

Số: 5916/QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày 08 tháng 12 năm 2009

HÀ TĨNH

VĂN DẪN

**QUYẾT ĐỊNH**

Ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 26/6/2006;

Căn cứ Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20/4/2009 của Chính phủ về một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Căn cứ Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc Ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê; Quyết định số 96/2009/QĐ-TTg ngày 22/7/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg, Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg và Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng (Thường trực Ban Chỉ đạo CS nhà ở và TT BĐS) tại Văn bản số 503/SXD-QH ngày 15/9/2009,

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê để ở;

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở, ban ngành, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã; Ban Chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- TTr Tỉnh uỷ, TTr HĐND tỉnh;
- Đ/c Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- Chánh, PVP.UBND tỉnh;
- Lưu: VT, XD, XD<sub>1</sub>.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

TRƯỞNG CHỖ CHỦ TỊCH



Võ Kim Cự

Hà Tĩnh, ngày 08 tháng 10 năm 2009

**MỘT SỐ CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CHO SINH VIÊN  
CÁC TRƯỜNG ĐẠI HỌC, CAO ĐẲNG, TRUNG CẤP CHUYÊN NGHIỆP VÀ  
DẠY NGHỀ THUÊ, TẠI TỈNH HÀ TĨNH**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 3911/QĐ-UBND ngày 08/10/2009 của  
Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh)

**Điều 1. Quy định chung**

1. UBND tỉnh Hà Tĩnh trực tiếp đầu tư và khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho học sinh, sinh viên (sau đây gọi chung là nhà ở sinh viên) các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, cao đẳng nghề, trung cấp nghề, không phân biệt công lập hay ngoài công lập (sau đây gọi chung là cơ sở đào tạo) thuê để ở trong quá trình học tập.

2. Việc đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên phải đảm bảo các yêu cầu: phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch phát triển mạng lưới các cơ sở đào tạo do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; đáp ứng mục tiêu mỗi dự án có thể giải quyết chỗ ở cho sinh viên, học sinh của một số cơ sở đào tạo (cụm trường) trên địa bàn theo điều kiện cụ thể; có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, đảm bảo đủ các khu chức năng và không gian phục vụ nhu cầu ở, học tập, sinh hoạt văn hoá, thể dục - thể thao nhằm tạo môi trường sống văn hoá lành mạnh.

3. Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh, chủ trì phối hợp với các địa phương và các cơ quan chức năng liên quan trong việc rà soát, điều chỉnh hoặc bổ sung quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương để tạo quỹ đất xây dựng nhà ở sinh viên có tính khoa học, lâu dài, phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, của địa phương có dự án.

4. Phân đầu đến năm 2015 giải quyết cho khoảng 60% số học sinh, sinh viên có nhu cầu được thuê nhà ở tại các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

**Điều 2. Chủ đầu tư dự án**

1. Dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước:

- Căn cứ đặc điểm và tình hình cụ thể của dự án, Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho các cơ quan sau đây làm chủ đầu tư:

+ Sở Xây dựng đối với dự án nhà ở tập trung (bao gồm cả dự án nhà ở sinh viên cho cụm trường trong khuôn viên của các cơ sở đào tạo).

+ Cơ sở đào tạo đối với dự án nhà ở trong khuôn viên của cơ sở đào tạo đó.

+ Đối với cơ sở đào tạo thuộc lực lượng vũ trang thì cơ quan chủ quản quyết định đầu tư.

- Chủ đầu tư dự án được phép thành lập Ban Quản lý dự án nhà ở sinh viên theo quy định của pháp luật để thực hiện nhiệm vụ quản lý dự án trong quá trình đầu tư xây dựng và quản lý, vận hành dự án sau khi kết thúc giai đoạn đầu tư.

## 2. Dự án sử dụng vốn khác:

Người chủ sở hữu vốn đầu tư các dự án nhà ở sinh viên là chủ đầu tư các dự án đó

### **Điều 3. Thẩm quyền thẩm định và quyết định đầu tư dự án**

#### 1. Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước

- Kế hoạch phát triển các dự án nhà ở sinh viên đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách phải được Thủ tướng Chính phủ xem xét, phê duyệt trên cơ sở danh mục dự án do Bộ Xây dựng tổng hợp theo đề nghị của UBND tỉnh. Đối với các dự án nhà ở sinh viên trong khuôn viên cơ sở đào tạo phải có thoả thuận của Cơ quan chủ quản. Đối với cơ sở đào tạo thuộc lực lượng vũ trang, Bộ chủ quản báo cáo trực tiếp với Bộ Xây dựng. UBND tỉnh thống nhất tổ chức quản lý các dự án nhà ở sinh viên được đầu tư xây dựng trên phạm vi địa bàn tỉnh.

- Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đầu tư đối với các dự án nhà ở sinh viên tập trung, các dự án nhà ở trong khuôn viên của các cơ sở đào tạo sử dụng vốn ngân sách nhà nước có trong danh mục dự án đã được Bộ Xây dựng tổng hợp trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; Sở Kế hoạch và Đầu tư là đơn vị đầu mối tổ chức thẩm định các dự án này.

- Cơ quan chủ quản của cơ sở đào tạo thuộc lực lượng vũ trang giao cho đơn vị hoặc cơ quan chuyên môn trực thuộc là đơn vị đầu mối tổ chức thẩm định trước khi quyết định đầu tư các dự án nhà ở sinh viên của các cơ sở đào tạo đó.

#### 2. Dự án sử dụng các nguồn vốn khác

Doanh nghiệp đầu tư tổ chức thẩm định và phê duyệt dự án.

### **Điều 4. Cơ chế thực hiện các dự án nhà ở sinh viên**

1. Giảm 50% mức thuế suất thuế giá trị gia tăng từ ngày Quyết định này có hiệu lực thì hành đến hết ngày 31/12/2009 đối với hoạt động đầu tư, kinh doanh nhà ở để cho học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, cao đẳng nghề, trung cấp nghề thuê.

Miễn thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2009 đối với thu nhập từ hoạt động đầu tư, kinh doanh nhà ở để cho học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, cao đẳng nghề, trung cấp nghề thuê.

② Chủ đầu tư dự án nhà ở sinh viên được áp dụng hình thức chỉ định thầu đối với các hợp đồng tư vấn, thi công xây lắp và mua sắm thiết bị với tỷ lệ tiết kiệm thực hiện theo quy định tại Thông tư số 10/2009/TT-BXD ngày 15/6/2009 của Bộ Xây dựng.

### **Điều 5. Nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên từ ngân sách nhà nước**

1. Trái phiếu Chính phủ chỉ cho công tác xây lắp.

2. Ngân sách hàng năm của các địa phương và các bộ, ngành bố trí vốn đầu tư xây dựng cơ bản cho giáo dục, đào tạo.

3. Ngân sách địa phương trích từ nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất để lại cho địa phương để bồi thường, giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất xây dựng nhà ở sinh viên.

### **Điều 6. Quỹ đất để xây dựng nhà ở sinh viên**

Quỹ đất xây dựng nhà ở sinh viên được bố trí theo nguyên tắc sau:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh thông qua việc rà soát, điều chỉnh, bổ sung vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đồng thời tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất để xây dựng khu nhà ở sinh viên tập trung; sử dụng quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn để xây dựng nhà ở sinh viên nếu phù hợp với quy hoạch.

2. Đối với các cơ sở đào tạo trong khuôn viên còn quỹ đất, phù hợp với quy hoạch thì Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, thống nhất với cơ quan chủ quản và cơ sở đào tạo trình UBND tỉnh cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất để xây dựng nhà ở sinh viên.

### **Điều 7. Tiêu chuẩn thiết kế, giá cho thuê nhà ở sinh viên**

1. Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở sinh viên:

a) Tiêu chuẩn diện tích ở đối với nhà ở sinh viên được thiết kế tối thiểu là 4 m<sup>2</sup>/sinh viên; chỉ tiêu xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu nhà ở sinh viên theo Quy chuẩn xây dựng hiện hành;

b) Các dự án nhà ở sinh viên được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất lên 1,5 lần so với quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành, không khống chế số tầng, phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Giá cho thuê nhà ở sinh viên:

a) Giá cho thuê nhà ở sinh viên tại các dự án được đầu tư bằng ngân sách nhà nước do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định theo nguyên tắc chỉ tính đủ các chi phí quản lý, vận hành và bảo trì (không tính chi phí khấu hao);

b) Giá cho thuê nhà ở sinh viên tại các dự án đầu tư bằng các nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt căn cứ đề nghị của Chủ đầu tư, theo nguyên tắc không được tính các ưu đãi của Nhà nước vào giá thuê và đảm bảo lợi nhuận định mức tối đa 10%, với thời hạn thu hồi vốn tối thiểu là 20 năm.

3. Học sinh, sinh viên có hoàn cảnh khó khăn được Nhà nước hỗ trợ cho vay vốn để thanh toán tiền thuê nhà theo quy định tại QĐ số 157/2007/QĐ-TTg ngày 27/9/2007 của Thủ tướng Chính phủ về tín dụng đối với học sinh, sinh viên.

### **Điều 8. Quản lý chất lượng công trình xây dựng đối với các dự án nhà ở sinh viên**

1. Việc quản lý chất lượng công trình xây dựng đối với các dự án nhà ở sinh viên được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng (Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ và Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18/4/2008 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng và các văn bản hướng dẫn do Bộ Xây dựng ban hành).

2. Dự án nhà ở sinh viên phải được tổ chức tư vấn kiểm định chất lượng độc lập đánh giá sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng trước khi đưa vào sử dụng.

### **Điều 9. Tổ chức quản lý khai thác, vận hành quỹ nhà ở sinh viên**

1. Quỹ nhà ở sinh viên phải được duy trì và quản lý chặt chẽ trong quá trình vận hành, không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng. Việc bảo trì công trình

phải tuân theo quy định của pháp luật về xây dựng. Quy chế quản lý việc sử dụng, vận hành khai thác quỹ nhà ở sinh viên thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

2. Chủ đầu tư các dự án nhà ở sinh viên chịu trách nhiệm tổ chức quản lý vận hành, bảo trì quỹ nhà ở sinh viên sau đầu tư, đồng thời được phép thuê, ủy thác hoặc thành lập tổ chức dịch vụ nhà ở để quản lý vận hành quỹ nhà ở sinh viên. Đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở sinh viên được phép kinh doanh các dịch vụ khác trong khu ở để tạo nguồn bù đắp cho chi phí quản lý vận hành và bảo trì nhằm giảm giá thuê nhà ở.

3. Đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở sinh viên phải xây dựng nội quy sử dụng nhà ở sinh viên, công bố công khai để sinh viên thuê nhà và các đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện.

#### **Điều 10. Đối tượng, điều kiện được thuê nhà ở sinh viên**

Đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở sinh viên chịu trách nhiệm cho thuê đúng đối tượng. Đối với dự án nhà ở sinh viên tập trung ưu tiên các sinh viên học tại các trường trong khu vực.

1. Đối tượng: là sinh viên tại các cơ sở đào tạo có nhu cầu thuê nhà ở, trường hợp không đủ chỗ bố trí theo nhu cầu thì sắp xếp cho thuê nhà được thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau: sinh viên ngoại tỉnh, sinh viên mà gia đình thuộc diện xoá đói giảm nghèo theo quy định, sinh viên học giỏi, sinh viên năm đầu tiên.

Trong trường hợp có nhiều sinh viên cùng thuộc diện ưu tiên nêu tại mục này, thì tiếp tục xét duyệt theo thứ tự sau: sinh viên là Anh hùng lực lượng vũ trang, Anh hùng lao động, thương binh, bệnh binh; con liệt sỹ, con thương binh và bệnh binh đã xếp hạng (xét theo thứ tự xếp hạng); sinh viên là người dân tộc thiểu số; sinh viên nữ.

2. Điều kiện: Sinh viên có nhu cầu thuê nhà ở phải làm đơn đề nghị theo mẫu quy định tại phụ lục của Thông tư số 13/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng, cam kết trả tiền thuê nhà đầy đủ, đúng thời hạn và tuân thủ nội quy sử dụng nhà ở cho thuê. Trong đơn đề nghị phải có xác nhận của cơ sở đào tạo và ký hợp đồng thuê nhà ở với đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở sinh viên.

Sinh viên thuộc diện xoá đói, giảm nghèo phải có xác nhận của chính quyền địa phương nơi có đăng ký hộ khẩu thường trú. Sinh viên là Anh hùng lực lượng vũ trang, Anh hùng lao động, thương binh, bệnh binh; con liệt sỹ, thương binh, bệnh binh đã xếp hạng phải có giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng ưu tiên đó. Sinh viên học giỏi, sinh viên năm đầu tiên phải có xác nhận của cơ sở đào tạo. Sinh viên ngoại tỉnh, sinh viên nữ thì đơn vị quản lý vận hành nhà ở sinh viên căn cứ vào đơn đề nghị thuê nhà để xác định.

3. Sinh viên thuê nhà ở phải trả tiền thuê nhà đầy đủ, tuân thủ nội quy sử dụng nhà ở sinh viên, không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng hợp đồng, nếu vi phạm sẽ bị hủy hợp đồng, thông báo với nhà trường nơi sinh viên đang học để có biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật

#### **Điều 11. Tổ chức thực hiện**

1. Các sở, ban, ngành và đoàn thể có liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm tổ chức thực hiện các nhiệm vụ được giao tại Quyết định này.

2. Đề tạo bước đột phá ngay trong năm 2009, giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành và đoàn thể có liên quan và một số địa phương trọng điểm có nhu cầu cao về nhà ở sinh viên xây dựng kế hoạch và hoàn tất các thủ tục để khởi công xây dựng trong năm 2009, hoàn thành vào năm 2010.

3. Sở Giáo dục và Đào tạo, Sở Lao động, Thương binh và Xã hội, các cơ sở đào tạo và các đơn vị có liên quan phối hợp với Sở Xây dựng xác định nhu cầu về nhà ở sinh viên các cơ sở đào tạo của từng địa phương đến năm 2015 theo tiến độ quy định để phục vụ cho việc lập kế hoạch đầu tư xây dựng nhà ở cho sinh viên hàng năm và từng giai đoạn báo cáo UBND tỉnh, trình Bộ Xây dựng.

4. Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành và đoàn thể có liên quan.

a) Rà soát, điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương để bổ sung quỹ đất phát triển nhà ở sinh viên; ưu tiên bố trí nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất để lại cho địa phương để chi cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất phát triển nhà ở sinh viên;

b) Xây dựng kế hoạch, triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên các cơ sở đào tạo không phân biệt cơ quan quản lý, trên phạm vi địa bàn giai đoạn 2009-2015, dự toán kinh phí tổng thể và hàng năm trong đó có đề xuất cụ thể phần vốn trái phiếu Chính phủ và ngân sách địa phương, trình UBND tỉnh phê duyệt để báo cáo Bộ Xây dựng.

5. Ban Chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh:

a) Chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND tỉnh, chỉ đạo thực hiện chương trình xây dựng nhà ở cho sinh viên theo nội dung Quyết định này;

b) Xây dựng Chương trình và kế hoạch hàng năm đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên giai đoạn 2009 - 2015 trình Bộ Xây dựng;

c) Chỉ đạo việc sắp xếp, kiện toàn đơn vị đảm nhận chức năng quản lý đầu tư xây dựng đối với các dự án nhà ở sinh viên và quản lý việc sử dụng, khai thác, vận hành quỹ nhà ở sinh viên được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước trên phạm vi tỉnh.

d) Tổ chức giao ban, sơ kết đánh giá kết quả thực hiện theo định kỳ 03 tháng, 06 tháng và hàng năm, báo cáo Bộ Xây dựng và các bộ, ngành liên quan để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Võ Kim Cự