ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 77 /2010/QĐ-UBND	*Biên Hòa, ngày 14 tháng 12 năm 2010*

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định về bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở thu nhập thấp tại khu vực đô thị 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 quyết số 18/NQ-CP ngày 20/4/2009 của Chính phủ về một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Căn cứ Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 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;

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;

Căn cứ Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009 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 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 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 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 198/TTr-SXD ngày 18/11/2010,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở thu nhập thấp tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa; Thủ trưởng các đơn vị, doanh nghiệp và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo Tỉnh;
- Các cơ quan báo, đài trong Tỉnh;
- Lưu: VT, CNN.

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Ao Văn Thinh

Số 2, đường Nguyễn Văn Trị, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa
Điện thoại : (061) 3822501 - Fax : (061) 3823854 - 3824934

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

QUY ĐỊNH

Về bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở thu nhập thấp tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

(Ban hành kèm theo Quyết định số 77 /2010/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở thu nhập thấp tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, bao gồm: Đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp; về trình tự, thủ tục xét duyệt, thứ tự ưu tiên các đối tượng có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp; về quản lý sử dụng, khai thác vận hành nhà ở thu nhập thấp; thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở thu nhập thấp tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều 18 Chương IV Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16/.1/2009 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 (sau đây gọi là Thông tư số 36/2009/TT-BXD).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các đối tượng có thu nhập thấp tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh thuộc diện được mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định tại Khoản 1, Điều 6 của Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 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 (sau đây được gọi tắt là Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg).

2. 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 thu nhập thấp tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh.

3. Việc lựa chọn đối tượng được mua, được thuê, được thuê mua nhà ở và việc quản lý vận hành nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách Nhà nước được quy định tại Khoản 1 Điều 11 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng được thực hiện theo Quy định này và theo hướng dẫn tại Thông tư số 36/2009/TT-BXD.

Chương II
ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN, NGUYÊN TẮC VÀ TIÊU CHÍ LỰA CHỌN ĐỐI TƯỢNG ĐƯỢC MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở THU NHẬP THẤP

Điều 3. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

1. Hộ gia đình có ít nhất 01 người hoặc cá nhân (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 nhân dân (kể cả trường hợp đã được nghỉ theo chế độ 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 được 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 có thu nhập đảm bảo 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 cũ 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 4. 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 hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích quá chật chội, cụ thể là:

a) Là người chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình mà phải ở nhờ, thuê, mượn nhà ở của người khác; có nhà ở nhưng thuộc diện bị Nhà nước thu hồi để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền ban hành, đã được bồi thường bằng tiền mà không được bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

b) 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:

- 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;

- 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 cấp tỉnh.

2. 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 ở theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Chưa được thuê, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về nhà ở;

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

d) Chưa được tặng nhà tình thương, tình nghĩa, nhà đại đoàn kết;

đ) Chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, thực hiện cải tạo chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp (đối với hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 2 Điều 3 Quy định này);

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

3. Trường hợp đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở dưới các hình thức nêu tại khoản 2 Điều này nhưng thuộc diện khó khăn về nhà ở nêu tại khoản 1 Điều này thì vẫn thuộc đối tượng và điều kiện được xét mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp.

4. Đối với các đối tượng có nhu cầu mua và thuê mua nhà ở thu nhập thấp phải có hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú dài hạn tại các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa (theo địa giới hành chính) nơi có dự án. Trường hợp đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân 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 được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp 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.

Điều 5. Nguyên tắc, tiêu chí 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 (thang điểm tối đa là 100). Trường hợp có 02 hồ sơ trở lên có tổng số điểm bằng nhau thì Chủ đầu tư dự án tổ chức bốc thăm công khai để chọn đủ số hồ sơ được mua nhà theo quỹ nhà của dự án đó.

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 trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 3 Quy định này). - 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 1 (quy định tại Điểm a Khoản 1 hoặc Khoản 2 Điều 3 Quy định này). - Đối tượng 2 (quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 3 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 2 người trở lên thuộc đối tượng 2.	10 7 4
4.	**Tiêu chí ưu tiên do UBND tỉnh Quy định đối với đối tượng 1 tại điểm a khoản 1 Điều 3 Quy định này:** - Là thương binh, bệnh binh, ảnh hưởng chất độc da cam, tàn tật; - Là chồng, con của Bà mẹ Việt Nam anh hùng; - Là cha, mẹ, vợ, con của thương binh, bệnh binh, liệt sĩ; - 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; là vận động viên đạt thành tích cho Quốc gia; - Chuyên viên chính hoặc giữ chức vụ chủ chốt từ phó trưởng phòng và tương đương trở lên tại cơ quan hành chính nhà nước; - Có thời gian công tác tối thiểu từ 5 năm trở lên.	 10 8 6 4 3 2

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

3. Căn cứ theo nguyên tắc, tiêu chí lựa chọn và bảng điểm quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này, các chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp thực hiện việc công khai nguyên tắc, thứ tự ưu tiên và đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp đối với dự án do mình làm chủ đầu tư; thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thu nhập thấp đúng đối tượng theo Quy định này.

Chương III
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THỰC HIỆN MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở THU NHẬP THẤP

Điều 6. 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 của Sở Xây dựng, trang web của Sở Xây dựng nơi có dự án; đăng tải 03 kỳ trên báo Đồng Nai 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 theo quy định tại khoản 1 Điều này, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp nộp hồ sơ đăng ký cho chủ đầu tư. Hồ sơ gồm có:

a) Các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Thông tư số 36/2009/TT-BXD;

b) Giấy xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (01 bản chính) hoặc bản sao Quyết định, giấy chứng nhận (01 bản) đối với các đối tượng chấm điểm theo tiêu chí ưu tiên do UBND tỉnh Quy định tại khoản 2 Điều 5 Quy định này.

Các trường hợp có quy định nộp bản sao tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều này nếu không có công chứng, chứng thực thì người đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp phải mang theo bản chính để đối chiếu.

4. Trách nhiệm trong việc xem xét, tiếp nhận, giải quyết hồ sơ cho người đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp:

a) 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 3 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 vượt quá 15 ngày làm việc, kể từ ngày trả lại hồ sơ.

b) Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc, kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp có trách nhiệm 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 3, Điều 4, Điều 5 của Quy định này để lập danh sách đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp trên cơ sở chấm điểm theo thứ tự ưu tiên thuộc dự án do mình làm chủ đầu tư gởi về Sở Xây dựng kèm theo bản phô tô hồ sơ của bên mua, thuê, thuê mua nhà nộp (có đóng dấu treo của chủ đầu tư) để kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ.

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 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 để được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp mà người đăng ký đã nộp) để người đó biết và nộp hồ sơ tại dự án khác.

c) Trong thời gian 05 (năm) ngày làm việc kể từ khi nhận được danh sách kèm theo hồ sơ của chủ đầu tư gởi đến, Sở Xây dựng có trách nhiệm gởi phiếu lấy ý kiến (kèm theo danh sách đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp) đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tổ chức Lao động Thương binh-Xã hội các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa để lấy ý kiến các trường hợp đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở theo các hình thức nêu tại điểm a, d, e, khoản 2 Điều 4 Quy định này (nếu có).

Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ khi nhận được phiếu lấy ý kiến (kèm theo danh sách đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp) do Sở Xây dựng gửi đến, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tổ chức Lao động Thương binh-Xã hội các huyện thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Sở Xây dựng.

d) Trên cơ sở danh sách, hồ sơ đối tượng đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp do chủ đầu tư dự án gởi đến, Sở Xây dựng căn cứ vào danh sách các đối tượng đã được giải quyết hóa giá nhà, mua nhà ở theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ; danh sách các đối tượng đã được được giải quyết hỗ trợ về nhà ở; danh sách các đối tượng đã được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp lưu trữ tại Sở Xây dựng và ý kiến phản hồi của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tổ chức Lao động Thương binh-Xã hội các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa (nếu có) để kiểm tra và có văn bản phản hồi cho chủ đầu tư. Thời gian Sở Xây dựng có văn bản trả lời cho chủ đầu tư không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ khi nhận được ý kiến phản hồi của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Phòng Tổ chức Lao động Thương binh-Xã hội.

Trong trường hợp người được dự kiến giải quyết theo danh sách do chủ đầu tư lập mà đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở theo các hình thức quy định tại Khoản 2 Điều 4 mà không thuộc đối tượng quy định tại Khoản 3 Điều 4 Quy định này hoặc đã được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp tại dự án khác thì Sở Xây dựng có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho chủ đầu tư biết để xóa tên trong danh sách được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp.

d) Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc, căn cứ kết quả kiểm tra của Sở Xây dựng, chủ đầu tư dự án thông báo cho các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp đến thỏa thuận, thống nhất và ký hợp đồng, hoặc có công văn trả lời (kèm theo hồ sơ đăng ký của hộ gia đình, cá nhân) trường hợp không đủ điều kiện mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp.

e) Sau khi ký Hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thu nhập thấp (theo nội dung quy định tại Điều 7 của Thông số 36/2009/TT-BXD), chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập đầy đủ danh sách các đối tượng (bao gồm cả các thành viên trong hộ) đã được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp (đã được ký hợp đồng) gửi về Sở Xây dựng nơi có dự án 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).

Chương IV
QUẢN LÝ SỬ DỤNG, KHAI THÁC VẬN HÀNH NHÀ Ở THU NHẬP THẤP

Điều 7. Quản lý sử dụng nhà ở thu nhập thấp

1. Chủ đầu tư dự án phải bán, cho thuê, cho thuê mua theo đúng đối tượng, điều kiện quy định tại Điều 3, Điều 4 quy định này.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức quản lý việc sử dụng, khai thác, vận hành nhà ở thu nhập thấp theo quy định của Thông tư số 36/2009/TT-BXD và pháp luật về nhà ở, không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng dự án nhà ở thu nhập thấp.

3. Đối với người thuê nhà ở thu nhập thấp: thực hiện đầy đủ những cam kết trong hợp đồng thuê nhà ở đã ký. Sử dụng nhà ở đúng mục đích, không được tự ý chuyển nhượng nhà ở thu nhập thấp dưới bất kỳ hình thức nào. Khi Hợp đồng thuê nhà hết hiệu lực mà không được tiếp tục ký lại hợp đồng thuê nhà thì phải trả lại nhà đang thuê cho chủ đầu tư theo quy định.

4. Người mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp chỉ được sử dụng nhà để ở, không được sử dụng vào mục đích khác. Chỉ được chuyển nhượng nhà ở thu nhập thấp sau khi đã trả hết tiền cho chủ đầu tư và đã 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 với chủ đầu tư.

5. Người mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở sau khi đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác theo quy định, nếu có nhu cầu bán nhưng chưa đủ thời gian 10 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng mua, thuê mua nhà với chủ đầu tư thì chỉ được bán nhà ở đó cho cơ quan quản lý nhà ở của tỉnh (Sở Xây dựng) hoặc chủ đầu tư dự án hoặc cho đối tượng được mua nhà ở thu nhập thấp. Cơ quan quản lý nhà ở của tỉnh được quyền ưu tiên mua trước, trường hợp cơ quan quản lý nhà của tỉnh có văn bản trả lời không mua thì chủ sở hữu được quyền bán cho chủ đầu tư dự án, nếu chủ đầu tư dự án không mua thì chủ sở hữu được quyền bán cho đối tượng được mua nhà ở thu nhập thấp. Giá bán lại nhà ở thu nhập thấp trong mọi

trường hợp không vượt quá mức giá nhà ở thu nhập thấp cùng loại tại thời điểm bán.

6. Thủ tục chuyển nhượng nhà ở thu nhập thấp đối với trường hợp đã trả hết tiền cho chủ đầu tư và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng chưa đủ thời gian 10 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp như sau:

a) Nộp đơn xin chuyển nhượng nhà ở thu nhập thấp tại đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở thu nhập thấp;

b) Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở thu nhập thấp đề xuất, chuyển hồ sơ đến Sở Xây dựng;

c) Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc, Sở Xây dựng có văn bản trả lời cho đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở thu nhập thấp;

d) Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở thu nhập thấp có văn bản trả lời cho chủ sở hữu.

đ) Thủ tục chuyển nhượng lại nhà ở thu nhập thấp được thực hiện theo quy định hiện hành về mua bán nhà ở.

7. Các giao dịch về nhà ở thu nhập thấp đối với trường hợp mua, thuê mua khi người mua, thuê mua được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở sau thời gian 10 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng mua bán, thuê mua thì thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

8. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp; quyền, trách nhiệm và nghĩa vụ của người mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp thực hiện theo quy định tại Điều 8 Điều 9 và Điều 10 của Thông tư số 36/2009/TT-BXD.

Điều 8. Tổ chức quản lý vận hành nhà ở thu nhập thấp

1. 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. Tiến hành tổ chức Hội nghị lần đầu các chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà ở thu nhập thấp để bầu Ban quản trị nhà ở thu nhập thấp. Việc tổ chức hội nghị Ban quản trị nhà ở thu nhập thấp theo hướng dẫn tại Khoản 2 Điều 11 Thông tư số 36/2009/TT-BXD.

2. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị khu nhà ở thu nhập thấp thực hiện theo quy định tại Điều 14 Thông tư số 36/2009/TT-BXD.

3. 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 Luật Nhà ở.

4. Việc lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở thu nhập thấp đối với chủ đầu tư dự án, đơn vị quản lý vận hành và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, cấp huyện (các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa) đảm bảo theo quy định tại Khoản 5 Điều 11 Thông tư số 36/2009/TT-BXD.

5. Nội dung và chi phí quản lý vận hành, chi phí bảo trì nhà ở thu nhập thấp thực hiện đảm bảo theo quy định tại Điều 12, Điều 13 Thông tư số 36/2009/TT-BXD.

Điều 9. Những hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà ở thu nhập thấp (quy định tại Điều 15 Thông tư số 36/2009/TT-BXD):

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.

Điều 10. Lập phương án giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở thu nhập thấp

a) Chủ đầu tư xây dựng phương án giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở thu nhập thấp theo quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều 4 Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

b) Phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở thu nhập thấp thực hiện theo Điều 6, Điều 7 và Điều 8 của Thông tư số 15/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng để trình cho Sở Tài chính tổ chức thẩm định và trình UBND tỉnh ký văn bản thẩm định giá. Căn cứ vào văn bản thẩm định của UBND tỉnh, chủ đầu tư ban hành giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở thu nhập thấp để áp dụng đối với nhà ở do mình đầu tư xây dựng.

Điều 11. Thời hạn thẩm định phương án giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở thu nhập thấp

1. Kể từ ngày nhận đủ hồ sơ phương án giá của chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp, Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các Sở ngành liên quan tiến hành tổ chức thẩm định và trình UBND tỉnh ký văn bản thẩm định giá trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày làm việc.

3. Trường hợp cần thiết phải kéo dài thêm thời gian thẩm định phương án giá, cơ quan tổ chức thẩm định thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do phải kéo dài thời gian cho chủ đầu tư trình phương án giá biết, thời gian kéo dài thêm không quá 10 ngày làm việc.

Chương V
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Trách nhiệm của các Sở, ngành, tổ chức và cá nhân liên quan

1. Sở Xây dựng:

- Tham mưu, giúp UBND tỉnh thống nhất quản lý đối với toàn bộ quỹ nhà ở thu nhập thấp tại khu vực đô thị trên địa bàn Tỉnh.

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị liên quan và UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa hướng dẫn 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 UBND tỉnh ban hành trên phạm vi địa bàn tỉnh.

- Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị liên quan tổ chức thanh tra, kiểm tra việc thực hiện các quy định về trình tự, thủ tục xét duyệt, thứ tự ưu tiên đối với các đối tượng có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp cũng như các quy định về quản lý sử dụng, khai thác vận hành nhà ở thu nhập thấp trên phạm vi địa bàn; tổ chức quản lý và theo dõi chặt chẽ việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thu nhập thấp của các chủ đầu tư nhằm hạn chế triệt để tình trạng trục lợi để kiếm lời. Báo cáo, đề xuất hình thức xử lý trình UBND tỉnh quyết định đối với các vi phạm (nếu có) của các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan.

- Theo dõi, tổng hợp tình hình mua bán, cho thuê, thuê mua; tình hình quản lý sử dụng, khai thác vận hành nhà ở thu nhập thấp trên địa bàn; báo cáo UBND tỉnh và Bộ Xây dựng theo định kỳ hoặc đột xuất (khi có yêu cầu). Tham mưu, giúp UBND tỉnh tổ chức giao ban, sơ kết đánh giá kết quả thực hiện công tác quản lý sử dụng, khai thác vận hành quỹ nhà ở thu nhập thấp theo định kỳ 06 tháng và hàng năm để báo cáo Bộ Xây dựng tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

2. Sở Tài chính:

Hướng dẫn quy định và tổ chức thẩm tra giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở thu nhập thấp, trình UBND tỉnh ban hành văn bản thẩm định theo quy định tại Điều 10 và Điều 11 của Quy định này.

3. Sở Lao động Thương binh và Xã hội:

Chủ trì hướng dẫn việc xác định và xác nhận theo thẩm quyền về các đối tượng chính sách theo tiêu chí chấm điểm ưu tiên của UBND tỉnh trong việc lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

4. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị quản lý người có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp có trách nhiệm: Căn cứ vào đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà thu nhập thấp tại Điều 3, Điều 4 Quy định này để xác nhận về đối tượng, mức thu nhập (theo mẫu tại phụ lục số 1b ban hành kèm theo Thông tư số 36/2009/TT-BXD) và danh sách các cán bộ do đơn vị mình quản lý đủ điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp đảm bảo đúng theo quy định.

5. UBND cấp phường; UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa:

- UBND cấp phường (UBND phường, xã, thị trấn) chịu trách nhiệm về việc xác nhận về hộ khẩu, nhân khẩu và tình trạng nhà ở hiện tại của hộ gia đình (theo mẫu tại phụ lục số 1a ban hành kèm theo Thông tư số 36/2009/TT-BXD); xác nhận về đối tượng, nghề nghiệp đối với trường hợp lao động tự do, kinh doanh cá thể, không cần xác nhận mức thu nhập (theo mẫu tại phụ lục số 1b ban hành kèm theo Thông tư số 36/2009/TT-BXD) cho các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp đảm bảo theo đúng quy định.

- UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa chịu trách nhiệm xác nhận các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 3 chưa được Nhà nước giải quyết bồi thường nhà ở, đất ở; xác nhận theo thẩm quyền các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 5 về các đối tượng chính sách theo tiêu chí chấm điểm ưu tiên của UBND tỉnh trong việc lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

Điều 13. Giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm

1. Giải quyết tranh chấp: việc giải quyết tranh chấp đến quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng nhà ở, hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp thực hiện đảm bảo theo quy định tại Điều 16 Thông tư số 36/2009/TT-BXD.

2. Xử lý vi phạm:

a) Các hành vi vi phạm hành chính theo quy định của Quy định này và Thông tư số 36/2009/TT-BXD 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.

b) 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.

c) 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 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.

d) 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 Quy định này và Thông tư số 36/2009/TT-BXD 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.

Điều 14. Điều khoản thi hành

1. Các Sở, ban, ngành, đơn vị liên quan của tỉnh; UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa; các chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng triển khai thực hiện Quy định này.

2. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc đầu tư xây dựng, bán cho thuê, cho thuê mua và các đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp có trách nhiệm thực hiện theo quy định này và các quy định pháp luật liên quan.

3. 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, giao cho Giám đốc Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị liên quan và UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa thống nhất trình UBND tỉnh xem xét, xử lý đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế và các quy định của pháp luật./.

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

Ao Văn Thinh