

Số: 33 /2015/QĐ-UBND Phan Rang- Tháp Chàm, ngày 16 tháng 6 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định về tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

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

Căn cứ Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

Căn cứ Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

Căn cứ Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23 tháng 5 năm 2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1050/TTr-SXD ngày 13 tháng 5 năm 2015 và Báo cáo kết quả thẩm định số 701/BC-STP ngày 23 tháng 4 năm 2015 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận; gồm 3 Chương, 07 Điều.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 (mười) ngày kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và Chủ tịch Ủy ban

nhân dân các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận: Ư

- Như Điều 2;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT và các Phó CT UBND tỉnh;
- HĐND các huyện, thành phố;
- Trung tâm Tin học Công báo;
- VPUB: QH XD, NC, VX, TH;
- Lưu: VT. LQĐ

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Lưu Xuân Vĩnh

QUY ĐỊNH

**Về tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua
nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 33 /2015/QĐ-UBND ngày 16/6/2015
của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua (quy định cho các dự án nhà ở xã hội thuộc khoản 2 Điều 1 của Quy định này), thuê, thuê mua nhà ở trong các dự án nhà ở xã hội không phân biệt nguồn vốn được đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, bao gồm:

1. Nhà ở xã hội đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước hoặc mua lại các căn hộ từ dự án phát triển nhà ở thương mại hoặc nhận các căn hộ trong dự án phát triển nhà ở thương mại do Chủ đầu tư bàn giao theo hình thức BT để tạo lập quỹ nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê hoặc thuê mua.

2. Nhà ở xã hội theo dự án của các Doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách và nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng riêng lẻ để bán, cho thuê hoặc thuê mua.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc các đối tượng quy định tại Điều 6 Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (sau đây gọi chung là Thông tư số 14/2013/TT-BXD) và Điều 12 Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23 tháng 5 năm 2014 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (sau đây gọi chung là Thông tư số 08/2014/TT-BXD) có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

2. Tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước, nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo dự án hoặc hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua.

3. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực nhà ở xã hội. *ll*

Chương II

ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN VÀ NGUYÊN TẮC, TIÊU CHÍ XÉT DUYỆT ĐỐI TƯỢNG ĐƯỢC MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 3. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Đối tượng được mua (quy định cho các dự án nhà ở xã hội thuộc khoản 2 Điều 1 của Quy định này), thuê, thuê mua nhà ở xã hội không phân biệt nguồn vốn được đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, bao gồm:

a) Người có công với cách mạng (Người hoạt động cách mạng trước ngày 01 tháng 01 năm 1945; Người hoạt động cách mạng từ ngày 01 tháng 01 năm 1945 đến ngày khởi nghĩa tháng Tám năm 1945; Thân nhân liệt sĩ; Bà mẹ Việt Nam Anh hùng; Anh hùng Lực lượng vũ trang nhân dân; Anh hùng lao động trong thời kỳ kháng chiến; Thương binh, người hưởng chính sách như thương binh; Bệnh binh; Người hoạt động kháng chiến bị nhiễm chất độc hóa học; Người hoạt động cách mạng, hoạt động kháng chiến bị địch bắt tù, đày; Người hoạt động kháng chiến giải phóng dân tộc, bảo vệ Tổ quốc và làm nghĩa vụ quốc tế; Người có công giúp đỡ cách mạng);

b) Cán bộ, công chức, viên chức trong cơ quan hành chính, sự nghiệp, cơ quan Đảng và đoàn thể hưởng lương từ ngân sách nhà nước (là những người trong biên chế nhà nước) và các đối tượng đang làm việc theo diện hợp đồng trong chỉ tiêu biên chế của các cơ quan này;

c) Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp (bao gồm sĩ quan, hạ sĩ quan, chiến sỹ là quân nhân chuyên nghiệp) thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước; người làm công tác cơ yếu không phải là quân nhân được hưởng các chế độ, chính sách như đối với quân nhân theo quy định của pháp luật về cơ yếu;

d) Công nhân, người lao động thuộc các thành phần kinh tế làm việc tại khu công nghiệp, cụm khu công nghiệp vừa và nhỏ, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao, các cơ sở sản xuất, dịch vụ công nghiệp, thủ công nghiệp (kể cả các cơ sở khai thác, chế biến) của tất cả các ngành, nghề;

đ) Người thuộc diện hộ gia đình nghèo tại khu vực đô thị nằm trong chuẩn nghèo do Thủ tướng Chính phủ quy định.

e) Đối tượng bảo trợ xã hội theo quy định của pháp luật về chính sách trợ giúp các đối tượng bảo trợ xã hội; người cao tuổi độc thân, cô đơn không nơi nương tựa tại khu vực đô thị;

g) Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ khi hết tiêu chuẩn được thuê nhà ở công vụ;

h) Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư mà chưa được bố trí đất ở hoặc nhà ở tái định cư;

i) Người thu nhập thấp là những người đang làm việc tại các tổ chức: Các cơ quan hành chính, sự nghiệp, cơ quan Đảng, đoàn thể hoặc đơn vị sự nghiệp công lập nhưng không thuộc đối tượng quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản này; 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 (là các đối tượng không thuộc diện quy định tại các Điểm a, d và Điểm g Khoản này) hoặc là người đang nghỉ chế độ có hưởng lương hưu theo quy định, người lao động tự do, kinh doanh cá thể (là đối tượng không thuộc diện quy định tại các Điểm a, đ, e và h Khoản này) mà không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân.

Trường hợp là hộ gia đình thì mức thu nhập chịu thuế được tính cho tất cả các thành viên trong hộ gia đình và cách tính thuế thu nhập này được thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính;

k) Học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, cao đẳng nghề, trung cấp nghề và trường dạy nghề cho công nhân không phân biệt công lập và ngoài công lập (đối tượng quy định tại Điểm này chỉ được phép thuê nhà ở xã hội).

2. Trường hợp hộ gia đình đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì chỉ cần một thành viên trong gia đình đó thuộc một trong các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều này là thuộc diện được xét mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng.

Điều 4. Điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Đối tượng được xét duyệt thuê, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 1 của Quy định này hoặc đối tượng được xét duyệt mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách phải thuộc diện khó khăn về nhà ở quy định tại Khoản 2 Điều này và có điều kiện về cư trú quy định tại Khoản 3 Điều này. Trường hợp là đối tượng thu nhập thấp thì ngoài điều kiện quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này còn phải có thêm điều kiện quy định tại Khoản 4, nếu là đối tượng thuê mua nhà ở xã hội thì phải có thêm điều kiện quy định tại Khoản 5 Điều này.

2. Điều kiện khó khăn về nhà ở được quy định cụ thể như sau:

a) Đối với trường hợp người nộp đơn đề nghị mua, thuê, thuê mua nhà ở chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được thuê, mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được Nhà nước hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức (bao gồm cả vợ và chồng nếu đã đăng ký kết hôn) là các trường hợp:

- Chưa có nhà ở và đang phải ở nhờ, thuê, mượn nhà ở của người khác hoặc có nhà ở nhưng đã bị Nhà nước thu hồi đất để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc đã bị giải tỏa để cải tạo chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp và không được bồi thường bằng nhà ở, đất ở khác;

- Chưa được Nhà nước giao đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai;
- Chưa được mua, thuê, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc chưa được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án khác;
- Chưa được tặng nhà tình thương, nhà tình nghĩa;

b) Trường hợp người nộp đơn đề nghị mua, thuê, thuê mua nhà ở (bao gồm cả vợ và chồng nếu đã đăng ký kết hôn) đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình

nhưng nhà ở chật chội hoặc bị hư hỏng, dột nát (nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận hoặc nhà ở có đủ giấy tờ hợp lệ để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật về đất đai) là các trường hợp:

- Có nhà ở là căn hộ chung cư nhưng diện tích bình quân của hộ gia đình dưới 8 m² sàn/người;

- Có nhà ở riêng lẻ nhưng diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình dưới 8m² sàn/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 về giao đất xây dựng nhà ở, hạn mức đất ở và hạn mức công nhận diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

- Có nhà ở riêng lẻ nhưng bị hư hỏng khung - tường, mái 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 về giao đất xây dựng nhà ở, hạn mức đất ở và hạn mức công nhận diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

3. Điều kiện về cư trú được quy định cụ thể như sau:

a) Trường hợp các đối tượng quy định tại Điều 3 của Quy định này có nhu cầu mua nhà ở xã hội thì phải có hộ khẩu thường trú trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

b) Trường hợp không có hộ khẩu thường trú theo quy định tại Điểm a Khoản này thì người có nhu cầu mua nhà ở xã hội phải có đăng ký tạm trú, có hợp đồng lao động có thời hạn từ một năm trở lên và giấy xác nhận (hoặc giấy tờ chứng minh) về việc có đóng bảo hiểm xã hội của cơ quan bảo hiểm trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận. Trường hợp đối tượng làm việc cho chi nhánh hoặc văn phòng đại diện tại tỉnh mà việc đóng bảo hiểm thực hiện tại địa phương nơi công ty có chi nhánh hoặc văn phòng đại diện đó thì cũng áp dụng quy định tại điểm này nhưng phải có giấy xác nhận của công ty về việc đóng bảo hiểm.

c) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư quy định tại Điểm h Khoản 1 Điều 3 của Quy định này còn phải bảo đảm điều kiện về cư trú do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định (nếu có).

4. Điều kiện về thu nhập thấp: Chỉ áp dụng điều kiện này để xác định đối với đối tượng thu nhập thấp quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 3 của Quy định này; không áp dụng đối với các đối tượng quy định tại các Điểm a, b, c, d, đ, e, g, h và Điểm k Khoản 1 Điều 3 của Quy định này.

5. Đối với trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thì còn phải nộp lần đầu số tiền bằng 20% giá trị của nhà ở thuê mua, số tiền còn lại được thanh toán theo thỏa thuận với bên cho thuê mua nhưng với thời hạn tối thiểu là 05 (năm) năm, kể từ thời điểm bên cho thuê mua bàn giao nhà ở cho bên thuê mua.

Điều 5. Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Nguyên tắc xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội như sau:

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

b) Trường hợp tổng số Hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng thực hiện theo hình thức chấm điểm theo tiêu chí quy định tại Khoản 2 Điều này.

Sau khi xét duyệt, lựa chọn đủ Hồ sơ hợp lệ tương ứng với tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố thì việc xác định cụ thể từng căn hộ trước khi ký hợp đồng thực hiện theo nguyên tắc thỏa thuận giữa chủ đầu tư và khách hàng;

c) Trường hợp người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không đạt được nhu cầu, nguyện vọng của mình tại dự án đã đăng ký thì được trả Hồ sơ để đăng ký tại các dự án khác nếu không muốn lựa chọn căn hộ khác còn lại trong dự án đó.

2. Tiêu chí xét duyệt đối tượng đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội như sau:

a) Đối với các đối tượng đã trả lại nhà công vụ khi hết tiêu chuẩn được thuê nhà công vụ; Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư mà chưa được bố trí đất ở hoặc nhà tái định cư thì thuộc diện ưu tiên với thang điểm tối đa là 100 điểm;

b) Các đối tượng còn lại được xác định theo các tiêu chí và thang điểm như sau:

STT	Tiêu chí chấm điểm	Số điểm
1	Tiêu chí khó khăn về nhà ở:	
	- Chưa có nhà ở (thuộc một trong số các trường hợp quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 4 của Quy định này). - Có nhà ở (thuộc một trong số các trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 4 của Quy định này).	40 30
2	Tiêu chí về đối tượng:	
	- Đối tượng 1 (quy định tại các Điểm a, b, c, d Khoản 1 Điều 3 của Quy định này) - Đối tượng 2 (quy định tại các Điểm đ, e, i, k Khoản 1 Điều 3 của Quy định này)	30 20
3	Tiêu chí ưu tiên khác:	
	- Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 1	10
	- Hộ gia đình có 01 người thuộc đối tượng 1 và có ít nhất 01 người thuộc đối tượng 2	7
	- Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 2	4

	Tiêu chí ưu tiên do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định:	
	- Thương binh; Vợ, chồng, con của thương binh.	
	- Bệnh binh; Chồng, con của Bà mẹ Việt Nam Anh Hùng; Vợ, chồng, con của liệt sỹ; Người bị nhiễm chất độc màu da cam.	20
4	- Vợ, chồng, con của bệnh binh, con của người bị nhiễm chất độc màu da cam.	
	- Người có học hàm, học vị; Giáo sư, Phó Giáo sư, Tiến sĩ, Thạc sĩ.	
	- Chuyên viên chính hoặc giữ chức vụ từ Phó Trưởng phòng cấp sở hoặc tương đương trở lên tại các cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị xã hội.	15
	- Đối tượng hưởng lương từ ngân sách nhà nước có thời gian công tác liên tục 05 (năm) năm trở lên.	10

Ghi chú: 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.

Trường hợp quỹ nhà ở xã hội của dự án không đáp ứng đủ cho nhiều đối tượng thì thực hiện rút thăm phiếu giữa các đối tượng có cùng một mức điểm.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Trách nhiệm thực hiện

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn việc tổ chức thực hiện Quy định này; Phối hợp với các sở, ban ngành, đơn vị có liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố nơi có dự án tổ chức thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý các vi phạm liên quan đến việc xét chọn, hoạt động bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và xử lý các hành vi vi phạm theo thẩm quyền.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố tổ chức phổ biến rộng rãi Quy định này trong nhân dân và các cơ quan nhà nước có liên quan trên địa bàn; Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã, phường tổ chức tiếp nhận và xác nhận các thông tin có liên quan đến thẩm quyền quản lý của mình được quy định.

3. Chủ đầu tư các dự án và hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội căn cứ theo nguyên tắc, tiêu chí chấm điểm của Quy định này để thực hiện xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do mình đầu tư xây dựng. ll

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Các nội dung khác không nêu trong Quy định này, được áp dụng theo quy định của các văn bản pháp luật về nhà ở xã hội.

2. Quy định này thay thế các Điều 4, 5, 6 của Quyết định 56/2011/QĐ-UBND ngày 18/10/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các sở, ban ngành, đơn vị có liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố gửi ý kiến về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp. /.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Lưu Xuân Vinh