|  |  |
| --- | --- |
|  **BỘ XÂY DỰNG**Số: /2021/TT-BXD | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *Hà Nội, ngày tháng 5 năm 2021* |

**Dự thảo 2**

**THÔNG TƯ**

**Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP****ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội**

*Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;*

*Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư;*

*Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định số 81/2017/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;*

*Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản,*

*Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.*

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

 1. Thông tư này hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (sau đây viết tắt là Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (sau đây viết tắt là Nghị định số 49/2021/NĐ-CP) về: điều kiện, tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức đấu thầu; phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội; mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội và mẫu hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

 2. Việc cho thuê, cho thuê mua, quản lý sử dụng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng hình thức quy định tại Khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở thực hiện theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành.

 3. Việc quản lý chất lượng nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua thực hiện theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và quy định pháp luật về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

 4. Việc quản lý khai thác, sử dụng nhà ở xã hội do hộ gia đình cá nhân đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định của Điều 26 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư, Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

 **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

 Thông tư này áp dụng đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

**Chương II**

**ĐIỀU KIỆN, TIÊU CHÍ LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI THEO HÌNH THỨC ĐẤU THẦU**

 **Điều 3. Quy định chung về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức đấu thầu**

 1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu phải đáp ứng các điều kiện sau:

 a) Không sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công để xây dựng công trình;

 b) Thuộc Danh mục dự án được duyệt theo quy định tại Điều 6 Thông tư này;

 c) Phù hợp với kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội, quy hoạch xây dựng có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/500 (nếu có) hoặc quy hoạch phân khu đô thị có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/5.000;

 d) Không đáp ứng điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư (sau đây viết tắt là Nghị định số 31/2021/NĐ-CP), trừ trường hợp dự án sử dụng quỹ đất 20%;

 đ) Không thuộc trường hợp quy định tại điểm 6 khoản 4 Điều 11 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP).

 2. Trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thông qua hình thức đấu thầu thực hiện theo quy định của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư (sau đây viết tắt là Nghị định số 25/2020/NĐ-CP) và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

 3. Nhà đầu tư được xét duyệt trúng thầu khi đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, điểm a và điểm b khoản 4 Điều 56 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP và các tiêu chí quy định tại Điều 7 Thông tư này.

 **Điều 4. Thẩm quyền trong lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức đấu thầu**

 1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là người có thẩm quyền trong lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Người có thẩm quyền thực hiện trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

 2. Người có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều này (sau đây viết tắt là Người có thẩm quyền) có trách nhiệm tổ chức chỉ đạo, giao Sở Xây dựng là Bên mời thầu để thực hiện việc chuẩn bị và tổ chức đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Chương này; giao Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện việc đăng tải Danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải tổ chức đấu thầu trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định tại Khoản 2 và 3 Điều 6 Thông tư này.

 3. Bên mời thầu quy định tại khoản 2 Điều này có trách nhiệm tổ chức lập hồ sơ mời thầu theo quy định tại khoản 1 Điều 46 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP. Nội dung hồ sơ mời thầu thực hiện theo quy định tại điểm a, b, c, d, đ, e, h, i khoản 2 Điều 46 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP và báo cáo Người có thẩm quyền quyết định việc thành lập Tổ chuyên gia để đánh giá và lập báo cáo đánh giá hồ sơ mời thầu, đánh giá và lập báo cáo kết quả đánh giá hồ sơ dự thầu, báo cáo về danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu kỹ thuật làm cơ sở để Bên mời thầu gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định và trình Người có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ mời thầu, danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu kỹ thuật và kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

 **Điều 5. Quy trình lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức đấu thầu**

 Quy trình lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải tổ chức đấu thầu thực hiện như sau:

 1. Lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án theo quy định tại Điều 6 Thông tư này.

 2. Nhà đầu tư chuẩn bị và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định của tại điểm 1 khoản 6 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

 3. Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định tại khoản 6 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

 4. Căn cứ kết quả đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư trình Người có thẩm quyền quyết định việc tổ chức thực hiện theo một trong các trường hợp sau đây:

 a) Trường hợp có từ 02 (hai) nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, việc tổ chức đấu thầu áp dụng quy trình đấu thầu rộng rãi theo phương thức một giai đoạn 02 túi hồ sơ theo quy định tại mục b điểm a khoản 7 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Nội dung quy trình chi tiết thực hiện theo quy định tại Chương IV Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

 b) Trường hợp chỉ có 01 (một) nhà đầu tư đã đăng ký và đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm hoặc có nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thì Người có thẩm quyền ra quyết định giao Sở Kế hoạch và Đầu tư thông báo và hướng dẫn nhà đầu tư nộp hồ sơ trình quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật khác có liên quan nếu quá trình tổ chức đã bảo đảm tính công khai, minh bạch, cạnh tranh và dự án có yêu cầu đẩy nhanh tiến độ.

 c) Trường hợp không có nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, thực hiện kết thúc thủ tục công bố Danh mục dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

 **Điều 6. Lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu**

 1. Căn cứ Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở (Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội) của địa phương đã được phê duyệt, Sở Xây dựng lập Danh mục Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn phải lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu (sau đây viết tắt là Danh mục Dự án).

 2. Sở Xây dựng gửi Danh mục Dự án kèm theo yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư tới Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp, báo cáo Người có thẩm quyền phê duyệt Danh mục Dự án. Sau khi Danh mục Dự án được phê duyệt, Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm đăng tải Danh mục Dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia làm cơ sở xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm, nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

 3. Việc đăng tải Danh mục Dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia thực hiện theo quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 12 Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư (sau đây viết tắt là Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT).

 4. Việc lập, phê duyệt và công bố Danh mục Dự án quy định tại Điều này thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

 **Điều 7. Phương pháp, tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu**

 1. Phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu quy định tại khoản 2 Điều này được thể hiện thông qua tiêu chuẩn đánh giá trong hồ sơ mời thầu, bao gồm:

 a) Tiêu chuẩn và phương pháp đánh giá về năng lực, kinh nghiệm theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

 b) Tiêu chuẩn và phương pháp đánh giá về kỹ thuật theo quy định tại khoản 2 Điều 48 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

 c) Tiêu chuẩn và phương pháp đánh giá về tài chính - thương mại tuân thủ theo quy định tại khoản khoản 3 Điều 48 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP (trong đó quy định giá trị M3 = 0).

 2. Các mẫu về thông báo mời quan tâm; yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm và hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải tổ chức đấu thầu thực hiện theo quy định sau đây:

 a) Các mẫu hồ sơ được lập theo mẫu quy định tại Phụ lục III và Phụ lục IV ban hành kèm theo Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT.

 b) Quy định giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m3) = 0 trong các mẫu của hồ sơ mời thầu.

 c) Việc chỉnh sửa các mẫu hồ sơ quy định tại điểm a khoản này phải đảm bảo phù hợp với quy định của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan đến việc triển khai thực hiện dự án.

 **Điều 8. Các điều kiện và tiêu chí xét duyệt trúng thầu**

 Nhà đầu tư được đề nghị lựa chọn làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải tổ chức đấu thầu khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện và đạt điểm tiêu chí lớn nhất theo quy định sau:

 1. Các điều kiện:

 Nhà đầu tư được đề nghị lựa chọn làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức đấu thầu khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định tại khoản 1; khoản 2; khoản 3; điểm a, điểm b khoản 4 Điều 56 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

 2. Các tiêu chí:

 Các tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được tính trên thang điểm 100.

 a) Tiêu chí về giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội, đặt cọc tiền thuê nhà (Lựa chọn nhà đầu tư có đề xuất về giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội, hoặc tiền đặt cọc thuê nhà thấp nhất): từ 30 đến 40 điểm.

 b) Tiêu chí về giải pháp kiến trúc, cảnh quan của dự án (Lựa chọn nhà đầu tư đề xuất giải pháp kiến trúc, cảnh quan phù hợp nhất, áp dụng công nghệ vật liệu xây dựng xanh, tiết kiệm năng lượng…): từ 10 đến 20 điểm;

 c) Tiêu chí về đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (Lựa chọn nhà đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giải phóng mặt bằng…): từ 10 đến 20 điểm;

 d) Tiêu chí về kinh nghiệm đã thực hiện dự án nhà ở xã hội (lựa chọn nhà đầu tư có kinh nghiệm đã thực hiện nhiều dự án nhà ở xã hội hơn): từ 10 đến 20 điểm;

 đ) Tiêu chí về tiến độ thực hiện dự án, đưa vào sử dụng (Lựa chọn nhà đầu tư có đề xuất thời gian thực hiện ngắn nhất): từ 10 đến 20 điểm.

**Chương III**

**PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN, GIÁ CHO THUÊ, GIÁ CHO THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI**

 **Điều 9. Nguyên tắc xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội**

 1. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu thì giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội là giá đề nghị trúng thầu. Khi có văn bản thông báo kết quả thẩm định theo quy định tại khoản 15 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP mà giá thẩm định cao hơn giá đề nghị trúng thầu thì chủ đầu tư không được thu thêm; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê, thuê mua nhà ở.

 2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án thì việc xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua thực hiện theo các nguyên tắc sau đây:

 a) Giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc quy định tại Khoản 1, 2 và 3 Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và là giá của căn hộ hoặc căn nhà đã hoàn thiện về xây dựng;

 b) Giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội là căn hộ chung cư được xác định theo diện tích sử dụng căn hộ (diện tích thông thủy);

 c) Đối với phần kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội quy định tại điểm a khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP (được xác định cụ thể trong dự án xây dựng nhà ở xã hội được cấp có thẩm quyền phê duyệt) thì chủ đầu tư được bán, cho thuê, cho thuê mua theo giá kinh doanh thương mại (trong cơ cấu giá đã bao gồm cả tiền sử dụng đất) cho các đối tượng có nhu cầu để bù đắp chi phí đầu tư nhà ở xã hội, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội và giảm chi phí quản lý, vận hành nhà ở xã hội của dự án.

 Việc hạch toán lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại để bù đắp chi phí cho nhà ở xã hội phải nêu rõ phần bù đắp để giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua, phần bù đắp cho quản lý, vận hành nhà ở xã hội và phải được thể hiện rõ trong phương án cân đối tài chính của toàn bộ dự án theo quy định tại điểm d khoản này. Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra việc hạch toán này của chủ đầu tư dự án.

 d) Lợi nhuận thu được từ việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội được hạch toán cụ thể như sau:

 - Trường hợp chủ đầu tư bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại thì phần lợi nhuận thu được tính theo thực tế (trong trường hợp chưa tính được theo thực tế thì phải dự kiến phần lợi nhuận thu được để phân bổ) nhưng tối thiểu không được thấp hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn cho phần diện tích đất xây dựng nhà ở.

 - Căn cứ tình hình thực tế về giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở thương mại trên địa bàn, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm phân bổ phần lợi nhuận thu được để xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội, trong đó ưu tiên phân bổ Khoản lợi nhuận thu được vào giá cho thuê nhà ở xã hội cho phù hợp với thu nhập của hộ gia đình, cá nhân được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội trên địa bàn.

 đ) Căn cứ nguyên tắc xác định giá quy định tại các Điểm a, b, c và d khoản này, chủ đầu tư xây dựng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do mình đầu tư xây dựng để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án tổ chức thẩm định theo quy định tại khoản 15 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.

 3. Trường hợp mức giá bán xác định theo công thức quy định tại Điều 7 Thông tư này cao hơn hoặc bằng mức giá bán nhà ở thương mại tương đương trên thị trường thì chủ đầu tư phải xác định lại giá bán cho phù hợp với tình hình thực tế, bảo đảm thấp hơn giá bán nhà ở thương mại tương đương trên thị trường.

 4. Trường hợp mức giá cho thuê xác định theo công thức quy định tại Điều 8 Thông tư này cao hơn hoặc bằng mức giá cho thuê nhà ở thương mại tương đương trên thị trường thì chủ đầu tư phải xác định lại giá cho thuê cho phù hợp với tình hình thực tế, bảo đảm thấp hơn giá cho thuê nhà ở thương mại tương đương trên thị trường.

 5. Trường hợp mức giá cho thuê mua xác định theo công thức quy định tại Điều 9 Thông tư này cao hơn hoặc bằng mức giá cho thuê mua nhà ở thương mại tương đương trên thị trường thì chủ đầu tư phải xác định lại giá cho thuê mua cho phù hợp với tình hình thực tế, bảo đảm thấp hơn giá cho thuê mua nhà ở thương mại tương đương trên thị trường.

 **Điều 10. Xác định giá bán nhà ở xã hội**

 Giá bán nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| GiB = ( | (Tđ + L) | \* Ki + Ck - Tdv) \* (1 + TGTGT) | (1) |
| SB |

 Trong đó:

 - GiB: giá bán 1m2 sử dụng căn hộ (căn nhà) tại vị trí thứ i (đồng/m2);

 - Tđ: chi phí đầu tư xây dựng (gồm cả chi phí tính chung của dự án được phân bổ) đối với phần diện tích nhà ở xã hội để bán (đồng) xác định phù hợp với thời điểm bán nhà;

 - L: lợi nhuận định mức của dự án, tối đa là 10% giá trị đầu tư xây dựng xây dựng đối với phần diện tích nhà ở xã hội để bán (đồng);

 - SB: tổng diện tích sử dụng nhà ở xã để bán;

 - Ki: hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích tại vị trí thứ i, được xác định theo nguyên tắc tổng thu từ chi phí bán nhà không vượt tổng chi phí hợp lý theo quy định;

 - Ck: chi phí khác được tính trong giá bán gồm chi phí phục vụ công tác bán nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ cho 1m2 nhà ở xã hội để bán (đồng/m2);

 - Tdv: phần lợi nhuận từ bán, cho thuê, cho thuê mua phần diện tích nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội được phân bổ cho 1m2 diện tích nhà ở xã hội để bán (đồng/m2) (nếu có).

**Điều 11. Xác định giá cho thuê nhà ở xã hội**

 Giá cho thuê nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| GiT = ( | (Vđ + L) | \* Ki + Ck - Tdv) \* (1 + TGTGT) + | Bt | (2) |
| 12\*ST | 12 |

 Trong đó:

 - GiT: giá cho thuê 1m2 sử dụng căn hộ (căn nhà) tại vị trí thứ i trong 01 tháng (đồng/m2/tháng);

- Vđ: chi phí đầu tư xây dựng tính cho phần diện tích nhà ở xã hội cho thuê được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm), xác định theo công thức sau:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Vđ = |  Tđ \* r \* (1+r)n | (3) |
|  (1+r)n  - 1 |

+ Tđ: chi phí đầu tư xây dựng (gồm cả chi phí tính chung của dự án được phân bổ) đối với phần diện tích nhà ở xã hội cho thuê tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng và được phân bổ cho phần thời gian cho thuê (đồng);

+ r: lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định (%/năm);

+ n: số năm thu hồi vốn phân bổ cho thời gian cho thuê phụ thuộc điều kiện cụ thể của từng dự án và người có thẩm quyền quyết định đầu tư;

 - L: lợi nhuận định mức của dự án, tối đa là 15% giá trị đầu tư xây dựng xây dựng đối với phần diện tích nhà ở xã hội cho thuê (đồng);

 - ST: tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội cho thuê;

 - Ki: hệ số điều chỉnh giá cho thuê đối với phần diện tích tại vị trí thứ i, được xác định theo nguyên tắc tổng thu từ chi phí cho thuê nhà không vượt tổng chi phí hợp lý theo quy định;

 - Ck: chi phí khác được tính trong giá cho thuê gồm chi phí phục vụ công tác cho thuê nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ cho 1m2 nhà ở xã hội để cho thuê (đồng/m2);

 - Tdv: phần lợi nhuận từ bán, cho thuê, cho thuê mua phần diện tích nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội được phân bổ cho 1m2 diện tích nhà ở xã hội để cho thuê (đồng/m2) (nếu có);

- Bt: là chi phí bảo trì công trình tính bình quân năm được phân bổ đối với phần diện tích nhà ở xã hội cho thuê (đồng/năm).

**Điều 12. Xác định giá cho thuê mua nhà ở xã hội**

 Giá cho thuê mua nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| GiTM = ( | Ai\*(Vđ + L) | \* Ki + Ck - Tdv) \* (1 + TGTGT)  | (4) |
| 12\*STM |

 Trong đó:

- GiTM: giá cho thuê mua 1m2 sử dụng căn hộ (căn nhà) tại vị trí thứ i trong 1 tháng (đồng/m2/tháng)

- Ai: hệ số biểu thị tỉ lệ giữa giá trị còn lại của căn hộ (căn nhà) (sau khi đã trừ đi số tiền thanh toán lần đầu) so với giá trị ban đầu của căn hộ (căn hộ) thuê mua thứ i (Ai <1) tính theo hợp đồng thuê mua;

- Vđ: chi phí đầu tư xây dựng tính cho phần diện tích cho thuê mua được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm), xác định theo công thức (3), trong đó:

+ Tđ: chi phí đầu tư xây dựng (gồm cả chi phí tính chung của dự án được phân bổ) đối với phần diện tích nhà ở xã hội cho thuê mua tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng (đồng).

+ r: lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định (%/năm)

+ n: thời gian thuê mua phụ thuộc vào thỏa thuận giữa người bán và người thuê mua theo quy định nhưng không nhỏ hơn 05 năm;

- L: lợi nhuận của dự án được tính theo năm, tối đa là 15% giá trị đầu tư xây dựng đối với phần diện tích nhà ở xã hội cho thuê mua (đồng/năm).

 - Ck: chi phí khác được tính trong giá cho thuê mua gồm chi phí phục vụ công tác cho thuê mua nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ cho 1m2 nhà ở xã hội để cho thuê (đồng/m2);

 - Tdv: phần lợi nhuận từ bán, cho thuê, cho thuê mua phần diện tích nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội được phân bổ cho 1m2 diện tích nhà ở xã hội để cho thuê mua (đồng/m2) (nếu có);

- Ki: hệ số điều chỉnh giá cho thuê mua đối với phần diện tích cho thuê mua tại vị trí thứ i; được xác định theo nguyên tắc tổng thu từ chi phí cho thuê mua nhà không vượt tổng chi phí hợp lý theo quy định;

**Chương IV**

**MẪU GIẤY TỜ CHỨNG MINH ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN ĐỂ ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VÀ MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI**

 **Điều 13. Mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng và Điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội**

 1. Đối với hộ gia đình, cá nhân mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

 a) Đơn đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở theo mẫu số 01 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

 Đối với trường hợp bán lại nhà ở xã hội đã được mua, thuê mua theo quy định tại Khoản 5 Điều 19 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP cho đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì trong đơn đăng ký mua nhà của người mua lại phải được Sở Xây dựng địa phương xác nhận vào đơn đăng ký mua nhà về việc người đó chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội.

 b) Mẫu giấy xác nhận về đối tượng và thực trạng nhà ở:

 - Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng áp dụng theo mẫu số 02 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

 - Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị áp dụng theo mẫu số 03 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

 - Người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kĩ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân; cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức áp dụng theo mẫu số 04 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

 - Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 81 của Luật Nhà ở áp dụng theo mẫu số 05 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

 - Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập áp dụng theo mẫu số 06 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

 - Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện 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 áp dụng theo mẫu số 07 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

 c) Giấy tờ chứng minh về Điều kiện cư trú và đóng bảo hiểm xã hội được thực hiện theo quy định tại khoản 16 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.

 d) Mẫu giấy chứng minh về Điều kiện thu nhập:

 - Đối tượng là người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kĩ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân; cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức thì việc xác nhận về Điều kiện thu nhập thực hiện đồng thời với việc xác nhận đối tượng và thực trạng nhà ở áp dụng theo mẫu số 04 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

 - Đối tượng là người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kĩ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân; cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức đã nghỉ việc, nghỉ chế độ theo quy định của pháp luật và đối tượng là người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị thì tự khai và tự chịu trách nhiệm về mức thu nhập của bản thân theo mẫu số 08 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này (không cần phải có xác nhận).

 - Đối tượng là người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kĩ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân; cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức đã được xác nhận về đối tượng và Điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, nhưng chưa có xác nhận về Điều kiện thu nhập thì phải xác nhận bổ sung về Điều kiện thu nhập theo mẫu số 09 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

 2. Đối với đối tượng là học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập áp dụng theo mẫu số 10 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

  **Điều 14. Việc cập nhật thông tin các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội**

 1. Sở Xây dựng có trách nhiệm cập nhật Danh sách các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội lên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng và Bộ Xây dựng theo quy định tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP. Trong khi chưa có hệ thống dùng chung trên toàn quốc, Sở Xây dựng công bố danh sách này trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng, đồng thời gửi Danh sách báo cáo về Bộ Xây dựng (bản cứng và file điện tử) theo các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này.

 2. Nội dung thông tin cập nhật

 a) Họ và tên;

 b) Số Chứng minh nhân dân hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân hoặc số hộ chiếu hoặc số đăng ký thường trú;

 c) Địa chỉ thường trú;

 d) Những người có tên trong hộ gia đình;

 đ) Tên dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

 3. Trong trường hợp phát hiện người mua, thuê, người thuê mua nhà ở xã hội đã có tên trong Danh sách quy định tại khoản 1 Điều này đã có nhà ở, đất ở, đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở, có phát sinh nộp thuế thu nhập cá nhân tại địa phương hoặc đã được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án khác thì Sở Xây dựng có trách nhiệm xóa tên khỏi Danh sách và báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính, đồng thời báo cáo Bộ Xây dựng để xóa tên trên Công thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.

 4. Đối với việc cập nhật, đăng tải Danh sách thông tin các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn từ trước khi Thông tư này có hiệu lực, Sở Xây dựng có trách nhiệm hoàn thành trước ngày 30/9/2021.

 **Điều 15. Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội**

 1. Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải có các nội dung chính sau đây:

 a) Tên, địa chỉ của các bên;

 b) Các thông tin về nhà ở giao dịch;

 c) Giá mua bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua;

 d) Phương thức và thời hạn thanh toán;

 đ) Thời hạn giao nhận nhà ở;

 e) Bảo hành nhà ở;

 g) Quyền và nghĩa vụ của các bên;

 h) Cam kết của các bên;

 i) Chấm dứt hợp đồng;

 k) Các thỏa thuận khác;

 l) Giải quyết tranh chấp;

 m) Hiệu lực của hợp đồng;

 2. Đối với nhà ở xã hội là căn hộ chung cư thì trong hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua phải đảm bảo các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này, đồng thời phải ghi rõ phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung của chủ đầu tư và người mua, thuê, thuê mua căn hộ; diện tích sàn xây dựng căn hộ; diện tích sàn sử dụng căn hộ (diện tích thông thủy) để tính tiền mua bán, thuê, thuê mua; Khoản kinh phí bảo trì; mức phí và nguyên tắc Điều chỉnh mức phí quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư.

 3. Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được áp dụng theo mẫu số 12, số 13 và số 14 tại Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

 4. Các mẫu hợp đồng quy định tại Điều này là để các bên tham khảo trong quá trình thương thảo, ký kết hợp đồng. Các bên có thể thỏa thuận để sửa đổi, bổ sung các Điều Khoản trong hợp đồng mẫu cho phù hợp nhưng hợp đồng do các bên ký kết phải bảo đảm có đầy đủ các nội dung chính quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và không được trái với quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về nhà ở.

**Chương V**

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

 **Điều 16. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh**

 1. Thực hiện nhiệm vụ được giao liên quan đến việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định của Luật Nhà ở, Điều 30 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, khoản 20 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP và các Khoản 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này.

 2. Quy định cụ thể về tiêu chí ưu tiên để lựa chọn các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.

 3. Chỉ đạo và thực hiện việc hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án nhà ở xã hội để giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội cho phù hợp với Điều kiện cụ thể tại địa phương; chỉ đạo và thực hiện việc hỗ trợ chủ đầu tư dự án trong việc thực hiện đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; chỉ đạo việc thẩm định giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội đối với các dự án xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn theo đúng thời gian quy định; ban hành khung giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng theo hướng dẫn tại Khoản 2 Điều 6 Thông tư này.

 4. Chỉ đạo Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã, cơ quan quản lý nhà ở công vụ, cơ sở đào tạo và các cơ quan có liên quan trên địa bàn tổ chức xác nhận cho hộ gia đình, cá nhân có đề nghị xác nhận về đối tượng, điều kiện thực trạng nhà ở, điều kiện cư trú, điều kiện thu nhập, đóng bảo hiểm xã hội, chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở khi thu hồi đất để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định.

 5. Chỉ đạo thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở xã hội; chỉ đạo tổ chức thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định pháp luật về nhà ở xã hội và xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm về nhà ở xã hội trên địa bàn.

 6. Chỉ đạo các cơ quan chức năng tổng hợp tình hình phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn báo cáo Bộ Xây dựng để tổng hợp theo định kỳ 6 tháng, 01 năm hoặc theo yêu cầu đột xuất.

 **Điều 17. Trách nhiệm của Sở Xây dựng**

 1. Thực hiện nhiệm vụ được giao liên quan đến việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, các nhiệm vụ được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao và quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều này và Điều 14 Thông tư này.

 2. Tham giá giám sát việc bốc thăm quy định tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP; hướng dẫn các thành phần kinh tế, hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng và bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và phù hợp với Điều kiện cụ thể của địa phương.

 3. Thanh tra, kiểm tra, xử lý các hành vi vi phạm về phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định.

 4. Định kỳ 6 tháng, 01 năm hoặc theo yêu cầu đột xuất thực hiện báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Bộ Xây dựng về nhà ở xã hội trên địa bàn theo mẫu số 12 tại Phụ lục III ban hành kèm theo Thông tư này.

 **Điều 18. Điều khoản chuyển tiếp**

 1. Các đối tượng đã đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc đối tượng phải có giấy tờ chứng minh về Điều kiện thu nhập theo quy định tại Khoản 3 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, nhưng đến ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành mà chưa được ký hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì phải bổ sung giấy tờ chứng minh về Điều kiện thu nhập theo mẫu số ***09*** và ***10*** tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

 2. Việc quản lý, vận hành khai thác quỹ nhà ở xã hội (đối với nhà chung cư nhà ở xã hội) thực hiện theo các quy định của Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng về Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

 3. Việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức đấu thầu trước ngày Luật Đầu tư năm 2020 có hiệu lực thi hành thực hiện theo quy định tại khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5 và khoản 6 Điều 121 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

 **Điều 19.** **Điều khoản thi hành**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2021.

 2. Thông tư này thay thế Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và 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.

 3. Đối với giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã được xác định và thực hiện theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ thì tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ.

 4. Trong quá trình thực hiện, trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật được dẫn chiếu tại Thông tư này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo các văn bản quy phạm pháp luật sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó.

 5. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan trực thuộc Chính phủ, cơ quan khác ở Trung ương, Ủy ban nhân dân các cấp và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này. Trong quá trình thực hiện, nếu gặp khó khăn, vướng mắc, đề nghị Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan trực thuộc Chính phủ, cơ quan khác ở Trung ương, Ủy ban nhân dân các cấp và tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh tới Bộ Xây dựng để được hướng dẫn./.

|  |  |
| --- | --- |
|  **Nơi nhận:** - Ban Bí thư Trung ương Đảng; - Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ; - Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP; - HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW; - Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng; - Văn phòng Tổng Bí thư;  - Văn phòng Chủ tịch nước;  - Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội; - Tòa án Nhân dân tối cao; - Viện Kiểm sát Nhân dân tối cao; - Kiểm toán Nhà nước; - Ngân hàng Chính sách xã hội; - Ngân hàng Phát triển Việt Nam; - Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; - Cơ quan Trung ương của các đoàn thể; - Công báo; Website Chính phủ; Cơ sở dữ liệu quốc gia về  VBQPPL; Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng; - Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp; - Bộ Xây dựng: Bộ trưởng, các Thứ trưởng, các đơn vị thuộc Bộ; - Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW; - Lưu: VT, PC, QLN (3b).  | **BỘ TRƯỞNG****Nguyễn Thanh Nghị** |