

ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH HẬU GIANG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 05/2020/QĐ-UBND Hậu Giang, ngày 03 tháng 03 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về quản lý và phát triển nhà ở xã hội
trên địa bàn tỉnh Hậu Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 139/2016/TT-BTC ngày 16 tháng 9 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính cho chủ đầu tư khi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và phương pháp xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi người mua, thuê mua được phép bán lại nhà ở xã hội;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về quản lý và phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 13 tháng 3 năm 2020 và thay thế Quyết định số 12/2017/QĐ-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang ban hành Quy định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc: Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố, xã, phường, thị trấn và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- VP. Chính phủ (HN, TP. HCM);
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản QPPL);
- TT: TU, HĐND, UBND tỉnh;
- VP. Tỉnh ủy và các Ban Đảng;
- VP. Đoàn ĐBQH tỉnh;
- VP. HĐND tỉnh;
- UBMTTQVN và các đoàn thể tỉnh;
- Như Điều 3;
- Cơ quan Báo, Đài tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, NCTH. TT

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Tuấn

QUY ĐỊNH

Về quản lý và phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hậu Giang
(Ban hành kèm theo Quyết định số 05/2020/QĐ-UBND
ngày 03 tháng 3 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang)

**CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định một số nội dung cụ thể về việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngoài vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Hậu Giang, bao gồm: quy định về chủ đầu tư, quy định về bên mời thầu, quy định về trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư.

2. Quy định này quy định một số cơ chế khuyến khích, ưu đãi trong đầu tư phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh, nhằm kêu gọi các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội (đối tượng được quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở năm 2014) trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

3. Quy định này quy định về các cơ chế ưu đãi liên quan đến chính sách tài chính, thuế (miễn, giảm tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các loại thuế khác theo quy định của pháp luật) áp dụng đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội; việc cho vay vốn ưu đãi đối với các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành.

4. Quy định này hướng dẫn về trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư, thủ tục lựa chọn thực hiện việc bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội; nguyên tắc xác định giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội; hợp đồng mua bán, cho thuê, thuê mua, huy động vốn để phát triển nhà ở xã hội; quản lý việc sử dụng, vận hành và khai thác quỹ nhà ở xã hội được đầu tư từ nguồn vốn ngoài ngân sách.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước, nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho các đối tượng theo quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở năm 2014.

2. Các đối tượng được hỗ trợ về nhà ở xã hội được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở và Quy định này.

3. Các cơ quan quản lý Nhà nước và các tổ chức có liên quan đến lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH VỀ CHỦ ĐẦU TƯ, LỰA CHỌN CHỦ ĐẦU TƯ NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 3. Quy định về chủ đầu tư nhà ở xã hội

1. Điều kiện để được đăng ký làm chủ đầu tư: Nhà đầu tư phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

a) Doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam về doanh nghiệp, hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật.

b) Có vốn pháp định tối thiểu 20 tỷ đồng và có đủ vốn để ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án từ 1% đến 3% tổng mức đầu tư dự án theo quy định của Luật Đầu tư.

c) Không đang trong quá trình giải thể; không bị kết luận đang lâm vào tình trạng phá sản hoặc nợ không có khả năng chi trả theo quy định của pháp luật; không đang trong thời gian bị cấm tham dự thầu.

d) Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác theo quy định của pháp luật.

đ) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

2. Điều kiện được tham dự thầu (đấu thầu hoặc chỉ định chủ đầu tư) đối với nhà đầu tư:

Khi có nhu cầu đầu tư đối với dự án nhà ở xã hội thuộc danh mục được công bố theo Điểm b Khoản 1 Điều 5 của Quy định này, nhà đầu tư đáp ứng đầy đủ các yêu cầu nêu tại Khoản 1 Điều này phải có văn bản gửi đến bên mời thầu để đăng ký tham gia dự thầu.

Điều 4. Quy định về bên mời thầu

1. Ủy ban nhân dân tỉnh giao Sở Xây dựng làm bên mời thầu để tổ chức lựa chọn chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

2. Bên mời thầu có các nhiệm vụ:

a) Tổ chức thực hiện quá trình đấu thầu hoặc chỉ định chủ đầu tư để lựa chọn nhà đầu tư được làm chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo đúng các nội dung quy định của pháp luật có liên quan và của Quy định này.

b) Tổ chức thẩm định hồ sơ mời thầu để trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

c) Tổ chức lập hoàn chỉnh hồ sơ theo đúng quy định trên cơ sở thông báo kết quả đấu thầu của Tổ chuyên gia (nếu có) để trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, ban hành quyết định lựa chọn chủ đầu tư.

d) Có trách nhiệm công bố thông tin kịp thời về dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

Điều 5. Quy định về trình tự lựa chọn chủ đầu tư

1. Công bố các thông tin về dự án:

- a) Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội theo Quy định này bao gồm:
- Đất được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở cho thuê, cho thuê mua, bán;
 - Đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng nhà ở cho thuê;
 - Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc dự án sử dụng đất hỗn hợp;
 - Đất ở hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân dùng để xây dựng nhà ở xã hội.

b) Định kỳ hàng quý, Sở Xây dựng có trách nhiệm cập nhật thông tin về quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội nêu tại Điểm a Khoản 1 Điều này, công bố công khai trên Cổng Thông tin điện tử của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân tỉnh để các nhà đầu tư quan tâm đăng ký tham dự.

Nội dung các thông tin công bố bao gồm: Các thông tin liên quan đến quy hoạch khu đất bao gồm: diện tích đất; các thông tin về khu vực, địa điểm dành để phát triển nhà ở xã hội.

2. Kế hoạch lựa chọn chủ đầu tư:

a) Sau thời hạn công bố các thông tin theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này, Sở Xây dựng lập kế hoạch lựa chọn chủ đầu tư trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt là cơ sở tiến hành lựa chọn chủ đầu tư.

Trường hợp có 02 nhà đầu tư trở lên đăng ký tham dự thì hình thức tổ chức lựa chọn chủ đầu tư là đấu thầu rộng rãi, trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư có đăng ký tham dự thì hình thức lựa chọn chủ đầu tư là chỉ định thầu theo quy định.

b) Kế hoạch lựa chọn chủ đầu tư bao gồm các nội dung về: Tên dự án, sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (bao gồm cả chi phí sơ bộ thực hiện dự án (m1); sơ bộ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư (nếu có) (m2), hình thức và phương thức lựa chọn chủ đầu tư, thời gian tổ chức lựa chọn chủ đầu tư và các nội dung chính khác có liên quan.

c) Sau khi kế hoạch lựa chọn chủ đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, bên mời thầu tiến hành tổ chức thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

3. Hình thức lựa chọn chủ đầu tư:

Sau thời hạn công bố thông tin theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này, căn cứ số lượng nhà đầu tư đăng ký tham dự, việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội được tiến hành theo các hình thức như sau:

a) Hình thức chỉ định chủ đầu tư:

- Doanh nghiệp có quyền sử dụng đất ở hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Quy định này, có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội và có văn bản đăng ký làm chủ đầu tư;

- Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc dự án sử dụng đất hỗn hợp có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đối với quỹ đất dành 20% để xây dựng nhà ở xã hội và có văn bản đăng ký làm chủ đầu tư (trừ trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội);

- Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp để ở (không nhằm mục đích kinh doanh) thì doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp được giao làm chủ đầu tư hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản (là chủ đầu tư của các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại).

b) Hình thức đấu thầu: Nhà đầu tư có đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Quy định này; hình thức đấu thầu và lựa chọn chủ đầu tư được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ.

Điều 6. Tổ chức triển khai dự án

Sau khi có kết quả công nhận chủ đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh, chủ đầu tư dự án tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở, xây dựng và pháp luật có liên quan khác.

CHƯƠNG III TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ CHO NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 7. Tiêu chuẩn nhà ở xã hội là nhà chung cư

Trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích mỗi căn hộ tối thiểu là 25m² sàn, tối đa là 70m² sàn, bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Chủ đầu tư dự án được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

Được điều chỉnh tăng tiêu chuẩn diện tích căn hộ tối đa, nhưng mức tăng không quá 10% so với diện tích căn hộ tối đa là 70m² và bảo đảm tỷ lệ số căn hộ trong dự án xây dựng nhà ở xã hội có diện tích sàn trên 70m² không quá 10% tổng số căn hộ nhà ở xã hội trong dự án.

Điều 8. Tiêu chuẩn nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng

Nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng thì tiêu chuẩn diện tích đất xây dựng của mỗi căn nhà không vượt quá 70m², hệ số sử dụng đất không vượt quá 2 lần và phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp dự án xây dựng nhà ở xã hội liền kề thấp tầng thì phải được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận. Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội tại đô thị loại 2 thì Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo và xin ý kiến Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định chủ trương đầu tư.

Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội liền kề thấp tầng để bán hoặc cho thuê mua thì từng phòng ở phải được xây dựng khép kín (có khu vệ sinh). Trường hợp để cho thuê thì có thể sử dụng khu vệ sinh chung cho nhiều phòng ở, nhưng phải bố trí khu vệ sinh riêng cho nam và nữ.

Điều 9. Tiêu chuẩn nhà ở xã hội riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng

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 được quy định tại Điều 3 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Diện tích sử dụng phòng ở không được nhỏ hơn $10m^2$; chiều rộng thông thủy không dưới 2,40m; chiều cao thông thủy chỗ thấp nhất không dưới 2,70m.

- Phòng ở phải có cửa đi, cửa sổ đảm bảo yêu cầu thông gió và chiếu sáng tự nhiên.

- Tường bao che, tường ngăn giữa các phòng phải được làm bằng vật liệu đáp ứng yêu cầu phòng cháy và chống thấm.

- Mái nhà không được lợp bằng vật liệu dễ cháy và phải đảm bảo không bị thấm dột.

- Nền nhà phải được lát gạch hoặc láng vữa xi măng và phải cao hơn mặt đường vào nhà, mặt sân, hè.

- Có đèn đủ ánh sáng (tối thiểu có một bóng đèn điện công suất 40W cho diện tích $10m^2$), nếu ở tập thể thì phải có tối thiểu một ổ cắm điện cho một người.

- Nếu phòng ở được xây dựng khép kín thì khu vệ sinh phải có tường ngăn cách với chỗ ngủ.

- Bảo đảm cung cấp nước hợp vệ sinh theo quy chuẩn, tiêu chuẩn của pháp luật chuyên ngành.

- Có các thiết bị phòng chống cháy nổ theo quy định.

- Diện tích sử dụng bình quân không nhỏ hơn $5m^2$ cho một người.

CHƯƠNG IV CƠ CHẾ ƯU ĐÃI, CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 10. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị

Thực hiện theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 02 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội.

Điều 11. Ưu đãi đầu tư đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội

1. Nhà đầu tư khi tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội (quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở năm 2014) trên địa bàn tỉnh Hậu Giang được hưởng các cơ chế ưu đãi như sau:

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội.

Tùy theo điều kiện cụ thể, Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước đối với trường hợp chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội hoặc chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20%.

b) Được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư.

c) Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư được phép dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại.

Phần kinh doanh thương mại quy định tại Khoản này phải được hạch toán chung vào toàn bộ dự án và bảo đảm nguyên tắc lợi nhuận định mức tối đa theo quy định tại Khoản b Điều này.

2. Chủ đầu tư dự án được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở và quy định pháp luật về thuế có liên quan.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội.

3. Chủ đầu tư dự án được vay vốn ưu đãi từ Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh Hậu Giang hoặc tổ chức tín dụng theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được vay vốn ưu đãi đầu tư với thời hạn tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 20 năm. Trường hợp chủ đầu tư dự án có nhu cầu vay dưới 15 năm thì chủ đầu tư được thỏa thuận với ngân hàng thời hạn cho vay thấp hơn thời hạn cho vay tối thiểu.

4. Tùy theo điều kiện cụ thể, Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

5. Chủ đầu tư dự án được miễn thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở đối với trường hợp dự án áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình nhà ở xã hội do cơ quan có thẩm quyền ban hành; được áp dụng hình thức tự thực hiện đối với các công tác tư vấn, thi công xây lắp nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 12. Huy động vốn phát triển nhà ở xã hội

Vốn tự có của chủ đầu tư dự án hoặc của hộ gia đình, cá nhân.

Vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc từ các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định theo quy định tại Chương III của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Phát hành trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh theo quy định của pháp luật về phát hành trái phiếu Chính phủ, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu của doanh nghiệp đầu tư.

Vay vốn thương mại của các tổ chức tín dụng được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật.

Vay từ Quỹ phát triển nhà ở của địa phương (nếu có), quỹ của Bộ Quốc phòng được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật (nếu có).

Các nguồn vốn huy động hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

Chủ đầu tư được ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội (phải đúng đối tượng) theo quy định tại Khoản 5 Điều 63 Luật Nhà ở, giao dịch trên phải được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở, phù hợp với tỷ lệ hoàn thành xây dựng công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt nhưng tổng số tiền ứng trước của người mua không được vượt quá 70% giá trị của nhà ở mua bán đến trước khi bàn giao nhà ở cho người mua và không được vượt quá 95% giá trị của nhà ở mua bán đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.

Điều 13. Thời điểm bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai

Việc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải tuân thủ các điều kiện sau đây:

Có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt và có Giấy phép xây dựng (nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng).

Đã hoàn thành việc xây dựng xong phần móng của nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cấp, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng của khu

vực nhà ở được bán, cho thuê mua theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; đã giải chấp đối với trường hợp chủ đầu tư có thế chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý.

Có văn bản thông báo của Sở Xây dựng về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

Điều 14. Nguyên tắc xác định giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được lựa chọn hình thức bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc bán nhà ở có sẵn, do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở hoàn thiện về xây dựng.

Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 Luật Nhà ở vào giá bán nhà ở xã hội và là giá của căn hộ hoặc căn nhà đã hoàn thiện về xây dựng.

Giá thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 15% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 Luật Nhà ở vào giá thuê mua nhà ở xã hội.

Bên thuê mua phải nộp lần đầu 20% giá trị nhà ở và nộp phần còn lại theo định kỳ do bên cho thuê mua và bên thuê mua thỏa thuận, tính từ thời điểm bàn giao nhà ở đó; thời hạn thuê mua nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày bên cho thuê mua bàn giao nhà ở cho bên thuê mua.

Giá cho thuê nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ chi phí bảo trì; chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 15% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 Luật Nhà ở vào giá thuê nhà ở xã hội; thời hạn thu hồi vốn tối thiểu là 15 năm, kể từ ngày ký hợp đồng.

2. Giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội là căn hộ chung cư được xác định theo diện tích sử dụng căn hộ (diện tích thông thủy).

3. Đối với phần kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội chủ đầu tư được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (được xác định cụ thể trong dự án xây dựng nhà ở xã hội được cấp có thẩm quyền phê duyệt) thì chủ đầu tư được bán, cho thuê, cho thuê mua theo giá kinh doanh thương mại (trong cơ cấu giá đã bao gồm cả tiền sử dụng đất) cho các đối tượng có nhu cầu để bù đắp chi phí đầu tư nhà ở xã hội, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội và giảm chi phí quản lý, vận hành nhà ở xã hội của dự án.

Việc hạch toán lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại để bù đắp chi phí cho nhà ở xã hội phải nêu rõ phân bù đắp để giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua, phân bù đắp cho quản lý, vận hành nhà ở xã hội và phải được thể hiện rõ trong phương án cân đối tài chính của toàn bộ dự án theo quy định tại Khoản 4 Điều này. Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra việc hạch toán này của chủ đầu tư dự án.

4. Lợi nhuận thu được từ việc bán, cho thuê, cho thuê mua các công trình kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội được hạch toán cụ thể như sau:

Trường hợp chủ đầu tư bán, cho thuê, cho thuê mua công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở) thì phần lợi nhuận thu được tính theo thực tế (trong trường hợp chưa tính được theo thực tế thì phải dự kiến phần lợi nhuận thu được để phân bổ) nhưng tối thiểu không được thấp hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn cho phần diện tích đất xây dựng các công trình kinh doanh thương mại này hoặc tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được phân bổ cho phần diện tích sàn nhà ở kinh doanh thương mại (đối với trường hợp bán, cho thuê, cho thuê mua 20% diện tích sàn nhà ở theo giá kinh doanh thương mại).

Căn cứ tình hình thực tế về giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở) trên địa bàn, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm phân bổ phần lợi nhuận thu được để xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội, trong đó ưu tiên phân bổ khoản lợi nhuận thu được vào giá cho thuê nhà ở xã hội cho phù hợp với thu nhập của hộ gia đình, cá nhân được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội trên địa bàn.

Điều 15. Thẩm định giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội

Căn cứ nguyên tắc xác định giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, chủ đầu tư xây dựng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội theo nguyên tắc xác định giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại Điều 14 của Quy định này, chủ đầu tư xây dựng giá trình Ủy ban nhân dân tỉnh nơi có dự án tổ chức thẩm định. Trường hợp chủ đầu tư đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà ở xã hội và đã được kiểm toán về chi phí của dự án theo quy định thì Ủy ban nhân dân tỉnh có thể căn cứ vào báo cáo kiểm toán để thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của dự án. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các sở, ngành liên quan thẩm định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội hoặc thành lập Hội đồng thẩm định giá để thực hiện việc thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư đề nghị. Cơ quan được giao thẩm định chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về kết quả và thời hạn thực hiện thẩm định.

Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Hồ sơ hợp lệ đề nghị thẩm định giá của chủ đầu tư, cơ quan được giao thẩm định giá có trách nhiệm tổ chức thẩm định và có văn bản thông báo kết quả thẩm định cho chủ đầu tư, trong đó nêu rõ các nội dung đồng ý và nội dung cần chỉnh sửa (nếu có). Căn cứ văn bản thông báo kết quả thẩm định, chủ đầu tư ban hành giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của dự án trên nguyên tắc không được cao hơn giá đã được thẩm định.

Nếu quá thời hạn nêu trên mà đơn vị được giao thẩm định giá không có văn bản thông báo kết quả thẩm định thì chủ đầu tư được quyền ban hành giá theo phương án giá đã trình thẩm định và ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội với khách hàng, nhưng trước khi ký hợp đồng chủ đầu tư phải có trách nhiệm gửi bảng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư ban hành đến Sở Xây dựng để theo dõi. Khi có văn bản thông báo kết quả thẩm định mà giá thẩm định cao hơn giá do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải ký lại hợp đồng hoặc điều chỉnh bổ sung phụ lục hợp đồng và phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê, thuê mua nhà ở.

Điều 16. Trình tự, thủ tục thực hiện mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Sau khi khởi công dự án, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm cung cấp các thông tin liên quan đến dự án (tên dự án; chủ đầu tư dự án; địa điểm xây dựng dự án; địa chỉ liên lạc, địa chỉ nộp đơn đăng ký; tiến độ thực hiện dự án; quy mô dự án; số lượng căn hộ (trong đó bao gồm: số căn hộ để bán, số căn hộ cho thuê, số căn hộ cho thuê mua); diện tích căn hộ; giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua (tạm tính) đối với từng loại căn hộ; thời gian bắt đầu và kết thúc nhận đơn đăng ký và các nội dung khác có liên quan) để công bố công khai tại Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng; đăng tải ít nhất 01 lần tại Báo Hậu Giang và công bố tại Sàn giao dịch bất động sản của chủ đầu tư (nếu có) để người dân biết, đăng ký và thực hiện việc theo dõi, giám sát.

2. Trước khi thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản về tổng số căn hộ sẽ bán, cho thuê, cho thuê mua và thời điểm bắt đầu bán, cho thuê, cho thuê mua để Sở Xây dựng biết và kiểm tra. Công bố công khai tại Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng trong thời gian tối thiểu là 30 ngày làm việc kể từ thời điểm bắt đầu nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở tại dự án.

3. Trên cơ sở các thông tin về các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn đã được công bố theo quy định tại Khoản 1 Điều này; hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội nộp hồ sơ cho chủ đầu tư dự án theo quy định.

4. Sau khi tập hợp đầy đủ giấy tờ đăng ký của các đối tượng có nhu cầu, chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội có trách nhiệm xem xét từng hồ sơ đăng ký, đối chiếu với các quy định về đối tượng, điều kiện theo quy định tại Điều 17, Điều 18 Quy định này để lập danh sách đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc dự án do mình làm chủ đầu tư.

a) Trường hợp người có nhu cầu đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đã nộp hồ sơ hợp lệ theo quy định cho chủ đầu tư, nhưng trong dự án không còn quỹ nhà để giải quyết thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm ghi rõ lý do và gửi trả lại hồ sơ (bao gồm cả giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện để được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội mà người đăng ký đã nộp) để người đó biết và nộp hồ sơ tại dự án khác.

b) Khi người có nhu cầu nộp hồ sơ, người nhận hồ sơ phải ghi giấy biên nhận. Nếu hồ sơ chưa hợp lệ thì người nhận hồ sơ có trách nhiệm ghi rõ lý do chưa giải quyết và trả lại cho người nộp hồ sơ để thực hiện việc bổ sung, hoàn thiện.

5. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm gửi danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo thứ tự ưu tiên (trên cơ sở chấm điểm theo nguyên tắc quy định tại Điều 19 của Quy định này) về Sở Xây dựng để kiểm tra nhằm loại trừ việc người được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần.

a) Trường hợp đối tượng dự kiến được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo danh sách do chủ đầu tư lập mà đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở theo quy định hoặc đã được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án khác thì Sở Xây dựng có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho chủ đầu tư biết để xóa tên trong danh sách được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Sau 15 ngày làm việc kể từ khi nhận được danh sách, nếu Sở Xây dựng không có ý kiến phản hồi thì chủ đầu tư 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.

b) Trường hợp người có nhu cầu nhà ở xã hội đáp ứng đủ điều kiện và đã được chủ đầu tư dự án xem xét, đưa vào danh sách mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội của dự án đó, nhưng người đó không còn có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì chủ đầu tư dự án gửi trả lại hồ sơ (bao gồm cả giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện để được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội) cho người đã nộp hồ sơ.

c) Trong trường hợp đặc biệt, Ủy ban nhân dân tỉnh có danh sách các hộ mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được tỉnh phê duyệt, gửi chủ đầu tư để làm thủ tục bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định.

6. Mỗi hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội chỉ được nộp giấy tờ đăng ký tại 01 (một) dự án. Trong trường hợp dự án không còn quỹ nhà để bán, cho thuê, cho thuê mua thì chủ đầu tư nêu rõ lý do và trả lại hồ sơ để người có nhu cầu nộp tại dự án khác.

Bên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thanh toán trực tiếp với chủ đầu tư hoặc thực hiện thông qua ngân hàng do chủ đầu tư và người mua, thuê, thuê mua thống nhất theo thỏa thuận.

7. Sau khi ký Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập đầy đủ danh sách các đối tượng (bao gồm cả các thành viên trong hộ) đã được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội gửi về Sở Xây dựng để công bố công khai trong thời hạn 30 ngày làm việc (kể từ ngày nhận được danh sách này) và lưu trữ để phục vụ cho công tác quản lý, kiểm tra (hậu kiểm). Đồng thời, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm công bố công khai danh sách này tại trụ sở làm việc của chủ đầu tư và tại Sàn giao dịch bất động sản hoặc Trang thông tin điện tử về nhà ở xã hội của chủ đầu tư (nếu có).

CHƯƠNG V
ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN, MẪU HỢP ĐỒNG MUA, THUÊ, THUÊ MUA
VÀ QUẢN LÝ KHAI THÁC, SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 17. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội bao gồm:
 - a) Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng.
 - b) Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn.
 - c) Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.
 - d) Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị.
 - đ) Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp.
 - e) Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân.
 - g) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.
 - h) Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại Khoản 5 Điều 81 của Luật Nhà ở.
 - i) Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập.
 - k) Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

2. Trường hợp hộ gia đình đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì chỉ cần một thành viên trong gia đình đó thuộc một trong các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều này là thuộc diện được xét mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng. Mỗi hộ gia đình, cá nhân chỉ được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội một lần theo quy định.

Điều 18. Điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Đối với các trường hợp quy định tại Điểm a, d, đ, e, g, h, k Khoản 1 Điều 17 của Quy định này thì phải đáp ứng các điều kiện về nhà ở, cư trú, thu nhập theo quy định sau đây:

- a) Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống, học tập hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực.

b) Phải có đăng ký thường trú tại tỉnh Hậu Giang; trường hợp không có đăng ký thường trú thì phải có đăng ký tạm trú từ một năm trở lên tại tỉnh, trừ trường hợp quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 17 Quy định này.

c) Đối với đối tượng quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 17 Quy định này thì chỉ được thuê nhà ở xã hội.

2. Đối với đối tượng quy định tại các Điểm d, đ, e và g Khoản 1 Điều 17 Quy định này thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; trường hợp là hộ nghèo, cận nghèo thì phải thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo theo quy định của Thủ tướng Chính phủ. Đối với đối tượng quy định tại các Điểm a, h, i và k Khoản 1 Điều 17 Quy định này thì không yêu cầu phải đáp ứng điều kiện về thu nhập theo quy định tại Khoản này.

Điều 19. Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Nguyên tắc xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

a) Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua (hợp lệ) bằng hoặc ít hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố thì việc lựa chọn căn hộ thực hiện theo hình thức thỏa thuận giữa chủ đầu tư và khách hàng.

b) Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng thực hiện theo hình thức chấm điểm theo tiêu chí quy định tại Khoản 2 Điều này.

Sau khi xét duyệt, lựa chọn đủ hồ sơ hợp lệ tương ứng với tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố thì việc xác định cụ thể từng căn hộ trước khi ký hợp đồng thực hiện theo nguyên tắc thỏa thuận giữa chủ đầu tư và khách hàng. Trường hợp có nhiều hồ sơ hợp lệ bằng điểm nhau vượt quá tổng số căn hộ được đầu tư thì chủ đầu tư tổ chức lựa chọn theo hình thức bốc thăm công khai.

c) Trường hợp người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không đạt được nhu cầu, nguyện vọng của mình tại dự án đã đăng ký thì được trả hồ sơ để đăng ký tại các dự án khác, nếu không muốn lựa chọn căn hộ khác còn lại trong dự án đó.

2. Thang 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	40
	- Chưa có nhà ở	40
	- Có nhà ở nhưng hư hỏng, dột, nát hoặc diện tích bình quân dưới 10m ² /người	30
2	Tiêu chí về đối tượng	40
	- Đối tượng 1 (quy định tại các Điểm đ, e và g Khoản 1 Điều 17 Quy định này)	30

	- Đối tượng 2 (quy định tại các Điểm d và i Khoản 1 Điều 17 của Quy định này)	20
	- Đối tượng quy định tại các Điểm a, h và k Khoản 1 Điều 17 Quy định này	40
3	Tiêu chí ưu tiên khác	10
	- Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 1, 2	10
	- Hộ gia đình có 01 người thuộc đối tượng 1 và có ít nhất 01 người thuộc đối tượng 2	7
	- Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 2	4
4	Tiêu chí ưu tiên do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định	10
	- Người hoạt động cách mạng trước ngày 01/01/1945 (Lão thành cách mạng); người hoạt động cách mạng tiền khởi nghĩa; thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, thương binh loại B, bệnh binh bị suy giảm khả năng lao động từ 81% trở lên; Bà mẹ Việt Nam anh hùng; Anh hùng Lực lượng vũ trang nhân dân, Anh hùng Lao động trong kháng chiến; thân nhân liệt sĩ (bố, mẹ, vợ hoặc chồng, con, người có công nuôi dưỡng liệt sĩ) hưởng suất nuôi dưỡng hàng tháng; người hoạt động kháng chiến bị nhiễm chất độc hóa học suy giảm khả năng lao động từ 81% trở lên	10
	- Anh hùng Lao động thời kỳ đổi mới (không thuộc đối tượng quy định tại Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng)	10
	- Thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, thương binh loại B bị suy giảm khả năng lao động dưới 81%; bệnh binh suy giảm khả năng lao động dưới 81%; thân nhân liệt sĩ; người tham gia kháng chiến bị nhiễm chất độc hóa học suy giảm khả năng lao động dưới 81%	9
	- Giáo sư; Nhà giáo nhân dân; Thầy thuốc nhân dân; Nghệ sĩ nhân dân; người được khen thưởng Huân chương cao quý của Nhà nước (Huân chương Sao vàng; Huân chương Hồ Chí Minh; Huân chương Độc lập các hạng; Huân chương Quân công các hạng; Huân chương Bảo vệ Tổ quốc các hạng; Huân chương chiến công các hạng; Huân chương Lao động hạng Nhất	8
	- Phó giáo sư; Nhà giáo ưu tú; Thầy thuốc ưu tú; Nghệ sĩ ưu tú; Nghệ nhân; Chiến sĩ thi đua Toàn quốc; trong hộ có 02 cán bộ công nhân viên chức có thâm niên công tác mỗi người trên 25 năm	7

<ul style="list-style-type: none"> - Hộ gia đình có từ 02 thành viên trở lên cùng chung sống trong 01 gia đình có hộ khẩu thường trú tại ngôi nhà đó (vợ chồng, cha con, mẹ con, anh chị em) công tác chung 01 cơ quan, đơn vị và hưởng lương từ ngân sách Nhà nước; người tốt nghiệp thạc sĩ, tiến sĩ (theo diện đãi ngộ nhân tài, ngành nghề của tỉnh) và các ngạch bậc tương đương, được bố trí làm việc trong các cơ quan, đơn vị được hưởng lương từ ngân sách Nhà nước 	6
<ul style="list-style-type: none"> - Người tốt nghiệp đại học (theo diện đãi ngộ nhân tài, ngành nghề của tỉnh) và các ngạch bậc tương đương, được hưởng lương từ ngân sách Nhà nước - Cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang là người dân tộc thiểu số hưởng lương từ ngân sách Nhà nước 	5
<ul style="list-style-type: none"> - Hộ gia đình, cá nhân là người dân tộc thiểu số - Cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang hưởng lương từ ngân sách Nhà nước (từ đại học trở lên) 	4
<ul style="list-style-type: none"> - Cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang hưởng lương từ ngân sách Nhà nước thuộc diện được ở nhà công vụ nhưng đã trả lại nhà ở công vụ cho Nhà nước, có khó khăn về nhà ở - Người lao động làm việc tại các doanh nghiệp (từ đại học trở lên) 	3
<ul style="list-style-type: none"> - Cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang hưởng lương từ ngân sách Nhà nước hoặc công nhân làm việc tại các doanh nghiệp (tốt nghiệp cao đẳng, trung cấp và thợ bậc 5 trở lên) 	2

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được hưởng các tiêu chí ưu tiên khác nhau thì chỉ tính theo tiêu chí ưu tiên có thang điểm cao nhất.

3. Chủ đầu tư các dự án xây dựng nhà ở xã hội căn cứ theo nguyên tắc, tiêu chí chấm điểm quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này để thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do mình đầu tư xây dựng.

Điều 20. Mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

a) Đơn đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở theo Mẫu số 01 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (sau đây gọi chung là Thông tư số 20/2016/TT-BXD).

Đối với trường hợp bán lại nhà ở xã hội đã được mua, thuê mua theo quy định tại Khoản 5 Điều 19 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP cho đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì trong đơn đăng ký mua nhà của người mua lại phải được Sở Xây dựng xác nhận vào đơn đăng ký mua nhà về việc người đó chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội.

b) Mẫu giấy xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở:

- Đối tượng quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 17 Quy định này áp dụng theo Mẫu số 02 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD.

- Đối tượng quy định tại Điểm d, đ, e, g Khoản 1 Điều 17 Quy định này áp dụng theo Mẫu số 03 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD.

- Đối tượng quy định tại Điểm h Khoản 1 Điều 17 Quy định này áp dụng theo Mẫu số 04 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD.

- Đối tượng quy định tại Điểm k Khoản 1 Điều 17 Quy định này áp dụng theo Mẫu số 05 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD.

c) Giấy tờ chứng minh về điều kiện cư trú và đóng bảo hiểm xã hội được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.

d) Mẫu giấy chứng minh về điều kiện thu nhập:

- Đối tượng quy định tại Điểm đ, e, g Khoản 1 Điều 17 Quy định này thì việc xác nhận về điều kiện thu nhập thực hiện đồng thời với việc xác nhận đối tượng và thực trạng nhà ở áp dụng theo Mẫu số 03 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD.

- Đối tượng quy định tại Điểm đ, e, g Khoản 1 Điều 17 Quy định này đã nghỉ việc, nghỉ chế độ theo quy định của pháp luật và đối tượng quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 17 Quy định này thì tự khai và tự chịu trách nhiệm về mức thu nhập của bản thân theo Mẫu số 06 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD (không cần phải có xác nhận).

- Đối tượng quy định tại Điểm đ, e, g Khoản 1 Điều 17 Quy định này đã được xác nhận về đối tượng và điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội trước ngày Thông tư số 20/2016/TT-BXD có hiệu lực thi hành, nhưng chưa có xác nhận về điều kiện thu nhập thì phải xác nhận bổ sung về điều kiện thu nhập theo Mẫu số 07 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD.

2. Đối với đối tượng quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 17 Quy định này áp dụng theo Mẫu số 08 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD.

3. Các giấy tờ quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này mà phải có xác nhận thì chỉ được xác nhận 01 lần và có giá trị sử dụng trong thời hạn 02 năm. Sau thời hạn nêu trên, nếu các đối tượng đã được xác nhận mà chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội và có nhu cầu tiếp tục đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội hoặc vay vốn xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa nhà ở thì phải xác nhận lại.

Điều 21. Hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

1. Hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải có các nội dung chính sau đây:

- a) Tên, địa chỉ của các bên;
- b) Các thông tin về nhà ở giao dịch;
- c) Giá mua bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua;
- d) Phương thức và thời hạn thanh toán;
- đ) Thời hạn giao nhận nhà ở;
- e) Bảo hành nhà ở;
- g) Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- h) Cam kết của các bên;
- i) Chấm dứt hợp đồng;
- k) Các thỏa thuận khác;
- l) Giải quyết tranh chấp;
- m) Hiệu lực của hợp đồng.

2. Đối với nhà ở xã hội là căn hộ chung cư thì trong hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua phải đảm bảo các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều này; đồng thời, phải ghi rõ phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung của chủ đầu tư và người mua, thuê, thuê mua căn hộ; diện tích sàn xây dựng căn hộ; diện tích sàn sử dụng căn hộ (diện tích thông thủy) để tính tiền mua bán, thuê, thuê mua; khoản kinh phí bảo trì; mức phí và nguyên tắc điều chỉnh mức phí quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư.

3. Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được áp dụng theo Mẫu số 9, 10, 11 tại Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD.

4. Các mẫu hợp đồng quy định tại Điều này là để các bên tham khảo trong quá trình thương thảo, ký kết hợp đồng. Các bên có thể thỏa thuận để sửa đổi, bổ sung các điều khoản trong hợp đồng mẫu cho phù hợp nhưng hợp đồng do các bên ký kết phải bảo đảm có đầy đủ các nội dung chính quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này và không được trái với quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về nhà ở.

Điều 22. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội

1. Phải thực hiện nghiêm chỉnh các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở đã ký kết.

2. Được quyền chấm dứt hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký.

3. Tổ chức thành lập Ban quản trị nhà ở xã hội và ban hành Quy chế quản lý nhà ở xã hội theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng đối với nhà ở xã hội là nhà chung cư.

4. Đối với trường hợp cho thuê nhà ở xã hội, bên cho thuê được quyền thu hồi lại nhà ở cho thuê khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở, nhưng phải thông báo cho bên thuê biết trước ít nhất 01 (một) tháng và phải trả lại cho bên thuê tiền đặt cọc, tiền thuê nhà đã trả trước (nếu có) theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà.

5. Thu các khoản phí dịch vụ liên quan đến quản lý, sử dụng nhà ở xã hội theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đã ký và Quy chế quản lý nhà ở xã hội.

6. Không được tăng giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội khi chưa được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Quy định này và văn bản pháp luật hiện hành.

7. Phải chấp hành quyết định của cơ quan có thẩm quyền về việc xử lý các hành vi vi phạm và giải quyết các khiếu nại, tranh chấp liên quan đến việc mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội.

8. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 23. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Được quyền chấm dứt hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết.

2. Phải thực hiện các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đã ký kết và Quy chế quản lý nhà ở xã hội cho thuê do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

3. Bên mua, thuê, thuê mua phải chấp hành quyết định của cơ quan có thẩm quyền về việc xử lý các hành vi vi phạm và giải quyết các khiếu nại, tranh chấp liên quan đến việc mua bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

4. Đối với nhà ở xã hội dành để cho thuê, bên thuê có trách nhiệm phải trả lại nhà cho bên cho thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà đã ký kết; trường hợp bên thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải thông báo cho bên cho thuê biết trước ít nhất 01 (một) tháng; nếu bên thuê đã trả trước tiền thuê nhà ở cho cả thời hạn thuê theo hợp đồng thì được nhận lại số tiền thuê đã thanh toán của thời hạn thuê còn lại và nhận lại khoản tiền đã đặt cọc (nếu có); bên thuê được quyền mua nhà ở đang thuê nếu chủ sở hữu thực hiện bán nhà ở theo quy định tại Quy định này và pháp luật về nhà ở có liên quan; không được tự ý bảo trì, cải tạo nhà ở cho thuê, sử dụng nhà ở thuê vào mục đích khác, cho người khác thuê lại hoặc cho mượn nhà ở; không được chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở hoặc hoán đổi nhà ở thuê cho người khác nếu không được sự đồng ý của bên cho thuê.

5. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 24. Quản lý khai thác, sử dụng nhà ở xã hội

1. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm tổ chức quản lý việc sử dụng, vận hành và khai thác nhà ở xã hội. Chủ đầu tư dự án phải dành tối thiểu 20% tổng diện tích sàn nhà ở trong phạm vi dự án dành để cho thuê; sau thời gian tối thiểu là 05 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 hoặc đối tượng quy định tại Điều 17 theo giá bán quy định tại Điều 14 Quy định này.

2. Việc quản lý sử dụng nhà ở xã hội là nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở. Các dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội được hưởng các cơ chế như đối với dịch vụ công ích.

3. Đơn vị quản lý, vận hành và khai thác nhà ở xã hội được quyền kinh doanh các dịch vụ khác theo quy định của pháp luật trong khu nhà ở xã hội để tạo nguồn bù đắp chi phí quản lý vận hành, bảo trì nhằm giảm chi phí dịch vụ quản lý sử dụng nhà ở xã hội.

Điều 25. Quy định về việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội

1. Nhà ở xã hội phải được bán, cho thuê, thuê mua theo đúng đối tượng và điều kiện quy định tại Điều 17, Điều 18 Quy định này.

2. Người thuê nhà ở xã hội không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng nhà ở dưới mọi hình thức trong thời gian thuê nhà theo hợp đồng đã ký với bên cho thuê.

3. Người mua, thuê mua nhà ở xã hội không được phép thế chấp (trừ trường hợp thế chấp với ngân hàng để vay tiền mua, thuê mua chính căn hộ đó) và không được chuyển nhượng nhà ở dưới mọi hình thức trong thời gian tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua, thuê mua nhà ở theo hợp đồng đã ký với bên bán, bên cho thuê mua; chỉ được phép bán lại, thế chấp hoặc cho thuê sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Kể từ thời điểm người mua, thuê mua nhà ở xã hội được phép bán nhà ở xã hội cho các đối tượng có nhu cầu thì ngoài các khoản phải nộp khi thực hiện bán nhà ở theo quy định của pháp luật, bên bán căn hộ nhà chung cư phải nộp cho Nhà nước 50% giá trị tiền sử dụng đất được phân bổ cho căn hộ đó; trường hợp bán nhà ở xã hội thấp tầng liền kề phải nộp 100% tiền sử dụng đất, tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành tại thời điểm bán nhà ở.

4. Trong thời hạn chưa đủ 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua, thuê mua nhà ở xã hội, nếu bên mua hoặc thuê mua có nhu cầu bán lại nhà ở xã hội thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 17 Quy định này, với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

5. Đối với dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì chủ đầu tư chỉ được bán sau thời gian tối thiểu là 10 năm kể từ khi hoàn thành bàn giao để cho thuê và chỉ được bán cho các đối tượng quy định tại Điều 17 Quy định này, với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm.

CHƯƠNG VI TRÁCH NHIỆM THI HÀNH

Điều 26. Sở Xây dựng

1. Là cơ quan đầu mối lựa chọn chủ đầu tư, mời gọi chủ đầu tư tham gia các dự án xây dựng nhà ở xã hội, thụ lý hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận đầu tư các dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

2. Hướng dẫn các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện các văn bản, chủ trương, chính sách về quản lý và sử dụng nhà ở xã hội do Chính phủ, Bộ, ngành Trung ương và Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

3. Công bố công khai danh mục trên Cổng Thông tin điện tử tỉnh, Bộ Kế hoạch và Đầu tư về nội dung các dự án xây dựng nhà ở xã hội, kiểm tra các thông tin liên quan đến dự án xây dựng nhà ở xã hội về tổng số căn hộ, thời điểm bán, cho thuê, cho thuê mua của chủ đầu tư.

4. 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 xã hội; báo cáo, đề xuất hình thức xử lý trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đối với các hành vi vi phạm (nếu có) của các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan.

5. Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan thẩm định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội hoặc thành lập Hội đồng thẩm định giá để thực hiện việc thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội.

Điều 27. Sở Tài chính

1. Phối hợp với Cục Thuế tỉnh và các sở, ngành liên quan hướng dẫn các ưu đãi liên quan đến chính sách tài chính, thuế, tín dụng cho các nhà đầu tư.

2. Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội.

3. Chủ trì, phối hợp với sở, ngành liên và địa phương xác định khoản thu nộp tiền sử dụng đất nộp vào ngân sách tỉnh dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hậu Giang tại Điều 10 của Quy định này.

4. Phối hợp với các sở, ngành và đơn vị liên quan tổ chức thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực hiện Quy định.

Điều 28. Sở Kế hoạch và Đầu tư

1. Phối hợp với Sở Xây dựng và các sở, ngành liên quan kêu gọi đầu tư các dự án xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

2. Hướng dẫn chủ đầu tư các chính sách ưu đãi về thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh.

3. Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính thẩm định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội.

4. Phối hợp với các sở, ngành và đơn vị liên quan tổ chức thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực hiện Quy định.

Điều 29. Sở Tài nguyên và Môi trường

1. Phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh hướng dẫn chính sách ưu đãi về đất đai cho các nhà đầu tư.

2. Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội.

3. Chủ trì, phối hợp với sở, ngành liên quan hướng dẫn các địa phương trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bảo đảm đủ quỹ đất để triển khai thực hiện các dự án xây dựng nhà ở xã hội.

4. Phối hợp với các sở, ngành và đơn vị liên quan tổ chức thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực hiện Quy định.

Điều 30. Cục Thuế tỉnh

Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các sở, ngành có liên quan hướng dẫn các ưu đãi liên quan đến chính sách thuế, đất đai cho nhà đầu tư.

Điều 31. Các sở, ngành, liên quan

Các sở, ngành liên quan có trách nhiệm nghiên cứu ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan có thẩm quyền ban hành, sửa đổi, bổ sung các cơ chế, chính sách liên quan đến việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định tại Quy định này.

Điều 32. Trách nhiệm của các doanh nghiệp có cơ sở sản xuất trong khu, cụm công nghiệp

1. Đối với các doanh nghiệp đã và đang sản xuất tại khu, cụm công nghiệp có trách nhiệm xây dựng kế hoạch giải quyết nhà ở, dành nguồn tài chính để hỗ trợ đầu tư phát triển nhà ở xã hội cho hộ gia đình, cá nhân làm việc tại đơn vị mình gặp khó khăn về nhà ở.

2. Đối với các doanh nghiệp thành lập mới hoặc mở rộng sản xuất có trách nhiệm bảo đảm nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân làm việc tại đơn vị mình.

Điều 33. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố

1. Căn cứ Quy định này, đề xuất vị trí quy hoạch đất và thực hiện nhiệm vụ quản lý Nhà nước trong việc phát triển quỹ nhà ở xã hội tại địa phương.

2. Chịu trách nhiệm xác định việc người bị thu hồi nhà, đất chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở hoặc đất ở tái định cư.

3. Chỉ đạo UBND các xã, phường, thị trấn việc xác nhận về hộ khẩu và tình trạng nhà ở hiện tại, điều kiện vay vốn ưu đãi cho các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đảm bảo theo đúng quy định.

Điều 34. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn

Chịu trách nhiệm về việc xác nhận về hộ khẩu và tình trạng nhà ở hiện tại, điều kiện vay vốn ưu đãi cho các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đảm bảo theo đúng quy định.

Điều 35. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, quân đội có nhu cầu và đủ điều kiện mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

Chịu trách nhiệm về việc xác nhận về mức thu nhập và danh sách cán bộ, công chức, viên chức do đơn vị mình quản lý đủ điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đảm bảo theo đúng quy định.

Điều 36. Điều khoản thi hành

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các cơ quan, đơn vị có liên quan báo cáo về Sở Xây dựng để tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Tuấn
Nguyễn Văn Tuấn