

Số: 283 / LĐLĐ

Trà Vinh, ngày 04 tháng 10 năm 2019

Thông tin những quy định về việc NHCSXH
cho vay ưu đãi để mua nhà ở xã hội hoặc xây mới,
cải tạo, sửa chữa nhà để ở

- Kính gửi:**
- Liên đoàn Lao động huyện, thị xã, thành phố;
 - Công đoàn ngành và tương đương;
 - Công đoàn cơ sở trực thuộc Liên đoàn Lao động tỉnh;
 - Công đoàn thuộc Công đoàn ngành Trung ương.

Qua khảo sát của các cấp công đoàn cho thấy còn rất nhiều cán bộ, công chức, viên chức và người lao động đang gặp khó khăn về nhà ở, từ nguồn Quỹ “Mái ấm Công đoàn”, Liên đoàn Lao động tỉnh đã xem xét hỗ trợ hàng năm từ 70 đến 90 hộ gia đình cán bộ, công chức, viên chức và người lao động có một phần kinh phí để cùng xây dựng nhà “Mái ấm Công đoàn”; hiện nay trên địa bàn tỉnh cũng đã có nhiều dự án nhà ở xã hội. Nhằm giúp cán bộ, công chức, viên chức và người lao động tiếp cận các thông tin quy định về việc Ngân hàng Chính sách xã hội cho vay ưu đãi để mua nhà ở xã hội hoặc xây mới, cải tạo, sửa chữa nhà để ở, Ban Thường vụ Liên đoàn Lao động tỉnh yêu cầu Ban Chấp hành công đoàn các cấp phổ biến những quy định cụ thể như sau:

1. Đối tượng được vay vốn:

- Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của Luật Cán bộ công chức và Luật Viên chức.
- Người lao động làm việc tại các doanh nghiệp.

* **Ghi chú:** Cán bộ, công chức, viên chức và người lao động phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân.

2. Điều kiện được vay vốn

- Phải thực hiện gửi tiền tiết kiệm hàng tháng tại Ngân hàng Chính sách xã hội, mức gửi hàng tháng tối thiểu bằng mức trả nợ hàng tháng (gốc + lãi) của người vay vốn, gửi tối thiểu 12 tháng.
- Có đủ vốn tự có tối thiểu 20% giá trị hợp đồng mua nhà ở xã hội đối với vay vốn để mua nhà ở xã hội; tối thiểu 30% giá trị dự toán hoặc phương án tính toán giá thành để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.
- Có đủ hồ sơ chứng minh về đối tượng, thực trạng nhà ở, điều kiện cư trú, thu nhập để được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo quy định.
- Có nguồn thu nhập và khả năng trả nợ theo cam kết với Ngân hàng Chính sách xã hội.
- Có giấy đề nghị vay vốn để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở, trong đó có cam kết của cá nhân và các thành viên trong hộ gia đình chưa

được vay vốn hỗ trợ ưu đãi nhà ở xã hội tại ngân hàng khác hoặc các tổ chức tín dụng khác.

- Đối với vay vốn để xây mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở: Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất nơi đăng ký thường trú do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đất đai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do người vay đứng tên); có thiết kế, dự toán hoặc phương án tính toán giá thành theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Người vay phải có hộ khẩu thường trú tại nơi có đất để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

- Người vay phải thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất ở (tại nơi xây dựng nhà để ở) và tài sản khác (trường hợp không đủ tài sản để thế chấp thì có thể mượn thêm tài sản của người thân) theo quy định của pháp luật.

3. Mức vay, lãi suất cho vay và thời hạn vay

- Mức vốn cho vay tối đa bằng: 70% giá trị dự toán hoặc phương án tính toán giá thành và không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay.

- Lãi suất cho vay do Thủ tướng Chính phủ quyết định cho từng thời kỳ. Hiện nay là 4,8%/năm (tức bằng 0,4%/tháng). Lãi suất nợ quá hạn bằng 130% lãi suất cho vay.

- Thời hạn vay tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 25 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Trường hợp người vay có nhu cầu vay với thời hạn thấp hơn thời hạn cho vay tối thiểu thì được thỏa thuận với Ngân hàng Chính sách xã hội nơi cho vay về thời hạn cho vay thấp hơn.

4. Phương thức vay, giải ngân tiền vay

- Ngân hàng Chính sách xã hội thực hiện cho vay trực tiếp tại trụ sở chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh hoặc Phòng Giao dịch Ngân hàng chính sách xã hội cấp huyện (theo hộ khẩu nơi người vay đăng ký thường trú), Ngân hàng Chính sách xã hội có ủy thác một số nội dung công việc cho: Hội Liên hiệp Phụ nữ, Hội Cựu chiến binh, Hội Nông dân và Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh.

- Người vay vốn là thành viên của Tổ tiết kiệm vay vốn được thành lập và hoạt động theo quy định của Ngân hàng Chính sách xã hội (tức là khi vay vốn người vay phải tham gia Tổ tiết kiệm vay vốn), **việc này sẽ do cán bộ tín dụng Ngân hàng Chính sách xã hội sẽ làm “cầu nối” giúp.**

- Số tiền giải ngân lần đầu không quá 50% số tiền phê duyệt, Ngân hàng Chính sách xã hội nơi cho vay giải ngân số tiền còn lại khi người vay đã hoàn thành phần thô hoặc trên 50% giá trị dự toán công trình. Mỗi lần giải ngân người vay vốn gửi Giấy đề nghị giải ngân theo mẫu của Ngân hàng Chính sách xã hội nơi cho vay.

- Cán bộ được Giám đốc Ngân hàng Chính sách xã hội nơi cho vay phân công tiến hành kiểm tra tiến độ công trình. Nếu đủ điều kiện thì tiến hành giải ngân và đề nghị người vay vốn ký nhận nợ vào Phụ lục Hợp đồng tín dụng, phân theo dõi cho vay - thu nợ.

5. Định kỳ trả nợ gốc và lãi

- Kỳ hạn trả nợ gốc: 12 tháng 1 lần kể từ người vay nhận khoản vay đầu tiên. Kỳ hạn trả nợ gốc được chia theo tháng để người vay vốn thực hiện. Số tiền trả nợ gốc cho mỗi kỳ hạn bằng mức trả nợ hàng tháng do Ngân hàng Chính sách xã hội nơi cho vay và người vay đã thỏa thuận nhân với 12 tháng.

- Lãi tiền vay được tính theo số dư nợ thực tế và thực hiện thu hàng tháng bắt đầu từ tháng sau tháng nhận khoản vay đầu tiên.

- Hàng tháng, người vay vốn chủ động nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản tiền gửi được mở tại Ngân hàng Chính sách xã hội nơi cho vay. Ngân hàng Chính sách xã hội nơi cho vay thực hiện trích tài khoản tiền gửi của người vay vốn để thu lãi.

* Một số lưu ý:

- Hộ vay phải thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do người vay đứng tên chủ quyền, đã chuyển mục đích sử dụng sang đất ở với diện tích tương ứng với diện tích nhà để ở và tài sản khác (trường hợp không đủ tài sản để thế chấp thì có thể mượn thêm tài sản của người thân).

- Người vay phải có hộ khẩu thường trú tại thửa đất nơi xây dựng nhà ở.

- Người vay thuộc diện không nộp thuế thu nhập cá nhân.

- Hộ vay thuộc diện chưa có nhà để ở hoặc có nhà nhưng đã hư hỏng, xuống cấp có nguy cơ đổ sập.

- Có bản vẽ, dự toán công trình xây dựng nhà để ở và được cấp có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng nhà ở.

Ban Thường vụ Liên đoàn Lao động tỉnh đề nghị Ban Chấp hành công đoàn các cấp triển khai đến cán bộ, công chức, viên chức và người lao động biết. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu gặp vướng mắc, Ban Chấp hành công đoàn các cấp phản ánh trực tiếp về Liên đoàn Lao động tỉnh (qua Ban Chính sách - Pháp luật; sđt: 3864173) để được hướng dẫn.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Đ/c Chủ tịch, các Phó Chủ tịch và các ban LĐLĐ tỉnh;
- BBT Website LĐLĐ tỉnh;
- Lưu: VP, Ban CSPL.

**TM. BAN THƯỜNG VỤ
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Thị Kim Chi