

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

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

Số: 896 /2011/QĐ-UBND

Cao Bằng, ngày 23 tháng 5 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp
tại khu vực đô thị tỉnh Cao Bằng**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

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

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

Căn cứ Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16 tháng 11 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Căn cứ Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 73/TTr-SXD ngày 29 tháng 01 năm 2011,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị tỉnh Cao Bằng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, thủ trưởng các sở, ban, ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, Thị xã, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Hoàng Anh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

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

QUY ĐỊNH

Phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị tỉnh Cao Bằng

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 896 /2011/QĐ-UBND
ngày 23 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về cơ chế ưu đãi, cơ chế thực hiện, đối tượng, điều kiện, nguyên tắc lựa chọn, hợp đồng, trình tự thủ tục và các nội dung khác liên quan đến mua, bán, thuê, thuê mua và quản lý vận hành khai thác nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị tỉnh Cao Bằng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang hưởng lương từ ngân sách nhà nước; người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị. Các tổ chức, cá nhân liên quan đến việc đầu tư xây dựng phát triển nhà; việc bán, mua, thuê, thuê mua và vận hành khai thác nhà ở cho người thu nhập thấp tại đô thị tỉnh Cao Bằng.

Điều 3. Nguyên tắc chung

1. Nhà ở thu nhập thấp là loại nhà ở căn hộ chung cư, có diện tích căn hộ tối đa không quá 70m², chỉ tiêu xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo Quy chuẩn xây dựng hiện hành. Các dự án nhà ở thu nhập thấp được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất lên 1,5 lần so với Quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành (không khống chế số tầng cao nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

2. Nhà nước khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở để bán (trả tiền một lần hoặc trả góp), cho thuê, cho thuê mua đối với người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị theo phương thức xã hội hoá.

3. Chủ đầu tư các dự án nhà ở thu nhập thấp được hưởng các ưu đãi về đất đai, thuế, tín dụng và các ưu đãi khác theo quy định tại chương II của Quy định này.

4. Việc đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp phải gắn với quy hoạch phát triển đô thị, được tổ chức quản lý đầu tư xây dựng theo đúng quy định, bảo đảm chất lượng công trình xây dựng, quản lý sử dụng có hiệu quả; thực hiện công khai, minh bạch, tránh thất thoát, lãng phí, tiêu cực.

Chương II

CƠ CHẾ ƯU ĐÃI VÀ CƠ CHẾ THỰC HIỆN DỰ ÁN NHÀ Ở CHO NGƯỜI CÓ THU NHẬP THẤP

Điều 4. Cơ chế ưu đãi đầu tư đối với chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp

1. Nhà ở thu nhập thấp do các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế đầu tư bằng nguồn vốn tự huy động. Chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp được hưởng các cơ chế ưu đãi sau đây:

- a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi của dự án;
- b) Được áp dụng thuế xuất ưu đãi thuế giá trị gia tăng ở mức cao nhất (thuế suất 0%);
- c) Được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 5 năm tiếp theo và được áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong suốt thời gian hoạt động;
- d) Được hỗ trợ tín dụng đầu tư từ các nguồn:
 - Vay vốn tín dụng ưu đãi hoặc bù lãi xuất theo quy định;
 - Vay từ quỹ phát triển nhà ở của tỉnh và các nguồn vốn vay ưu đãi khác (nếu có).
- đ) Được cung cấp miễn phí các thiết kế mẫu, thiết kế định hình về nhà ở cũng như các tiến bộ khoa học kỹ thuật về thi công, xây lắp nhằm giảm giá thành xây dựng công trình; được áp dụng hình thức tự thực hiện nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật hoặc chỉ định thầu đối với các hợp đồng tư vấn, thi công xây lắp và mua sắm thiết bị;
- e) Được nhà nước hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào của dự án (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước).

2. Chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp được xác định như sau:

- a) Trường hợp nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án nhà ở thương mại có quy mô 10ha trở lên và dự án khu đô thị mới phải dành tỷ lệ diện tích đất tối thiểu là 20% diện tích đất của dự án đó để đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp (tỷ lệ diện

tích đất xây dựng nhà ở thu nhập thấp của từng dự án nhà ở thương mại hoặc khu đô thị mới phải được xác định trong quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt) và giao quỹ đất này cho chủ đầu tư dự án đó để đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp. Trường hợp chủ đầu tư dự án không thực hiện thì Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho nhà đầu tư khác đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp để cho thuê hoặc thuê mua.

b) Trường hợp nhà đầu tư đã có quỹ đất sạch (đã có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật) đăng ký đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp thì nhà đầu tư đó là chủ đầu tư dự án.

c) Trường hợp nhà đầu tư được nhà nước giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp để cho thuê, cho thuê mua thì nhà đầu tư đó là chủ đầu tư dự án.

3. Chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp được kinh doanh theo phương thức bán (trả một lần hoặc trả góp), cho thuê, cho thuê mua cho người có thu nhập thấp, khó khăn về nhà ở quy định tại Điều 5, Điều 6 của Quy định này.

4. Người mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp được vay vốn từ các ngân hàng thương mại có hỗ trợ của nhà nước về lãi suất để trả một lần, trả góp tiền mua, thuê mua nhà ở.

Chương III

ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN, ĐƯỢC MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở THU NHẬP THẤP

Điều 5. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

1. Hộ gia đình có ít nhất 01 người hoặc cá nhân (đối với trường hợp là hộ độc thân) thuộc đối tượng sau đây:

a) Cán bộ, công chức, viên chức hưởng lương từ ngân sách Nhà nước thuộc các cơ quan Đảng, Nhà nước, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội, xã hội - nghề nghiệp; viên chức thuộc các đơn vị sự nghiệp công lập, sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang (kể cả trường hợp đã nghỉ chế độ theo quy định).

b) Người lao động thuộc các đơn vị sự nghiệp ngoài công lập, doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế, hợp tác xã thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật (kể cả trường hợp đã được nghỉ theo chế độ quy định); người lao động tự do, kinh doanh cá thể đảm bảo có thu nhập để thanh toán tiền mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định.

2. Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị nhà nước thu hồi nhà ở, đất ở để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng, thực hiện cải tạo chung cư bị hư hỏng, xuống cấp

đã được bồi thường bằng tiền theo quy định của pháp luật mà không được bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

Điều 6. Điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

1. Chưa có nhà ở.

2. Là người có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích quá chật chội, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc có nhà ở đảm bảo đủ điều kiện để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về đất đai. Cụ thể là:

a) Có nhà ở là căn hộ chung cư, nhưng diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình thấp hơn $5m^2$ sử dụng/người;

b) Có nhà ở riêng lẻ, nhưng diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình thấp hơn $5m^2$ sử dụng/người và diện tích khuôn viên đất của nhà ở đó thấp hơn tiêu chuẩn diện tích đất tối thiểu thuộc diện được phép cải tạo, xây dựng theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Chưa được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức, cụ thể là:

a) Chưa được Nhà nước giao đất theo quy định của Pháp luật về đất đai;

b) Chưa được thuê, thuê mua nhà ở xã hội;

c) Chưa được tặng nhà tình thương, tình nghĩa;

d) Chưa được nhà nước hỗ trợ cải thiện nhà ở thông qua các hình thức khác theo quy định của pháp luật.

4. Đối với các trường hợp có nhu cầu mua và thuê mua nhà ở thu nhập thấp thì phải có hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú dài hạn tại đô thị của tỉnh. Trường hợp đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, nếu chưa có hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú dài hạn thì phải có xác nhận của đơn vị nơi người đó đang công tác về chức vụ, thời gian công tác, thực trạng về nhà ở.

5. Có mức thu nhập hàng tháng (tính bình quân theo đầu người) dưới mức bình quân theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh (không tính số tiền được bồi thường vào mức thu nhập hàng tháng đối với các đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 5 của Quy định này).

Điều 7. Nguyên tắc lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

1. Việc lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp thực hiện theo phương pháp chấm điểm, người có tổng số điểm cao hơn sẽ được ưu tiên giải quyết trước (với thang điểm tối đa là 100).

2. Bảng 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 (bao gồm cả những trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 5 của quy định này) - Có nhà ở bình quân dưới 5m ² sử dụng/người và diện tích đất ở thấp hơn tiêu chuẩn được phép cải tạo, xây dựng lại.	50 30
2.	Tiêu chí về đối tượng: - Đối tượng 1 tại điểm a khoản 1 hoặc khoản 2 Điều 5 Quy định này - Đối tượng 2 tại điểm b khoản 1 Điều 5 Quy định này	30 20
3.	Tiêu chí ưu tiên khác: - Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 1 - Hộ gia đình có 01 người thuộc đối tượng 1 và có ít nhất 01 người thuộc đối tượng 2 - Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 2	10 7 4
4.	Tiêu chí ưu tiên do UBND tỉnh quy định: - Người hoạt động cách mạng trước 1/1/1945 (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 sỹ (bố, mẹ, vợ hoặc chồng, con, người có công nuôi dưỡng liệt sỹ) hưởng tuất 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. - Anh hùng Lao động thời kỳ đổi mới (không thuộc đối tượng quy định tại Pháp lệnh Ưu đãi người có công) - 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%;	10 10 8

<p>thân nhân liệt sỹ; người tham gia kháng chiến bị nhiễm chất độc hóa học suy giảm khả năng lao động dưới 81%.</p>	
<p>- Giáo sư; Nhà giáo nhân dân; Thầy thuốc nhân dân; Nghệ sỹ 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</p>	6
<p>- Phó giáo sư; Nhà giáo ưu tú; Thầy thuốc ưu tú; Nghệ sỹ ưu tú; Nghệ nhân; Chiến sỹ thi đua Toàn quốc, người lao động có tay nghề bậc cao nhất của ngành nghề được cấp có thẩm quyền công nhận</p>	4
<p>- Trong hộ có 02 cán bộ công nhân viên chức có thâm niên công tác mỗi người trên 25 năm.</p>	2

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

Chương IV

HỒ SƠ, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THỰC HIỆN MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở THU NHẬP THẤP

Điều 8. Trình tự, thủ tục thực hiện mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

1. Sau khi khởi công dự án, chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp có trách nhiệm cung cấp các thông tin liên quan đến dự án (tên dự án, chủ đầu tư dự án, địa chỉ liên lạc, địa chỉ nộp đơn đăng ký, địa điểm xây dựng dự án, 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, 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 trụ sở Sở Xây dựng, trang Web của Sở Xây dựng, đăng tải ít nhất 01 lần tại các báo địa phương 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 giám sát.

2. Chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp 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, hậu kiểm.

3. Trên cơ sở các thông tin về các dự án nhà ở thu nhập thấp trên địa bàn đã được công bố, người có nhu cầu đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp nộp Hồ sơ đăng ký cho chủ đầu tư dự án. Hồ sơ gồm:

- a) Đơn đăng ký thuê, thuê mua nhà ở theo mẫu tại Phụ lục số 01; (01 bản chính);
- b) Giấy xác nhận về hộ khẩu và thực trạng chỗ ở theo mẫu tại Phụ lục số 01a do Ủy ban nhân dân cấp phường xác nhận; (01 bản chính - chỉ cấp 01 lần). Riêng đối tượng chưa có hộ khẩu thuộc lực lượng vũ trang thì việc xác nhận thực hiện theo quy định tại khoản 4, Điều 5 của Quy định này;
- c) Giấy xác nhận về đối tượng và mức thu nhập theo mẫu tại phụ lục số 01b do cơ quan, đơn vị nơi từng thành viên trong hộ gia đình đang làm việc xác nhận (chỉ cấp 01 lần); đối với trường hợp lao động tự do, kinh doanh cá thể do Ủy ban nhân dân phường xác nhận về đối tượng, nghề nghiệp không cần xác nhận mức thu nhập;
- d) Đối với trường hợp quy định tại khoản 2 điều 5 của Quy định này thì ngoài các giấy xác nhận theo quy định tại điểm b,c như trên cần bổ sung bản sao quyết định thu hồi nhà ở, đất ở của hộ gia đình, cá nhân, kèm theo xác nhận chưa được giải quyết bồi thường nhà ở, đất ở của Ủy ban nhân dân huyện, thị.

Đối với các đối tượng đăng ký thuộc Bộ Quốc phòng thì gửi thêm 01 bản sao Giấy xác nhận theo mẫu tại Phụ lục số 01b do cơ quan, đơn vị nơi đang công tác xác nhận về Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh để tổng hợp.

4. Sau khi tập hợp đầy đủ hồ sơ đăng ký của các đối tượng có nhu cầu (đăng ký trong thời gian công khai tiếp nhận hồ sơ để đăng báo, trang Web), chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp có trách nhiệm tổ chức, xem xét từng hồ sơ đăng ký, đối chiếu với các quy định về đối tượng, điều kiện, thứ tự ưu tiên theo quy định tại Điều 5, Điều 6, Điều 7 của Quy định này để lập danh sách đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp thuộc dự án do mình làm chủ đầu tư.

Trường hợp người có nhu cầu đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp đã nộp hồ sơ hợp lệ theo quy định tại khoản 3 của Điều này 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 Bản xác nhận về đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập mà người đăng ký đã nộp) để người đó biết và nộp Hồ sơ tại dự án khác.

Khi người có nhu cầu nộp Hồ sơ, người nhận Hồ sơ phải ghi giấy biên nhận. Nếu Hồ sơ chưa hợp lệ (chưa đúng theo quy định tại khoản 2 Điều này) 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 trong thời gian tối đa không quá 15 ngày làm việc, kể từ ngày trả lại Hồ sơ.

Trường hợp có 02 hồ sơ trở lên chấm điểm bằng nhau thì Chủ đầu tư tổ chức bốc thăm công khai để chọn đủ hồ sơ được mua nhà theo quỹ nhà của dự án đó.

5. Chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp có trách nhiệm gửi Danh sách hồ sơ đăng ký trong thời gian công khai và danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp theo thứ tự ưu tiên (theo nguyên tắc chấm điểm tại Điều 7 của Quy định này) về Sở Xây dựng để kiểm tra nhằm tránh tình trạng người thu nhập thấp được hỗ trợ nhiều lần. Sau 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày 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 thu nhập thấp trong dự án của mình đến để thỏa thuận, thống nhất và ký hợp đồng.

6. Mỗi hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp chỉ được nộp Đơn đăng ký tại một dự án. Trong trường hợp dự án không còn quỹ nhà để bán, cho thuê, 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. Việc thanh toán nhà ở thu nhập thấp do người mua, thuê, thuê mua nhà thực hiện trực tiếp với chủ đầu tư hoặc thực hiện thông qua ngân hàng do chủ đầu tư và người mua, thuê, thuê mua nhà tự thống nhất, thỏa thuận.

Trường hợp chủ đầu tư vay vốn ưu đãi: Việc giao dịch, thanh toán nhà ở thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh được thực hiện theo hình thức người mua nhà (hoặc người thuê, thuê mua) thanh toán kinh phí cho chủ đầu tư thông qua tài khoản của chủ đầu tư mở tại một ngân hàng được tổ chức tín dụng cho dự án vay vốn chỉ định và phải được thể hiện rõ trong hợp đồng mua bán nhà (kể cả trường hợp thuê, thuê mua) tạo điều kiện theo dõi, quản lý thu hồi nợ vay của tổ chức tín dụng.

7. Sau khi Hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thu nhập thấp (theo quy định tại Điều 9 quy định này), 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 thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp (đã được ký hợp đồng) 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 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 web về nhà ở thu nhập thấp của chủ đầu tư (nếu có).

Điều 9. Hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

1. Về Hợp đồng: Việc mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp phải được lập thành Hợp đồng theo mẫu quy định tại Phụ lục số 2, 3, 4 của Quy định này.

Thời hạn tối đa của Hợp đồng thuê nhà ở thu nhập thấp là 03 năm (36 tháng). Trước khi hết hạn Hợp đồng, Bên thuê phải làm thủ tục xin xác nhận vẫn đủ điều

kiện (theo quy định tại Điều 6 của quy định này) để được tiếp tục thuê nhà ở thu nhập thấp với thời hạn nêu trên.

2. Giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp:

Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thu nhập thấp ghi trong Hợp đồng do chủ đầu tư dự án đề xuất trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc quy định tại khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 4 của Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ và phải được Sở Tài chính thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (phương pháp xác định giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp thực hiện theo Thông tư số 15/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng).

3. Phương thức thanh toán tiền mua bán, cho thuê, thuê mua: do chủ đầu tư dự án và bên mua, bên thuê, bên thuê mua thỏa thuận trong Hợp đồng theo nguyên tắc:

a) Đối với nhà ở thu nhập thấp dành để bán thực hiện theo hình thức trả tiền một lần hoặc trả chậm, trả dần (trả góp). Nếu chủ đầu tư dự án thỏa thuận huy động tiền ứng trước của khách hàng thì công trình nhà ở đó phải có thiết kế đã được phê duyệt và đã xây dựng xong phần móng. Trường hợp mua trả góp (trả dần) thì người mua nhà phải nộp lần đầu bằng 20% giá nhà ở (trừ trường hợp người mua có thỏa thuận khác với chủ đầu tư dự án).

b) Đối với nhà ở thu nhập thấp dành để cho thuê thì người thuê nhà thanh toán tiền thuê nhà hàng tháng theo thỏa thuận trong Hợp đồng.

c) Đối với nhà ở thu nhập thấp dành để cho thuê mua thì người thuê mua nhà nộp lần đầu không quá 20% giá nhà ở (trừ trường hợp người mua, thuê mua có thỏa thuận khác với chủ đầu tư dự án). Thời gian thanh toán số tiền còn lại (ngoài số tiền đã trả lần đầu) do chủ đầu tư và người thuê mua tự thỏa thuận, nhưng tối thiểu là 10 năm. Phương thức thanh toán cũng do chủ đầu tư và người thuê mua nhà thỏa thuận (có thể trả hàng tháng, quý, hoặc theo định kỳ).

d) Sau khi ký Hợp đồng, chủ đầu tư dự án lập danh sách đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp gửi về Sở Xây dựng và công bố công khai tại Sàn giao dịch bất động sản hoặc trang Web về nhà ở thu nhập thấp của chủ đầu tư.

Điều 10. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp

1. Chủ đầu tư dự án được quyền:

a) Ký kết Hợp đồng bán, cho thuê, thuê mua nhà ở đảm bảo đúng đối tượng quy định; thu tiền bán, cho thuê, thuê mua nhà ở theo Hợp đồng đã ký; thanh lý

Hợp đồng bán, cho thuê, thuê mua nhà ở; chấm dứt Hợp đồng bán, cho thuê, thuê mua nhà ở đối với các trường hợp vi phạm quy định đã thỏa thuận trong Hợp đồng hoặc những trường hợp người thuê nhà ở không còn là đối tượng đủ điều kiện thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp;

b) Trực tiếp thực hiện hoặc ký kết với tổ chức, cá nhân để cung cấp các dịch vụ nhà ở trong dự án do mình làm chủ đầu tư;

c) Khai thác, kinh doanh các dịch vụ khác theo quy định tại khoản 6 Điều 14 của Quy định này để tạo nguồn thu bù đắp chi phí quản lý vận hành và bảo trì nhà ở;

d) Được hưởng các cơ chế ưu đãi và quyền lợi khác của chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.

Khi vay vốn tín dụng ưu đãi từ Quỹ Đầu tư phát triển hoặc tổ chức tín dụng khác (gọi chung là tổ chức tín dụng cho dự án vay vốn), chủ đầu tư phải tuân thủ các quy định tín dụng của hệ thống ngân hàng và của Quỹ đầu tư phát triển theo quy định.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm:

a) Thực hiện nhiệm vụ quy định tại khoản 4, 6 và khoản 7 Điều 8; điểm a khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 13; khoản 1 và khoản 6 Điều 14; không được tự ý chuyển nhượng dự án hoặc tự chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở thu nhập thấp quy định tại khoản 1 Điều 17 của Quy định này;

b) Thực hiện việc quản lý vận hành hoặc lựa chọn doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành nhà ở thu nhập thấp;

c) Thực hiện các thủ tục với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua nhà (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác);

d) Xây dựng và ban hành (hoặc ủy quyền cho đơn vị quản lý vận hành) Bản nội quy sử dụng nhà ở thu nhập thấp, thông báo công khai để bên mua, thuê, thuê mua nhà ở và các tổ chức, cá nhân có liên quan biết để thực hiện. Bản nội quy sử dụng nhà ở thu nhập thấp phải bao gồm các nội dung chính như sau: Trách nhiệm của các tổ chức có liên quan trong quản lý sử dụng nhà ở thu nhập thấp; quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu hoặc người sử dụng hợp pháp; các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà ở thu nhập thấp; các khoản kinh phí phải đóng góp dùng cho công tác quản lý vận hành, bảo trì nhà ở thu nhập thấp và các khoản chi phí hợp lý khác; xác định danh mục, vị trí, diện tích và quy mô các phần sở hữu riêng trong nhà ở thu nhập thấp, phần sở hữu và sử dụng chung trong và ngoài nhà. Bản

nội quy này được đính kèm theo và là một phần không thể tách rời của Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thu nhập thấp;

đ) Xây dựng kế hoạch và tổ chức thực hiện (hoặc ủy quyền cho đơn vị quản lý vận hành) việc bảo trì nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp; phối hợp với cơ quan y tế, cơ quan phòng, chống cháy nổ, chính quyền địa phương, công an khu vực để thực hiện các công tác về phòng chống dịch bệnh, phòng cháy, chữa cháy và đảm bảo an ninh, trật tự, an toàn xã hội cho khu nhà ở thu nhập thấp;

e) Thực hiện các nhiệm vụ khác liên quan đến trách nhiệm và quyền hạn của chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về xây dựng.

f) Báo cáo danh sách các đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp tại dự án về Sở Xây dựng để thống nhất theo dõi quản lý và tổng hợp.

Điều 11. Quyền của người mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

(Thực hiện theo Điều 9 Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16 tháng 11 năm 2009 của Bộ Xây dựng).

1. Đối với người mua (chủ sở hữu) nhà ở thu nhập thấp:

a) Nhận bàn giao nhà ở kèm theo bản vẽ, hồ sơ nhà ở và sử dụng nhà ở đã mua theo đúng Hợp đồng đã ký với chủ đầu tư dự án;

b) Yêu cầu chủ đầu tư dự án làm thủ tục với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật sau khi trả hết tiền mua nhà; yêu cầu chủ đầu tư tạo điều kiện và cung cấp các giấy tờ có liên quan để được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (trong trường hợp người mua nhà tự thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận);

c) Yêu cầu chủ đầu tư dự án (hoặc đơn vị quản lý vận hành) sửa chữa các hư hỏng của nhà ở trong thời gian bảo hành, nếu hư hỏng đó không phải do người mua gây ra;

d) Được hưởng các quyền lợi khác của chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về dân sự sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

2. Đối với người thuê nhà ở thu nhập thấp:

a) Nhận bàn giao, sử dụng nhà và các trang thiết bị kèm theo nhà ở theo đúng Hợp đồng thuê nhà đã ký với chủ đầu tư dự án;

b) Yêu cầu chủ đầu tư (hoặc đơn vị quản lý vận hành) sửa chữa kịp thời những hư hỏng của nhà ở đang thuê, nếu hư hỏng đó không phải do người thuê gây

ra; được gia hạn hợp đồng hoặc ký tiếp hợp đồng thuê, nếu vẫn thuộc đối tượng và có đủ điều kiện được thuê nhà ở thu nhập thấp;

c) Được hưởng các quyền lợi khác của bên thuê nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về dân sự.

3. Đối với người thuê mua nhà ở thu nhập thấp:

a) Nhận bàn giao, sử dụng nhà và các trang thiết bị kèm theo nhà ở theo đúng Hợp đồng thuê mua nhà đã ký với chủ đầu tư dự án;

b) Khi chưa thanh toán hết tiền thuê mua nhà ở, người thuê mua nhà ở thu nhập thấp được quyền yêu cầu chủ đầu tư (hoặc đơn vị quản lý vận hành) sửa chữa kịp thời những hư hỏng mà không phải thanh toán chi phí sửa chữa (nếu hư hỏng đó không phải do người thuê mua nhà gây ra); trường hợp đã thanh toán hết tiền thuê mua nhà ở thì người thuê mua phải thanh toán chi phí sửa chữa thuộc phần sở hữu riêng của mình;

c) Khi thanh toán hết tiền thuê mua nhà ở, người thuê mua được quyền yêu cầu chủ đầu tư dự án thay mặt mình làm thủ tục với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật; yêu cầu chủ đầu tư tạo điều kiện và cung cấp các giấy tờ có liên quan để được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (trong trường hợp người thuê mua nhà tự thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận); được chủ đầu tư bàn giao bản vẽ, hồ sơ nhà ở và được hưởng các quyền lợi khác của chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về dân sự sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Điều 12. Nghĩa vụ của người mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

1. Đối với người mua (chủ sở hữu) nhà ở thu nhập thấp:

a) Thực hiện đầy đủ những cam kết trong Hợp đồng mua nhà ở đã ký; chấp hành đầy đủ những quy định trong Bản nội quy sử dụng nhà ở thu nhập thấp và các nghĩa vụ khác của người mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật dân sự;

b) Không được cho thuê, cho thuê lại, thế chấp hoặc bán (chuyển nhượng) nhà ở trong thời hạn chưa trả hết tiền mua nhà (đối với trường hợp mua nhà trả chậm, trả dần);

c) Chỉ được phép thực hiện các giao dịch nhà ở thu nhập thấp (bán, cho thuê, cho thuê mua) sau khi trả hết tiền cho chủ đầu tư và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, nhưng phải đảm bảo thời gian tối thiểu là 10 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà. Các giao dịch về nhà ở thu nhập thấp (sau thời

gian 10 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà) quy định tại khoản này được thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng;

d) Trong trường hợp đã trả hết tiền mua nhà, nhưng chưa đủ 10 năm kể từ thời điểm ký Hợp đồng mua bán nhà ở thì người mua nhà ở thu nhập thấp chỉ được bán nhà ở đó (nếu có nhu cầu) cho chủ đầu tư dự án để bán cho đối tượng được mua nhà ở thu nhập thấp (theo giá bán không được vượt quá mức giá nhà ở thu nhập thấp cùng loại tại thời điểm bán).

2. Đối với người thuê nhà ở thu nhập thấp:

a) Thực hiện đầy đủ những cam kết trong Hợp đồng thuê nhà ở đã ký;

b) Sử dụng nhà ở đúng mục đích; giữ gìn nhà ở và có trách nhiệm tự sửa chữa hoặc trả tiền để sửa chữa những hư hỏng, bồi thường thiệt hại do mình gây ra; trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thời hạn ghi trong Hợp đồng; thanh toán đầy đủ, đúng thời hạn các chi phí sử dụng điện, nước và các dịch vụ khác ngoài các khoản chi phí đã được tính trong giá thuê nhà ở (nếu có);

c) Trả lại nhà ở cho chủ đầu tư dự án khi Hợp đồng thuê nhà hết hiệu lực theo quy định;

d) Chấp hành đầy đủ các quy định trong Bản nội quy sử dụng nhà ở thu nhập thấp và các nghĩa vụ khác của người thuê nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật dân sự.

3. Đối với người thuê mua nhà ở thu nhập thấp:

a) Thực hiện đầy đủ những cam kết trong Hợp đồng thuê nhà ở đã ký; chấp hành đầy đủ những quy định trong Bản nội quy sử dụng nhà ở thu nhập thấp và các nghĩa vụ khác của người thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật dân sự;

b) Sử dụng nhà ở đúng mục đích; giữ gìn nhà ở và có trách nhiệm tự sửa chữa hoặc trả tiền để sửa chữa những hư hỏng, bồi thường thiệt hại do mình gây ra; trả đủ tiền thuê mua nhà theo đúng thời hạn, ghi trong Hợp đồng; thanh toán đầy đủ, đúng thời hạn các chi phí sử dụng điện, nước và các dịch vụ khác ngoài các khoản đã được tính trong giá thuê mua nhà ở (nếu có); không được cho thuê, cho thuê lại, thế chấp hoặc chuyển nhượng nhà ở dưới mọi hình thức khi chưa thanh toán hết tiền thuê mua nhà và chưa đảm bảo thời gian tối thiểu là 10 năm kể từ thời điểm ký Hợp đồng;

c) Khi thanh toán hết tiền thuê mua nhà, nhưng chưa đủ 10 năm kể từ thời điểm ký Hợp đồng thuê mua nhà ở với chủ đầu tư, người thuê mua nhà ở thu nhập thấp chỉ được bán nhà ở đó (nếu có nhu cầu) cho chủ đầu tư dự án để bán cho đối tượng được mua nhà ở thu nhập thấp (theo giá bán không vượt quá mức giá nhà ở

thu nhập thấp cùng loại tại thời điểm bán). Các giao dịch về nhà ở thu nhập thấp cho thuê mua sau thời gian 10 năm kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua nhà và khi người thuê mua được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

Chương V **QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ Ở THU NHẬP THẤP**

Điều 13. Tổ chức quản lý vận hành nhà ở thu nhập thấp

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thu nhập thấp:

a) Sau khi kết thúc giai đoạn đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp, Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm thành lập đơn vị trực thuộc hoặc thuê hoặc ủy thác cho một doanh nghiệp có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà chung cư để thực hiện việc quản lý vận hành nhà ở thu nhập thấp;

b) Hoạt động dịch vụ quản lý vận hành nhà ở thu nhập thấp được hưởng các chế độ như đối với các hoạt động dịch vụ công ích theo quy định của pháp luật.

2. Ban quản trị nhà ở thu nhập thấp:

a) Ban quản trị nhà ở thu nhập thấp do Hội nghị các chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà ở thu nhập thấp (gồm: người mua, người thuê hoặc người thuê mua) bầu ra. Hội nghị các chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà ở thu nhập thấp có thể tổ chức cho một nhà hoặc một cụm nhà (sau đây gọi chung là khu nhà ở thu nhập thấp) 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 các chủ sở hữu, chủ sử dụng đề nghị bằng văn bản hoặc khi có đề nghị của Ban quản trị khu nhà ở thu nhập thấp, đồng thời có văn bản đề nghị của trên 30% chủ sở hữu, chủ sử dụng khu nhà ở đó;

b) Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày khu nhà ở thu nhập thấp được bàn giao đưa vào sử dụng và khu nhà ở đó đã có trên 50% số căn hộ có chủ sở hữu, chủ sử dụng đến ở thì Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức Hội nghị các chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà ở thu nhập thấp lần đầu;

c) Ban quản trị khu nhà ở thu nhập thấp gồm từ 05 đến 07 thành viên, tùy theo điều kiện cụ thể của khu nhà đó. Thành phần Ban quản trị bao gồm đại diện các chủ sở hữu, chủ sử dụng và 01 đại diện đơn vị quản lý vận hành nhà ở thu nhập thấp. Cơ cấu Ban quản trị gồm 01 Trưởng ban và 01 hoặc 02 Phó trưởng ban.

3. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị khu nhà ở thu nhập thấp được quy định tại Điều 16 của Quy định này.

4. Bảo hành nhà ở thu nhập thấp.

Việc bảo hành nhà ở thu nhập thấp được thực hiện theo cam kết trong hợp đồng giữa chủ đầu tư và đơn vị thi công xây dựng, đơn vị cung ứng thiết bị và đảm bảo theo quy định tại Điều 74 của Luật Nhà ở.

5. Lập và lưu trữ hồ sơ:

a) Chủ đầu tư nhà ở thu nhập thấp có trách nhiệm lập, lưu trữ hồ sơ nhà ở theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 66 của Luật Nhà ở và văn bản hướng dẫn do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành; giao bản sao hồ sơ hoàn công cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở thu nhập thấp;

b) Đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm lưu trữ bản sao bản vẽ hoàn công và các hồ sơ có liên quan đến quá trình quản lý vận hành, bảo hành và bảo trì nhà ở thu nhập thấp;

c) Sở Xây dựng có trách nhiệm quản lý hồ sơ nhà ở thu nhập thấp theo quy định của pháp luật về nhà ở;

d) Cơ quan quản lý có trách nhiệm lập, lưu trữ hồ sơ về các đối tượng đã được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp trên địa bàn, bao gồm: danh sách (kể cả các thành viên trong hộ); diện tích căn hộ, địa chỉ căn hộ được mua, thuê, thuê mua và các thông tin về nhà ở thu nhập thấp, điều kiện về nhà ở của các đối tượng để theo dõi và quản lý;

đ) Cơ quan quản lý hồ sơ nhà ở thu nhập thấp có trách nhiệm cung cấp các thông tin về hồ sơ nhà ở khi tổ chức, cá nhân có trách nhiệm liên quan có yêu cầu.

Điều 14. Nội dung và chi phí quản lý vận hành nhà ở thu nhập thấp

1. Công tác quản lý vận hành nhà ở thu nhập thấp bao gồm: quản lý, vận hành và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phân sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của nhà ở thu nhập thấp; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho khu nhà ở thu nhập thấp hoạt động bình thường.

2. Chi phí quản lý vận hành nhà ở thu nhập thấp đối với trường hợp cho thuê và cho thuê mua được xác định theo nguyên tắc quy định tại khoản 2, Điều 3 Thông tư số 15/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng. Chi phí quản lý vận hành do Chủ đầu tư dự án xác định trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

Chi phí quản lý vận hành đối với trường hợp mua bán nhà ở thu nhập thấp được thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán nhà theo nguyên tắc quy định tại khoản 4 Điều 4 Thông tư số 15/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng.

Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm xác định chi phí quản lý vận hành nhà ở thu nhập thấp và quy định rõ trong hợp đồng mua bán, cho thuê, thuê mua nhà ở.

3. Mức đóng góp chi phí quản lý vận hành được tính theo tháng, phân bổ theo diện tích phần sở hữu hoặc sử dụng riêng của từng chủ sở hữu, chủ sử dụng và nộp mỗi tháng một lần.

Đối với trường hợp thuê và thuê mua nhà ở thu nhập thấp thì chi phí quản lý vận hành có thể nộp cùng với tiền thuê, thuê mua nhà ở hàng tháng hoặc nộp riêng. Trong trường hợp chi phí quản lý vận hành được tính gộp cùng với tiền thuê, thuê mua nhà ở hàng tháng thì Chủ đầu tư có trách nhiệm trích phần chi phí quản lý vận hành cấu thành trong tiền thuê, thuê mua nhà ở để chuyển cho đơn vị quản lý vận hành.

4. Các chi phí dịch vụ về sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước và các chi phí dịch vụ khác mà có hợp đồng riêng đối với từng chủ sở hữu, chủ sử dụng thì do người sử dụng trực tiếp chi trả cho đơn vị cung cấp dịch vụ đó. Trường hợp các chi phí dịch vụ mà không có hợp đồng riêng thì người sử dụng chi trả theo khối lượng tiêu thụ, trong đó có cộng thêm phần hao hụt.

5. Chi phí trông giữ xe đạp, xe máy được thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh áp dụng chung trên phạm vi địa bàn.

6. Trong quá trình lập dự án phát triển nhà ở thu nhập thấp Chủ đầu tư dự án có thể tính toán, bố trí một phần diện tích phù hợp (sau khi đã đáp ứng đủ nhu cầu diện tích sử dụng chung trong phạm vi dự án theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành) để đơn vị quản lý vận hành thực hiện kinh doanh, tạo kinh phí bù đắp cho chi phí quản lý vận hành, đảm bảo người mua, thuê và thuê mua nhà ở thu nhập thấp chỉ phải đóng góp chi phí quản lý vận hành nhà ở đảm bảo phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 15. Nội dung và chi phí bảo trì nhà ở thu nhập thấp

1. Bảo trì nhà ở thu nhập thấp bao gồm việc duy tu bảo dưỡng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa vừa, sửa chữa lớn và sửa chữa đột xuất nhà ở nhằm duy trì chất lượng của nhà ở. Việc bảo trì được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành về công tác bảo trì công trình xây dựng.

2. Việc bảo trì đối với phần sở hữu chung, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị sử dụng chung và các căn hộ để cho thuê, cho thuê mua do chủ đầu tư hoặc doanh nghiệp quản lý vận hành nhà ở thu nhập thấp hoặc tổ chức có tư cách pháp nhân, có năng lực về hoạt động xây dựng thực hiện và phải tuân thủ các chỉ dẫn của nhà thiết kế, chế tạo, quy trình, quy phạm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

3. Việc bảo trì phần sở hữu riêng trong nhà ở thu nhập thấp dành để bán do người nhà ở thu nhập thấp tự bảo trì.

4. Mức chi phí đóng góp để bảo trì phần sở hữu hoặc sử dụng chung trong khu nhà ở thu nhập thấp được thực hiện như sau:

a) Đối với nhà ở thu nhập thấp dành để bán thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 15/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng;

b) Đối với nhà ở thu nhập thấp dành để cho thuê, cho thuê mua thì chi phí bảo trì công trình do chủ đầu tư xác định, tính toán trong giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở thu nhập thấp theo công thức tính nêu tại Điều 6 và Điều 8 Thông tư số 15/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng.

5. Trong vòng 30 ngày kể từ khi khu nhà ở thu nhập thấp được đưa vào sử dụng, đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm lập tài khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại với lãi suất không thấp hơn lãi suất tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn để gửi khoản tiền đóng góp kinh phí bảo trì theo quy định (trong trường hợp được chủ đầu tư ủy quyền). Số tiền lãi phát sinh trong mỗi kỳ gửi tiền tại ngân hàng phải được bổ sung vào kinh phí bảo trì nhà ở thu nhập thấp.

Đối với trường hợp thuê và thuê mua nhà ở thu nhập thấp thì kinh phí bảo trì có thể nộp cùng với tiền thuê, thuê mua nhà ở hàng tháng hoặc nộp riêng. Trong trường hợp kinh phí bảo trì nộp cùng với tiền thuê, thuê mua nhà ở hàng tháng thì Chủ đầu tư có trách nhiệm trích phần kinh phí bảo trì cấu thành trong tiền thuê, thuê mua nhà ở để nộp cho đơn vị quản lý vận hành.

6. Công tác bảo trì nhà ở thu nhập thấp phải được thực hiện thông qua hợp đồng. Việc nghiệm thu, thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng bảo trì được thực hiện theo các quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật dân sự.

7. Đơn vị quản lý vận hành phải lập sổ theo dõi thu chi đối với kinh phí bảo trì và phối hợp thực hiện kiểm tra việc quyết toán và quản lý thu chi theo quy định pháp luật về tài chính; công khai các khoản thu, chi kinh phí thực hiện việc bảo trì nhà ở thu nhập thấp tại Hội nghị nhà ở thu nhập thấp hàng năm.

Điều 16. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị khu nhà ở thu nhập thấp

1. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành:

a) Thực hiện cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà ở theo hợp đồng đã ký hoặc được ủy thác của chủ đầu tư, đảm bảo an toàn, đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn do cơ quan có thẩm quyền ban hành;

b) Ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác để cung cấp dịch vụ (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;

c) Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho chủ sở hữu, chủ sử dụng khi bắt đầu sử dụng nhà ở thu nhập thấp; hướng dẫn chủ sở hữu, chủ sử dụng việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị sử dụng chung trong khu nhà ở thu nhập thấp; xây dựng và ban hành Bản nội quy sử dụng nhà ở thu nhập thấp (trong trường hợp được chủ đầu tư ủy quyền), thông báo công khai để chủ sở hữu, chủ sử dụng và các tổ chức, cá nhân có liên quan biết để thực hiện;

d) Định kỳ kiểm tra cụ thể theo thời hạn quy định của pháp luật về xây dựng đối với chất lượng nhà ở thu nhập thấp để thực hiện việc quản lý vận hành, sửa chữa, duy tu bảo dưỡng theo quy định;

đ) Thực hiện kịp thời việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại đối với chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà ở thu nhập thấp và có trách nhiệm khắc phục, sửa chữa mọi hư hỏng của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong khu nhà ở thu nhập thấp, đảm bảo cho khu nhà hoạt động bình thường;

e) Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà ở thu nhập thấp theo quy định tại Điều 14 của Quy định này;

g) Khai thác, kinh doanh các dịch vụ khác theo quy định của pháp luật để tạo nguồn thu bù đắp chi phí quản lý vận hành và bảo trì nhà ở thu nhập thấp theo quy định tại khoản 6, Điều 14 của Quy định này.

h) Thu kinh phí bảo trì, quản lý kinh phí bảo trì và thực hiện công tác bảo trì phần sở hữu chung của nhà ở thu nhập thấp theo quy định tại Điều 15 của Quy định này.

i) Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà ở thu nhập thấp với Ban quản trị và phối hợp với Ban quản trị lấy ý kiến của chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà ở thu nhập thấp về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành;

k) Phối hợp với Ban quản trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành nhà ở thu nhập thấp.

2. Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị khu nhà ở thu nhập thấp:

a) Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà ở thu nhập thấp theo quy định của pháp luật; kiểm tra, đôn đốc chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà ở thực hiện đúng Bản nội quy quản lý sử dụng nhà ở thu nhập thấp và các quy định của

pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở thu nhập thấp; tạo điều kiện để doanh nghiệp quản lý vận hành hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết;

b) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà ở về các vấn đề liên quan tới việc quản lý sử dụng và cung cấp dịch vụ nhà ở thu nhập thấp để phản ánh với doanh nghiệp quản lý vận hành, các cơ quan chức năng và các tổ chức, cá nhân có liên quan 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 ninh xã hội trong nhà chung cư được giao quản lý;

d) Định kỳ 6 tháng một lần, Ban quản trị lấy ý kiến của chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà ở thu nhập thấp 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 chủ đầu tư thay đơn vị quản lý vận hành nếu chất lượng dịch vụ không đảm bảo theo quy định.

Điều 17. Những hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà ở thu nhập thấp

1. Tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở.
2. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài nhà ở.
3. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định.
4. Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an trong khu nhà ở thu nhập thấp.
5. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trong khu nhà ở thu nhập thấp.
6. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc mặt ngoài căn hộ, nhà ở thu nhập thấp trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, cơi nới diện tích dưới mọi hình thức).
7. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng nhà ở thu nhập thấp trái với mục đích quy định.

8. Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng trong khu nhà ở thu nhập thấp (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật).

9. Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì nhà ở thu nhập thấp.

10. Các hành vi bị cấm khác theo quy định của pháp luật.

11. Khai báo gian dối về đối tượng, điều kiện tiêu chuẩn để được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp.

12. Lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong công việc giải quyết việc bán, cho thuê, thuê mua và quản lý nhà ở để làm trái các quy định liên quan đến việc xác nhận về đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp.

Chương VI **GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM**

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp do Tòa án giải quyết.

2. Các tranh chấp về quyền sử dụng nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp được giải quyết trên cơ sở hòa giải, nhưng phải bảo đảm các quy định của Quy định này. Nếu không hòa giải được thì do tòa án giải quyết.

3. Các tranh chấp về hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp trong quá trình thực hiện theo Quy định này thì xử lý theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật dân sự.

Điều 19. Xử lý vi phạm

1. Các hành vi vi phạm hành chính theo quy định của Quyết định này được xử lý theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính, pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở.

2. Các tổ chức, cá nhân có hành vi gian dối về đối tượng, điều kiện để được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp thì ngoài việc bị xử phạt theo quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý và phát triển nhà ở, còn bị buộc phải trả lại nhà đã mua, thuê, thuê mua.

3. Người lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái các quy định liên quan đến xác nhận đối tượng, cũng như việc bán, cho thuê, thuê mua và quản lý sử dụng nhà

ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự. Người có hành vi vi phạm nếu gây thiệt hại về vật chất thì phải bồi thường.

4. Các chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp thực hiện việc bán, cho thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp không đúng theo quy định tại Quyết định này thì ngoài việc bị xử phạt theo quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý và phát triển nhà còn bị buộc phải hoàn trả các khoản chi phí được ưu đãi; bị thu hồi dự án; không được thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản trong thời gian 02 năm kể từ ngày dự án bị thu hồi hoặc bị thu hồi đăng ký kinh doanh.

Chương VII **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 20. Trách nhiệm của các Sở, Ngành và tổ chức cá nhân liên quan

1. Sở Xây dựng:

Là cơ quan đầu mối, tiếp nhận, thu hút đầu tư các thành phần kinh tế, tham gia đầu tư xây dựng các dự án nhà ở cho người thu nhập thấp, thụ lý hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận đầu tư các dự án xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp theo quy định.

Hướng dẫn các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện các văn bản, chủ trương, chính sách về quản lý và sử dụng nhà ở thu nhập thấp do Chính phủ, các Bộ ngành Trung ương và Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Công bố công khai nội dung các dự án xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp tại trụ sở của Sở Xây dựng, trang web của Sở Xây dựng và phương tiện truyền thông. Kiểm tra các thông tin liên quan đến các dự án xây dựng nhà ở thu nhập thấp về tổng số căn hộ, thời điểm bán, cho thuê, thuê mua của chủ đầu tư.

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành và đơn vị liên quan tổ chức thanh tra, kiểm tra, giám sát việc cho thuê, thuê mua, mua, quản lý và sử dụng nhà ở thu nhập thấp; 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 và giám sát việc thực hiện quy định này.

Hàng năm báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ xây dựng về tình hình phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

2. Sở Tài chính: Xây dựng quy định và thẩm tra giá bán, giá thuê, thuê mua cho đối tượng thu nhập thấp, thẩm định mức chi phí quản lý vận hành nhà ở thu nhập thấp trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

3. Cục thống kê tỉnh: Điều tra, xây dựng mức chuẩn thu nhập cho đối tượng là người thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh hàng năm, trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

4. Sở Lao động - Thương binh và Xã hội: Chủ trì hướng dẫn xác định đối tượng chính sách theo tiêu chí chấm điểm ưu tiên của Ủy ban nhân dân tỉnh trong việc lựa chọn được mua, thuê, thuê mua nhà cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

5. Ủy ban nhân dân huyện, Thị xã: Chịu trách nhiệm về việc xác nhận về hộ khẩu và tình trạng nhà ở hiện tại cho các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp đảm bảo theo đúng quy định.

6. Thủ trưởng các đơn vị có cán bộ mua, thuê, thuê mua nhà thu nhập thấp: Chịu trách nhiệm về việc xác nhận về mức thu nhập và danh sách các cán bộ do đơn vị mình quản lý đủ điều kiện được thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp đảm bảo theo đúng quy định.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc cần phải bổ sung, sửa đổi, các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, Thị xã, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến về Sở Xây dựng tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Hoàng Anh