BỘ XÂY DỰNG

BỘ XÂY DỰNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 07/2013/TT-BXD	*Hà Nội, ngày 15 tháng 5 năm 2013*

THÔNG TƯ
Hướng dẫn việc xác định các đối tượng được vay vốn hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ

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

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 02 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

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

Căn cứ Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu;

Xét đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn việc xác định các đối tượng và điều kiện được vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ,

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này điều chỉnh các nội dung có liên quan đến việc xác định các đối tượng được vay vốn để thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội; vay vốn để thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70m^2, giá bán dưới 15 triệu đồng/m^2 và vay vốn để đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ.

2. Đối tượng áp dụng

a) Cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang và đối tượng thu nhập thấp vay vốn để thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội;

b) Cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang và đối tượng thu nhập thấp vay vốn để thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70m^2 và có giá bán dưới 15 triệu đồng/m^2;

c) Doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội; doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại chuyển đổi công năng sang dự án nhà ở xã hội;

d) Các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 2. Quy định về đối tượng được vay vốn để thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội và đối tượng được vay vốn để thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70m^2, có giá bán dưới 15 triệu đồng/m^2

1. 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; lực lượng vũ trang nhân dân;

2. Đối tượng thu nhập thấp là 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; người đã được nghỉ lao động theo chế độ quy định; người lao động tự do, kinh doanh cá thể.

Điều 3. Điều kiện được vay vốn để thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội; điều kiện được vay vốn để thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70m^2, có giá bán dưới 15 triệu đồng/m^2

1. Điều kiện được vay vốn để thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội

Đối tượng quy định tại Điều 2 được vay vốn để thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội khi đã có hợp đồng thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

2. Điều kiện được vay vốn để thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70m^2, có giá bán dưới 15 triệu đồng/m^2

a) Đối tượng và hộ gia đình của đối tượng quy định tại Điều 2 phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

- Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, hoặc có nhà ở nhưng diện tích quá chật chội. Cụ thể là:

+ Có nhà ở là căn hộ chung cư, nhưng diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình thấp hơn 8m^2 sử dụng/người;

+ Có nhà ở riêng lẻ, nhưng diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình thấp hơn 8m^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.

- Đối tượng được vay vốn phải có hộ khẩu thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có dự án nhà ở. Đối với trường hợp tạm trú thì phải có đóng bảo hiểm xã hội từ 1 năm trở lên.

- Đã có hợp đồng thuê, mua nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật.

b) Xác nhận điều kiện được vay theo quy định tại Khoản 2 Điều này:

- Các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 2 phải có xác nhận của đơn vị đang công tác về nơi công tác và thực trạng về nhà ở (theo mẫu tại Phụ lục 1) và chỉ xác nhận 01 lần;

- Các đối tượng quy định tại Khoản 2 Điều 2 phải có văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân xã (phường) nơi đối tượng đó có hộ khẩu thường trú hoặc đăng ký tạm trú xác nhận về hộ khẩu và thực trạng nhà ở (theo mẫu tại Phụ lục 2) và chỉ xác nhận 01 lần.

c) Mỗi hộ gia đình chỉ được vay 01 lần hỗ trợ nhà ở theo quy định của Thông tư này.

3. Đối tượng quy định tại Điều 2, ngoài đảm bảo đủ điều kiện theo quy định tại Điều này, còn phải đáp ứng các điều kiện vay vốn theo quy định của Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15 tháng 5 năm 2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ.

Điều 4. Quy định về điều kiện được vay vốn của doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại chuyển đổi công năng sang dự án nhà ở xã hội

1. Đối với doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội ngoài đảm bảo đáp ứng các điều kiện vay vốn theo quy định của Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15 tháng 5 năm 2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ, còn phải đảm bảo có đủ các điều kiện sau:

- Có dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật;

- Có văn bản chấp thuận đầu tư của cấp có thẩm quyền;

- Đã có đất sạch và giấy phép xây dựng, trừ trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Đối với doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại chuyển đổi công năng sang dự án nhà ở xã hội thì ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, phải có quyết định của cấp có thẩm quyền cho phép chuyển đổi từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội.

3. Các doanh nghiệp có đủ điều kiện quy định tại Điều này và có nhu cầu vay vốn thì phải gửi hồ sơ đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này kèm theo nhu cầu lượng vốn cần vay về Bộ Xây dựng để kiểm tra, thẩm định và tổng hợp gửi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các ngân hàng quy định tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15 tháng 5 năm 2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam xem xét cho vay.

4. Ngân hàng cho vay các doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, dự án nhà ở thương mại chuyển đổi công năng sang nhà ở xã hội theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ trên cơ sở danh mục các dự án do Bộ Xây dựng công bố trong từng thời kỳ. Tổng mức cho vay của ngân hàng đối với doanh nghiệp chiếm tối đa 30% nguồn tái cấp vốn hỗ trợ nhà ở của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cho các ngân hàng.

Điều 5. Quy định về nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70m^2 và có giá bán thấp hơn 15 triệu đồng/m^2

1. Nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70m^2, giá bán dưới 15 triệu đồng/m^2 quy định trong Thông tư này là nhà ở thương mại do doanh nghiệp đầu tư tại các dự án phát triển nhà ở.

2. Diện tích căn hộ, căn nhà ở theo quy định tại Khoản 1 Điều này được xác định như sau:

a) Đối với căn hộ chung cư: là diện tích sàn của căn hộ (bao gồm cả diện tích ban công, lô-gia sử dụng riêng của căn hộ) được ghi trong hợp đồng mua bán theo nguyên tắc tính kích thước thông thủy của căn hộ (kể cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong nhưng không bao gồm diện tích cột và hộp kỹ thuật bên trong căn hộ);

b) Đối với nhà thấp tầng: có diện tích sàn nhà ở nhỏ hơn 70m^2 và diện tích khuôn viên đất nhỏ hơn 70m^2.

3. Giá bán của căn hộ, căn nhà ở theo quy định tại Khoản 1 Điều này được xác định như sau:

a) Giá bán được ghi trong hợp đồng mua bán nhà ở là giá bán nhà hoàn thiện, đã bao gồm thuế VAT và kinh phí bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Đối với nhà chung cư: giá bán tính cho 1m^2 sàn theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều này;

c) Đối với nhà thấp tầng: giá bán là giá tính cho 1m^2 sàn nhà ở, trong đó bao gồm cả giá đất.

Điều 6. Xử lý vi phạm

1. Các hành vi vi phạm hành chính theo quy định của Thông tư 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 và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2. Các tổ chức, cá nhân có hành vi gian dối về đối tượng, điều kiện được vay hỗ trợ nhà ở để thuê, thuê mua, mua nhà ở theo quy định trong Thông tư này 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 số tiền đã vay, chấm dứt hợp đồng vay đã ký với các tổ chức tín dụng.

3. Người lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái các quy định liên quan đến xác nhận đối tượng đủ điều kiện được vay để hỗ trợ nhà ở theo quy định trong Thông tư này 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.

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 6 năm 2013.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu gặp khó khăn, vướng mắc đề nghị gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để phối hợp cùng giải quyết hoặc trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Trần Nam

Phụ lục số 1

(Ban hành kèm theo Thông tư số 07/2013/TT-BXD ngày 15/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Mẫu Giấy xác nhận về nơi công tác và thực trạng nhà ở của cán bộ công chức, viên chức, sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân khi vay vốn để thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70m^2, giá bán dưới 15 triệu đồng/m^2)

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

GIẤY XÁC NHẬN VỀ NƠI CÔNG TÁC VÀ THỰC TRẠNG VỀ NHÀ Ở KHI VAY THUÊ, MUA NHÀ Ở THƯƠNG MẠI CÓ DIỆN TÍCH NHỎ HƠN 70M^2, GIÁ BÁN DƯỚI 15 TRIỆU ĐỒNG/M^2

Tên Cơ quan, đơn vị[1]..... xác nhận:

Ông (bà):.....

CMND số: ....., cấp ngày..... tháng..... năm.....

Nơi cấp.....

Nghề nghiệp:.....

Hiện đang công tác tại:.....

Thực trạng về nhà ở hiện nay[2]:.....

....., ngày... tháng... năm.....
Thủ trưởng đơn vị
(Ký tên và đóng dấu)

[1] Tên cơ quan, đơn vị quản lý của người được xác nhận;

[2] Xác nhận chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng diện tích bình quân dưới 8m^2 sử dụng/người.

Phụ lục số 2

(Ban hành kèm theo Thông tư số 07/2013/TT-BXD ngày 15/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Mẫu Giấy xác nhận về hộ khẩu và thực trạng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân khi vay vốn để thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70m^2, giá bán dưới 15 triệu đồng/m^2)

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

GIẤY XÁC NHẬN VỀ HỘ KHẨU VÀ THỰC TRẠNG NHÀ Ở CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN KHI VAY VỐN THUÊ, MUA NHÀ Ở THƯƠNG MẠI CÓ DIỆN TÍCH NHỎ HƠN 70M^2, GIÁ BÁN DƯỚI 15 TRIỆU ĐỒNG/M^2

Kính gửi[3]:.....

Họ và tên chủ hộ[4]:.....
Nơi ở hiện tại:.....
Hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) tại:.....
Số sổ hộ khẩu: .....
Số thành viên trong hộ gia đình..... người
Tình trạng nhà ở của hộ gia đình hiện nay như sau:
Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của hộ gia đình □
Có nhà ở nhưng diện tích bình quân dưới 8m^2 sử dụng/người □

Tôi xin cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

....., ngày... tháng... năm.....
Người viết đơn
(Ký và ghi rõ họ tên)

Xác nhận về hộ khẩu, nhân khẩu và tình trạng nhà ở hiện tại của hộ gia đình:
.....
.....

TM. Ủy ban nhân dân xã (phường).....
Chủ tịch
(Ký tên, đóng dấu)

Trưởng thôn (Tổ trưởng dân phố).....
(Ký và ghi rõ họ tên)

[3] Gửi Ủy ban nhân dân xã (phường) nơi ở hiện tại.
[4] Theo hộ khẩu đã đăng ký.