

Số: **25** /2019/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **05** tháng **11** năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về quản lý bán, cho thuê, cho thuê mua
nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

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

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

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 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 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 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 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Thực hiện Quyết định số 996/QĐ-TTg ngày 19/6/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hà Nội giai đoạn 2012-2020 và định hướng đến năm 2030;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại các Tờ trình số 02/TTr-SXD ngày 09/01/2017, số 59/TTr-SXD ngày 28/3/2017, số 16/TTr-SXD(PTĐT) ngày 22/01/2018, số 91/TTr-SXD(PTĐT) ngày 19/4/2019, số 205/TTr-SXD ngày 22/8/2019 và số 9913/SXD-PTĐT ngày 25/10/2019 về xem xét, ban hành “Quy định về quản lý bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội”.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về quản lý bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày **15** tháng **11** năm 2019. Bãi bỏ các Quyết định có liên quan của UBND thành phố Hà Nội đã ban hành (bao

gồm: Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 34/2010/QĐ-UBND ngày 16/8/2010 về việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị; Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 45/2010/QĐ-UBND ngày 13/9/2010 về bán, cho thuê, thuê mua và quản lý và sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội; Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 13/2012/QĐ-UBND ngày 14/6/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của “Quy định việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị” ban hành kèm theo Quyết định số 34/2010/QĐ-UBND ngày 16/8/2010 của UBND thành phố Hà Nội; Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 28/2013/QĐ-UBND ngày 30/7/2013 về sửa đổi, bổ sung điểm 4 khoản 1 Điều 1 của Quyết định số 13/2012/QĐ-UBND ngày 14/6/2012 của UBND thành phố Hà Nội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của “Quy định việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị” ban hành kèm theo Quyết định số 34/2010/QĐ-UBND ngày 16/8/2010 của UBND thành phố Hà Nội).

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành Thành phố; Chủ tịch UBND các quận, huyện, thị xã; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn và Thủ trưởng các cơ quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: XD, TP;
- TTTU; TT HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- Cục kiểm tra Văn bản QPPL (Bộ TP);
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH TP Hà Nội;
- Văn phòng HĐND Thành phố;
- Công TTĐT Chính phủ;
- Cổng giao tiếp điện tử TP;
- VP UBTP: các PCVP, các phòng:
- TH, TKBT, ĐT(thực, L.T.Anh),
- KSTTHC, NC, KT;
- Trung tâm THCB;
- Lưu: VT, ĐT, Sxd.

(để b/c)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Chung

QUY ĐỊNH

**Về quản lý bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội
trên địa bàn Thành phố Hà Nội**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số **25** /2019/QĐ-UBND
ngày **05** tháng **11** năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định một số nội dung về cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước và bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố Hà Nội.

2. Quy định này không điều chỉnh các đối tượng đã ký Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở dành cho công nhân khu công nghiệp và các dự án phát triển nhà ở dành cho người có thu nhập thấp tại đô thị theo quy định của Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 và Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Quy định này áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân liên quan đến việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội.

2. Các đối tượng được hỗ trợ về nhà ở được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này, những từ ngữ sau đây được hiểu như sau:

1. Nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước là nhà ở do nhà nước đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn, hình thức theo quy định tại Khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở để cho thuê, cho thuê mua theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội.

2. Nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước là nhà ở do doanh nghiệp, hợp tác xã hoặc hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội.

3. Đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội là đơn vị được giao trực tiếp quản lý nhà ở hoặc bên trực tiếp ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở với các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

Điều 4. Nguyên tắc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội

1. Công khai, minh bạch, dân chủ.
2. Đối tượng được xét duyệt thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội phải thuộc diện có khó khăn về nhà ở và đáp ứng các điều kiện về cư trú, thu nhập theo quy định của Luật Nhà ở.
3. Khi có nhiều đối tượng cùng đăng ký thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội thì thực hiện theo các nguyên tắc quy định tại Điều 6 của Quy định này.
4. Việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội phải tuân thủ các nguyên tắc theo quy định tại Điều 62 của Luật Nhà ở và Quy định này.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Hội đồng xét duyệt nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước

1. Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định thành lập Hội đồng xét duyệt nhà ở xã hội thành phố Hà Nội.
2. Thành viên Hội đồng, gồm:
 - a) Chủ tịch Hội đồng: Giám đốc Sở Xây dựng.
 - b) Phó Chủ tịch Hội đồng, gồm: Phó Giám đốc Sở Lao động, Thương binh và Xã hội và Phó Giám đốc Sở Xây dựng.
 - c) Ủy viên Hội đồng gồm: Sở Nội vụ, Sở Tài chính, Liên đoàn Lao động Thành phố, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Hà Nội.
3. Hội đồng có nhiệm vụ xét duyệt đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội và thành lập Tổ chuyên viên liên ngành giúp việc để tiếp nhận và kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ, báo cáo Hội đồng.
4. Kinh phí hoạt động của Hội đồng do Sở Tài chính bố trí từ nguồn vốn ngân sách của Thành phố theo quy định.

Điều 6. Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng:
 - a) Đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 19/2016/TT-BXD (các Khoản 1, 2 Điều 16).
 - b) Đối với nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước: Thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (các Khoản 1, 2 Điều 23).
 - c) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được hưởng các tiêu chí chấm điểm khác nhau (kể cả chấm điểm quy định tại Khoản 2 Điều này) chỉ tính theo tiêu chí ưu tiên có thang điểm cao nhất. Chỉ thực hiện chấm điểm ưu tiên theo quy định tại Khoản 2 Điều này khi các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện thu nhập thấp, khó khăn về nhà ở (chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng diện tích bình quân đầu người trong hộ khẩu dưới 10m²/người).
2. UBND Thành phố quy định tiêu chí thang 10 điểm ưu tiên (*thực hiện các quy định tại điểm 4 Khoản 2 Điều 23 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và điểm 4 Khoản 2 Điều 16 Thông tư số 19/2016/TT-BXD*):

TT	Tiêu chí chấm điểm	Số điểm
	Tiêu chí ưu tiên do UBND Thành phố quy định:	
1	- Người được khen thưởng Huân chương cao quý của Nhà nước (Huân chương sao vàng; Huân chương Hồ Chí Minh; Huân chương Độc lập các hạng; Huân chương Quân công các hạng; Anh hùng lao động thời kỳ đổi mới); thân nhân liệt sỹ (bố, mẹ, vợ hoặc chồng, con, người có công nuôi dưỡng liệt sỹ) hưởng tuất nuôi dưỡng hàng tháng, thân nhân người hoạt động kháng chiến bị nhiễm chất độc hóa học suy giảm khả năng lao động từ 81% trở lên; Danh hiệu “Công dân Thủ đô ưu tú”.	10
2	- Người được khen thưởng Huân chương cao quý của Nhà nước (Huân chương Lao động; Huân chương Bảo vệ Tổ quốc các hạng; Huân chương chiến công; Huân chương đại đoàn kết dân tộc; Huân chương dũng cảm); thân nhân liệt sỹ, người tham gia kháng chiến bị nhiễm chất độc hóa học suy giảm khả năng lao động dưới 81%.	9
3	- Thân nhân người có công với cách mạng quy định tại Pháp lệnh ưu đãi người có công; Nhà giáo nhân dân; Thầy thuốc nhân dân; Nghệ sỹ nhân dân; Giải thưởng Hồ Chí Minh; Vận động viên, Văn nghệ sỹ đoạt huy chương vàng hoặc giải nhất tại các cuộc thi khu vực (Đông Nam Á, Châu lục) hoặc thế giới; Công nhân có tay nghề bậc cao nhất của ngành được cấp có thẩm quyền công nhận hoặc đã giành giải cao nhất tại các kỳ thi quốc gia hoặc giành thành tích cao (giành huy chương hoặc giải nhất hoặc chứng chỉ kỹ năng nghề xuất sắc) tại các kỳ thi khu vực (Đông Nam Á, Châu lục) hoặc thế giới.	8
4	- Thân nhân người khuyết tật; Người thuộc hộ nghèo, cận nghèo có hộ khẩu thường trú tại nội thành Hà Nội (kể cả KT1, KT2 từ 3 năm trở lên); Vận động viên, Văn nghệ sỹ giành giải cao nhất tại các kỳ thi chuyên nghiệp quốc gia hoặc giành giải thành tích cao (huy chương bạc, huy chương đồng hoặc các giải nhì, giải ba) tại các kỳ thi khu vực (Đông Nam Á, Châu lục) hoặc thế giới.	6
5	- Nhà giáo ưu tú; Thầy thuốc ưu tú; Nghệ sỹ ưu tú; Nghệ nhân; Giải thưởng Nhà nước; Danh hiệu “Vì sự nghiệp xây dựng Thủ đô”; Chiến sỹ thi đua toàn quốc; Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ; Công nhân có tay nghề bậc cao (từ bậc 6 trở lên) của ngành được cấp có thẩm quyền công nhận; Người thuộc đối tượng được hưởng chính sách trọng dụng nhân tài theo quy định của thành phố Hà Nội.	4
6	- Bằng khen của UBND Thành phố; Chiến sỹ thi đua Thành phố; Danh hiệu Người tốt, việc tốt; Bằng Sáng kiến sáng tạo Thủ đô; Thanh niên xung phong; Người cao tuổi cô đơn (từ 60 tuổi trở lên) hoặc hộ gia đình có nhiều nhân khẩu (từ 07 nhân khẩu trở lên) hoặc có từ 02 người già cao tuổi (từ 70 tuổi trở lên) ăn ở thường xuyên tại nơi cư trú tại khu vực nội thành từ 3 năm trở lên khi xác định tình trạng nhà ở.	2
7	- Người có hộ khẩu thường trú tại thành phố Hà Nội; Trong hộ gia đình có từ 01 công chức, viên chức hoặc cán bộ chiến sỹ trong lực lượng vũ trang, an ninh quốc phòng có thâm niên công tác từ 10 năm trở lên. * Ghi chú: Trường hợp đối tượng được hưởng các tiêu chí ưu tiên khác nhau, chỉ tính theo tiêu chí ưu tiên có thang điểm cao nhất; Chỉ thực hiện chấm điểm ưu tiên khi các hộ gia đình, cá nhân có khó khăn về nhà ở (chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng diện tích bình quân đầu người trong hộ khẩu dưới 10m2/người).	1

Điều 7. Quy định về thẩm định giá bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, chủ đầu tư có trách nhiệm trình thẩm định giá theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

2. Quy trình thẩm định giá nhà ở xã hội:

a) Đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước:

a.1. Chủ đầu tư gửi hồ sơ trình thẩm định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội đến Sở Xây dựng theo quy định tại Khoản 3 Điều này.

a.2. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính thẩm định, trình UBND Thành phố ban hành giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.

b) Đối với nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước thực hiện đầu tư xây dựng theo dự án (trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng):

b.1. Chủ đầu tư gửi hồ sơ trình thẩm định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội đến Sở Xây dựng theo quy định tại Khoản 3 Điều này.

b.2. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thẩm định và thông báo kết quả thẩm định gửi chủ đầu tư.

b.3. Căn cứ kết quả thẩm định giá bán, giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội, chủ đầu tư phê duyệt ban hành giá bán, cho thuê, thuê mua chính thức của dự án trên nguyên tắc không được cao hơn giá đã được thẩm định.

c) Đối với dự án nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước do hộ gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng:

c.1. Sở Xây dựng có trách nhiệm tham khảo phương pháp xác định giá theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng (các Điều 7, 8, 9 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016) 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, trình UBND Thành phố ban hành theo quy định.

c.2. Hộ gia đình, cá nhân tự xác định giá nhưng không được cao hơn khung giá do UBND Thành phố ban hành. Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội với khách hàng, hộ gia đình, cá nhân phải gửi bảng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua đến Sở Xây dựng để theo dõi.

3. Hồ sơ khi trình thẩm định giá nhà ở xã hội: Theo quy định của Luật Giá (Điều 9 Thông tư số 56/2014/TT-BTC ngày 28/4/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ).

Chương III

GIÁM SÁT, CHUYỂN NHƯỢNG, TRẢ LẠI, THU HỒI NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 8. Giám sát khi xét duyệt đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước: Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Hà Nội tham gia Hội đồng xét duyệt thuê, thuê mua nhà ở xã hội và Tổ chuyên viên liên ngành giúp việc Hội đồng để thực hiện theo dõi, giám sát việc xét duyệt đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

2. Đối với nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước:

a) Trước tối thiểu 30 ngày kể từ ngày dự kiến thực hiện xét duyệt đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản gửi UBND cấp huyện nơi có nhà ở xã hội các thông tin liên quan (gồm: tổng số căn hộ sẽ bán, cho thuê, cho thuê mua; Danh sách các đối tượng đã đăng ký (họ tên, địa chỉ, số điện thoại liên hệ của từng đối tượng); thời gian dự kiến xét duyệt hồ sơ; thời gian dự kiến bốc thăm lựa chọn căn hộ (nếu có); thời gian dự kiến ký hợp đồng) để theo dõi, giám sát.

b) UBND cấp huyện nơi có nhà ở xã hội có trách nhiệm chỉ đạo UBND cấp xã quyết định thành lập Tổ giám sát để theo dõi, giám sát việc bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội kể từ ngày xét duyệt đối tượng đến khi chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội với khách hàng.

c) Thành viên Tổ giám sát phải có tối thiểu 03 khách hàng đại diện cho các đối tượng đã đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được chọn ngẫu nhiên trong Danh sách các đối tượng đã đăng ký do chủ đầu tư cung cấp và đại diện Ủy ban mặt trận Tổ quốc cấp cơ sở.

d) Trong quá trình theo dõi, giám sát, UBND cấp huyện nơi có nhà ở xã hội có trách nhiệm chỉ đạo UBND cấp xã yêu cầu chủ đầu tư thực hiện đúng quy định về nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt quy định tại Điều 6 Quy định này; trường hợp phát hiện vi phạm phải kịp thời xử lý vi phạm hoặc đề xuất xử lý theo thẩm quyền.

đ) Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp, giúp Tổ giám sát thực hiện theo dõi, giám sát việc bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do mình đầu tư xây dựng đảm bảo công khai, minh bạch, dân chủ.

Điều 9. Giám sát đối tượng sau khi được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội (sau đầu tư)

1. Sau khi ký Hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định, chủ đầu tư có trách nhiệm lập đầy đủ Danh sách các hộ gia đình, cá nhân đã ký hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án có dán ảnh các thành viên trong hộ gia đình (ảnh cỡ 4x6cm) và ban hành Quy chế phối hợp giữa chủ đầu tư và chính quyền địa phương (cấp huyện, phường), đơn vị quản lý vận hành, công an theo dõi địa bàn về nhân hộ khẩu, tạm trú, tạm vắng, các hộ dân sinh sống trong nhà chung cư để tổ chức kiểm tra, theo dõi. Các hình thức kiểm tra, theo dõi trong Quy chế theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

2. Các hình thức kiểm tra, theo dõi thông qua các công tác quản lý vận hành sau đầu tư, gồm:

- a) Công tác thu tiền thuê nhà, tiền thuê mua nhà ở hàng tháng.
- b) Công tác thu phí dịch vụ, phí quản lý vận hành nhà ở chung cư.
- c) Công tác quản lý đảm bảo an ninh trật tự (kiểm soát ra vào nhà chung cư).
- d) Công tác trông giữ xe máy tại nhà chung cư.
- đ) Lập các hòm phiếu góp ý tại từng tầng, nơi ra vào nhà chung cư để người dân sinh sống trong tòa nhà phát hiện, gửi thư góp ý.
- e) Công tác quản lý về nhân hộ khẩu, tạm trú, tạm vắng.
- f) Công tác thanh tra, kiểm toán, kiểm tra (hậu kiểm) của các cơ quan, đơn vị có chức năng theo quy định.

g) Công tác khác trên cơ sở thống nhất giữa chủ đầu tư và các cơ quan, đơn vị phối hợp.

3. Trách nhiệm kiểm tra, theo dõi:

a) Trường hợp mua nhà ở xã hội:

a.1. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, theo dõi kể từ thời điểm ký hợp đồng mua nhà ở đến thời điểm chủ đầu tư bàn giao công tác quản lý vận hành nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư.

a.2. UBND cấp huyện nơi có nhà ở xã hội (hoặc ủy quyền cho UBND cấp xã) tổ chức kiểm tra, theo dõi kể từ thời điểm Ban quản trị nhà chung cư tiếp nhận công tác quản lý vận hành nhà chung cư từ chủ đầu tư đến thời điểm người mua nhà ở xã hội được phép bán nhà ở xã hội cho các đối tượng có nhu cầu theo quy định.

b) Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội:

b.1. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, theo dõi kể từ thời điểm ký hợp đồng thuê mua nhà ở đến thời điểm người thuê mua trả hết tiền thuê mua nhà ở cho bên cho thuê mua và chủ đầu tư đã bàn giao công tác quản lý vận hành nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư.

b.2. UBND cấp huyện nơi có nhà ở xã hội (hoặc ủy quyền cho UBND cấp xã) tổ chức kiểm tra, theo dõi kể từ thời điểm hết thời gian kiểm tra, theo dõi của chủ đầu tư đến thời điểm người mua nhà ở xã hội được phép bán nhà ở xã hội cho các đối tượng có nhu cầu theo quy định.

c) Trường hợp thuê nhà ở xã hội:

c.1. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, theo dõi trong suốt thời gian thuê nhà ở xã hội.

c.2. Trường hợp chuyển từ thuê sang bán (nếu có) theo quy định (Điều 62 của Luật Nhà ở và Điều 19 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP), chủ đầu tư và UBND cấp huyện nơi có nhà ở xã hội có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, theo dõi theo quy định tại điểm a Khoản này.

4. Trong quá trình kiểm tra, theo dõi, định kỳ hàng tháng (trước ngày 25 hàng tháng) chủ đầu tư có trách nhiệm tổng hợp kết quả kiểm tra, theo dõi theo quy định tại Điều này gửi UBND cấp huyện để tổng hợp, kiểm tra, xử lý vi phạm theo quy định hoặc đề xuất biện pháp xử lý, chuyển cơ quan chức năng để xử lý vi phạm nếu vượt thẩm quyền.

5. Đối với hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội: UBND cấp xã nơi có nhà ở xã hội có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với hộ gia đình, cá nhân tổ chức kiểm tra, theo dõi, xử lý vi phạm theo quy định đối với các đối tượng sau khi được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội (sau đầu tư) hoặc đề xuất biện pháp xử lý, báo cáo UBND cấp huyện để xử lý vi phạm nếu vượt thẩm quyền; định kỳ hàng tháng (trước ngày 25 hàng tháng) tổng hợp kết quả kiểm tra, theo dõi gửi UBND cấp huyện để tổng hợp, theo dõi chung trên địa bàn.

6. Căn cứ các trường hợp phải trả lại, thu hồi nhà ở xã hội theo quy định tại các Điều 11 của Quy định này, UBND cấp huyện nơi có nhà ở có trách nhiệm thông báo bằng văn bản đến đơn vị quản lý trực tiếp nhà ở xã hội để thực hiện việc trả lại, thu hồi nhà ở theo quy định.

Điều 10. Chuyển nhượng, cho thuê lại nhà ở xã hội

1. Việc chuyển nhượng (bán lại) nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại Điều 62 của Luật Nhà ở, Điều 19 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

2. 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 mua nhà ở xã hội thì trong đơn đăng ký mua nhà của người mua lại phải được Sở Xây dựng xác nhận vào đơn đăng ký mua nhà hoặc phải được Sở Xây dựng xác nhận bằng văn bản về việc người đó chưa được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 11. Trả lại, thu hồi nhà ở xã hội

1. Việc trả lại, thu hồi nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau:

a) Thuộc một trong các trường hợp theo quy định tại Điều 84 Luật Nhà ở.

b) Khi nhà ở bị chiếm dụng trái pháp luật theo quy định tại Điều 45 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Việc trả lại, thu hồi nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau:

a) Bên mua, thuê, thuê mua không còn nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và trả lại nhà ở xã hội.

b) Bên mua, thuê, thuê mua hoặc bên bán, cho thuê, cho thuê mua đơn phương chấm dứt hoặc cùng thỏa thuận chấm dứt hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

c) Hết thời hạn thuê theo Hợp đồng thuê nhà ở xã hội, bên cho thuê không tiếp tục cho bên thuê thuê nhà ở.

d) Mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không đúng đối tượng, kể cả trường hợp hậu kiểm phát hiện đối tượng được hỗ trợ nhà ở xã hội nhiều lần theo quy định hoặc không đủ điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở thuộc một trong các trường hợp sau:

d.1. Bán lại không đúng đối tượng khi chưa đủ 05 năm theo quy định, kể từ ngày người mua, thuê mua đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua nhà ở (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư theo quy định tại Khoản 5 Điều 62 của Luật Nhà ở);

d.2. Hết thời hạn thuê theo Hợp đồng đã ký, bên thuê nhà ở xã hội không thuộc đối tượng được thuê nhà ở xã hội theo quy định.

đ) Bên thuê, thuê mua nhà ở không nộp tiền nhà ở từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng.

e) Bên thuê, thuê mua nhà ở cho thuê lại, cho mượn hoặc tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua.

f) Nhà ở bị chiếm dụng trái pháp luật.

g) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

3. Trình tự trả lại, thu hồi nhà ở xã hội:

a) Sau khi phát hiện các trường hợp phải trả lại, thu hồi nhà ở xã hội theo quy định tại các Khoản 1, 2 Điều này hoặc sau khi tiếp nhận thông báo của UBND cấp huyện nơi có dự án đối với các trường hợp phải trả lại, thu hồi nhà ở xã hội thì đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở mời Ủy ban mặt trận tổ quốc và UBND cấp xã nơi

có nhà ở để kiểm tra và có thông báo bằng văn bản nêu rõ lý do, yêu cầu bên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải bàn giao nhà ở xã hội trong thời hạn 60 ngày (đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước) hoặc ít nhất 30 ngày (đối với nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước, trừ các bên có thỏa thuận khác), kể từ ngày ra văn bản thông báo và thực hiện các bước tiếp theo theo quy định tại các điểm b, c, d Khoản này.

b) Đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước:

b.1. Trình tự, thủ tục thu hồi nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo Điều 45 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

b.2. Sau khi nhận được văn bản của đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở về đề nghị thu hồi nhà ở, Sở Xây dựng có trách nhiệm mời các thành viên Hội đồng xét duyệt thuê, thuê mua nhà ở xã hội Thành phố để họp, thống nhất bằng biên bản việc thu hồi nhà ở làm cơ sở để trình UBND Thành phố xem xét, quyết định thu hồi.

c) Đối với nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước thực hiện đầu tư xây dựng theo dự án (trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng):

c.1. Trong thời hạn 30 ngày (trừ các bên có thỏa thuận khác), kể từ ngày nhận được văn bản thông báo mà người đang trực tiếp sử dụng nhà ở (bên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội) không bàn giao lại nhà ở thì chủ đầu tư xem xét, ban hành quyết định thu hồi nhà ở và gửi quyết định này đến người đang trực tiếp sử dụng nhà ở thuộc diện bị thu hồi biết để thực hiện.

c.2. Người đang trực tiếp sử dụng nhà ở có trách nhiệm bàn giao lại nhà ở cho đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở trong thời hạn ghi trong quyết định thu hồi; việc thu hồi, bàn giao nhà ở phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên; trường hợp người đang trực tiếp sử dụng nhà ở không nhận thông báo thu hồi hoặc không ký biên bản bàn giao nhà ở thì đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở mời đại diện Ủy ban mặt trận tổ quốc cấp xã và UBND cấp xã nơi có nhà ở chứng kiến và ký vào biên bản.

c.3. Đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở và người đang trực tiếp sử dụng nhà ở thực hiện chấm dứt, thanh lý hợp đồng (nếu có) và thực hiện các trách nhiệm, nghĩa vụ theo nội dung hợp đồng đã ký giữa hai bên.

Trường hợp mua bán nhà ở xã hội, hai bên (bên bán và bên mua) đã thanh lý hợp đồng hoặc trường hợp chiếm dụng nhà ở trái pháp luật thì hai bên tự thỏa thuận trách nhiệm, nghĩa vụ và thực hiện bàn giao - tiếp nhận lại nhà ở xã hội theo quy định.

c.4. Sau khi nhận lại nhà ở xã hội, đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở có trách nhiệm thông báo bằng văn bản gửi đến UBND cấp huyện nơi có nhà ở biết, tổng hợp theo dõi trên địa bàn và để kiểm tra (hậu kiểm). Nhà ở xã hội sau thu hồi phải thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định.

d) Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng: Hộ gia đình, cá nhân và người đang trực tiếp sử dụng nhà ở tự thỏa thuận để giải quyết việc thu hồi nhà ở thông qua hòa giải.

đ) Đối với trường hợp thu hồi nhà ở cho thuê, cho thuê mua thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quy định tại điểm g, Khoản 1 Điều 84 của Luật Nhà ở thì thực hiện thu hồi theo quy định của Trung ương và thành phố Hà Nội về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

4. Nội dung quyết định thu hồi nhà ở theo quy định tại Khoản 4 Điều 45 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Điều 12. Cường chế thu hồi nhà ở xã hội

1. Người đang trực tiếp sử dụng nhà ở không bàn giao lại nhà ở theo quy định tại các khoản 1, 2 Điều 11 của Quy định này thì cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở đó.

2. Trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo Điều 46 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở xã hội tổ chức cưỡng chế thu hồi và bàn giao lại nhà ở xã hội cho đơn vị quản lý vận hành quản lý theo quy định.

3. Việc cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước: Trường hợp người đang trực tiếp sử dụng nhà ở không chấp hành quyết định thu hồi nhà ở của chủ đầu tư (đối với nhà ở xã hội đầu tư xây dựng theo dự án) hoặc việc thu hồi nhà ở không thực hiện được thông qua hòa giải (đối với hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội), chủ đầu tư hoặc hộ gia đình, cá nhân có quyền khởi kiện lên Tòa án nhân dân tại địa phương để yêu cầu người đang trực tiếp sử dụng nhà ở trả lại nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở (các Điều 177, 178) và theo quy định của pháp luật có liên quan. Việc cưỡng chế thu hồi nhà ở (nếu có) thực hiện theo quyết định của Tòa án.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 13. Trách nhiệm của các Sở, ngành Thành phố

1. Sở Xây dựng:

a) Là cơ quan Thường trực Hội đồng xét duyệt nhà ở xã hội thành phố Hà Nội.

b) Kiểm tra nhằm loại trừ việc người được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần theo quy định.

c) Chủ trì, tiếp nhận hồ sơ xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, tổ chức thẩm định trình UBND Thành phố phê duyệt; chủ trì, tiếp nhận hồ sơ xác định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước, tổ chức thẩm định và thông báo kết quả thẩm định giá nhà ở xã hội theo quy định.

d) Chủ trì, phối hợp với các sở ngành và các cơ quan, đơn vị liên quan xây dựng khung giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn thành phố Hà Nội, trình UBND Thành phố ban hành theo quy định.

e) Thuê đơn vị tư vấn xây dựng phần mềm để quản lý tình hình mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố đang tổ chức bán, cho thuê, cho thuê mua.

đ) Công bố công khai tiêu chuẩn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định và thông tin chính của các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố đang tổ chức bán, cho thuê, cho thuê mua trên cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

f) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo Quy định này và quy định của pháp luật hiện hành về nhà ở xã hội.

2. Sở Tài chính:

a) Tổ chức kiểm tra, rà soát, đôn đốc chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội và chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức thẩm định giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án lập theo các Quy định trước đây của UBND thành phố Hà Nội đã ban hành mà thuộc thẩm quyền, trách nhiệm chủ trì tổ chức thẩm định của Sở Tài chính, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hoặc đề xuất, báo cáo UBND Thành phố giải quyết theo quy định.

b) Cân đối, bố trí kinh phí từ nguồn ngân sách Thành phố phục vụ: Xây dựng và quản lý sử dụng phần mềm quản lý tình hình mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; hoạt động của Hội đồng xét duyệt nhà ở xã hội thành phố Hà Nội. Tham gia Hội đồng xét duyệt nhà ở xã hội thành phố Hà Nội theo Điều 5 Quy định này.

c) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo Quy định này.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường: Chủ trì xác định tiền sử dụng đất khi chuyển nhượng nhà ở xã hội đối với bên bán nhà ở xã hội theo quy định (khoản 4 Điều 19 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) và ghi nhận điều kiện chuyển nhượng nhà ở xã hội theo quy định (tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho người mua nhà ở xã hội); Tham gia Hội đồng xét duyệt nhà ở xã hội thành phố Hà Nội theo Điều 5 Quy định này; Thực hiện các nhiệm vụ khác theo Quy định này.

4. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội: Hướng dẫn xác định đối tượng người có công và các đối tượng chính sách xã hội thuộc thẩm quyền theo tiêu chí chấm điểm ưu tiên của UBND Thành phố trong việc lựa chọn được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; Tham gia Hội đồng xét duyệt nhà ở xã hội thành phố Hà Nội theo Điều 5 Quy định này.

5. Sở Tư pháp: Phối hợp trong công tác kiểm tra, xử lý vi phạm về việc bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo Quy định này.

6. Sở Nội vụ: Tham gia Hội đồng xét duyệt nhà ở xã hội thành phố Hà Nội theo Điều 5 Quy định này.

7. Sở Thông tin và Truyền thông: Phối hợp với Sở Xây dựng công bố công khai công khai trên Cổng thông tin điện tử của UBND thành phố Hà Nội đối với Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, trong đó có các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

8. Cục thuế Thành phố: Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan, đơn vị liên quan theo dõi, đôn đốc bên bán nhà ở xã hội thực hiện nộp tiền sử dụng đất, nghĩa vụ liên quan khi chuyển nhượng nhà ở xã hội theo quy định theo quy định (khoản 4 Điều 19 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP); xác minh bằng văn bản đối với các đối tượng phải xác minh về điều kiện thu nhập theo quy định nếu có các cơ quan, đơn vị, cá nhân đề nghị xác minh khi cần thiết; thực hiện các nhiệm vụ khác theo Quy định này.

9. Công an Thành phố Hà Nội: Chỉ đạo Công an cấp huyện, cấp xã và đơn vị nghiệp vụ thông qua công tác quản lý nhân hộ khẩu, tạm trú, tạm vắng để theo dõi những hộ, nhân khẩu đang cư trú thực tế trong các căn hộ chung cư thuộc dự án nhà ở xã hội đã hoàn thành đưa vào sử dụng trên địa bàn Thành phố; thực hiện kiểm tra

thường xuyên, nắm bắt việc thay đổi nhân khẩu, hộ gia đình, cá nhân và xác định rõ các trường hợp bán lại, cho thuê lại, ở nhờ, mượn hoặc sử dụng nhà ở không đúng mục đích để ở; tổng hợp kết quả gửi UBND cấp huyện nơi có nhà ở xã hội để kiểm tra, xử lý vi phạm khi phát hiện việc mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội sai quy định hoặc đề xuất xử lý theo thẩm quyền. Thực hiện các nhiệm vụ khác theo Quy định này.

10. Thanh tra Thành phố:

a) Xử lý giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến việc mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố.

b) Thanh tra việc thực hiện pháp luật của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố, đảm bảo người được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đúng đối tượng theo quy định.

c) Theo dõi, kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện các kết luận, kiến nghị, quyết định xử lý về thanh tra của Thanh tra Thành phố và UBND Thành phố.

d) Tiến hành thanh kiểm tra đối với các trường hợp mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội có đơn khiếu kiện, báo cáo UBND Thành phố kết quả thực hiện.

11. Đề nghị Liên đoàn Lao động Thành phố, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Hà Nội và các tổ chức chính trị - xã hội các cấp:

a) Liên đoàn Lao động Thành phố, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Hà Nội tham gia Hội đồng xét duyệt thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước theo Điều 5 Quy định này.

b) Chỉ đạo các đoàn thể cấp cơ sở tham gia giám sát các hoạt động bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn các quận, huyện, thị xã.

c) Tuyên truyền, vận động nhân dân thực hiện Quy định này và giám sát việc thực hiện Quy định này đối với các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân tham gia các hoạt động mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội.

12. Thủ trưởng cơ quan, đơn vị sử dụng lao động: Chịu trách nhiệm về việc xác nhận thuộc đối tượng hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội, tình trạng nhà ở hiện tại của hộ gia đình, đối tượng thuộc diện không nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định.

13. Ngoài các nhiệm vụ được giao theo quy định tại Điều này, các sở, ban, ngành của Thành phố, UBND các quận, huyện, thị xã và các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ theo quy định của pháp luật hiện hành về nhà ở xã hội.

Điều 14. Trách nhiệm của UBND cấp huyện, cấp xã

1. Trách nhiệm của UBND cấp huyện:

a) Cơ quan đầu mối kiểm tra, theo dõi, giám sát việc quản lý sử dụng nhà ở của các hộ gia đình, cá nhân được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn nhằm phát hiện và xử lý vi phạm theo quy định; đầu mối theo dõi, tổng hợp và xử lý hoặc đề xuất xử lý (nếu vượt thẩm quyền) đối với các trường hợp vi phạm về mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và các trường hợp trả lại, thu hồi nhà ở xã hội trên địa bàn do mình quản lý theo quy định.

b) Xử lý giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến việc mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn do mình quản lý theo quy định.

c) Chỉ đạo UBND cấp xã tổ chức xác nhận đối tượng, tình trạng cư trú, thực trạng về nhà ở và điều kiện thu nhập cho người có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo mẫu do Bộ Xây dựng ban hành.

d) Chịu trách nhiệm về việc xác nhận người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội chưa được nhà nước bồi thường nhà ở hoặc đất ở tái định cư.

đ) Tổ chức tuyên truyền, hướng dẫn, khuyến khích các thành phần kinh tế, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn 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.

e) Định kỳ 03 tháng (trước ngày 25 của tháng cuối quý) tổng hợp, gửi Sở Xây dựng về tình hình mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở xã hội, nhà ở xã hội do người dân tự xây dựng trên địa bàn do mình quản lý để tổng hợp, báo cáo phục vụ công tác quản lý nhà nước về nhà ở xã hội.

f) Thực hiện các trách nhiệm, nghĩa vụ khác theo Quy định này và pháp luật hiện hành về mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

2. Trách nhiệm của UBND cấp xã:

a) Tổ chức tuyên truyền, phổ biến đến người dân có nhu cầu tự đầu tư xây dựng nhà ở xã hội về khung giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội sau khi UBND Thành phố ban hành theo quy định.

b) Chủ trì, phối hợp với hộ gia đình, cá nhân tổ chức kiểm tra, theo dõi, xử lý vi phạm theo quy định đối với các đối tượng sau khi được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội (sau đầu tư) và thực hiện các nhiệm vụ khác được UBND cấp huyện ủy quyền thực hiện; hỗ trợ, phối hợp với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tổ chức thực hiện giám sát theo quy định tại các Điều 8, 9 Quy định này.

c) Tổ chức xác nhận về đối tượng, tình trạng cư trú, thực trạng về nhà ở và điều kiện thu nhập cho người có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đảm bảo theo mẫu do Bộ Xây dựng ban hành và quy định hiện hành; Đối với các trường hợp tạm trú, ngoài việc xác nhận về tình trạng nhà ở tại nơi tạm trú, yêu cầu bổ sung tình trạng nhà ở do địa phương xác nhận tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú; Lập sổ theo dõi các trường hợp UBND cấp xã đã xác nhận và thông báo công khai để người dân biết, giám sát.

d) Thực hiện các trách nhiệm, nghĩa vụ khác theo Quy định này và pháp luật hiện hành về mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

Điều 15. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1. Đối với nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, chủ đầu tư, đơn vị được giao trực tiếp quản lý nhà ở xã hội có trách nhiệm:

a) Tuân thủ nguyên tắc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 4 Quy định này.

b) Trình hồ sơ thẩm định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 7 Quy định này trước khi thực hiện thủ tục xét duyệt thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.

c) Tuân thủ quy định về công tác giám sát, chuyển nhượng, trả lại, thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội theo quy định tại các Điều 9, 10, 11, 12 Quy định này.

d) Báo cáo định kỳ hàng tháng (trước ngày 25 hàng tháng) gửi UBND cấp huyện nơi có nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 4 Điều 9 Quy định này; Định kỳ 03 tháng (trước ngày 25 của tháng cuối quý) tổng hợp, báo cáo UBND cấp huyện nơi có nhà ở xã hội về tình hình cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội để tổng hợp, báo cáo phục vụ công tác quản lý nhà nước về nhà ở xã hội trên địa bàn.

đ) Thực hiện các trách nhiệm, nghĩa vụ khác theo Quy định này và pháp luật hiện hành về thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

2. Đối với nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước do doanh nghiệp hoặc hợp tác xã đầu tư xây dựng, chủ đầu tư có trách nhiệm:

a) Công bố công khai thông tin liên quan đến dự án và tổ chức tiếp nhận hồ sơ đăng ký, xét duyệt mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải tuân thủ theo đúng trình tự, quy định tại Điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, đảm bảo các nguyên tắc theo quy định tại các Điều 4, 6 Quy định này.

b) Trong suốt quá trình tổ chức tiếp nhận hồ sơ, phân loại hồ sơ, tổ chức xét duyệt đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải đảm bảo công khai minh bạch, dân chủ; Gửi danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đến Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp để thực hiện rà soát nhà và tài sản của các đối tượng trước khi thực hiện ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và loại trừ các đối tượng không đủ điều kiện về tình trạng nhà ở, thu nhập theo quy định; ưu tiên bố trí các cán bộ, nhân viên có trình độ, kinh nghiệm khi tiếp nhận hồ sơ, phân loại hồ sơ và hướng dẫn người đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội nộp đầy đủ các giấy tờ chứng minh điều kiện, đối tượng đủ điều kiện mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định hiện hành.

c) Cung cấp thông tin bằng văn bản gửi UBND cấp huyện nơi có nhà ở xã hội trước khi xét duyệt đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và phối hợp với Tổ giám sát theo quy định tại Điều 8 Quy định này.

d) Trình hồ sơ thẩm định giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 7 Quy định này trước khi thực hiện thủ tục xét duyệt thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.

đ) Thực hiện công tác giám sát, chuyển nhượng, trả lại, thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội theo quy định tại các Điều 9, 10, 11, 12 Quy định này.

e) Báo cáo định kỳ hàng tháng (trước ngày 25 hàng tháng) gửi UBND cấp huyện nơi có nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 4 Điều 9 Quy định này; Định kỳ 03 tháng (trước ngày 25 của tháng cuối quý) tổng hợp, báo cáo UBND cấp huyện nơi có nhà ở xã hội về tình hình bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội để tổng hợp, báo cáo phục vụ công tác quản lý nhà nước về nhà ở xã hội trên địa bàn;

f) Thực hiện các nhiệm vụ, nghĩa vụ khác theo Quy định này và pháp luật hiện hành về thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

3. Đối với nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng, hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm thực hiện quy định tại các điểm a, c, đ, e, f Khoản 2 Điều này.

Điều 16. Trách nhiệm của đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội

Thực hiện đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ về việc trả lại, thu hồi và cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội theo đúng quy định tại các Điều 11, 12 Quy định này và quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 17. Trách nhiệm của người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của các giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Tuân thủ các nguyên tắc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 62 Luật Nhà ở và Điều 4 Quy định này.

3. Tuân thủ các quy định về chuyển nhượng, cho thuê lại, trả lại, thu hồi và cưỡng chế thu hồi theo quy định tại các Điều 10, 11, 12 Quy định này.

4. Sử dụng nhà ở đúng mục đích; giữ gìn nhà ở và có trách nhiệm tự sửa chữa hoặc trả tiền để sửa chữa những hư hỏng, bồi thường thiệt hại do mình gây ra theo quy định của pháp luật.

5. Thực hiện trách nhiệm, nghĩa vụ khác theo Quy định này, quy định của Luật Nhà ở và quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 18. Xử lý chuyển tiếp

1. Trường hợp các dự án nhà ở xã hội đã thực hiện tổ chức xét duyệt đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở trước ngày có hiệu lực của Quy định này thì không phải thực hiện theo Quy định này.

2. Trường hợp các dự án nhà ở xã hội đã thực hiện tổ chức thẩm định giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư lập theo các Quy định của UBND Thành phố ban hành kèm theo các Quyết định số 34/2010/QĐ-UBND ngày 16/8/2010 và số 45/2010/QĐ-UBND ngày 13/9/2010 thì tiếp tục thực hiện chuyển tiếp theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014, các Nghị định của Chính phủ ngày 20/10/2015 tại số 99/2015/NĐ-CP, số 100/2015/NĐ-CP, các Thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng ngày 30/6/2016 tại số 19/2016/TT-BXD và số 20/2016/TT-BXD và quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 19. Điều khoản thi hành

1. Trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này, nếu cơ quan nhà nước cấp trên ban hành văn bản có quy định khác nội dung quy định tại Quyết định này, thực hiện theo văn bản của cơ quan nhà nước cấp trên ban hành.

2. Quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, các sở, ban, ngành, UBND cấp huyện, cấp xã; đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, hộ gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh bằng văn bản gửi Sở Xây dựng để tổng hợp và cùng liên ngành nghiên cứu, đề xuất báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Đức Chung