

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

50.....2389..... QD/AD

Hải phòng, ngày ...1.1. tháng 10. năm 1996.

Quyết định của Ủy ban Nhân dân thành phố số 2389-QĐ/XD ngày 14 tháng 10 năm 1996 về việc ban hành quy định tạm thời cho Ferguson bên thềm nhà thuộc sở hữu Nhà nước được dân trí cải tạo, năng tăng, mở rộng diện tích trên khuôn viên nhà đang thuê để phục vụ sản xuất kinh doanh và dịch vụ

ԱՅ ԲՈՒՆՆ ԴՅ ԵԱՄԻ ԱՊԱԷ, ԱՄԻՆ ԱՍՈՒՄ ԿԱ ԱՊՈՒ ԴՅ.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

- Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng Nhân dân và Ủy ban Nhân dân;
- Xét đề nghị của ông Giám đốc Sở Xây dựng, ông Cục trưởng Cục quản lý vốn và tài sản Nhà nước tại doanh nghiệp Hải phòng, ông Giám đốc Sở địa chính.

QUYẾT ĐỊNH.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này bản quy định tạm thời cho phép bên thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước được dân tư cải tạo, nâng tăng, mở rộng diện tích trên khuôn viên nhà đang thuê để phục vụ sản xuất, kinh doanh và dịch vụ.

Điều II. Giao Sở Xây dựng chỉ đạo Công ty kinh doanh nhà tổ chức thực hiện Quyết định này.

Điều III. Các ông (bà) Chánh văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài chính, Địa chính, Cục trưởng Cục quản lý vốn và tài sản Nhà nước tại doanh nghiệp Hải phòng, Viện trưởng Viện quy hoạch, Giám đốc Công ty kinh doanh nhà, thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Nơi nhân

- TT Thành Ủy, TT HĐND (để b/c)
- Chủ tịch, các phó Chủ tịch UBND
- Theo điều III, các ngành.
- Ban KT Thành ủy, VP Thành ủy
- CPVP, các Tổ chuyên viên
- Lưu

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

KT CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Thuận

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

quy định

QUI ĐỊNH TẠM THỜI

VỀ VIỆC CHO PHÉP BÊN THUÊ NHÀ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC
ĐẦU TƯ CẢI TẠO NÂNG TẦNG HOẶC XÂY DỰNG TRÊN KHUÔN VIÊN NHÀ
ĐANG THUÊ NHẪM MỞ RỘNG SẢN XUẤT, KINH DOANH, DỊCH VỤ.

(Ban hành theo Quyết định số ..2383..... ngày 11/12/1996 của UBND
Thành phố Hải phòng)

Chương I

QUI ĐỊNH CHUNG

ĐIỀU 1: Các tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội và cá nhân đang thuê nhà của Công ty Kinh doanh nhà để sử dụng vào các mục đích sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nhu cầu cải tạo mở rộng diện tích nhà đang thuê, nếu có đủ điều kiện nêu tại điều 2 qui định này thì được phép đầu tư kinh phí xây dựng và được sử dụng diện tích này vào mục đích sản xuất, kinh doanh, dịch vụ của mình.

ĐIỀU 2: Những điều kiện để bên thuê được đầu tư vào việc cải tạo, mở rộng diện tích nhà đang thuê:

1. Có hợp đồng thuê nhà hợp pháp để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh, dịch vụ.
2. Thực hiện đúng các điều qui định trong Hợp đồng thuê nhà, không có tranh chấp, khiếu nại.
3. Có phương án kinh tế khả thi do bên thuê lập.
4. Công trình xây dựng phù hợp với qui hoạch của Thành phố, cấp công trình phải từ cấp 3 trở lên.
5. Bên thuê tự nguyện chấp hành nghiêm chỉnh Qui định này.
6. Được bên cho thuê chấp nhận thể hiện bằng hợp đồng kinh tế (theo mẫu).

ĐIỀU 3: Phương thức tạo điều kiện cho bên thuê nhà đầu tư vào việc cải tạo, mở rộng diện tích nhà đang thuê:

1. Bên thuê đầu tư 100% kinh phí vào việc cải tạo mở rộng nhà đang thuê.
2. Bên thuê và bên cho thuê cùng đầu tư để cải tạo mở rộng diện tích nhà đang thuê.

Chương II NHỮNG QUI ĐỊNH CỤ THỂ

ĐIỀU 4: Giá thuê nhà để bên cho thuê và bên thuê làm cơ sở để thực hiện điều 5; 6 của Quy định này là giá quy định hiện hành của Thành phố (trường hợp giá thuê thực tế cao hơn giá quy định của Thành phố thì áp dụng giá thực tế).

ĐIỀU 5: Cơ chế phân chia quyền lợi do cải tạo nâng tầng, mở rộng diện tích nhà trên khuôn viên đất theo nhà, kinh phí do bên thuê đầu tư 100%.

1. Diện tích cũ theo hợp đồng đã ký bên thuê nhà phải tiếp tục trả tiền thuê nhà theo mục đích sử dụng ngay sau khi công trình hoàn thành (nếu trong quá trình cải tạo phải tạm ngừng sử dụng nhà).

2. Phần diện tích nhà tăng do cải tạo nâng tầng, mở rộng quyền lợi phân chia như sau:

1/ Sau 20 năm (kể từ ngày công trình hoàn thành) toàn bộ diện tích này thuộc quyền sở hữu của bên cho thuê. ✓

2/ Trong 20 năm (kể từ ngày công trình hoàn thành) bên thuê phải nộp tiền thuê nhà cho bên cho thuê nhà theo quy định tại Điều 4 của Quy định này với tỷ lệ sau:

- Năm năm đầu nộp bằng 15% tiền thuê nhà.
- Từ năm thứ 6 đến năm thứ 20 tỷ lệ nộp bằng 25%.

ĐIỀU 6: Cơ chế phân chia quyền lợi khi bên thuê và bên cho thuê cùng đầu tư để cải tạo nâng tầng hoặc xây dựng, mở rộng diện tích nhà. (nếu bên thuê không phải là doanh nghiệp Nhà nước thì chỉ áp dụng hình thức này khi bên cho thuê đầu tư ít nhất 51% tổng giá trị công trình).

1. Lợi nhuận do phần diện tích trước khi cải tạo đem lại hoàn toàn thuộc bên cho thuê, và diện tích này vẫn thuộc quyền sở hữu của bên cho thuê. ✓

2. Lợi nhuận do phần diện tích tăng thêm đem lại chia theo tỷ lệ góp vốn thể hiện bằng hợp đồng kinh tế (theo mẫu). ✓

3. Sau 20 năm (kể từ ngày công trình hoàn thành) toàn bộ diện tích tăng thêm thuộc quyền sở hữu của bên cho thuê.

ĐIỀU 7: Quyền và nghĩa vụ của bên thuê: được làm chủ đầu tư đối với việc thực hiện cải tạo, nâng tăng, mở rộng diện tích nhà ở khâu chuẩn bị đầu tư và thi công xây dựng.

A. Phần diện tích nhà tăng như nêu ở Điều 5 qui định này.

I. QUYỀN HẠN

1. Được chủ động hoàn toàn để đưa các diện tích này vào các mục đích sản xuất, kinh doanh, dịch vụ theo qui định của Pháp luật.

2. Được tìm đối tượng nước ngoài để liên doanh liên kết và thực hiện theo qui chế của Luật đầu tư hoặc cho người nước ngoài thuê nhà để ở, để làm trụ sở và thực hiện theo qui định của Nghị định 56/CP ngày 18.9.1995 của Chính Phủ.

3. Nếu không còn nhu cầu sử dụng thì bên cho thuê được quyền nhượng lại quyền sử dụng cho đối tượng có nhu cầu (gọi là bên được nhượng) theo nguyên tắc sau:

a/ Bên cho thuê được ưu tiên nhận nhượng lại quyền sử dụng trước. ✓

b/ Bên được nhượng phải trả lại cho bên thuê các khoản đã đầu tư vào công trình theo giá thoả thuận.

c/ Bên được nhượng phải chấp nhận điều kiện kế tục thực hiện các nghĩa vụ với Nhà nước và thực hiện tiếp hợp đồng với bên cho thuê theo quy định này.

4. Nếu Thành phố thu hồi nhà để phục vụ cho lợi ích chung của Thành phố, thì bên thuê được đền bù các khoản đã đầu tư theo quy định.

II. NGHĨA VỤ

1. Đảm nhiệm 100% việc sửa chữa, duy tu toàn bộ nhà trong 20 năm sử dụng.

2. Đóng các khoản thuế theo qui định của Pháp luật, trừ các khoản thuế sau đây do bên cho thuê chịu trách nhiệm:

- Thuế thuộc phần diện tích cũ theo hợp đồng đã được ký kết.

- Thuế trên doanh thu của bên cho thuê do được hưởng % cho thuê hoặc lợi nhuận đem lại, khi thi hành các Điều 5; 6 của Quy định này.

3. Không được dùng những giá trị đầu tư phần diện tích tăng thêm để thế chấp, đổi nếu không được bên cho thuê chấp nhận bằng văn bản.

B. Phần diện tích tăng như nêu ở Điều 6 qui định này, căn cứ vào hợp đồng liên doanh giữa hai bên để thực hiện việc chia lợi nhuận và thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước cũng như cùng chịu rủi ro (theo mẫu).

Chương IV
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

ĐIỀU 11:

Các doanh nghiệp, tổ chức kinh tế, cá nhân trước đây đã cải tạo nâng tầng hoặc xây dựng mới trên khuôn viên nhà thuê của Công ty Kinh doanh nhà để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh, dịch vụ nay xử lý như sau:

1. Nếu khi cải tạo xây dựng đã được bên cho thuê nhà nhất trí và làm đủ thủ tục xây dựng cơ bản thì:

a/ Lập lại hợp đồng thuê nhà theo qui định này.

b/ Bên thuê và bên cho thuê thực hiện các nghĩa vụ kể từ ngày qui định có hiệu lực.

2. Nếu khi cải tạo xây dựng chưa có ý kiến của bên cho thuê hoặc chưa đủ thủ tục xây dựng cơ bản:

Giao cho Sở Xây dựng chủ trì cùng với Viện Quy hoạch và Sở Tài chính xem xét đề xuất xử lý theo quy định nếu đủ điều kiện sẽ cho thực hiện theo Quy định này.

ĐIỀU 12: Mọi hành vi vi phạm Quy định này đều bị xử lý theo Pháp luật.

T.M. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

