

Số: **34** /2016/QĐ-UBND

Bình Định, ngày **21** tháng **6** năm **2016**

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy định về đối tượng, điều kiện và tiêu chí ưu tiên
để lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại
các dự án do các thành phần kinh tế đầu tư bằng nguồn vốn
ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản Quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân
và Ủy ban nhân dân ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

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

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 78/TTr-SXD ngày
02/6/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về đối tượng, điều
kiện và tiêu chí ưu tiên để lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở
xã hội tại các dự án do các thành phần kinh tế đầu tư bằng nguồn vốn ngoài
ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và
thay thế Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 22/01/2015 của UBND tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng
các sở, ban, ngành liên quan; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Chủ
tịch UBND các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các tổ chức kinh tế, doanh nghiệp
tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và các hộ gia đình, cá nhân liên quan chịu
trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Cục KT VB – Bộ Tư pháp;
- TT. Tỉnh ủy;
- TT. HĐND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo;
- Lãnh đạo VP+CV;
- Lưu: VT, K14. /

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Cao Thắng

QUY ĐỊNH

**Về đối tượng, điều kiện và tiêu chí ưu tiên để lựa chọn đối tượng
được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án do các thành phần
kinh tế đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 34/2016/QĐ-UBND
ngày 21 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định cụ thể về đối tượng, điều kiện và tiêu chí ưu tiên để lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước do các tổ chức, hộ gia đình, 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 xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Định.

2. Quy định này không áp dụng đối với việc lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

3. Những vấn đề không được quy định trong Quy định này sẽ được áp dụng theo các quy định khác của pháp luật.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước do các thành phần kinh tế trong nước, nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Định thực hiện theo quy định tại Điều 3 của Quy định này.

2. Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan đến việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội.

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

Chương II

**ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN VÀ TIÊU CHÍ ƯU TIÊN ĐỂ LỰA CHỌN 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. Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng (gồm: Người hoạt động cách mạng trước ngày 01/01/1945; người hoạt động cách mạng từ ngày 01/01/1945 đến ngày khởi nghĩa

ph 2

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);

2. Người thu nhập thấp; hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;

3. Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao;

4. Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân;

5. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;

6. Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ nếu không thuộc diện bị thu hồi nhà ở do có hành vi vi phạm quy định tại điểm a, e và h khoản 1 Điều 84 của Luật Nhà ở và chưa có nhà ở tại nơi sinh sống sau khi trả lại nhà ở công vụ;

7. Học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp nghề và dạy nghề cho công nhân không phân biệt công lập và ngoài công lập; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập (đối tượng quy định tại Điểm này chỉ được thuê nhà ở xã hội);

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

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

1. Đối tượng được xét duyệt mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải thuộc diện có khó khăn về nhà ở quy định tại Khoản 2 và có điều kiện về cư trú quy định tại Khoản 3 Điều này.

Riêng đối tượng quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Quy định này phải đảm bảo đủ 03 điều kiện quy định tại Khoản 2, 3 và 4 Điều này.

2. Điều kiện khó khăn về nhà ở:

a) Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình;

b) Chưa được Nhà nước giao đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định;

d) Chưa được mua, thuê ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Bình Định. Trường hợp đối tượng đang thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước mà có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì phải trả lại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang thuê đó;

 3

đ) Chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống, học tập;

e) Chưa được Nhà nước hoặc các tổ chức, cá nhân tặng nhà ở;

g) Có nhà ở thuộc sở hữu của mình là căn hộ chung cư nhưng diện tích bình quân dưới 10m² sàn sử dụng/người;

h) Có nhà ở riêng lẻ thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân dưới 10m² sàn sử dụng /người.

3. Điều kiện về cư trú:

a) Trường hợp các đối tượng quy định tại Điều 3 của Quy định này có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì phải có hộ khẩu thường trú tại tỉnh Bình Định và đang làm việc hoặc đang sinh sống tại địa phương (trên địa bàn huyện, thị xã, thành phố) nơi có dự án nhà ở xã hội đó;

b) Trường hợp đối tượng không có hộ khẩu thường trú theo quy định tại điểm a Khoản này thì người có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải có đăng ký tạm trú, hợp đồng lao động có thời hạn từ một năm trở lên tính từ thời điểm nộp đơn hoặc hợp đồng lao động không xác định thời hạn và giấy xác nhận (hoặc giấy tờ chứng minh) về việc có đóng bảo hiểm xã hội của cơ quan bảo hiểm tại tỉnh. 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 ngoài tỉnh nơi đặt trụ sở chính thì phải có giấy xác nhận của cơ quan, đơn vị nơi đặt trụ sở chính về việc đóng bảo hiểm;

c) Trường hợp đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, nếu chưa có hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú thì phải có xác nhận của đơn vị nơi người đó đang công tác về chức vụ, thời gian công tác, thực trạng về nhà ở tại địa phương nơi có dự án nhà ở xã hội;

d) Đối tượng quy định tại Khoản 7 Điều 3 của Quy định này thì phải có xác nhận của cơ sở đào tạo nơi đối tượng đang học tập.

4. Điều kiện về thu nhập:

a) Các đối tượng quy định tại các Khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 3 của Quy định này thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; trường hợp là hộ nghèo, cận nghèo thì phải thuộc diện nghèo, cận nghèo theo quy định của Thủ tướng Chính phủ.

b) Các đối tượng quy định tại các Khoản 1, 6, 7 và 8 Điều 3 của Quy định này thì không yêu cầu phải đáp ứng điều kiện về thu nhập theo quy định tại Khoản này.

5. Điều kiện khác:

Đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội phải đảm bảo yêu cầu là hộ gia đình có từ 02 người trở lên.

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 được đầu tư xây dựng theo dự án:

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. Trường hợp có nhiều hồ sơ hợp lệ bằng điểm nhau vượt quá tổng số căn hộ được đầu tư thì chủ đầu tư tổ chức lựa chọn theo hình thức bốc thăm công khai.

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. Thang điểm được xác định trên cơ sở các tiêu chí cụ thể sau:

STT	Tiêu chí chấm điểm	Số điểm
1	Tiêu chí khó khăn về nhà ở	
	- Chưa có nhà ở.	40
	- Có nhà ở thuộc sở hữu của mình là căn hộ chung cư nhưng diện tích bình quân dưới 10m ² sàn sử dụng/người.	30
	- Có nhà ở riêng lẻ thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân dưới 10m ² sàn sử dụng/người.	30
2	Tiêu chí về đối tượng:	
	a) Đối tượng 1 (quy định tại các Khoản 3,4 và 5 Điều 3 của Quy định này).	30
	b) Đối tượng 2 (quy định tại các Khoản 2 và 7 Điều 3 của Quy định này).	20
	c) Đối tượng quy định tại các Khoản 1, 6 và 8 Điều 3 của Quy định này.	40
3	Tiêu chí ưu tiên khác:	
	a) Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 1,2.	10
	b) Hộ gia đình có 01 người thuộc đối tượng 1 và có ít nhất 01 người thuộc đối tượng 2.	07

ph5

STT	Tiêu chí chấm điểm	Số điểm
	c) Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 2. 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.	04
4	Tiêu chí ưu tiên theo đặc thù của tỉnh Bình Định Đối tượng quy định tại các Khoản 1 Điều 3 của Quy định này; giáo sư, phó giáo sư; nhà giáo nhân dân, nhà giáo ưu tú; thầy thuốc nhân dân, thầy thuốc ưu tú; nghệ sĩ nhân dân, nghệ sĩ ưu tú; người được khen thưởng Huân chương cao quý của Nhà nước (Huân chương Sao vàng, Huân chương Hồ Chí Minh; Huân chương Độc lập các hạng; Huân chương quân công các hạng; Huân chương Bảo vệ Tổ quốc các hạng; Huân chương Chiến công các hạng; Huân chương Lao động hạng Nhất); tiến sĩ; chiến sỹ thi đua toàn quốc.	10

3. Việc xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo phương pháp chấm điểm, đối tượng có số điểm cao hơn sẽ được ưu tiên giải quyết trước (với thang điểm tối đa là 100). Trường hợp có số điểm bằng nhau thì thực hiện lựa chọn theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này.

4. 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 quy định tại Khoản 1, 2, 3 Điều này để thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do mình đầu tư xây dựng.

5. Đối với đối tượng là sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân thì có thể đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án do các thành phần kinh tế đầu tư hoặc dự án do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an triển khai thực hiện nhưng phải bảo đảm nguyên tắc mỗi đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở chỉ được hỗ trợ giải quyết một lần.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Trách nhiệm của các sở, ngành và tổ chức, cá nhân liên quan

1. Sở Xây dựng

a) Tổ chức kiểm tra, rà soát Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo thứ tự ưu tiên (trên cơ sở chấm điểm theo nguyên tắc quy định tại Điều 5 của Quy định này) do chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội gửi đến nhằm loại trừ việc người được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần.



b) Tổ chức thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý các vi phạm liên quan đến việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh theo thẩm quyền hoặc báo cáo UBND tỉnh xử lý theo quy định.

c) Yêu cầu các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn tỉnh báo cáo về tình hình triển khai thực hiện dự án theo định kỳ 03 tháng hoặc theo yêu cầu đột xuất.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

Thực hiện xác minh đối tượng đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đã được hay chưa được Nhà nước giao đất ở theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố

Thực hiện xác minh đối tượng đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đã được hay chưa được hưởng các chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở.

4. Ủy ban nhân dân các phường, xã, thị trấn

Thực hiện xác nhận hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú, số thành viên trong hộ gia đình đối với đối tượng đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Ngoài ra, xác nhận về thực trạng nhà ở hiện tại đối với đối tượng quy định tại các Khoản 1, và 2 Điều 3 của Quy định này.

5. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

Xác nhận về mức thu nhập thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân, xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở đối với đối tượng quy định tại các Khoản 3, 4 và 5 Điều 3 của Quy định này.

Điều 7. Điều khoản thi hành

Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc phát sinh thì các cơ quan, đơn vị, địa phương kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh điều chỉnh bổ sung cho phù hợp. *gth*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN *Jul*

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Cao Thắng