

Số: /UBND-CNXXDKH

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

V/v chấn chỉnh, hoàn thiện công
tác mua bán và quản lý sử dụng
nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

Kính gửi:

- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường;
- Công an tỉnh;
- Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh;
- UBND các xã, phường;
- Các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh;
- Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thuộc dự án nhà ở xã hội.

Thời gian qua, công tác phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa bước đầu đã đạt được những kết quả tích cực. Tỉnh ủy, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh đang quyết liệt chỉ đạo hoàn thành chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội theo đúng lộ trình được giao tại Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/02/2025 của Thủ tướng Chính phủ¹; đến nay, nhiều dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh đã được khởi công, triển khai và một số dự án đã hoàn thành, đưa vào sử dụng, phục vụ nhu cầu nhà ở cho người dân.

Tuy nhiên, theo Báo cáo số 5689/SXD-QLN ngày 11/7/2025 của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra hoạt động mua bán và quản lý sử dụng nhà ở xã hội, vẫn còn tồn tại một số hạn chế, bất cập như: Chậm trễ trong tiếp nhận hồ sơ; công khai, minh bạch thông tin dự án chưa đầy đủ; xuất hiện tình trạng sử dụng căn hộ không đúng đối tượng hoặc không đúng mục đích; một số đơn vị quản lý vận hành chưa đáp ứng điều kiện theo quy định... Nhằm kịp thời khắc phục các tồn tại nêu trên, tăng cường hiệu quả công tác quản lý và sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh chỉ đạo như sau:

1. Đối với các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội

- Thực hiện nghiêm trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội theo đúng quy định tại Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ²; trong đó lưu ý công khai đầy đủ thông tin dự án, tiếp nhận hồ sơ, ký hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua đúng quy định, đúng đối tượng.

¹ Giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030 để các địa phương bổ sung vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

² Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Rà soát, khắc phục triệt để các bất cập trong quy trình tiếp nhận hồ sơ đăng ký; tổ chức thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ bằng nhiều hình thức (như: Tiếp nhận trực tuyến,...), bảo đảm tiếp nhận đầy đủ, không để tồn đọng, gây bức xúc trong nhân dân, đồng thời giảm thiểu tình trạng tụ tập đông người, giữ gìn an ninh, trật tự tại khu vực tiếp nhận trong các đợt cao điểm.

- Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư (nếu đã thành lập) thực hiện đầy đủ việc bàn giao hồ sơ nhà chung cư, quỹ bảo trì phần sở hữu chung, mở tài khoản quản lý kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 6 Điều 19 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

- Phối hợp với UBND các xã, phường, công an khu vực và các đơn vị có liên quan trong việc theo dõi, quản lý người sử dụng nhà ở xã hội sau khi bàn giao; kịp thời phát hiện, tổng hợp và báo cáo các trường hợp sử dụng sai đối tượng, sai mục đích hoặc có dấu hiệu chuyển nhượng trái quy định để kịp thời xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Đối với Ban quản trị nhà chung cư

- Thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ nhà chung cư và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung từ chủ đầu tư theo đúng quy định tại Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

- Đẩy mạnh tuyên truyền, phổ biến đến người sử dụng nhà chung cư các quy định của pháp luật về nhà ở xã hội, đặc biệt là quy định liên quan đến trình tự, thủ tục bán lại nhà ở xã hội trong thời hạn 5 năm theo Điều 39 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, nhằm nâng cao nhận thức và không để xảy ra các hành vi vi phạm.

3. Đối với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

Rà soát điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại khoản 1 Điều 84 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; trường hợp chưa đáp ứng, cần khẩn trương lập hồ sơ đề nghị xác nhận điều kiện gửi về Sở Xây dựng hoặc Bộ Xây dựng để được xem xét, thông báo theo quy định.

4. Đối với UBND các xã, phường

- Thực hiện công khai thông tin liên quan đến dự án nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 14 Nghị định 140/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025³.

- Chủ động kiểm tra, theo dõi tình hình sử dụng, đối tượng sử dụng nhà ở xã hội tại các dự án trên địa bàn, xử lý các sai phạm theo thẩm quyền, báo cáo UBND tỉnh các nội dung vượt thẩm quyền; hướng dẫn tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần

³ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

đầu theo quy định; đôn đốc việc thành lập Ban quản trị và việc bàn giao hồ sơ, quỹ bảo trì nhằm bảo đảm công tác quản lý, vận hành nhà chung cư đúng quy định.

5. Giao Sở Xây dựng

- Chủ trì, hướng dẫn, đôn đốc và kiểm tra chặt chẽ việc tổ chức tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án, bảo đảm thực hiện bằng nhiều hình thức (như: Tiếp nhận bằng hình thức trực tuyến,...); bảo đảm việc tiếp nhận đầy đủ, kịp thời, không để xảy ra tình trạng bỏ sót hồ sơ, gây bức xúc trong nhân dân; đồng thời bảo đảm quyền lợi chính đáng của các đối tượng được hưởng chính sách.

- Tiếp tục tăng cường kiểm tra, hướng dẫn, đôn đốc các cơ quan, đơn vị liên quan trong việc thực hiện hoạt động mua bán, quản lý và sử dụng nhà ở xã hội; kịp thời phát hiện, xử lý các hành vi vi phạm theo thẩm quyền hoặc tham mưu UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo xử lý theo quy định.

Yêu cầu các cơ quan, tổ chức nghiêm túc triển khai thực hiện các nội dung nêu trên./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- CVP, các Phó CVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CNXDKH_{NOXH_TM.68}

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm