng có căn hộ):

Diện tích sàn căn hộ: m²

Diện tích sàn căn hộ được ghi rõ trong bản vẽ kèm theo. Diện tích này được tính theo cách⁵

Năm hoàn thành:

Căn hộ trên thuộc tòa nhà chung cư thu nhập thấp⁶ số đường (hoặc phố) phường (xã) quận (huyện, thị xã, thị trấn, thành phố thuộc tỉnh) tỉnh (thành phố)

Các đặc điểm khác nêu tại Phần mô tả căn hộ⁷ đính kèm theo hợp đồng này, Phần mô tả căn hộ là một phần không tách rời của hợp đồng này.

2. Đặc điểm về đất xây dựng tòa nhà chung cư thu nhập thấp có căn hộ nêu tại Khoản 1 Điều này:

Thửa đất số:

Tờ bản đồ số:

Diện tích đất sử dụng chung: m² (nếu nhà chung cư thu nhập thấp có diện tích sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó, nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích xây dựng nhà chung cư đó).

Điều 2. Giá thuê mua căn hộ và phương thức thanh toán

1. Tổng Giá thuê mua căn hộ trong thời hạn⁸ năm là:

(*Bằng chữ:*)

Ghi rõ giá thuê mua này đã hoặc chưa bao gồm cả kinh phí đóng góp cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư thu nhập thấp, kinh phí cung cấp dịch vụ

2. Hình thức thanh toán:

Tất cả các khoản thanh toán theo hợp đồng này phải trả bằng tiền đồng Việt Nam. Tất cả các khoản thanh toán có thể trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên cho thuê theo địa chỉ sau:

Chủ tài khoản:

Ngân hàng

Tài khoản số:

3. Phương thức thanh toán:

Bên thuê mua sẽ thanh toán cho Bên cho thuê mua theo ... đợt trên tổng giá bán căn hộ được quy định như sau:

a) Thanh toán trước khi nhận bàn giao căn hộ⁹: đồng (*bằng chữ:*); thời hạn thanh toán:

b) Thanh toán hàng năm¹⁰: đồng (*bằng chữ*:); thời hạn thanh toán:

Điều 3. Chất lượng công trình

Bên cho thuê mua cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư thu nhập thấp trong đó có căn hộ nêu tại Điều 1 Hợp đồng này theo đúng yêu cầu của việc quản lý chất lượng công trình xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng (Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng; Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18 tháng 4 năm 2008 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng và các văn bản hướng dẫn do Bộ Xây dựng ban hành).

Bên cho thuê mua sẽ thuê tổ chức tư vấn kiểm định chất lượng độc lập đánh giá sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng trước khi đưa vào sử dụng.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê mua

1. Quyền của Bên cho thuê mua:

- a) Yêu cầu Bên thuê mua trả tiền theo đúng thời hạn ghi trong hợp đồng;
- b) Yêu cầu Bên thuê mua nhận nhà đúng thời hạn ghi trong hợp đồng;
- c) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên thuê mua vi phạm nghiêm trọng Bản quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư thu nhập thấp¹¹ đính kèm theo Hợp đồng này;
- d) Các quyền khác do hai Bên thỏa thuận nhưng phải đảm bảo phù hợp với pháp luật về nhà ở

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê mua:

a) Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch tổng thể đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao, Bên thuê mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường¹²;

b) Thiết kế căn hộ và thiết kế công trình tuân theo các quy định về pháp luật xây dựng (Thiết kế căn hộ và quy hoạch tổng thể sẽ không bị thay đổi trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền);

c) Kiểm tra, giám sát việc xây dựng căn hộ để đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định tại Điều 3 hợp đồng này;

d) Bảo quản nhà ở đã bán trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên thuê mua. Thực hiện bảo hành đối với căn hộ và nhà chung cư thu nhập thấp theo quy định nêu tại Điều 9 của hợp đồng này;

đ) Chuyển giao căn hộ cho Bên thuê mua đúng thời hạn kèm theo bản vẽ thiết kế tầng nhà có căn hộ và thiết kế kỹ thuật liên quan đến căn hộ;

e) Thuê tổ chức tư vấn kiểm định chất lượng độc lập đánh giá sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng trước khi đưa vào sử dụng.

g) Có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho Bên thuê mua căn hộ và bàn giao các giấy tờ có liên quan đến căn hộ cho Bên thuê mua sau khi Bên thuê mua đã trả hết số tiền thuê mua theo thỏa thuận;

h) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận¹³

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê mua

1. Quyền của Bên thuê mua:

a) Nhận căn hộ có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Phần mô tả căn hộ đính kèm hợp đồng này và bản vẽ hồ sơ thiết kế theo đúng thời hạn nêu tại Điều 8 của hợp đồng này.

b) Yêu cầu Bên cho thuê mua làm thủ tục nộp hồ sơ cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với căn hộ sau năm¹⁴, kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ;

c) Sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán sau khi nhận bàn giao căn hộ.

đ) Không được chuyển đổi mục đích sử dụng căn hộ (công năng căn hộ) theo quy định của pháp luật về nhà ở;

e) Các quyền khác do hai Bên thỏa thuận

2. Nghĩa vụ của Bên thuê mua:

a) Thanh toán cho Bên cho thuê mua tiền trả trước thuê mua căn hộ theo những điều khoản và điều kiện quy định tại Điều 2 của hợp đồng này;

b) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật như nội dung nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này;

c) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, thông tin liên lạc ...

d) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành (trông giữ tài sản, vệ sinh môi trường, bảo vệ, an ninh ...) và các chi phí khác theo đúng thỏa thuận quy định tại Hợp đồng này;

đ) Thực hiện đúng các quy định tại Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư thu nhập thấp đính kèm theo Hợp đồng này;

e) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư thu nhập thấp;

h) Chỉ được thực hiện các giao dịch nhà ở thu nhập thấp theo quy định tại Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ và Thông tư hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị của Bộ Xây dựng;

h) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận

Điều 6. Thuế và các khoản phí, lệ phí phải nộp

Các bên cho thuê mua và bên thuê mua thỏa thuận trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính khi thuê mua căn hộ có liên quan đến việc chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ (lệ phí cấp giấy chứng nhận, lệ phí trước bạ ...) ¹⁵.

Điều 7. Chậm trễ trong việc thanh toán và chậm trễ trong việc giao nhà

Thỏa thuận cụ thể về trách nhiệm của Bên thuê mua nếu chậm trễ thanh toán và trách nhiệm của Bên cho thuê mua nếu chậm trễ giao nhà (chấm dứt hợp đồng; phạt; tính lãi, mức lãi suất; phương thức thực hiện khi vi phạm ...).

Điều 8. Giao nhận căn hộ

1. Bên cho thuê mua có trách nhiệm bàn giao căn hộ cho Bên thuê mua vào thời gian (ghi rõ thời gian bàn giao căn hộ):

2. Căn hộ được sử dụng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phần mô tả căn hộ đính kèm hợp đồng này (Phần mô tả căn hộ là một phần không tách rời của hợp đồng này).

Điều 9. Bảo hành

1. Bên cho thuê mua bảo hành công trình trong suốt thời gian thuê mua, kể từ ngày bàn giao căn hộ.

2. Việc bảo hành được thực hiện bằng phương thức thay thế hoặc sửa chữa các hạng mục bị hư hỏng trở lại tình trạng tại thời điểm bàn giao căn hộ. Trường hợp thay thế thì phải đảm bảo các thiết bị, vật liệu cùng loại, có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn.

3. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp căn hộ, phần sở hữu chung nhà chung cư bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do người sử dụng gây ra do sự bất cẩn, sử dụng sai hoặc tự ý sửa chữa thay đổi (trường hợp có thỏa thuận khác hoặc cụ thể hơn thì cũng ghi rõ tại khoản này).

4. Bên thuê mua có trách nhiệm kịp thời thông báo cho Bên cho thuê mua khi có hư hỏng thuộc diện được bảo hành.

5. Sau thời hạn thuê mua, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên thuê mua.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Bên thuê mua chỉ được chuyển nhượng cho Nhà nước hoặc cho chủ đầu tư dự án hoặc cho đối tượng được mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp theo quy định của địa phương nếu thời gian ít hơn 10 năm kể từ khi ký hợp đồng thuê mua.

2. Người nhận chuyển nhượng lại căn hộ theo Khoản 1 Điều này được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên thuê mua quy định trong hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư thu nhập thấp đính kèm theo hợp đồng này.

Điều 11. Cam kết đối với phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và các công trình dịch vụ của tòa nhà chung cư thu nhập thấp⁽¹⁶⁾

1. Bên thuê mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích sàn căn hộ là ...m². Bên thuê mua được quyền sử dụng đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư thu nhập thấp⁽¹⁷⁾.....

2. Các diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Bên cho thuê mua¹⁸:

3. Các diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư thu nhập thấp (công trình dịch vụ khác ...)

4. Các thỏa thuận khác (nếu có):

Điều 12. Chấm dứt Hợp đồng

Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hết thời hạn cho thuê mua theo quy định.

2. Bên thuê mua chậm trễ thanh toán tiền mua nhà quá ... tháng theo thỏa thuận tại Điều 6 và Điều 7 của Hợp đồng này.

3. Bên cho thuê mua giao nhà chậm theo hợp đồng quá ... tháng phải chịu phạt số tiền là; trường hợp chậm quá tháng bên thuê mua có thể chấm dứt hợp đồng.

4. Các thỏa thuận khác (nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật)

Điều 13. Thỏa thuận chung

1. Các bên sẽ trợ giúp và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.

2. Mọi sửa đổi, bổ sung đối với hợp đồng này đều phải được Bên cho thuê mua và Bên thuê mua thỏa thuận bằng văn bản

3. Thỏa thuận khác

Điều 14. Cam kết thực hiện và giải quyết tranh chấp

1. Các Bên cam kết thực hiện đầy đủ các nội dung đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Các Phần mô tả căn hộ và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư thu nhập thấp đính kèm là một phần không thể tách rời của hợp đồng này. Các Bên đã đọc kỹ và thống nhất các nội dung ghi trong Phần mô tả căn hộ và Bản nội quy này.

3. Mọi tranh chấp liên quan hoặc phát sinh từ hợp đồng này sẽ được bàn bạc giải quyết trên tinh thần thương lượng, hòa giải giữa hai bên. Trong trường hợp không thể giải quyết thông qua thương lượng hòa giải, các bên có thể đưa tranh chấp ra Tòa án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Ngày có hiệu lực và số bản của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày

2. Hợp đồng này sẽ được lập thành bản gốc, Bên bán giữ ... bản, Bên mua giữ ... bản, các bản hợp đồng này có nội dung và giá trị pháp lý ngang nhau.

BÊN THUÊ MUA

(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN CHO THUÊ MUA

(ký tên, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và
đóng dấu của doanh nghiệp bán nhà)

¹ Ghi các Quyết định liên quan như Quyết định cho thuê đất, giao đất, văn bản phê duyệt dự án đầu tư nhà ở cho người thu nhập thấp.

² Ghi các văn bản liên quan đến Quy hoạch dự án nhà ở cho người thu nhập thấp.

³ Các căn cứ liên quan đến việc mua bán căn hộ (như văn bản đăng ký mua...).

⁴ Ghi tên tổ chức kinh doanh nhà.

⁵ Ghi rõ cách tính diện tích căn hộ (tính theo diện tích thông thủy hay tính từ tim tường...).

⁶ Ghi rõ địa chỉ tòa nhà chung cư.

⁷ Theo mẫu được quy định tại Thông tư số 01/2009/TT-BXD ngày 25/02/2009.

⁸ Thời hạn tối thiểu là 10 năm.

⁹ Không quá 20% giá trị căn hộ, trừ trường hợp có thỏa thuận khác với bên cho thuê mua.

¹⁰ Số tiền còn lại sẽ được chia cho số năm thuê mua, trừ trường hợp có thỏa thuận khác với bên cho thuê mua.

¹¹ Do Chủ đầu tư lập theo các nguyên tắc được quy định tại Thông tư số 01/2009/TT-BXD ngày 25/02/2009 của Bộ Xây dựng và Thông tư hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng cho nhà ở cho người có thu nhập thấp tại đô thị.

¹² Ghi rõ nguồn cung cấp điện, nước là do các cơ quan chức năng địa phương hay do bộ phận quản lý dự án cung cấp.

¹³ Các thỏa thuận này phải phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở và Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg.

¹⁴ Thời hạn tối thiểu là 10 năm.

¹⁵ Theo quy định của pháp luật thì bên mua có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ, lệ phí cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, nếu có thỏa thuận khác (mà hai bên đã thống nhất tại Điều 2 của hợp đồng này) thì cũng phải ghi rõ tại Điều này.

¹⁶ Các cam kết tại điều này phải phù hợp quy định về phần sở hữu chung của pháp luật về nhà ở và nội dung của dự án nhà chung cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

¹⁷ Ghi rõ những nội dung của phần sở hữu chung trong nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở (như hành lang, lối đi chung, cầu thang, nơi để xe, thiết bị chống cháy ...); ghi rõ những diện tích khác như phòng họp chung, công trình dịch vụ thuộc sở hữu chung của nhà chung cư ... (nếu có).

¹⁸ Ghi rõ phần diện tích trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của Bên bán (nếu có). Trường hợp có thỏa thuận trích kinh phí thu được từ phần kinh doanh dịch vụ thuộc sở hữu của Bên bán cho việc quản lý vận hành nhà chung cư thì cũng phải ghi cụ thể.