

Số: 3917/QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày 08 tháng 12 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho công nhân
lao động tại các khu công nghiệp, thuê để ở.

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 66/2009/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 công nhân lao động tại các khu công nghiệp 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 chính sách nhà ở và thị trường bất động sản) 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 công nhân lao động tại các khu công nghiệp tỉnh Hà Tĩnh thuê để ở;

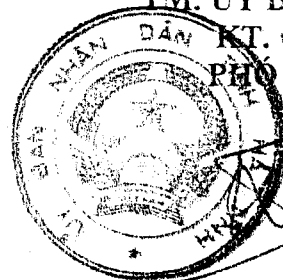
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

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 cơ quan 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;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Lưu VT, XD, XD1.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Võ Kim Cự

Hà Tĩnh, ngày 08 tháng 12 năm 2009

**MỘT SỐ CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CHO CÔNG NHÂN
LAO ĐỘNG TẠI CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH HÀ TĨNH THUÊ ĐỂ Ở**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 3917/QĐ-UBND ngày 08/12/2009 của
Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh)

Điều 1. Quy định chung

1. UBND tỉnh Hà Tĩnh tạo điều kiện ưu đãi và khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế (sau đây gọi chung là nhà ở công nhân khu công nghiệp) thuê theo phương thức xã hội hoá.

2. Việc đầu tư xây dựng nhà ở công nhân khu công nghiệp phải đảm bảo các yêu cầu: phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế; quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp, khu kinh tế; quy hoạch, kế hoạch đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ sự phát triển của khu công nghiệp, khu kinh tế và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; 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, sinh hoạt văn hoá, thể dục - thể thao nhằm tạo môi trường sống văn minh, an ninh, trật tự.

3. Cơ quan, tổ chức được giao lập và phê duyệt quy hoạch tổng thể; quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp, khu kinh tế; quy hoạch, kế hoạch đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ sự phát triển của khu công nghiệp, khu kinh tế theo Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế; đồng thời phải tổ chức lập và phê duyệt quy hoạch phát triển nhà ở cho công nhân gắn với quy hoạch phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế.

4. Phần đầu đến năm 2015 có khoảng 50% công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu được giải quyết chỗ ở theo quy định tại Quyết định này.

Điều 2. Chủ đầu tư dự án

1. Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng khu nhà ở công nhân (Chủ đầu tư cấp I).

Ban quản lý Khu kinh tế, khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

2. Chủ đầu tư dự án nhà ở (Chủ đầu tư cấp II).

Ban Quản lý Khu kinh tế, khu công nghiệp địa phương; Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; Doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp; Doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở.

Điều 3. Mô hình thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân khu công nghiệp

1. Đối với khu công nghiệp trong giai đoạn hình thành, chủ đầu tư dự án kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp phải tổ chức xác định nhu cầu về nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, đồng thời tổ chức lập và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng nhà ở cho công nhân gắn với khu công nghiệp đó. Sau khi đầu tư xong cơ sở hạ tầng khu nhà ở công nhân, chủ đầu tư cấp I có thể tự đầu tư xây dựng nhà ở hoặc chuyển giao đất, cho thuê đất đã có hạ tầng để Chủ đầu tư cấp II đầu tư xây dựng các công trình nhà ở cho công nhân thuê.

2. Thẩm quyền thẩm định và quyết định đầu tư dự án: Doanh nghiệp đầu tư tổ chức thẩm định và phê duyệt dự án.

Điều 4. Quỹ đất dành để xây dựng nhà ở công nhân khu công nghiệp

1. Đối với các khu công nghiệp đang trong giai đoạn hình thành, Chủ đầu tư cấp I tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của khu nhà ở công nhân khu công nghiệp. Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở công nhân được phân bổ vào giá thuê đất tại khu công nghiệp.

2. Đối với các khu công nghiệp đã hình thành được bố trí theo nguyên tắc sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan rà soát, bổ sung quy hoạch, tổ chức thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất mới để giao cho Ban Quản lý khu công nghiệp của địa phương, doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp thuê. Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng được trích từ nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất để lại cho địa phương;

b) Sử dụng quỹ đất 20% dành xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn để giao cho các chủ đầu tư được nêu tại điểm a, khoản 2, Điều này, đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp thuê, nếu quỹ đất đó phù hợp với quy hoạch;

c) Giao doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp tổ chức lập quy hoạch khu nhà ở công nhân và làm chủ đầu tư dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp. Khi phê duyệt quy hoạch khu nhà ở công nhân, Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, cho phép sử dụng một phần quỹ đất này để xây dựng nhà ở thương mại, tạo nguồn bù đắp chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng cho khu nhà ở công nhân.

Điều 5. Tiêu chuẩn thiết kế và giá cho thuê nhà ở công nhân khu công nghiệp

1. Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở công nhân khu công nghiệp:

a) Tiêu chuẩn diện tích ở đối với nhà ở công nhân khu công nghiệp được thiết kế tối thiểu là 5 m²/người; chỉ tiêu xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu nhà ở công nhân theo Quy chuẩn xây dựng hiện hành;

b) Khi tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, các dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp 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:

Giá cho thuê nhà ở công nhân khu công nghiệp do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt căn cứ đề nghị của chủ đầu tư, theo nguyên tắc không được tính các ưu đãi của Nhà nước, không tính các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở công nhân khu công nghiệp (đã được phân bổ vào giá thuê đất khu công nghiệp) vào giá thuê và bảo đảm lợi nhuận định mức tối đa 10%, với thời hạn thu hồi vốn tối thiểu là 20 năm.

Điều 6. Ưu đãi đối với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công nhân khu công nghiệp

1. Các nhà đầu tư có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp đăng ký đầu tư với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để được hưởng các cơ chế ưu đãi đầu tư quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Chủ đầu tư các dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp (bao gồm các chủ đầu tư cấp I và chủ đầu tư cấp II, quy định tại khoản 1 và khoản 2, Điều 2 Quyết định này) được hưởng các cơ chế ưu đãi đầu tư sau đây:

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi dự án;

b) Giảm 50% mức thuế suất thuế giá trị gia tăng từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành đến hết ngày 31/12/2009 đối với hoạt động đầu tư, kinh doanh nhà ở để cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp thuê;

c) Được 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 công nhân làm việc tại các khu công nghiệp thuê; → 6/6/2009. miễn 4 năm. V 50% thuế TNDN 9 năm

d) Các doanh nghiệp tự xây dựng nhà ở công nhân (không thu tiền thuê hoặc có thu tiền thuê nhưng giá cho thuê không vượt quá mức giá cho thuê nhà ở xã hội theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh) và các doanh nghiệp thuê nhà cho công nhân ở thì được tính chi phí nhà ở là chi phí hợp lý (tính vào giá thành sản xuất) khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

e) Được hỗ trợ tín dụng đầu tư từ các nguồn:

- Vay vốn tín dụng ưu đãi hoặc bù lãi suất theo quy định;

- Vay từ Quỹ phát triển nhà ở của địa phương và các nguồn vốn vay ưu đãi khác (nếu có);

- Được Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ lãi vay;

(g) Được cung cấp miễn phí các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình về nhà ở cũng như các tiến bộ khoa học kỹ thuật về thi công, xây lắp nhằm giảm giá thành xây dựng công trình; được áp dụng hình thức tự thực hiện nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật hoặc chỉ định thầu đối với các hợp đồng tư vấn, thi công xây lắp và mua sắm thiết bị;

h) Được Nhà nước hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước).

3. Trình tự, thủ tục triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân khu công nghiệp thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng và các quy định của Quyết định này.

Điều 7. Quản lý chất lượng công trình xây dựng đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân khu công nghiệp

1. Việc quản lý chất lượng công trình xây dựng đối với các dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp 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 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng; Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18 tháng 4 năm 2008 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 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 công nhân khu công nghiệp 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 8. Tổ chức quản lý việc sử dụng, vận hành khai thác quỹ nhà ở công nhân khu công nghiệp

1. Quỹ nhà ở công nhân khu công nghiệp 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 công nhân khu công nghiệp thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

2. Chủ đầu tư dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp được phép thuê, ủy thác cho đơn vị có chức năng kinh doanh dịch vụ quản lý nhà ở hoặc thành lập tổ chức dịch vụ nhà ở để quản lý, vận hành quỹ nhà ở do mình đầu tư. Đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở công nhân khu công nghiệp được phép kinh doanh các dịch vụ khác trong khu nhà ở để tạo nguồn bù đắp chi phí quản lý vận hành, bảo trì nhằm giảm giá cho thuê nhà ở.

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

Điều 9. Đối tượng, điều kiện được thuê nhà ở công nhân

Đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở công nhân chịu trách nhiệm cho thuê đúng đối tượng được thuê.

1. Đối tượng: là công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu thuê nhà ở cho bản thân. Trường hợp không đủ chỗ bố trí theo nhu cầu thì việc sắp xếp cho thuê nhà ở thực hiện theo thứ tự ưu tiên sau: Công nhân là người ngoại tỉnh có hợp đồng lao động tại khu công nghiệp, nơi có dự án nhà ở công nhân; Công nhân có thu nhập thấp (có mức thu nhập dưới mức thu nhập bình quân của công nhân

trong doanh nghiệp); Công nhân chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình là nhà ở tạm bợ (Nhà tranh tre, nứa lá).

Trong trường hợp có nhiều công nhân cùng thuộc diện ưu tiên nêu trên tại mục này thì tiếp tục xét duyệt theo thứ tự sau: Công nhân là Anh hùng lực lượng vũ trang, Anh hùng lao động, thương binh, bệnh binh; công nhân là con liệt sỹ; công nhân là con thương binh và bệnh binh đã xếp hạng (xét theo thứ tự xếp hạng); công nhân là người dân tộc thiểu số; công nhân có hợp đồng lao động không thời hạn; công nhân có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích ở bình quân dưới $5m^2$ /người; công nhân nữ.

2. Điều kiện: Công nhân có nhu cầu thuê nhà ở phải làm đơn theo mẫu quy định tại phụ lục số 2a 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 là công nhân của doanh nghiệp.

10 người
hợp đồng
66

Công nhân là người ngoại tỉnh có hợp đồng lao động tại khu công nghiệp, nơi có dự án nhà ở công nhân; công nhân có thu nhập thấp; công nhân là người dân tộc thiểu số phải có xác nhận của doanh nghiệp. Công nhân chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình là nhà ở tạm bợ; Công nhân có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích ở bình quân dưới $5m^2$ /người phải có xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú. Công nhân là Anh hùng lực lượng vũ trang, Anh hùng lao động, thương binh, bệnh binh; Công nhân là con liệt sỹ; Công nhân là con thương binh và bệnh binh đã xếp hạng; Công nhân là người dân tộc thiểu số phải có giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng ưu tiên đó. Công nhân nữ thì đơn vị quản lý, vận hành nhà ở công nhân căn cứ vào đơn đề nghị thuê nhà để xác định.

3. Công nhân khu công nghiệp thuê nhà ở phải trả tiền thuê nhà đầy đủ, tuân thủ nội quy sử dụng nhà ở do đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở công nhân khu công nghiệp quy định; không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng hợp đồng thuê, nếu vi phạm sẽ bị hủy hợp đồng hoặc bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Tổ chức thực hiện

1. Các sở, ban, ngành, 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. Sở Tài chính: Hướng dẫn thực hiện các ưu đãi có liên quan đến chính sách tài chính, thuế theo quy định tại Quyết định này;

3. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các địa phương tổ chức rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để đề nghị bổ sung quỹ đất cho các dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp; hướng dẫn thực hiện các ưu đãi về đất đai theo quy định của Quyết định này; đề xuất ưu tiên dành nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để lại cho địa phương để bồi thường, giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất đầu tư nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp đã hình thành trên phạm vi địa bàn;

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

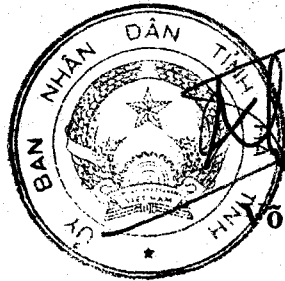
a) Chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh, chỉ đạo thực hiện chương trình xây dựng nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp theo quy định của Quyết định này;

b) Tổ chức, chỉ đạo việc điều tra, khảo sát, tổng hợp nhu cầu và xây dựng chương trình, kế hoạch, danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà công nhân khu công nghiệp trên phạm vi địa bàn giai đoạn 2009 - 2015, hoàn thành trong quý III năm 2009 gửi Bộ Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ;

c) Tổ chức, chỉ đạo thực hiện Chương trình đầu tư xây dựng nhà ở công nhân khu công nghiệp trên phạm vi địa bàn theo đúng kế hoạch, bảo đảm chất lượng; thanh tra, kiểm tra và xử lý các trường hợp vi phạm liên quan đến đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình, quản lý việc sử dụng, vận hành khai thác quỹ nhà ở công nhân khu công nghiệp theo thẩm quyền;

d) Tổ chức sơ kết, đánh giá kết quả thực hiện chương trình, dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân khu công nghiệp theo định kỳ 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



Trần Văn Kim Cự