

Số: **39** /2017/QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **15** tháng 9 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định tiêu chí lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hà Nam

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

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

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

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 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 của Chính phủ về phát triển và quản lý 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 tiêu chí lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hà Nam”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 02 tháng 10 năm 2017, và thay thế Quyết định số 37/2010/QĐ-UBND ngày 23 tháng 11 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành tiêu chí lựa chọn các đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp khu vực đô thị; trình tự, thủ tục thực hiện xét duyệt, thứ tự và đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp khu vực đô thị tại tỉnh Hà Nam.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Các Bộ: Xây dựng, Tư pháp (để b/c);
- Cục Kiểm tra VBQPPL- Bộ Tư pháp;
- Công TTĐT Chính phủ;
- TTTU, TT HĐND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Báo Hà Nam, Đài PTTH tỉnh, Công TTĐT tỉnh;
- VPUB: LĐVP(3), GTXD, KT, TH;
- Lưu VT, GTXD.



Nguyễn Xuân Đông

QUY ĐỊNH

**Tiêu chí lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua
nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hà Nam**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số **39** /2017/QĐ-UBND
ngày **15** tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh)*

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về tiêu chí lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

2. Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các đối tượng được hỗ trợ về nhà ở được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về Nhà ở.

2. Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức khác có liên quan đến bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội.

**Chương II
QUY ĐỊNH TIÊU CHÍ LỰA CHỌN ĐỐI TƯỢNG ĐƯỢC
MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI**

Điều 3. 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 trên địa bàn tỉnh như sau:

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 và tiêu chí 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 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:	
	- Chưa có nhà ở. - Có nhà ở nhưng hư hỏng, dột, nát, hoặc diện tích bình quân dưới 10 m ² /người.	40 30
2	Tiêu chí về đối tượng:	
	- Đối tượng 1 (quy định tại các khoản 5, 6 và 7 Điều 49 Luật nhà ở).	30
	- Đối tượng 2 (quy định tại các khoản 4 và 9 Điều 49 Luật nhà ở).	20
	- Đối tượng quy định tại các khoản 1, 8 và 10 Điều 49 Luật nhà ở.	40
3	Tiêu chí ưu tiên khác:	
	- 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. <i>(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).</i>	4
4	Tiêu chí ưu tiên do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định:	
	- Lão thành cách mạng; người hoạt động cách mạng tiền khởi nghĩa; thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, bệnh binh bị suy giảm sức khỏe từ 81% trở lên; Bà mẹ VNAH, anh hùng LLVT, AHLĐ trong kháng chiến; thân nhân hưởng trợ cấp tuất 02 liệt sỹ; người tham gia hoạt động kháng chiến bị nhiễm chất độc hóa học suy giảm khả năng lao động từ 81% trở lên; thân nhân liệt sỹ hưởng tuất liệt sỹ nuôi dưỡng.	10
	- AHLĐ thời kỳ đổi mới (không thuộc đối tượng quy định tại pháp lệnh ưu đãi người có công).	8
	- Thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, bệnh binh suy giảm khả năng lao động suy giảm khả năng lao động dưới 81%; người tham gia hoạt động kháng chiến bị nhiễm chất độc hóa học suy giảm khả năng lao động dưới 81%; thân nhân liệt sỹ (bố, mẹ, vợ hoặc chồng, con, người có công nuôi dưỡng liệt sỹ); người hoạt động kháng chiến bị địch bắt tù đầy.	6
	- Giáo sư; nhà giáo nhân dân; thầy thuốc nhân dân; nghệ sỹ nhân dân; người được khen thưởng huân chương cao quý của	

	<p>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 lao động hạng nhất); người hoạt động kháng chiến được tặng thưởng huân chương.</p>	4
	<p>- Phó giáo sư; nhà giáo ưu tú; thầy thuốc ưu tú; nghệ sỹ ưu tú; nghệ nhân; vận động viên đoạt giải quốc gia và quốc tế; chiến sỹ thi đua toàn quốc; người lao động có tay nghề bậc cao nhất của ngành được cấp có thẩm quyền công nhận; người hoạt động kháng chiến được tặng thưởng huy chương. <i>(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).</i></p>	2

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 4. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Là cơ quan đầu mối thực hiện điều tra, khảo sát, tổng hợp nhu cầu và kêu gọi các nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh; thụ lý hồ sơ, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở và văn bản hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền ban hành;

2. Công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Sở về thông tin liên quan đến các dự án xây dựng nhà ở xã hội, danh sách các đối tượng đã được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh;

3. Hướng dẫn các chủ đầu tư tham gia đầu tư xây dựng và bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật; tăng cường kiểm tra và quản lý nhằm loại trừ các đối tượng được hỗ trợ nhiều lần về nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh;

4. Thanh tra, kiểm tra, xử lý các hành vi vi phạm về phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định;

5. Định kỳ 06 tháng, 01 năm hoặc theo yêu cầu đột xuất báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng về nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh theo mẫu số 12 Phụ lục III Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 20/10/2016 của Bộ Xây dựng.

Điều 5. Trách nhiệm của các Sở, Ngành

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Là cơ quan đầu mối tiếp nhận hồ sơ của các đơn vị có đề xuất đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy hoạch, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư;

b) Chủ trì thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận đầu tư dự án, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có);

2. Sở Tài Chính:

a) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và các ngành có liên quan thực hiện bố trí vốn từ ngân sách Trung ương theo kế hoạch hàng năm thông qua ngân hàng chính sách xã hội, các tổ chức tín dụng do nhà nước chỉ định để triển khai chính sách hỗ trợ cho vay ưu đãi đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng quy định khi mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; cho vay ưu đãi đối với doanh nghiệp, hợp tác xã là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định;

b) Hướng dẫn thực hiện ưu đãi liên quan đến chính sách tài chính, phương thức thanh toán, phát hành trái phiếu chính quyền địa phương để thực hiện chính sách phát triển và quản lý nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua theo quy định;

c) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan thẩm định giá bán, thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh;

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

Hướng dẫn hoặc tổ chức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.

4. Sở Lao động Thương binh và Xã hội:

Xác nhận các đối tượng được ưu tiên theo tiêu chí do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định khi chủ đầu tư dự án đề nghị xác nhận.

5. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố:

Xác nhận các đối tượng chính sách được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

6. Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn:

a) Xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở đối với đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

b) Xác nhận về đối tượng; hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú; thực trạng về nhà ở và các điều kiện được ưu tiên theo tiêu chí do Ủy ban nhân dân tỉnh khi chủ đầu tư dự án đề nghị xác nhận.

7. Thủ trưởng các cơ quan đơn vị:

Xác nhận về đối tượng, thực trạng nhà và điều kiện thu nhập đối với các đối tượng do mình quản lý đủ điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.

Điều 6. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội

1. Cung cấp thông tin liên quan đến dự án nhà ở xã hội để công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

2. Tiếp nhận hồ sơ, xét duyệt Danh sách đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đảm bảo các nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

3. Ký hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội với các hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thực hiện của cơ quan có thẩm quyền.

4. Xây dựng giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thẩm định trước khi công bố.

5. Quản lý, sử dụng nhà ở xã hội tuân thủ các quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 7. Trách nhiệm của người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

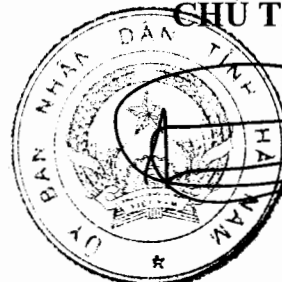
1. Được quyền chấm dứt hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết;

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 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 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ 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.##

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Xuân Đông