

QUYẾT ĐỊNH

Quy định tiêu chuẩn, đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đồng Nai

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 90/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15, Luật số 113/2025/QH15 và Luật số 142/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội về thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 261/2025/NĐ-CP, Nghị định 54/2026/NĐ-CP và Nghị định số 136/2026/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định 78/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định tiêu chuẩn, đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; tiêu chuẩn ưu tiên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

2. Những nội dung không quy định cụ thể tại Quyết định này được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân liên quan đến việc thuê, mua, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đồng Nai

2. Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức khác có liên quan.

Điều 3. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 và 13 Điều 76 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 113/2025/QH15 được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.

2. Đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 76 Luật Nhà ở số 27/2025/QH15 được thuê nhà ở xã hội theo quy định.

3. Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị quyết 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội được thuê nhà ở xã hội để bố trí cho cán bộ, công chức, viên chức, công nhân, người lao động của mình ở theo quy định tại Nghị quyết 201/2025/QH15.

4. Đối tượng thuộc trường hợp bị giải tỏa, phá dỡ nhà ở để giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án đầu tư công, dự án trọng điểm, cấp bách, dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện bố trí tái định cư.

Điều 4. Điều kiện mua, thuê, thuê mua, nhà ở xã hội

1. Đối tượng mua, thuê mua nhà ở xã hội phải đáp ứng các điều kiện về nhà ở và thu nhập quy định tại Điều 78 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; Điều 29, Điều 30 Nghị định 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ và Điều 9 Nghị quyết số 201/2025/QH15.

2. Đối tượng thuê nhà ở xã hội không phải nộp hồ sơ xác nhận điều kiện về nhà ở và thu nhập.

3. Đối tượng thuộc trường hợp có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị quyết số 201/2025/QH15 là trường hợp có khoảng cách từ nhà ở đến địa điểm làm việc từ 20 km trở lên. Khoảng cách từ địa điểm làm việc đến vị trí nhà ở xã hội đối tượng đăng ký mua, thuê mua phải gần hơn so với nhà ở đang sở hữu. Cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc có trách nhiệm xác nhận nội dung này.

4. Đối tượng thuộc trường hợp bị giải tỏa, phá dỡ nhà ở để giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án đầu tư công, dự án trọng điểm, cấp bách, dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện bố trí tái định cư thì không phải đáp ứng điều kiện về thu nhập.

Điều 5. Tiêu chuẩn ưu tiên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Ưu tiên các trường hợp thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công theo thứ tự sau:

- a) Người có công với cách mạng.
- b) Thân nhân liệt sĩ.

c) Người khuyết tật.

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

e) 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.

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

h) Cán bộ, công chức, viên chức thuộc tỉnh Bình Phước (cũ) khi sáp nhập tỉnh phải di chuyển nơi làm việc sang tỉnh Đồng Nai (cũ); cán bộ, công chức, viên chức thuộc trường hợp điều động, luân chuyển.

i) Cán bộ, công chức, viên chức.

k) Người có từ 02 con đẻ trở lên.

l) Mẹ đơn thân.

m) Nữ giới.

n) Người dưới 35 tuổi.

o) Đối tượng có khó khăn về nhà ở khác: Ủy ban nhân dân thành phố xem xét cho từng trường hợp cụ thể để quyết định việc cho thuê.

2. Ưu tiên các trường hợp mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do các doanh nghiệp đầu tư xây dựng theo thứ tự sau:

a) Người có công với cách mạng.

b) Thân nhân liệt sĩ.

c) Người khuyết tật.

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

đ) 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.

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

g) Đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 76 Luật Nhà ở, kể cả đối tượng thuộc trường hợp bị giải tỏa, phá dỡ nhà ở để giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án đầu tư công, dự án trọng điểm, cấp bách, dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện bố trí tái định cư.

h) Cán bộ, công chức, viên chức thuộc tỉnh Bình Phước (cũ) khi sáp nhập tỉnh phải di chuyển nơi làm việc sang tỉnh Đồng Nai (cũ); cán bộ, công chức, viên chức thuộc trường hợp điều động, luân chuyển;

i) Người có từ 02 con đẻ trở lên.

k) Mẹ đơn thân;

l) Nữ giới;

m) Người dưới 35 tuổi.

3. Việc xác định số lượng, thứ tự ưu tiên tại khoản 1, khoản 2 Điều này không phải bốc thăm để được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, được sửa đổi bởi Điều 34 Nghị định 54/2026/NĐ-CP.

Điều 6. Hệ số điều chỉnh mức thu nhập và chính sách khuyến khích tiếp cận nhà ở xã hội

1. Hệ số điều chỉnh mức thu nhập trên địa bàn thành phố Đồng Nai là 1,195.

2. Chính sách khuyến khích tiếp cận nhà ở xã hội đối với đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội có từ 03 (ba) người phụ thuộc trở lên trong cùng một hộ gia đình

Trường hợp đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội có từ 03 (ba) người phụ thuộc trở lên trong cùng một hộ gia đình thì được áp dụng hệ số điều chỉnh mức thu nhập là 1,195 và được ưu tiên lựa chọn căn hộ có từ 02 phòng ngủ trở lên (nếu có).

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày .. tháng.... năm 2026.

2. Quyết định này thay thế Quyết định 08/2025/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định tiêu chuẩn, đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

3. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật dẫn chiếu tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế bằng văn bản quy phạm pháp luật khác thì thực hiện theo quy định tại văn bản được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó.

4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Nội vụ; Trưởng Thuế thành phố; Trưởng Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu Kinh tế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã; chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 8. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với các trường hợp đã nộp hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà hồ sơ xác nhận còn thời hạn theo quy định và dự án đó còn quỹ nhà ở xã hội thì thực hiện việc xét duyệt hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 7;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ pháp chế - Bộ Xây dựng;

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố;
- Các Sở, ban, ngành;
- Sở Tư pháp;
- Báo và phát thanh, truyền hình Đồng Nai;
- Công báo điện tử thành phố;
- Lưu: VT, KTN (.....bản)

