

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Số: 07 /2015/QĐ-UBND

An Giang, ngày 27 tháng 3 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định trình tự, thủ tục xét duyệt và tiêu chí lựa chọn đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang

THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CHÍNH PHỦ

ĐẾN Số: 9
Ngày: ... 06/4 ...

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

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

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 381/TTr-SXD ngày 16 tháng 3 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về trình tự, thủ tục xét duyệt và tiêu chí lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng các sở, ban ngành cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./Đ

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Website Chính phủ;
- Cục Kiểm tra VB - Bộ Tư pháp;
- Bộ Xây dựng;
- TT.Tỉnh ủy, HĐND tỉnh, MTTQ tỉnh;
- TT. UBND tỉnh;
- Các cơ quan thuộc khối Đảng;
- Các Sở, Ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh;
- HĐND, UBND, MTTQ huyện, thị xã, thành phố;
- Đài Phát thanh truyền hình An Giang;
- Website An Giang;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Lưu: HCTC.

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



Võ Anh Kiệt

QUY ĐỊNH

**Về trình tự, thủ tục xét duyệt và tiêu chí lựa chọn đối tượng
được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 07 /2015/QĐ-UBND
ngày 27 tháng 3 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)*

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về trình tự, thủ tục xét duyệt và tiêu chí lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh An Giang theo quy định tại 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 và Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23 tháng 5 năm 2014 của Bộ Xây dựng về 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh theo quy định của Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23 tháng 5 năm 2014 của Bộ Xây dựng về 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.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư các dự án phát triển nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua; các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

3. Quy định này không áp dụng trong việc quản lý sử dụng và bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước và các trường hợp dự án phát triển nhà ở xã hội do ngành Quân đội, ngành Công an triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh.

Điều 3. Nguyên tắc chung trong việc lựa chọn đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Việc lựa chọn đối tượng phải thực hiện nguyên tắc khách quan, công bằng và đúng theo quy định của pháp luật.

2. Thực hiện nghiêm túc và đầy đủ quy trình xét duyệt, lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua và việc công bố, công khai thông tin các dự án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn.

3. Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải thực hiện theo đúng mẫu quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này; hình thức thanh toán việc mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư nhà ở xã hội (gọi tắt là chủ đầu tư) và khách hàng tự thỏa thuận.

4. Việc thỏa thuận huy động tiền ứng trước của khách hàng khi công trình nhà ở đó phải có thiết kế đã được phê duyệt và đã xây dựng xong phần móng, đồng thời số tiền ứng trước lần 1 không vượt quá 20% giá bán nhà ở đó ghi trong hợp đồng; trước thời điểm bàn giao nhà ở cho bên mua, chủ đầu tư không được huy động vượt quá 70% giá bán nhà ở; chỉ được thu 95% giá bán nhà ở đến thời điểm bàn giao nhà ở và 5% giá trị còn lại được thu sau khi dự án đã được phê duyệt quyết toán, kiểm toán và bên mua được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định.

5. Nghiêm cấm các hành vi lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái các quy định có liên quan đến việc xác nhận đối tượng, cũng như việc bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

Chương II

ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN

ĐƯỢC MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

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

1. Trường hợp được xét cho mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

a) Người có công với cách mạng quy định tại các Điểm a, b, c, d, đ, e, g, h, i, k, l và Điểm m Khoản 2 Điều 16 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

b) Cán bộ, công chức, viên chức trong cơ quan hành chính, sự nghiệp, cơ quan Đảng và đoàn thể hưởng lương từ ngân sách nhà nước (là những người trong biên chế nhà nước) và các đối tượng đang làm việc theo diện hợp đồng trong chỉ tiêu biên chế của các cơ quan này.

c) Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp (bao gồm sỹ quan, hạ sỹ quan, chiến sỹ là quân nhân chuyên nghiệp) thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước; người làm công tác cơ yếu không phải là quân nhân được hưởng các chế độ, chính sách như đối với quân nhân theo quy định của pháp luật về cơ yếu.

d) Công nhân, người lao động thuộc các thành phần kinh tế làm việc tại khu công nghiệp, cụm khu công nghiệp vừa và nhỏ, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao, các cơ sở sản xuất, dịch vụ công nghiệp, thủ công nghiệp (kể cả các cơ sở khai thác, chế biến) của tất cả các ngành, nghề.

đ) Người thuộc diện hộ gia đình nghèo tại khu vực đô thị nằm trong chuẩn nghèo do Thủ tướng Chính phủ quy định.

e) Đối tượng bảo trợ xã hội theo quy định của pháp luật về chính sách trợ giúp các đối tượng bảo trợ xã hội; người cao tuổi độc thân, cô đơn không nơi nương tựa tại khu vực đô thị.

g) Các đối tượng đã trả lại nhà công vụ khi hết tiêu chuẩn được thuê nhà ở công vụ.

h) Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư mà chưa được bố trí đất ở hoặc nhà ở tái định cư.

i) Người thu nhập thấp là những người đang làm việc tại các tổ chức: các cơ quan hành chính, sự nghiệp, cơ quan Đảng, đoàn thể hoặc đơn vị sự nghiệp công lập nhưng không thuộc đối tượng quy định tại Điểm b, Khoản 1 Điều này; đơn vị sự nghiệp ngoài công lập; doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế; hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật (là các đối tượng không thuộc diện quy định tại các Điểm a, c và e, Khoản 1 của Điều này) hoặc là người đang nghỉ chế độ có hưởng lương hưu theo quy định, người lao động tự do, kinh doanh cá thể (là đối tượng không thuộc diện quy định tại các Điểm a, d, đ và g, Khoản 1 Điều này) mà không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thu nhập cá nhân.

Trường hợp là hộ gia đình thì mức thu nhập chịu thuế được tính cho tất cả các thành viên trong hộ gia đình và cách tính thuế thu nhập này được thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

2. Trường hợp chỉ xét cho thuê nhà ở xã hội:

Các đối tượng là học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, cao đẳng nghề, trung cấp nghề và trường dạy nghề cho công nhân không phân biệt công lập và ngoài công lập.

3. Trường hợp hộ gia đình đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì chỉ cần một thành viên trong gia đình đó thuộc một trong các đối tượng quy định tại Điểm a, Khoản 1 Điều này là thuộc diện được xét mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

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

1. Các điều kiện để xét duyệt cho mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

a) Điều kiện khó khăn về nhà ở:

- Trường hợp chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, chưa được Nhà nước hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức (bao gồm cả vợ và chồng nếu đã đăng ký kết hôn) gồm:

+ Chưa có nhà ở và đang phải ở nhờ, thuê, mượn nhà ở của người khác hoặc có nhà ở nhưng đã bị Nhà nước thu hồi đất để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc đã bị giải tỏa để cải tạo chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp và không được bồi thường bằng nhà ở, đất ở khác.

+ Chưa được Nhà nước giao đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai.

+ Chưa được mua, thuê, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc tại các dự án khác.

+ Chưa được tặng nhà tình thương, nhà tình nghĩa.

- Trường hợp đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng nhà ở chật chội hoặc bị hư hỏng, dột nát (nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng

nhận hoặc nhà ở có đủ giấy tờ hợp lệ để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật về đất đai) gồm:

- + Có nhà ở là căn hộ chung cư nhưng diện tích bình quân của hộ gia đình dưới $8m^2$ sàn/người.

- + Có nhà ở riêng lẻ nhưng diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình dưới $8m^2$ sàn/người và diện tích khuôn viên đất của nhà ở đó thấp hơn tiêu chuẩn diện tích đất tối thiểu thuộc diện được phép cải tạo, xây dựng theo quy định hiện hành về cấp phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh.

b) Điều kiện về cư trú:

- Phải có hộ khẩu thường trú tại tỉnh An Giang.

- Trường hợp không có hộ khẩu thường trú thì phải có đăng ký tạm trú, có hợp đồng lao động với thời hạn từ một năm trở lên và giấy xác nhận (hoặc giấy tờ chứng minh) về việc có đóng bảo hiểm xã hội của cơ quan bảo hiểm tỉnh An Giang.

c) Điều kiện thu nhập thấp: chỉ áp dụng cho trường hợp xét các đối tượng có thu nhập thấp nêu tại Điểm i, Khoản 1 Điều 4 của Quy định này.

Người có thu nhập thấp theo Quy định này là người không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; người thuộc diện hộ gia đình nghèo theo quy định tại Điểm i, Khoản 1 Điều 4 của Quy định này là đối tượng nằm trong chuẩn nghèo theo quy định của Thủ tướng Chính phủ và đối tượng bảo trợ xã hội quy định tại Điểm e, Khoản 1 Điều 4 của Quy định này phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi cư trú; đối tượng quy định tại Khoản 2, Điều 4 của Quy định này chỉ được phép giải quyết chỗ ở theo hình thức cho thuê.

d) Đối với trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thì còn phải nộp lần đầu số tiền bằng 20% giá trị của nhà ở cho thuê, số tiền còn lại được thanh toán theo thỏa thuận với bên cho thuê mua nhưng thời hạn tối thiểu là 05 (năm) năm, kể từ thời điểm bên cho thuê mua bàn giao nhà ở cho bên thuê mua.

2. Các trường hợp được xét cho mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

Đối tượng được xét duyệt cho mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải thuộc diện khó khăn về nhà ở theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này và có điều kiện về cư trú quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này.

Trường hợp là đối tượng thu nhập thấp thì ngoài điều kiện quy định tại Điểm a và b Khoản 1 Điều này còn phải có thêm điều kiện quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều này; nếu là đối tượng thuê mua nhà ở xã hội thì phải có thêm điều kiện quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này.

Chương III

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC XÉT DUYỆT VÀ TIÊU CHÍ LỰA CHỌN ĐỐI TƯỢNG ĐƯỢC MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 6. Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt và thứ tự ưu tiên lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Nguyên tắc:

a) Trường hợp tổng số Hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua (hợp lệ) bằng hoặc ít hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố thì việc lựa chọn căn hộ thực hiện theo hình thức thỏa thuận giữa chủ đầu tư và khách hàng.

b) Trường hợp tổng số Hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng phải thực hiện theo hình thức chấm điểm được quy định tại Khoản 2 Điều này.

Sau khi xét duyệt, lựa chọn đủ Hồ sơ hợp lệ tương ứng với tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố thì việc xác định cụ thể từng căn hộ trước khi ký hợp đồng thực hiện theo nguyên tắc thỏa thuận giữa chủ đầu tư và khách hàng.

c) Trường hợp người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không đạt được nhu cầu, nguyện vọng của mình tại dự án đã đăng ký thì được trả Hồ sơ để đăng ký tại các dự án khác nếu không muốn lựa chọn căn hộ khác còn lại trong dự án đó.

d) Mỗi hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội chỉ được nộp Đơn đăng ký tại một dự án. Trong trường hợp dự án không còn quỹ nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua thì chủ đầu tư nêu rõ lý do và trả lại hồ sơ để người có nhu cầu nộp tại dự án khác.

2. Tiêu chí xét duyệt và thứ tự ưu tiên lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

a) Việc lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trong trường hợp tại Điểm b, Khoản 1 Điều này thực hiện theo hình thức chấm điểm với thang điểm tối đa là 100 điểm và trên nguyên tắc thứ tự ưu tiên từ số điểm cao đến số điểm thấp - người có tổng số điểm cao hơn sẽ được ưu tiên giải quyết cho mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điểm c, Khoản 2 Điều này. Trường hợp có từ 02 Hồ sơ trở lên có tổng số điểm bằng nhau thì tổ chức bốc thăm để lựa chọn đủ số lượng Hồ sơ được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

b) Đối với các đối tượng đã trả lại nhà công vụ khi hết tiêu chuẩn được thuê nhà công vụ; hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư mà chưa được bố trí đất ở hoặc nhà ở tái định cư thì được ưu tiên với điểm tối đa là 100 điểm.

c) Thang điểm được xác định trên cơ sở các tiêu chí, cụ thể sau:

Stt	Tiêu chí chấm điểm	Số điểm
1	Tiêu chí khó khăn về nhà ở (điểm tối đa là 40): a) Trường hợp chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, chưa được Nhà nước hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức (bao gồm cả vợ và chồng nếu đã đăng ký kết hôn) gồm: - Chưa có nhà ở và đang phải ở nhờ, thuê, mượn nhà ở của người khác hoặc có nhà ở nhưng đã bị Nhà nước thu hồi đất để phục vụ công tác	40

	giải phóng mặt bằng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc đã bị giải tỏa để cải tạo chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp và không được bồi thường bằng nhà ở, đất ở khác. - Chưa được Nhà nước giao đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai. - Chưa được mua, thuê, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc tại các dự án khác. - Chưa được tặng nhà tình thương, nhà tình nghĩa. b) Trường hợp đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng nhà ở chật chội hoặc bị hư hỏng, đột nát (nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận hoặc nhà ở có đủ giấy tờ hợp lệ để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật về đất đai) gồm: - Có nhà ở là căn hộ chung cư nhưng diện tích bình quân của hộ gia đình dưới 8m² sàn/người. - Có nhà ở riêng lẻ nhưng diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình dưới 8m² sàn/người và diện tích khuôn viên đất của nhà ở đó thấp hơn tiêu chuẩn diện tích đất tối thiểu thuộc diện được phép cải tạo, xây dựng theo quy định hiện hành về cấp phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh.	30
2	Tiêu chí về đối tượng (điểm tối đa là 30): a) Đối tượng 1: quy định tại các Điểm a, b, c, d, Khoản 1 Điều 4 của Quy định này. 30 b) Đối tượng 2: quy định tại Điểm đ, e, i, Khoản 1 và Khoản 2 Điều 4 của Quy định này. 20	
3	Tiêu chí ưu tiên khác (điểm tối đa là 10): a) Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 1. 10 b) Hộ gia đình có 01 người thuộc đối tượng 1 và có ít nhất 01 người thuộc đối tượng 2. 07 c) Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 2. 04	
4	Một số tiêu chí cá biệt của tỉnh (điểm tối đa là 20): a) Chồng, con của bà mẹ Việt Nam Anh hùng; vợ, chồng, con của liệt sỹ. 20 b) Cha, mẹ, vợ, con của thương binh, bệnh binh; bộ đội xuất ngũ. 15 c) Sinh viên tốt nghiệp đại hệ chính quy từ loại khá trở lên; người có thành tích xuất sắc trong, lao động và công tác; người đạt danh hiệu thi đua, danh hiệu nhà nước phong tặng; chuyên viên chính hoặc giữ các chức vụ chủ chốt từ lãnh đạo phòng của các cơ quan hành chính nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội. 15 d) Người có học hàm, học vị; giáo sư, phó giáo sư, tiến sỹ, thạc sỹ. 20	

đ) Đối tượng hưởng lương từ ngân sách nhà nước có thời gian công tác từ 05 trở lên.	10
---	----

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

Điều 7. Trình tự, thủ tục xét duyệt cho mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Đối với dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách:

a) Sau khi khởi công dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp các thông tin có liên quan đến dự án (tên dự án; chủ đầu tư dự án; địa điểm xây dựng dự án; địa chỉ liên lạc, địa chỉ nộp đơn đăng ký; tiến độ thực hiện dự án; quy mô dự án; số lượng căn hộ (trong đó bao gồm: số căn hộ để bán, số căn hộ cho thuê, số căn hộ cho thuê mua); diện tích căn hộ; giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua (tạm tính) đối với từng căn hộ; thời gian bắt đầu và kết thúc nhận đơn đăng ký và các nội dung khác có liên quan) để công bố công khai tại trụ sở và trang website của Sở Xây dựng; đăng tải ít nhất 01 lần tại báo là cơ quan ngôn luận của Tỉnh và công bố tại Sàn giao dịch bất động sản của chủ đầu tư (nếu có) để người dân biết, đăng ký và thực hiện việc theo dõi, giám sát. Đồng thời, báo cáo bằng văn bản tổng số căn hộ sẽ bán, cho thuê, cho thuê mua và thời điểm bắt đầu bán, cho thuê, cho thuê mua để Sở Xây dựng biết và kiểm tra.

b) Trên cơ sở các thông tin về các dự án nhà ở xã hội đã được công bố theo quy định tại Khoản 1 Điều này, hộ gia đình và cá nhân nộp hồ sơ đăng ký cho chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 8 của Quy định này.

c) Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra lại quỹ nhà ở trong dự án của mình, xem xét, đối chiếu với các quy định về đối tượng, điều kiện và Hồ sơ theo đúng quy định. Trường hợp vẫn còn quỹ nhà để giải quyết và Hồ sơ hợp lệ theo các quy định thì người nhận Hồ sơ phải ghi giấy biên nhận nhận hồ sơ. Trường hợp hồ sơ chýa hợp lệ (chýa đúng và đầy đủ theo quy định) thì người nhận Hồ sơ có trách nhiệm ghi rõ lý do chưa giải quyết và trả lại cho người nộp Hồ sơ để thực hiện việc bổ sung, hoàn thiện. Nếu trường hợp Hồ sơ hợp lệ theo quy định nhưng trong dự án không còn quỹ nhà để giải quyết thì chủ đầu tư có trách nhiệm ghi rõ lý do và gửi trả lại Hồ sơ (bao gồm cả Bản xác nhận về đối tượng và điều kiện để được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội mà người đăng ký đã nộp) để người đó biết và nộp Hồ sơ tại dự án khác.

d) Chủ đầu tư có trách nhiệm tổng hợp và gửi Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo thứ tự ưu tiên (trên cơ sở chấm điểm theo quy định tại Điều 6 của Quy định này) về Sở Xây dựng kiểm tra để tránh tình trạng người được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần. Trường hợp đối tượng dự kiến được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư lập đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở theo quy định hoặc đã được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội (nhà ở thu nhập thấp) tại các dự án khác, Sở Xây dựng có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho chủ đầu tư biết để xóa tên trong Danh sách được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Sau thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ khi nhận được Danh sách, Sở Xây dựng

không có ý kiến phản hồi thì chủ đầu tư thông báo cho các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trong dự án của mình biết để thỏa thuận, thống nhất và ký hợp đồng.

Trường hợp người có nhu cầu nhà ở xã hội đáp ứng đủ điều kiện, được xét duyệt và có tên trong Danh sách được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội của dự án đã đăng ký, nhưng người đó không còn có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì chủ đầu tư gửi trả lại Hồ sơ (bao gồm cả Bản xác nhận về đối tượng và điều kiện để được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội) cho người đã nộp Hồ sơ.

đ) Sau khi ký Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội (theo nội dung quy định tại Điều 17 của Thông tư số 08/2014/TT-BXD), chủ đầu tư có trách nhiệm lập đầy đủ Danh sách các đối tượng (bao gồm cả thành viên trong hộ) đã được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội (đã được ký Hợp đồng) gửi về Sở Xây dựng để công bố công khai trong thời hạn 30 ngày làm việc (kể từ ngày nhận được Danh sách này) và lưu trữ để phục vụ cho công tác quản lý, kiểm tra. Đồng thời, chủ đầu tư có trách nhiệm công bố công khai danh sách này tại trụ sở làm việc và tại sàn giao dịch bất động sản hoặc trang web về nhà ở xã hội của mình (nếu có).

2. Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng:

a) Hộ gia đình, cá nhân đầu tư nhà ở xã hội có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản về địa điểm xây dựng; tiến độ thực hiện; quy mô, số lượng căn hộ, trong đó bao gồm: số căn hộ để bán, số căn hộ cho thuê, số căn hộ cho thuê mua; giá bán, cho thuê, cho thuê mua; thời gian bắt đầu bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội với Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi xây dựng nhà ở xã hội để công bố công khai tại trụ sở của Ủy ban nhân dân cấp xã để chính quyền địa phương và người dân biết để thực hiện theo dõi, giám sát.

b) Trên cơ sở các thông tin về nhà ở xã hội trên địa bàn đã được công bố theo quy định; người có nhu cầu đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội nộp Hồ sơ đăng ký cho chủ hộ gia đình hoặc cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 8 của Quy định này.

c) Sau khi tập hợp đầy đủ Hồ sơ đăng ký của các đối tượng có nhu cầu, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để xem xét, xác nhận Danh sách đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội (do lãnh đạo xã ký tên, đóng dấu) trước khi chủ hộ và người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện ký kết Hợp đồng (theo mẫu quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này).

d) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm gửi bản sao Hồ sơ đăng ký và Danh sách đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội về Sở Xây dựng để theo dõi, kiểm tra.

Điều 8. Hồ sơ đề nghị mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Đơn đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở (theo mẫu quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này).

2. Một trong các giấy tờ xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở theo quy định sau đây:

a) Trường hợp là các đối tượng quy định tại các Điểm b, c và đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ mà vẫn đang công tác nêu tại Điểm g, Khoản 1 Điều 4 của Quy định này thì phải có giấy xác nhận của cơ quan, tổ chức nơi đang làm việc về đối tượng và thực trạng nhà ở (theo mẫu quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này).

b) Trường hợp là các đối tượng quy định tại các Điểm a, d, đ, e và i Khoản 1 Điều 4 của Quy định này thì phải có giấy xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi người có đơn đăng ký hộ khẩu thường trú (theo mẫu quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này); trường hợp không có đăng ký hộ khẩu thường trú thì phải có giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi người có đơn đăng ký tạm trú; trường hợp là đối tượng quy định tại Khoản 2 Điều 4 của Quy định này thì phải có xác nhận của cơ sở đào tạo nơi đối tượng xin thuê nhà đang học tập.

Trường hợp người thuê nhà ở công vụ của Chính phủ trả lại nhà ở công vụ do hết tiêu chuẩn thuê nhà hoặc nghỉ hưu mà có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì giấy xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở do Bộ Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp (theo mẫu quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này).

c) Đối với đối tượng thuộc diện tái định cư quy định tại Điểm h, Khoản 1 Điều 4 của Quy định này thì chỉ cần có bản sao (có chứng thực) chứng minh người đó có tên trong Danh sách thu hồi đất ở của cơ quan có thẩm quyền, kèm theo giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố (gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp huyện) nơi người có nhà, đất bị thu hồi về việc chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở tái định cư.

3. Giấy tờ chứng minh về điều kiện cư trú như sau:

a) Trường hợp có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tỉnh thì phải có bản sao có chứng thực hộ khẩu thường trú hoặc giấy đăng ký hộ khẩu tập thể tại các địa phương trên địa bàn tỉnh;

b) Trường hợp không có hộ khẩu thường trú theo quy định tại Điểm a Khoản này thì phải có bản sao có chứng thực giấy đăng ký tạm trú; bản sao có chứng thực hợp đồng lao động có thời hạn từ một năm trở lên tính đến thời điểm nộp đơn hoặc hợp đồng không xác định thời hạn và giấy xác nhận (hoặc giấy tờ chứng minh) về việc có đóng bảo hiểm xã hội của cơ quan bảo hiểm của tỉnh. Trường hợp đối tượng làm việc cho chi nhánh hoặc văn phòng đại diện trên địa bàn tỉnh mà việc đóng bảo hiểm thực hiện tại địa phương (ngoài tỉnh An Giang) nơi đặt trụ sở chính thì phải có giấy xác nhận của công ty về việc đóng bảo hiểm.

4. Giấy tờ chứng minh về điều kiện thu nhập:

Các đối tượng thuộc diện thu nhập thấp quy định tại Điểm i, người đã trả lại nhà ở công vụ do nghỉ hưu quy định tại Điểm g, Khoản 1 Điều 4 của Quy định này tự khai về mức thu nhập của bản thân (theo mẫu quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này) và tự chịu trách nhiệm về mức thu nhập tự khai. Trong trường

hợp cần thiết, Sở Xây dựng có thể liên hệ với Cục thuế địa phương để xác minh thuế thu nhập của người làm đơn đề nghị mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại Khoản này.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Kiểm tra danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư gửi đến theo đúng Quy định này.

2. Chủ trì, phối hợp cùng với các Sở, ngành và đơn vị có liên quan đôn đốc, thanh tra, kiểm tra việc thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội; đồng thời kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý các trường hợp vi phạm về lựa chọn đối tượng.

3. Phối hợp với chủ đầu tư thực hiện nghiêm túc công tác công bố, công khai thông tin các dự án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

4. Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết những thắc mắc, khiếu nại của người thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo thẩm quyền và báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết đối với trường hợp vượt thẩm quyền.

5. Theo dõi, báo cáo tình hình mua bán, thuê, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh theo định kỳ (hàng quý, 06 tháng, năm) hoặc đột xuất cho Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng.

Điều 10. Trách nhiệm của Thủ trưởng cơ quan, đơn vị quản lý người có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

Xác nhận về thực trạng nhà ở và mức thu nhập cho các đối tượng theo quy định.

Điều 11. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Tổ chức tuyên truyền, phổ biến rộng rãi Quy định này trong nhân dân và các cơ quan nhà nước có liên quan trên địa bàn tỉnh.

2. Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức tiếp nhận và xác nhận các thông tin có liên quan trong nhiệm vụ và quyền hạn đã được quy định.

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

1. Xác nhận các điều kiện về cư trú, thực trạng nhà ở và các giấy tờ khác có liên quan đến việc mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo đúng quy định, bảo đảm tính xác thực, nhanh chóng và tạo điều kiện thuận lợi cho đối tượng khi có nhu cầu.

2. Công bố, công khai Quy định và danh sách đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên các phương tiện truyền thanh của địa phương và niêm yết danh sách hộ gia đình, cá nhân được xét mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

3. Cung cấp bản sao Hồ sơ đăng ký và Danh sách các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội gửi về Sở Xây dựng để theo dõi, kiểm tra.

Điều 13. Trách nhiệm của chủ đầu tư

1. Tổ chức tiếp nhận và xem xét Hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội của các hộ gia đình, cá nhân theo đúng các quy định; lập Danh sách dự kiến đối tượng được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án mình đang triển khai.

2. Phối hợp với Sở Xây dựng thực hiện nghiêm túc, đầy đủ và kịp thời việc công bố, công khai các thông tin có liên quan đến dự án của mình đang triển thực hiện.

3. Báo cáo Sở Xây dựng nội dung có liên quan (tổng số căn hộ sẽ bán, cho thuê, cho thuê mua và thời điểm bắt đầu bán, cho thuê, cho thuê mua) khi khởi công dự án và tình hình thực hiện dự án theo định kỳ hàng tháng, quý, 06 tháng, năm.

Điều 14. Giao Giám đốc Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp cùng với các Sở, ngành có liên quan và UBND cấp huyện nơi có dự án nhà ở xã hội tổ chức hướng dẫn và thực hiện Quy định này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc phát sinh các Sở, ngành cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện và các đơn vị có liên quan phản hồi về Sở Xây dựng để tổng hợp và đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, bổ sung././

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Võ Anh Kiệt

PHỤ LỤC
**CÁC MẪU ĐƠN VÀ MẪU HỢP ĐỒNG MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ
Ở XÃ HỘI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH AN GIANG**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 77/2015/QĐ-UBND ngày 27 tháng 3 năm
2015 của UBND tỉnh An Giang)*

I. Các Mẫu đơn mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

Mẫu 1.1- Mẫu Đơn đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư.

Mẫu 1.2- Mẫu Giấy xác nhận đối tượng và thực trạng về nhà ở đối với các đối tượng được quy định tại các Điểm b, c, g của Khoản 1 Điều 4 của Quy định này để đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư.

Mẫu 1.3- Mẫu Giấy xác nhận đối tượng và thực trạng về nhà ở đối với các đối tượng được quy định tại các Điểm a, d, đ, e, i của Khoản 1 Điều 4 của Quy định này để đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư.

Mẫu 1.4- Mẫu Giấy xác nhận đã trả lại nhà ở công vụ khi hết tiêu chuẩn được thuê (hoặc nghỉ hưu) nêu tại Điểm g Khoản 1 Điều 4 của Quy định này để đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư.

Mẫu 1.5- Mẫu Tờ tự khai về mức thu nhập đối với các đối tượng thuộc diện thu nhập thấp quy định tại Điểm i, Khoản 1 Điều 3 của Quy định này để đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư.

II. Các Mẫu Hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư:

Mẫu 2.1- Mẫu hợp đồng mua nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư.

Mẫu 2.2- Mẫu hợp đồng thuê nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư.

Mẫu 2.3- Mẫu hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư.

Mẫu 1.1- Mẫu Đơn đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

Hình thức đăng ký¹ Mua ☐ Thuê ☐ Thuê mua ☐

Kính gửi²:

Tên người đăng ký³:

CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân) số..... cấp
ngày...../...../.....tại

Nghề nghiệp⁴:

Nơi làm việc⁵:

Nơi ở hiện tại:

Số sổ hộ khẩu hoặc số sổ đăng ký tạm trú số..... tại:
.....

Số thành viên trong hộ gia đình⁶.....người, bao gồm:

1. Họ và tên: CMND số
là:.....

2. Họ và tên: CMND số
là:.....

3. Họ và tên: CMND số
là:.....

¹ Đánh dấu vào ô mà người đứng tên có nhu cầu đăng ký.

² Ghi tên chủ đầu tư dự án hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc cơ quan quản lý nhà ở.

³ Người đứng đơn đăng ký.

⁴ Nếu đang làm việc tại cơ quan, tổ chức thì ghi rõ nghề nghiệp, nếu là lao động tự do thì ghi là lao động tự do, nếu đã nghỉ hưu thì ghi đã nghỉ hưu.

⁵ Nếu đang làm việc thì mới ghi vào mục này.

⁶ Ghi rõ số lượng thành viên trong hộ gia đình và ghi họ tên, mối quan hệ của từng thành viên với người đứng tên viết đơn kèm theo bản chụp Hộ khẩu hoặc đăng ký tạm trú của các thành viên trong hộ.

4. Họ và tên: CMND số
là:.....

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

- Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của hộ gia đình ☐
- Chưa được Nhà nước giao đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai ☐
- Có nhà ở nhưng chật chội diện tích bình quân dưới 8 m² sàn/người ☐
- Có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát (hư hỏng khung – tường, mái) ☐
- Chưa được mua, thuê, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc chưa được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án khác; ☐
- Các điều kiện khó khăn khác⁸

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

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

....., ngày tháng năm

Người viết đơn

(ký và ghi rõ họ tên)

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

⁸ Ghi rõ điều kiện khó khăn

Mẫu 1.2- Mẫu Giấy xác nhận đối tượng và thực trạng về nhà ở đối với các đối tượng được quy định tại các Điểm b, c, g của Khoản 1 Điều 4 của Quy định này để đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY XÁC NHẬN VỀ ĐỐI TƯỢNG VÀ THỰC TRẠNG NHÀ Ở ĐỂ ĐĂNG KÝ MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Tên cơ quan, đơn vị⁹:

Xác nhận:

Ông (bà):.....

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

Hiện đang công tác tại:

Thuộc đối tượng¹⁰:.....

Thực trạng về nhà ở hiện nay như sau¹¹:

- Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của hộ gia đình ☐
- Có nhà ở nhưng chật chội diện tích bình quân dưới 8 m² sàn/người ☐
- Chưa được Nhà nước giao đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai ☐
- Có nhà ở nhưng bị hư hỏng khung, tường và mái nhà và diện tích khuôn viên đất của nhà ở thấp hơn tiêu chuẩn diện tích tối thiểu thuộc diện được phép cải tạo, xây dựng theo quy định của UBND cấp tỉnh. ☐
- Chưa được mua, thuê, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc chưa được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án khác; ☐
- Các điều kiện khó khăn khác¹²

....., ngày tháng năm

Thủ trưởng cơ quan, đơn vị.....

⁹ Ghi tên cơ quan, đơn vị nơi người có đơn đang làm việc.

¹⁰ Ghi rõ người có đơn thuộc đối tượng quy định tại Điểm b hoặc Điểm c hoặc Điểm g Khoản 1 Điều 12 của Thông tư (như là cán bộ, công chức, viên chức hoặc là sỹ quan, quân nhân thuộc lực lượng vũ trang)

¹¹ Căn cứ vào thực trạng nhà ở hiện tại của người viết đơn để đánh dấu vào một trong 3 ô cho phù hợp.

¹² Ghi rõ điều kiện khó khăn

(ký tên, đóng dấu)

Mẫu 1.3- Mẫu Giấy xác nhận đối tượng và thực trạng về nhà ở đối với các đối tượng được quy định tại các Điểm a, d, đ, e, i của Khoản 1 Điều 4 của Quy định này để đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**GIẤY XÁC NHẬN VỀ ĐỐI TƯỢNG VÀ THỰC TRẠNG NHÀ Ở ĐỂ
ĐĂNG KÝ MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI**

Kính gửi¹³:

Họ và tên người đăng ký¹⁴:

Nơi ở hiện tại:.....

Số sổ hộ khẩu hoặc số sổ đăng ký tạm trú số..... tại:

.....
.....

Số thành viên trong hộ gia đình¹⁵.....người.

Thuộc đối tượng¹⁶:

Tình trạng nhà ở hiện nay của hộ gia đình tôi như sau¹⁷:

- Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của hộ gia đình ☐
- Có nhà ở nhưng chật chội diện tích bình quân dưới 8 m² sàn/người ☐
- Chưa được Nhà nước giao đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai ☐
- Có nhà ở nhưng bị hư hỏng khung, tường và mái nhà và diện tích khuôn ☐

viên đất của nhà ở thấp hơn tiêu chuẩn diện tích tối thiểu thuộc diện được phép
cải tạo, xây dựng theo quy định của UBND cấp tỉnh.

- Chưa được mua, thuê, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc chưa ☐
được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án khác;

¹³ Gửi Ủy ban nhân dân cấp xã nơi người viết đơn đăng ký hộ khẩu thường trú hoặc nếu không ở tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú thì gửi Ủy ban nhân dân cấp xã nơi người viết đơn đăng ký tạm trú.

¹⁴ Ghi tên người đăng ký Mua, thuê, thuê mua.

¹⁵ Ghi rõ họ và tên các thành viên trong hộ kèm theo bản chụp các thành viên trong sổ hộ khẩu hoặc sổ đăng ký tạm trú.

¹⁶ Ghi rõ người có đơn thuộc đối tượng theo quy định (ví dụ như là người có công với cách mạng hoặc là công nhân hoặc là người thu nhập thấp....).

¹⁷ Căn cứ vào thực trạng nhà ở hiện tại của người viết đơn để đánh dấu vào 1 trong 3 ô cho phù hợp.

- Các điều kiện khó khăn khác¹⁸

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

....., ngày tháng năm

Người viết đơn

(ký và ghi rõ họ tên)

Xác nhận về tình trạng nhà ở hiện tại của hộ gia đình¹⁹:

.....

**TM. Ủy ban nhân dân phường
(xã).....**

Chủ tịch

(ký tên, đóng dấu)

¹⁸ Ghi rõ điều kiện khó khăn

¹⁹ Nơi người có đơn đăng ký hộ khẩu thường trú hoặc đăng ký tạm trú đang sinh sống tại đó, phải xác nhận rõ thực trạng của nhà ở là thuộc 1 trong 3 diện mà người có đơn đã khai, nếu là nhà ở hư hỏng thì phải xác nhận rõ hư hỏng các phần nhà nào (khung, tường, mái...) hoặc nhà ở không thuộc diện trên và có ký tên, đóng dấu.

Mẫu 1.4- Mẫu Giấy xác nhận đã trả lại nhà ở công vụ khi hết tiêu chuẩn được thuê (hoặc nghỉ hưu) nêu tại Điểm g Khoản 1 Điều 4 của Quy định này để đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**GIẤY XÁC NHẬN ĐÃ TRẢ LẠI NHÀ Ở CÔNG VỤ ĐỂ ĐĂNG KÝ MUA,
THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI**

Kính gửi²⁰:

Họ và tên người đăng ký²¹:

Nơi ở hiện tại:.....

Đăng ký hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) tại²²:.....

Số sổ hộ khẩu hoặc số sổ đăng ký tạm trú số..... tại:

.....

Số thành viên trong hộ gia đình²³.....người.

Đã trả lại nhà ở công vụ tại.....phường (xã).....quận (huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh).....Tỉnh, thành phố trực thuộc TW:

Là nhà ở công vụ thuộc quyền quản lý²⁴ của:.....

Nay tôi muốn đăng ký: - Mua ☐

- Thuê mua ☐

- Thuê ☐

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

....., ngày tháng năm

Người viết đơn

(ký và ghi rõ họ tên)

.....

**Bộ Xây dựng hoặc Ủy ban nhân
dân cấp tỉnh**

(ký tên, đóng dấu)

²⁰ Gửi Bộ Xây dựng nếu người viết đơn thuộc đối tượng ở nhà ở công vụ của Chính phủ hoặc gửi UBND cấp tỉnh nếu người viết đơn thuộc đối tượng ở nhà công vụ của Tỉnh.

²¹ Ghi tên người đăng ký Mua, thuê, thuê mua.

²² Ghi địa chỉ theo sổ hộ khẩu thường trú của người viết đơn hoặc ghi địa chỉ nơi đăng ký tạm trú.

²³ Ghi rõ họ và tên các thành viên trong hộ kèm theo bản chụp các thành viên trong sổ hộ khẩu hoặc sổ đăng ký tạm trú.

²⁴ Ghi rõ nhà ở công vụ đã trả thuộc đơn vị (Chính phủ hoặc địa phương) quản lý.

Mẫu 1.5- Mẫu Tờ tự khai về mức thu nhập đối với các đối tượng thuộc diện thu nhập thấp quy định tại Điểm i, Khoản 1 Điều 3 của Quy định này để đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY TỰ KHAI VỀ MỨC THU NHẬP CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN

Kính gửi²⁵:

Họ và tên đăng ký²⁶:

Nơi ở hiện tại:

Đăng ký hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú) tại²⁷:

.....

Số sổ hộ khẩu hoặc số sổ đăng ký tạm trú số..... tại:

.....

Số thành viên trong hộ gia đình²⁸ người.

Thuộc đối tượng²⁹:

.....

Hộ gia đình (hoặc cá nhân đối với trường hợp độc thân) có mức thu nhập hàng tháng là đồng/người tháng

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

....., ngày tháng năm

Người viết đơn

(ký và ghi rõ họ tên)

²⁵ Gửi Sở Xây dựng tỉnh, thành phố....

²⁶ Ghi tên người đăng ký Mua, thuê, thuê mua.

²⁷ Ghi địa chỉ theo sổ hộ khẩu thường trú của người viết đơn hoặc ghi địa chỉ nơi đăng ký tạm trú.

²⁸ Ghi họ và tên từng thành viên kèm theo bản chụp sổ hộ khẩu hoặc sổ đăng ký tạm trú.

²⁹ Ghi rõ người có đơn thuộc đối tượng theo quy định (ví dụ như là người có công với cách mạng hoặc là công nhân hoặc là người thu nhập thấp....).

Mẫu số 2.1- Mẫu Hợp đồng mua nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày.....tháng.....năm.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN³⁰ NHÀ Ở XÃ HỘI

Số...../HĐ

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;

Căn cứ Luật Bảo vệ người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;

Căn cứ Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 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;

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

Căn cứ³¹.....,

Hai bên chúng tôi gồm:

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

Công ty hoặc chủ hộ đầu tư³².....

- Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) số.... hoặc mã số doanh nghiệp số.....

- Đại diện bởi Ông (Bà):.....Chức vụ:.....

Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số.....(nếu có).

³⁰ Đối với nhà ở xã hội là nhà chung cư

³¹ Các căn cứ khác liên quan đến việc mua nhà ở

³² Ghi tên Công ty hoặc chủ hộ đầu tư xây dựng bán nhà ở xã hội.

- Số CMND (hộ chiếu): cấp ngày:...../...../....., tại.....
- Địa chỉ:.....
- Điện thoại Công ty:.....Fax:.....
- Số tài khoản: tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

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

- Ông (bà):.....là đại diện cho các thành viên có tên trong phụ lục số 01 đính kèm theo hợp đồng này.

- Số CMND (hộ chiếu):.....cấp ngày:...../...../....., tại.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại: Fax (nếu có).....
- Số tài khoản (nếu có):.....tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế (nếu có):.....

Hai bên đồng ý ký kết hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với các điều khoản sau đây:

Điều 1. Đặc điểm chính của nhà ở xã hội mua bán

1. Loại nhà ở:.....
2. Địa chỉ nhà ở³³:.....
3. Diện tích sàn xây dựng nhà ở:.....m²
4. Diện tích sử dụng nhà ở là: m². (được tính theo kích thước thông thủy theo quy định của pháp luật về nhà ở).

Hai bên nhất trí rằng, diện tích ghi tại Khoản 4 Điều này chỉ là tạm tính³⁴ và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao nhà ở (tối đa không quá 5%). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua nhà ở cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao nhà ở; trong trường hợp diện tích thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn ...% (... phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán nhà ở. Nếu diện tích thực tế chênh lệch vượt quá ...% (... phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán nhà ở sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao nhà ở.

Trong biên bản bàn giao nhà ở hoặc trong phụ lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thực tế khi bàn giao nhà ở, diện tích chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao nhà ở

³³ Số nhà, thuộc phường (xã), quận (huyện, thị xã, thị trấn, thành phố thuộc tỉnh, tỉnh (thành phố)...

³⁴ Đối với trường hợp ứng trước tiền huy động của khách hàng.

và phụ lục của hợp đồng mua bán nhà ở là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này. Diện tích sàn xây dựng nhà ở, diện tích sử dụng nhà ở được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thực tế khi bàn giao nhà ở.

5. Năm hoàn thành việc xây dựng (ghi năm hoàn thành việc xây dựng):.....

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

7. Đặc điểm về đất xây dựng nhà ở nêu tại Khoản 1 Điều này:

a) Thửa đất số:.....hoặc ô số:.....hoặc lô số:.....

b) Tờ bản đồ số:.....do cơ quan.....lập;

c) Diện tích đất sử dụng chung:.....m² .

d) Diện tích đất dụng riêng:.....m²

Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận):.....

Điều 2. Giá bán và phương thức thanh toán

1. Giá bán nhà ở đối với căn hộ nhà ở chung cư được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² sử dụng nhà ở (x) với tổng diện tích sử dụng nhà ở mua bán, cụ thể là:.....m² sử dụng (x).....đồng/1m² sử dụng =.....đồng. (Bằng chữ:.....).

Giá bán này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng VAT (nếu bên bán thuộc diện phải nộp thuế VAT).

Giá bán nêu trên không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho nhà ở gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng nhà ở. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Kinh phí bảo trì;

- Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Các chi phí khác do hai bên thỏa thuận

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

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

3. Thời hạn thanh toán

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

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

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

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

- Đợt tiếp theo.....

- Thanh toán kinh phí bảo trì vào.....

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

Điều 3. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây: (*chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai*):

a) Giai đoạn 1:.....

b) Giai đoạn 2:

c) Giai đoạn 3:

d)

3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao nhà ở cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc (*nếu có thỏa thuận Bên Bán phải xây dựng*).....; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như:.....(*Các bên phải thỏa thuận cụ thể các công trình mà Bên Bán có trách nhiệm phải xây dựng để phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên Mua theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt*).

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được hai bên thỏa thuận và quy định cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;

c) Được bảo lưu quyền sở hữu nhà ở và có quyền từ chối bàn giao nhà ở hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở từ Bên Mua) vi phạm Quy định về quản lý nhà ở được cấp có thẩm quyền ban hành;

đ) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong nhà ở thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;

e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư (nếu có) trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;

g) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 13 của hợp đồng này;

h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

i) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận:.....

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà ở đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng nhà ở mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán nhà ở đó;

b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

c) Thiết kế diện tích, mặt bằng nhà ở và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng nhà ở sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà ở theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

đ) Bảo quản nhà ở trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 8 của hợp đồng này;

e) Bàn giao nhà ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;

g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp....;

h) Nộp các khoản phí, lệ phí liên quan đến việc bán nhà ở theo quy định của pháp luật;

i) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở cho Bên Mua.

Trong thời hạn.....ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về nhà ở mua bán cho Bên Mua;

k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp nhà ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

m) Trường hợp nhà ở mua bán là chung cư thì Bên Bán có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có nhà ở bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị; Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư.

n) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận (*các thỏa thuận này phải không trái pháp luật và đạo đức xã hội*).....

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

a) Nhận bàn giao nhà ở quy định tại Điều 1 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo hợp đồng này và hồ sơ nhà ở theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này.

b) Được sử dụng.....chỗ để xe ô tô/xe máy (*các bên thỏa thuận cụ thể nội dung này*);

c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng nhà ở đã mua và thực hiện các giao dịch theo quy định đối với nhà ở xã hội, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao nhà ở theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

đ) Được cấp Giấy chứng nhận sau 05 năm kể từ khi thanh toán đủ 100% tiền mua nhà ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao nhà ở nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ (đối với nhà chung cư), diện tích sàn xây dựng (đối với nhà ở liền kề) thực tế nhỏ hơn/lớn hơn....% so với diện tích nhà ở ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao nhà ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao nhà ở của Bên Mua đối với Bên Bán;

h) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp nhà ở đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng;

i) Trường hợp nhà ở mua bán là chung cư thì Bên mua có quyền yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có nhà ở mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng; yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng quy định của pháp luật;

k) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận:.....

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua nhà ở và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận;

b) Nhận bàn giao nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Kể từ ngày bàn giao nhà ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với nhà ở đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành căn nhà hoặc căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến nhà ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày bàn giao nhà ở, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng thì nhà ở sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà ở phải tuân thủ các quy định được cấp có thẩm quyền ban hành;

đ) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận;

e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;

g) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận;

h) Sử dụng nhà ở đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

i) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

k) Trường hợp nhà ở mua bán là chung cư thì phải chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này; tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư; thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;

l) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các bên (*các thỏa thuận này phải không trái pháp luật và đạo đức xã hội*).....

Điều 6. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng nhà ở kể từ thời điểm nhận bàn giao.

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán nhà ở đã mua cho người khác.

3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

4. Các thỏa thuận khác của hai bên (*thỏa thuận theo đúng quy định của pháp luật*).....

Điều 7. Thời hạn giao nhận nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bàn giao nhà ở kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà ở đó và giấy tờ pháp lý về nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho Bên mua trong thời hạn là.....ngày, kể từ ngày Bên mua thanh toán đủ hoặc 95% (nếu huy động ứng trước của khách hàng) số tiền mua nhà ở (hoặc kể từ ngày hợp đồng này được ký kết). Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

Việc bàn giao nhà ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá.....ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn nhà hoặc căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao.

Trước ngày bàn giao nhà ở là..... ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao.

2. Căn nhà hoặc căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng.

3. Vào ngày bàn giao nhà ở theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế nhà ở so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế nhà ở và ký vào biên bản bàn giao nhà ở.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn..... ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao mà không có lý do chính đáng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao nhà ở theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao theo hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao; việc từ chối nhận bàn giao sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 15 của hợp đồng này.

4. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao nhà ở, Bên Mua được toàn quyền sử dụng nhà ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến nhà ở mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng nhà ở này.

5. Các trường hợp thỏa thuận khác.....

Điều 8. Bảo hành nhà ở xã hội

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

2. Khi bàn giao nhà ở cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.

3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành nhà ở bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn.....ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, cụ thể như sau:

- a) Không ít hơn 60 tháng đối với căn hộ trong nhà chung cư cao từ 9 tầng trở lên;
- b) Không ít hơn 36 tháng đối với căn hộ trong nhà chung cư cao từ 4 đến 8 tầng;
- c) Không ít hơn 24 tháng đối với nhà ở không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

6. Bên Bán không thực hiện bảo hành nhà ở trong các trường hợp sau đây:

- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
- d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;

đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

e) Các trường hợp khác do các bên thỏa thuận.....

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của nhà ở thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 9. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

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

Điều 10. Các trường hợp bất khả kháng

Bên mua hoặc Bên bán không bị coi là vi phạm hợp đồng và không bị phạt vi phạm hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện đúng các nghĩa vụ được các bên thỏa thuận trong hợp đồng này do có sự kiện bất khả kháng như thiên tai, chiến tranh, hỏa hoạn, sự thay đổi quy định pháp luật và các trường hợp khác mà không phải do lỗi của các Bên gây ra.

Điều 11. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

Sau thời gian tối thiểu là 05 năm kể từ thời điểm trả hết tiền mua nhà ở xã hội theo Hợp đồng đã ký thì người mua nhà ở xã hội được phép thực hiện đầy đủ các quyền của chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về dân sự.

Điều 12. Cam kết của các Bên

1. Bên bán cam kết nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên bán và không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.

2. Bên mua cam kết đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về nhà ở.

3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của hợp đồng này thì các bên thỏa thuận lập thêm phụ lục hợp đồng có chữ ký của hai bên và phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng này.

4. Hai bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã quy định tại hợp đồng này.

Điều 13. Chấm dứt hợp đồng

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

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

2. Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua nhà quá ngày (hoặc tháng).
3. Bên bán chậm trễ bàn giao nhà ở quá.....ngày (hoặc tháng).
4. Các thỏa thuận khác.....

Điều 14. Các thỏa thuận khác

(Các thỏa thuận trong hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội).

1.....

2.....

Điều 15. Giải quyết tranh chấp

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

Điều 16. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày.....*(hoặc có hiệu lực kể từ ngày được công chứng chứng nhận hoặc được UBND chứng thực đối với trường hợp pháp luật quy định phải công chứng hoặc chứng thực).*

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

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

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

Phụ lục hợp đồng

Tên các thành viên trong hộ gia đình của hợp đồng mua nhà ở xã hội số.....ngày...../...../ bao gồm:

Stt	Họ và tên thành viên trong hộ gia đình của Hợp đồng mua nhà ở xã hội	Mối quan hệ với người đại diện đứng tên ký hợp đồng mua nhà ở xã hội	Ghi chú
1	Nguyễn Văn A Số CMND:.....	Đứng tên ký hợp đồng thuê nhà ở	
2	Nguyễn Thị B Số CMND:.....	Vợ	
3	Nguyễn Văn C Số CMND:.....	Con đẻ	
....			

Mẫu 2.2- Mẫu Hợp đồng thuê nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày.....tháng năm.....

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI

Số/HĐ

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 Luật Bảo vệ người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;

Căn cứ Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 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;

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

Căn cứ³⁵,

Hai bên chúng tôi gồm:

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

Công ty hoặc chủ hộ đầu tư³⁶.....

- Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) số.... hoặc mã số doanh nghiệp số.....

- Đại diện bởi Ông (Bà):.....Chức vụ:.....

Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số.....(nếu có).

- Số CMND (hộ chiếu): cấp ngày:...../...../....., tại.....

³⁵ Các căn cứ liên quan đến việc thuê nhà ở

³⁶ Ghi tên Công ty hoặc chủ đầu tư cho thuê nhà ở xã hội.

- Địa chỉ:.....
- Điện thoại Công ty:.....Fax:.....
- Số tài khoản: tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

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

- Ông (bà):.....là đại diện cho các thành viên cùng thuê nhà ở có tên trong phụ lục số 01 đính kèm theo hợp đồng này.

- Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân).....cấp ngày...../...../....., tại

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

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

Điều 1. Đặc điểm chính của nhà ở cho thuê

1. Loại nhà ở:.....
2. Địa chỉ nhà ở³⁷:.....
3. Diện tích sàn xây dựng nhà ở:.....m²
4. Diện tích sử dụng nhà ở là: m². (được tính theo kích thước thông thủy theo quy định của pháp luật về nhà ở);
5. Năm hoàn thành việc xây dựng (*ghi năm hoàn thành việc xây dựng*):.....
6. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở:.....
7. Đặc điểm về đất xây dựng nhà ở nêu tại Khoản 1 Điều này:
 - a) Thửa đất số:.....hoặc ô số:.....hoặc lô số:.....
 - b) Tờ bản đồ số:.....do cơ quan.....lập;
 - c) Diện tích đất sử dụng chung:.....m².
 - d) Diện tích đất dụng riêng:.....m²
- Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận):.....

³⁷ Số nhà, thuộc phường (xã), quận (huyện, thị xã, thị trấn, thành phố thuộc tỉnh, tỉnh (thành phố)...

Điều 2. Giá thuê nhà ở, các chi phí liên quan và phương thức, thời hạn thanh toán

1. Giá thuê nhà ở³⁸ là.....đồng/01 tháng (I)

(Bằng chữ:).

Giá thuê này đã bao gồm chi phí về bảo trì nhà ở. Giá thuê nhà ở sẽ được điều chỉnh khi được cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở địa phương chấp thuận bằng văn bản khi có sự đề xuất của Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý. Bên cho thuê có trách nhiệm thông báo giá thuê mới cho Bên thuê trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng.

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

3. Phương thức thanh toán: Bên thuê có trách nhiệm trả bằng (ghi rõ là trả bằng tiền mặt Việt Nam đồng hoặc chuyển khoản)³⁹:.....

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

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

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

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

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

Trước khi hết thời hạn hợp đồng 03 tháng, nếu Bên thuê có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở thì có đơn đề nghị Bên cho thuê ký gia hạn hợp đồng thuê nhà ở. Căn cứ vào đơn đề nghị, Bên cho thuê có trách nhiệm xem xét, đối chiếu quy định của pháp luật về đối tượng, điều kiện được thuê nhà ở để thông báo cho Bên thuê biết và ký gia hạn hợp đồng thuê theo Phụ lục số 2 đính kèm theo hợp đồng thuê này; nếu Bên thuê không còn thuộc đối tượng, đủ điều kiện được thuê nhà ở theo quy định hoặc không còn nhu cầu thuê tiếp thì hai bên chấm dứt hợp đồng thuê và Bên thuê phải bàn giao lại nhà ở cho Bên cho thuê trong thời hạn là tháng (tối đa không quá 01 tháng).

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê

1. Quyền của Bên cho thuê:

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

³⁸ Giá cho thuê nhà ở xã hội được xác định theo diện tích sử dụng (thông thủy) nhân với đơn giá cho thuê 01 m² sàn sử dụng/tháng.

³⁹ Hai bên thỏa thuận rõ phương thức và địa chỉ thu nộp tiền thuê nhà ở

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

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

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

đ) Các quyền khác theo thỏa thuận...

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê:

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

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

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

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

đ) Làm thủ tục ký gia hạn hợp đồng thuê nếu Bên thuê vẫn đủ điều kiện được thuê nhà ở và có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở;

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

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

h) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận ...

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê

1. Quyền của Bên thuê:

a) Nhận nhà ở theo đúng thời điểm đã nêu tại Khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;

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

c) Được tiếp tục ký gia hạn hợp đồng thuê nếu hết hạn hợp đồng mà vẫn thuộc đối tượng, đủ điều kiện được thuê nhà ở và có nhu cầu thuê tiếp;

d) Các quyền khác theo thỏa thuận ...

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

a) Trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thời hạn đã cam kết;

b) Thanh toán đầy đủ đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà ở và các chi phí khác cho bên cung cấp dịch vụ trong quá trình sử dụng nhà ở cho thuê;

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

d) Không được tự ý sửa chữa, cải tạo, xây dựng lại nhà ở thuê; chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý sử dụng nhà ở, các quyết định của cơ quan có thẩm quyền về quản lý, xử lý nhà ở và giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng này;

đ) Không được chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà hoặc cho người khác sử dụng nhà ở thuê trong thời gian thuê dưới bất kỳ hình thức nào;

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

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

h) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận

Điều 6. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở

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

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

Điều 7. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng này. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh những vấn đề mới thì hai

bên thỏa thuận lập phụ lục hợp đồng, phụ lục hợp đồng này có giá trị pháp lý như hợp đồng chính.

2. Các cam kết khác.....

3. Trường hợp khi chưa hết hạn hợp đồng mà Bên thuê có nhu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì hai bên thống nhất cùng lập Biên bản chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Khi chấm dứt hợp đồng, các bên nhất trí hoàn tất các nghĩa vụ của mỗi bên theo thỏa thuận trong hợp đồng này; Bên thuê có trách nhiệm bàn giao lại nhà ở cho Bên cho thuê trong thời hạn ngày, kể từ ngày ký Biên bản chấm dứt hợp đồng thuê.

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

Điều 8. Điều khoản thi hành

Hợp đồng này có thời hạn.....(tối đa là 05 năm) và có giá trị kể từ ngày hai bên ký kết. Hợp đồng này có trang được lập thành 03 bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản gửi cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi, quản lý./.

BÊN THUÊ NHÀ Ở

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

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở

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

Phụ lục 01

Tên các thành viên trong hộ gia đình của hợp đồng thuê nhà ở xã hội số.....ngày...../...../.....bao gồm:

Stt	Họ và tên thành viên trong hộ gia đình của Hợp đồng thuê nhà ở xã hội	Mối quan hệ với người đại diện đứng tên ký hợp đồng thuê nhà ở xã hội	Ghi chú
1	Nguyễn Văn A Số CMND:.....	Đứng tên ký hợp đồng thuê nhà ở	
2	Nguyễn Thị B Số CMND:.....	Vợ	
3	Nguyễn Văn C Số CMND:.....	Con đẻ	
....			

Phụ lục 02. Gia hạn hợp đồng thuê nhà ở xã hội

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

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

- Họ và tên⁴⁰:.....CMND số.....là:.....

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

.....

Giá thuê nhà ở:

a) Giá thuê nhà ở là.....Việt Nam đồng/ tháng (I)

(Bằng chữ:.....Việt Nam đồng/tháng).

b) Số tiền được miễn, giảm là.....Việt Nam đồng/tháng (II)⁴¹

(Bằng chữ:.....Việt Nam đồng/tháng).

c) Số tiền thuê phải nộp là: (I) – (II) = ...Việt Nam đồng/tháng

(Bằng chữ:.....Việt Nam đồng/tháng).

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

3. Thời hạn thuê nhà ở:

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

4. Cam kết các Bên

a) Các nội dung khác trong hợp đồng thuê nhà số.....ký ngày....../....../.....

vẫn có giá trị pháp lý đối với hai bên khi thực hiện thuê nhà ở theo thời hạn quy định tại phụ lục gia hạn hợp đồng này.

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

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

BÊN THUÊ NHÀ Ở

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

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở

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

⁴⁰ Ghi họ tên các thành viên trong hộ được tiếp tục thuê nhà ở và mối quan hệ với người đứng tên hợp đồng thuê nhà ở hoặc người đại diện ký gia hạn hợp đồng (nếu có thay đổi người đứng tên hợp đồng)

⁴¹ Nếu Bên thuê được miễn, giảm tiền thuê nhà ở thì ghi rõ số tiền được miễn, giảm; nếu không được miễn, giảm thì ghi rõ là không

Mẫu 2.3- Mẫu Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày.....tháng năm.....

HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Số:...../HD

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 Luật Bảo vệ người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;

Căn cứ Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 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;

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

Căn cứ⁴².....,

Hai bên chúng tôi gồm:

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

Công ty hoặc chủ hộ đầu tư ⁴³:.....

- Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) số.... hoặc mã số doanh nghiệp số.....

- Đại diện bởi Ông (Bà):.....Chức vụ:.....

Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số.....(nếu có).

⁴² Các căn cứ khác liên quan đến việc thuê mua nhà ở

⁴³. Ghi tên Công ty hoặc chủ hộ đầu tư cho thuê mua nhà ở xã hội.

- Số CMND (hộ chiếu): cấp ngày:...../...../....., tại.....
- Địa chỉ:.....
- Điện thoại Công ty:.....Fax:.....
- Số tài khoản: tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

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

- Ông (bà):.....là đại diện cho các thành viên thuê mua nhà ở xã hội có tên trong phụ lục đính kèm theo hợp đồng này (nếu có).

- Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân):.....cấp ngày...../...../.....tại.....

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

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

Điều 1. Đặc điểm chính của nhà ở thuê mua:

1. Loại nhà ở:.....
2. Địa chỉ nhà ở⁴⁴:.....
3. Diện tích sàn xây dựng nhà ở:.....m²
4. Diện tích sử dụng nhà ở là: m². (được tính theo kích thước thông thủy theo quy định của pháp luật về nhà ở)

Hai bên nhất trí rằng, diện tích ghi tại Khoản 4 Điều này chỉ là tạm tính⁴⁵ và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao nhà ở (tối đa không quá 5%). Bên Thuê Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua nhà ở cho Bên Cho Thuê Mua theo diện tích thực tế khi bàn giao nhà ở; trong trường hợp diện tích thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn ...% (... phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá cho thuê mua nhà ở. Nếu diện tích thực tế chênh lệch vượt quá ...% (... phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá cho thuê mua nhà ở sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao nhà ở.

Trong biên bản bàn giao nhà ở hoặc trong phụ lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thực tế khi bàn giao nhà ở, diện tích chênh lệch so với

⁴⁴ Số nhà, thuộc phường (xã), quận (huyện, thị xã, thị trấn, thành phố thuộc tỉnh, tỉnh (thành phố)...

⁴⁵ Đối với trường hợp ứng trước tiền huy động của khách hàng.

diện tích ghi trong hợp đồng cho thuê mua đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao nhà ở và phụ lục của hợp đồng mua bán nhà ở là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này. Diện tích sàn xây dựng nhà ở, diện tích sử dụng nhà ở được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thực tế khi bàn giao nhà ở.

5. Năm hoàn thành việc xây dựng (ghi năm hoàn thành việc xây dựng):.....

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

7. Đặc điểm về đất xây dựng nhà ở nêu tại Khoản 1 Điều này:

a) Thửa đất số:.....hoặc ô số:.....hoặc lô số:.....

b) Tờ bản đồ số:.....do cơ quan.....lập;

c) Diện tích đất sử dụng chung:.....m².

d) Diện tích đất dụng riêng:.....m²

Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận):.....

Điều 2. Tiền thuê mua, các chi phí liên quan và phương thức, thời hạn thanh toán

1. Tiền thuê mua⁴⁶ nhà ở bao gồm tiền trả lần đầu và tiền thuê nhà trả hàng tháng, cụ thể là:

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

(Bằng chữ:).

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

(Bằng chữ:).

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

3. Phương thức và thời hạn thanh toán:

a) Phương thức thanh toán⁴⁷: Tiền thuê mua được trả bằng (ghi rõ là trả bằng tiền mặt Việt Nam đồng hoặc chuyển khoản) qua.....

b) Thời hạn thanh toán:

- Tiền thuê mua trả lần đầu: Bên thuê mua trả tiền lần đầu 20% giá trị hợp đồng cho Bên cho thuê mua trong thời hạn ngày, kể từ ngày ký kết hợp đồng này;

⁴⁶ Giá cho thuê mua nhà ở xã hội trường hợp là căn hộ chung cư được xác định theo diện tích sàn sử dụng (diện tích thông thủy) nhân với đơn giá cho thuê mua 01 m² sàn sử dụng của nhà ở thuê mua..

⁴⁷ Các bên thỏa thuận địa chỉ nộp tiền thuê mua.

- Tiền thuê nhà hàng tháng: Bên thuê mua trả tiền thuê nhà vào ngày hàng tháng.

Các chi phí khác Bên thuê mua thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ theo thỏa thuận với bên cung cấp dịch vụ.

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

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

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

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

3. Sau thời hạn quy định tại khoản 2 Điều này, nếu Bên thuê mua nhà ở đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Bên cho thuê mua thì Bên cho thuê mua có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên thuê mua nhưng tối thiểu là 05 năm kể từ thời điểm trả hết tiền thuê mua theo hợp đồng đã ký với bên cho thuê mua trừ trường hợp Bên thuê mua tự làm thủ tục.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê mua

1. Quyền của Bên cho thuê mua:

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

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

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

d) Các quyền khác theo thỏa thuận.....

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê mua:

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

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

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

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

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

e) Thanh toán số tiền 20% mà Bên thuê mua nộp lần đầu trong trường hợp Bên thuê mua không còn nhu cầu thuê mua và chấm dứt hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều này;

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

h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên thuê mua khi hết thời hạn thuê mua và Bên mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

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

k) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận ...

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê mua

1. Quyền của Bên thuê mua:

a) Yêu cầu Bên cho thuê mua giao nhà ở theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng này;

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

c) Yêu cầu Bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi hết hạn hợp đồng thuê mua và Bên thuê mua đã trả đủ tiền thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này trường hợp Bên thuê mua tự làm thủ tục thì Bên cho thuê mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ có liên quan;

d) Được quyền thực hiện các giao dịch về nhà ở sau khi đã trả hết tiền thuê mua và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nhưng phải đảm bảo sau thời gian là 05 năm, kể từ thời điểm ký kết hợp đồng thuê mua nhà ở;

đ) Được đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận;

e) Các quyền khác theo thỏa thuận...

2. Nghĩa vụ của Bên thuê mua:

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

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

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

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

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

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

g) Giao lại nhà ở cho Bên cho thuê mua trong thời hạn ngày kể từ khi chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở theo quy định Điều 6 của hợp đồng hoặc trong trường hợp nhà ở thuê mua thuộc diện bị thu hồi theo quy định của pháp luật.

h) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận...

Điều 6. Chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

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

1. Khi hai bên cùng nhất trí chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở;

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

Trường hợp có người thừa kế hợp pháp nhưng Bên thuê mua chưa thực hiện được hai phần ba thời hạn thuê mua theo quy định thì người thừa kế hợp pháp của Bên thuê mua được hoàn trả lại 20% giá trị hợp đồng mà Bên thuê mua đã nộp lần đầu quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 2 của hợp đồng này (có tính lãi theo lãi suất không kỳ hạn của ngân hàng thương mại tại thời điểm hoàn trả).

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

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

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

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

7. Khi một trong các bên đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận (nếu có) hoặc theo quy định pháp luật.

Điều 7. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp

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

2. Các cam kết khác.....

3. Khi chấm dứt hợp đồng thuê mua thì các bên cùng nhất trí lập Biên bản chấm dứt hợp đồng, các bên có trách nhiệm hoàn tất các nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng này.

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

Điều 8. Điều khoản thi hành

Hợp đồng này có giá trị kể từ ngày hai bên ký kết. Hợp đồng này có ...trang, được lập thành 03 bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản chuyển cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở để theo dõi, quản lý/.

BÊN CHO THUÊ MUA

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

BÊN THUÊ MUA

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

Phụ lục hợp đồng

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

Stt	Họ và tên thành viên trong hộ gia đình của Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội	Mối quan hệ với người đại diện đứng tên ký hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội	Ghi chú
1	Nguyễn Văn A Số CMND:.....	Đứng tên ký hợp đồng thuê mua	
2	Lê Thị B Số CMND:.....	Vợ	
3	Nguyễn Văn C Số CMND:.....	Con đẻ	
....			