ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 86/2008/QĐ-UBND	*TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 12 năm 2008*

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về quản lý và sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

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

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 05/2006/TT-BXD ngày 01 tháng 11 năm 2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (Công văn số 7962/SXD-QLN ngày 10 tháng 11 năm 2008 và số 5958/SXD-QLN ngày 01 tháng 9 năm 2008); Sở Tư pháp (Công văn số 3157/STP-VB ngày 10 tháng 10 năm 2008),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này bản "Quy định về quản lý và sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh".

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận,

huyện; Thủ trưởng các đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội và cá nhân thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC

Nguyễn Thành Tài

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

QUY ĐỊNH
Về quản lý và sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh

(Ban hành kèm theo Quyết định số 86/2008/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố)

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng điều chỉnh

1. Quy định này quy định về việc quản lý và sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung quản lý và sử dụng bao gồm: đối tượng, điều kiện được thuê, thuê mua nhà ở xã hội; thẩm quyền quản lý; trình tự, thủ tục xét duyệt; hợp đồng và giá cho thuê, thuê mua và các nội dung khác liên quan đến quản lý và sử dụng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

2. Nhà ở xã hội cho công nhân thuê, thuê mua tại các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

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

1. "Nhà ở" là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.

2. "Nhà ở xã hội" là nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng theo cơ chế, chính sách phát triển nhà ở xã hội, cho các đối tượng quy định tại Điều 4 và Điều 5 của Quy định này được thuê, thuê mua, nhằm giải quyết khó khăn về nhà ở, ổn định cuộc sống, yên tâm công tác.

3. "Thuê nhà ở xã hội" là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết cho đối tượng theo quy định được thuê sử dụng nhà ở xã hội trong một thời hạn nhất định.

4. "Thuê mua nhà ở xã hội" là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết cho đối tượng theo quy định được thuê sử dụng nhà ở xã hội, được thanh toán trước cho cơ quan nhà nước một phần giá trị căn hộ, sau khi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác theo quy định thì được công nhận sở hữu nhà ở đó.

5. "Các cơ quan, đơn vị thuộc phạm vi quản lý của thành phố Hồ Chí Minh" là các cơ quan, đơn vị thuộc tổ chức Đảng, đoàn thể chính trị, chính quyền, lực lượng vũ trang và các đơn vị sự nghiệp cấp thành phố, quận - huyện, phường - xã, thị trấn của thành phố Hồ Chí Minh.

6. "Ngày làm việc" là những ngày làm việc thực tế, không tính ngày nghỉ theo quy định như thứ bảy, chủ nhật, các ngày nghỉ lễ; đồng thời, trong trình tự xét duyệt của Quy định này, sẽ không tính thời gian chờ kết quả xác minh, bổ túc hồ sơ.

Điều 3. Nguyên tắc quản lý và sử dụng nhà ở xã hội

1. Việc cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải đảm bảo đúng đối tượng, điều kiện theo quy định.

2. Trong cùng một thời gian, mỗi đối tượng thuộc diện quy định chỉ được thuê, thuê mua một diện tích nhất định theo tiêu chuẩn nhà ở xã hội.

3. Nhà ở xã hội chỉ được sử dụng đúng mục đích để ở, không được sử dụng vào mục đích khác, không được chuyển nhượng nhà ở xã hội dưới bất kỳ hình thức nào, trừ trường hợp thừa kế được quy định tại Điều 16 Quy định này.

4. Người thuê nhà ở xã hội chỉ được sử dụng nhà ở xã hội trong thời gian đang công tác tại các cơ quan, đơn vị thuộc phạm vi quản lý của thành phố Hồ Chí Minh.

5. Người được thuê mua nhà ở xã hội được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở khi đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác theo quy định. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, nếu muốn chuyển nhượng lại nhà ở xã hội thì đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội được quyền ưu tiên mua. Trường hợp đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội có văn bản trả lời không mua thì chủ sở hữu được quyền bán nhà ở xã hội cho người khác.

6. Giá bán lại nhà ở xã hội trong mọi trường hợp không được vượt quá giá nhà ở xây dựng mới cùng loại do Ủy ban nhân dân thành phố quy định tại thời điểm thanh toán.

Chương II
ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 4. Đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội

Đối tượng được xem xét, giải quyết cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo Quy định này là những đối tượng làm việc tại các cơ quan, đơn vị thuộc phạm vi quản lý của thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm:

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

2. Sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước.

3. Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ.

4. Các đối tượng khác có thành tích lao động xuất sắc, được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt như: nhân sỹ, trí thức, các nhà khoa học, văn nghệ sỹ, công nhân làm việc tại các doanh nghiệp không thuộc các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.

Điều 5. Điều kiện được thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Người được thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng quy định tại Điều 4 Quy định này. Đối tượng quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 4 Quy định này phải có thời gian công tác tại cơ quan, đơn vị nhà nước tối thiểu từ 03 (ba) năm trở lên, trong biên chế và hưởng lương từ ngân sách nhà nước.

b) Chưa được Nhà nước giải quyết chính sách về nhà ở, đất ở.

c) Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa có đất ở thuộc quyền sử dụng của mình (kể cả nhà ở, đất ở được thừa kế, tặng cho), đang ở thuê hoặc ở nhờ nhà của đơn vị, cá nhân khác hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng là nhà ở tạm, hư hỏng, dột nát, diện tích sử dụng bình quân đầu người trong hộ gia đình dưới $5m^2$.

d) Mức thu nhập bình quân hàng tháng của hộ gia đình không vượt quá 5 lần tổng số tiền thuê nhà ở xã hội phải trả hàng tháng đối với căn hộ có diện tích sử dụng tối đa là $60m^2$ và không thấp hơn 4 lần số tiền thuê phải trả đối với căn hộ có diện tích sử dụng tối thiểu là $30m^2$.

đ) Người được thuê mua nhà ở xã hội phải thanh toán lần đầu 20% giá trị của nhà ở được thuê mua.

2. Việc lựa chọn các đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo thứ tự ưu tiên sau đây:

a) Có nhu cầu bức thiết về nhà ở: chưa có nhà ở, mới lập gia đình, diện tích nhà ở bình quân quá thấp.

b) Có thành tích xuất sắc trong lao động, công tác: được Nhà nước phong tặng Huân chương, Huy chương hoặc các danh hiệu Giáo sư, Phó Giáo sư; Nhà giáo hoặc Nghệ sĩ Nhân dân, Ưu tú.

c) Là Chuyên viên cao cấp hoặc giữ chức vụ chủ chốt từ Phó phòng và tương đương trở lên tại cơ quan, đơn vị đang công tác.

d) Cán bộ trẻ tốt nghiệp đại học trở lên, công nhân có tay nghề từ bậc 5 trở lên.

Chương III
THẨM QUYỀN QUẢN LÝ NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 6. Ủy ban nhân dân thành phố

1. Thống nhất quản lý đối với toàn bộ quỹ nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố.

2. Quyết định các nội dung về quản lý sử dụng nhà ở xã hội sau đây:

a) Giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

b) Giao từng khối nhà chung cư hoặc từng cụm nhà ở xã hội thấp tầng tại khu vực nông thôn cho Công ty Quản lý Kinh doanh nhà thành phố hoặc Ủy ban nhân dân các quận, huyện quản lý.

3. Giao nhiệm vụ cho Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân các quận, huyện thực hiện các công việc còn lại trong công tác quản lý và sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố nhằm phát huy hiệu quả quản lý, sử dụng quỹ nhà ở xã hội, tạo điều kiện thuận lợi về thủ tục cho bên thuê, thuê mua.

Điều 7. Sở Xây dựng

Ủy ban nhân dân thành phố giao nhiệm vụ cho Sở Xây dựng là cơ quan thường trực, giúp Ủy ban nhân dân thành phố thực hiện công tác quản lý và sử dụng toàn bộ quỹ nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố, cụ thể như sau:

1. Tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố ban hành các văn bản, chủ trương, chính sách về phát triển, quản lý và sử dụng; tổng hợp các số liệu, giải quyết các khó khăn vướng mắc về quản lý và sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố.

2. Hướng dẫn các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện các văn bản, chủ trương, chính sách về quản lý và sử dụng nhà ở xã hội do Chính phủ, các Bộ ngành Trung ương và Ủy ban nhân dân thành phố ban hành.

3. Căn cứ vào Chương trình nhà ở do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành, tình hình thực tế về nhà ở xã hội và nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở xã hội ở từng cấp, tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định giao từng khối nhà chung cư hoặc từng cụm nhà ở xã hội thấp tầng tại khu vực nông thôn cho Công ty Quản lý Kinh doanh nhà thành phố hoặc Ủy ban nhân dân các quận, huyện quản lý.

4. Kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất việc quản lý và sử dụng nhà ở xã hội; báo cáo, đề xuất hình thức xử lý trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định đối với các vi phạm (nếu có) của các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan.

5. Thực hiện công tác quản lý nhà nước, được quyền quyết định toàn bộ các nội dung về công tác quản lý và sử dụng đối với quỹ nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Công ty Quản lý Kinh doanh nhà thành phố quản lý, trừ các nội dung do Ủy ban nhân dân thành phố quyết định được quy định tại khoản 2 Điều 6 Quy định này.

6. Tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ thuê, thuê mua do Công ty Quản lý Kinh doanh nhà thành phố chuyển đến, trình Hội đồng xét duyệt cấp thành phố; ban hành: quyết định cho thuê, thuê mua, gia hạn hợp đồng nếu đủ điều kiện hoặc công văn trả lời không đủ điều kiện, quyết định thu hồi đối với quỹ nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Công ty Quản lý Kinh doanh nhà thành phố quản lý.

Điều 8. Ủy ban nhân dân các quận, huyện

Ủy ban nhân dân thành phố giao nhiệm vụ cho Ủy ban nhân dân các quận, huyện:

1. Thực hiện công tác quản lý nhà nước, được quyền quyết định toàn bộ các nội dung về công tác quản lý và sử dụng quỹ nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Ủy ban nhân dân các quận, huyện quản lý, trừ các nội dung do Ủy ban nhân dân thành phố quyết định được quy định tại khoản 2 Điều 6 Quy định này.

2. Chỉ định đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội để trực tiếp quản lý quỹ nhà ở xã hội được Ủy ban nhân dân thành phố giao.

3. Tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ do đơn vị quản lý nhà ở xã hội chuyển đến, trình Hội đồng xét duyệt cấp quận, huyện; ban hành: quyết định cho thuê, thuê mua, gia hạn hợp đồng nếu đủ điều kiện hoặc công văn trả lời không đủ điều kiện, quyết định thu hồi đối với quỹ nhà ở xã hội được Ủy ban nhân dân thành phố giao.

Điều 9. Hội đồng xét duyệt cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Hội đồng xét duyệt cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội cấp thành phố do Ủy ban nhân dân thành phố quyết định thành lập, gồm các thành phần như sau:

STT	Cơ quan, đơn vị	Chức danh Hội đồng
01	Giám đốc Sở Xây dựng	Chủ tịch Hội đồng
02	Phó Giám đốc Sở Xây dựng	Phó Chủ tịch Hội đồng
03	Sở Nội vụ	Thành viên Hội đồng
04	Sở Lao động - Thương binh và Xã hội	Thành viên Hội đồng
05	Sở Tài chính	Thành viên Hội đồng
06	Thanh tra thành phố	Thành viên Hội đồng
07	Ban Tổ chức Thành ủy	Thành viên Hội đồng
08	Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố	Thành viên Hội đồng
09	Liên đoàn Lao động thành phố	Thành viên Hội đồng

2. Hội đồng xét duyệt cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội cấp quận, huyện do Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện quyết định thành lập, tùy theo tình hình thực tế, có thể gồm các thành phần như sau:

STT	Cơ quan, đơn vị	Chức danh Hội đồng
01	Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện	Chủ tịch Hội đồng
02	Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện	Phó Chủ tịch Hội đồng
03	Phòng Quản lý đô thị	Thành viên Hội đồng
04	Phòng Nội vụ	Thành viên Hội đồng
05	Phòng Lao động - Thương binh và Xã hội	Thành viên Hội đồng
06	Phòng Tài chính	Thành viên Hội đồng
07	Thanh tra quận, huyện	Thành viên Hội đồng
08	Ban Tổ chức quận, huyện ủy	Thành viên Hội đồng
09	Ủy ban Mặt trận Tổ quốc quận, huyện	Thành viên Hội đồng
10	Liên đoàn Lao động quận, huyện	Thành viên Hội đồng

Điều 10. Đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội

Công ty Quản lý Kinh doanh nhà thành phố và các đơn vị quản lý nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân các quận, huyện chỉ định là các đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội được giao, chịu trách nhiệm về toàn bộ quá trình quản lý, bố trí, sử dụng, thu hồi nhà ở xã hội, cụ thể như sau:

1. Tiếp nhận, xử lý hồ sơ đề nghị thuê, thuê mua, gia hạn hợp đồng, đề xuất thu hồi nhà ở xã hội, trình Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện theo phân cấp thẩm quyền.

2. Căn cứ quyết định của Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện theo phân cấp thẩm quyền, thực hiện: ký hợp đồng thuê, thuê mua, bàn giao nhà; thanh lý hợp đồng thuê nhà khi hết thời hạn thuê; thu hồi nhà ở xã hội; thanh lý hợp đồng thuê mua và lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người thuê mua.

3. Thu tiền thuê nhà, phí vệ sinh, trông xe, thang máy và các chi phí khác (nếu có) liên quan đến việc sử dụng nhà ở xã hội.

4. Quản lý nhà ở xã hội khi người thuê mua nhà ở xã hội chết mà không đảm bảo các quy định tại Điều 16 Quy định này.

5. Thực hiện trách nhiệm của đơn vị quản lý nhà chung cư tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

6. Thông báo và kiểm tra việc chấp hành Quy định quản lý và sử dụng nhà ở xã hội; các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan đến nhà ở xã hội và hướng dẫn người thuê, thuê mua đăng ký cư trú theo quy định.

7. Giải quyết thắc mắc, tranh chấp, khiếu nại của người thuê, thuê mua về việc quản lý và sử dụng nhà ở xã hội trong phạm vi thẩm quyền.

Điều 11. Nghĩa vụ của cơ quan, đơn vị quản lý người có yêu cầu thuê, thuê mua nhà ở xã hội

Căn cứ vào đối tượng, điều kiện được thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại Quy định này, các cơ quan, đơn vị quản lý người có yêu cầu thuê, thuê mua nhà ở xã hội xác minh hoàn cảnh chỗ ở, nơi thường trú, xác định mức lương, ghi rõ các nội dung có liên quan trên Đơn của người xin thuê, thuê mua nhà ở xã hội và phải chịu trách nhiệm về nội dung xác nhận trước pháp luật.

Chương IV
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC XÉT DUYỆT CHO THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 12. Thành phần hồ sơ đề nghị thuê, thuê mua nhà ở xã hội

Thành phần hồ sơ đề nghị thuê, thuê mua nhà ở xã hội gồm:

1. Hai (02) bản chính Đơn đề nghị thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội (theo mẫu đính kèm), có xác nhận của cơ quan, đơn vị nơi người đó đang làm việc về đối tượng, điều kiện theo quy định tại Điều 4, Điều 5 Quy định này.

2. Đối với hộ gia đình, phải có xác nhận của cơ quan, đơn vị của từng thành viên đã có việc làm trong hộ gia đình và xác nhận của Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn nơi đang sinh sống, mỗi loại gồm 02 (hai) bản chính.

3. Hai (02) bản sao y các chứng từ có liên quan đến việc sở hữu, sử dụng các căn nhà đăng ký hộ khẩu thường trú của từng thành viên đã có việc làm trong hộ gia đình.

4. Hai (02) bản chính Đơn xin xác nhận nhà ở đang sở hữu (nếu có) là nhà ở tạm, hư hỏng, dột nát, diện tích sử dụng bình quân đầu người trong hộ gia đình dưới $5m^2$, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn nơi căn nhà tọa lạc.

5. Hai (02) bản sao y chứng minh nhân dân và Sổ hộ khẩu thường trú.

6. Hai (02) bản sao giấy xác nhận tình trạng hôn nhân (giấy xác nhận độc thân, giấy đăng ký kết hôn, quyết định thuận tình ly hôn….).

7. Hai (02) bản chính Công văn xác nhận của đơn vị quản lý nhà ở công vụ (nếu có) với nội dung đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định và xin thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

Điều 13. Trình tự giải quyết hồ sơ thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Hồ sơ thuê, thuê mua nhà ở xã hội được nộp tại đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội, cụ thể là:

a) Trường hợp công tác tại các cơ quan, đơn vị cấp thành phố, nộp hồ sơ tại Công ty Quản lý Kinh doanh nhà thành phố.

b) Trường hợp công tác tại các cơ quan, đơn vị cấp quận, huyện hoặc thuộc đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 4 của Quy định này, nộp hồ sơ tại đơn vị quản lý nhà ở xã hội quận, huyện.

2. Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội đối chiếu về đối tượng, điều kiện quy định tại Điều 4, Điều 5 Quy định này, đề xuất, chuyển hồ sơ đến Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện.

3. Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày làm việc, Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện kiểm tra hồ sơ, căn cứ vào số lượng đơn và số lượng quỹ nhà ở xã hội, trình Hội đồng xét duyệt xem xét theo thứ tự ưu tiên.

4. Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày làm việc, căn cứ ý kiến kết luận của Hội đồng xét duyệt, Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện ban hành quyết định cho thuê, thuê mua nếu đủ điều kiện hoặc công văn trả lời hồ sơ không đủ điều kiện hoặc công văn trả lời chưa có nhà ở xã hội.

5. Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện, đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội ký Hợp đồng thuê, thuê mua, bàn giao nhà ở xã hội hoặc giao công văn trả lời hồ sơ không đủ điều kiện hoặc công văn trả lời chưa có nhà ở xã hội.

Chương V
HỢP ĐỒNG CHO THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 14. Hợp đồng thuê nhà ở xã hội

1. Hợp đồng thuê nhà ở xã hội (theo mẫu đính kèm), được ký giữa đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội với người thuê nhà ở xã hội, thời hạn tối đa là 60 (sáu mươi) tháng, kể từ ngày ký hợp đồng thuê nhà ở xã hội.

2. Khi hết thời hạn hợp đồng thuê nhà ở xã hội, người thuê nhà ở xã hội nếu có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở xã hội phải lập thủ tục xác nhận vẫn thuộc đối tượng được thuê nhà ở xã hội, cung cấp cho đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội thực hiện lại trình tự theo quy định tại Điều 13 Quy định này để tiếp tục được gia hạn hợp đồng thuê nhà ở xã hội.

Điều 15. Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

1. Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội (theo mẫu đính kèm), được ký giữa đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội với người thuê mua nhà ở xã hội, thời hạn không thấp hơn 15 (mười lăm) năm và không vượt quá 20 (hai mươi) năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội, trừ trường hợp Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện có quy định khác về thời hạn thuê mua của từng dự án cụ thể.

2. Khi hết thời hạn thuê mua nhà ở xã hội và bên thuê mua nhà ở xã hội đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định, đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội thanh lý hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội và lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người thuê mua nhà ở xã hội, chậm nhất là 03 (ba) tháng, kể từ ngày thanh lý hợp đồng. Trường hợp người thuê mua có yêu cầu được thực hiện các nghĩa vụ theo quy định trước thời hạn để được thanh lý hợp đồng thuê mua và lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện theo phân cấp.

Điều 16. Giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội

Ủy ban nhân dân thành phố giao Sở Tài chính nghiên cứu giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, đề xuất Hội đồng xét duyệt của thành phố xem xét, trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành hoặc điều chỉnh 05 (năm) năm một lần, phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của thành phố trong từng thời kỳ, theo các nguyên tắc sau đây:

1. Tính đủ chi phí đảm bảo thu hồi vốn đầu tư xây dựng, quản lý vận hành quỹ nhà ở xã hội.

2. Không tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản ưu đãi về thuế theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

3. Giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội được ban hành hoặc điều chỉnh phải phù hợp với quy định của Chính phủ. Giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội được ban hành lần đầu phải phù hợp với quy định tại Phụ lục số 1 ban hành kèm theo Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ, cụ thể là:

a) Khung giá cho thuê nhà ở xã hội đối với nhà ở thấp tầng tại khu vực nông thôn tối thiểu 13.000 đồng/m^2/1 tháng, tối đa 20.000 đồng/m^2/1 tháng.

b) Khung giá cho thuê nhà ở xã hội đối với nhà chung cư tối thiểu 15.000 đồng/m^2/1 tháng, tối đa 28.000 đồng/m^2/1 tháng.

c) Khung giá cho thuê mua nhà ở xã hội tối thiểu 18.000 đồng/m^2/1 tháng, tối đa 30.000 đồng/m^2/1 tháng và phải trả lần đầu 20% giá trị của nhà ở được thuê mua.

Điều 17. Người thuê mua nhà ở xã hội chết

Trong trường hợp người thuê, thuê mua nhà ở xã hội chết:

1. Nếu có người thừa kế hợp pháp đã cùng sinh sống tại nhà ở xã hội đó, thì người thừa kế hợp pháp được tiếp tục thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

2. Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không cùng sinh sống tại nhà ở xã hội đó, mà người thuê mua nhà ở xã hội đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của hai phần ba thời hạn thuê mua, thì người thừa kế hợp pháp được thanh toán hết số tiền tương ứng với một phần ba thời hạn thuê mua còn lại và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định.

3. Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không thuộc diện quy định tại điểm 2, điểm 3 Điều này, thì người thừa kế hợp pháp được đơn vị trực tiếp quản lý quỹ nhà ở xã hội hoàn trả 20% số tiền người thuê mua nhà ở xã hội đã nộp lần đầu, có tính lãi suất theo quy định của Ngân hàng Nhà nước.

4. Nếu không có người thừa kế hợp pháp thì đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội có trách nhiệm quản lý nhà ở xã hội đó.

Điều 18. Chuyển nhượng lại nhà ở xã hội

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, nếu muốn chuyển nhượng lại nhà ở xã hội, chủ sở hữu có lập thủ tục xin chuyển nhượng lại nhà ở xã hội như sau:

1. Nộp đơn xin chuyển nhượng lại nhà ở xã hội tại đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội.

2. Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội đề xuất, chuyển hồ sơ đến Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện.

3. Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện có văn bản trả lời cho đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội về việc có hay không mua lại nhà ở xã hội.

4. Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội có văn bản trả lời cho chủ sở hữu.

5. Thủ tục chuyển nhượng lại nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định hiện hành về mua, bán nhà ở.

Chương VI
KIỂM TRA, XỬ LÝ VI PHẠM VÀ THU HỒI NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 19. Công tác kiểm tra, báo cáo

1. Đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội chịu trách nhiệm toàn diện đối với nhà ở xã hội thuộc thẩm quyền quản lý, định kỳ kiểm tra về chất lượng công trình và thực tế

sử dụng của bên thuê, thuê mua để kịp thời phát hiện, ngăn chặn, xử lý các sự cố và vi phạm có thể xảy ra trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở xã hội.

2. Đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội thực hiện báo cáo định kỳ hàng tháng, quý, sáu tháng, năm và báo cáo đột xuất về công tác quản lý nhà ở xã hội cho Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân quận, huyện.

3. Ủy ban nhân dân và Công an phường, xã, thị trấn có trách nhiệm phối hợp với đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội trong việc xác minh, xử lý việc cư trú bất hợp pháp, các trường hợp chiếm dụng, sử dụng nhà ở xã hội trái quy định và các vấn đề khác có liên quan đến nhà ở xã hội.

Điều 20. Xử lý vi phạm

Các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan, trong quá trình quản lý và sử dụng nhà ở xã hội, vì động cơ cá nhân hoặc thiếu trách nhiệm gây thiệt hại tài sản nhà nước, chiếm dụng nhà ở xã hội, sử dụng nhà ở xã hội không đúng quy định, vi phạm Quy định này hoặc vi phạm các điều khoản trong hợp đồng thuê, thuê mua, tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính, xử lý kỷ luật (đối với cán bộ, công chức), bồi thường thiệt hại vật chất, hủy bỏ hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở xã hội, bị thu hồi nhà ở hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 21. Thu hồi nhà ở xã hội

1. Các trường hợp thu hồi nhà ở xã hội:

a) Người thuê, thuê mua nhà ở xã hội không còn nhu cầu hoặc không còn đủ điều kiện để được tiếp tục sử dụng nhà ở xã hội theo Quy định này.

b) Người thuê, thuê mua nhà ở xã hội chết mà không đảm bảo các quy định tại Điều 16 Quy định này.

c) Nhà ở xã hội bị chiếm dụng.

d) Người thuê, thuê mua nhà ở xã hội không trả tiền thuê, thuê mua liên tục trong 03 (ba) tháng mà không có lý do chính đáng hoặc không thực hiện các nghĩa vụ khác đã cam kết sau khi đã được đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội nhắc nhở bằng văn bản.

đ) Người thuê, thuê mua nhà ở xã hội tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc cơi nới nhà ở xã hội.

e) Người thuê, thuê mua nhà ở xã hội tự ý bán nhà ở xã hội hoặc chuyển quyền thuê cho người khác mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện theo phân cấp.

g) Người thuê, thuê mua nhà ở xã hội vi phạm nghiêm trọng Quy định này hoặc các quy định khác của pháp luật.

2. Trình tự thu hồi nhà ở xã hội:

a) Đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội lập hồ sơ, dự thảo quyết định, chuyển Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện.

b) Trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ của đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội, Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện kiểm tra hồ sơ, trình Hội đồng xét duyệt.

c) Trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày họp Hội đồng xét duyệt, Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện ban hành quyết định thu hồi nhà ở xã hội.

d) Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được quyết định thu hồi nhà ở xã hội của Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện, đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội thông báo cho người đang sử dụng nhà ở xã hội biết và tiến hành các thủ tục thanh lý hợp đồng thuê nhà, thu hồi nhà ở xã hội theo quy định.

đ) Trường hợp người thuê, thuê mua nhà ở xã hội không chấp hành quyết định thu hồi nhà ở xã hội và có đơn khiếu nại thì việc giải quyết khiếu nại được thực hiện theo quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

e) Sau khi quyết định giải quyết khiếu nại cuối cùng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực thi hành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi căn nhà tọa lạc ban hành quyết định hành chính cưỡng chế thực hiện việc thu hồi nhà.

Chương VII
GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO

Điều 22. Giải quyết tranh chấp

1. Đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội có trách nhiệm giải quyết tranh chấp giữa các hộ liên quan đến việc sử dụng nhà ở xã hội theo nguyên tắc tự thỏa thuận, hòa giải giữa các bên.

2. Trường hợp các bên tranh chấp không thỏa thuận được, đơn vị quản lý nhà ở xã hội dự thảo quyết định giải quyết tranh chấp, trình Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện ban hành quyết định giải quyết tranh chấp theo phân cấp thẩm quyền.

Điều 23. Giải quyết khiếu nại, tố cáo

Thẩm quyền và quy trình giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến nhà ở xã hội được thực hiện theo Luật Khiếu nại, tố cáo và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Chương VIII
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 24. Trách nhiệm thực hiện

1. Giám đốc Sở Xây dựng chịu trách nhiệm phối hợp với Giám đốc các Sở - ngành thành phố hướng dẫn và triển khai thực hiện nội dung của Quy định này; hướng dẫn các loại biểu mẫu, trực tiếp giải quyết hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo giải quyết những khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện chịu trách nhiệm thực hiện tốt công tác quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn theo phân cấp.

3. Giám đốc Công ty Quản lý Kinh doanh nhà thành phố, Thủ trưởng các đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội của quận, huyện chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện tốt công tác quản lý nhà ở xã hội theo phân cấp.

Điều 25. Điều chỉnh bổ sung

Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu có phát sinh khó khăn vướng mắc, Ủy ban nhân dân các quận, huyện và các đơn vị có liên quan báo cáo, đề xuất Sở Xây dựng hướng dẫn thực hiện hoặc tổng hợp trình Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo giải quyết. Trường hợp cần thiết, Sở Xây dựng trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, ban hành quyết định điều chỉnh, bổ sung nội dung Quy định này, đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế và các quy định của pháp luật./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC

Nguyễn Thành Tài

Phụ lục số 1. *Mẫu Đơn xin thuê (hoặc thuê mua) nhà ở xã hội.*

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ
THUÊ (HOẶC THUÊ MUA) NHÀ Ở XÃ HỘI

Kính gửi: Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh

Tôi tên:…….sinh năm: ……...

Chứng minh nhân dân số: ……..do……

cấp ngày:……..tháng……năm……...

Địa chỉ thường trú tại:……đường……

Phường (xã)……Quận (huyện)……

Hiện cư ngụ căn nhà số:……đường……phường (xã)……..quận (huyện)

Đơn vị công tác :…….....

Chức vụ: ……..……

Hệ số lương:……..……..

Thời gian công tác (*tính từ ngày tuyển dụng*):……

Tôi đề nghị được giải quyết cho thuê (hoặc thuê mua) nhà ở xã hội và cam kết chưa được sở hữu nhà ở, chưa được thừa kế, tặng cho nhà ở, đất ở và chưa được nhà nước giải quyết cho thuê, thuê mua, giải quyết các chính sách khác về nhà ở, đất ở.

Tôi đề nghị được giải quyết cho thuê (hoặc thuê mua) nhà ở xã hội và cam kết ngoài căn nhà tôi đang đứng tên sở hữu mang số……đường……phường (xã) ……..quận (huyện)……. theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số…….ngày…../…../…….của……., tôi chưa được thừa kế, tặng cho nhà ở, đất ở và chưa được nhà nước giải quyết cho thuê, thuê mua, giải quyết các chính sách khác về nhà ở, đất ở (đối với trường hợp có sở hữu nhà).

Tôi xin chấp hành mọi quy định của Nhà nước về thủ tục thuê (hoặc thuê mua nhà) nhà ở xã hội./.

XÁC NHẬN
CỦA UBND PHƯỜNG (XÃ)
(*Nơi thường trú*)

Ngày……tháng……..năm……
Người làm đơn

XÁC NHẬN CỦA CƠ QUAN (ĐƠN VỊ)
(*Nơi công tác*)

Phụ lục số 2. *Mẫu hợp đồng thuê nhà ở xã hội*

.....([1]).....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
.....([2]).....	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:...../HĐ-	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày ..... tháng ..... năm .....*

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI

(Hợp đồng mẫu)

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

Căn cứ Nghị định số …./2006/NĐ-CP ngày … tháng … năm …. của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quy chế quản lý cho thuê và thuê mua nhà ở xã hội kèm Quyết định số……../QĐ-UBND ngày…./…./…. của Ủy ban nhân dân thành phố;

Căn cứ Quyết định số ...../QĐ-UBND ngày.....tháng .....năm ..... của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt danh sách được thuê nhà ở xã hội,

Chúng tôi gồm:

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

- Ông (bà): Chức vụ:
- Đại diện cho:
- Địa chỉ cơ quan:
- Điện thoại: Fax:
- Tài khoản: tại Ngân hàng:

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

- Ông (bà):
- Địa chỉ:
- Số CMND:
- Điện thoại:

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng thuê nhà ở xã hội dùng cho mục đích để ở và sinh hoạt với các nội dung sau:

I. Đặc điểm chính của nhà ở

1. Địa chỉ nhà ở: .....

.....

[1] *Ghi tên cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (áp dụng đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước).*

[2] *Ghi tên cơ quan quản lý vận hành nhà ở xã hội.*

2. Cấp nhà ở: .....

3. Tổng diện tích sàn nhà ở là.....m^2, trong đó diện tích chính là.....m^2, diện tích phụ là.....m^2.

II. Giá cho thuê nhà ở và phương thức thanh toán

1. Giá cho thuê nhà ở là.....đồng/tháng (bằng đơn giá cho thuê là .....đồng/m^2 sàn/tháng nhân với tổng diện tích sàn là..... m^2).

(Bằng chữ:.....)

Giá cho thuê này đã bao gồm các chi phí về bảo trì, quản lý vận hành nhà ở. Giá thuê nhà ở xã hội sẽ được điều chỉnh khi Nhà nước có thay đổi về khung giá hoặc giá cho thuê. Trong trường hợp có sự điều chỉnh, Bên cho thuê có trách nhiệm thông báo giá mới cho Bên thuê biết trước 03 tháng trước khi điều chỉnh giá.

2. Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê thanh toán cho Bên cung cấp dịch vụ theo hợp đồng cụ thể giữa Bên thuê với các đơn vị cung cấp.

3. Phương thức thanh toán: bằng (tiền mặt, chuyển khoản hoặc hình thức khác) ....., trả vào ngày ..... hàng tháng.

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

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

2. Thời hạn cho thuê nhà ở là 05 năm (60 tháng), kể từ ngày....tháng.... năm....

Trước khi hết thời hạn hợp đồng, Bên thuê phải làm thủ tục xác nhận vẫn thuộc đối tượng được thuê nhà ở xã hội trong trường hợp tiếp tục ra hạn Hợp đồng.

IV. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê

1. Quyền của Bên cho thuê:

a) Yêu cầu Bên thuê sử dụng nhà đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở; phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc xử lý vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

b) Yêu cầu Bên thuê trả đủ và đúng thời hạn tiền nhà ghi trong Hợp đồng;

c) Yêu cầu Bên thuê có trách nhiệm trong việc sửa chữa phần hư hỏng, bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê gây ra;

d) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê khi Bên thuê không trả tiền thuê nhà liên tiếp trong thời gian 03 tháng mà không có lý do chính đáng hoặc không thực hiện nghĩa vụ khác đã cam kết sau khi đã được Bên cho thuê nhắc nhở bằng văn bản;

đ) Nhận lại nhà trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở quy định tại Mục VI của Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê:

a) Giao nhà cho Bên thuê đúng ngày quy định tại khoản 1 Mục III của Hợp đồng này;

b) Phổ biến cho Bên thuê quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

c) Bảo đảm quyền sử dụng trọn vẹn phần sử dụng riêng của Bên thuê;

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

đ) Thông báo bằng văn bản cho Bên thuê làm thủ tục xác nhận để được tiếp tục thuê nhà ở xã hội 6 tháng trước khi hết hạn hợp đồng;

e) Thông báo bằng văn bản cho Bên thuê những thay đổi về giá cho thuê, trước thời hạn thay đổi, ít nhất là 03 tháng.

V. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê

1. Quyền của Bên thuê:

a) Nhận nhà ở theo đúng ngày quy định tại khoản 1 Mục III của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên cho thuê sửa chữa kịp thời những hư hỏng để bảo đảm an toàn;

c) Được tiếp tục thuê nếu vẫn có đủ điều kiện được thuê nhà ở xã hội;

d) Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở khi không có nhu cầu thuê.

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

a) Trả đủ tiền thuê nhà đúng thời hạn ghi trong Hợp đồng;

b) Sử dụng nhà đúng mục đích; giữ gìn nhà ở và có trách nhiệm sửa chữa những hư hỏng, bồi thường thiệt hại do mình gây ra;

c) Chấp hành đầy đủ những quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

d) Không được chuyển nhượng Hợp đồng thuê nhà hoặc cho người khác (thuê lại hoặc cho mượn);

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

e) Giao lại nhà cho Bên cho thuê trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng quy định tại Mục VI của Hợp đồng này.

VI. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở xã hội

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

1. Hợp đồng hết thời hạn mà Bên thuê không còn đủ điều kiện để được thuê nhà ở xã hội;

2. Bên thuê giao lại nhà ở cho Bên cho thuê khi không có nhu cầu thuê;

3. Bên thuê không trả tiền thuê nhà theo thoả thuận trong Hợp đồng này liên tiếp trong 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng hoặc không thực hiện nghĩa vụ khác của mình sau khi đã được Bên cho thuê nhắc nhở bằng văn bản;

4. Bên thuê nhà thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 102 của Luật Nhà ở.

VII. Các quy định khác (nếu có)

.....

.....

VIII. Điều khoản thi hành

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung đã ký. Trường hợp có tranh chấp hoặc vi phạm hợp đồng thì phải trình cơ quan quản lý nhà xem xét xử lý. Nếu không thỏa mãn kết quả xử lý của cơ quan này thì có quyền kiến nghị Tòa án xét xử.

2. Hợp đồng được lập thành 03 bản và có giá trị như nhau. Mỗi bên giữ 01 bản và 01 bản lưu tại cơ quan quản lý nhà. Hợp đồng có giá trị kể từ ngày hai bên ký kết./.

BÊN THUÊ NHÀ Ở	**BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở**
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên, chức vụ của người ký)*

Phụ lục số 3. *Mẫu hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội*

.....([3]).....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
.....([4]).....	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:...../HĐ-	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày ..... tháng ..... năm .....*

HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

(Hợp đồng mẫu)

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

Căn cứ Nghị định số ……./2006/NĐ-CP ngày … tháng … năm …. của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quy chế quản lý cho thuê và thuê mua nhà ở xã hội kèm Quyết định số……../QĐ-UBND ngày…./…./…. của Ủy ban nhân dân thành phố;

Căn cứ Quyết định số ...../QĐ-UB ngày.....tháng .....năm .....của Ủy ban nhân dân thành phố..... về việc phê duyệt danh sách được thuê mua nhà ở xã hội,

Chúng tôi gồm:

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

- Ông (bà): Chức vụ:
- Đại diện cho:
- Địa chỉ cơ quan:
- Điện thoại: Fax:
- Tài khoản: tại Ngân hàng:

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

- Ông (bà):
- Địa chỉ:
- Số CMND:
- Điện thoại:

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội dùng cho mục đích để ở và sinh hoạt với các nội dung sau:

I. Đặc điểm chính của nhà ở

1. Địa chỉ nhà ở:.....

.....

[3] *Ghi tên cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (áp dụng đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước).*

[4] *Ghi tên cơ quan quản lý vận hành nhà ở xã hội.*

2. Cấp nhà ở: .....

3. Tổng diện tích sàn nhà ở.....m^2, trong đó diện tích chính là.....m^2, diện tích phụ là: .....m^2

II. Tiền thuê mua và phương thức thanh toán khi thuê mua nhà ở

1. Tiền thuê mua gồm:

a) Tiền trả lần đầu ngay sau khi ký kết hợp đồng (20% giá trị của nhà ở) là: .....đồng.

(Bằng chữ: .....)

b) Tiền trả hàng tháng: .....đồng/tháng.

(Bằng chữ: .....), bao gồm:

Tiền thuê mua nhà quy định tại khoản này đã bao gồm chi phí cho công tác bảo trì, quản lý vận hành nhà ở.

Chi phí vận hành nhà ở có thể được điều chỉnh khi Nhà nước có quy định thay đổi. Bên cho thuê có trách nhiệm thông báo chi phí quản lý vận hành mới cho Bên thuê biết trước khi áp dụng ít nhất là 03 tháng.

2. Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do bên thuê thanh toán cho Bên cung cấp dịch vụ theo hợp đồng cụ thể giữa Bên thuê với các đơn vị cung cấp.

3. Phương thức thanh toán:

- Trả bằng (tiền mặt, chuyển khoản hoặc hình thức khác).....

- Tiền trả hàng tháng (quy định tại điểm b khoản 1 Mục II Hợp đồng này) vào ngày .....

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

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

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

3. Sau thời hạn quy định tại khoản 2 Mục này, nếu Bên thuê nhà ở đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Bên cho thuê thì Bên cho thuê tiến hành làm thủ tục thanh lý Hợp đồng thuê mua và làm các thủ tục để cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở cho người thuê mua chậm nhất là sau 03 tháng, kể từ ngày thanh lý Hợp đồng.

IV. Quyền và nghĩa vụ Bên cho thuê

1. Quyền của Bên cho thuê:

a) Yêu cầu Bên thuê sử dụng nhà đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở; phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc xử lý vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

b) Yêu cầu Bên thuê trả đủ tiền thuê nhà đúng thời hạn ghi trong Hợp đồng;

c) Yêu cầu Bên thuê có trách nhiệm trong việc sửa chữa phần hư hỏng, bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê gây ra;

d) Đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê khi Bên thuê không trả tiền thuê nhà liên tiếp trong 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng hoặc không thực hiện nghĩa vụ khác của mình sau khi đã được Bên cho thuê nhắc nhở bằng văn bản.

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê:

a) Giao nhà cho Bên thuê đúng ngày quy định tại khoản 1 Mục III của Hợp đồng này;

b) Phổ biến cho Bên thuê quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

c) Bảo đảm quyền sử dụng trọn vẹn phần sử dụng riêng của Bên thuê trong thời hạn hợp đồng;

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

đ) Hướng dẫn, đôn đốc Bên thuê thực hiện đúng các quy định về đăng ký tạm trú;

e) Cung cấp các giấy tờ có liên quan và làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho Bên thuê mua sau khi hết hạn hợp đồng.

V. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê

1. Quyền của Bên thuê:

a) Nhận nhà ở theo đúng ngày quy định tại khoản 1 Mục III của Hợp đồng này;

b) Đề nghị Bên cho thuê sửa chữa kịp thời những hư hỏng để bảo đảm an toàn;

c) Yêu cầu Bên cho thuê cung cấp các giấy tờ có liên quan và làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở sau khi hết hạn hợp đồng.

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

a) Trả đủ số tiền quy định tại khoản 1 Mục II của Hợp đồng này đúng thời gian quy định; trả đủ tiền thuê mua nhà ở đúng thời hạn ghi trong hợp đồng;

b) Sử dụng nhà đúng mục đích; giữ gìn nhà ở và có trách nhiệm sửa chữa những hư hỏng, bồi thường thiệt hại do mình gây ra;

c) Chấp hành đầy đủ những quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

d) Không được chuyển nhượng Hợp đồng thuê nhà hoặc cho người khác thuê lại hoặc cho mượn;

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

e) Giao lại nhà cho Bên cho thuê trong trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội quy định tại khoản 3 Mục VI của Hợp đồng này.

VI. Chấm dứt Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

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

1. Hợp đồng hết thời hạn;

2. Bên thuê không có nhu cầu tiếp tục thuê;

3. Bên thuê không trả tiền thuê mua liên tiếp trong 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng hoặc không thực hiện nghĩa vụ khác của mình sau khi đã được Bên cho thuê nhắc nhở bằng văn bản;

4. Bên thuê thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 102 của Luật Nhà ở.

VII. Giải quyết trong trường hợp chấm dứt Hợp đồng thuê mua nhà ở trước thời hạn

1. Trường hợp Bên thuê không có nhu cầu tiếp tục thuê thì Bên cho thuê phải hoàn trả cho Bên thuê số tiền mà Bên thuê đã trả lần đầu ngay sau khi ký kết hợp đồng quy định tại điểm a khoản 1 Mục II của Hợp đồng này.

2. Trường hợp Bên thuê không thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định tại khoản 3 Mục VI của Hợp đồng này thì Bên cho thuê phải hoàn trả cho Bên thuê số tiền mà Bên thuê đã trả quy định tại khoản 1 Mục II của Hợp đồng này, sau khi đã trừ số tiền thuê mua nhà mà Bên thuê chưa thanh toán (nếu có);

3. Trường hợp quy định tại khoản 4 Mục VI Hợp đồng này thì giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 106 của Luật Nhà ở.

VIII. Các quy định khác (nếu có)

…….....
.....
.....

IX. Điều khoản thi hành

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung đã ký. Trường hợp có tranh chấp hoặc vi phạm hợp đồng thì phải trình cơ quan quản lý nhà xem xét xử lý. Nếu không thỏa mãn kết quả xử lý của cơ quan này thì có quyền kiến nghị Tòa án xét xử.

2. Hợp đồng được lập thành 03 bản và có giá trị như nhau. Mỗi bên giữ 01 bản và 01 bản lưu tại cơ quan quản lý nhà. Hợp đồng có giá trị kể từ ngày hai bên ký kết./.

BÊN THUÊ MUA NHÀ Ở	**BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ Ở**
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên, chức vụ của người ký)*