

BỘ XÂY DỰNG**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 20/2016/TT-BXD

Hà Nội, ngày 30 tháng 6 năm 2016

THÔNG TƯ**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*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;**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 Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;**Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản;**Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn 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.***Chương I**
QUY ĐỊNH CHUNG**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Thông tư này 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 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) về: Tiêu chuẩn tối thiểu của nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng; phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội; mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội và mẫu hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

2. Việc cho thuê, cho thuê mua, quản lý sử dụng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở thực hiện theo 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 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

Chương II

TIÊU CHUẨN TỐI THIỂU CỦA NHÀ Ở XÃ HỘI DO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Điều 3. Tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở

Mỗi phòng ở của nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua phải đảm bảo chất lượng công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và các tiêu chuẩn tối thiểu sau đây:

1. Diện tích sử dụng phòng ở không được nhỏ hơn $10m^2$; chiều rộng thông thủy không dưới 2,40m; chiều cao thông thủy chỗ thấp nhất không dưới 2,70m.
2. Phòng ở phải có cửa đi, cửa sổ đảm bảo yêu cầu thông gió và chiếu sáng tự nhiên.
3. Tường bao che, tường ngăn giữa các phòng phải được làm bằng vật liệu đáp ứng yêu cầu phòng cháy và chống thấm.
4. Mái nhà không được lợp bằng vật liệu dễ cháy và phải đảm bảo không bị thấm dột.
5. Nền nhà phải được lát gạch hoặc láng vữa xi măng và phải cao hơn mặt đường vào nhà, mặt sân, hè.
6. Có đèn đủ ánh sáng (tối thiểu có một bóng đèn điện công suất 40W cho diện tích $10m^2$), nếu ở tập thể thì phải có tối thiểu một ổ cắm điện cho một người.
7. Nếu phòng ở được xây dựng khép kín thì khu vệ sinh phải có tường ngăn cách với chỗ ngủ.
8. Bảo đảm cung cấp nước hợp vệ sinh theo quy chuẩn, tiêu chuẩn của pháp luật chuyên ngành.
9. Có các thiết bị phòng chống cháy nổ theo quy định.
10. Diện tích sử dụng bình quân không nhỏ hơn $5m^2$ cho một người.
11. Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội liền kề thấp tầng để bán hoặc cho thuê mua thì từng phòng ở phải được xây dựng khép kín (có khu vệ sinh). Trường hợp để cho thuê thì có thể sử dụng khu vệ sinh chung cho nhiều phòng ở, nhưng phải bố trí khu vệ sinh riêng cho nam và nữ.

Điều 4. Tiêu chuẩn tối thiểu đối với căn hộ, căn nhà

Mỗi căn hộ, căn nhà xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua phải đảm bảo chất lượng công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và các tiêu chuẩn tối thiểu sau đây:

1. Đối với căn hộ nhà chung cư phải đáp ứng tiêu chuẩn của căn hộ khép kín theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về nhà ở, có diện tích sử dụng tối thiểu là $25m^2$ (bao gồm cả khu vệ sinh).

2. Đối với căn nhà (không phải căn hộ nhà chung cư) phải đáp ứng tiêu chuẩn về phòng ở quy định tại Điều 3 Thông tư này và phải được xây dựng khép kín (có phòng ở riêng, khu vệ sinh riêng), có diện tích sử dụng tối thiểu là 25m² (bao gồm cả khu vệ sinh); đáp ứng các quy định về chất lượng công trình xây dựng từ cấp 4 trở lên theo pháp luật về xây dựng.

Điều 5. Yêu cầu tối thiểu đối với khu đất xây dựng nhà ở xã hội

1. Khu đất xây dựng nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua phải phù hợp với quy hoạch xây dựng; không thuộc khu vực cấm xây dựng; không vi phạm hành lang bảo vệ công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hóa và khu vực cần bảo vệ khác theo quy định của pháp luật; không thuộc khu vực có nguy cơ sạt lở đất, lũ quét, ngập úng, bị ô nhiễm bởi chất thải công nghiệp, bãi rác, nghĩa trang; không lấn chiếm đất công và không có tranh chấp về đất đai.

2. Việc xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng thiết yếu trong khu đất (giao thông, chiếu sáng, cấp thoát nước, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường) phải đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn của pháp luật chuyên ngành.

3. Mỗi khu nhà ở phải có Bản nội quy sử dụng treo ở nơi dễ quan sát.

Chương III

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN, GIÁ CHO THUÊ, GIÁ CHO THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 6. Nguyên tắc xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội

1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án:

a) Giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và là giá của căn hộ hoặc căn nhà đã hoàn thiện về xây dựng;

b) Giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội là căn hộ chung cư được xác định theo diện tích sử dụng căn hộ (diện tích thông thủy);

c) Đối với phần kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội quy định tại điểm b và c khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (được xác định cụ thể trong dự án xây dựng nhà ở xã hội được cấp có thẩm quyền phê duyệt) thì chủ đầu tư được bán, cho thuê, cho thuê mua theo giá kinh doanh thương mại (trong cơ cấu giá đã bao gồm cả tiền sử dụng đất) cho các đối tượng có nhu cầu để bù đắp chi phí đầu tư nhà ở xã hội, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội và giảm chi phí quản lý, vận hành nhà ở xã hội của dự án.

Việc hạch toán lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại để bù đắp chi phí cho nhà ở xã hội phải nêu rõ phần bù đắp để giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua, phần bù đắp cho quản lý, vận hành nhà ở xã hội và phải được thể hiện rõ trong phương án cân đối tài chính của toàn bộ dự án theo quy định tại điểm d khoản này. Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra việc hạch toán này của chủ đầu tư dự án.

d) Lợi nhuận thu được từ việc bán, cho thuê, cho thuê mua các công trình kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội được hạch toán cụ thể như sau:

- Trường hợp chủ đầu tư bán, cho thuê, cho thuê mua công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở) thì phần lợi nhuận thu được tính theo thực tế (trong trường hợp chưa tính được theo thực tế thì phải dự kiến phần lợi nhuận thu được để phân bổ) nhưng tối thiểu không được thấp hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn cho phần diện tích đất xây dựng các công trình kinh doanh thương mại này hoặc tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được phân bổ cho phần diện tích sàn nhà ở kinh doanh thương mại (đối với trường hợp bán, cho thuê, cho thuê mua 20% diện tích sàn nhà ở theo giá kinh doanh thương mại).

- Căn cứ tình hình thực tế về giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở) trên địa bàn, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm phân bổ phần lợi nhuận thu được để xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội, trong đó ưu tiên phân bổ khoản lợi nhuận thu được vào giá cho thuê nhà ở xã hội cho phù hợp với thu nhập của hộ gia đình, cá nhân được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội trên địa bàn.

đ) Căn cứ nguyên tắc xác định giá quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này, chủ đầu tư xây dựng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do mình đầu tư xây dựng đề trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án tổ chức thẩm định. Trường hợp chủ đầu tư đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà ở xã hội và đã được kiểm toán về chi phí của dự án theo quy định thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể căn cứ vào báo cáo kiểm toán để thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của dự án. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm định giá của địa phương thực hiện việc thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư đề nghị. Cơ quan được giao thẩm định chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về kết quả và thời hạn thực hiện thẩm định.

Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Hồ sơ hợp lệ đề nghị thẩm định giá của chủ đầu tư, cơ quan được giao thẩm định giá có trách nhiệm tổ chức thẩm định và có văn bản thông báo kết quả thẩm định cho chủ đầu tư, trong đó nêu rõ các nội dung đồng ý và nội dung cần chỉnh sửa (nếu có). Căn cứ văn bản thông báo kết quả thẩm định, chủ đầu tư ban hành giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của dự án trên nguyên tắc không được cao hơn giá đã được thẩm định.

Nếu quá thời hạn nêu trên mà đơn vị được giao thẩm định giá không có văn bản thông báo kết quả thẩm định thì chủ đầu tư được quyền ban hành giá theo phương án giá đã trình thẩm định và ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội với khách hàng, nhưng trước khi ký hợp đồng chủ đầu tư phải có trách nhiệm gửi bảng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư ban hành đến Sở Xây dựng địa phương để theo dõi. Khi có văn bản thông báo kết quả thẩm định mà giá thẩm định cao hơn giá do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải ký lại hợp đồng hoặc điều chỉnh bổ sung phụ lục hợp đồng và phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê, thuê mua nhà ở.

2. Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua thì hộ gia đình, cá nhân tự xác định giá nhưng không được cao hơn khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành. Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội với khách hàng thì hộ gia đình, cá nhân phải gửi bảng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua đến Sở Xây dựng địa phương để theo dõi.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo cơ quan chức năng tham khảo phương pháp xác định giá quy định tại Điều 7, 8 và 9 Thông tư này và mặt bằng giá thị trường tại địa phương để xây dựng khung giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để ban hành theo thẩm quyền đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

Điều 7. Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội

1. Giá bán nhà ở xã hội được xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí hợp lý để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức và thuế giá trị gia tăng; chưa bao gồm chi phí bảo trì.

2. Công thức xác định giá bán:

$$Gi^B = \frac{T_d - T_{dv} + L}{S^B} \times Ki \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

- Gi^B : là giá bán $1m^2$ sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i (đồng/ m^2).

- T_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán (đồng).

- T_{dv} : là phần lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại trong dự án được phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán (đồng).

- L : là lợi nhuận định mức của dự án, tối đa là 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để bán (đồng).

- S^B : là tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán của dự án, bao gồm cả diện tích các căn hộ hoặc căn nhà mà chủ đầu tư dự án giữ lại không bán (m^2).

- K_i : là hệ số tăng (nếu có) điều chỉnh giá bán đối với căn hộ hoặc căn nhà thứ i (được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền, hệ số K của một khối nhà = 1).

3. Trường hợp mức giá bán xác định theo công thức quy định tại khoản 2 Điều này cao hơn hoặc bằng mức giá bán nhà ở thương mại tương đương trên thị trường thì chủ đầu tư phải xác định lại giá bán cho phù hợp với tình hình thực tế, bảo đảm thấp hơn giá bán nhà ở thương mại tương đương trên thị trường.

4. Việc xác định giá bán đối với nhà ở xã hội cho thuê khi được phép bán theo quy định thì giá bán phải giảm trừ phần chi phí khấu hao nhà ở tương ứng với thời gian đã cho thuê.

Điều 8. Phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở xã hội

1. Giá cho thuê nhà ở xã hội được xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí hợp lý để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức, thuế giá trị gia tăng và chi phí bảo trì.

2. Công thức xác định:

$$G_i^T = \frac{V_d + L - T_{dv}}{12 \times \sum (S^T_i \times K_i)} \times K_i \times (1 + GTGT) + \frac{B_t}{12 \times \sum S^T_i}$$

Trong đó:

- G_i^T : là giá cho thuê $1m^2$ sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i trong 01 tháng (đồng/ m^2 /tháng).

- V_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để cho thuê được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm), xác định theo công thức sau:

$$V_d = \frac{T_d \times r \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

+ T_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để cho thuê (đồng).

+ r : là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do chủ đầu tư dự án quyết định (%/năm).

+ n : là số năm thu hồi vốn đầu tư của dự án do chủ đầu tư dự án quyết định, với thời hạn tối thiểu là 15 năm; đối với nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì thời hạn tối thiểu là 20 năm.

- 12: là số tháng thuê nhà ở trong 1 năm.
- L: là lợi nhuận định mức của dự án được tính theo năm, tối đa là 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê (đồng/năm).
- B_t: là chi phí bảo trì công trình bình quân năm được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê (đồng/năm).
- T_{dv}: là phần lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại trong dự án được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê (đồng/năm).
- S_i^T: là diện tích sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội để cho thuê tại vị trí thứ i (m²).
- K_i: là hệ số tăng (nếu có) điều chỉnh giá cho thuê đối với căn hộ hoặc căn nhà cho thuê thứ i (được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền, hệ số K của một khối nhà = 1).

3. Trường hợp mức giá cho thuê xác định theo công thức quy định tại khoản 2 Điều này cao hơn hoặc bằng mức giá cho thuê nhà ở thương mại tương đương trên thị trường thì chủ đầu tư phải xác định lại giá cho thuê cho phù hợp với tình hình thực tế, bảo đảm thấp hơn giá cho thuê nhà ở thương mại tương đương trên thị trường.

Điều 9. Phương pháp xác định giá cho thuê mua nhà ở xã hội

1. Giá cho thuê mua nhà ở xã hội được xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí hợp lý để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức và thuế giá trị gia tăng, chưa bao gồm chi phí bảo trì.

2. Công thức xác định:

$$G_i^{TM} = \left\{ \frac{A_i \times (V_d + L)}{12 \times \sum (S_i^{TM} \times K_i)} \times K_i - \frac{T_{dv}}{12 \times \sum S_i^{TM}} \right\} \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

- G_iTM: là giá thuê mua 1m² sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i trong 01 tháng (đồng/m²/tháng).
- A_i: là tỷ lệ giữa giá trị còn lại của căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội tại vị trí thứ i (sau khi đã trừ đi tiền thanh toán lần đầu) so với chi phí đầu tư xây dựng ban đầu của căn hộ hoặc căn nhà thuê mua thứ i (A < 1).
- V_d: là tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để cho thuê mua được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm), xác định theo công thức sau:

$$V_d = \frac{T_d \times r \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

+ T_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để cho thuê mua (đồng).

+ r : là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do chủ đầu tư dự án quyết định (%/năm).

+ n : là số năm thu hồi vốn đầu tư của dự án do chủ đầu tư dự án quyết định, với thời hạn tối thiểu là 05 năm.

- L : là lợi nhuận định mức của dự án được tính theo năm, tối đa là 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê mua (đồng/năm).

- T_{dv} : là phần lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại trong dự án được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê mua (đồng/năm).

- S_i^{TM} : là diện tích sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội để cho thuê mua tại vị trí thứ i (m^2).

- K_i : là hệ số tăng (nếu có) điều chỉnh giá cho thuê mua đối với căn hộ hoặc căn nhà cho thuê mua thứ i (được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền, hệ số K của một khối nhà = 1).

3. Trường hợp mức giá cho thuê mua xác định theo công thức quy định tại khoản 2 Điều này cao hơn hoặc bằng mức giá cho thuê mua nhà ở thương mại tương đương trên thị trường thì chủ đầu tư phải xác định lại giá cho thuê mua cho phù hợp với tình hình thực tế, bảo đảm thấp hơn giá cho thuê mua nhà ở thương mại tương đương trên thị trường.

Chương IV

MẪU GIẤY TỜ CHỨNG MINH ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN ĐỂ ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VÀ MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 10. Mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

a) Đơn đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở theo mẫu số 01 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

Đối với trường hợp bán lại nhà ở xã hội đã được mua, thuê mua theo quy định tại khoản 5 Điều 19 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP cho đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì trong đơn đăng ký mua nhà của người mua lại phải được Sở Xây dựng địa phương xác nhận vào đơn đăng ký mua nhà về việc người đó chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội.

b) Mẫu giấy xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở:

- Đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP áp dụng theo mẫu số 02 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

- Đối tượng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP áp dụng theo mẫu số 03 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

- Đối tượng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP áp dụng theo mẫu số 04 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

- Đối tượng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP áp dụng theo mẫu số 05 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

c) Giấy tờ chứng minh về điều kiện cư trú và đóng bảo hiểm xã hội được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

d) Mẫu giấy chứng minh về điều kiện thu nhập:

- Đối tượng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP thì việc xác nhận về điều kiện thu nhập thực hiện đồng thời với việc xác nhận đối tượng và thực trạng nhà ở áp dụng theo mẫu số 03 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

- Đối tượng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP đã nghỉ việc, nghỉ chế độ theo quy định của pháp luật và đối tượng quy định tại điểm b khoản 3 Điều 22 thì tự khai và tự chịu trách nhiệm về mức thu nhập của bản thân theo mẫu số 06 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này (không cần phải có xác nhận).

- Đối tượng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP đã được xác nhận về đối tượng và điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, nhưng chưa có xác nhận về điều kiện thu nhập thì phải xác nhận bổ sung về điều kiện thu nhập theo mẫu số 07 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Đối với đối tượng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP áp dụng theo mẫu số 08 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Đối với hộ gia đình, cá nhân vay vốn xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở:

a) Đơn đăng ký vay vốn theo hướng dẫn của ngân hàng cho vay;

b) Mẫu giấy xác nhận về đối tượng, thực trạng nhà ở và điều kiện thu nhập được thực hiện theo quy định tại điểm b và d khoản 1 Điều này;

c) Giấy tờ chứng minh về điều kiện cư trú: Bản sao có chứng thực hộ khẩu thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

4. Các giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều này mà phải có xác nhận thì chỉ được xác nhận 01 lần và có giá trị sử dụng trong thời hạn 02 năm. Sau thời hạn nêu trên, nếu các đối tượng đã được xác nhận mà chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội và có nhu cầu tiếp tục đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội hoặc vay vốn xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa nhà ở thì phải xác nhận lại.

5. Các mẫu giấy tờ quy định tại Điều này được dùng để tham khảo, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể sửa đổi, bổ sung các mẫu giấy tờ này cho phù hợp nhưng phải bảo đảm có đầy đủ thông tin về người đề nghị xác nhận, cơ quan có thẩm quyền xác nhận và các nội dung cần xác nhận.

Điều 11. Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải có các nội dung chính sau đây:

- a) Tên, địa chỉ của các bên;
- b) Các thông tin về nhà ở giao dịch;
- c) Giá mua bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua;
- d) Phương thức và thời hạn thanh toán;
- đ) Thời hạn giao nhận nhà ở;
- e) Bảo hành nhà ở;
- g) Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- h) Cam kết của các bên;
- i) Chấm dứt hợp đồng;
- k) Các thỏa thuận khác;
- l) Giải quyết tranh chấp;
- m) Hiệu lực của hợp đồng.

2. Đối với nhà ở xã hội là căn hộ chung cư thì trong hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua phải đảm bảo các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này, đồng thời phải ghi rõ phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung của chủ đầu tư và người mua, thuê, thuê mua căn hộ; diện tích sàn xây dựng căn hộ; diện tích sàn sử dụng căn hộ (diện tích thông thủy) để tính tiền mua bán, thuê, thuê mua; khoản kinh phí bảo trì; mức phí và nguyên tắc điều chỉnh mức phí quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư.

3. Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được áp dụng theo mẫu số 9, số 10 và số 11 tại Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

4. Các mẫu hợp đồng quy định tại Điều này là để các bên tham khảo trong quá trình thương thảo, ký kết hợp đồng. Các bên có thể thỏa thuận để sửa đổi, bổ sung các điều khoản trong hợp đồng mẫu cho phù hợp nhưng hợp đồng do các bên ký kết phải bảo đảm có đầy đủ các nội dung chính quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và không được trái với quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về nhà ở.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Thực hiện nhiệm vụ được giao liên quan đến việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định của Luật Nhà ở, Điều 30 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và các khoản 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này.

2. Quy định cụ thể về tiêu chí ưu tiên để lựa chọn các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

3. Chỉ đạo và thực hiện việc hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án nhà ở xã hội để giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội cho phù hợp với điều kiện cụ thể tại địa phương; chỉ đạo việc thẩm định giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội đối với các dự án xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn theo đúng thời gian quy định; ban hành khung giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 6 Thông tư này.

4. Chỉ đạo Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã và các cơ quan có liên quan trên địa bàn tổ chức xác nhận cho hộ gia đình, cá nhân có đề nghị xác nhận về đối tượng, thực trạng nhà ở, thu nhập, đóng bảo hiểm xã hội, chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở khi thu hồi đất để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định.

5. Chỉ đạo thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở xã hội; chỉ đạo tổ chức thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định pháp luật về nhà ở xã hội và xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm về nhà ở xã hội trên địa bàn.

6. Chỉ đạo các cơ quan chức năng tổng hợp tình hình phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn báo cáo Bộ Xây dựng để tổng hợp theo định kỳ 6 tháng, 01 năm hoặc theo yêu cầu đột xuất.

Điều 13. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Thực hiện nhiệm vụ được giao liên quan đến việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, các nhiệm vụ được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao và quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều này.

2. Chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương xây dựng tiêu chí cụ thể để ưu tiên lựa chọn các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 23 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP; hướng dẫn các thành phần kinh tế, hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng và bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.

3. Thanh tra, kiểm tra, xử lý các hành vi vi phạm về phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định.

4. Định kỳ 6 tháng, 01 năm hoặc theo yêu cầu đột xuất thực hiện báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Bộ Xây dựng về nhà ở xã hội trên địa bàn theo mẫu số 12 tại Phụ lục III ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 14. Điều khoản chuyển tiếp

Các đối tượng đã đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc đối tượng phải có giấy tờ chứng minh về điều kiện thu nhập theo quy định tại khoản 3 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, nhưng đến ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành mà chưa được ký hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì phải bổ sung giấy tờ chứng minh về điều kiện thu nhập theo mẫu số 06 hoặc mẫu số 07 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 15. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2016.

2. Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23 tháng 5 năm 2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị phản ánh về Bộ Xây dựng để xem xét, hướng dẫn theo thẩm quyền./.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Đỗ Đức Duy

Phụ lục

(Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016
của Bộ Xây dựng)

TT	Nội dung
Phụ lục I	Mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội
Mẫu số 01	Mẫu đơn đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách
Mẫu số 02	Mẫu Giấy xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở đối với đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP
Mẫu số 03	Mẫu Giấy xác nhận về đối tượng, thực trạng nhà ở và điều kiện thu nhập đối với đối tượng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP
Mẫu số 04	Mẫu Giấy xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở đối với đối tượng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP
Mẫu số 05	Mẫu Giấy xác nhận của UBND cấp huyện nơi đối tượng có nhà, đất bị thu hồi quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP
Mẫu số 06	Mẫu Giấy tự kê khai về điều kiện thu nhập đối với các đối tượng được quy định tại điểm a (trường hợp đã được nghỉ chế độ) và điểm b khoản 3 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP
Mẫu số 07	Mẫu Giấy xác nhận về điều kiện thu nhập đối với các đối tượng được quy định tại điểm a khoản 3 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP
Mẫu số 08	Mẫu đơn đăng ký thuê nhà ở xã hội đối với đối tượng được quy định tại điểm d khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP
Phụ lục II	Các mẫu hợp đồng
Mẫu số 9	Mẫu Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư
Mẫu số 10	Mẫu Hợp đồng thuê nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư
Mẫu số 11	Mẫu Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư
Phụ lục III	Mẫu báo cáo
Mẫu số 12	Mẫu Biểu tổng hợp số nhà ở xã hội hoàn thành trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

PHỤ LỤC I. CÁC MẪU GIẤY TỜ CHỨNG MINH ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI

Mẫu số 01: Mẫu đơn đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách (*Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng*)

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

MẪU ĐƠN ĐĂNG KÝ MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Hình thức đăng ký¹: Mua ☐ Thuê ☐ Thuê mua ☐

Kính gửi²:.....
 Họ và tên người viết đơn:
 CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số.....
 cấp ngày...../...../..... tại.....
 Nghề nghiệp³:.....
 Nơi làm việc⁴:
 Nơi ở hiện tại:
 Hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) số.....tại:
 Thuộc đối tượng⁵:.....
 Số thành viên trong hộ gia đình⁶..... người, bao gồm:
 1. Họ và tên:..... CMND số..... là:.....
 Nghề nghiệp..... Tên cơ quan (đơn vị).....
 2. Họ và tên:..... CMND số..... là:.....
 Nghề nghiệp..... Tên cơ quan (đơn vị).....
 3. Họ và tên:..... CMND số..... là:.....
 Nghề nghiệp..... Tên cơ quan (đơn vị).....

¹ Đánh dấu vào ô mà người viết đơn có nhu cầu đăng ký.

² Ghi tên chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

³ Nếu đang làm việc tại cơ quan, tổ chức thì ghi rõ nghề nghiệp, nếu là lao động tự do thì ghi là lao động tự do, nếu đã nghỉ hưu thì ghi đã nghỉ hưu....

⁴ Nếu đang làm việc thì mới ghi vào mục này.

⁵ Ghi rõ người có đơn thuộc đối tượng theo quy định được hỗ trợ nhà ở xã hội (ví dụ như là cán bộ công chức, viên chức...).

⁶ Ghi rõ số lượng thành viên trong hộ gia đình và ghi họ tên, mối quan hệ của từng thành viên với người đứng tên viết đơn.

4. Họ và tên:..... CMND số..... là:.....

Nghề nghiệp..... Tên cơ quan (đơn vị).....

5.....

Tôi và những người trong hộ gia đình cam kết chưa được thụ hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở, đất ở dưới bất cứ hình thức nào (*không áp dụng đối với trường hợp tái định cư và trường hợp trả lại nhà ở công vụ*).

Tình trạng nhà ở của hộ gia đình hiện nay như sau⁷: (có Giấy xác nhận về thực trạng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân kèm theo đơn này).

- Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của hộ gia đình ☐
- Có nhà ở nhưng chật chội, diện tích bình quân dưới 10m² sàn/người ☐
- Có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát (hư hỏng khung - tường, mái) ☐
- Đã có đất ở nhưng diện tích khuôn viên đất ở thấp hơn tiêu chuẩn diện tích tối thiểu thuộc diện được phép cải tạo, xây dựng theo quy định của UBND cấp tỉnh. ☐
- Có nhà ở nhưng thuộc diện bị giải tỏa khi Nhà nước thu hồi đất ☐
- Có đất ở gắn với nhà ở và phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác. ☐
- Tôi đã trả lại nhà ở công vụ, hiện nay chưa có nhà ở tại nơi sinh sống sau khi trả lại nhà ở công vụ ☐

- Khó khăn về nhà ở khác⁸ (ghi rõ nội dung).....

Tôi làm đơn này đề nghị được giải quyết 01 căn hộ (căn nhà) theo hình thức..... tại dự án:.....

+ Mong muốn được giải quyết căn hộ (căn nhà) số.....

+ Diện tích sàn sử dụng căn hộ..... m² (đối với nhà chung cư);

+ Diện tích sàn xây dựng..... m² (đối với nhà liền kề);

Tôi xin cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai. Khi được giải quyết⁹..... nhà ở xã hội. Tôi cam kết chấp hành đầy đủ các quy định của Nhà nước về quản lý, sử dụng nhà ở xã hội./.

....., ngày..... tháng..... năm.....

Người viết đơn

(Ký và ghi rõ họ tên)

⁷ Người viết đơn đánh dấu vào ô phù hợp với hiện trạng thực tế nhà ở của hộ gia đình.

⁸ Những khó khăn về nhà ở không thuộc các nội dung khó khăn đã nêu.

⁹ Ghi rõ nhu cầu mua, thuê, thuê mua.

PHỤ LỤC I. CÁC MẪU GIẤY TỜ CHỨNG MINH ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI

Mẫu số 02. Mẫu giấy xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở đối với đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (*Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng*)

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

MẪU GIẤY XÁC NHẬN VỀ ĐỐI TƯỢNG VÀ THỰC TRẠNG NHÀ Ở

Kính gửi: Ủy ban nhân dân cấp xã¹⁰:.....

Họ và tên người đề nghị xác nhận:

Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số..... cấp ngày...../...../..... tại.....

Nơi ở hiện tại:.....

Hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) số..... tại:

Là đối tượng có công với cách mạng (bản sao có chứng thực hoặc bản sao từ sổ gốc do cơ quan có thẩm quyền cấp giấy tờ chứng minh về đối tượng kèm theo)

Thực trạng về nhà ở hiện nay như sau¹¹:

- Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của hộ gia đình ☐
- Có nhà ở nhưng chật chội, diện tích bình quân dưới 10m² sàn/người ☐
- Có nhà ở nhưng đã bị hư hỏng khung, tường, mái nhà và diện tích khuôn viên đất của nhà ở thấp hơn tiêu chuẩn diện tích tối thiểu thuộc diện được phép cải tạo, xây dựng theo quy định của UBND cấp tỉnh ☐
- Có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát (hư hỏng khung - tường, mái) ☐
- Có đất ở tại địa phương nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và diện tích khuôn viên đất phù hợp với quy hoạch xây dựng theo quy định của UBND cấp tỉnh ☐
- Có nhà ở nhưng thuộc diện bị giải tỏa khi Nhà nước thu hồi đất ☐
- Có đất ở gắn với nhà ở và phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác. ☐

¹⁰ Ghi tên UBND cấp xã nơi người đề nghị xác nhận đang cư trú theo hình thức đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú từ 01 năm trở lên của người đề nghị xác nhận.

¹¹ Căn cứ vào thực trạng nhà ở hiện tại của người viết đơn để đánh dấu vào 1 trong 7 ô cho phù hợp.

- Khó khăn về nhà ở khác¹² (ghi rõ nội dung).....

Tôi và những người trong hộ gia đình cam kết chưa được thụ hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở, đất ở dưới bất cứ hình thức nào.

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

..... Ngày..... tháng..... năm.....

Người đề nghị xác nhận

(Ký và ghi rõ họ tên)

Xác nhận của UBND cấp xã¹³ về:

1. Ông/Bà là đối tượng có công với cách mạng

2. Về tình trạng nhà ở hiện tại của hộ gia đình:.....

3. Ông/Bà chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở, đất ở của Nhà nước

(Ký tên, đóng dấu)

¹² Những khó khăn về nhà ở không thuộc các nội dung khó khăn đã nêu.

¹³ UBND cấp xã nơi người đề nghị xác nhận đang cư trú theo hình thức đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú từ 01 năm trở lên.

PHỤ LỤC I. CÁC MẪU GIẤY TỜ CHỨNG MINH ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI

Mẫu số 03. Mẫu giấy xác nhận đối tượng, thực trạng về nhà ở và điều kiện thu nhập đối với các đối tượng được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

MẪU GIẤY XÁC NHẬN VỀ ĐỐI TƯỢNG, THỰC TRẠNG NHÀ Ở VÀ ĐIỀU KIỆN THU NHẬP

Kính gửi¹⁴:.....

Tên người đề nghị xác nhận:

Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số..... cấp ngày...../...../..... tại.....

Nghề nghiệp.....

Nơi làm việc¹⁵:.....

Nơi ở hiện tại:

Đăng ký hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) tại¹⁶:

Số sổ hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú)..... nơi cấp.....

Số thành viên trong hộ gia đình..... người.

Thuộc đối tượng¹⁷:.....

.....

Tình trạng nhà ở hiện nay của hộ gia đình tôi như sau¹⁸:

¹⁴ Gửi cơ quan, đơn vị của người đề nghị xác nhận (nếu hộ gia đình có 02 người trở lên là đối tượng thuộc 02 cơ quan, tổ chức thì phải gửi đề nghị đến các cơ quan, tổ chức để được xác nhận). Trường hợp người đề nghị xác nhận đã nghỉ việc, nghỉ chế độ hoặc hành nghề tự do thì UBND cấp xã nơi người đề nghị xác nhận đang cư trú theo hình thức đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú từ 01 năm trở lên chỉ xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở, không phải xác nhận về điều kiện thu nhập.

¹⁵ Nếu đang làm việc thì mới ghi vào mục này.

¹⁶ Ghi địa chỉ theo sổ hộ khẩu thường trú hoặc ghi địa chỉ nơi đăng ký tạm trú của người đề nghị xác nhận.

¹⁷ Ghi rõ người đề nghị xác nhận thuộc đối tượng theo quy định được hỗ trợ nhà ở xã hội (ví dụ như là cán bộ công chức, viên chức...).

¹⁸ Căn cứ vào thực trạng nhà ở hiện tại của người đề nghị xác nhận để đánh dấu vào 1 trong 7 ô cho phù hợp.

- Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của hộ gia đình ☐
- Có nhà ở nhưng chật chội, diện tích bình quân dưới 10m² sàn/người ☐
- Có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát (hư hỏng khung - tường, mái) ☐
- Có nhà ở nhưng bị hư hỏng khung, tường và mái nhà và diện tích khuôn viên đất của nhà ở thấp hơn tiêu chuẩn diện tích tối thiểu thuộc diện được phép cải tạo, xây dựng theo quy định của UBND cấp tỉnh. ☐
- Có đất ở tại địa phương nơi đăng ký thường trú và diện tích khuôn viên đất phù hợp với quy hoạch xây dựng theo quy định của UBND cấp tỉnh. ☐
- Có nhà ở nhưng thuộc diện bị giải tỏa khi Nhà nước thu hồi đất ☐
- Có đất ở gắn với nhà ở và phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác. ☐
- Khó khăn về nhà ở khác¹⁹ (ghi rõ nội dung).....

Tôi và những người trong hộ gia đình cam kết chưa được thụ hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở, đất ở dưới bất cứ hình thức nào.

Tôi và hộ gia đình của tôi hiện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên.

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

....., ngày..... tháng..... năm.....

Người viết đơn

(Ký và ghi rõ họ tên)

Xác nhận của Thủ trưởng cơ quan, đơn vị hoặc lãnh đạo UBND cấp xã²⁰ về:

1. Ông/Bà thuộc đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội
2. Về tình trạng nhà ở hiện tại của hộ gia đình²¹:.....
3. Ông/Bà và hộ gia đình là đối tượng không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên

(Ký tên, đóng dấu)

¹⁹ Những khó khăn về nhà ở không thuộc các nội dung khó khăn đã nêu.

²⁰ Trường hợp người đề nghị xác nhận đã nghỉ việc, nghỉ chế độ hoặc hành nghề tự do thì UBND cấp xã nơi người đề nghị xác nhận đang cư trú theo hình thức đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú từ 01 năm trở lên chỉ xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở, không phải xác nhận về điều kiện thu nhập.

²¹ Cơ quan xác nhận phải xác nhận rõ thực trạng của nhà ở là thuộc 1 trong 8 nội dung khó khăn về nhà ở mà người đề nghị xác nhận đã khai.

PHỤ LỤC I. CÁC MẪU GIẤY TỜ CHỨNG MINH ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI

Mẫu số 04. Mẫu giấy xác nhận đối tượng và thực trạng về nhà ở đối với đối tượng được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

MẪU GIẤY XÁC NHẬN VỀ ĐỐI TƯỢNG VÀ THỰC TRẠNG NHÀ Ở

Kính gửi²²:

Họ và tên người đề nghị xác nhận:

Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số..... cấp ngày...../...../..... tại.....

Nghề nghiệp:

Chức vụ:

Nơi làm việc²³:

Nơi ở hiện tại²⁴:

Đăng ký hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) tại:

Số sổ hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú).....

nơi cấp

Số thành viên trong hộ gia đình..... người.

Tình trạng nhà ở hiện nay của hộ gia đình tôi như sau:

- Tôi đã trả lại nhà ở công vụ tại²⁵
- Hiện tại chưa có nhà ở tại nơi sinh sống sau khi trả lại nhà ở công vụ.

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

....., ngày..... tháng..... năm.....

Người đề nghị xác nhận

(Ký và ghi rõ họ tên)

²² Gửi cơ quan, đơn vị nơi người đề nghị xác nhận đang làm việc hoặc làm việc trước khi nghỉ hưu và cơ quan, đơn vị quản lý nhà ở công vụ của người đề nghị xác nhận.

²³ Nếu đang làm việc thì mới ghi vào mục này.

²⁴ Nơi người đề nghị xác nhận đang cư trú theo hình thức đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú từ 01 năm trở lên.

²⁵ Ghi rõ địa chỉ nhà ở công vụ đã trả.

1. Xác nhận của Thủ trưởng cơ quan nơi đang làm việc/trước khi nghỉ hưu: Ông/Bà chưa có nhà ở tại nơi sinh sống sau khi đã trả lại nhà ở công vụ	2. Xác nhận của Thủ trưởng cơ quan, đơn vị quản lý nhà ở công vụ của người đề nghị: Ông/Bà đã trả lại nhà ở công vụ
<i>(Ký tên, đóng dấu)</i>	<i>(Ký tên, đóng dấu)</i>

**PHỤ LỤC I. CÁC MẪU GIẤY TỜ CHỨNG MINH ĐỐI TƯỢNG
VÀ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI**

Mẫu số 05. Mẫu giấy xác nhận của UBND cấp huyện nơi đối tượng có nhà, đất bị thu hồi quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (*Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng*)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**MẪU GIẤY XÁC NHẬN CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP HUYỆN
VỀ VIỆC CHƯA ĐƯỢC NHÀ NƯỚC BỒI THƯỜNG**

Kính gửi²⁶:
 Họ và tên người đề nghị được xác nhận²⁷:
 Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân)
 số..... cấp ngày...../...../..... tại.....

Nơi ở hiện tại:

Hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) số..... tại:

Tình trạng nhà ở hiện nay của hộ gia đình tôi như sau²⁸:

- Có nhà ở nhưng thuộc diện bị giải tỏa khi Nhà nước thu hồi đất ☐
- Có đất ở gắn với nhà ở và phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện
được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác. ☐

Tôi (hoặc hộ gia đình) có nhà, đất bị thu hồi tại địa chỉ.....
 chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở tái định cư.

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

....., ngày..... tháng..... năm.....

Người đề nghị xác nhận

(Ký và ghi rõ họ tên)

**Xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện..... về việc người bị thu hồi
 nhà, đất chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở hoặc đất ở tái định cư**

(Ký tên, đóng dấu)

²⁶ Gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà, đất bị thu hồi.

²⁷ Tên người đề nghị xác nhận đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

²⁸ Căn cứ vào thực trạng nhà ở hiện tại của người đề nghị xác nhận để đánh dấu vào 1 trong 2 ô cho phù hợp.

PHỤ LỤC I. CÁC MẪU GIẤY TỜ CHỨNG MINH ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI

Mẫu số 06. Mẫu giấy tự kê khai về điều kiện thu nhập đối với các đối tượng được quy định tại điểm a (trường hợp đã được nghỉ chế độ) và điểm b khoản 3 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (*Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng*)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

MẪU GIẤY TỰ KHAI²⁹ VỀ ĐIỀU KIỆN THU NHẬP

Họ và tên người kê khai:.....
Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số..... cấp ngày...../...../..... tại.....
Nơi ở hiện tại³⁰:.....
Đăng ký hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) tại³¹:.....
Số sổ hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú).....
nơi cấp.....
Số thành viên trong hộ gia đình³²..... người, bao gồm:
1. Họ và tên:..... CMND số..... là:.....
Nghề nghiệp..... Tên cơ quan (đơn vị).....
2. Họ và tên:..... CMND số..... là:.....
Nghề nghiệp..... Tên cơ quan (đơn vị).....
3. Họ và tên:..... CMND số..... là:.....
Nghề nghiệp..... Tên cơ quan (đơn vị).....
4.....
Thuộc đối tượng³³:.....
.....
Hộ gia đình của tôi có thu nhập thường xuyên không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập hàng tháng.
Tôi xin cam đoan những lời khai trong đơn là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

....., ngày..... tháng..... năm.....

Người kê khai

(Ký, ghi rõ họ tên)

²⁹ Trong trường hợp cần thiết Sở Xây dựng liên hệ với Cục thuế địa phương để xác minh.

³⁰ Ghi địa chỉ nơi người kê khai đang cư trú theo hình thức đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú từ 01 năm trở lên.

³¹ Ghi địa chỉ theo sổ hộ khẩu thường trú của người kê khai hoặc ghi địa chỉ nơi đăng ký tạm trú.

³² Ghi rõ số lượng thành viên trong hộ gia đình và ghi họ tên, mối quan hệ của từng thành viên với người kê khai.

³³ Ghi rõ người kê khai thuộc đối tượng theo quy định được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (ví dụ như là công chức, viên chức...).

PHỤ LỤC I. CÁC MẪU GIẤY TỜ CHỨNG MINH ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI

Mẫu số 07. Mẫu giấy xác nhận về điều kiện thu nhập đối với các đối tượng được quy định tại điểm a khoản 3 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng)

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

MẪU GIẤY KÊ KHAI VỀ ĐIỀU KIỆN THU NHẬP³⁴

Họ và tên người kê khai:.....

Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số..... cấp ngày...../...../..... tại.....

Nơi ở hiện tại³⁵:.....

Đăng ký hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) tại³⁶:

Số sổ hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú).....

nơi cấp.....

Số thành viên trong hộ gia đình³⁷..... người, bao gồm:

1. Họ và tên:..... CMND số..... là:.....
Nghề nghiệp..... Tên cơ quan (đơn vị).....

2. Họ và tên:..... CMND số..... là:.....
Nghề nghiệp..... Tên cơ quan (đơn vị).....

3. Họ và tên:..... CMND số..... là:.....
Nghề nghiệp..... Tên cơ quan (đơn vị).....

4. Họ và tên:..... CMND số..... là:.....
Nghề nghiệp..... Tên cơ quan (đơn vị).....

5.....

Thuộc đối tượng³⁸:.....

.....

³⁴ Mẫu này chỉ áp dụng đối với trường hợp người kê khai đã được xác nhận về đối tượng và điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội trước ngày Thông tư số 20/2016/TT-BXD có hiệu lực thi hành nhưng chưa có xác nhận về điều kiện thu nhập.

³⁵ Ghi địa chỉ nơi người kê khai đang cư trú theo hình thức đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú từ 01 năm trở lên.

³⁶ Ghi địa chỉ theo sổ hộ khẩu thường trú hoặc ghi địa chỉ nơi đăng ký tạm trú của người kê khai.

³⁷ Ghi rõ số lượng thành viên trong hộ gia đình và ghi họ tên, mối quan hệ của từng thành viên với người kê khai.

³⁸ Ghi rõ người kê khai thuộc đối tượng theo quy định được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (ví dụ như là công chức, viên chức...).

Hộ gia đình của tôi có thu nhập thường xuyên không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập hàng tháng.

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

....., ngày..... tháng..... năm.....

Người kê khai

(Ký và ghi rõ họ tên)

**Xác nhận của Thủ trưởng cơ quan, đơn vị nơi người đề nghị đang làm việc.
Ông/Bà là đối tượng không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên**

(Ký tên, đóng dấu)

PHỤ LỤC I. CÁC MẪU GIẤY TỜ CHỨNG MINH ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI

Mẫu số 08. Mẫu đơn đăng ký thuê nhà ở xã hội đối với đối tượng được quy định tại điểm d khoản 1 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (*Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng*)

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

MẪU ĐƠN ĐĂNG KÝ THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI

Kính gửi³⁹:

Họ và tên người đăng ký:.....

Số thẻ sinh viên hoặc CMND hoặc hộ chiếu hoặc thẻ căn cước công dân)
số..... cấp ngày...../...../..... tại.....

Hiện Tôi đang học tập tại cơ sở đào tạo:

Địa chỉ của cơ sở đào tạo:.....

Niên khóa học:

Tôi làm đơn này đề nghị⁴⁰:..... xét duyệt cho Tôi được thuê nhà ở tại.....
trong thời gian⁴¹

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

....., ngày..... tháng..... năm.....

Người viết đơn
(Ký và ghi rõ họ tên)

Xác nhận của Thủ trưởng cơ sở đào tạo của người đề nghị
(Ký tên, đóng dấu)

³⁹ Gửi Cơ sở đào tạo nơi người đăng ký thuê nhà ở xã hội đang học tập.

⁴⁰ Ghi tên cơ sở đào tạo.

⁴¹ Tối đa không quá 05 năm.

PHỤ LỤC II. CÁC MẪU HỢP ĐỒNG

Mẫu số 09. Mẫu Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư (*Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng*)

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

....., ngày..... tháng..... năm.....

MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Số...../HĐ

Căn cứ Bộ Luật Dân sự;

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

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 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2015 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;

Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở xã hội của ông (bà)..... ngày..... tháng..... năm.....

Căn cứ⁴².....,

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên bán):

- Tên đơn vị⁴³.....
- Họ và tên⁴⁴.....
- Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số..... cấp ngày...../...../..... tại.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Điện thoại:..... Fax (nếu có):.....

⁴² Các căn cứ khác liên quan đến việc mua nhà ở xã hội.

⁴³ Chỉ ghi mục này nếu bên bán là tổ chức.

⁴⁴ Ghi rõ họ và tên người đại diện theo pháp luật nếu bên bán là tổ chức; ghi rõ họ và tên cá nhân nếu bên bán là cá nhân.

- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng:.....

- Mã số thuế:.....

BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên mua):

- Ông (bà)⁴⁵:.....

- Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số..... cấp ngày...../...../..... tại.....

- Hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú:.....

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Điện thoại:..... Fax (nếu có):.....

- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng:.....

- Mã số thuế:.....

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà ở mua bán

1. Loại nhà ở (*căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ*):.....

2. Địa chỉ nhà ở:.....

3. Diện tích sử dụng..... m² (đối với căn hộ chung cư là diện tích thông thủy).

4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung (nếu là căn hộ chung cư):

5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở:.....

6. Đặc điểm về đất xây dựng:.....

(*Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm Hợp đồng này*).

Điều 2. Giá bán, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán nhà ở là..... đồng.

(*Bằng chữ:.....*).

Giá bán này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT).

2. Kinh phí bảo trì 2% giá bán căn hộ ⁴⁶ là..... đồng.

(*Bằng chữ:.....*).

3. Tổng giá trị hợp đồng..... đồng.

(*Bằng chữ:.....*).

⁴⁵ Ghi rõ họ và tên người đại diện theo pháp luật nếu bên mua là tổ chức; ghi rõ họ và tên cá nhân nếu bên mua là cá nhân.

⁴⁶ Đối với căn hộ là nhà chung cư.

4. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam đồng thông qua hình thức *(trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng)*

5. Thời hạn thực hiện thanh toán:

a) Thanh toán một lần vào ngày..... tháng..... năm..... (hoặc trong thời hạn..... ngày, kể từ sau ngày ký kết Hợp đồng này).

b) Trường hợp mua nhà ở theo phương thức trả chậm, trả dần thì thực hiện thanh toán vào các đợt như sau:

- Đợt 1 là..... đồng vào ngày..... tháng..... năm..... (hoặc sau..... ngày kể từ ngày ký kết Hợp đồng này).

- Đợt 2 là..... đồng vào ngày..... tháng..... năm..... (hoặc sau..... ngày kể từ khi thanh toán xong đợt 1).

- Đợt tiếp theo.....

Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại khoản này, Bên bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản *(thông qua hình thức như fax, chuyển bưu điện....)* cho Bên mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo này.

Trong mọi trường hợp khi bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) thì Bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng, giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

6. Mức phí và nguyên tắc điều chỉnh mức phí quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị nhà chung cư⁴⁷.

Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bàn giao nhà ở kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà ở đó và giấy tờ pháp lý về nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho Bên mua trong thời hạn là..... ngày, kể từ ngày Bên mua thanh toán đủ số tiền mua nhà ở theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác). Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

2. Các thỏa thuận khác.

Điều 4. Bảo hành nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo đúng quy định của Luật Nhà ở.

⁴⁷ Chỉ ghi nếu là căn hộ chung cư.

2. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn..... ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên bán chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

3. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra.

4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên mua.

5. Các thỏa thuận khác.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua trả đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này;

c) Yêu cầu Bên mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật;

d) Các quyền khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Bàn giao nhà ở kèm theo hồ sơ cho Bên mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

(Đối với trường hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì thỏa thuận theo nội dung: Bên bán có trách nhiệm xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế và theo danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài nhà ở mà các bên đã thỏa thuận; thông báo cho Bên mua biết tiến độ xây dựng nhà ở và đảm bảo hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận; tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra việc xây dựng nhà ở nếu có yêu cầu).

b) Thực hiện bảo hành nhà ở cho Bên mua theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;

c) Bảo quản nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở trong thời gian chưa bàn giao nhà cho Bên mua;

d) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật;

đ) Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho Bên mua (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận Bên mua đi làm thủ tục);

e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

g) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái với quy định của pháp luật).

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

a) Yêu cầu Bên bán bàn giao nhà kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này.

(Đối với trường hợp mua nhà ở hình thành trong tương lai thì Bên mua có quyền yêu cầu Bên bán xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế, tiến độ và sử dụng đúng các vật liệu về nhà ở mà hai bên đã thỏa thuận);

b) Yêu cầu Bên bán phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận (nếu Bên mua đi làm thủ tục này);

c) Yêu cầu bên Bán bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này; bồi thường thiệt hại do việc giao nhà ở không đúng thời hạn, chất lượng và cam kết khác trong hợp đồng;

d) Các quyền khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) Trả đầy đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng này;

b) Nhận bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng này;

c) Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến mua bán nhà ở cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

d) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái với quy định của pháp luật).

Điều 7. Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng

Hai bên thỏa thuận cụ thể các trách nhiệm (như phạt; tính lãi, mức lãi suất; phương thức thực hiện trách nhiệm....) do vi phạm hợp đồng trong các trường hợp Bên mua chậm thanh toán tiền mua nhà hoặc chậm nhận bàn giao nhà ở, Bên bán chậm bàn giao nhà ở.

Điều 8. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Bên mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi được cấp Giấy chứng nhận đối với căn hộ đó.

2. Trong trường hợp chưa đủ 05 năm, kể từ ngày bên mua thanh toán hết tiền nếu có nhu cầu bán lại nhà ở nhưng không bán cho chủ đầu tư mà bán trực tiếp cho đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại Điều 49 Luật nhà ở thì phải được Sở Xây dựng địa phương xác nhận bằng văn bản về việc đúng đối tượng và để chủ đầu tư ký lại hợp đồng cho người được mua lại nhà ở đó.

3. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 của Điều này, người mua nhà ở đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua quy định trong Hợp đồng này.

Điều 9. Cam kết của các Bên và giải quyết tranh chấp

1. Hai Bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung hợp đồng đã ký. Trường hợp hai Bên có tranh chấp về nội dung Hợp đồng này thì hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp hai Bên không thương lượng được thì một trong hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Các cam kết khác.

Điều 10. Chấm dứt hợp đồng

Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt.

2. Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua nhà quá..... ngày (hoặc tháng) theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng này.

3. Bên bán chậm trễ bàn giao nhà ở quá..... ngày (hoặc tháng) theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này.

4. Các thỏa thuận khác.

Điều 11. Các thỏa thuận khác

(Các thỏa thuận trong Hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật).

1.....

2.....

Điều 12. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày.....

2. Hợp đồng này được lập thành..... bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ..... bản,.... bản lưu tại cơ quan thuế,.... bản lưu tại cơ quan công chứng hoặc chứng thực (nếu có) và.... bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.

BÊN MUA

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì
đóng dấu và ghi chức vụ người ký)*

BÊN BÁN

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì
đóng dấu và ghi chức vụ người ký)*

PHỤ LỤC II. CÁC MẪU HỢP ĐỒNG

Mẫu số 10. Mẫu Hợp đồng thuê nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư (*Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng*)

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

....., ngày..... tháng..... năm.....

MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI
Số...../HĐ

Căn cứ Bộ Luật Dân sự;

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

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 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;

Căn cứ đơn đề nghị thuê nhà ở xã hội của ông (bà).....
 ngày..... tháng..... năm.....

Căn cứ⁴⁸.....,

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê):

- Tên đơn vị⁴⁹.....
- Họ và tên⁵⁰.....
- Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số..... cấp ngày...../...../..... tại.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Hộ khẩu thường trú:.....

⁴⁸ Các căn cứ khác liên quan đến việc thuê nhà ở xã hội.

⁴⁹ Chỉ ghi mục này nếu bên cho thuê là tổ chức.

⁵⁰ Ghi rõ họ và tên người đại diện theo pháp luật nếu bên cho thuê là tổ chức; ghi rõ họ và tên cá nhân nếu bên cho thuê là cá nhân.

- Điện thoại:..... Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

BÊN THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên thuê):

- Tên đơn vị⁵¹:.....
- Người đại diện theo pháp luật⁵²:.....
- Ông (bà)⁵³:..... là đại diện cho
..... thuê nhà ở có tên trong phụ lục A đính kèm theo Hợp đồng này
(nếu có).

- Số CMND⁵⁴ (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số
..... cấp ngày...../...../..... tại.....

- Địa chỉ liên hệ:.....
- Hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:.....

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng thuê nhà ở xã hội với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà ở cho thuê

1. Loại nhà ở (*căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ*):.....
2. Địa chỉ nhà ở:.....
3. Diện tích sử dụng..... m² (đối với căn hộ chung cư là diện tích thông thủy).
4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung (nếu là căn hộ chung cư):.....
5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở:.....
6. Đặc điểm về đất xây dựng:.....
(*Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm Hợp đồng này*).

Điều 2. Giá thuê nhà ở, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá thuê nhà ở là..... đồng/01 tháng.

(*Bằng chữ:.....*).

(Giá thuê này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì nhà ở).

⁵¹ Chỉ ghi mục này nếu bên thuê là tổ chức.

⁵² Chỉ ghi mục này nếu bên thuê là tổ chức.

⁵³ Chỉ ghi mục này nếu bên thuê là cá nhân.

⁵⁴ Ghi cho cả trường hợp bên thuê là tổ chức hoặc là cá nhân.

2. Phương thức thanh toán: Bên thuê có trách nhiệm trả bằng (ghi rõ là trả bằng tiền mặt Việt Nam đồng hoặc chuyển khoản)⁵⁵.....

3. Thời hạn thanh toán: Bên thuê trả tiền thuê nhà ở vào ngày..... hàng tháng.

4. Các chi phí về quản lý vận hành nhà ở, chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ. Các chi phí này không tính vào giá thuê nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này.

Các chi phí quản lý vận hành nhà ở và các chi phí khác Bên thuê thanh toán theo thời hạn thỏa thuận với bên cung cấp dịch vụ.

Điều 3. Thời điểm nhận giao nhà ở và thời hạn cho thuê nhà ở

1. Thời điểm giao nhận nhà ở: ngày..... tháng..... năm.....

2. Thời hạn cho thuê nhà ở là⁵⁶.... năm (các bên tự thỏa thuận), kể từ ngày..... tháng..... năm.....

Trước khi hết thời hạn hợp đồng 03 tháng, nếu Bên thuê có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở thì có đơn đề nghị Bên cho thuê ký gia hạn hợp đồng thuê nhà ở. Căn cứ vào đơn đề nghị, Bên cho thuê có trách nhiệm xem xét, đối chiếu quy định của pháp luật về đối tượng, điều kiện được thuê nhà ở để thông báo cho Bên thuê biết ký gia hạn hợp đồng thuê theo phụ lục B đính kèm theo hợp đồng thuê này; nếu Bên thuê không còn thuộc đối tượng, đủ điều kiện được thuê nhà ở tại địa chỉ quy định tại khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng này hoặc không còn nhu cầu thuê tiếp thì hai bên chấm dứt hợp đồng thuê và Bên thuê phải bàn giao lại nhà ở cho Bên cho thuê trong thời hạn quy định tại Hợp đồng này.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê

1. Quyền của Bên cho thuê:

a) Yêu cầu Bên thuê sử dụng nhà ở đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở cho thuê;

b) Yêu cầu Bên thuê trả đủ tiền nhà theo đúng thời hạn đã cam kết và các chi phí khác cho bên cung cấp dịch vụ (nếu có);

c) Yêu cầu Bên thuê có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê gây ra;

d) Thu hồi nhà ở trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng này;

đ) Các quyền khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

⁵⁵ Hai bên thỏa thuận rõ phương thức và địa chỉ nộp tiền thuê nhà ở.

⁵⁶ Các bên tự thỏa thuận về thời hạn thuê nhưng tối đa không vượt quá 05 năm. Đối với nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì thời hạn tối đa là 10 năm.

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê:

- a) Giao nhà cho Bên thuê đúng thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này;
- b) Phổ biến, hướng dẫn cho Bên thuê biết quy định về quản lý sử dụng nhà ở;
- c) Bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở;
- d) Thông báo cho Bên thuê những thay đổi về giá thuê, phí dịch vụ quản lý vận hành trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng;
- đ) Làm thủ tục ký gia hạn hợp đồng thuê nếu Bên thuê vẫn đủ điều kiện được thuê nhà ở và có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở;
- e) Chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong việc quản lý, xử lý nhà ở cho thuê và giải quyết các tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này;
- g) Thông báo cho Bên thuê biết rõ thời gian thực hiện thu hồi nhà ở trong trường hợp nhà ở thuê thuộc diện bị thu hồi;
- h) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê

1. Quyền của Bên thuê:

- a) Nhận nhà ở theo đúng thỏa thuận nêu tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên cho thuê sửa chữa kịp thời những hư hỏng của nhà ở mà không phải do lỗi của mình gây ra;
- c) Được tiếp tục ký gia hạn hợp đồng thuê nếu hết hạn hợp đồng mà vẫn thuộc đối tượng, đủ điều kiện được thuê nhà ở và có nhu cầu thuê tiếp;
- d) Các quyền khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

- a) Trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thời hạn đã cam kết;
- b) Thanh toán đầy đủ đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà ở và các chi phí khác cho bên cung cấp dịch vụ trong quá trình sử dụng nhà ở cho thuê;
- c) Sử dụng nhà thuê đúng mục đích; giữ gìn nhà ở, có trách nhiệm sửa chữa những hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- d) Không được tự ý sửa chữa, cải tạo, xây dựng lại nhà ở thuê; chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý sử dụng nhà ở, các quyết định của cơ quan có thẩm quyền về quản lý, xử lý nhà ở và giải quyết tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này;
- đ) Không được chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà hoặc cho người khác sử dụng nhà thuê dưới bất kỳ hình thức nào;

e) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

g) Giao lại nhà cho Bên cho thuê trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng quy định tại Điều 6 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp nhà ở thuê thuộc diện bị thu hồi trong thời hạn..... ngày, kể từ ngày Bên thuê nhận được thông báo của Bên cho thuê;

h) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

Điều 6. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở xã hội được thực hiện trong các trường hợp sau:

1. Khi hai bên cùng nhất trí chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở.
2. Khi Bên thuê không còn thuộc đối tượng được tiếp tục thuê nhà ở hoặc không có nhu cầu thuê tiếp.
3. Khi Bên thuê nhà chết mà khi chết không có ai trong hộ gia đình đang cùng chung sống.
4. Khi Bên thuê không trả tiền thuê nhà liên tục trong ba tháng mà không có lý do chính đáng.
5. Khi Bên thuê tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc coi nơi nhà ở thuê.
6. Khi Bên thuê tự ý chuyển quyền thuê cho người khác hoặc cho người khác sử dụng nhà ở thuê.
7. Khi nhà ở thuê bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ và Bên thuê phải di chuyển ra khỏi chỗ ở theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc nhà ở thuê nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
8. Khi một trong các bên đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận của Hợp đồng này (nếu có) hoặc theo quy định pháp luật.

Điều 7. Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng

Hai Bên thỏa thuận cụ thể về các trường hợp vi phạm hợp đồng và trách nhiệm của mỗi Bên trong trường hợp vi phạm.

Điều 8. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp

1. Hai Bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận trong Hợp đồng này. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh những vấn đề mới thì hai bên thỏa thuận lập phụ lục hợp đồng, phụ lục của Hợp đồng này có giá trị pháp lý như Hợp đồng chính.

2. Trường hợp khi chưa hết hạn hợp đồng mà Bên thuê có nhu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì hai Bên thống nhất cùng lập Biên bản chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Khi chấm dứt hợp đồng, các bên nhất trí hoàn tất các nghĩa vụ

của mỗi bên theo thỏa thuận trong Hợp đồng này; Bên thuê có trách nhiệm bàn giao lại nhà ở cho Bên cho thuê trong thời hạn..... ngày, kể từ ngày ký Biên bản chấm dứt hợp đồng thuê.

4. Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

5. Các cam kết khác.

Điều 9. Các thỏa thuận khác

(Các thỏa thuận trong Hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật).

1.....

2.....

Điều 10. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày.....

2. Hợp đồng này có thời hạn là.... năm và có giá trị kể từ ngày hai bên ký kết. Hợp đồng này có.... trang được lập thành 03 bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản và 01 bản gửi cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi, quản lý./.

BÊN THUÊ NHÀ Ở

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì
đóng dấu và ghi chức vụ của người ký)*

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì
đóng dấu và ghi chức vụ của người ký)*

*Tên các thành viên trong hợp đồng thuê nhà ở số..... ngày...../...../.....
bao gồm:*

[illegible]

Ghi chú: Chỉ ghi tên các thành viên từ đủ 18 tuổi trở lên. Phụ lục này được đóng dấu xác nhận của Bên cho thuê nhà ở.

Phụ lục B: Gia hạn hợp đồng thuê nhà ở

Hôm nay, ngày..... tháng..... năm..... Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết phụ lục gia hạn hợp đồng thuê nhà ở theo hợp đồng thuê nhà số..... ký ngày.../.../..... với các nội dung sau đây:

1. Họ và tên người tiếp tục được thuê nhà ở:

- Họ và tên⁵⁷:..... CMND số..... là:.....
- Họ và tên:..... CMND số..... là:.....
- Họ và tên:..... CMND số..... là:.....
- Họ và tên:..... CMND số..... là:.....

2. Giá thuê nhà ở:

Giá thuê nhà ở⁵⁸ là.....Việt Nam đồng/tháng

(Bằng chữ:.....Việt Nam đồng/tháng).

Giá thuê nhà ở này được tính từ ngày..... tháng..... năm....

3. Thời hạn thuê nhà ở:

Thời hạn thuê nhà ở là..... tháng (năm), kể từ ngày.../.../.....

4. Cam kết của các Bên

a) Các nội dung khác trong hợp đồng thuê nhà số..... ký ngày.../.../..... vẫn có giá trị pháp lý đối với hai bên khi thực hiện thuê nhà ở theo thời hạn quy định tại phụ lục gia hạn Hợp đồng này.

b) Các thành viên có tên trong phụ lục gia hạn Hợp đồng thuê nhà ở này cùng với Bên cho thuê tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ đã quy định tại hợp đồng thuê nhà ở số..... ký ngày.../.../.....

c) Phụ lục gia hạn Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày hai bên ký kết và được lập thành 03 bản, mỗi bên giữ 01 bản và 01 bản gửi cho cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi, quản lý./.

BÊN THUÊ NHÀ Ở

(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì
đóng dấu và ghi chức vụ người ký)

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở

(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì
đóng dấu và ghi chức vụ của người ký)

⁵⁷ Ghi họ tên thành viên từ đủ 18 tuổi trở lên được tiếp tục thuê nhà ở và mối quan hệ với người đứng tên hợp đồng thuê nhà ở hoặc người đại diện ký gia hạn hợp đồng (nếu có thay đổi người đứng tên hợp đồng)

⁵⁸ Đã bao gồm kinh phí bảo trì nhà ở.

PHỤ LỤC II. CÁC MẪU HỢP ĐỒNG

Mẫu số 11. Mẫu hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư (*Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng*)

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

....., ngày..... tháng..... năm.....

MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI
Số:...../HĐ

Căn cứ Bộ Luật Dân sự;

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

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 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;

Căn cứ đơn đề nghị thuê mua nhà ở xã hội của ông (bà)..... ngày..... tháng..... năm.....

Căn cứ⁵⁹.....

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê mua):

- Tên đơn vị⁶⁰:.....

- Họ và tên⁶¹:.....

- Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số cấp ngày...../...../..... tại.....

- Địa chỉ liên hệ:.....

⁵⁹ Các căn cứ khác liên quan đến việc thuê mua nhà ở xã hội.

⁶⁰ Chỉ ghi mục này nếu bên cho thuê mua là tổ chức

⁶¹ Ghi rõ họ và tên người đại diện theo pháp luật nếu bên cho thuê mua là tổ chức; ghi rõ họ và tên cá nhân nếu bên cho thuê mua là cá nhân.

- Hộ khẩu thường trú:.....
- Điện thoại:..... Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

BÊN THUÊ MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên thuê mua):

- Ông (bà)⁶²:.....
- Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số cấp ngày...../...../..... tại.....
- Hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:..... Fax (nếu có).....
- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà ở thuê mua:

1. Loại nhà ở (*căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ*):.....
2. Địa chỉ nhà ở:.....
3. Diện tích sử dụng..... m² (đối với căn hộ chung cư là diện tích thông thủy)
4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung (nếu là căn hộ chung cư):.....
5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở:.....
6. Đặc điểm về đất xây dựng:.....
(*Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm Hợp đồng này*).

Điều 2. Giá thuê mua, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá thuê mua nhà ở là..... đồng.
(*Bằng chữ:.....*).
- Giá thuê mua này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT).
2. Kinh phí bảo trì 2% giá thuê mua căn hộ ⁶³ là..... đồng.
(*Bằng chữ:.....*).

⁶² Ghi rõ họ và tên người đại diện theo pháp luật nếu bên thuê mua là tổ chức; ghi rõ họ và tên cá nhân nếu bên thuê mua là cá nhân.

⁶³ Đối với căn hộ là nhà chung cư.

3. Tổng giá trị hợp đồng thuê mua..... đồng.

(Bằng chữ:.....).

4. Phương thức thanh toán:

a) Tiền trả lần đầu ngay khi ký kết hợp đồng (bằng 20% hoặc nhiều hơn nhưng không quá 50% giá trị của nhà ở thuê mua) là:..... đồng.

(Bằng chữ:.....).

b) Tiền thuê mua nhà ở phải trả hàng tháng:..... đồng/01 tháng.

(Bằng chữ:.....).

c) Tiền thuê mua được trả bằng (ghi rõ là trả bằng tiền Việt Nam hoặc chuyển khoản) qua.....

5. Các chi phí về quản lý vận hành nhà ở, chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê mua thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ theo thỏa thuận. Các chi phí này không tính vào giá thuê mua nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này.

Trong mọi trường hợp khi bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) thì bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng, giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận cho bên thuê mua.

Điều 3. Thời điểm giao nhận nhà ở, thời hạn cho thuê mua và chuyển quyền sở hữu nhà ở

1. Thời điểm giao nhận nhà ở là ngày..... tháng..... năm..... (hoặc trong thời hạn..... ngày (tháng) kể từ ngày ký kết hợp đồng).

2. Thời hạn cho thuê mua nhà ở là..... năm (..... tháng), kể từ ngày..... tháng..... năm..... đến ngày..... tháng..... năm.....

(Thời hạn thuê mua do các bên thỏa thuận nhưng tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày ký kết hợp đồng thuê mua nhà ở).

3. Sau thời hạn quy định tại khoản 2 Điều này, nếu Bên thuê mua nhà ở đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Bên cho thuê mua thì Bên cho thuê mua có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho Bên thuê mua.

Điều 4. Bảo hành nhà ở

1. Bên cho thuê mua có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo đúng quy định của Luật Nhà ở.

2. Bên thuê mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên cho thuê mua khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn..... ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên thuê mua, Bên cho thuê mua có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên cho thuê mua chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên thuê mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

3. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra.

4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên thuê mua.

5. Các thỏa thuận khác.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê mua

1. Quyền của Bên cho thuê mua:

a) Yêu cầu Bên thuê mua sử dụng nhà ở thuê mua đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở thuê mua;

b) Yêu cầu Bên thuê mua trả đủ tiền thuê mua nhà ở theo thời hạn đã cam kết;

c) Yêu cầu Bên thuê mua có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê mua gây ra trong thời gian thuê mua nhà ở;

d) Được chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở cho thuê mua trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà quy định tại Điều 7 của Hợp đồng này hoặc khi nhà ở thuê mua thuộc diện bị thu hồi theo quy định Luật Nhà ở;

đ) Các quyền khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê mua:

a) Giao nhà cho Bên thuê mua theo đúng thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Phổ biến, hướng dẫn cho Bên thuê mua biết quy định về quản lý sử dụng nhà ở thuê mua;

c) Bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê mua theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở;

d) Thông báo bằng văn bản cho Bên thuê mua những thay đổi về giá cho thuê mua, phí dịch vụ quản lý vận hành nhà ở trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng;

đ) Thông báo cho Bên thuê mua biết rõ thời gian thực hiện thu hồi nhà ở trong trường hợp nhà ở thuê mua thuộc diện bị thu hồi;

e) Hướng dẫn, đôn đốc Bên thuê mua thực hiện các quy định về quản lý hộ khẩu, nhân khẩu và quy định về an ninh, trật tự, vệ sinh môi trường;

g) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên thuê mua khi hết thời hạn thuê mua và Bên mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

h) Chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong việc quản lý, xử lý nhà ở thuê mua và giải quyết các tranh chấp có liên quan đến Hợp đồng này;

k) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê mua

1. Quyền của Bên thuê mua:

a) Yêu cầu Bên cho thuê mua giao nhà ở theo đúng thỏa thuận tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên cho thuê mua sửa chữa kịp thời những hư hỏng mà không phải do lỗi của mình gây ra;

c) Yêu cầu Bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận sau khi hết hạn hợp đồng thuê mua và Bên thuê mua đã trả đủ tiền thuê mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

d) Được quyền thực hiện các giao dịch về nhà ở sau khi đã trả hết tiền thuê mua và đã được cấp Giấy chứng nhận, nhưng phải đảm bảo sau thời gian là 05 năm, kể từ khi trả hết tiền thuê mua và đã được cấp Giấy chứng nhận;

đ) Các quyền khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

2. Nghĩa vụ của Bên thuê mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn tiền thuê mua trả lần đầu và tiền thuê nhà hàng tháng theo thỏa thuận quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này; thanh toán phí quản lý vận hành và các chi phí khác liên quan đến việc sử dụng nhà ở cho bên cung cấp dịch vụ;

b) Sử dụng nhà ở đúng mục đích; giữ gìn nhà ở và có trách nhiệm sửa chữa phần hư hỏng do mình gây ra;

c) Chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuê mua và quyết định của cơ quan có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này;

d) Không được chuyển nhượng nhà ở thuê mua dưới bất kỳ hình thức nào trong thời gian thuê mua nhà ở;

đ) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

g) Giao lại nhà ở cho Bên cho thuê mua trong thời hạn... ngày kể từ khi chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở theo quy định Điều 7 của Hợp đồng hoặc trong trường hợp nhà ở thuê mua thuộc diện bị thu hồi theo quy định của pháp luật;

h) Các nghĩa vụ khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

Điều 7. Chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội khi có một trong các trường hợp sau:

1. Khi hai bên cùng nhất trí chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở.
2. Khi Bên thuê mua nhà ở chết mà khi chết không có người thừa kế hợp pháp hoặc có người thừa kế hợp pháp nhưng Bên thuê mua chưa thực hiện được hai phần ba thời hạn thuê mua theo quy định.

Trường hợp có người thừa kế hợp pháp nhưng Bên thuê mua chưa thực hiện được hai phần ba thời hạn thuê mua theo quy định thì người thừa kế hợp pháp của Bên thuê mua được hoàn trả lại 20% giá trị hợp đồng mà Bên thuê mua đã nộp lần đầu quy định tại điểm a khoản 4 Điều 2 của Hợp đồng này (có tính lãi theo lãi suất không kỳ hạn của ngân hàng thương mại tại thời điểm hoàn trả).

3. Khi Bên thuê mua không trả tiền thuê nhà liên tục trong ba tháng mà không có lý do chính đáng.

4. Khi Bên thuê mua tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc coi nới nhà ở thuê mua trong thời hạn thuê mua.

5. Khi Bên thuê mua tự ý chuyển quyền thuê cho người khác trong thời hạn thuê mua.

6. Khi nhà ở cho thuê mua bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ và Bên thuê mua phải di chuyển ra khỏi chỗ ở theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc nhà ở thuê mua nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 8. Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng

Hai Bên thỏa thuận cụ thể về các trường hợp vi phạm hợp đồng và trách nhiệm của mỗi Bên trong trường hợp vi phạm (thỏa thuận này phải phù hợp với quy định của pháp luật).

Điều 9. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung đã ký kết. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh những vấn đề mới thì hai bên thỏa thuận lập phụ lục hợp đồng. Phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng chính.

2. Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Các cam kết khác.

Điều 10. Các thỏa thuận khác

(Các thỏa thuận trong Hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật).

1.....

2.....

Điều 11. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày.....

2. Hợp đồng này có thời hạn là.... năm và có giá trị kể từ ngày hai bên ký kết.
Hợp đồng này có.... trang được lập thành 03 bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản gửi cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi, quản lý./.

BÊN THUÊ MUA NHÀ Ở

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì
đóng dấu và ghi chức vụ người ký)*

BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ Ở

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì
đóng dấu và ghi chức vụ của người ký)*

Phụ lục hợp đồng

Các thành viên có tên trong hợp đồng thuê mua nhà ở số..... ngày...../...../..... bao gồm:

[illegible]

Ghi chú: Chỉ ghi tên những người từ đủ 18 tuổi trở lên. Phụ lục này được đóng dấu xác nhận của Bên cho thuê mua nhà ở.

PHỤ LỤC III. MẪU BÁO CÁO

Mẫu số 12. Biểu tổng hợp số nhà ở xã hội hoàn thành trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (Ban hành kèm theo Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng)

SỞ XÂY DỰNG TỈNH, THÀNH PHỐ.....

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TỔNG HỢP SỐ NHÀ Ở XÃ HỘI ĐÃ HOÀN THÀNH NĂM 201.....

STT	Danh mục các quận, huyện, thị xã trên địa bàn	Lũy kế số nhà ở xã hội đã đưa vào sử dụng trước thời điểm báo cáo				Số nhà ở xã hội đã đưa vào sử dụng trong năm báo cáo				Ghi chú
		Loại nhà ở liền kề		Loại nhà chung cư		Loại nhà ở liền kề		Loại nhà chung cư		
		Số căn nhà	Diện tích sàn sử dụng	Số căn hộ	Diện tích sàn sử dụng	Số căn nhà	Diện tích sàn sử dụng	Số căn hộ	Diện tích sàn sử dụng	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
	Tổng cộng									
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										

NGƯỜI LẬP BIỂU
(Ký tên và ghi số điện thoại liên hệ)

....., ngày.... tháng.... năm 201...
THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN, ĐƠN VỊ
(Ký tên, đóng dấu)