PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

CHÍNH PHỦ

CHÍNH PHỦ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 188/2013/NĐ-CP	*Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2013*

NGHỊ ĐỊNH
Về phát triển và quản lý nhà ở xã hội

Căn cứ Luật tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

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

Căn cứ Luật đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

Chính phủ ban hành Nghị định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định về việc phát triển và quản lý sử dụng nhà ở xã hội dành cho các đối tượng đáp ứng điều kiện theo quy định tại Nghị định này được mua, thuê, thuê mua nhà ở.

2. Việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này được áp dụng cho các đối tượng sau đây:

1. 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 để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Nghị định này.

2. Hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Nghị định này.

3. Các tổ chức có liên quan; các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định này.

4. Các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực nhà ở xã hội.

Điều 3. Nguyên tắc phát triển và quản lý nhà ở xã hội

1. Phát triển nhà ở xã hội phải tuân thủ quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn, chất lượng công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, theo đúng loại hình và tiêu chuẩn thiết kế nhà ở quy định tại Nghị định này; nhà ở xã hội đầu tư xây dựng theo dự án phải bảo đảm đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hệ thống hạ tầng xã hội.

2. Nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng phải bảo đảm các yêu cầu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật và phù hợp với tiêu chuẩn tối thiểu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

3. Nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định này phải được quản lý chặt chẽ; đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở xã hội phải bán, cho thuê, cho thuê mua đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định của Nghị định này và không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở xã hội sang làm mục đích khác khi chưa có sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Nhà nước bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, chủ sở hữu và người mua, thuê và thuê mua nhà ở xã hội. Các hành vi vi phạm pháp luật về phát triển và quản lý sử dụng nhà ở xã hội phải được phát hiện và xử lý kịp thời, nghiêm minh theo đúng quy định của pháp luật.

5. Việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ được sử dụng vật liệu xây dựng và trang thiết bị sản xuất trong nước, không sử dụng sản phẩm nhập khẩu (trừ các sản phẩm trong nước chưa sản xuất được).

6. Bộ Quốc phòng và Bộ Công an được phép triển khai các dự án nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định này để giải quyết nhà ở cho sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp (bao gồm sỹ quan, hạ sỹ quan, chiến sỹ là quân nhân chuyên nghiệp) thuộc lực lượng vũ trang nhân dân phù hợp với tình hình và điều kiện đặc thù riêng, nhưng phải bảo đảm nguyên tắc mỗi đối tượng chỉ được hỗ trợ một lần.

Chương II
CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 4. Các hình thức phát triển nhà ở xã hội

1. Nhà ở xã hội là nhà ở được đầu tư xây dựng có sự hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước để cho các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 14 của Nghị định này mua, thuê hoặc thuê mua.

2. Các hình thức phát triển nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định này, bao gồm:

a) Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo dự án bằng nguồn vốn ngân sách (Trung ương hoặc địa phương) 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;

b) Các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách để bán, cho thuê, cho thuê mua và được Nhà nước hỗ trợ, ưu đãi theo quy định của Nghị định này;

c) Hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ cho các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 14 của Nghị định này thuê, thuê mua hoặc mua và được Nhà nước hỗ trợ, ưu đãi theo quy định của Nghị định này.

Điều 5. Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội

1. Căn cứ vào tình hình thực tế và nhu cầu về nhà ở xã hội của địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) phải tổ chức lập Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội hàng năm, trung hạn và dài hạn phù hợp với định hướng của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương trong cùng thời kỳ và phải được Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Hội đồng nhân dân cấp tỉnh) thông qua.

Đối với các địa phương thuộc vùng kinh tế trọng điểm thuộc khu vực phía Bắc, miền Trung và Đông Nam Bộ theo quy định của Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi dự thảo Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội để Bộ Xây dựng có ý kiến thống nhất trước khi trình Hội đồng nhân dân cấp cấp tỉnh thông qua. Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được dự thảo, Bộ Xây dựng có trách nhiệm góp ý bằng văn bản.

Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội của các địa phương ngoài vùng kinh tế trọng điểm thuộc khu vực phía Bắc, miền Trung và Đông Nam Bộ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tự tổ chức lập, thẩm định trước khi trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.

Việc xây dựng và phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội phải được thực hiện đồng thời với quá trình xây dựng kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và kế hoạch vốn ngân sách nhà nước; Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội có thể được gộp chung với Chương trình phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc xây dựng và phê duyệt riêng theo điều kiện cụ thể của từng địa phương.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội sau khi được Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua.

2. Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội của địa phương phải có các nội dung cơ bản sau đây:

a) Dự báo số lượng người có nhu cầu về nhà ở xã hội; diện tích, số lượng căn hộ nhà ở xã hội cần đáp ứng;

b) Số lượng căn hộ, tổng diện tích sàn nhà ở xã hội cần đầu tư xây dựng, bao gồm nhà ở do Nhà nước đầu tư theo dự án bằng nguồn vốn ngân sách; nhà ở do các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế đầu tư theo dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách; nhà ở do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng; số lượng, tỷ lệ và cơ cấu các loại nhà ở xã hội theo từng loại diện tích phù hợp với các nhóm đối tượng có nhu cầu về nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn;

c) Dự kiến khu vực, vị trí, tổng diện tích đất dành để phát triển các dự án nhà ở xã hội;

d) Danh mục dự án nhà ở xã hội triển khai hàng năm và trong từng giai đoạn; tiến độ thực hiện cụ thể của từng dự án;

đ) Nhu cầu vốn đầu tư, nguồn vốn đầu tư (vốn ngân sách, vốn huy động từ các thành phần kinh tế và các nguồn vốn hợp pháp khác);

e) Trách nhiệm của các cơ quan chức năng của địa phương trong việc triển khai thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội;

g) Các nội dung khác có liên quan đến phát triển nhà ở xã hội.

3. Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội của các địa phương sau khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phải được gửi về Bộ Xây dựng trước ngày 31 tháng 10 của năm liền trước năm kế hoạch để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

4. Bộ Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan lập Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội hàng năm, 05 (năm) năm được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách trung ương để trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, phê duyệt.

Điều 6. Quy hoạch và bố trí quỹ đất để phát triển các dự án nhà ở xã hội

1. Trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch phát triển khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm căn cứ vào quỹ đất của địa phương bố trí đủ quỹ đất và chỉ đạo cơ quan chức năng xác định cụ thể vị trí, địa điểm, quy mô diện tích đất của từng dự án phát triển nhà ở xã hội đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để giao cho các chủ đầu tư theo quy định tại Điều 9 của Nghị định này triển khai việc đầu tư xây dựng.

2. Quy định về việc dành quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới thực hiện như sau:

a) Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới, không phân biệt quy mô diện tích đất (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng theo hình thức BT và hình thức BOT) tại các đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết

hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội.

Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới đó có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% (trừ trường hợp Nhà nước thu hồi quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách và trường hợp chủ đầu tư không có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì chuyển giao quỹ đất này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án);

b) Trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì ngoài hình thức dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này, chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo khung giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm chuyển giao để Nhà nước sử dụng làm nhà ở xã hội hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo khung giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành nhằm bổ sung vào Quỹ phát triển nhà ở của địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

3. Đối với các đô thị loại 4, loại 5 và khu vực nông thôn thì căn cứ vào điều kiện cụ thể, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc yêu cầu chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

4. Việc bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp vừa và nhỏ, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao, các cơ sở sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp (kể cả các cơ sở khai thác, chế biến) của tất cả các ngành, nghề thuộc các thành phần kinh tế (sau đây gọi chung là khu công nghiệp) thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp khu công nghiệp đang trong giai đoạn hình thành thì Ban quản lý khu công nghiệp của địa phương hoặc doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp có trách nhiệm tổ chức giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp đó theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và chuyển giao cho chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội được lựa chọn theo quy định tại Điều 9 của Nghị định này đảm nhận việc triển khai thực hiện dự án phát triển nhà ở xã hội. Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở xã hội được phân bổ vào tiền thuê đất tại khu công nghiệp đó;

b) Trường hợp khu công nghiệp đã hình thành mà chưa có hoặc chưa đáp ứng đủ nhà ở cho công nhân, người lao động thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lập (hoặc điều chỉnh quy hoạch), thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và thu hồi đất để bổ sung quỹ đất giao cho chủ đầu tư dự án phát triển

nhà ở xã hội được lựa chọn theo quy định tại Điều 9 của Nghị định này đảm nhận việc triển khai thực hiện dự án phát triển nhà ở xã hội. Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng được trích từ nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất để lại cho địa phương;

Đối với các khu công nghiệp chưa sử dụng hết diện tích đất công nghiệp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức điều chỉnh quy hoạch xây dựng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định việc điều chỉnh một phần diện tích đất của khu công nghiệp đó để xây dựng nhà ở xã hội phục vụ công nhân khu công nghiệp.

5. Trường hợp Nhà nước sử dụng quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước thì chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi bàn giao quỹ đất này cho Nhà nước.

Khi bàn giao quỹ đất 20% cho Nhà nước thì chủ đầu tư dự án được hoàn trả (hoặc được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước) các khoản chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các khoản chi phí hợp pháp khác theo quy định của pháp luật mà chủ đầu tư đã thực hiện đối với quỹ đất 20% phải bàn giao.

6. Trường hợp Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo dự án bằng nguồn vốn ngân sách trung ương thì việc bố trí quỹ đất thực hiện theo quy định như sau:

a) Đối với dự án được bố trí nguồn vốn ngân sách trung ương từ 50% tổng mức đầu tư của dự án trở lên thì Bộ Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc lựa chọn quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội quy định tại Điều này để triển khai thực hiện dự án;

b) Đối với dự án được bố trí vốn ngân sách trung ương dưới 50% tổng mức đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án quyết định việc sử dụng quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội quy định tại Điều này để triển khai thực hiện dự án.

7. Đối với hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ theo đúng giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy định của Luật đất đai để quyết định việc chuyển mục đích sử dụng đất vườn liền kề, đất nông nghiệp khác nhằm tạo điều kiện khuyến khích các hộ gia đình, cá nhân tham gia thực hiện việc xây dựng nhà ở xã hội.

Điều 7. Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội

1. Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước tại các đô thị thì tiêu chuẩn thiết kế nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở; tại khu vực khác thì có thể xây dựng nhà ở liền kề thấp tầng;

b) Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước là nhà chung cư thì tiêu chuẩn thiết kế mỗi căn hộ tối thiểu là 30m^2, tối đa không quá 70m^2, không khống chế số tầng nhưng phải phù hợp với quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; chủ đầu tư dự án được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

Trường hợp nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng thì tiêu chuẩn diện tích đất xây dựng của mỗi căn nhà không vượt quá 70 m^2, bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Trường hợp áp dụng thí điểm tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội khác với quy định tại Điểm a và b của Khoản này thực hiện theo quy định riêng của Thủ tướng Chính phủ;

d) Việc thiết kế nhà ở xã hội riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng phải bảo đảm chất lượng xây dựng, phù hợp với quy hoạch và điều kiện tối thiểu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

2. Dự án phát triển nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước phải áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

3. Bộ Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn cụ thể về tiêu chuẩn thiết kế và ban hành quy định về điều kiện tối thiểu đối với nhà ở xã hội riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng.

Điều 8. Nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội

1. Nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư được huy động từ các nguồn sau đây:

a) Quỹ phát triển nhà ở của địa phương được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về nhà ở (nếu có); ngân sách địa phương hỗ trợ hàng năm theo quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh; phát hành trái phiếu chính quyền địa phương, công trái nhà ở; huy động từ các nguồn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật;

b) Vốn đầu tư trực tiếp từ ngân sách trung ương; vốn trái phiếu Chính phủ (nếu có);

c) Vốn hỗ trợ phát triển chính thức ODA và các nguồn vốn khác vay của nước ngoài (nếu có).

2. Nguồn vốn ngoài ngân sách do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội (bao gồm cả hộ gia đình, cá nhân) huy động:

a) Vốn tự có của chủ đầu tư dự án hoặc của hộ gia đình, cá nhân;

b) Vay từ nguồn vốn cho vay ưu đãi của Chính phủ;

c) Phát hành trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh theo quy định của pháp luật về phát hành trái phiếu Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh và trái phiếu chính quyền địa phương;

d) Vay của các tổ chức tín dụng được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật;

đ) Vay từ Quỹ phát triển nhà ở của địa phương, quỹ tiết kiệm nhà ở được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật;

e) Các nguồn vốn huy động hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội là người sở hữu vốn hoặc người được giao quản lý, sử dụng vốn để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó, bao gồm:

a) Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở của Trung ương và địa phương; Ban quản lý dự án được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật; doanh nghiệp nhà nước được giao quản lý, sử dụng vốn ngân sách để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo dự án;

b) Doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo dự án; doanh nghiệp sản xuất, dịch vụ có sử dụng lao động đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với người lao động của doanh nghiệp đó.

2. Đối với dự án phát triển nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng toàn bộ bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước và các dự án có từ 30% vốn ngân sách nhà nước trở lên, trong đó không bao gồm tiền sử dụng đất và khoản chi phí hỗ trợ xây dựng hạ tầng (nếu có), việc lựa chọn chủ đầu tư dự án, nhà thầu các gói thầu cung cấp dịch vụ tư vấn, thi công xây lắp và mua sắm thiết bị thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về xây dựng đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

3. Đối với dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thì việc lựa chọn chủ đầu tư dự án được thực hiện thông qua hình thức đấu thầu dự án hoặc áp dụng hình thức chỉ định theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về nhà ở.

4. Trường hợp dự án phát triển nhà ở xã hội sử dụng quỹ đất 20% của dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 6

của Nghị định này thì chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới đó đồng thời đảm nhận làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội.

5. Trường hợp nhà đầu tư đã có quỹ đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở mà có nhu cầu thực hiện dự án phát triển nhà ở xã hội thì nhà đầu tư đó được làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội.

6. Ban Quản lý khu công nghiệp của địa phương hoặc doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp được giao đồng thời làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở xã hội gắn với khu công nghiệp đó. Sau khi đầu tư xong cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở xã hội, Chủ đầu tư cấp I có thể tự đảm nhận đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc chuyển giao đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp đó hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là chủ đầu tư cấp II) đảm nhận việc thực hiện dự án phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp.

7. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Điều 10 của Nghị định này.

8. Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng thì hộ gia đình, cá nhân đó thực hiện việc xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về xây dựng.

Điều 10. Phát triển nhà ở xã hội theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT)

1. Việc phát triển nhà ở xã hội theo hình thức BT chỉ áp dụng đối với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư.

2. Trên cơ sở quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy hoạch và kế hoạch phát triển nhà ở xã hội đã được phê duyệt trên địa bàn, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Tổ chức lập danh mục các dự án phát triển nhà ở xã hội theo hình thức BT;

b) Thông báo công khai trên Cổng thông tin điện tử (Website) của cơ quan quản lý nhà ở về danh mục và các thông tin liên quan đến dự án phát triển nhà ở xã hội theo hình thức BT, điều kiện lựa chọn nhà đầu tư BT để các doanh nghiệp có cơ sở tham gia đăng ký làm nhà đầu tư BT.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trực tiếp thực hiện hoặc ký hợp đồng tư vấn với doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản để xác định các tiêu chí, yêu cầu về xây dựng nhà ở xã hội theo danh mục dự án đã được thông báo công khai và tổ chức lựa chọn nhà đầu tư BT để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.

Nhà đầu tư BT tham gia xây dựng nhà ở xã hội là doanh nghiệp hoặc hợp tác xã thuộc mọi thành phần kinh tế có chức năng kinh doanh bất động sản, có năng lực chuyên môn và năng lực tài chính để triển khai thực hiện dự án phát triển nhà ở xã hội.

4. Sau khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn, nhà đầu tư BT có trách nhiệm tổ chức lập và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (đối với trường hợp khu vực dự án chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) và tổ chức lập dự án phát triển nhà ở xã hội để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về xây dựng.

5. Sau khi có dự án phát triển nhà ở xã hội được phê duyệt, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh soạn thảo hợp đồng BT và trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ký hợp đồng với nhà đầu tư BT hoặc thực hiện ký hợp đồng BT (nếu được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền).

6. Việc triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức hợp đồng BT được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về đầu tư theo hình thức hợp đồng BT.

7. Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng và nghiệm thu công trình nhà ở xã hội theo hợp đồng BT và theo quy định của pháp luật, nhà đầu tư BT có trách nhiệm bàn giao quỹ nhà ở này cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để thực hiện quản lý, khai thác theo quy định.

8. Nhà đầu tư BT được thanh toán vốn thực hiện dự án thông qua các hình thức: Được Nhà nước thanh toán bằng tiền từ ngân sách nhà nước; được sử dụng một diện tích đất khác để kinh doanh thu hồi vốn hoặc được thanh toán bằng tài sản và các nguồn vốn hợp pháp khác.

9. Việc hướng dẫn cụ thể phát triển nhà ở xã hội theo hình thức BT quy định tại Điều này do cơ quan có thẩm quyền ban hành theo quy định hiện hành.

Điều 11. Thẩm quyền chấp thuận đầu tư; lập, thẩm định và phê duyệt dự án và đối với dự án phát triển nhà ở xã hội

1. Thẩm quyền chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội (trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều này):

a) Thủ tướng Chính phủ quyết định chấp thuận đầu tư sau khi có ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng đối với các trường hợp sau đây:

- Dự án thuộc mọi nguồn vốn có quy mô sử dụng đất từ 100 ha trở lên;

- Dự án được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách trung ương, không phân biệt quy mô sử dụng đất.

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận đầu tư sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng đối với các trường hợp sau đây:

- Dự án thuộc mọi nguồn vốn có quy mô sử dụng đất từ 20 ha đến dưới 100 ha (trừ dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách trung ương quy định tại Điểm a Khoản này);

- Dự án thuộc mọi nguồn vốn (trừ dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách trung ương quy định tại Điểm a Khoản này) có diện tích đất dưới 20 ha, nhưng có quy mô từ 2.500 căn hộ trở lên.

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận đầu tư đối với các dự án còn lại;

d) Thời gian thẩm định và ban hành quyết định chấp thuận đầu tư quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này tối đa không vượt quá 45 ngày; thời gian ban hành văn bản góp ý tối đa không vượt quá 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ xin chấp thuận đầu tư.

2. Chủ đầu tư dự án phải có hồ sơ xin chấp thuận đầu tư đề nghị cơ quan có thẩm quyền quy định tại Khoản 1 Điều này xem xét, quyết định chấp thuận đầu tư trước khi tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án.

3. Trường hợp dự án được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách mà áp dụng hình thức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án thì không phải thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư. Khi thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm bổ sung các nội dung yêu cầu nêu tại Khoản 4 Điều này trong hồ sơ dự thầu.

4. Quyết định chấp thuận đầu tư quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này phải bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- Tên dự án (dự án phát triển nhà ở xã hội độc lập hoặc dự án phát triển nhà ở xã hội sử dụng quỹ đất 20%);

- Tên chủ đầu tư;

- Mục tiêu đầu tư và hình thức đầu tư;

- Địa điểm dự án; diện tích và ranh giới sử dụng đất, quy mô dân số;

- Tổng mức đầu tư và các nguồn vốn đầu tư của dự án;

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đáp ứng yêu cầu của Quy chuẩn xây dựng hiện hành;

- Tổng diện tích sàn nhà ở của toàn bộ dự án, diện tích sàn của từng loại nhà ở, kể cả nhà ở thương mại (nếu có); số lượng căn hộ từng loại nhà ở trong phạm vi dự án;

- Diện tích sử dụng công cộng, gồm: Chỗ để xe, khu vực sinh hoạt cộng đồng, diện tích kinh doanh dịch vụ (nếu có);

- Phương án tiêu thụ sản phẩm, gồm: Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; số lượng và diện tích nhà ở xã hội dành để bán, cho thuê, cho thuê mua;

- Quyền lợi, nghĩa vụ của chủ đầu tư và trách nhiệm của chính quyền địa phương; các cơ chế hỗ trợ, ưu đãi mà dự án được hưởng;

- Thời gian, tiến độ thực hiện dự án.

5. Hồ sơ xin chấp thuận đầu tư, gồm:

a) Đơn xin chấp thuận đầu tư;

b) Bản vẽ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;

c) Phần thuyết minh hồ sơ và bản vẽ thiết kế có liên quan;

d) Nội dung đề nghị xin chấp thuận đầu tư.

Giao Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể nội dung hồ sơ và trình tự, thủ tục thực hiện xin chấp thuận đầu tư dự án nhà ở xã hội quy định tại Điều này.

6. Việc lập, thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về xây dựng.

7. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội riêng lẻ thì không phải lập dự án nhưng phải thực hiện các quy định sau đây:

a) Bảo đảm tuân thủ các yêu cầu về xây dựng nhà ở riêng lẻ; khảo sát, thiết kế và xây dựng nhà ở riêng lẻ; quản lý chất lượng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về xây dựng;

b) Phù hợp với điều kiện quy định về nhà ở xã hội của hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành;

c) Có phương án đề nghị gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét để được hưởng cơ chế hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước khi thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quy định cụ thể trên cơ sở bảo đảm phù hợp với điều kiện của từng địa phương để khuyến khích, tạo điều kiện cho các hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Điều 12. Cơ chế hỗ trợ, ưu đãi phát triển nhà ở xã hội

1. Dự án phát triển nhà ở xã hội được Nhà nước hỗ trợ, ưu đãi theo quy định sau đây:

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại quy định tại Điểm l Khoản này) đã được phê duyệt;

Trường hợp chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất; đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội hoặc trường hợp chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20% thì được Nhà nước hoàn trả lại hoặc được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Được áp dụng thuế suất ưu đãi thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng;

c) Được miễn, giảm và hưởng các ưu đãi về thuế suất thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp;

d) Được hỗ trợ ưu đãi từ các nguồn:

- Vay vốn của các tổ chức tín dụng, ngân hàng thương mại và định chế tài chính được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật.

Các tổ chức tín dụng, ngân hàng thương mại và các định chế tài chính có trách nhiệm dành một lượng vốn (tối thiểu khoảng 3% tổng dư nợ) để cho các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội và người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội vay với lãi suất ưu đãi thấp hơn lãi suất thị trường, kỳ hạn trả nợ phù hợp với khả năng trả nợ của khách hàng;

- Vay vốn ưu đãi từ nguồn ngân sách của địa phương, nguồn phát hành trái phiếu chính quyền địa phương, Quỹ phát triển nhà ở và các nguồn vốn vay ưu đãi khác (nếu có) theo quy định của pháp luật;

đ) Được hỗ trợ từ nguồn ngân sách toàn bộ kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước); được hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án theo điều kiện của địa phương;

e) Được miễn thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở đối với trường hợp dự án áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình nhà ở xã hội do cơ quan có thẩm quyền ban hành; được áp dụng hình thức tự thực hiện đối với các phần việc tư vấn, thi công xây lắp nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng (trừ các dự án phát triển nhà ở xã hội được đầu tư bằng ngân sách nhà nước);

g) Đối với doanh nghiệp sản xuất có sử dụng người lao động trong khu công nghiệp nếu tự đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở cho người lao động của đơn vị mình nhưng không thu tiền thuê nhà hoặc thu tiền thuê nhà với giá thuê không vượt quá mức giá cho thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và các doanh nghiệp thuê nhà để bố trí cho người lao động ở thì chi phí xây dựng, mua nhà ở hoặc chi phí thuê nhà ở được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

h) Được sử dụng nhà ở và công trình xây dựng hình thành trong tương lai trong phạm vi dự án phát triển nhà ở xã hội làm tài sản thế chấp khi vay vốn đầu tư cho dự án đó;

i) Được phát hành trái phiếu do Chính phủ bảo lãnh theo quy định pháp luật về phát hành trái phiếu;

k) Được hưởng các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật về ưu đãi đầu tư (nếu có);

l) Chủ đầu tư dự án được dành 20% tổng diện tích đất ở được giao trong phạm vi dự án phát triển nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm chi phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư.

Đối với trường hợp dự án phát triển nhà ở xã hội mà phương án quy hoạch chi tiết do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư được phép dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại.

Phần kinh doanh thương mại quy định tại Khoản này phải được hạch toán chung vào toàn bộ dự án phát triển nhà ở xã hội và bảo đảm nguyên tắc lợi nhuận định mức tối đa theo quy định tại Điều 15 của Nghị định này.

2. Đối với trường hợp dự án phát triển nhà ở xã hội đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách chỉ để cho thuê thì ngoài các cơ chế hỗ trợ, ưu đãi theo quy định tại Khoản 1 Điều này thì còn được hỗ trợ theo quy định sau đây:

a) Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ vốn đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án từ nguồn ngân sách địa phương;

b) Đối với quỹ nhà ở xã hội dành để cho thuê thì sau thời gian cho thuê tối thiểu là 05 (năm) kể từ thời điểm bắt đầu cho thuê, chủ đầu tư dự án được phép bán quỹ nhà ở này cho người đang thuê (nếu có nhu cầu) theo giá bán nhà ở xã hội tại thời điểm bán nhà ở đó.

3. Hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư nhà ở xã hội được hỗ trợ, ưu đãi theo quy định sau đây:

a) Được miễn tiền sử dụng đất khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang xây dựng nhà ở xã hội;

b) Được miễn, giảm và hưởng các ưu đãi về thuế thu nhập cá nhân và các loại thuế khác liên quan đến hoạt động bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về thuế;

c) Được hỗ trợ theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này;

d) Được sử dụng nhà ở hình thành trong tương lai để làm tài sản thế chấp khi vay vốn đầu tư nhà ở xã hội.

Chương III
QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 13. Quy định về việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội

1. Nhà ở xã hội phải được bán, cho thuê, thuê mua theo đúng đối tượng và điều kiện quy định tại Điều 14 của Nghị định này; mỗi hộ gia đình, cá nhân chỉ được giải quyết hỗ trợ nhà ở xã hội một lần theo quy định của Nghị định này.

Các đối tượng quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 14 của Nghị định này được giải quyết hỗ trợ nhà ở theo hình thức mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước và các thành phần kinh tế tham gia đầu tư hoặc do Bộ Quốc phòng và Bộ Công an triển khai thực hiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 3 của Nghị định này.

2. Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư bằng ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

3. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngoài ngân sách phải dành tối thiểu 20% tổng diện tích sàn nhà ở trong phạm vi dự án dành để cho thuê; sau thời gian tối thiểu là 05 (năm) năm, kể từ thời điểm bắt đầu cho thuê thì chủ đầu tư dự án được phép bán quỹ nhà ở này cho người đang thuê thuộc đối tượng quy định tại Điều 14 của Nghị định này theo giá bán quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 15 của Nghị định này.

4. Người thuê nhà ở xã hội không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng nhà ở dưới mọi hình thức trong thời gian thuê nhà theo hợp đồng đã ký với bên cho thuê.

5. Người mua, thuê mua nhà ở xã hội không được phép cho thuê lại, thế chấp (trừ trường hợp thế chấp với ngân hàng để vay tiền mua, thuê mua chính căn hộ đó) và không được chuyển nhượng nhà ở dưới mọi hình thức trong thời gian tối thiểu là 05 (năm) năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua, thuê mua nhà ở theo hợp đồng đã ký với bên bán, bên cho thuê mua.

Người mua, thuê mua nhà ở xã hội chỉ được phép bán lại, thế chấp hoặc cho thuê sau khi trả hết tiền theo hợp đồng đã ký kết và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai, nhưng phải bảo đảm thời gian tối thiểu là 05 (năm) năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua, thuê mua theo hợp đồng đã ký với bên bán, bên cho thuê mua.

Kể từ thời điểm người mua, thuê mua nhà ở xã hội được phép bán nhà ở xã hội cho người khác thì ngoài các khoản phải nộp khi thực hiện bán nhà ở theo quy định của pháp luật, bên bán căn hộ nhà chung cư phải nộp cho Nhà nước 50% giá trị tiền sử dụng đất được phân bổ cho căn hộ đó (đối với nhà ở thấp tầng liền kề phải nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở), tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm bán lại nhà ở.

6. Trong thời hạn chưa đủ 05 (năm) năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua, thuê mua nhà ở xã hội, nếu bên mua hoặc thuê mua có nhu cầu bán lại nhà ở xã hội thì chỉ được bán lại cho Nhà nước (trong trường hợp thuê mua nhà ở xã hội do Nhà

nước đầu tư từ ngân sách) hoặc bán lại cho chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội (trong trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách) hoặc bán lại cho đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này; giá bán lại nhà ở xã hội không cao hơn mức giá nhà ở xã hội cùng loại tại thời điểm bán lại nhà ở đó.

7. Trường hợp mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng thì việc chuyển quyền sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

8. Trình tự, thủ tục thực hiện việc mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

9. Căn cứ theo quy định của Nghị định này và hướng dẫn của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể trình tự, thủ tục xét duyệt và thứ tự ưu tiên đối với các đối tượng có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn, bảo đảm phù hợp với tình hình và điều kiện kinh tế - xã hội của từng địa phương.

10. Bộ Quốc phòng và Bộ Công an ban hành quy định cụ thể, sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng bằng văn bản về tiêu chí xác định đối tượng; điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án được triển khai thực hiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 3 của Nghị định này.

Điều 14. Đối tượng, điều kiện được bố trí nhà ở xã hội

1. Nhà ở xã hội được dành để giải quyết nhu cầu về chỗ ở cho các đối tượng sau đây:

a) Người có công với cách mạng quy định tại Pháp lệnh ưu đãi người có công với 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;

c) Sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp (bao gồm sỹ quan, hạ sỹ 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 các khu công nghiệp, gồm: Công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp vừa và nhỏ, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao, các cơ sở sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp (kể cả các cơ sở khai thác, chế biến) của tất cả các ngành, nghề;

đ) Người có thu nhập thấp và người thuộc diện hộ gia đình nghèo tại khu vực đô thị;

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;

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

h) 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 hay ngoài công lập;

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

2. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

3. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án phát triển nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích bình quân trong hộ gia đình dưới 8 m^2 sàn/người hoặc là nhà ở tạm bợ, hư hỏng, dột nát mà chưa được Nhà nước hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức;

b) Trường hợp mua nhà ở thì phải có hộ khẩu thường trú hoặc có đăng ký tạm trú nhưng phải đóng bảo hiểm xã hội từ 01 (một) năm trở lên tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có dự án phát triển nhà ở xã hội;

c) Trường hợp thuê mua nhà ở thì phải thanh toán lần đầu bằng 20% giá trị của nhà ở và phần giá trị còn lại theo Hợp đồng đã ký kết;

d) Người thu nhập thấp quy định tại Điểm đ, Khoản 1 Điều này là người không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; người thuộc diện hộ gia đình nghèo quy định tại Điểm đ, Khoản 1 Điều này là đối tượng nằm trong chuẩn nghèo theo quy định của Thủ tướng Chính phủ và đối tượng bảo trợ xã hội quy định tại Điểm e, Khoản 1 Điều này phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường, thị trấn nơi cư trú; đối tượng quy định tại Điểm h Khoản 1 Điều này chỉ được phép giải quyết chỗ ở theo hình thức cho thuê.

4. Trường hợp đối tượng là hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội để ở quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể mà không phải áp dụng các điều kiện quy định tại Khoản 3 Điều này.

5. Người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng là các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều này, có đăng ký thường trú hoặc tạm trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhà ở xã hội.

Điều 15. Giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

2. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách được xác định theo nguyên tắc:

a) Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc tính đủ các chi phí để thu hồi vốn, kể cả lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư;

Trường hợp dự án có giá bán thấp hơn suất đầu tư xây dựng nhà ở cùng loại do cơ quan có thẩm quyền công bố tại cùng thời điểm thì được phép tính tỷ lệ lợi nhuận định mức trong giá bán không vượt quá 15% tổng chi phí đầu tư;

b) Giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án tự xác định trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc tính đủ các chi phí để thu hồi vốn, kể cả lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 15% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 12 của Nghị định này vào giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội; thời hạn thu hồi vốn đối với nhà ở xã hội cho thuê tối thiểu là 15 (mười lăm) năm, kể từ ngày ký hợp đồng.

Trường hợp cho thuê mua nhà ở xã hội thì bên thuê mua phải nộp lần đầu 20% giá trị nhà ở và nộp phần còn lại theo định kỳ do bên cho thuê mua và bên thuê mua thỏa thuận, tính từ thời điểm bàn giao nhà ở đó; thời hạn thuê mua nhà ở xã hội tối thiểu là 05 (năm) năm, kể từ ngày bên cho thuê mua bàn giao nhà ở cho bên thuê mua;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm tổ chức thẩm định giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên phạm vi địa bàn.

3. Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để cho thuê, cho thuê mua hoặc bán do chủ đầu tư tự xác định giá nhưng không được cao hơn khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

4. Người thuê nhà ở xã hội có trách nhiệm nộp trước cho bên cho thuê nhà một khoản tiền đặt cọc theo thỏa thuận của hai bên, nhưng tối đa không vượt quá 06 (sáu) tháng, tối thiểu không thấp hơn 03 (ba) tháng tiền thuê nhà ở để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ của người thuê nhà.

Cho phép bên cho thuê và bên thuê nhà ở xã hội được thỏa thuận khoản tiền đặt cọc cao hơn mức nộp quy định tại Khoản này, nhưng khoản tiền đặt cọc này không vượt quá 50% giá trị của nhà ở cho thuê. Trong trường hợp bên thuê nộp khoản tiền đặt cọc theo quy định tại Khoản này thì được giảm giá cho thuê nhà

ở hoặc không phải đóng tiền thuê nhà ở trong một thời hạn nhất định do hai bên thỏa thuận.

Trường hợp người thuộc hộ nghèo, hộ cận nghèo và đối tượng quy định tại các Điểm a, e và h Khoản 1 Điều 14 của Nghị định này thì không bắt buộc phải nộp tiền đặt cọc khi thuê nhà ở xã hội.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm tổ chức thanh tra, kiểm tra việc bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nghị định này.

6. Người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được vay vốn của các tổ chức tín dụng, ngân hàng thương mại và định chế tài chính được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật để thanh toán tiền mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội từ các nguồn vốn theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 12 của Nghị định này với lãi suất ưu đãi thấp hơn lãi suất thị trường, kỳ hạn trả nợ phù hợp với khả năng trả nợ của khách hàng.

Điều 16. Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Việc mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải được lập thành văn bản theo đúng hợp đồng mẫu do Bộ Xây dựng quy định và ban hành.

2. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội theo dự án được ký giữa chủ đầu tư với người mua, thuê mua tính từ thời điểm xây dựng xong phần móng; bên bán nhà ở được huy động tiền ứng trước của khách hàng theo thỏa thuận, nhưng tối đa không vượt quá 70% giá trị nhà ở ghi trong hợp đồng; hợp đồng thuê nhà ở xã hội thì có thể được ký giữa chủ đầu tư hoặc doanh nghiệp được chủ đầu tư ủy thác quản lý, vận hành nhà ở với người thuê nhà ở.

3. Trường hợp thuê nhà ở xã hội thì bên cho thuê nhà chỉ được ký hợp đồng thuê nhà ở sau khi đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và bàn giao đưa nhà ở vào sử dụng; hợp đồng thuê nhà ở xã hội được ký có thời hạn tối đa là 05 (năm) năm.

4. Hợp đồng thuê nhà ở xã hội chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

a) Hết thời hạn thuê nhà ở mà bên thuê không còn nhu cầu thuê tiếp;

b) Chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo thỏa thuận của hai bên;

c) Bên thuê nhà đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn;

d) Bên thuê nhà vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng mà thuộc diện bị chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn;

đ) Chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Trường hợp hết hạn hợp đồng mà bên thuê vẫn thuộc đối tượng và đủ điều kiện được thuê nhà ở xã hội thì các bên thỏa thuận để ký tiếp hợp đồng thuê nhà ở; trước khi hết hạn hợp đồng thuê ba tháng, nếu bên thuê vẫn còn nhu cầu thuê nhà ở

và không vi phạm các trường hợp thuộc diện phải chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà đã ký thì được quyền ký tiếp hợp đồng thuê nhà ở mới hoặc được gia hạn hợp đồng thuê nhà ở xã hội.

Điều 17. Quản lý chất lượng nhà ở xã hội

1. Việc quản lý chất lượng công trình xây dựng đối với các dự án nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng theo nguyên tắc bảo đảm chất lượng như các dự án nhà ở thương mại.

2. Đối với nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng phải tuân thủ quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và điểm dân cư nông thôn; phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và phải được Sở Xây dựng hoặc phòng có chức năng quản lý nhà ở của quận, huyện, thị xã (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) có văn bản xác nhận sự phù hợp với điều kiện theo quy định của Bộ Xây dựng trước khi triển khai việc cho thuê, cho thuê mua hoặc bán nhà ở đó.

Điều 18. Quản lý khai thác, sử dụng nhà ở xã hội

1. Việc quản lý khai thác, sử dụng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm tổ chức quản lý việc sử dụng, vận hành và khai thác nhà ở xã hội.

3. Việc quản lý sử dụng nhà ở xã hội là nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Các dịch vụ quản lý vận hành nhà ở xã hội được hưởng các cơ chế như đối với dịch vụ công ích theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

4. Đơn vị quản lý vận hành và khai thác nhà ở xã hội được quyền kinh doanh các dịch vụ khác trong khu nhà ở xã hội để tạo nguồn bù đắp chi phí quản lý vận hành, bảo trì nhằm giảm giá cho thuê nhà ở.

5. Đối với nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng:

a) Chủ sở hữu có nhà ở cho thuê tự quản lý hoặc thuê, ủy thác cho đơn vị có chức năng kinh doanh dịch vụ quản lý nhà ở để quản lý, vận hành quỹ nhà ở do mình đầu tư;

b) Trong thời hạn cho thuê nhà ở theo hợp đồng đã ký kết, chủ sở hữu nhà ở được phép bán nhà ở cho người đang thuê, nếu người đang thuê có nhu cầu mua và bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước khi bán nhà ở đó;

c) Chủ sở hữu nhà ở được hưởng các quyền lợi và có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ đối với nhà ở thuộc sở hữu của mình theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về nhà ở;

d) Giao Bộ Xây dựng ban hành quy định cụ thể việc quản lý chất lượng, khai thác và quản lý sử dụng nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua.

Điều 19. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của bên bán, cho thuê, cho thuê mua và bên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua và bên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội có trách nhiệm thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật dân sự, trong đó phải tuân thủ một số quyền và nghĩa vụ cơ bản sau đây:

a) Đối với bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội:

- Phải thực hiện nghiêm chỉnh các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở đã ký kết;

- Được quyền chấm dứt hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký;

- Tổ chức thành lập Ban quản trị nhà ở xã hội và ban hành Quy chế quản lý nhà ở xã hội theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng đối với loại hình nhà ở xã hội là nhà chung cư;

- Đối với trường hợp cho thuê nhà ở xã hội, bên cho thuê được quyền thu hồi lại nhà ở cho thuê khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở, nhưng phải thông báo cho bên thuê biết trước ít nhất một tháng và phải trả lại cho bên thuê tiền đặt cọc, tiền thuê nhà đã trả trước (nếu có) theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà;

- Thu các khoản phí dịch vụ liên quan đến quản lý, sử dụng nhà ở xã hội theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đã ký và Quy chế quản lý nhà ở xã hội;

- Không được tăng giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội khi chưa được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Nghị định này;

- Phải chấp hành quyết định của cơ quan có thẩm quyền về việc xử lý các hành vi vi phạm và giải quyết các khiếu nại, tranh chấp liên quan đến việc mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội;

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

b) Đối với bên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

- Được quyền chấm dứt hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết;

- Phải thực hiện các điều, khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đã ký kết và Quy chế quản lý nhà ở cho thuê do cơ quan có thẩm quyền ban hành;

- Bên mua, thuê, thuê mua phải chấp hành quyết định của cơ quan có thẩm quyền về việc xử lý các hành vi vi phạm và giải quyết các khiếu nại, tranh chấp liên quan đến việc mua bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;

- Đối với nhà ở xã hội dành để cho thuê, bên thuê có trách nhiệm phải trả lại nhà cho bên cho thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà đã ký kết; trường hợp bên thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải thông báo cho bên cho thuê biết trước ít nhất một tháng; nếu bên thuê đã trả trước tiền thuê nhà ở cho cả thời hạn thuê theo hợp đồng thì được nhận lại số tiền thuê đã thanh toán của thời hạn thuê còn lại và nhận lại khoản tiền đã đặt cọc theo quy định của Nghị định này; bên thuê được quyền mua nhà ở đang thuê nếu chủ sở hữu thực hiện bán nhà ở theo quy định tại Nghị định này và pháp luật về nhà ở có liên quan; không được tự ý bảo trì, cải tạo nhà ở thuê, sử dụng nhà ở thuê vào mục đích khác, cho người khác thuê lại hoặc cho mượn nhà ở; không được chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở hoặc hoán đổi nhà ở thuê cho người khác nếu không được sự đồng ý của bên cho thuê.

2. Căn cứ vào quy định tại Nghị định này, các bên phải thỏa thuận và ghi rõ trong hợp đồng mua bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội các quyền và nghĩa vụ của hai bên; các trường hợp chấm dứt hợp đồng mua bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội; giá mua bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và các khoản tiền bên mua, thuê, thuê mua phải nộp khi thực hiện việc mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

Chương IV
XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM VÀ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, TRANH CHẤP TRONG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 20. Các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà ở xã hội

1. Hành vi vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

2. Hành vi vi phạm các quy định của pháp luật có liên quan trong việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội.

Điều 21. Xử lý các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà ở xã hội

1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua và bên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội nếu vi phạm các thỏa thuận ghi trong hợp đồng mà 02 bên đã ký kết thì phải chịu trách nhiệm theo thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng đã ký. Trường hợp gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp quá thời hạn phải trả lại nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê và hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội (đối với trường hợp bên thuê mua không thực hiện việc trả hết tiền theo hợp đồng đã ký) mà người thuê, thuê mua nhà ở chưa trả lại nhà ở thì bên cho thuê, thuê mua có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế, di chuyển bên thuê, thuê mua. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế hoặc ủy quyền cho cơ quan cấp huyện tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về dân sự để bàn giao lại nhà ở xã hội cho bên cho thuê, cho thuê mua trong thời hạn tối đa là 05 (năm) tháng, kể từ ngày nhận được đề nghị của bên cho thuê, cho thuê mua. Chi phí cưỡng chế, bàn giao nhà ở cho thuê, thuê mua do bên cho thuê, cho thuê mua chi trả.

3. Trường hợp bên bán, cho thuê mua nhà ở xã hội thực hiện không đúng quy định của Nghị định này thì bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật. Việc mua bán, thuê mua nhà ở trong trường hợp này không có giá trị pháp lý; bên mua, thuê mua nhà ở không được Nhà nước công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đã mua, thuê mua và không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Trường hợp người thuê, thuê mua nhà ở xã hội tự ý cho người khác thuê lại hoặc chuyển nhượng hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở xã hội cho người khác hoặc hoán đổi nhà ở đang thuê, thuê mua hoặc cho người khác mượn nhà ở xã hội đang thuê, thuê mua thì bên cho thuê, cho thuê mua được quyền chấm dứt hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở trước thời hạn và thu hồi lại nhà ở xã hội cho thuê, thuê mua đó.

5. Đối với các hành vi vi phạm pháp luật khác về việc bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì tùy theo mức độ vi phạm mà thực hiện xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 22. Xử lý các khiếu nại, tranh chấp liên quan đến nhà ở xã hội

1. Trường hợp có khiếu nại, tranh chấp liên quan đến nhà ở xã hội thì các bên cùng nhau thương lượng, thỏa thuận để giải quyết. Nếu các bên không thể thương lượng, thỏa thuận giải quyết được thì thực hiện xử lý theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

2. Việc giải quyết các khiếu nại, tranh chấp liên quan đến nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Nếu có khiếu nại về các khoản phí liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà ở xã hội thì do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở xã hội giải quyết. Thời hạn Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết tối đa là 02 (hai) tháng, kể từ ngày nhận được đề nghị của của một trong hai bên. Quyết định giải quyết của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là quyết định giải quyết cuối cùng;

b) Nếu có tranh chấp về việc bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì do Tòa án nhân dân giải quyết theo theo quy định của pháp luật.

Chương V
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 23. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng

1. Thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của Nghị định này và theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ.

2. Hướng dẫn và thực hiện việc quản lý, sử dụng nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội từ ngân sách trung ương theo quy định của Luật ngân sách nhà nước.

3. Ban hành theo thẩm quyền thiết kế mẫu, thiết kế điển hình nhà ở xã hội; quy chế quản lý việc sử dụng, vận hành khai thác quỹ nhà ở xã hội.

4. Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh của một số địa bàn trọng điểm có nhu cầu cao về nhà ở xã hội để chỉ đạo, giao nhiệm vụ cho các Tổng công ty nhà nước có chức năng và kinh nghiệm về kinh doanh nhà ở, triển khai thực hiện các dự án nhà ở xã hội có quy mô lớn, có hạ tầng đồng bộ, kết nối giao thông công cộng nhằm bảo đảm cải thiện nhà ở cho các đối tượng khó khăn về nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn 2030 do Thủ tướng Chính phủ ban hành.

5. Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra theo thẩm quyền về công tác phát triển và quản lý nhà ở xã hội; tổng hợp, đánh giá tình hình triển khai thực hiện Nghị định này; đề xuất sửa đổi, bổ sung cho phù hợp tình hình thực tế trình Chính phủ xem xét, quyết định.

6. Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của pháp luật.

Điều 24. Trách nhiệm của các Bộ, ngành có liên quan

1. Bộ Kế hoạch và Đầu tư:

a) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành phân bổ nguồn vốn từ ngân sách trung ương để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và hỗ trợ cho vay ưu đãi đối với các dự án nhà ở xã hội; chủ trì nghiên cứu trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, bổ sung các dự án nhà ở xã hội vào danh mục các dự án được vay vốn tín dụng ưu đãi hoặc hỗ trợ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành huy động các nguồn vốn ODA, FDI để hỗ trợ đầu tư cho các dự án nhà ở xã hội.

2. Bộ Tài chính:

a) Hướng dẫn thực hiện các ưu đãi liên quan đến chính sách tài chính, thuế, tín dụng, phương thức hình thành và tạo lập quỹ đầu tư tại các doanh nghiệp sản xuất

công nghiệp, phát hành trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh và trái phiếu chính quyền địa phương để phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định này;

b) Chủ trì nghiên cứu để báo cáo Chính phủ trình Quốc hội sửa đổi bổ sung Luật thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân với mức ưu đãi cao nhất đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội, đối tượng tham gia phát triển nhà ở xã hội và đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định này;

c) Phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư thực hiện việc bố trí vốn từ ngân sách trung ương để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ;

d) Hướng dẫn cụ thể phương pháp xác định giá trị tiền sử dụng đất mà bên bán nhà ở phải nộp theo quy định tại Nghị định này;

đ) Hướng dẫn theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan có thẩm quyền quy định chế độ miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, các thuế khác và chế độ miễn tiền sử dụng đất; quy định cụ thể việc phát hành trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh và trái phiếu chính quyền địa phương để phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định này.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng hướng dẫn các địa phương trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bảo đảm đủ quỹ đất để triển khai thực hiện các dự án phát triển nhà ở xã hội; chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng hướng dẫn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định này.

4. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có trách nhiệm:

a) Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng nghiên cứu đề xuất nguồn vốn tín dụng hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định;

b) Chủ trì và phối hợp với Bộ Xây dựng và Bộ Tài chính để chỉ đạo, đôn đốc và hướng dẫn các tổ chức tín dụng, ngân hàng thương mại và định chế tài chính triển khai thực hiện việc dành tỷ lệ nhất định trên tổng dư nợ cho vay để cho các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội và hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư nhà ở xã hội vay với lãi suất thấp hơn lãi suất thị trường và kỳ hạn trả nợ phù hợp theo quy định tại Điểm d Khoản 1, Điểm c Khoản 3 Điều 12 và Khoản 6 Điều 15 của Nghị định này;

c) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan nghiên cứu để ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan có thẩm quyền ban hành các quy định có liên quan về việc sử dụng nhà ở và công trình xây dựng được hình thành từ vốn vay làm tài sản thế chấp khi vay vốn; hướng dẫn trình tự, thủ tục, điều kiện để vay vốn mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của Nghị định này.

Điều 25. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Tổ chức, chỉ đạo việc điều tra, khảo sát, tổng hợp nhu cầu để xây dựng chương trình, kế hoạch, chỉ tiêu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hàng năm, 05 (năm) năm và dài hơn trên phạm vi địa bàn.

2. Rà soát, điều chỉnh, bổ sung quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội trong quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị của địa phương; thu hồi quỹ đất thuộc các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới đã giao cho các chủ đầu tư, nhưng không triển khai hoặc triển khai chậm so với tiến độ đã được phê duyệt, quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới nhưng chưa sử dụng để giao cho các chủ đầu tư có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

3. Quy định cụ thể và công bố công khai các tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn bằng cách xây dựng thang bảng điểm cho phù hợp với điều kiện của từng địa phương; tổ chức quản lý và theo dõi việc bán, thuê, thuê mua nhằm hạn chế triệt để tình trạng trục lợi để kiếm lời.

4. Quy định cụ thể về cơ chế khuyến khích, ưu đãi để kêu gọi các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn; quy chế quản lý việc sử dụng, khai thác vận hành quỹ nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

5. Tổ chức thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý các vi phạm liên quan đến việc cho mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn địa phương mình theo thẩm quyền.

6. Yêu cầu các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn báo cáo về tình hình triển khai thực hiện dự án cho cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở tại địa phương theo định kỳ; tổ chức giao ban, sơ kết đánh giá tình hình, kết quả thực hiện phát triển nhà ở xã hội của địa phương theo định kỳ hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất, báo cáo Bộ Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

Điều 26. Trách nhiệm của các doanh nghiệp có cơ sở sản xuất trong khu công nghiệp

1. Đối với các doanh nghiệp đã và đang sản xuất tại khu công nghiệp có trách nhiệm dành nguồn tài chính để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở đối với công nhân, người lao động tại cơ sở đó gặp khó khăn về nhà ở.

2. Đối với các doanh nghiệp thành lập mới hoặc mở rộng sản xuất có trách nhiệm phải xác định nhu cầu về nhà ở cho công nhân, đồng thời phải lập kế hoạch bảo đảm nhà ở cho công nhân của đơn vị mình.

Chương VI
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 27. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân khu công nghiệp và các dự án phát triển nhà ở dành cho người có thu nhập thấp tại đô thị đã được lập theo quy định của Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg và Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ, nhưng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa chấp thuận đầu tư hoặc trường hợp đã được chấp thuận đầu tư nhưng nhà đầu tư có đề nghị thay đổi được áp dụng theo quy định tại Nghị định này thì thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt, chấp thuận đầu tư hoặc chấp thuận bổ sung nội dung dự án thực hiện theo quy định của Nghị định này.

Điều 28. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 01 năm 2014.

2. Bãi bỏ các Điều 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 và 40 và Điểm c, Khoản 4, Điều 58 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở; các nội dung quy định tại mục II và III phần II của Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20 tháng 4 năm 2009 của Chính phủ và các Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp thuê, Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 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.

3. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Nguyễn Tấn Dũng