

3. ĐỐI TƯỢNG ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VỀ NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN TRONG KHU CÔNG NGHIỆP

- Công nhân đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp.

- Doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân.

4. ĐIỀU KIỆN THUÊ NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN TRONG KHU CÔNG NGHIỆP

- Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp phải có hợp đồng thuê mặt bằng khu công nghiệp và đang hoạt động sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp đó, phải có hợp đồng thuê, sử dụng lao động với đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

- Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp phải có hợp đồng lao động và xác nhận của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp, doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

- Việc xét duyệt đối tượng được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp thực hiện; trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để

cho công nhân của mình thuê lại thì do doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã đó thực hiện. Ban quản lý khu công nghiệp có trách nhiệm kiểm tra theo thẩm quyền việc xét duyệt đối tượng được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

5. CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VỀ NHÀ Ở CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TỰ XÂY DỰNG HOẶC CẢI TẠO, SỬA CHỮA NHÀ Ở

- Nhà nước hỗ trợ hộ gia đình, cá nhân là 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; hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn; 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 tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thông qua chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở.

- Chính sách hỗ trợ về nhà ở đối với đối tượng trên được thực hiện như sau:

- + Hỗ trợ một phần vốn từ ngân sách nhà nước;
- + Hỗ trợ vay vốn tín dụng ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội;
- + Hỗ trợ xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực có nhà ở tại khu vực nông thôn;
- + Hỗ trợ tặng cho nhà ở đối với đối tượng mà với mức hỗ trợ một phần vốn từ ngân sách nhà nước và hỗ trợ vay vốn tín dụng ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội vẫn không có khả năng tài chính để cải thiện nhà ở.

- Nhà nước hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi thông qua

Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để hộ gia đình, cá nhân là 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; Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn; 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; Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị; Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị; 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; 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; Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

- Điều kiện để được hỗ trợ vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định cho các đối tượng trên bao gồm:

- + Có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát;
- + Có đăng ký thường trú tại đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất ở, nhà ở cần xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa.



MỘT SỐ CHÍNH SÁCH VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI THEO QUY ĐỊNH CỦA LUẬT NHÀ Ở NĂM 2023

“Luật Nhà ở năm 2023 được Quốc hội khóa XV, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 27 tháng 11 năm 2023, có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.”



1. ĐỐI TƯỢNG ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI

- 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.

- Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn.

- 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.

- Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị.

- Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

- 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.

- 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.

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

- Đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định, trừ trường hợp bị thu hồi nhà ở công vụ do vi phạm quy định của Luật Nhà ở.

- 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.

- 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.

- Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp.

2. BÁN, CHO THUÊ MUA, CHO THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI

- Việc bán nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định sau đây:

+ Việc bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện khi bảo đảm quy định tại khoản 3 Điều 88 của Luật Nhà ở; việc bán nhà ở xã hội có sẵn chỉ được thực hiện khi bảo đảm quy định tại khoản 4 Điều 88 của Luật Nhà ở;

+ Việc mua bán nhà ở xã hội phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 163 của Luật Nhà ở;

+ Việc ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở, phù hợp với tỷ lệ hoàn thành xây dựng công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt nhưng số tiền ứng trước lần đầu không vượt quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc (nếu có), tổng số tiền các lần thanh toán không được vượt quá 70% giá trị hợp đồng đến trước khi bàn giao nhà ở cho người mua và không được vượt quá 95% giá trị hợp đồng đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó;

+ Bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua nhà ở, trừ trường hợp quy định tại điểm đ khoản này;

+ Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua nhà ở xã hội đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế;

+ Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, bên mua nhà ở xã hội 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, trừ trường hợp bán nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì bên bán phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế.

- Việc cho thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và các quy định sau đây:

+ Thời hạn thanh toán tiền thuê mua nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua nhà ở;

+ Bên thuê mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở theo thời hạn quy định;

+ Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho cơ quan quản lý nhà ở trong trường hợp thuê mua nhà ở xã hội

được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công hoặc bán lại cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với cơ quan quản lý nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế;

+ Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở xã hội theo thời hạn quy định, bên thuê mua được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường theo quy định.

- Việc cho thuê nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định sau đây:

+ Việc cho thuê nhà ở xã hội có sẵn chỉ được thực hiện khi bảo đảm quy định tại khoản 4 hoặc khoản 5 Điều 88 của Luật Nhà ở;

+ Việc cho thuê nhà ở xã hội phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 163 của Luật Nhà ở;

+ Không được ký hợp đồng thuê nhà ở xã hội hình thành trong tương lai. Trường hợp nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 88 của Luật Nhà ở thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ được ký hợp đồng đặt cọc và thu tiền đặt cọc thuê nhà ở tối đa bằng 12 tháng tiền thuê nhà tạm tính; việc ký hợp đồng đặt cọc thuê nhà ở phải bảo đảm đúng đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở xã hội quy định tại Luật Nhà ở; sau khi nhà ở có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 88 của Luật Nhà ở thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được ký hợp đồng thuê nhà ở với người thuê.