

UBND TỈNH TÂY NINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN&VLXD
V/v hướng dẫn việc bán, cho thuê,
cho thuê mua nhà ở xã hội được đầu
tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách
nhà nước trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

Tây Ninh, ngày tháng 9 năm 2021

Kính gửi:

- Các sở, ban, ngành tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Sở Xây dựng triển khai hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, cụ thể như sau:

1. Nguyên tắc thực hiện

a) Việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội phải đảm bảo các nguyên tắc theo quy định tại khoản 1 Điều 52 Luật Nhà ở.

b) Nhà ở xã hội phải được bán, cho thuê, cho thuê mua theo đúng đối tượng, đảm bảo các nội dung quy định tại Điều 19 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và khoản 12 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.

c) Việc lựa chọn đối tượng phải thực hiện theo nguyên tắc khách quan, đảm bảo công khai, minh bạch, công bằng và đúng quy định của pháp luật.

d) Thực hiện nghiêm túc và đầy đủ quy trình xét duyệt, lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua và việc công bố, công khai thông tin các dự án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

2. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo Điều 49 Luật Nhà ở (không bao gồm đối tượng tại khoản 2, 3 Điều 49 Luật Nhà ở)

- a) Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng.
- b) Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị.
- c) Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp.
- d) Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân.
- đ) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.
- e) Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 81 Luật Nhà ở.
- g) Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập.
- h) Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

3. Điều kiện và trình tự, thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

- a) Điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội: thực hiện theo quy định tại Điều 51 Luật Nhà ở và điểm a khoản 13, khoản 16 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.
- b) Trình tự, thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội: thực hiện theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và điểm a khoản 13 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.

4. Giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện để được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội (theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Thông tư số 09/2021/TT-BXD)

- a) Đơn đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo **mẫu số 01** (riêng đối với học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập thì mẫu đơn đăng ký thuê nhà ở xã hội thực hiện theo **mẫu số 10**).
- b) Mẫu giấy xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở:
 - Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng thực hiện theo **mẫu số 02**.
 - Người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân; cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức thực hiện theo **mẫu số 03**.

*Trường hợp các đối tượng này đã nghỉ việc, nghỉ chế độ theo quy định của pháp luật thì thực hiện theo **mẫu số 04**.*

- Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị thực hiện theo **mẫu số 04**.

- Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ thực hiện theo **mẫu số 05**.

- Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập thực hiện theo **mẫu số 06**.

- Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở thực hiện theo **mẫu số 07**.

c) Giấy tờ chứng minh về điều kiện cư trú và đóng bảo hiểm xã hội được thực hiện theo quy định tại khoản 16 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.

d) Mẫu giấy chứng minh về điều kiện thu nhập:

- Người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân; cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức thực hiện theo **mẫu số 08**.

*Trường hợp các đối tượng này đã nghỉ việc, nghỉ chế độ theo quy định của pháp luật thì thực hiện theo **mẫu số 09** (không cần phải có xác nhận).*

- Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị thực hiện theo **mẫu số 09** (không cần phải có xác nhận).

- Đối tượng quy định tại các điểm a, e, g, h khoản 2 Công văn này thì không yêu cầu giấy tờ chứng minh về điều kiện thu nhập.

5. Nguyên tắc và tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội (theo khoản 17 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP)

a) Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua (hợp lệ) bằng hoặc ít hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố cho từng loại sản phẩm thì việc lựa chọn căn hộ thực hiện theo hình thức thỏa thuận giữa chủ đầu tư và khách hàng.

b) Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố cho từng sản phẩm thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng thực hiện theo hình thức bốc thăm do chủ đầu tư tổ chức, có đại diện Sở Xây dựng tham gia giám sát.

c) Trường hợp dự án có đối tượng là người có công với cách mạng quy định tại điểm a khoản 2 Công văn này hoặc đối tượng là người khuyết tật đảm bảo điều kiện tại điểm a khoản 3 Công văn này thì được ưu tiên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội mà không phải bốc thăm.

- Số lượng căn hộ (căn nhà) dành cho các đối tượng ưu tiên này (không thông qua bốc thăm) được xác định bằng tỷ lệ giữa tổng số hồ sơ của 02 nhóm đối tượng ưu tiên này (ký hiệu là A) trên tổng số hồ sơ đăng ký (ký hiệu là B) nhân (x) với tổng số căn hộ (căn nhà) nhà ở xã hội của dự án (ký hiệu là C), công thức tính như sau:

$$\text{Số lượng căn hộ (căn nhà)} = \frac{A}{B}(x) C \quad (\text{căn})$$

- Danh sách của nhóm đối tượng ưu tiên được sắp xếp theo thứ tự theo thời điểm nộp hồ sơ. Các căn hộ (căn nhà) dành cho các đối tượng ưu tiên được bố trí theo thứ tự của danh sách ưu tiên cho đến khi hết, các đối tượng còn lại được tiếp tục tham gia bốc thăm tương tự điểm b khoản này.

Trong quá trình thực hiện nếu gặp khó khăn, vướng mắc, các đơn vị, tổ chức và cá nhân kịp thời phản ánh Sở Xây dựng để được hướng dẫn cụ thể./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- PGĐ phụ trách SXD (b/c);
- P.KT&HT/QLĐT cấp huyện;
- Trang TTĐT SXD;
- Lưu: VT, QLN&VLXD.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**