

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Số: *01* /2015/QĐ-UBND

Nha Trang, ngày *09* tháng *01* năm *2015*

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định một số nội dung về phát triển
và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của HĐND, UBND ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;

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

Căn cứ Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; "

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2037/TTr-SXD ngày 09/9/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký ban hành và bãi bỏ các văn bản sau:

1. Quyết định số 06/2011/QĐ-UBND ngày 07/3/2011 của UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quy định một số nội dung liên quan đến việc bán, thuê, thuê mua nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

2. Quyết định số 36/2011/QĐ-UBND ngày 18/11/2011 của UBND tỉnh về việc sửa đổi Khoản 5 Điều 3 Quy định một số nội dung liên quan đến việc bán, thuê, thuê mua nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

3. Quyết định số 2070/QĐ-UBND ngày 05/8/2011 của UBND tỉnh về việc xác định lợi nhuận định mức của dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tư pháp, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Trưởng Ban quản lý Khu Kinh tế Vân Phong, Giám đốc Ban quản lý dự án các công trình xây dựng dân dụng; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Giám đốc Quỹ Đầu tư Phát triển Khánh Hòa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chi cục trưởng Chi cục Thuế các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan; tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *lưu*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Ủy ban TV Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- T.T. Tỉnh ủy tỉnh;
- T.T. HĐND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Báo Khánh Hòa;
- Đài Phát thanh Truyền hình tỉnh;
- Lưu VT.

AS

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Đức Vinh

QUY ĐỊNH

**Một số nội dung về phát triển và quản lý nhà ở xã hội
trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 01 /2015/QĐ-UBND
ngày 09 tháng 01 năm 2015 của UBND tỉnh)*

..

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Văn bản này quy định cụ thể một số nội dung về thiết kế nhà ở xã hội; chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội; chấp thuận đầu tư, thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở xã hội; hỗ trợ, ưu đãi phát triển nhà ở xã hội; quản lý chất lượng nhà ở xã hội; quản lý sử dụng nhà ở xã hội được đầu tư từ nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

2. Việc quản lý sử dụng và bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này được áp dụng với các đối tượng sau đây:

1. Tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo dự án để bán, cho thuê, cho thuê mua.

2. Hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua.

3. Các sở, ban, ngành; UBND các huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi tắt là UBND cấp huyện); UBND xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là UBND cấp xã);

4. Tổ chức, cá nhân liên quan đến việc phát triển, quản lý, sử dụng, giao dịch nhà ở xã hội.

..

Chương II

MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 3. Thiết kế nhà ở xã hội

1. Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội thực hiện theo Khoản 1 và 2 Điều 7 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP; Điều 4 Thông tư số 08/2014/TT-BXD.

2. Việc thiết kế nhà ở xã hội riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng phải bảo đảm chất lượng xây dựng, phù hợp với quy hoạch và điều kiện tối thiểu theo quy định tại Điều 8, 9 và 10 Thông tư số 08/2014/TT-BXD.

Điều 4. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội

1. Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư trình UBND tỉnh quyết định chủ đầu tư đối với dự án phát triển nhà ở xã hội có từ 30% vốn ngân sách nhà nước trở lên, trong đó không bao gồm tiền sử dụng đất và khoản chi phí hỗ trợ xây dựng hạ tầng (nếu có) theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP. Trường hợp, dự án xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng toàn bộ bằng vốn ngân sách nhà nước thì chủ đầu tư là các cơ quan, đơn vị sau:

Sở Xây dựng, Ban quản lý dự án các công trình xây dựng dân dụng, Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Phong (đối với dự án trên địa bàn do Ban quản lý), doanh nghiệp nhà nước được giao quản lý sử dụng vốn để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn ngoài ngân sách nhà nước phải bảo đảm nguyên tắc quy định từ Khoản 3 đến Khoản 6 của Điều 9 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP.

Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và Sở, ban, ngành, địa phương liên quan tham mưu UBND tỉnh tổ chức lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội theo Khoản 3 Điều 5 Thông tư số 08/2014/TT-BXD.

3. Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo Điều 10 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP.

4. Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng thì hộ gia đình, cá nhân đó thực hiện việc đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật

về nhà ở và pháp luật về xây dựng.

Điều 5. Chấp thuận đầu tư, thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở nhà ở xã hội

1. Trường hợp dự án nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách mà áp dụng hình thức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án thì không phải thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư. Khi thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án, Sở Xây dựng có trách nhiệm bổ sung các nội dung yêu cầu nêu tại Khoản 4 Điều 11 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP trong hồ sơ mời thầu.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp hồ sơ đề nghị thẩm định, phê duyệt dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách tỉnh; hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngoài ngân sách tại Sở Xây dựng.

3. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 08/2014/TT-BXD. Thời hạn giải quyết hồ sơ như sau:

a) Thời gian Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh: tối đa không vượt quá 40 ngày làm việc, không kể thời gian chờ ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng theo Điểm đ Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 08/2014/TT-BXD.

b) Thời gian Sở Tài nguyên và Môi trường; Sở Tài chính; Sở Kế hoạch và Đầu tư; UBND cấp huyện nơi có dự án và các cơ quan liên quan khác có văn bản góp ý theo Điểm c Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 08/2014/TT-BXD: tối đa không vượt quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Xây dựng.

4. Trình tự, thủ tục chấp thuận dự án xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 08/2014/TT-BXD. Thời hạn giải quyết hồ sơ như sau:

a) Thời gian Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh: tối đa không quá 30 ngày làm việc, không kể thời gian chờ ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng theo Điểm đ Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 08/2014/TT-BXD.

b) Thời gian Sở Tài nguyên và Môi trường; Sở Tài chính; Sở Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan liên quan khác có văn bản góp ý theo Tiết 2 Điểm a Khoản 1 Điều 7 Thông tư số 08/2014/TT-BXD: tối đa không quá 15 ngày làm

việc kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Xây dựng.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội riêng lẻ thì không phải lập dự án nhưng phải thực hiện các quy định tại Khoản 7 Điều 11 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP và phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật về xây dựng Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở mới thuộc khu vực được miễn giấy phép xây dựng thì phải được sự chấp thuận của UBND cấp xã sở tại bằng văn bản theo quy định tại Khoản 2 Điều 11 Thông tư số 08/2014/TT-BXD trước khi thực hiện xây dựng nhà ở xã hội. Thời gian có văn bản chấp thuận hoặc không chấp thuận của UBND cấp xã: tối đa không quá 15 ngày làm việc.

Điều 6. Thủ tục cho phép hưởng cơ chế hỗ trợ ưu đãi đối với hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1. Nộp 02 bộ hồ sơ tại UBND cấp huyện, Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Phong (đối với dự án trên địa bàn do Ban quản lý), với thành phần:

a) Phương án đề nghị cho phép hưởng cơ chế hỗ trợ ưu đãi.

b) Bản sao hộ khẩu, chứng minh nhân dân (mang bản chính để đối chiếu thì không cần có chứng nhận sao y bản chính).

c) Bản sao một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền cấp (mang bản chính để đối chiếu thì không cần có chứng nhận sao y bản chính).

d) Bản sao Giấy phép xây dựng hoặc văn bản chấp thuận của UBND cấp xã (đối với trường hợp miễn cấp giấy phép xây dựng tại Khoản 2 Điều 11 Thông tư số 08/2014/TT-BXD); bản vẽ, tài liệu kèm giấy phép xây dựng hoặc văn bản chấp thuận của UBND cấp xã (mang bản chính để đối chiếu thì không cần có chứng nhận sao y bản chính).

Trường hợp cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải gửi lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan thì khi tiếp nhận hồ sơ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ yêu cầu hộ gia đình, cá nhân sao thêm (bản phô tô) và chỉ sao những giấy tờ có trong hồ sơ cần gửi lấy ý kiến.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này có trách nhiệm kiểm tra, nếu hồ sơ đủ điều kiện thì tiếp nhận hồ sơ và ghi giấy biên nhận hồ sơ, hẹn ngày trả kết quả, nếu chưa đủ điều kiện thì hướng dẫn chủ đầu tư bổ sung, hoàn thiện hồ sơ một lần.

3. Trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ lấy ý kiến của cơ quan Nhà nước đã cấp giấy phép xây dựng nhà ở xã hội đó và các cơ quan liên quan (nếu cần thiết), có Tờ trình đề

ngị UBND tỉnh cho phép hoặc không cho phép hưởng chế độ hỗ trợ, ưu đãi, kèm 01 bộ hồ sơ.

Thời gian ban hành văn bản góp ý của các cơ quan trên tối đa không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ lấy ý kiến góp ý.

4. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Tờ trình, UBND tỉnh xem xét ban hành văn bản cho phép hoặc không cho phép chủ đầu tư hưởng cơ chế ưu đãi theo quy định tại Khoản 3 Điều 12 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP.

Điều 7. Về hỗ trợ, ưu đãi phát triển nhà ở xã hội

Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội, hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hỗ trợ, ưu đãi theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP, thực hiện cụ thể:

1. Chủ đầu tư, hộ gia đình, cá nhân liên hệ với các cơ quan sau đây để được hướng dẫn thủ tục hưởng những ưu đãi, hỗ trợ có liên quan:

a) Cục Thuế tỉnh hướng dẫn thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; miễn, giảm và hưởng các ưu đãi về thuế theo quy định tại Điểm a, b, c Khoản 1 và Điểm a, b Khoản 3 Điều 12 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP; hướng dẫn doanh nghiệp, sản xuất có sử dụng người lao động trong khu công nghiệp thực hiện việc tính chi phí xây dựng, mua nhà ở, thuê nhà ở cho người lao động của đơn vị mình vào chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 12 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP.

b) Quỹ đầu tư Phát triển Khánh Hòa hướng dẫn chủ đầu tư thủ tục vay vốn và đề nghị được ngân sách cấp bù lãi suất theo Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 11/12/2013 của Hội đồng nhân dân tỉnh về danh mục các lĩnh vực đầu tư kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội giai đoạn 2013 - 2015 được Quỹ Đầu tư phát triển Khánh Hòa đầu tư trực tiếp, cho vay.

c) Sở Xây dựng hướng dẫn chủ đầu tư thủ tục đề nghị được ngân sách nhà nước hỗ trợ kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào, hỗ trợ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án.

d) Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang xây dựng nhà ở xã hội.

2. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội có trách nhiệm báo cáo với Sở Xây dựng để hậu kiểm khi hưởng ưu đãi, hỗ trợ những nội dung sau:

a) Có văn bản báo cáo việc áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình, tự thực hiện đối với các phần việc tư vấn, thi công xây lắp theo quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 12 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP (để hậu kiểm).

b) Đối với quỹ nhà ở xã hội dành để cho thuê thì sau thời gian cho thuê tối thiểu là 05 (năm) kể từ thời điểm bắt đầu cho thuê, chủ đầu tư được phép bán quỹ nhà ở này cho người đang thuê (nếu có nhu cầu) theo giá bán nhà ở xã hội tại thời điểm bán nhà ở đó. Trước khi bán, chủ đầu tư phải có văn bản báo cáo đối với quỹ nhà này (để hậu kiểm).

c) Có văn bản báo cáo việc sử dụng nhà ở hình thành trong tương lai để làm tài sản thế chấp khi vay vốn đầu tư nhà ở xã hội, sau khi ký hợp đồng vay vốn (để hậu kiểm).

Điều 8. Quản lý chất lượng nhà ở xã hội

1. Chất lượng công trình xây dựng nhà ở xã hội được quản lý theo quy định pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng theo nguyên tắc:

a) Bảo đảm chất lượng như dự án nhà ở thương mại (Khoản 1 Điều 17 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP);

b) Chỉ được sử dụng vật liệu xây dựng và trang thiết bị sản xuất trong nước, không sử dụng sản phẩm nhập khẩu, trừ các sản phẩm trong nước chưa sản xuất được (theo Khoản 5 Điều 3 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP).

2. Việc quản lý chất lượng công trình đối với các dự án nhà ở xã hội thực hiện theo quy định pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng và Điều 10, Điều 11 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng, sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng hoặc văn bản chấp thuận của UBND cấp xã (trường hợp miễn cấp giấy phép xây dựng tại Khoản 2 Điều 11 Thông tư số 08/2014/TT-BXD), hộ gia đình, cá nhân phải lựa chọn các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định để thực hiện thi công xây dựng công trình, giám sát thi công xây dựng công trình (nếu có), thí nghiệm, kiểm định chất lượng công trình (nếu có) và các công việc tư vấn xây dựng khác để bảo đảm chất lượng công trình trong suốt quá trình thi công, nghiệm thu bàn giao, hoàn công công trình đưa vào sử dụng theo quy định.

Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật về xây dựng, UBND cấp xã (trường hợp miễn cấp giấy phép xây dựng tại Khoản 2 Điều 11 Thông tư số 08/2014/TT-BXD) có trách nhiệm thông báo đến hộ gia đình, cá nhân các quy định tại Khoản này và Khoản 3 và 4 Điều này khi cấp giấy phép xây dựng hoặc văn bản chấp thuận đối với công trình nhà ở xã hội.

3. Sau khi nghiệm thu, bàn giao công trình, kết thúc giai đoạn đầu tư xây dựng, chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội có trách nhiệm gửi hồ sơ dự án phát triển nhà ở xã hội, tài liệu nghiệm thu, bàn giao công trình, hoàn công công trình nhà ở xã hội cho Sở Xây dựng, UBND cấp huyện, Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Phong (đối với dự án nhà ở xã hội trên địa bàn Ban quản lý) và đơn vị quản lý vận hành công trình sau đầu tư xây dựng để lưu trữ, kiểm tra, theo dõi.

4. Đối với nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng phải tuân thủ quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và điểm dân cư nông thôn; phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc văn bản chấp thuận của UBND cấp xã (trường hợp miễn cấp giấy phép xây dựng tại Khoản 2 Điều 11 Thông tư số 08/2014/TT-BXD) và phải được Sở Xây dựng hoặc phòng có chức năng quản lý nhà ở của quận, huyện, thị xã (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) có văn bản xác nhận sự phù hợp với điều kiện theo quy định của Bộ Xây dựng trước khi triển khai việc cho thuê, cho thuê mua hoặc bán nhà ở đó (theo Khoản 2 Điều 17 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP). Việc cấp văn bản xác nhận sự phù hợp với điều kiện quy định của Bộ Xây dựng được thực hiện như sau:

a) Đối với nhà ở xã hội do cơ quan Nhà nước quy định tại Khoản 1, 2 và 3 Điều 7 Quy định cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa ban hành kèm theo Quyết định số 20/2013/QĐ-UBND, hộ gia đình, cá nhân nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị xác nhận sự phù hợp với điều kiện quy định của Bộ Xây dựng tại cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở xã hội đó. Đối với nhà ở xã hội do UBND xã cấp giấy phép xây dựng theo Khoản 4 Điều 7 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 20/2013/QĐ-UBND, hộ gia đình, cá nhân nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị xác nhận sự phù hợp với điều kiện quy định của Bộ Xây dựng tại UBND cấp huyện nơi có nhà ở xã hội đó.

b) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đề nghị cấp văn bản xác nhận sự phù hợp điều kiện quy định của Bộ Xây dựng đối với công trình nhà ở xã hội.

- Bản sao hộ khẩu, chứng minh nhân dân (mang bản chính để đối chiếu thì không cần có chứng nhận sao y bản chính).

- Bản sao một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền cấp (mang bản chính để đối chiếu thì không cần có chứng nhận sao y bản chính).

- Bản sao Giấy phép xây dựng hoặc văn bản chấp thuận của UBND cấp xã (đối với trường hợp miễn cấp giấy phép xây dựng tại Khoản 2 Điều 11 Thông tư số 08/2014/TT-BXD); tài liệu kèm giấy phép xây dựng hoặc văn bản chấp thuận của UBND cấp xã (mang bản chính để đối chiếu thì không cần có chứng nhận sao y bản chính).

- Bản sao các tài liệu nghiệm thu, bản giao các công trình, hoàn công công trình nhà ở xã hội (mang bản chính để đối chiếu thì không cần có chứng nhận sao y bản chính).

- Bản vẽ mặt bằng từng tầng và bản vẽ mặt bằng của từng căn hộ.

Trường hợp cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải gửi lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan thì khi tiếp nhận hồ sơ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ yêu cầu hộ gia đình, cá nhân sao thêm (bản phô tô) và chỉ sao những giấy tờ có trong hồ sơ cần gửi lấy ý kiến.

c) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại Điểm b Khoản này có trách nhiệm kiểm tra, nếu hồ sơ đủ điều kiện thì tiếp nhận hồ sơ và ghi giấy biên nhận hồ sơ, hẹn ngày trả kết quả, nếu chưa đủ điều kiện thì hướng dẫn chủ đầu tư bổ sung, hoàn thiện hồ sơ một lần.

d) Trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ tại Điểm a Khoản này, cơ quan tiếp nhận hồ sơ lấy ý kiến của các cơ quan liên quan (nếu cần thiết); lấy ý kiến của UBND xã (đối với trường hợp UBND xã cấp giấy phép xây dựng hoặc cấp văn bản chấp thuận) và cấp văn bản xác nhận cho hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp không cấp văn bản xác nhận phải có văn bản nêu rõ lý do, yêu cầu khắc phục, điều chỉnh (nếu có).

Thời gian ban hành văn bản góp ý của các cơ quan liên quan tối đa không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ lấy ý kiến góp ý.

Chương III
QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI ĐẦU TƯ BẰNG NGUỒN VỐN
NGOÀI NGÂN SÁCH

Điều 9. Quản lý vận hành, bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước có trách nhiệm tổ chức quản lý sử dụng, vận hành và khai thác nhà ở xã hội do mình làm chủ đầu tư. Việc quản lý vận hành nhà ở xã hội là nhà chung cư được thực hiện theo quy định pháp luật về quản lý vận hành nhà ở chung cư.

2. Nhà ở xã hội phải được bán, cho thuê, thuê mua theo đúng đối tượng và điều kiện theo Điều 14 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP; mỗi hộ gia đình, cá nhân chỉ được giải quyết hồ trợ nhà ở xã hội một lần (theo Khoản 1 Điều 13 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP).

3. Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội phải bảo đảm quy định từ Khoản 3 đến Khoản 7 Điều 13 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP, cụ thể:

a) Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngoài ngân sách phải dành tối thiểu 20% tổng diện tích sàn nhà ở trong phạm vi dự án để cho thuê; sau thời gian tối thiểu là 05 (năm) năm, kể từ thời điểm bắt đầu cho thuê thì chủ đầu tư dự án được phép bán quỹ nhà ở này cho người đang thuê thuộc đối tượng quy định tại Điều 14 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP theo giá bán quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 15 của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP. Trước khi bán, chủ đầu tư phải có văn bản báo cáo Sở Xây dựng về quỹ nhà này (để hậu kiểm).

b) Người mua, thuê mua nhà ở xã hội được phép bán nhà ở xã hội cho người khác theo Tiết 2 Khoản 5, Khoản 6 và 7 Điều 13 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP, nhưng phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước khi sang nhượng căn hộ nhà ở xã hội trên. Chi cục Thuế phối hợp với Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất hướng dẫn, thực hiện việc thu, nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định.

4. Thứ tự ưu tiên, hồ sơ, trình tự thủ tục bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội; giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn ngoài ngân sách nhà nước được thực hiện theo quy định tại Điều 11, 12, 13 và 14 Quy định này. Riêng dự án nhà ở xã hội được đầu tư từ vốn ngoài ngân

sách nhà nước để cho học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, cao đẳng nghề, trung cấp nghề và trường dạy nghề cho công nhân, không phân biệt công lập hay ngoài công lập thuê ở trong thời gian học tập (sau đây gọi tắt là sinh viên) thì thứ tự ưu tiên, hồ sơ, trình tự thủ tục cho thuê thực hiện theo Điều 10 Quy định này.

Điều 10. Thứ tự ưu tiên, hồ sơ, trình tự thủ tục cho thuê nhà ở cho sinh viên

1. Trường hợp dự án nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn ngoài ngân sách nhà nước cho sinh viên thuê trong thời gian học tập (sau đây gọi tắt là ký túc xá) không đủ chỗ ở để giải quyết cho tất cả các sinh viên có đơn đề nghị thuê, đơn vị quản lý vận hành ký túc xá hoặc cơ sở đào tạo (được giao quản lý ký túc xá hoặc làm chủ đầu tư) tiến hành xét duyệt đối tượng được ưu tiên thuê nhà ở theo thứ tự sau đây:

- a) Sinh viên là con gia đình thuộc diện chính sách xã hội, với thứ tự:
 - Sinh viên là con Anh hùng lực lượng vũ trang, Anh hùng lao động, thương binh, bệnh binh;
 - Sinh viên là con liệt sỹ;
 - Sinh viên là con thương binh và bệnh binh (thứ tự theo hạng thương bệnh binh);
 - Sinh viên là người dân tộc thiểu số.
- b) Sinh viên là con gia đình thuộc hộ nghèo;
- c) Sinh viên vùng sâu, vùng xa;
- d) Sinh viên ngoại tỉnh;
- đ) Sinh viên được xếp loại giỏi;
- e) Sinh viên năm đầu tiên.
- h) Sinh viên có điểm trung bình của cả năm học trước cao hơn các sinh viên đăng ký còn lại (lấy theo thứ tự điểm trung bình của cả năm học trước từ trên xuống cho đến hết chỗ để bố trí).

2. Hồ sơ, trình tự thủ tục giải quyết cho thuê ở tại ký túc xá đối với sinh viên do đơn vị quản lý vận hành ký túc xá hoặc cơ sở đào tạo (được giao quản lý ký túc xá) quy định, nhưng phải bảo đảm trình tự thủ tục giải quyết hồ sơ đề nghị thuê nhà ở của sinh viên không được vượt quá 15 ngày làm việc; hồ

sơ đề nghị thuê nhà ở tại ký túc xá phải bảo đảm các thành phần sau:

a) Đơn đề nghị thuê nhà ở sinh viên có xác nhận của cơ sở đào tạo nơi sinh viên đó đang học tập;

b) Bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng ưu tiên (nếu có).

Điều 11. Đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế; hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng là đối tượng được quy định tại Điều 12 Thông tư số 08/2014/TT-BXD.

2. Đối tượng được xét duyệt thuê, thuê mua nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng bằng vốn ngoài ngân sách phải thuộc diện quy định tại Điều 13 Thông tư số 08/2014/TT-BXD.

Điều 12. Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Việc lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Điều 16 Thông tư số 08/2014/TT-BXD. Trường hợp phải thực hiện theo hình thức chấm điểm quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 16 Thông tư số 08/2014/TT-BXD, thì đối tượng có tổng số điểm cao hơn (trong một đợt xét) sẽ được ưu tiên giải quyết trước.

2. Thang điểm (tối đa là 100 điểm) được xác định trên cơ sở các tiêu chí quy định tại Khoản 2 Điều 16 Thông tư số 08/2014/TT-BXD, cụ thể như sau:

STT	TIÊU CHÍ CHẤM ĐIỂM	SỐ ĐIỂM
1	Tiêu chí khó khăn về nhà ở: a) Chưa có nhà ở theo Điểm a Khoản 2 Điều 13 Thông tư số 08/2014/TT-BXD: Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được thuê, mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được Nhà nước hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức (bao gồm cả vợ và chồng nếu đã đăng ký kết hôn) là các trường hợp: - Chưa có nhà ở và đang phải ở nhờ, thuê, mượn nhà ở của người khác hoặc có nhà ở nhưng đã bị Nhà nước thu hồi đất để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc đã bị giải tỏa để cải tạo chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp và không được bồi thường bằng nhà ở, đất ở khác; - Chưa được Nhà nước giao đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai;	40

	<ul style="list-style-type: none"> - Chưa được mua, thuê, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc chưa được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án khác; - Chưa được tặng nhà tình thương, nhà tình nghĩa; 	
	<p>b) Có nhà ở theo theo Điểm b Khoản 2 Điều 13 Thông tư số 08/2014/TT-BXD:</p> <p>Đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng nhà ở chật chội hoặc bị hư hỏng, dột nát (nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận hoặc nhà ở có đủ giấy tờ hợp lệ để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật về đất đai) là các trường hợp:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Có nhà ở là căn hộ chung cư nhưng diện tích bình quân của hộ gia đình dưới 8 m² sàn/người; - Có nhà ở riêng lẻ nhưng diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình dưới 8m² sàn/người và diện tích khuôn viên đất của nhà ở đó thấp hơn tiêu chuẩn diện tích đất tối thiểu thuộc diện được phép cải tạo, xây dựng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở; - Có nhà ở riêng lẻ nhưng bị hư hỏng khung - tường và mái và diện tích khuôn viên đất của nhà ở đó thấp hơn tiêu chuẩn diện tích đất tối thiểu thuộc diện được phép cải tạo, xây dựng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở. 	30
2	<p>Tiêu chí về đối tượng:</p> <p>a) Đối tượng 1: quy định tại Điểm a, b, c, d Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Người có công với cách mạng quy định tại Pháp lệnh ưu đãi người có công với Cách mạng; - Cán bộ, công chức, viên chức trong cơ quan hành chính, sự nghiệp, cơ quan Đảng và đoàn thể hưởng lương từ ngân sách nhà nước; - Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp (bao gồm sỹ quan, hạ sỹ quan, chiến sỹ là quân nhân chuyên nghiệp) thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước; người làm công tác cơ yếu không phải là quân nhân được hưởng các chế độ, chính sách như đối với quân nhân theo quy định của pháp luật về cơ yếu; - Công nhân, người lao động thuộc các thành phần kinh tế làm việc tại các khu công nghiệp, gồm: Công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp vừa và nhỏ, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao, các cơ sở sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp (kể cả các cơ sở khai thác, chế biến) của tất cả các ngành, nghề. 	30

	<p>b) Đối tượng 2: quy định tại Điểm đ, e, h Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Người có thu nhập thấp và người thuộc diện hộ gia đình nghèo tại khu vực đô thị; - Đối tượng bảo trợ xã hội theo quy định của pháp luật về chính sách trợ giúp các đối tượng bảo trợ xã hội; người cao tuổi độc thân, cô đơn không nơi nương tựa; - Học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, cao đẳng nghề, trung cấp nghề và trường dạy nghề cho công nhân, không phân biệt công lập hay ngoài công lập. 	20
	<p>c) Đối tượng 3: quy định tại Điểm g, i Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ khi hết tiêu chuẩn được thuê nhà ở công vụ; - Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư mà chưa được bố trí đất ở hoặc nhà ở tái định cư. 	10
3	<p>Tiêu chí ưu tiên khác:</p> <p>a) Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 1.</p> <p>b) Hộ gia đình có 01 người thuộc đối tượng 1 và có ít nhất 01 người thuộc đối tượng 2.</p> <p>c) Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 2.</p>	10 7 4
4	<p>Tiêu chí cộng thêm điểm, nếu thuộc trường hợp sau:</p> <p>a) Trường hợp 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cán bộ, công chức, viên chức có trình độ trên đại học; - Vận động viên đạt huy chương tại các giải thể thao cấp khu vực, quốc tế; - Người có học hàm Giáo sư, Phó Giáo sư; - Nhà khoa học là chủ nhiệm đề tài khoa học cấp quốc gia đã được áp dụng; - Người có danh hiệu: Nghệ sĩ nhân dân, Nhà giáo nhân dân, Nghệ sĩ ưu tú, Nhà giáo ưu tú hoặc tương đương; - Người có huân chương bậc cao (từ Huân chương Lao động trở lên). <p>b) Trường hợp 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cán bộ, công chức, viên chức trẻ (dưới 35 tuổi) tốt nghiệp đại học; - Cán bộ, công chức, viên chức công tác từ 10 năm trở lên; 	20 18

- Vận động viên đạt huy chương tại các giải thể thao cấp quốc gia, Chiến sĩ thi đua toàn quốc;	
- Cán bộ, công chức, viên chức, công nhân có 02 Bằng Lao động sáng tạo.	
c) Trường hợp 3:	13
- Công nhân có tay nghề bậc 5 trở lên;	
- Cán bộ, công chức, viên chức từ 35 tuổi trở lên và công tác dưới 10 năm;	
- Hai vợ chồng đều là công nhân khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.	
d) Trường hợp 4: Hộ gia đình có người là đối tượng đang hưởng trợ cấp đối với người có công với cách mạng.	10
e) Trường hợp 5: Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân.	06
g) Trường hợp 6: Công nhân làm việc tại các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao có tay nghề dưới bậc 5.	02

Ghi chú: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều tiêu chí ưu tiên khác nhau tại bảng điểm này thì chỉ tính theo tiêu chí ưu tiên có thang điểm cao nhất.

3. Căn cứ vào Bảng điểm, thực hiện chấm điểm theo nguyên tắc sau:

a) Số điểm của hộ gia đình, cá nhân là tổng số điểm (1) + (2) + (3) + (4) của Bảng điểm quy định tại Khoản 2 Điều này.

b) Trường hợp hộ gia đình có nhiều người thuộc các nhóm đối tượng khác nhau tại các mục của Bảng điểm, thì chọn ra 01 người thuộc nhóm đối tượng có thang điểm cao nhất để tính điểm cho hộ gia đình và được cộng thêm điểm theo quy định tại Mục 3 của Bảng điểm.

Điều 13. Về bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn ngoài ngân sách nhà nước

1. Hồ sơ đề nghị mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại Điều 15 Thông tư số 08/2014/TT-BXD.

2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn ngoài ngân sách nhà nước thì thực hiện mua, thuê, thuê mua theo quy định tại Điều 14 Thông tư số 08/2014/TT-BXD của Bộ Xây dựng. Riêng Điểm đ Khoản 1 và Điểm d Khoản 2 Điều 14 Thông tư số 08/2014/TT-BXD thì thực hiện như sau:

a) Chủ đầu tư dự án, UBND cấp xã nơi có nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng có trách nhiệm gửi Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo thứ tự ưu tiên (trên cơ

sở chấm điểm theo nguyên tắc quy định tại Điều 12 của Quy định này) về Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện nơi đối tượng thường trú và đang tạm trú (nếu có) để kiểm tra nhằm tránh tình trạng được hỗ trợ nhiều lần (sao gửi kèm toàn bộ hồ sơ).

Trường hợp dự kiến giải quyết cho đối tượng thu nhập thấp quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 12 Thông tư số 08/2014/TT-BXD, chủ đầu tư dự án, UBND cấp xã nơi có nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng phải gửi Danh sách các đối tượng này đến Cục Thuế tỉnh để xác minh có thuộc diện phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định pháp luật về thuế thu nhập cá nhân hay không (sao gửi kèm toàn bộ hồ sơ).

b) Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện căn cứ hồ sơ lưu trữ thuộc thẩm quyền của mình quản lý để kiểm tra, xác minh về việc hỗ trợ về nhà ở, đất ở của các đối tượng dự kiến được giải quyết. Cục Thuế tỉnh căn cứ hồ sơ, dữ liệu của cơ quan mình để kiểm tra việc đối tượng đó có thuộc diện nộp thuế thu nhập cá nhân.

Trường hợp người được dự kiến giải quyết theo Danh sách do chủ đầu tư, UBND cấp xã gửi đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở theo các hình thức quy định tại Khoản 2 Điều 13 Thông tư số 08/2014/TT-BXD hoặc đã được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp tại dự án khác thì Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho chủ đầu tư, UBND cấp xã biết để xóa tên trong Danh sách được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội (văn bản thông báo của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện phải gửi cho Sở Xây dựng 01 bản để theo dõi).

Trường hợp dự kiến giải quyết cho đối tượng thu nhập thấp quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 12 Thông tư số 08/2014/TT-BXD mà người được dự kiến thuộc diện nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định pháp luật về thuế thu nhập cá nhân, Cục Thuế tỉnh có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho chủ đầu tư, UBND cấp xã biết để xóa tên trong Danh sách được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội (văn bản thông báo của Cục Thuế tỉnh phải gửi cho Sở Xây dựng 01 bản để theo dõi).

c) Sau 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ khi nhận được Danh sách, nếu Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh, UBND cấp huyện không có ý kiến phản hồi thì chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thông báo cho các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trong dự án của

mình đến để thỏa thuận, thống nhất và ký hợp đồng.

d) Danh sách các trường hợp ký hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội gửi về Sở Xây dựng 01 bản để theo dõi. Sau khi thanh lý, chấm dứt hợp đồng trên, chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải gửi danh sách về Sở Xây dựng để cập nhật, theo dõi (để hậu kiểm).

Điều 14. Giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn ngoài ngân sách nhà nước phải bảo đảm tính đúng quy định tại Điểm a và b khoản 2 Điều 15 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP của Chính phủ; bảo đảm nguyên tắc theo Điều 18 Thông tư số 08/2014/TT-BXD.

2. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng do hộ gia đình, cá nhân tự xác định nhưng không được vượt quá giá bán, cho thuê, cho thuê mua của dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn thành phố Nha Trang cao nhất đã được UBND tỉnh thẩm định tính tới thời điểm bán, cho thuê, cho thuê mua. Trường hợp không có giá bán, cho thuê, thuê mua căn hộ nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn ngoài ngân sách trên địa bàn thành phố Nha Trang đã được UBND tỉnh thẩm định thì giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng không được vượt quá 1,1 lần giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách trên địa bàn thành phố Nha Trang cao nhất đã được UBND tỉnh phê duyệt (1,1 lần nhân (x) giá nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách trên địa bàn thành phố Nha Trang đã được UBND tỉnh phê duyệt).

3. Đối với ký túc xá được đầu tư xây dựng bằng vốn ngoài ngân sách nhà nước đã hoàn thành, đưa vào sử dụng trước thời điểm Quy định này có hiệu lực thi hành, đơn vị được chủ đầu tư giao hoặc ủy thác quản lý vận hành ký túc xá (sau đây gọi tắt là đơn vị quản lý vận hành) hoặc cơ sở giáo dục đào tạo đang quản lý ký túc xá đó căn cứ vào khoản 1 Điều này để xác định giá thuê nhà ở sinh viên, nhưng không được vượt quá 1,1 lần giá cho thuê của dự án Ký túc xá sinh viên tập trung được UBND tỉnh phê duyệt (1,1 nhân (x) với giá cho thuê của dự án Ký túc xá sinh viên tập trung).

4. Người thuê nhà ở xã hội có trách nhiệm nộp trước cho bên cho thuê nhà một khoản tiền đặt cọc theo thỏa thuận của hai bên trong khung khổ quy định tại Khoản 4 Điều 15 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP, cụ thể:

a) Khoản tiền đặt cọc theo thỏa thuận của hai bên tối đa không vượt quá

06 (sáu) tháng, tối thiểu không thấp hơn 03 (ba) tháng tiền thuê nhà ở để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ của người thuê nhà, trừ trường hợp tại Điểm b và c Khoản này.

b) Cho phép bên cho thuê và bên thuê nhà ở xã hội được thỏa thuận khoản tiền đặt cọc cao hơn mức nộp quy định tại Điểm a Khoản này, nhưng khoản tiền đặt cọc này không vượt quá 50% giá trị của nhà ở cho thuê. Trong trường hợp bên thuê nộp khoản tiền đặt cọc theo quy định tại Điểm này thì được giảm giá cho thuê nhà ở hoặc không phải đóng tiền thuê nhà ở trong một thời hạn nhất định do hai bên thỏa thuận.

c) Trường hợp người thuộc hộ nghèo, hộ cận nghèo và đối tượng quy định tại các Điểm a, e và h Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP thì không bắt buộc phải nộp tiền đặt cọc khi thuê nhà ở xã hội.

5. Trường hợp chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội ký Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội (hình thành trong tương lai) theo dự án với người mua, thuê mua thì chỉ được thực hiện từ thời điểm xây dựng xong phần móng, đã có giá bán tạm tính, giá cho thuê mua tạm tính do chủ đầu tư xây dựng theo quy định tại Khoản 1 Điều này trên cơ sở giá dự toán công trình.

6. Sau khi quyết toán công trình hoàn thành, chủ đầu tư xây dựng giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội trên cơ sở hồ sơ quyết toán theo quy định tại Khoản 1 Điều này, gửi Sở Tài chính thẩm định, trình UBND tỉnh ban hành văn bản thẩm định.

7. Trường hợp giá nhà ở xã hội theo Khoản 6 thấp hơn giá tạm tính theo Khoản 5 Điều này thì chủ đầu tư phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho khách hàng. Trường hợp giá nhà ở xã hội theo Khoản 6 cao hơn giá tạm tính theo Khoản 5 Điều này thì chủ đầu tư phải tự chịu, không được buộc khách hàng thanh toán phần chênh lệch.

Chủ đầu tư phải thông báo quy định tại Khoản này cho khách hàng bằng văn bản, đồng thời ghi rõ trong hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 15. Quy định chuyển tiếp

1. Dự án nhà ở xã hội đã được phê duyệt (dự án đang đầu tư xây dựng, đã kết thúc giai đoạn xây dựng hoặc đang bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở) trước ngày 10/01/2014 (ngày Nghị định số 188/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) thì vẫn thực hiện theo các quy định về nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp của UBND tỉnh, của Chính phủ và Bộ Xây dựng trước khi ban hành Nghị định số 188/2013/NĐ-CP (chỉ được hưởng các chính sách ưu đãi theo quy định trước đây), trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này.

2. Trường hợp dự án nhà ở xã hội là ký túc xá sinh viên đã được phê duyệt (bao gồm cả dự án đang đầu tư xây dựng, đã kết thúc giai đoạn xây dựng hoặc đang cho sinh viên thuê) trước ngày 10/01/2014 thì việc quản lý vận hành, giá cho thuê nhà ở của ký túc xá sinh viên đó phải thực hiện theo Quy định này.

Trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày Quy định này có hiệu lực thi hành, cơ sở giáo dục đào tạo đang quản lý ký túc xá đó phải hoàn tất việc quản lý vận hành và xây dựng giá cho thuê phù hợp với quy định tại Khoản 4 Điều 9, 10 và Khoản 3 Điều 14 Quy định này.

3. Các dự án nhà ở xã hội quy định tại Khoản 1 Điều này, nếu có nhu cầu thực hiện dự án theo Nghị định số 188/2013/NĐ-CP (được hưởng các chính sách ưu đãi theo Quy định này) thì chủ đầu tư phải có văn bản cam kết dành 20% quỹ nhà ở xã hội để cho thuê trong thời hạn tối thiểu là 05 năm theo Điểm a Khoản 3 Điều 9 Quy định này gửi Sở Xây dựng đề nghị xem xét cho thực hiện dự án theo Nghị định số 188/2013/NĐ-CP.

Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn chủ đầu tư xác lập hồ sơ, thẩm định và trình UBND tỉnh xem xét quyết định đối với từng trường hợp cụ thể. Thời gian thẩm định không quá 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo hướng dẫn.

Điều 16. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng:

- a) Triển khai các nhiệm vụ của Sở quy định tại Quy định này.
- b) Tổ chức kiểm tra định kỳ 06 tháng/lần hoặc đột xuất về tình hình thực hiện đầu tư xây dựng, bán, cho thuê, cho thuê mua; bảo trì nhà ở, cung cấp các dịch vụ, quản lý sử dụng, khai thác vận hành đối với nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh;
- c) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan tham mưu, kiến nghị UBND tỉnh biện pháp xử lý các trường hợp vi phạm, giải quyết vướng mắc

trong quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (thuộc thẩm quyền của Sở Xây dựng), bán, cho thuê, cho thuê mua; công tác bảo trì nhà ở, cung cấp các dịch vụ, quản lý sử dụng, khai thác vận hành đối với nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

d) Công khai quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng, quỹ đất và địa điểm xây dựng đối với dự án phát triển nhà ở trên địa bàn toàn tỉnh.

2. Sở Tài chính:

a) Chủ trì và phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan thẩm định giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư từ vốn ngoài ngân sách nhà nước, trình UBND tỉnh theo Điều 14 Quy định này.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra định kỳ 06 tháng/lần hoặc đột xuất về tình hình thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua; công tác bảo trì nhà ở, cung cấp các dịch vụ, quản lý sử dụng, khai thác vận hành nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Triển khai các nhiệm vụ của Sở quy định tại Quy định này.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra định kỳ 06 tháng/lần hoặc đột xuất về tình hình thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

c) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan tham mưu, kiến nghị UBND tỉnh biện pháp xử lý các trường hợp vi phạm, giải quyết vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án đầu tư nhà ở xã hội (thuộc thẩm quyền của Sở Kế hoạch và Đầu tư) trên địa bàn tỉnh.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Triển khai các nhiệm vụ của Sở quy định tại Quy định này;

b) Phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra định kỳ 06 tháng/lần hoặc đột xuất về tình hình thực hiện đầu tư, bán, cho thuê nhà ở xã hội.

5. Quỹ Đầu tư Phát triển Khánh Hòa:

a) Triển khai nhiệm vụ của Quỹ quy định tại Quy định này;

b) Phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra định kỳ 06 tháng/lần hoặc đột xuất về tình hình thực hiện đầu tư, bán, cho thuê nhà ở xã hội được vay vốn từ Quỹ.

6. Cục Thuế tỉnh; Chi Cục thuế các huyện, thị xã, thành phố:

a) Triển khai nhiệm vụ của cơ quan mình tại Quy định này;

b) Báo cáo theo yêu cầu của Sở Xây dựng, UBND tỉnh đối với tình hình thực hiện chính sách ưu đãi, hỗ trợ về thuế; việc thu, nộp tiền sử dụng đất đối với các trường hợp sang nhượng căn hộ nhà ở xã hội theo Điểm b Khoản 3 Điều 9 Quy định này;

7. Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Phong, UBND cấp huyện:

a) Triển khai các nhiệm vụ của cơ quan mình tại Quy định này;

b) Đôn đốc, kiểm tra việc quản lý vận hành nhà ở xã hội trên địa bàn quản lý, báo cáo tình hình quản lý sử dụng nhà ở xã hội;

c) Phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra định kỳ 06 tháng/lần hoặc đột xuất về tình hình thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua; công tác bảo trì nhà ở, cung cấp các dịch vụ, quản lý sử dụng, khai thác vận hành đối với nhà ở xã hội trên địa bàn quản lý; xử lý hoặc kiến nghị Sở Xây dựng, UBND tỉnh biện pháp xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền.

d) Công bố quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng, quỹ đất và địa điểm xây dựng đối với dự án phát triển nhà ở thuộc địa bàn do mình quản lý.

8. UBND cấp xã:

a) Triển khai các nhiệm vụ của UBND cấp xã theo Quy định này;

b) Quản lý hành chính đối với nhà ở xã hội trên địa bàn xã, phường, thị trấn thuộc phạm vi mình quản lý;

c) Thực hiện xác nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội của hộ gia đình, cá nhân theo Quy định này;

d) Đôn đốc, kiểm tra đơn vị quản lý vận hành, Ban Quản trị nhà ở xã hội trên địa bàn quản lý, báo cáo tình hình quản lý sử dụng nhà ở xã hội;

đ) UBND cấp xã có trách nhiệm công bố quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn và quản lý quỹ đất phát triển nhà ở xã hội thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.

9. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội; đơn vị quản lý vận hành; cơ sở giáo dục đào tạo quản lý kỹ túc xá sinh viên; tổ chức, cá nhân được giao nhiệm vụ lập quy hoạch:

a) Tổ chức, cá nhân được giao nhiệm vụ lập quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000; quy hoạch chi tiết xây dựng

1/500 phải xác định quỹ đất sử dụng phát triển nhà ở xã hội theo Điều 6 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP của Chính phủ;

b) Kể từ ngày 10/01/2014, nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới có trách nhiệm bố trí quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội;

c) Tuân thủ và thực hiện các quy định tại Quy định này và các quy định pháp luật có liên quan;

d) Liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn và thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo Quy định này;

đ) Báo cáo, cung cấp thông tin, hồ sơ, tài liệu; thống kê, tổng hợp tình hình, số liệu liên quan đến nhà ở xã hội do mình làm chủ đầu tư theo yêu cầu của UBND tỉnh, Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Phong (đối với dự án trên địa bàn do Ban quản lý) UBND cấp huyện, cấp xã;

e) Kiểm tra, đôn đốc việc quản lý vận hành nhà ở xã hội của đơn vị quản lý vận hành nhà ở;

g) Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện chế độ báo cáo, cung cấp thông tin theo quy định tại Thông tư số 11/2013/TT-BXD ngày 21/7/2013 quy định chế độ báo cáo về tình hình triển khai đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án bất động sản và quy định cụ thể của UBND tỉnh về chế độ báo cáo.

Điều 17. Chế độ báo cáo

1. Định kỳ vào ngày 15/6 và ngày 15/12 hàng năm và khi kết thúc dự án, chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải có báo cáo kết quả thực hiện dự án gửi cơ quan chấp thuận đầu tư, thẩm định phê duyệt dự án, Sở Xây dựng; Sở Kế hoạch và Đầu tư; Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Phong, UBND cấp huyện nơi có dự án.

2. Định kỳ vào ngày 20/6 và ngày 20/12 hàng năm, UBND cấp huyện, Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Phong có trách nhiệm thống kê, tổng hợp số liệu về nhà ở xã hội; tình hình quản lý sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn quản lý gửi Sở Xây dựng, UBND tỉnh để tổng hợp báo cáo Bộ Xây dựng.

3. Định kỳ vào ngày 25/6 và ngày 25/12 hàng năm, Sở Xây dựng có trách nhiệm thống kê, tổng hợp số liệu về nhà ở xã hội trên địa bàn toàn tỉnh và báo cáo UBND tỉnh, Bộ Xây dựng.

4. UBND xã phường, thị trấn báo cáo tình hình quản lý sử dụng nhà ở xã

hội trên địa bàn quản lý theo yêu cầu của UBND tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Phong, UBND cấp huyện.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp trình UBND tỉnh xem xét quyết định./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Đức Vinh