

Số: 3918 /QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày 08 tháng 12 năm 2009

HÀ TĨNH
VĂN BẢN

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở
cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị**

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 67/2009/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 người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị; 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 người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị tỉnh Hà Tĩnh.

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 tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

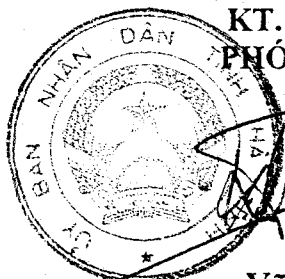
Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- TTr Tỉnh uỷ, TTr HĐND tỉnh;
- Đ/c Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- Chánh, PVP.UBND tỉnh;
- Lưu: VT, XD, XD.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Võ Kim Cự

Hà Tĩnh, ngày 08 tháng 10 năm 2009

**MỘT SỐ CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở
CHO NGƯỜI CÓ THU NHẬP THẤP TẠI KHU VỰC ĐÔ THỊ TỈNH HÀ TĨNH**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 3413/QĐ-UBND ngày 08/10/2009 của
Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh)

Điều 1. Quy định chung

1. UBND tỉnh Hà Tĩnh khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở để bán (trả tiền một lần hoặc trả góp), cho thuê, cho thuê mua đối với người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị (sau đây gọi chung là nhà ở thu nhập thấp) theo phương thức xã hội hóa.

2. Chủ đầu tư các dự án nhà ở thu nhập thấp được hưởng các ưu đãi về đất đai, thuế, tín dụng và các ưu đãi khác theo quy định tại Quyết định này.

3. Việc đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp phải gắn với quy hoạch phát triển đô thị, đồng thời phải căn cứ nhu cầu thực tế, phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước, tình hình đặc điểm của từng địa phương; được tổ chức quản lý đầu tư xây dựng đúng quy định, bảo đảm chất lượng công trình xây dựng, quản lý sử dụng có hiệu quả; thực hiện công khai, minh bạch, tránh thất thoát, lãng phí, tiêu cực. Các dự án nhà ở thu nhập thấp được phát triển hài hòa với các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới nhằm bảo đảm cho người có thu nhập thấp được hưởng các lợi ích từ phúc lợi công cộng và hạ tầng xã hội của khu vực đô thị.

4. Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan, 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 thu nhập thấp.

Điều 2. Cơ chế thực hiện dự án nhà ở thu nhập thấp

1. Nhà ở thu nhập thấp quy định tại Quyết định này là loại nhà ở do các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế đầu tư bằng nguồn vốn tự huy động. Chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp được hưởng các cơ chế ưu đãi theo quy định tại Điều 5 Quyết định này.

2. Chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp được xác định như sau:

a) Trường hợp nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới thì phải dành một phần quỹ đất trong phạm vi dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới đó theo quy định tại Khoản 2, Điều 3 Quyết định này để đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp, đồng thời đảm nhận làm chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp đó;

b) Trường hợp nhà đầu tư đã có quỹ đất sạch (đã có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật) đăng ký đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp thì nhà đầu tư đó là chủ đầu tư dự án;

c) Trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp để cho thuê, cho thuê mua thì nhà đầu tư đó là chủ đầu tư dự án.

3. Chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp được kinh doanh theo phương thức bán (trả một lần hoặc trả góp), cho thuê, cho thuê mua cho người có thu nhập thấp, khó khăn về nhà ở quy định tại Điều 6 Quyết định này.

Điều 3. Quỹ đất dành để xây dựng nhà ở thu nhập thấp

1. Quỹ đất dành để xây dựng nhà ở thu nhập thấp được bố trí trong quy hoạch các dự án nhà ở thương mại, đô thị mới hoặc bố trí riêng phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 1 Quyết định này.

2. Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có quy mô từ 10 ha trở lên và dự án khu đô thị mới trên địa bàn, phải dành tỷ lệ diện tích đất tối thiểu là 20% diện tích đất ở của dự án đó để đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp (tỷ lệ diện tích đất xây dựng nhà ở thu nhập thấp của từng dự án nhà ở thương mại hoặc khu đô thị mới phải được xác định trong quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

3. Đối với các địa phương còn quỹ đất 20% dành xây dựng nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở thương mại, dự án khu đô thị mới thì giao quỹ đất này cho chủ đầu tư dự án đó để đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp. Trường hợp chủ đầu tư dự án không thực hiện thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho nhà đầu tư khác đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp để cho thuê hoặc thuê mua.

Điều 4. Tiêu chuẩn thiết kế, giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

1. Nhà ở thu nhập thấp là loại nhà ở căn hộ chung cư, có diện tích căn hộ tối đa không quá 70 m²; chỉ tiêu xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy chuẩn xây dựng hiện hành. Các dự án nhà ở thu nhập thấp 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 bán nhà ở thu nhập thấp do chủ đầu tư dự án xây dựng theo nguyên tắc tính đủ chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng, kể cả lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức tối đa là 10% chi phí đầu tư; không được tính các khoản ưu đãi của Nhà nước vào giá bán nhà ở.

3. Giá cho thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp do chủ đầu tư dự án xây dựng theo nguyên tắc tính đủ chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng, kể cả lãi vay (nếu có), chi phí quản lý, vận hành và lợi nhuận định mức tối đa là 10% chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước vào giá thuê, thuê mua nhà ở; thời hạn thu hồi vốn tối thiểu là 20 năm.

4. Trường hợp mua trả góp và thuê mua nhà ở thu nhập thấp thì người mua, thuê mua nhà ở nộp tiền lần đầu không quá 20% giá nhà ở, trừ trường hợp người mua, thuê mua có thỏa thuận khác với bên bán. Thời hạn trả góp, thuê mua do bên bán, bên mua, thuê mua tự thỏa thuận, nhưng tối thiểu là 10 năm.

5. Sở Tài chính chịu trách nhiệm tổ chức thẩm định giá bán, giá thuê, thuê mua và kiểm tra chặt chẽ việc bán, cho thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp trên phạm vi địa bàn.

Điều 5. Ưu đãi đầu tư đối với chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp

1. Nhà đầu tư có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng dự án nhà ở thu nhập thấp thực hiện đăng ký với Ủy ban nhân dân tỉnh để được hưởng các ưu đãi đầu tư quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Chủ đầu tư các dự án nhà ở thu nhập thấp được hưởng các cơ chế ưu đãi 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 bán, cho thuê, cho mua đối với người có thu nhập có khó khăn về nhà ở;

c) Miễn thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2009 đối với thu nhập từ hoạt động đầu tư, kinh doanh nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với người có thu nhập thấp có khó khăn về nhà ở. → miễn 4 triệu

d) 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;

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

Điều 6. Các đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

1. Các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp, gồm cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang hưởng lương từ ngân sách nhà nước và người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

2. Điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

Người được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

- a) Chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng diện tích bình quân dưới 5 m²/người;
- b) Chưa được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức;
- c) Đối với các trường hợp mua và thuê mua nhà ở thu nhập thấp thì phải có hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú dài hạn tại tỉnh Hà Tĩnh;
- d) Có mức thu nhập thấp, không có khả năng tự cải thiện chỗ ở.

3. Người mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp được vay vốn từ các ngân hàng thương mại có hỗ trợ của Nhà nước về lãi suất để trả một lần, trả góp tiền mua, thuê mua nhà ở.

Điều 7. Trình tự, thủ tục xác định đối tượng và thực hiện việc mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

Trình tự, thủ tục xác định về đối tượng, điều kiện và thực hiện việc mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp thực hiện như sau:

1. Người có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp phải làm đơn có xác nhận của cơ quan, đơn vị nơi làm việc của đối tượng về mức thu nhập và của UBND cấp phường nơi cư trú về hoàn cảnh và thực trạng nhà ở. Sau khi được xác nhận, người có nhu cầu nộp đơn cho chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm xem xét, đối chiếu với các quy định về đối tượng và điều kiện nhà ở của người xin mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp quy định tại Điều 6, Quyết định này để ký hợp đồng.

3. Sau khi thực hiện việc ký hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập đầy đủ danh sách các đối tượng đã được giải quyết gửi về Sở Xây dựng để thực hiện kiểm tra (hậu kiểm).

Trường hợp chủ đầu tư thực hiện việc bán, cho thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp không đúng quy định, Chủ đầu tư dự án đó phải hoàn trả các khoản chi phí đã được ưu đãi, không cho phép thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản khác trong thời gian 02 năm kể từ ngày dự án bị thu hồi hoặc thu hồi đăng ký kinh doanh. Trường hợp vi phạm nghiêm trọng sẽ bị xử lý trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Quản lý chất lượng công trình xây dựng đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp

1. Việc quản lý chất lượng công trình xây dựng đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp 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 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 thu nhập thấp 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. Phương thức và biện pháp quản lý quỹ nhà ở thu nhập thấp

1. Nghiêm cấm việc lợi dụng dưới mọi hình thức các chính sách ưu đãi của Nhà nước về phát triển nhà ở thu nhập thấp để trục lợi.

2. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm tổ chức quản lý việc sử dụng, vận hành khai thác nhà ở thu nhập thấp theo quy định của pháp luật về nhà ở, không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng dự án nhà ở thu nhập thấp.

3. Người mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp không được cho thuê, cho thuê lại, thế chấp hoặc chuyển nhượng nhà ở dưới bất kỳ hình thức nào. Người mua hoặc thuê mua nhà ở thu nhập thấp được phép bán hoặc cho thuê sau khi trả hết tiền cho chủ đầu tư và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, nhưng phải bảo đảm thời gian tối thiểu là 10 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng mua bán hoặc hợp đồng thuê mua với chủ đầu tư dự án.

4. Trong thời gian chưa đủ 10 năm kể từ khi ký hợp đồng, nếu bên mua hoặc thuê mua nhà ở thu nhập thấp có nhu cầu chuyển nhượng, thì chỉ được chuyển nhượng cho Nhà nước hoặc cho chủ đầu tư dự án hoặc cho đối tượng được mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp theo quy định của Quyết định này. Giá chuyển nhượng nhà ở không cao hơn mức giá nhà ở thu nhập thấp cùng loại tại thời điểm chuyển nhượng.

5. Các trường hợp giao dịch nhà ở thu nhập thấp vi phạm các quy định tại Khoản 3, khoản 4, Điều này thì tùy theo từng trường hợp cụ thể sẽ bị thu hồi giá trị các khoản Nhà nước đã hỗ trợ, bị hủy hợp đồng mua, thuê, thuê mua, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Tổ chức thực hiện

1. Các sở, ban, ngành, đoàn thể 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 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 liên quan rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, điều chỉnh hoặc bổ sung quỹ đất để phát triển nhà ở thu nhập thấp trong quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng của địa phương; thu hồi quỹ đất thuộc các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới đã giao cho các chủ đầu tư, nhưng không triển khai hoặc triển khai chậm so với tiến độ đã được phê duyệt, quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới nhưng chưa sử dụng để giao cho các chủ đầu tư có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp; hướng dẫn

thực hiện các ưu đãi về đất đai đối với các dự án nhà ở thu nhập thấp theo quy định tại Quyết định này.

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 người có thu nhập thấp theo quy định của Quyết định này;

b) Tổ chức, chỉ đạo việc điều tra, khảo sát, tổng hợp nhu cầu, xây dựng chương trình, kế hoạch hàng năm đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp giai đoạn 2009 - 2015 trên phạm vi địa bàn tỉnh;

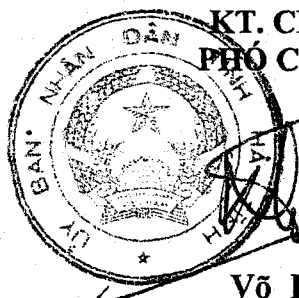
c) Hướng dẫn quy định cụ thể và công bố công khai các tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp; tổ chức quản lý và theo dõi việc bán, thuê, thuê mua nhằm hạn chế triệt để tình trạng trục lợi để kiếm lời; quy định cụ thể về cơ chế khuyến khích, ưu đãi để kêu gọi các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở thu nhập thấp trên phạm vi địa bàn; quy chế quản lý việc sử dụng, khai thác vận hành quỹ nhà ở thu nhập thấp trên phạm vi địa bàn;

d) Tổ chức thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý các vi phạm liên quan đến việc cho mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp trên địa bàn địa phương mình theo thẩm quyền;

đ) Tổ chức giao ban, sơ kết đánh giá kết quả thực hiện chương trình, dự án 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



Võ Kim Cự