

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Số: **45** /2010/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **3** tháng **9** năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy định bán, cho thuê, thuê mua và quản lý và sử dụng
nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội.**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân;

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

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

Căn cứ Nghị định số 23/2009/NĐ-CP ngày 27/2/2009 của Chính phủ Xử lý vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở;

Căn cứ Văn bản số 537/TTg-CN ngày 6/4/2006 của Thủ tướng Chính phủ cho phép 3 địa phương Thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh và Tỉnh Bình Dương được triển khai thí điểm một số dự án xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định của Luật Nhà ở để rút kinh nghiệm trước khi áp dụng rộng rãi;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 6169/TTr-SXD-PTN ngày 27 tháng 7 năm 2010; Báo cáo giải trình số 7618/BC-XD-PTN ngày 9 tháng 9 năm 2010 và văn bản số 583/STP-VBPQ ngày 22/4/2010 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo quyết định này bản “Quy định bán, cho thuê, thuê mua và quản lý và sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội”.

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 Thành phố; Thủ trưởng các Sở, ban ngành Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện; Thủ trưởng các đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội và cá nhân mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: *M*

- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ (để B/c);
- Cục Kiểm tra văn bản-Bộ tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP;
- Chủ tịch, các PCT UBND TP;
- VPUBNDTP: CVP, các PVP;
- Các Phòng; XD, TNMT, TH; TTCB;
- Lưu: VT, XD_u.

120.

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



Phù Hải Bình

QUY ĐỊNH

**Bán, cho thuê, thuê mua và quản lý và sử dụng nhà ở xã hội
trên địa bàn Thành phố Hà Nội.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 45 /2010/QĐ-UBND
ngày 13 tháng 9 năm 2010 của UBND Thành phố)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

Quy định này quy định về việc bán, cho thuê, thuê mua, quản lý, sử dụng và khai thác vận hành quỹ nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội. Nội dung bao gồm: Đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở, trình tự, thủ tục xét duyệt; hợp đồng và giá cho bán, thuê, thuê mua và các nội dung khác liên quan đến quản lý sử dụng và khai thác vận hành quỹ nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

Điều 2. Đối tượng áp dụng.

- Các đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở.

- Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc bán, cho thuê, thuê mua, quản lý sử dụng và vận hành khai thác nhà ở xã hội.

Điều 3. Giải thích từ ngữ.

- Nhà ở xã hội là nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng cho các đối tượng quy định tại Điều 4 Quyết định này; Nhà ở xã hội được đầu tư bằng hai loại vốn sau đây:

Nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước để thuê.

Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn không phải từ ngân sách Nhà nước để bán, cho thuê, thuê mua theo quy định của Quyết định này.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN, MẪU HỢP ĐỒNG MUA, THUÊ, THUÊ MUA VÀ QUẢN LÝ SỬ DỤNG, VẬN HÀNH KHAI THÁC QUỸ NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 4. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

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

Cán bộ, công chức, viên chức, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước làm việc trong các cơ quan, đối tượng đã trả lại nhà công vụ thuộc Thành phố Hà Nội.

Điều 5. Điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

1. Thuộc đối tượng quy định tại Điều 4 của Quyết định này.
2. Chưa có sở hữu nhà ở và chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng có diện tích ở bình quân trong hộ gia đình dưới 5 m² sàn/ người; có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng là nhà ở tạm, hư hỏng dột nát.
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 mua, 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, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì phải có hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú dài hạn tại Hà Nội. Trường hợp đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, nếu chưa có hộ khẩu thường trú tại Hà Nội 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. Các đối tượng thuộc diện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải có mức thu nhập bình quân hàng tháng không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập cá nhân từ thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân.
6. Người được mua quỹ nhà ở xã hội ngoài các điều kiện được quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này, cần phải có khả năng thanh toán giá trị nhà ở được mua.

7. Người được thuê mua quỹ nhà ở xã hội ngoài các điều kiện được quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này, cần phải có khả năng thanh toán lần đầu bằng 20% giá trị nhà ở được thuê mua.

Điều 6. Nguyên tắc lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

1. Việc lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội 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 . - Có nhà ở bình quân dưới 5 m 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 quy định tại Điều 4 Quyết định này.	30
3.	Tiêu chí ưu tiên khác: - Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng quy định tại Điều 4 Quyết định này. - Hộ gia đình có 01 người thuộc đối tượng quy định tại Điều 4 Quyết định này. - Có mức thu nhập bình quân hàng tháng thấp hơn mức thu nhập bình quân theo quy định của UBND Thành phố.	10 8 6
4.	Tiêu chí ưu tiên do UBND Thành phố quy định: (theo Khoản 6. Điều 5 của Quyết định này) - 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 LLVTND, AHLĐ 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 hoá 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 NCC) - Thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, thương binh loại B bị suy giảm khả năng lao động dưới 81%; bệnh binh suy giảm khả năng lao động dưới 81%; thân nhân liệt sỹ; người tham gia kháng chiến bị nhiễm chất độc hoá học suy giảm khả năng lao động dưới 81%.	10 10 8

- 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;	6
- 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.	4
- Trong hộ có 02 CBCNV có thâm niên công tác mỗi người trên 25 năm.	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.

- Trường hợp có 02 hộ gia đình, cá nhân trở lên có số điểm bằng nhau thì Sở Xây dựng sẽ thay mặt Hội đồng xét duyệt cho mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội cấp Thành phố tổ chức bốc thăm công khai để xác định hộ gia đình, cá nhân được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

Điều 7. Trình tự, thủ tục thực hiện mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

1. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội có trách nhiệm: công bố công khai 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, cho thuê, thuê mua, thời gian bắt đầu và kết thúc nhận đơn đăng ký và các nội dung khác có liên quan) tại trụ sở Sở Xây dựng, trang Web của Sở Xây dựng, đăng tải ít nhất 01 lần tại các báo Hà Nội Mới.

2. Trên cơ sở các thông tin về các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn đã được công bố, người có nhu cầu đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội nộp Hồ sơ tại cơ quan đang sử dụng lao động để thủ trưởng cơ quan tổ chức xét duyệt, tập hợp danh sách và hồ sơ chuyển đến Sở Xây dựng để trình Hội đồng Thành phố xem xét; Hồ sơ gồm:

- Đơn đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở theo mẫu tại Phụ lục số 01; (01 bản chính).

- Giấy xác nhận về hộ khẩu và thực trạng chỗ ở theo mẫu tại Phụ lục số 01a do UBND cấp phường xác nhận; (01 bản chính - chỉ cấp 01 lần).

- Đối với hộ gia đình, phải có xác nhận của cơ quan, đơn vị của từng thành viên đã có việc làm trong hộ gia đình, mức thu nhập và xác nhận của UBND phường, xã, thị trấn nơi đang sinh sống; (mỗi loại gồm 01 bản chính).

- Đơn xin xác nhận nhà ở đang sở hữu (nếu có) là nhà ở tạm, hư hỏng, dột nát, diện tích sử dụng bình quân đầu người trong hộ gia đình dưới 5m², có xác nhận của UBND phường, xã, thị trấn nơi căn nhà tọa lạc; (01 bản chính).

- Chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu thường trú; (02 bản sao)
- Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân (giấy xác nhận độc thân, giấy đăng ký kết hôn, quyết định thuận tình ly hôn...); (02 bản sao).
- Công văn xác nhận của đơn vị quản lý nhà ở công vụ (nếu có) với nội dung đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định và xin mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; (01 bản chính).

3. Trình tự xét duyệt:

a) Đối với các đối tượng thuộc các Sở Ban, Ngành của Thành phố:

Thủ trưởng các đơn vị xem xét, tập hợp đơn xin mua, thuê, thuê mua của các đối tượng thuộc đơn vị mình quản lý đủ điều kiện mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, sau đó chuyển hồ sơ đến Sở Xây dựng để phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức xét duyệt;

b) Đối với các đối tượng thuộc các đơn vị trực thuộc UBND các Quận:

Chủ tịch UBND các quận xem xét, tập hợp đơn xin mua, thuê, thuê mua của các đối tượng thuộc đơn vị mình quản lý đủ điều kiện mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, sau đó chuyển danh sách đến Sở Xây dựng để phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức xét duyệt;

4. Hội đồng xét duyệt bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

Hội đồng xét duyệt bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội cấp Thành phố do UBND Thành phố quyết định thành lập gồm các thành phần sau:

STT	Cơ quan, Đơn vị	Chức danh Hội đồng
1	Giám đốc Sở Xây dựng	Chủ tịch Hội đồng
2	Giám đốc Sở LĐTB&XH	Phó Chủ tịch Hội đồng
3	Đại diện Sở Nội vụ	Thành viên Hội đồng
4	Đại diện Sở Tài chính	Thành viên Hội đồng
5	Đại diện Liên đoàn LĐ Thành phố	Thành viên Hội đồng
6	Đại diện Mặt trận tổ quốc Thành phố	Thành viên Hội đồng

Sau khi Sở Xây dựng tập hợp đầy đủ hồ sơ đăng ký của các đối tượng có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, Hội đồng xét duyệt bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội tổ chức xét duyệt danh sách theo quy định về đối tượng, điều kiện, thứ tự ưu tiên theo quy định tại Điều 4, Điều 5 của Quyết định này.

Căn cứ vào quỹ nhà ở xã hội hiện có của Thành phố, Hội đồng xét duyệt sẽ chấm điểm và xét duyệt theo thứ tự chấm điểm từ cao xuống thấp để lựa chọn các đối tượng được đủ điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Sở Xây dựng sẽ thay mặt Hội đồng xét duyệt nhà ở xã hội của Thành phố, tập hợp danh sách các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, trình UBND Thành phố xem xét, phê duyệt.

Sau khi được UBND Thành phố phê duyệt danh sách các hộ gia đình được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Sở Xây dựng sẽ thông báo công khai cho các hộ gia đình được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại trụ sở Sở Xây dựng và trang Web của Sở Xây dựng.

Sau đó Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội (hoặc đơn vị được Thành phố giao quản lý quỹ nhà xã hội) có trách nhiệm làm thủ tục Ký hợp đồng cho các hộ gia đình được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.

Điều 8. Hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

1. Hợp đồng mua, thuê, thuê mua:

Việc mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải được lập thành Hợp đồng theo mẫu tại Phụ lục số 02 và 03 của Quyết định này.

Thời hạn tối đa của Hợp đồng thuê nhà ở xã hội 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 5 của Quyết định này) để được tiếp tục thuê nhà ở xã hội với thời hạn nêu trên.

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

Giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội ghi trong Hợp đồng do chủ đầu tư dự án đề xuất trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc quy định tại Điều 39 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ và phải được Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức thẩm định và phê duyệt.

3. Phương thức bán, cho thuê, thuê mua:

a) Đối với nhà ở xã hội 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 không quá 20% giá nhà ở (trừ trường hợp người mua có thỏa thuận khác với chủ đầu tư dự án).

b) Đối với nhà ở xã hội dành để cho thuê thì người thuê nhà thanh toán tiền thuê nhà hàng tháng theo thỏa thuận trong Hợp đồng giữa người thuê và Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội (hoặc đơn vị được Thành phố giao quản lý quỹ nhà xã hội).

c) Đối với nhà ở xã hội dành để cho thuê mua thì người thuê mua nhà nộp lần đầu tối thiểu 20% giá nhà ở. Thời gian thanh toán số tiền còn lại (ngoài số tiền đã trả lần đầu) theo hợp đồng đã ký giữa người thuê mua và Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội (hoặc đơn vị được Thành phố giao quản lý quỹ nhà xã hội), thời hạn thuê mua tối thiểu là 10 năm kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua nhà ở. Phương thức thanh toán (trả hàng tháng bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản).

Điều 9. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư và đơn vị quản lý xây nhà ở xã hội.

1. Chủ đầu tư dự án được quyền:

- 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 từ Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố Hà Nội 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 Thành phố theo quy định.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm:

a) Thực hiện nhiệm vụ quy định tại Khoản 1 Điều 7; không được tự ý chuyển nhượng dự án hoặc tự chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở xã hội quy định tại Khoản 1, Khoản 2. Điều 17 của Quyết định này;

b) 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.

c) Xây dựng giá bán, cho thuê, thuê mua tính toán các chi phí đầu tư xây dựng, quyết toán công trình bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước tại dự án do đơn vị làm chủ đầu tư theo hướng dẫn và quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ và chuyển Sở Tài chính để thẩm định giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội trình UBND Thành phố phê duyệt.

3. Đơn vị quản lý nhà ở xã hội:

Giao Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội (hoặc đơn vị được Thành phố giao quản lý quỹ nhà ở xã hội) là đơn vị quản lý nhà ở xã hội.

Đơn vị quản lý nhà ở xã hội có trách nhiệm:

- 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 mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội;

- 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;

- Khai thác, kinh doanh các dịch vụ khác theo quy định tại Khoản 6 Điều 13 của Quyết định này để tạo nguồn thu bù đắp chi phí quản lý vận hành và bảo trì nhà ở;

- 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 xã hội;

- 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, thuê mua nhà;

- Xây dựng và ban hành (hoặc ủy quyền cho đơn vị quản lý vận hành) Bản nội quy sử dụng nhà ở xã hội, 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 xã

hội 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 xã hội; 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 xã hội; các khoản kinh phí phải đóng góp dùng cho công tác quản lý vận hành, bảo trì nhà ở xã hội 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 xã hội, 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, thuê, thuê mua nhà ở xã hội ;

- Xây dựng kế hoạch và tổ chức thực hiện việc bảo trì nhà ở xã hội; 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 xã hội;

Điều 10. Quyền của người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

1. Đối với người mua (chủ sở hữu) nhà ở xã hội.

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:

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 xã hội;

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:

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) Khi chưa thanh toán hết tiền thuê mua nhà ở, người thuê mua nhà ở xã hội 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 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 11. Nghĩa vụ của người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

1. Đối với người mua (chủ sở hữu) nhà ở xã hội.

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 xã hội 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 xã hội (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 xã hội (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 xã hội chỉ được bán nhà ở đó (nếu có nhu cầu) cho Cơ quan quản lý nhà ở của Thành phố hoặc chủ đầu tư dự án để bán cho đối tượng được mua nhà ở xã hội (theo giá bán không được vượt quá mức giá nhà ở xã hội cùng loại tại thời điểm bán).

2. Đối với người thuê nhà.

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 (nếu có) ngoài các khoản chi phí đã được tính trong giá thuê nhà ở. Trong quá trình khai thác sử dụng, người sử dụng không được làm thay đổi kết cấu công trình, diện tích căn hộ. Mọi sự thay đổi cần phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý nhà của Thành phố;

c) Trả lại nhà ở cho cơ quan quản lý nhà của Thành phố 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 xã hội, 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.

a) Thực hiện đầy đủ những cam kết trong Hợp đồng thuê mua nhà ở đã ký; chấp hành đầy đủ những quy định trong Bản nội quy sử dụng nhà ở xã hội 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.

Điều 12. Tổ chức quản lý vận hành nhà ở xã hội.

1. Ban quản trị nhà ở.

a) Ban quản trị nhà ở xã hội do Hội nghị các chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà ở xã hội (gồm: người thuê hoặc người thuê mua) bầu ra. Hội nghị các chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà ở xã hội 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 các chủ sở hữu, chủ sử dụng đề nghị bằng văn bản hoặc khi có đề nghị của Ban quản trị khu nhà ở xã hội, 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 xã hội 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 dự án nhà ở xã hội (hoặc đơn vị được Thành phố giao quản lý quỹ nhà xã hội) có trách nhiệm tổ chức Hội nghị các chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà ở xã hội lần đầu;

c) Ban quản trị khu nhà ở xã hội 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 xã hội. Cơ cấu Ban quản trị gồm 01 Trưởng ban và 01 hoặc 02 Phó trưởng ban.

2. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị khu nhà ở

xã hội được quy định tại Điều 9 của Quyết định này.

3. Bảo hành nhà ở xã hội.

Việc bảo hành nhà ở xã hội 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.

4. Lập và lưu trữ hồ sơ :

a) Chủ đầu tư nhà ở xã hội 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 cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; giao bản sao hồ sơ hoàn công cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội;

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 xã hội;

c) Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội (hoặc đơn vị được Thành phố giao quản lý quỹ nhà xã hội) có trách nhiệm quản lý hồ sơ nhà ở xã hội 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 thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn, bao gồm: danh sách (kể cả các thành viên trong hộ); diện tích căn hộ, địa chỉ căn hộ được bán, thuê, thuê mua và các thông tin về nhà ở xã hội điều kiện về nhà ở của các đối tượng để theo dõi và quản lý;

e) Cơ quan quản lý hồ sơ nhà ở xã hội có trách nhiệm cung cấp các thông tin về hồ sơ nhà ở khi tổ chức, cá nhân có yêu cầu.

Điều 13. Nội dung và chi phí quản lý vận hành nhà ở xã hội.

1. Công tác quản lý vận hành nhà ở xã hội 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 phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của nhà ở xã hội; 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 xã hội hoạt động bình thường.

2. Chi phí quản lý vận hành nhà ở xã hội:

Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm xác định chi phí quản lý vận hành nhà ở xã hội và quy định rõ trong hợp đồng bán, cho thuê, thuê mua nhà ở, nhưng không vượt quá 85% mức chi phí quản lý vận hành do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định áp dụng cho nhà chung cư thương mại hạng 4.

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 xã hội thì chi phí quản lý vận hành có thể nộp cùng với tiền thuê, thuê mua nhà ở hàng tháng hoặc nộp riêng.