

Số: /2025/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư và tiêu chí nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư và tiêu chí nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2025.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Văn hóa và Thể thao, Tài chính, Nội vụ, Nông nghiệp và Môi trường; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Thủ trưởng các cơ quan; tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra VBQPPL – Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh;
- UBND các xã, phường;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, P.KT, P.TH;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

QUY ĐỊNH

Một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư và tiêu chí nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

(Kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND

ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư và tiêu chí nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử; trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Sở Xây dựng; Sở Văn hóa và Thể thao; Sở Nông nghiệp và Môi trường; Sở Tài chính; Sở Nội vụ; Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh; Ủy ban nhân dân các xã, phường (sau đây gọi tắt là UBND cấp xã).

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, cải tạo nhà ở; đơn vị quản lý vận hành nhà ở; chủ sở hữu nhà ở; tổ chức, cá nhân quản lý, sử dụng nhà ở; các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo nhà biệt thự, nhà chung cư và nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử.

Chương II

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ BIỆT THỰ

Điều 3. Phân loại nhà biệt thự

1. Nhà biệt thự nhóm một là nhà biệt thự được xếp hạng di tích lịch sử - văn hóa theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa; nhà biệt thự có giá trị điển hình về kiến trúc, nhà cổ do hội đồng xác định và được Ủy ban nhân

dân cấp tỉnh phê duyệt.

2. Nhà biệt thự nhóm hai là nhà biệt thự có giá trị về nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử do hội đồng xác định và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

3. Nhà biệt thự nhóm ba là nhà biệt thự không thuộc nhà biệt thự nhóm một và nhà biệt thự nhóm hai.

Điều 4. Nguyên tắc quản lý, sử dụng và bảo trì, cải tạo nhà biệt thự

1. Việc quản lý, sử dụng và bảo trì, cải tạo nhà biệt thự phải đảm bảo các nguyên tắc theo quy định tại khoản 2 Điều 123 Luật Nhà ở.

2. Việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự phải đảm bảo thực hiện đúng các quy định của pháp luật về quản lý quy hoạch, kiến trúc, pháp luật về nhà ở, đất đai, xây dựng, pháp luật về di sản văn hóa và quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Khi lập đồ án quy hoạch chi tiết phải đưa các nhà biệt thự nhóm một, nhóm hai vào quy hoạch để quản lý.

4. Đối với nhà biệt thự thuộc tài sản công, ngoài thực hiện theo Quy định này thì được quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công.

5. Đối với nhà biệt thự là nhà công vụ, ngoài thực hiện theo Quy định này thì được quản lý, sử dụng theo các quy định của pháp luật về quản lý nhà ở công vụ.

Điều 5. Lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà biệt thự nhóm một và nhóm hai

1. Thành phần hồ sơ lưu trữ: Giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp về nhà ở biệt thự; bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ, hồ sơ hoàn công (nếu có).

2. Cơ quan quản lý, lưu trữ hồ sơ về nhà biệt thự: Sở Xây dựng là cơ quan quản lý nhà ở và công sở cấp tỉnh, chịu trách nhiệm quản lý, lưu trữ hồ sơ về nhà biệt thự nhóm một, nhóm hai trên địa bàn tỉnh.

Điều 6. Quản lý, sử dụng nhà ở biệt thự

1. Việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự nhóm một phải đảm bảo theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 123 Luật Nhà ở.

2. Nhà biệt thự được xếp hạng di tích lịch sử - văn hóa thì việc quản lý

sử dụng phải tuân thủ các quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

3. Việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự nhóm hai phải đảm bảo theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 123 Luật Nhà ở.

4. Việc quản lý, sử dụng nhà ở biệt thự thuộc tài sản công phải thực hiện theo quy định tại các Điều 125, Điều 126, Điều 127 Luật Nhà ở, Điều 68 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở (sau đây gọi là Nghị định số 95/2024/NĐ-CP) và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

Điều 7. Bảo trì, cải tạo nhà biệt thự

1. Bảo trì nhà biệt thự

a) Việc bảo trì nhà biệt thự được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch, kiến trúc, xây dựng, nhà ở và pháp luật khác có liên quan.

b) Đối với nhà ở biệt thự được xếp hạng di tích lịch sử - văn hóa thì việc bảo trì phải tuân thủ các quy định về sửa chữa, tu bổ, bảo quản và phục hồi di tích theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

c) Chủ sở hữu, đơn vị quản lý, sử dụng nhà biệt thự có trách nhiệm bảo trì nhà biệt thự. Trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu muốn thực hiện việc bảo trì phần sở hữu riêng thì phải được chủ sở hữu đồng ý bằng văn bản.

Đối với nhà biệt thự có nhiều chủ sở hữu thì chủ sở hữu có trách nhiệm bảo trì đối với phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà biệt thự đó cho người đại diện các chủ sở hữu trong nhà biệt thự với mức đóng góp theo thỏa thuận giữa các chủ sở hữu; trường hợp không có thỏa thuận thì kinh phí được phân bổ tương ứng với diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

d) Việc bảo trì nhà biệt thự phải đảm bảo an toàn cho người, tài sản và đảm bảo giữ gìn vệ sinh môi trường.

2. Cải tạo nhà biệt thự

a) Việc cải tạo nhà biệt thự nhóm một và nhóm hai được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 123, khoản 3 và khoản 4 Điều 131 Luật Nhà ở.

b) Đối với nhà biệt thự nhóm một: Trường hợp thuộc diện hư hỏng, xuống cấp có nguy cơ sập đổ đã có kết luận của cơ quan có thẩm quyền thì các cơ quan chuyên môn về xây dựng, kiến trúc và văn hóa phối hợp với

UBND cấp xã (nơi có nhà biệt thự) thực hiện khảo sát kiểm đếm, lưu trữ vật liệu gốc, hình ảnh nội thất, ngoại thất của công trình để làm cơ sở xem xét hướng dẫn cải tạo sửa chữa hoặc cấp giấy phép khi xây dựng lại; việc xây dựng bổ sung trong khuôn viên công trình kiến trúc có giá trị được thực hiện theo pháp luật quy định hiện hành.

Chương III

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 8. Phân loại nhà chung cư

Nhà chung cư có mục đích để ở, nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp dùng để ở và sử dụng vào các mục đích khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai được quy định tại khoản 1 Điều 1 Quy chế Quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (sau đây viết tắt là Quy chế Thông tư số 05/2024/TT-BXD), cụ thể như sau:

1. Nhà chung cư thương mại.
2. Nhà chung cư xã hội, nhà chung cư sử dụng làm nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, trừ nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.
3. Nhà chung cư phục vụ tái định cư.
4. Nhà chung cư cũ thuộc tài sản công đã được cải tạo, xây dựng lại.
6. Nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ quy định tại khoản 1 Điều 57 của Luật Nhà ở.
7. Nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ quy định tại khoản 3 Điều 57 của Luật Nhà ở, đáp ứng quy định về nhà chung cư nêu tại Điều 142 của Luật Nhà ở.

Điều 9. Các hành vi bị nghiêm cấm và nguyên tắc quản lý, sử dụng và bảo trì, cải tạo nhà chung cư

1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại khoản 5 và khoản 8 Điều 3 Luật Nhà ở.
2. Nguyên tắc trong quản lý, sử dụng nhà chung cư, xác định diện tích căn hộ, phân diện tích khác trong nhà chung cư theo quy định tại Điều 5 và Điều 5 Quy chế Thông tư 05/2024/TT-BXD.

Điều 10. Lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư

1. Lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư theo quy định tại Điều 10 và

Điều 11 Quy chế Thông tư 05/2024/TT-BXD.

2. Cơ quan quản lý, lưu trữ hồ sơ về nhà chung cư: Sở Xây dựng là cơ quan quản lý nhà ở và công sở cấp tỉnh, có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà chung cư của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn.

Điều 11. Quản lý, sử dụng nhà chung cư không thuộc tài sản công

1. Quản lý vận hành nhà chung cư

a) Quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo quy định tại các Điều 149, 150 Luật Nhà ở; các Điều 84, 85 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP và các Điều 28, 29 Quy chế Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

b) Giá dịch vụ và kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định khung giá thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân và khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Bảo trì nhà chung cư

a) Việc bảo trì nhà chung cư thực hiện theo quy định tại các Điều 130, 135 Luật Nhà ở và các Điều 31, 32, 33, 34, 35 Quy chế Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

b) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư

- Việc thu kinh phí bảo trì nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thực hiện theo quy định tại Điều 152 Luật Nhà ở.

- Việc lập, bàn giao và quản lý, sử dụng, giám sát, quyết toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà ở chung cư có nhiều chủ sở hữu thực hiện theo quy định tại các Điều 152, 153, 155 Luật Nhà ở và các Điều 36, 37, 38, 39 Quy chế Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

- Cường chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà ở chung cư có nhiều chủ sở hữu thực hiện theo quy định tại Điều 154 Luật Nhà ở và các Điều 87, 88, 89, 90, 91 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

Điều 12. Quản lý, sử dụng nhà chung cư thuộc tài sản công

1. Quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công

a) Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai là đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công.

- b) Không thành lập Ban quản trị nhà chung cư thuộc tài sản công.
- c) Giá dịch vụ và kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công thực hiện theo quy định tại Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định khung giá thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân và khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Bảo trì nhà chung cư thuộc tài sản công

Việc bảo trì, cải tạo nhà chung cư thuộc tài sản công thực hiện theo quy định tại Điều 133 Luật Nhà ở.

Chương IV

TIÊU CHÍ NHÀ Ở CÓ GIÁ TRỊ NGHỆ THUẬT, KIẾN TRÚC, VĂN HÓA, LỊCH SỬ

Điều 13. Tiêu chí xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử

1. Nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh được xác định thuộc một trong các trường hợp như sau:

a) Nhà ở đang trong quá trình thực hiện thủ tục công nhận, xếp hạng di tích lịch sử, văn hóa theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

b) Nhà biệt thự có giá trị điển hình về kiến trúc, nhà cổ được giải thưởng về kiến trúc của Nhà nước, các tổ chức có uy tín trong và ngoài nước hoặc được giới kiến trúc sư, học giả, các nhà nghiên cứu thừa nhận trong các công trình nghiên cứu khoa học, luận văn, luận án, bài báo hoặc báo cáo khoa học được công bố về tính điển hình, cổ điển mang đặc trưng của trường phái kiến trúc hoặc đặc trưng từng thời kỳ, từng địa phương.

c) Nhà ở không thuộc điểm a và b khoản này, nhưng có giá trị văn hóa, nghệ thuật, kiến trúc, lịch sử; có giá trị điển hình về kiến trúc, nhà cổ đối với cộng đồng dân cư hoặc được giới kiến trúc sư, học giả, các nhà nghiên cứu thừa nhận trong các công trình nghiên cứu khoa học, luận văn, luận án, bài báo hoặc báo cáo khoa học được công bố qua từng thời kỳ.

d) Nhà ở không thuộc các trường hợp quy định tại điểm a, b và c khoản này nhưng đáp ứng các tiêu chí xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật,

kiến trúc, văn hóa, lịch sử do Hội đồng quy định tại khoản 2 Điều này trình Ủy ban nhân dân tỉnh (sau đây gọi tắt là UBND tỉnh) và được UBND tỉnh quyết định.

2. Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử bổ sung các tiêu chí khác trình UBND tỉnh quyết định.

Điều 14. Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử

1. Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử tỉnh (sau đây gọi tắt là Hội đồng) do UBND tỉnh thành lập bao gồm:

- a) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND tỉnh - Chủ tịch Hội đồng;
- b) Giám đốc hoặc Phó Giám đốc Sở Xây dựng - Phó Chủ tịch Hội đồng;
- c) Giám đốc hoặc Phó Giám đốc Sở Văn hóa và Thể thao;
- d) Giám đốc hoặc Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh;
- đ) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Hội Kiến trúc sư tỉnh;
- e) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Hội Khoa học Kỹ thuật Xây dựng tỉnh;
- g) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Liên hiệp các Hội Khoa học Kỹ thuật tỉnh;
- h) Mời Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND cấp xã nơi có nhà ở trình Hội đồng;
- i) Mời chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân sở hữu nhà ở hoặc tổ chức, cá nhân quản lý, sử dụng nhà ở trình Hội đồng;
- k) Mời nhà khoa học nghiên cứu về lịch sử, văn hóa, kiến trúc, xây dựng của địa phương do các thành viên quy định tại điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản này hoặc cơ quan lập hồ sơ quy định tại khoản 1 và 2 Điều 5 Quy định này đề cử đối với từng trường hợp cụ thể.

2. Hội đồng có trách nhiệm giúp UBND tỉnh xác định tiêu chí và phê duyệt danh mục nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử (bao gồm cả nhà biệt thự, nhà ở cổ) trên địa bàn tỉnh.

3. Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc văn hóa, lịch sử tỉnh làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và theo chế độ tập thể, cụ thể:

- a) Sau khi các thành viên có ý kiến, Chủ tịch Hội đồng tập hợp ý kiến

của các thành viên Hội đồng (sau đây gọi tắt là thành viên) và kết luận theo ý kiến đa số. Chủ tịch Hội đồng chịu trách nhiệm về kết luận cuộc họp.

b) Các thành viên làm việc theo chế độ kiêm nhiệm, chịu trách nhiệm trước cơ quan, đơn vị đang công tác.

c) Nếu thành viên không thống nhất với kết luận tại điểm a khoản này thì có quyền bảo lưu ý kiến của mình.

d) Hội đồng chỉ họp khi có ít nhất 2/3 số thành viên tham gia.

4. Chủ tịch Hội đồng được sử dụng con dấu của UBND tỉnh trong việc điều hành hoạt động của Hội đồng.

5. Sở Xây dựng là cơ quan thường trực của Hội đồng giúp Chủ tịch Hội đồng mời và gửi hồ sơ cho các thành viên Hội đồng và có trách nhiệm tham mưu UBND tỉnh ban hành:

a) Quy chế hoạt động của Hội đồng, trong đó cụ thể hóa chế độ làm việc, quy trình xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử của Hội đồng và trách nhiệm của các thành viên Hội đồng.

b) Quyết định thành lập Hội đồng gồm các thành viên quy định tại điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều này, thông qua Sở Nội vụ trình UBND tỉnh.

c) Các thành viên quy định tại điểm h, i khoản 1 Điều này được mời tham dự đối với từng trường hợp cụ thể.

6. Đối với thành viên quy định tại điểm k khoản 1 Điều này thì cơ quan lập hồ sơ, thành viên Hội đồng đề nghị mời phải báo cho Sở Xây dựng để báo cáo Chủ tịch Hội đồng xin ý kiến trước khi tổ chức cuộc họp Hội đồng.

7. Nguồn kinh phí hoạt động

a) Kinh phí hoạt động của Hội đồng được bố trí trong dự toán ngân sách hàng năm của Sở Xây dựng. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm trước pháp luật, UBND tỉnh trong quản lý, sử dụng nguồn kinh phí của tỉnh liên quan đến các nhiệm vụ do Hội đồng thực hiện.

b) Các nguồn kinh phí hợp pháp khác.

8. Nội dung chi hoạt động của Hội đồng thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật, mức chi thực tế có hóa đơn, chứng từ.

9. Kinh phí hoạt động của Hội đồng do Sở Xây dựng quản lý, thanh

quyết toán theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước.

Điều 15. Cơ quan, đơn vị có trách nhiệm lập hồ sơ nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử

1. Sở Văn hóa và Thể thao tổ chức lập danh sách, hồ sơ nhà ở đang trong quá trình thực hiện thủ tục công nhận, xếp hạng di tích lịch sử, văn hóa quy định tại điểm a khoản 1 Điều 3 Quy định này (sau khi xác định nhà ở đủ tiêu chí xếp hạng di tích và nhận được đơn đề nghị xếp hạng của tổ chức, cá nhân là chủ sở hữu), báo cáo Hội đồng xem xét, trình UBND tỉnh phê duyệt. Riêng nhà biệt thự được công nhận, xếp hạng di tích lịch sử, văn hóa thì Sở Văn hóa và Thể thao tổ chức lập danh sách, hồ sơ nhà biệt thự đó gửi Sở Xây dựng để phối hợp quản lý nhà biệt thự theo quy định tại Chương III Quy định này.

Kinh phí lập danh sách, hồ sơ nhà ở theo quy định tại khoản này do ngân sách tỉnh cấp và phân bổ trong kinh phí hoạt động thường xuyên của Sở Văn hóa và Thể thao.

2. UBND cấp xã tổ chức lập danh sách, hồ sơ nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử quy định tại khoản 1 Điều 3 Quy định này đối với nhà ở trên địa bàn quản lý hoặc nhà ở thuộc tài sản công được UBND tỉnh giao quản lý, báo cáo Hội đồng xem xét, trình UBND tỉnh phê duyệt, trừ trường hợp nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này.

Kinh phí lập danh sách, hồ sơ nhà ở theo quy định tại khoản này do ngân sách cấp xã.

3. Khuyến khích chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân báo cáo, kiến nghị UBND cấp xã về nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử theo tiêu chí quy định tại điểm b, c và d khoản 1 Điều 3 Quy định này thuộc dự án do đơn vị làm chủ đầu tư hoặc thuộc sở hữu, quản lý, sử dụng của tổ chức, cá nhân để thực hiện bảo tồn theo quy định pháp luật.

Điều 16. Hồ sơ nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử

1. Đối với nhà ở đang trong quá trình thực hiện thủ tục công nhận, xếp hạng di tích lịch sử, văn hóa theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 3 Quy định này, hồ sơ trình Hội đồng (gửi đến cơ quan Thường trực của Hội đồng là Sở Xây dựng) được thực hiện theo hồ sơ xếp hạng di tích được quy định tại Thông tư số 09/2011/TT-BVHTTDL ngày 14 tháng 7 năm 2011 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch quy định về nội dung hồ sơ khoa

học để xếp hạng di tích lịch sử - văn hóa và danh lam thắng cảnh; được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 18/2022/TT-BVHTTDL ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

2. Đối với nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử không thuộc khoản 1 Điều này, hồ sơ trình Hội đồng (gửi đến cơ quan Thường trực của Hội đồng là Sở Xây dựng), bao gồm:

- a) Tờ trình gửi Hội đồng;
- b) Bản thuyết minh về nhà ở (chủ sở hữu; địa điểm; quá trình hình thành, sửa chữa, cải tạo; đặc điểm xây dựng, sửa chữa, cải tạo; giá trị nổi bật; kiến nghị, đề xuất);
- c) Tập ảnh màu khảo tả về nhà ở (ảnh tổng thể, ảnh chi tiết, kết cấu kiến trúc, họa tiết trang trí tiêu biểu...);
- d) Các giấy tờ liên quan đến quyền sở hữu, quản lý, sử dụng, xây dựng nhà ở (bản sao). Cơ quan, đơn vị lập hồ sơ chịu trách nhiệm kiểm tra, đối chiếu với bản chính các giấy tờ này;
- đ) Các giấy tờ liên quan đến công nhận, xếp hạng di tích lịch sử, văn hóa; giải thưởng về kiến trúc; bài viết, đề tài nghiên cứu, các giấy tờ khác có liên quan đến giá trị điển hình về kiến trúc, nhà cổ; giá trị văn hóa, lịch sử, nghệ thuật về kiến trúc. Cơ quan, đơn vị lập hồ sơ chịu trách nhiệm kiểm tra, đối chiếu với bản chính các giấy tờ này;
- e) Biên bản kiểm tra, đánh giá hiện trạng nhà ở;
- g) Sơ đồ hiện trạng nhà ở, đất ở gồm các bản vẽ: tổng mặt bằng thể hiện hình dáng, kích thước, diện tích thửa đất và vị trí công trình trong khuôn viên nhà; bản vẽ kiến trúc: mặt đứng, các mặt cắt, phối cảnh; bản vẽ kết cấu chi tiết kiến trúc có chạm khắc và các họa văn họa tiết trang trí có giá trị tiêu biểu;
- h) Bản dịch nghĩa ra tiếng Việt đối với các chữ Hán, Nôm và chữ nước ngoài được viết, đắp, chạm khắc... trên các hạng mục công trình kiến trúc của nhà ở đó;
- i) Các giấy tờ khác do Hội đồng yêu cầu được UBND tỉnh thống nhất.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 17. Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành liên quan

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

a) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư và tiêu chí nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn tỉnh.

b) Hướng dẫn, giải quyết những khó khăn vướng mắc liên quan đến quản lý quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư và nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn tỉnh.

c) Kiểm tra, xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý, giải quyết theo quy định của pháp luật đối với hành vi vi phạm về quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư và nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn tỉnh

d) Thường trực Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử tỉnh và thực hiện các nhiệm vụ của Sở Xây dựng theo Quy định này.

đ) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng theo định kỳ hoặc theo yêu cầu đột xuất về tình hình quản lý nhà chung cư trên địa bàn tỉnh.

2. Trách nhiệm của Sở Tài chính

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng hướng dẫn đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công thực hiện quản lý tiền thuê, tiền thuê mua và tiền bán nhà ở thuộc tài sản công theo đúng quy định tại Điều 60 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP và hướng dẫn của Bộ Tài chính.

b) Trên cơ sở dự toán kinh phí của các cơ quan, đơn vị và địa phương tại thời điểm xây dựng ngân sách nhà nước hàng năm, Sở Tài chính tổng hợp, cân đối theo khả năng ngân sách, tham mưu cấp có thẩm quyền bố trí kinh phí thực hiện theo đúng quy định.

c) Cử công chức tham gia Hội đồng xác định giá bán nhà ở tỉnh

3. Trách nhiệm của Sở Nông nghiệp và Môi trường

Phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh tham mưu UBND TỈNH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà biệt thự, nhà chung cư và nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn tỉnh.

4. Trách nhiệm của Sở Văn hóa và Thể thao

a) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với nhà ở (bao gồm cả nhà biệt thự, nhà ở cổ) là di tích lịch sử, văn hóa trên địa bàn toàn tỉnh.

b) Tổ chức rà soát, lập hồ sơ nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử theo Quy định này.

c) Tham gia Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử tỉnh.

d) Cung cấp thông tin về nhà ở, nhà biệt thự có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử đã được công nhận, xếp hạng di tích lịch sử, văn hóa theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa cho các cơ quan, đơn vị có liên quan để theo dõi, quản lý.

đ) Báo cáo hoặc tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo cơ quan có thẩm quyền theo định kỳ hoặc theo yêu cầu đột xuất về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn tỉnh.

5. Sở Nội vụ

Thẩm định hồ sơ thành lập Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử tỉnh, sau khi tiếp nhận hồ sơ tham mưu thành lập Hội đồng của Sở Xây dựng.

6. Trách nhiệm của Công an tỉnh

a) Thường xuyên tổ chức tuyên truyền, phổ biến pháp luật và hướng dẫn thực hiện các thủ tục về cư trú, phòng cháy chữa cháy.

b) Chỉ đạo các đơn vị liên quan tăng cường công tác quản lý cư trú, phòng cháy chữa cháy, an ninh trật tự tại nhà biệt thự, nhà chung cư và nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn tỉnh.

7. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh

a) Hướng dẫn, kiểm tra Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cấp xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà biệt thự, nhà chung cư và nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn tỉnh theo Quy định này và các quy định pháp luật về đất đai, nhà ở.

b) Thông báo cho Sở Xây dựng việc tổ chức, cá nhân đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn

tỉnh.

c) Tham gia Hội đồng xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử tỉnh.

Điều 18. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn (bao gồm cả nhà biệt thự, nhà cổ).

b) Tổ chức rà soát, lập hồ sơ nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử theo Quy định này và bố trí kinh phí để thực hiện công tác này.

c) Phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra tình hình quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư và nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn.

d) Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng kiểm tra tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn tỉnh.

đ) Đôn đốc, kiểm tra, chỉ đạo các phòng chuyên môn cấp xã tăng cường theo dõi tình hình quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo nhà biệt thự, nhà chung cư và nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn quản lý, kịp thời báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý vi phạm (nếu có).

e. Báo cáo tình hình quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo nhà biệt thự, nhà chung cư và nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn quản lý theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền hoặc theo quy định về chế độ báo cáo (nếu có), gửi Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Xây dựng.

Điều 19. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân quản lý, sử dụng nhà biệt thự, nhà chung cư và nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn tỉnh

a) Tuân thủ và thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật về quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo nhà biệt thự, nhà chung cư và nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử và Quy định này.

b) Chủ sở hữu nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở theo quy định pháp luật và Quy định

này.

c) Chủ đầu tư, tổ chức sở hữu hoặc tổ chức, cá nhân quản lý nhà biệt thự, nhà chung cư và nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử báo cáo tình hình quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã và theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

Trong trường hợp có khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện, đề nghị các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan báo cáo về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.