

Số: 32/2009/QĐ-UBND

Vũng Tàu, ngày 15 tháng 5 năm 2009

**QUYẾT ĐỊNH**

**V/v: ban hành Quy chế về cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội  
trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Căn cứ Luật Nhà ở được Quốc hội thông qua ngày 29/11/2005;

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

Căn cứ Thông tư số: 05/2006/TT-BXD ngày 01/11/2006 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 7458/2004/QĐ-UB ngày 14/10/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đề án nhà ở cho người thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Xét đề nghị của Sở Tài chính tại công văn số: 2555/TC-QLG.CS ngày 05/11/2008;

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Nay ban hành kèm theo Quyết định này bản Quy chế về cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**Điều 2.** Bản quy chế này gồm 09 chương và 19 điều.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND Tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Lao động – Thương binh và Xã hội, Tài nguyên Môi trường, Kế hoạch Đầu tư, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Bà Rịa, thành phố Vũng Tàu, Thủ trưởng các ban ngành cấp tỉnh và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- TTr.TU, TTr.HĐND tỉnh(để b/c);
- CT & Các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT-TH 21.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



**Trần Minh Sanh**

Người được thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

1. Thuộc đối tượng quy định tại Điều 2 Quy định này.
2. Chưa có sở hữu nhà ở và chưa được thuê hoặc thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích bình quân trong hộ

**Điều 3. Điều kiện được thuê, thuê mua nhà ở xã hội**

1. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp lệnh về căn bộ, công chức, viên chức.
2. Sĩ quan, quan nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước.
3. Công nhân làm việc tại các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.
4. Các đối tượng thuộc diện người có công với cách mạng nhưng chưa được giải quyết chính sách về nhà ở, đất ở theo quy định.
5. Các đối tượng đã trả lại nhà công vụ theo quy định của Nhà nước và có khó khăn về nhà ở.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

**ĐỔI TƯƠNG, ĐIỀU KIỆN VÀ THỦ TỤC TIỀN KẾT DUYẾT KHI THUÊ VÀ THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI**

**Chương II**

Điều 1. Ban Quy chế này cụ thể hóa việc cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

1. Việc cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội là một trong những biện pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh nhằm tạo điều kiện để cho người có thu nhập thấp bằng nỗ lực chủ yếu của bản thân, công với sự trợ giúp của chính quyền tạo lập được nhà ở theo quy hoạch và phù hợp với hoàn cảnh thực tế của gia đình.
2. Nhà ở xã hội là nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng cho các đối tượng quy định tại Điều 53 và Điều 54 của Luật Nhà ở, thuê hoặc thuê mua theo cơ chế do Nhà nước quy định.

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Chương I**

**QUY CHẾ**  
 Về cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn  
 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.  
 (Ban hành kèm theo Quyết định số: 32/12009/QĐ-UBND  
 ngày 15 tháng 5 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)

gia đình dưới 5m<sup>2</sup> sàn/người; có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng là nhà ở tạm, hư hỏng hoặc dột nát.

3. Có mức thu nhập bình quân hàng tháng của hộ gia đình không vượt quá 5 lần tổng số tiền thuê nhà ở xã hội phải trả hàng tháng đối với căn hộ có diện tích tối đa là 60 m<sup>2</sup> sàn và không thấp hơn 4 lần số tiền thuê phải trả đối với căn hộ có diện tích tối thiểu là 30 m<sup>2</sup> sàn, tính theo mức giá thuê do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

Mức thu nhập bình quân hàng tháng của hộ gia đình là tổng số thu nhập hàng tháng của các thành viên có thu nhập thường xuyên trong hộ gia đình đó .

**Điều 4. Thứ tự ưu tiên khi xét duyệt để cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo thang điểm 100 như sau:**

1. Người chưa có nhà ở hoặc đất ở ; chưa được Nhà nước cho thuê nhà (35 điểm);

2. Các đối tượng được hưởng lương từ ngân sách nhà nước, cán bộ trẻ tốt nghiệp đại học trở lên, công nhân có tay nghề từ bậc 5 trở lên chưa được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở dưới mọi hình thức (15 điểm);

3. Cả hai vợ chồng đều là cán bộ, công chức, Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp hưởng lương từ Ngân sách Nhà nước; người mới lập gia đình (10 điểm);

4. Cán bộ, công chức thuộc diện được hưởng chính sách nhà ở công vụ nhưng đã trả lại nhà ở công vụ cho Nhà nước mà có nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn (10 điểm) ;

5. Gia đình thuộc diện chính sách ưu đãi có công với cách mạng; người có thâm niên công tác trên 15 năm trở lên; cán bộ hưu trí (15 điểm);

6. Cán bộ, công chức có thâm niên công tác từ 01 năm đến 15 năm, thì mỗi năm công tác được tính 01 điểm (15 điểm).

Đối tượng nào có tổng số điểm cao hơn sẽ được ưu tiên xét trước.

### **Chương III**

## **THỦ TỤC, TRÌNH TỰ VÀ THẨM QUYỀN XÉT DUYỆT HỒ SƠ**

**Điều 5. Thủ tục hồ sơ**

Các đối tượng thuộc diện được thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải có đơn nộp cho cơ quan, tổ chức, đơn vị nơi người đó đang làm việc nếu là cán bộ, công chức, quân nhân và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn ( sau đây gọi chung là cấp xã ) nơi thường trú nếu là gia đình chính sách ưu đãi có công với cách mạng, cán bộ hưu trí (đơn theo mẫu quy định).

Kèm theo đơn gồm các hồ sơ sau:

1. Sao y hộ khẩu gia đình hoặc quyết định tiếp nhận, điều động công tác của cấp có thẩm quyền.

2. Bản cam kết chưa có nhà ở, đất ở thuộc sở hữu sử dụng của mình; hoặc chưa được Nhà nước giao đất ở, chưa được thuê hoặc mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà

nước; hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích bình quân trong hộ gia đình dưới 5 m<sup>2</sup> sàn/người; hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng là nhà ở tạm, hư hỏng, đột nát có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thường trú (theo mẫu quy định).

3. Bản cam kết và xác nhận tình trạng thu nhập bình quân một tháng của từng thành viên trong hộ do chủ hộ lập có xác nhận của cơ quan nơi công tác hoặc xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thường trú nếu là gia đình chính sách, người có công với cách mạng hoặc cán bộ hưu trí (theo mẫu quy định).

### **Điều 6. Trình tự, thẩm quyền xét duyệt hồ sơ**

1. Các cơ quan, tổ chức, đơn vị nơi công tác (nếu là cán bộ, công chức, viên chức, quân nhân đang công tác) hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thường trú (nếu là gia đình chính sách hoặc cán bộ hưu trí) thành lập Hội đồng xét duyệt và căn cứ quy định tại Điều 2, Điều 3 và Điều 4 của Quy chế này, để xem xét và xác nhận cho người có đơn về đối tượng, điều kiện được thuê, thuê mua nhà ở xã hội; sau đó có văn bản kèm theo danh sách trích ngang và đơn của các đối tượng đề nghị thuê, thuê mua nhà ở xã hội gửi về Hội đồng xét duyệt cấp tỉnh.

2. Trong thời hạn 60 ngày làm việc, Hội đồng xét duyệt cấp tỉnh phải thẩm tra lại và niêm yết, thông báo công khai danh sách các đối tượng đã được Hội đồng xét duyệt của cơ quan, tổ chức, đơn vị nơi công tác hoặc Hội đồng xét duyệt cấp xã kiến nghị để được thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Việc niêm yết và thông báo công khai phải được thực hiện trên Đài Phát thanh - Truyền hình tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Báo Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Hết thời hạn niêm yết công khai, Hội đồng xét duyệt cấp tỉnh báo cáo, lập danh sách trình UBND tỉnh xem xét quyết định cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội cho từng đối tượng cụ thể.

4. Hội đồng xét duyệt cấp tỉnh có trách nhiệm thông báo cho đơn vị được giao quản lý, vận hành quỹ nhà ở xã hội triển khai thực hiện việc bố trí và ký hợp đồng cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội đối với các trường hợp đã được Ủy ban nhân dân Tỉnh phê duyệt.

## **Chương IV**

### **NGUYÊN TẮC XÁC ĐỊNH GIÁ VÀ NGUYÊN TẮC CHO THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI**

#### **Điều 7. Nguyên tắc xác định giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội**

Giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội được xác định cho từng dự án cụ thể và theo các nguyên tắc sau:

1. Tính đủ chi phí đảm bảo thu hồi vốn đầu tư xây dựng, quản lý vận hành quỹ nhà ở xã hội.

2. Không tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản ưu đãi về thuế theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

3. Giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân Tỉnh quy định trên nguyên tắc đảm bảo phù hợp với khung giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội quy

định tại Phụ lục số 1 ban hành kèm theo Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ.

4. Khung giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội được xem xét, điều chỉnh 5 năm một lần.

### **Điều 8. Nguyên tắc cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội**

1. Việc cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải đúng đối tượng, người thuê, thuê mua không được chuyển nhượng nhà ở dưới bất kỳ hình thức nào trong thời hạn thuê, thuê mua, trừ trường hợp thừa kế nhà ở theo quy định tại khoản 2, Điều 12 của Quy chế này; Nếu vi phạm thì đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội được quyền thu hồi nhà ở đó.

2. Trong cùng một thời gian, mỗi đối tượng thuộc diện quy định tại Điều 2, Điều 3 và Điều 4 của Quy định này chỉ được thuê hoặc thuê mua một diện tích nhất định theo tiêu chuẩn nhà ở xã hội.

3. Việc giải quyết bố trí cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội của từng trường hợp do Hội đồng cấp Tỉnh quyết định.

## **Chương V**

### **CÁC TRƯỜNG HỢP CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI**

#### **Điều 9. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở xã hội**

1. Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn.
2. Bên thuê nhà ở chết mà khi chết không có ai cùng chung sống.
3. Nhà ở cho thuê hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ hoặc nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

#### **Điều 10. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở xã hội**

1. Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng khi bên thuê nhà ở có một trong các hành vi sau đây:

- a) Không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng liên tiếp trong ba tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;
- b) Sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận;
- c) Cố ý làm hư hỏng nhà ở cho thuê;
- d) Sửa chữa, cải tạo, đổi nhà ở đang thuê hoặc cho người khác thuê lại nhà ở đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê nhà ở;
- đ) Làm mất trật tự, vệ sinh môi trường, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt của những người xung quanh đã được bên cho thuê nhà ở hoặc tổ trưởng tổ dân phố, trưởng thôn, ấp, lập biên bản đến lần thứ ba mà vẫn không khắc phục.

2. Bên thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở khi bên cho thuê nhà ở có một trong các hành vi sau đây:

- a) Không sửa chữa nhà ở khi nhà ở có hư hỏng nặng;
- b) Tăng giá cho thuê nhà ở bất hợp lý hoặc tăng giá mà không thông báo cho bên thuê nhà ở biết trước theo thỏa thuận;
- c) Khi quyền sử dụng nhà ở bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.

3. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất một tháng, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

4. Bên đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở vi phạm quy định tại khoản 3 Điều này, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

## Chương VI

### QUYỀN LỢI VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

#### Điều 11. Thủ tục thuê mua nhà ở xã hội

1. Thuê mua nhà ở xã hội là việc người thuê nhà ở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đang thuê sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ của người thuê trong một thời gian quy định.

2. Việc thuê mua nhà ở xã hội phải thông qua hợp đồng được ký kết giữa đơn vị được giao quản lý quỹ nhà ở xã hội với người được thuê mua.

3. Kết thúc thời hạn thuê mua theo hợp đồng, người thuê mua nhà ở xã hội phải làm thủ tục theo quy định để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

#### Điều 12. Quyền và nghĩa vụ của người thuê mua nhà ở xã hội

1. Người thuê mua nhà ở xã hội không được chuyển nhượng quyền thuê mua dưới bất kỳ hình thức nào. Trường hợp không còn nhu cầu thuê mua thì phải giao lại nhà ở đó cho đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội. Đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội phải hoàn lại số tiền 20% giá trị hợp đồng mà người thuê mua nhà ở xã hội đã trả lần đầu.

Đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội được quyền thu hồi nhà ở nếu người thuê mua nhà ở xã hội chuyển nhượng quyền thuê mua cho người khác mà không phải hoàn trả số tiền người thuê mua nhà ở xã hội đã trả lần đầu.

2. Trường hợp người thuê mua nhà ở xã hội chết thì giải quyết như sau:

a) Nếu có người thừa kế hợp pháp đã cùng sinh sống tại nhà ở đó thì người thừa kế hợp pháp đó được tiếp tục thuê mua nhà ở;

b) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không cùng sinh sống tại nhà ở đó mà người thuê mua nhà ở xã hội đã thực hiện được hai phần ba thời hạn thuê mua thì người thừa kế hợp pháp được thanh toán hết số tiền tương ứng với một phần ba thời hạn thuê mua còn lại và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của *Luật nhà ở*;

c) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì người thừa kế hợp pháp đó được đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội hoàn trả 20% số tiền người thuê mua nhà ở xã hội đã nộp lần đầu có tính lãi suất theo quy định của Ngân hàng nhà nước;

d) Nếu không có người thừa kế hợp pháp thì đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội có trách nhiệm quản lý nhà ở đó.

## Chương VII

### PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

### **Điều 13. Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội**

1. Người được thuê mua nhà ở xã hội phải thanh toán lần đầu 20% giá trị của nhà ở thuê mua ngay sau khi ký hợp đồng thuê mua nhà ở với đơn vị được giao quản lý quỹ nhà ở xã hội. Giá trị nhà ở xã hội còn lại được thanh toán trong thời hạn không quá 20 năm và được phân bổ trả dần hàng tháng.

2. Kết thúc thời hạn thuê mua theo hợp đồng, người thuê mua nhà ở xã hội làm đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, gửi cho cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định.

### **Điều 14. Trường hợp thuê nhà ở xã hội**

Người được thuê nhà ở xã hội phải thanh toán tiền thuê nhà hàng tháng theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê nhà đã ký kết với đơn vị được giao quản lý quỹ nhà ở xã hội.

## **Chương VIII**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 15. Thành lập Hội đồng xét duyệt các cấp**

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thành lập Hội đồng xét duyệt đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội cấp tỉnh bao gồm: Phó chủ tịch UBND Tỉnh (Chủ tịch Hội đồng), Sở Xây dựng (Phó Chủ tịch Hội đồng), Sở Lao động - Thương binh và Xã hội, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Ủy ban mặt trận tổ quốc Việt nam tỉnh, Liên đoàn Lao động tỉnh, Hội Liên hiệp phụ nữ tỉnh và đại diện UBND cấp huyện nơi có nhà cho thuê, thuê mua.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định thành lập Hội đồng xét duyệt đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội cấp xã do Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã làm Chủ tịch Hội đồng, các thành viên bao gồm: Cán bộ nhà đất, Ban Thương binh xã hội, Hội phụ nữ, Ủy ban mặt trận tổ quốc.

3. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị quyết định thành lập Hội đồng xét duyệt đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội của cơ quan, đơn vị mình do Thủ trưởng hoặc Phó Thủ trưởng làm Chủ tịch Hội đồng, các thành viên bao gồm: Công đoàn, Đoàn Thanh niên, Văn phòng cơ quan ( hoặc phòng Tổ chức – hành chính ), các phòng ban chuyên môn có liên quan.

#### **Điều 16. Trách nhiệm của các ngành trong quản lý nhà ở xã hội**

1. Giao cho Xí nghiệp quản lý và kinh doanh nhà quản lý và theo dõi việc cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội đối với các chung cư trên địa bàn thành phố Vũng Tàu.

2. Giao cho Công ty Công trình công cộng các huyện, thị xã Bà Rịa quản lý và theo dõi việc cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội đối với các chung cư trên địa bàn do các huyện, thị xã quản lý.

3. Giao cho Sở Xây dựng xây dựng mẫu đơn xin thuê, thuê mua nhà ở xã hội, mẫu bản cam kết để áp dụng chung trên địa bàn toàn tỉnh.

4. Giao cho Sở Tài Chính chủ trì phối hợp với Sở Xây Dựng, UBND các huyện, thị xã, thành phố xây dựng đơn giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội trình UBND Tỉnh phê duyệt.

## Chương IX ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

### Điều 17. Xử lý vi phạm

Người nào có hành vi gian dối, lập hồ sơ sai sự thật trong việc cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

**Điều 18.** Không áp dụng chế độ hỗ trợ tiền sử dụng đất theo Quyết định số 118/TTg ngày 27/2/1996 của Thủ tướng Chính phủ và chế độ giảm tiền mua nhà ở theo quyết định số 64/1998/QĐ-TTg ngày 21/3/1998 của Thủ tướng Chính phủ trong việc cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

**Điều 19.** Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu phát sinh vướng mắc thì Ủy ban nhân dân cấp huyện và các cơ quan, đơn vị có liên quan có trách nhiệm phản ánh về Sở Xây dựng, để Sở Xây Dựng chủ trì phối hợp với Sở Tài Chính, Sở Lao động – Thương binh và Xã hội và các sở ngành có liên quan hướng dẫn hoặc tập hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quy định cho phù hợp.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Trần Minh Sanh