

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về nguyên tắc, 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 chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2168/TTr-SXD ngày 17 tháng 7 năm 2017, Công văn số 2681/SXD-QLN ngày 29 tháng 8 năm 2017, Công văn số 3628/SXD-QLN ngày 21 tháng 11 năm 2017 và Báo cáo thẩm định số 1223/BC-STP ngày 07 tháng 07 năm 2017 của Sở Tư pháp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận; gồm 03 Chương, 11 Điều.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 12 năm 2017 và thay thế Quyết định số 33/2015/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận 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.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Ban, Ngành thuộc Ủy ban nhân dân 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 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- TT. HĐND; UBNDTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT và các Phó CT UBND tỉnh;
- TT. các Huyện ủy, Thành ủy;
- TT. HĐND, UBND các huyện, thành phố;
- Báo Ninh Thuận;
- Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh;
- Công báo, Công Thông tin ĐT Ninh Thuận;
- VPUB: LĐVP, NC, QHXD (Đạt);
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Phạm Văn Hậu

QUY ĐỊNH

Về nguyên tắc, 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 18/2017/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định cụ thể về nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở tại các dự án nhà ở xã hội không phân biệt nguồn vốn được đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

2. Những vấn đề không có nêu trong Quy định này được áp dụng theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội 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.

2. Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo.

3. Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp.

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 theo quy định tại Khoản 5 Điều 81 của Luật Nhà ở năm 2014.

7. Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập (đối tượng 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

Đối tượng được xét duyệt mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại Điều 3 của Quy định này thì phải đáp ứng các điều kiện về nhà ở, cư trú, thu nhập theo quy định sau đây:

1. 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 Ninh Thuận. 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;
- d) Chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống, học tập;
- đ) Có nhà ở nhưng hư hỏng, dột nát hoặc diện tích nhà ở bình quân dưới $10\text{m}^2/\text{người}$.

2. Điều kiện về cư trú:

- a) Trường hợp đối tượng đăng ký xin mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tỉnh Ninh Thuận phải có bản sao có chứng thực hộ khẩu thường trú hoặc giấy đăng ký hộ khẩu tập thể;
- b) Trường hợp đối tượng không có hộ khẩu thường trú theo quy định tại Điểm a Khoản này 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 Ninh Thuận. Trường hợp đối tượng làm việc cho chi nhánh hoặc văn phòng đại diện tại tỉnh Ninh Thuận 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 Quy định này thì phải có xác nhận của cơ sở đào tạo nơi đối tượng đang học tập.

3. 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 không thuộc diện nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân;

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

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	
a	Chưa có nhà ở.	40
b	Có nhà ở nhưng hư hỏng, dột nát hoặc diện tích nhà ở bình quân dưới 10m ² /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
c	Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 2.	04
4	Tiêu chí ưu tiên theo đặc thù của tỉnh Ninh Thuận	
a	<p>- Người hoạt động cách mạng trước ngày 01/01/1945 (Lão thành cách mạng); người hoạt động cách mạng từ ngày 01/01/1945 đến ngày khởi nghĩa tháng Tám năm 1945 (Cán bộ tiền khởi nghĩa); thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, thương binh loại B, bệnh binh bị suy giảm khả năng lao động; Bà mẹ Việt Nam anh hùng; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân, Anh hùng Lao động trong kháng chiến; thân nhân liệt sỹ (cha đẻ, mẹ đẻ, vợ hoặc chồng, con, người có công nuôi dưỡng liệt sỹ khi còn nhỏ) hưởng trợ cấp tuất hàng tháng; người hoạt động kháng chiến bị nhiễm chất độc hóa học suy giảm khả năng lao động.</p> <p>- Anh hùng Lao động (không thuộc đối tượng quy định tại Pháp lệnh ưu đãi người có công).</p>	10
b	Giáo sư; Nhà giáo nhân dân; Thầy thuốc nhân dân; Nghệ sỹ nhân dân; người được khen thưởng Huân chương cao quý của Nhà nước.	08
c	Phó Giáo sư; Nhà giáo ưu tú; Thầy thuốc ưu tú; Nghệ sỹ ưu tú; Nghệ nhân; Chiến sỹ thi đua toàn quốc, Người lao động có bằng lao động sáng tạo do Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam trao tặng.	06
d	<p>- Trong hộ có 02 cán bộ, công chức, viên chức có thâm niên công tác mỗi người trên 25 năm.</p> <p>- Trong hộ có từ 02 người khuyết tật hưởng chế độ trợ cấp xã hội hàng tháng.</p>	04
đ	<p>- Trong hộ có 02 cán bộ, công chức, viên chức có thâm niên công tác mỗi người trên 15 năm đến dưới 25 năm.</p> <p>- Trong hộ có người khuyết tật hưởng chế độ trợ cấp xã hội hàng tháng.</p>	02

Ghi chú: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được hưởng nhiều tiêu chí ưu tiên khác nhau thì chỉ tính theo tiêu chí ưu tiên có thang điểm cao nhất.

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. Sở Xây dựng

1. 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 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 xét duyệt mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội nhiều lần.

2. 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 Ninh Thuận theo thẩm quyền hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận xem xét, xử lý theo quy định.

Điều 7. Ủy ban nhân dân cấp huyện, 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.

Điều 8. Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, 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. Xác nhận về thực trạng nhà ở hiện tại đối với đối tượng quy định tại các Khoản 1 và Khoản 2 Điều 3 Quy định này.

Điều 9. 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, 5 Điều 3 Quy định này.

Điều 10. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội

Căn cứ nguyên tắc, tiêu chí chấm điểm của Quy định này để thực hiện xét duyệt đối tượng đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do mình đầu tư xây dựng.

Điều 11. 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 Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận xem xét điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Phạm Văn Hậu