

Số: 49 /2014/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 11 tháng 11 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về quản lý nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

Căn cứ Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19/9/2013 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 201/TTr-SXD ngày 20/10/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về quản lý nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 59/2012/QĐ-UBT ngày 23/10/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy chế về quản lý nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

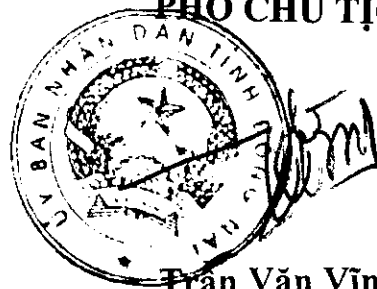
Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Lao động, Thương binh và Xã hội, Kho bạc Nhà nước tỉnh Đồng Nai, Cục thuế tỉnh Đồng Nai, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Đồng Nai, Liên đoàn Lao động tỉnh Đồng Nai, Giám đốc Công ty cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra VBQPPL);
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND;
- Ban Kinh tế Ngân sách HĐND tỉnh;
- Chánh - Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm Công báo;
- Lưu: VT, CNN, KT.

An. 11-06

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



Trần Văn Vĩnh

QUY ĐỊNH

Quản lý nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng
bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai
(Ban hành kèm theo Quyết định số 49 /2014/QĐ-UBND
ngày 11 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số nội dung về tổ chức quản lý sử dụng, vận hành; cho thuê và thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng một phần hoặc toàn bộ nguồn vốn từ ngân sách được Nhà nước giao quản lý theo quy định của pháp luật trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (sau đây gọi chung là nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Đối tượng thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.
2. Cơ quan, đơn vị quản lý nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.
3. Cá nhân, tổ chức có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 3. Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà ở

1. Việc quản lý nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước phải được thực hiện thống nhất, có sự phối hợp chặt chẽ, sự phân giao trách nhiệm quản lý rõ ràng giữa các cơ quan, đơn vị có liên quan; bảo đảm duy trì và phát triển quỹ nhà ở này.
2. Việc sử dụng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước phải đúng mục đích, bảo đảm hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí.
3. Nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước phải được quản lý, sử dụng bảo đảm chất lượng và an toàn cho người sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.
4. Việc cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước phải bảo đảm đúng đối tượng, đúng điều kiện và theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở.
5. Mọi hành vi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước phải được xử lý kịp thời, nghiêm minh theo quy định của pháp luật.

Chương II

ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN, QUY TRÌNH XÉT DUYỆT CÁC ĐỐI TƯỢNG ĐƯỢC THUÊ, THUÊ MUA

Điều 4. Đối tượng được thuê, thuê mua

1. Đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước bao gồm:

- a) Người có công với cách mạng theo quy định:
 - Người hoạt động cách mạng trước ngày 01 tháng 01 năm 1945;
 - Người hoạt động cách mạng từ ngày 01 tháng 01 năm 1945 đến ngày khởi nghĩa tháng Tám năm 1945;
 - Thân nhân liệt sĩ;
 - Bà mẹ Việt Nam Anh hùng;
 - Anh hùng Lực lượng vũ trang nhân dân;
 - Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến;
 - Thương binh, người hưởng chính sách như thương binh;
 - Bệnh binh;
 - Người hoạt động kháng chiến bị nhiễm chất độc hóa học;
 - Người hoạt động cách mạng, hoạt động kháng chiến bị địch bắt tù, đày;
 - Người hoạt động kháng chiến giải phóng dân tộc, bảo vệ Tổ quốc và làm nghĩa vụ quốc tế;
 - Người có công giúp đỡ cách mạng.
- b) 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 (là những người trong biên chế nhà nước) và các đối tượng đang làm việc theo diện hợp đồng trong chỉ tiêu biên chế của các cơ quan này;
- c) Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước, kể cả những người làm công tác cơ yếu trong tổ chức cơ yếu;
- d) Công nhân làm việc tại khu công nghiệp, cụm khu công nghiệp và các cơ sở sản xuất, dịch vụ ngoài khu công nghiệp;
- đ) Hộ nghèo tại khu vực đô thị nằm trong chuẩn nghèo do UBND tỉnh quy định mà có khó khăn về nhà ở;
- e) Người khuyết tật, người già cô đơn tại khu vực đô thị mà có khó khăn về nhà ở;
- g) Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ khi hết tiêu chuẩn được thuê nhà ở công vụ;

h) Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư mà chưa được bố trí đất ở hoặc nhà ở tái định cư;

i) Người thu nhập thấp gồm những người đang làm việc tại các tổ chức: các cơ quan hành chính, sự nghiệp, cơ quan Đảng, đoàn thể hoặc đơn vị sự nghiệp công lập nhưng không thuộc đối tượng quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản này; đơn vị sự nghiệp ngoài công lập; doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế; hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật (là các đối tượng không thuộc diện quy định tại các Điểm a, d và Điểm g Khoản này) hoặc là người đang nghỉ chế độ có hưởng lương hưu theo quy định, người lao động tự do, kinh doanh cá thể (là đối tượng không thuộc diện quy định tại các Điểm a, đ, e và h Khoản này) mà không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân.

Trường hợp là hộ gia đình thì mức thu nhập chịu thuế được tính cho tất cả các thành viên trong hộ gia đình và cách tính thuế thu nhập này được thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

2. Trường hợp hộ gia đình đăng ký 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 thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 5. Điều kiện được thuê, thuê mua

1. Đối tượng được xét duyệt thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước phải thuộc diện có khó khăn về nhà ở quy định tại Khoản 2 và có điều kiện về cư trú quy định tại Khoản 3 Điều này. Trường hợp là đối tượng thu nhập thấp thì ngoài điều kiện quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này còn phải có thêm điều kiện quy định tại Khoản 4 Điều này; nếu là đối tượng thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì phải có thêm điều kiện quy định tại Khoản 5 Điều này.

2. Điều kiện khó khăn về nhà ở được quy định cụ thể như sau:

a) Đối với trường hợp người nộp đơn đề nghị thuê, thuê mua nhà ở chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được thuê, mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, 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;

- Chưa được thuê, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội;

- Chưa được tặng nhà tình thương, nhà tình nghĩa;

b) Trường hợp người nộp đơn đề nghị thuê, thuê mua nhà ở (bao gồm cả vợ và chồng nếu đã đăng ký kết hôn) 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:

- Có nhà ở là căn hộ chung cư nhưng diện tích bình quân của hộ gia đình dưới 5 m² sàn/người;

- Có nhà ở riêng lẻ nhưng diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình dưới 5 m² 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 UBND tỉnh;

- 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 UBND tỉnh.

3. Điều kiện về cư trú được quy định cụ thể như sau:

a) Các đối tượng quy định tại Điều 4 của Quy định này phải có hộ khẩu thường trú tại tỉnh Đồng Nai;

b) Trường hợp không có hộ khẩu thường trú theo quy định tại Điểm a Khoản này thì người có nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở phải có đăng ký tạm trú, có hợp đồng lao động có thời hạn từ một năm trở lên và có giấy xác nhận của cơ quan bảo hiểm về việc đang đóng bảo hiểm xã hội tại tỉnh Đồng Nai. Trường hợp đối tượng làm việc cho chi nhánh hoặc văn phòng đại diện đóng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai mà việc đóng bảo hiểm thực hiện tại tỉnh Đồng Nai thì cũng áp dụng quy định tại điểm này nhưng phải có giấy xác nhận của công ty về việc đóng bảo hiểm.

c) Riêng đối tượng là hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điểm h Khoản 1 Điều 4 của Quy định này còn phải có thêm điều kiện do UBND tỉnh quy định (nếu có).

4. Điều kiện về thu nhập thấp: Chỉ áp dụng điều kiện này để xác định đối với đối tượng thu nhập thấp quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 4 của Quy định này; không áp dụng đối với các đối tượng quy định tại các Điểm a, b, c, d, đ, e, g và Điểm h Khoản 1 Điều 4 của Quy định này.

5. Đối với trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì còn phải nộp lần đầu số tiền bằng 20% giá trị của nhà ở thuê mua, số tiền còn lại được thanh toán theo thỏa thuận với bên cho thuê mua nhưng với thời hạn tối thiểu là 10 năm, kể từ thời điểm ký hợp đồng thuê mua.

Điều 6. Hồ sơ đề nghị thuê, thuê mua

Hồ sơ đề nghị thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước bao gồm:

1. Đơn đăng ký thuê, thuê mua nhà ở theo mẫu quy định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư số 14/2013/TT-BXD;

2. Một trong các giấy tờ xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở theo quy định sau đây:

a) Trường hợp là các đối tượng quy định tại các Điểm b, c và đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ mà vẫn đang công tác nêu tại Điểm g Khoản 1 Điều 4 của Quy định này thì phải có giấy xác nhận về đối tượng và thực trạng về nhà ở của cơ quan, tổ chức nơi đang làm việc theo mẫu quy định tại Phụ lục III ban hành kèm theo Thông tư số 14/2013/TT-BXD;

b) Trường hợp là các đối tượng quy định tại các Điểm a, d, đ, e, i và đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ do nghỉ hưu nêu tại Điểm g Khoản 1 Điều 4 của Quy định này thì phải có giấy xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở của UBND cấp xã nơi người có đơn đăng ký hộ khẩu thường trú theo mẫu quy định tại Phụ lục IIIa ban hành kèm theo Thông tư số 14/2013/TT-BXD; trường hợp không có đăng ký hộ khẩu thường trú thì phải có giấy xác nhận của UBND cấp xã nơi người có đơn đăng ký tạm trú.

c) Đối với đối tượng thuộc diện tái định cư quy định tại Điểm h Khoản 1 Điều 4 của Quy định này thì phải có bản sao có chứng thực giấy tờ về thu hồi đất ở của cơ quan có thẩm quyền kèm theo giấy xác nhận của UBND cấp huyện nơi người có nhà, đất bị thu hồi về việc không được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở tái định cư và giấy tờ quy định thêm về điều kiện của UBND tỉnh (nếu có).

3. Giấy tờ chứng minh về điều kiện cư trú như sau:

a) Trường hợp có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tỉnh Đồng Nai thì phải có bản sao có chứng thực hộ khẩu thường trú hoặc giấy đăng ký hộ khẩu tập thể tại địa phương;

b) Trường hợp không có hộ khẩu thường trú theo quy định tại Điểm a Khoản này thì phải có bản sao có chứng thực giấy đăng ký tạm trú; bản sao có chứng thực hợp đồng lao động có thời hạn từ một năm trở lên tính đến thời điểm nộp đơn hoặc hợp đồng không xác định thời hạn và giấy xác nhận của cơ quan bảo hiểm về việc có đóng bảo hiểm xã hội tại tỉnh Đồng Nai. Trường hợp đối tượng làm việc cho chi nhánh hoặc văn phòng đại diện tại tỉnh Đồng Nai mà việc đóng bảo hiểm thực hiện tại tỉnh Đồng Nai thì phải có giấy xác nhận của công ty về việc đóng bảo hiểm.

4. Giấy tờ chứng minh về điều kiện thu nhập:

Các đối tượng thuộc diện thu nhập thấp quy định tại Điểm i, người đã trả lại nhà ở công vụ do nghỉ hưu quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 4 của Quy định này tự khai về mức thu nhập của bản thân (theo mục khai về mức thu nhập quy định tại mẫu Phụ lục số IIIa ban hành kèm theo Thông tư số 14/2013/TT-BXD) và tự chịu trách nhiệm về mức thu nhập tự khai. Trong trường hợp cần thiết thì cơ quan quản lý nhà ở có thể lấy thêm ý kiến của Cục thuế địa phương để xác định diện chịu thuế thu nhập của người làm đơn đề nghị thuê, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại Khoản này.

5. Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê nhà ở quy định tại Khoản 2 Điều 16 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP (nếu có);

trường hợp người có đơn có giấy tờ chứng minh miễn, giảm tiền thuê nhà ở trùng với các giấy tờ quy định tại Khoản 2 Điều này thì cơ quan quản lý nhà ở sử dụng các giấy tờ đó để xét miễn, giảm tiền thuê cho người được thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 7. Tiêu chí xét duyệt đối tượng được thuê, thuê mua

1. Việc lựa chọn đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước phải thực hiện theo đúng quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và Thông tư số 14/2013/TT-BXD. Trường hợp quỹ nhà ở xã hội không đủ để bố trí cho các đối tượng đăng ký và có đủ điều kiện được thuê hoặc thuê mua thì thực hiện lựa chọn đối tượng theo phương pháp chấm điểm theo thang điểm tối đa là 100, người có tổng điểm cao hơn sẽ được ưu tiên giải quyết cho thuê, thuê mua trước theo thang điểm quy định tại Khoản 2 Điều này. Trong trường hợp có từ 02 hồ sơ trở lên có tổng điểm bằng nhau thì tổ chức bốc thăm để chọn đủ số hồ sơ được thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

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 (điểm tối đa là 40):	40
	- Chưa có nhà ở (thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 5 của Quy định này)	40
	- Có nhà ở (thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 5 của Quy định này)	30
2	Tiêu chí về đối tượng (điểm tối đa là 30):	30
	- Đối tượng 1 (quy định tại Điểm a, b, c, g Khoản 1 Điều 4 của Quy định này)	30
	- Đối tượng 2 (quy định tại Điểm d, đ, e, h, i Khoản 1 Điều 4 của Quy định này)	20
3	Tiêu chí ưu tiên khác (điểm tối đa là 10):	10
	- Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 1	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
Ghi chú: Trong từng tiêu chí, 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.		
4	Tiêu chí ưu tiên (điểm tối đa là 20):	20
	- Người có công cách mạng quy định tại Điểm a Khoản 1 của Quy định này.	20

- Cán bộ, công chức trong cơ quan hành chính nhà nước, cơ quan đảng, hưởng lương từ ngân sách nhà nước.	15
- Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hưởng lương từ ngân sách nhà nước.	10
- Công chức, viên chức trong đơn vị sự nghiệp, hưởng lương từ ngân sách nhà nước.	5
- Chồng, con của Bà mẹ Việt Nam anh hùng.	16
- Cha, mẹ, vợ, con của thương binh, bệnh binh.	12
- Có thành tích xuất sắc trong lao động, công tác: Được Nhà nước phong tặng các danh hiệu Anh hùng Lực lượng vũ trang, Anh hùng Lao động. Giáo sư, Phó Giáo sư; Nhà giáo hoặc Nghệ sĩ nhân dân, ưu tú; Thầy thuốc nhân dân, thầy thuốc ưu tú; Vận động viên đạt thành tích cho Quốc gia.	8
- Có thời gian công tác tối thiểu từ 05 năm trở lên.	4
Ghi chú: Trong trường hợp hưởng các tiêu chí ưu tiên khác nhau thì được cộng điểm đối với từng tiêu chí ưu tiên nhưng tối đa không quá 20 điểm.	
Tổng số điểm tối đa của 4 tiêu chí	100

Điều 8. Trình tự, thủ tục thuê, thuê mua

1. Người có nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước nộp 02 bộ hồ sơ quy định tại Điều 6 của Quy định này tại đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở hoặc tại cơ quan quản lý nhà ở: 01 bộ lưu tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ và 01 bộ chuyển cho cơ quan quản lý nhà ở (nếu đơn vị quản lý vận hành là cơ quan tiếp nhận hồ sơ) hoặc 01 bộ chuyển cho đơn vị quản lý vận hành (nếu cơ quan quản lý nhà ở là cơ quan tiếp nhận hồ sơ). Ngoài các giấy tờ quy định tại Điều 6 của Quy định này, cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nộp đơn nộp thêm bất kỳ loại giấy tờ nào khác.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra và phân loại hồ sơ; trường hợp người nộp đơn không có đủ các giấy tờ theo quy định thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải có văn bản thông báo rõ lý do để người nộp đơn biết và bổ sung hồ sơ. Trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà ở tiếp nhận hồ sơ thì sau khi kiểm tra và phân loại hồ sơ, đơn vị quản lý vận hành nhà ở phải báo cáo, lập danh sách người đủ điều kiện thuê, thuê mua nhà ở kèm theo các hồ sơ hợp lệ gửi cơ quan quản lý nhà ở xem xét.

3. Trên cơ sở danh sách người đủ điều kiện thuê, thuê mua nhà ở kèm theo các hồ sơ hợp lệ, cơ quan quản lý nhà ở trực tiếp xét duyệt hoặc thành lập Hội đồng xét duyệt hồ sơ để thực hiện xét duyệt từng hồ sơ đăng ký, xác định đối tượng đủ điều kiện hoặc chấm điểm xét chọn đối tượng ưu tiên (nếu có).

Những trường hợp đủ điều kiện hoặc được ưu tiên xét thuê, thuê mua nhà ở (nếu có) thì cơ quan quản lý nhà ở có Tờ trình kèm theo danh sách và Biên bản chấm điểm báo cáo UBND tỉnh quyết định. Trường hợp không đủ điều kiện hoặc chưa được xét duyệt thì cơ quan quản lý nhà ở có văn bản thông báo cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở để trả lời cho người nộp đơn biết.

4. Trên cơ sở báo cáo của cơ quan quản lý nhà ở, UBND tỉnh xem xét, ban hành Quyết định phê duyệt người được thuê, thuê mua nhà ở và gửi Quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở để ký hợp đồng thuê mua với người được thuê mua hoặc thông báo cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở để ký hợp đồng thuê nhà với người được thuê nhà ở.

5. Thời gian giải quyết việc cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước là không quá 30 ngày, kể từ ngày đơn vị quản lý vận hành nhà ở nhận đủ hồ sơ hợp lệ; trường hợp phải xét duyệt hồ sơ, tổ chức chấm điểm thì thời hạn giải quyết là không quá 60 ngày.

Chương III

GIÁ THUÊ, THUÊ MUA, HỢP ĐỒNG THUÊ, THUÊ MUA VÀ QUẢN LÝ VẬN HÀNH

Điều 9. Xây dựng giá thuê, thuê mua

Sau khi dự án nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước được nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng phương án giá thuê, thuê mua cho dự án nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại các Điều 12, 13 và Điều 14 của Thông tư số 14/2013/TT-BXD, báo cáo Sở Xây dựng cho ý kiến và tổng hợp gửi Sở Tài chính thẩm định. Sau khi chỉnh sửa, bổ sung (nếu có) theo ý kiến thẩm định của Sở Tài chính, Sở Xây dựng tổng hợp trình UBND tỉnh phê duyệt giá thuê, thuê mua cho dự án nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước đối với từng dự án cụ thể.

Điều 10. Hợp đồng thuê, thuê mua

Mỗi dự án nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước cơ quan có thẩm quyền sẽ giao cho đơn vị có chức năng quản lý vận hành nhà ở và đơn vị này có trách nhiệm tổ chức việc lập hợp đồng thuê, thuê mua cho các đối tượng theo danh sách được UBND tỉnh phê duyệt. Các nội dung liên quan đến hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo quy định tại Điều 11 của Thông tư số 14/2013/TT-BXD.

Điều 11. Tổ chức quản lý vận hành

1. Cơ quan quản lý nhà ở trình UBND tỉnh việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở thông qua hình thức chỉ định hoặc đấu thầu để thực hiện quản lý vận hành nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

2. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện các quyền và trách nhiệm theo quy định tại Điều 7 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

3. Đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước là chung cư thì cơ quan quản lý nhà ở ủy quyền cho đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở tổ chức thành

lập Ban quản trị nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước. Việc thành lập Ban quản trị được quy định như sau:

a) Ban quản trị nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước do Hội nghị nhà chung cư bầu ra (gồm đại diện cơ quan quản lý nhà ở và người thuê, thuê mua). Hội nghị có thể tổ chức cho một nhà hoặc một cụm nhà (sau đây gọi chung là khu nhà ở xã hội) và được tổ chức mỗi năm 01 lần; trong trường hợp cần thiết có thể tổ chức Hội nghị bất thường khi có trên 50% tổng số người sử dụng đề nghị bằng văn bản hoặc khi có đề nghị của Ban quản trị nhà ở xã hội, đồng thời có đề nghị của trên 30% người sử dụng khu nhà ở đó;

b) Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày bàn giao đưa nhà ở vào sử dụng và khu nhà ở đó đã có trên 50% số căn hộ có người thuê, thuê mua đến ở thì cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm phối hợp đơn vị quản lý vận hành tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu;

c) Ban quản trị nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước có từ 05 đến 07 thành viên, thành phần Ban quản trị bao gồm 01 đại diện cơ quan quản lý nhà ở, 01 đại diện đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội và đại diện của người thuê, thuê mua nhà ở. Cơ cấu Ban quản trị gồm 01 Trưởng ban và 01 hoặc 02 Phó trưởng ban, trong đó có 01 Phó trưởng ban là đại diện của đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

4. Ban quản trị nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước có quyền và trách nhiệm sau đây:

a) Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật; kiểm tra, đôn đốc người thuê, thuê mua nhà ở thực hiện đúng Bản nội quy quản lý sử dụng nhà ở xã hội và các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở; tạo điều kiện để đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoàn thành tốt nhiệm vụ;

b) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người thuê, thuê mua nhà ở về các vấn đề liên quan tới việc quản lý sử dụng và cung cấp dịch vụ nhà ở để phản ánh với đơn vị quản lý vận hành, cơ quan quản lý nhà ở xem xét, giải quyết;

c) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong nhà chung cư được giao quản lý;

d) Định kỳ 6 tháng một lần, Ban quản trị nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước lấy ý kiến người thuê, thuê mua nhà ở để làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của đơn vị quản lý vận hành nhà ở;

đ) Kiến nghị với cơ quan quản lý nhà ở yêu cầu đơn vị quản lý thực hiện tốt các dịch vụ hoặc thay thế đơn vị quản lý vận hành nhà ở nếu chất lượng dịch vụ không đảm bảo theo quy định.

Điều 12. Các trường hợp thu hồi nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

Áp dụng theo Khoản 2, Khoản 3 Điều 23 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ.

Điều 13. Trình tự, thủ tục thu hồi và cưỡng chế thu hồi

1. Trình tự, thủ tục thu hồi được quy định như sau:

a) Khi có một trong các trường hợp thuộc diện bị thu hồi nhà ở quy định tại Điều 23 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở có văn bản nêu rõ lý do yêu cầu người thuê, thuê mua nhà ở bàn giao lại nhà ở trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo. Trường hợp người thuê, thuê mua không bàn giao lại nhà ở theo thời hạn quy định tại Điểm này thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở báo cáo cơ quan quản lý nhà ở đề nghị thu hồi nhà ở;

b) Trên cơ sở văn bản đề nghị của đơn vị quản lý vận hành nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở có trách nhiệm kiểm tra, khi thuộc diện phải thu hồi nhà ở thì có Tờ trình đề nghị UBND tỉnh ban hành quyết định thu hồi nhà ở. Trong trường hợp cơ quan quản lý nhà ở kiểm tra mà phát hiện các trường hợp cần phải thu hồi nhà ở thì có văn bản thông báo cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở biết và có Tờ trình đề UBND tỉnh ra quyết định thu hồi nhà ở này;

c) Sau khi nhận được Tờ trình của cơ quan quản lý nhà ở, UBND tỉnh xem xét, nếu đủ điều kiện thu hồi thì ban hành Quyết định thu hồi nhà ở và gửi Quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở và người đang thuê, thuê mua nhà ở thuộc diện bị thu hồi biết để thực hiện.

Quyết định thu hồi nhà ở phải có các nội dung sau đây:

- Căn cứ pháp lý để thu hồi nhà ở;
- Địa chỉ nhà ở và tên người đang thuê, thuê mua nhà ở bị thu hồi;
- Lý do thu hồi nhà ở;
- Tên cơ quan, đơn vị thực hiện thu hồi nhà ở;
- Thời hạn thực hiện thu hồi nhà ở.
- Phương án quản lý sử dụng nhà ở sau khi thu hồi.

d) Sau khi nhận được Quyết định thu hồi nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho người thuê, thuê mua nhà ở biết cụ thể thời gian thu hồi để bàn giao lại nhà ở; người thuê, thuê mua nhà ở có trách nhiệm bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở; việc thu hồi, bàn giao nhà ở phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên. Trường hợp người thuê, thuê mua nhà ở không nhận thông báo thu hồi hoặc không ký biên bản thu hồi, bàn giao nhà ở thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở mời UBND xã, phường, thị trấn nơi có nhà ở chứng kiến và ký biên bản;

đ) Thời hạn thu hồi nhà ở là không quá 60 ngày, kể từ ngày người thuê, thuê mua nhà ở nhận được văn bản thông báo của đơn vị quản lý vận hành nhà ở về việc thu hồi nhà ở theo quy định tại Điểm d Khoản này;

e) Sau khi thu hồi nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở thực hiện quản lý sử dụng nhà ở theo Quyết định thu hồi và có văn bản báo cáo cơ quan quản lý nhà ở về việc đã hoàn thành thu hồi nhà ở.

2. Trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện như sau:

a) Trường hợp người thuê, thuê mua nhà ở thuộc diện bị thu hồi không bàn giao lại nhà ở theo thời hạn quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này thì đơn

vị quản lý vận hành nhà ở phải có văn bản báo cáo cơ quan quản lý nhà ở đề nghị cưỡng chế thu hồi nhà ở;

b) Trên cơ sở đề nghị của đơn vị quản lý vận hành nhà ở, cơ quan quản lý nhà ở kiểm tra và có Tờ trình kèm theo dự thảo Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở đề nghị UBND tỉnh xem xét, ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở;

c) Sau khi nhận được Tờ trình của cơ quan quản lý nhà ở, UBND tỉnh ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở và gửi Quyết định này cho cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành nhà ở và người thuê, thuê mua nhà ở biết để thực hiện. Nếu nhà ở không thuộc diện phải tổ chức cưỡng chế thu hồi thì UBND tỉnh có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở và đơn vị quản lý vận hành nhà ở biết để tiếp tục thực hiện quản lý theo quy định.

d) Trên cơ sở Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở, UBND tỉnh có thể trực tiếp hoặc giao cho UBND cấp huyện nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế thu hồi và bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý vận hành quản lý theo quy định. Việc bàn giao nhà ở phải lập biên bản có xác nhận của các cơ quan tham gia cưỡng chế thu hồi;

đ) Thời hạn thực hiện cưỡng chế thu hồi nhà ở là không quá 60 ngày, kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở;

e) Sau khi tiếp nhận bàn giao nhà ở thu hồi, đơn vị quản lý vận hành nhà ở có trách nhiệm quản lý sử dụng nhà ở theo Quyết định thu hồi nhà ở và báo cáo cơ quan quản lý nhà ở biết.

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan

1. Sở Xây dựng:

a) Tham mưu, giúp UBND tỉnh thống nhất quản lý đối với toàn bộ quỹ nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh.

b) Chủ trì, phối hợp với đơn vị liên quan hướng dẫn chủ đầu tư xây dựng phương án giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước gửi Sở Tài chính thẩm định, trình UBND tỉnh ban hành đối với từng dự án cụ thể.

c) Giải quyết thắc mắc, khiếu nại của người thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước theo thẩm quyền và báo cáo, đề xuất UBND tỉnh giải quyết đối với trường hợp vượt thẩm quyền.

d) Theo dõi, đôn đốc và thực hiện kiểm tra, thanh tra công tác quản lý sử dụng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước; tình hình vận hành, khai thác, bảo trì và các hoạt động cung cấp các dịch vụ cho các hộ gia đình, cá nhân tại các dự án nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước và kiến nghị UBND tỉnh xử lý các trường hợp vi phạm.

đ) Báo cáo UBND tỉnh và Bộ Xây dựng theo định kỳ hoặc đột xuất về tình hình cho thuê, thuê mua và quản lý sử dụng, khai thác, vận hành nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

2. Sở Tài chính:

a) Chủ trì, phối hợp với đơn vị liên quan thẩm định giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước gửi Sở Xây dựng tổng hợp, trình UBND tỉnh ban hành đối với từng dự án cụ thể.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng trong việc kiểm tra, xác nhận việc hưởng các chế độ, chính sách về nhà ở, đất ở của các đối tượng có nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

c) Chủ trì thực hiện quyết toán tài chính các dự án nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước và thực hiện các nhiệm vụ khác theo thẩm quyền.

3. Sở Nội vụ; Sở Lao động Thương binh và Xã hội; Sở Tài nguyên và Môi trường; Sở Kế hoạch và Đầu tư; Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh; Liên đoàn Lao động tỉnh: Phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu, đề xuất UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh, bổ sung tiêu chí, thang điểm ưu tiên, lựa chọn các đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước phù hợp với từng thời kỳ, đáp ứng mục tiêu an sinh xã hội, thu hút nguồn nhân lực cho địa phương; thực hiện các công việc khác theo thẩm quyền.

4. UBND cấp huyện: Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan triển khai thực hiện Quy định này; đồng thời phối hợp kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất các dự án nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn; tổ chức cưỡng chế đối với trường hợp thu hồi nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

5. UBND xã, phường, thị trấn: Chịu trách nhiệm về việc xác nhận hộ khẩu và tình trạng nhà ở hiện tại của hộ gia đình, cá nhân; xác nhận về đối tượng, nghề nghiệp đối với trường hợp lao động tự do, kinh doanh cá thể thuộc đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước và các giấy tờ khác có liên quan theo đúng quy định, bảo đảm tính xác thực, nhanh chóng và tạo điều kiện thuận lợi cho đối tượng có nhu cầu.

6. Cơ quan, đơn vị, tổ chức nơi đang quản lý các đối tượng có nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước chịu trách nhiệm về việc xác nhận hồ sơ thuê, thuê mua theo đúng quy định tại các Điều 4, Điều 5 và Điều 6 của Quy định này, bảo đảm tính xác thực, nhanh chóng và tạo điều kiện thuận lợi cho đối tượng có nhu cầu.

7. Cơ quan được UBND tỉnh giao thực hiện việc quản lý nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước phải thực hiện theo Quy định này và các quy định pháp luật có liên quan.

8. Nghiêm cấm đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước:

a) Sử dụng nhà ở vào các mục đích không phải để ở.

b) Tự ý sửa chữa, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở.

c) Các hành vi nghiêm cấm khác trong quản lý, sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành, UBND cấp huyện, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thực hiện Quy định này.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc hoặc phát sinh cần phải điều chỉnh, bổ sung vào Quy định này, thì các đơn vị có liên quan kiến nghị gửi Sở Xây dựng. Trên cơ sở quy định của pháp luật, Sở Xây dựng sẽ tổng hợp các nội dung cần điều chỉnh, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Vĩnh