|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ XÂY DỰNG -------**  Số: 20/2016/TT-BXD | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc ---------------**  *Hà Nội, ngày 30 tháng 06 năm 2016* |

**[THÔNG TƯ](https://luatvietnam.vn/noi-dung-tham-chieu.html?DocItemId=649803)**

**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 10m2; 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 10m2), 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 5m2 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 25m2 (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 để 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:  
Trong đó:  
- GiB: là giá bán 1m2 sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i (đồng/m2).  
- Tđ: là tổng chi phí đầu tư xây dựng tính cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán (đồng).  
- Tdv: 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% giá trị đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để bán (đồng).  
- SB: 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 giữ lại không bán (m2).  
- Ki: là hệ số tầng (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:  
Trong đó:  
- GiT: là giá cho thuê 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).  
- Vđ: là tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội 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:  
+ Tđ: là tổng chi phí đầu tư xây dựng 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 người quyết định đầu tư quyết định (%/năm).  
+ n: là số năm thu hồi vốn đầu tư của dự án do người quyết định nhưng tối thiểu là 15 năm; đối với nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì thời gian 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).  
- Bt: 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).  
- Tdv: là phần lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại) trong dự án được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê (đồng/năm).  
- SiT: là diện tích sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội để cho thuê tại vị trí thứ i (m2).  
- Ki: là hệ số tầng (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:  
Trong đó:  
- Gi™: 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).  
- Ai: là tỉ 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 giá trị ban đầu của căn hộ hoặc căn nhà thuê mua thứ i (A  
- Vđ: là tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội 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:  
+ Tđ: là chi phí đầu tư xây dựng 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 người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định (%/năm).  
+ n: thời gian thuê mua theo thỏa thuận giữa người bán và người thuê mua nhưng 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).  
- Tdv: là phần lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại) trong dự án được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê mua (đồng/năm).  
- Si™: là diện tích sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội để cho thuê mua tại vị trí thứ i (m2).  
- Ki: là hệ số tầng (nếu có) điều chỉnh giá cho thuê mua đối với căn hộ hoặc căn nhà để 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 đ 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 và 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./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** - Thủ tướng Chính phủ và các Phó TTg CP; - Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng; - Các Bộ, cơ quan ngang Bộ; cơ quan thuộc CP; - Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội; - Văn phòng Tổng Bí thư; - Văn phòng Quốc hội; - Văn phòng Chủ tịch nước; - Văn phòng Trung ương Đảng; - Văn phòng Chính phủ; - Tòa án Nhân dân tối cao; - Viện Kiểm sát Nhân dân tối cao; - Kiểm toán nhà nước; - Ngân hàng Chính sách xã hội; - Cơ quan Trung ương của các đoàn thể; - HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW; - Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW; - Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp; - Công báo; Website Chính phủ; Website Bộ Xây dựng; - Lưu: VT, Cục QLN (5b). | **KT. BỘ TRƯỞNG THỨ TRƯỞNG     Đỗ Đức Duy** |