SỔ TAY
NHÀ Ở XÃ HỘI



MỤC LỤC

I. ĐỐI TƯỢNG ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VỀ NOXH 3

1. Đối tượng được mua/thuê mua/thuê NOXH 3

2. Đối tượng được thuê NOXH 4

3. Nhóm đối tượng ưu tiên mua, thuê mua, thuê NOXH 4

II. ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VỀ NOXH 5

1. Điều kiện về nhà ở 5

2. Điều kiện về thu nhập 6

III. QUY TRÌNH MUA NHÀ Ở XÃ HỘI 8

IV. CÁC VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý 9

1. Cá nhân, hộ gia đình mua, thuê mua, thuê NOXH 9

2. Trường hợp bán lại NOXH trong thời hạn 5 năm 9

3. Trường hợp bán lại NOXH sau thời hạn 5 năm 9

I. ĐỐI TƯỢNG ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VỀ NOXH

1. Đối tượng được mua/thuê mua/thuê NOXH

(1). Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng.

(2). Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn.

(3). Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.

(4). Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị.

(5). Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

(6). Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp.

(7). Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác.

(8). Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

(9). Đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ, trừ trường hợp bị thu hồi nhà ở công vụ do vi phạm quy định.

(10). Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

(11). Người có từ 02 con đẻ trở lên.

2. Đối tượng được thuê NOXH

(1). Học sinh, sinh viên đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật; học sinh trường dân tộc nội trú công lập.

(2). Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp.

3. Nhóm đối tượng ưu tiên mua, thuê mua, thuê NOXH

(1). Người có công với cách mạng.

(2). Thân nhân liệt sĩ.

(3). Người khuyết tật.

(4). Người được bố trí tái định cư theo hình thức mua/thuê mua/thuê nhà ở xã hội.

(5). Người có từ 02 con đẻ trở lên.

(6). Nữ giới.

- Người đứng đơn đăng ký là nữ giới đơn thân
- Là chủ hộ của hộ gia đình trên cơ sở dữ liệu về cư trú.

II. ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VỀ NOXH

1. Điều kiện về nhà ở

(i) Áp dụng đối với các đối tượng 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 phải đảm bảo điều kiện như sau:

- Chưa được mua/thuê mua nhà ở xã hội;

- Chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại tỉnh, thành phố nơi có dự án xây dựng nhà ở xã hội;

- Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình khi đối tượng được xác định không có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có dự án nhà ở xã hội;

- Trường hợp đối tượng có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có dự án nhà ở xã hội nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15m^2 sàn/người.

- Trường hợp là những người đang trong quân đội, công chức, viên chức… thì phải không đang ở nhà công vụ.

(ii) Áp dụng đối với các đối tượng có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại thành phố Hà Nội nhưng cách xa địa điểm làm việc từ 20 km trở lên:

- Có một nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình trên địa bàn thành phố Hà Nội;

- Chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội;

- Khoảng cách từ dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đăng ký mua, thuê mua đến địa điểm làm việc của đối tượng nhỏ hơn 2/3 khoảng cách từ nhà ở hiện tại đến địa điểm làm việc;

- Đáp ứng điều kiện về đối tượng và thu nhập theo quy định của pháp luật về nhà ở;

- Trường hợp người đứng đơn đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội là người đã kết hôn thì cả hai vợ chồng đều phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản này.

2. Điều kiện về thu nhập

(i) Áp dụng đối với các đối tượng 5, 6, 8 phải đảm bảo điều kiện như sau:

- Trường hợp người đứng đơn là người chưa kết hôn hoặc độc thân thì có thu nhập bình quân hàng tháng thực nhận **không quá 25 triệu đồng**.

- Trường hợp người đứng đơn là độc thân đang nuôi con dưới tuổi thành niên thì thu nhập bình quân hàng tháng thực nhận **không quá 35 triệu.**

- Trường hợp người đứng đơn đã kết hôn theo quy định của pháp luật thì người đứng đơn và vợ (chồng) của người đó có tổng thu nhập hàng tháng thực nhận **không quá 50 triệu đồng.**

(ii) Áp dụng đối với đối tượng 7 phải đảm bảo điều kiện như sau:

- Trường hợp người đứng đơn là người độc thân thì có thu nhập hàng tháng thực nhận **không quá tổng thu nhập** của sỹ quan có cấp bậc hàm Đại tá (gồm lương cơ bản và phụ cấp theo quy định, bao gồm cả phụ cấp khu vực tại các địa bàn vùng sâu, vùng xa, biên giới, hải đảo có điều kiện khó khăn).

- Trường hợp người đứng đơn đã kết hôn theo quy định của pháp luật.

+ Người đứng đơn và vợ (chồng) của người đó đều thuộc đối tượng tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở thì có tổng thu nhập hàng tháng thực nhận **không quá 2,0 lần** tổng thu nhập của sỹ quan có cấp bậc hàm Đại tá (gồm lương cơ bản và phụ cấp theo quy định, bao gồm cả phụ cấp khu vực tại các địa bàn vùng sâu, vùng xa, biên giới, hải đảo có điều kiện khó khăn);

+ Vợ (chồng) của người đứng đơn không thuộc đối tượng trên thì có tổng thu nhập hàng tháng thực nhận không quá tổng thu nhập của sỹ quan có cấp bậc hàm Đại tá (gồm lương cơ bản và phụ cấp theo quy định, bao gồm cả phụ cấp khu vực tại các địa bàn vùng sâu, vùng xa, biên giới, hải đảo có điều kiện khó khăn) cộng với mức lương (thu nhập bình quân hàng tháng thực nhận **không quá 25 triệu đồng)**.

III. QUY TRÌNH MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Bước 1: Khách hàng theo dõi thông tin về dự án và thời gian tiếp nhận hồ sơ thông qua Cổng thông tin Sở Xây dựng hoặc website của Chủ đầu tư.

Bước 2: Khách hàng kiểm tra điều kiện, chuẩn bị đầy đủ hồ sơ theo hướng dẫn của Chủ đầu tư.

Bước 3: Nộp hồ sơ đăng ký tại địa điểm và trong thời gian Chủ đầu tư thông báo; bổ sung, hoàn thiện hồ sơ theo yêu cầu *(nếu có)*.

Bước 4: Trường hợp số lượng hồ sơ đủ điều kiện vượt quá số lượng căn hộ, khách hàng tham gia bốc thăm để xác định quyền mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.

Bước 5: Theo dõi và cập nhật danh sách đối tượng đủ điều kiện trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng hoặc website của Chủ đầu tư.

Bước 6: Thực hiện ký kết hợp đồng theo thông báo của Chủ đầu tư.

Bước 7: Thực hiện thanh toán theo tiến độ hợp đồng, hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

IV. CÁC VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý

1. Cá nhân, hộ gia đình mua, thuê mua, thuê NOXH

- Các đối tượng chỉ được mua/thuê mua 01 căn hộ tại địa bàn tỉnh và thành phố trực thuộc Trung ương có dự án xây dựng nhà ở xã hội.

- Các đối tượng có hồ sơ đủ điều kiện theo quy định được đăng ký nguyện vọng lựa chọn căn hộ.

2. Trường hợp bán lại NOXH trong thời hạn 5 năm

- Trường hợp bán lại NOXH cho Chủ đầu tư dự án: Người bán phải thực hiện thủ tục thanh lý Hợp đồng với giá bán tối đa bằng giá bán ghi trên hợp đồng mua bán.

- Trường hợp bán lại NOXH cho đối tượng khác thuộc diện được mua, thuê mua NOXH thực hiện theo quy định:

+ Người mua lại NOXH phải có các giấy tờ xác nhận về đối tượng và điều kiện, nộp hồ sơ đến Sở Xây dựng để xác định đủ điều kiện theo quy định;

+ Người bán phải làm thủ tục thanh lý Hợp đồng với Chủ đầu tư dự án (nếu có).

3. Trường hợp bán lại NOXH sau thời hạn 5 năm

Kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, bên mua NOXH được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy chứng nhận; bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế.

Sổ tay hướng dẫn

CÁC THỦ TỤC VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI

