

Số: 29 /2011 /QĐ-UBND

Lâm Đồng, ngày 13 tháng 6 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về một số cơ chế ưu đãi đầu tư phát triển và quản lý quỹ nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 ;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 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;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về một số cơ chế ưu đãi đầu tư phát triển và quản lý quỹ nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Đà Lạt, Bảo Lộc; Thủ trưởng các ngành, các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /s/

Nơi nhận:

- VPCP; website Chính phủ;
- Bộ Xây dựng; Bộ Tư pháp;
- TTTU; TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Như điều 3;
- Các PVP UBND tỉnh;
- TT Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, XD, TC, TKCT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Huỳnh Đức Hòa

QUY ĐỊNH

**Về một số cơ chế ưu đãi đầu tư phát triển và quản lý quỹ nhà ở xã hội,
nhà ở cho người có thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 29/2011/QĐ-UBND
ngày 13 tháng 6 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định và cụ thể hóa một số nội dung có liên quan đến một số cơ chế ưu đãi đối với các chủ đầu tư dự án nhằm khuyến khích, kêu gọi các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng và quản lý, sử dụng quỹ nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức, cá nhân có chức năng, có nguồn lực và điều kiện thực hiện việc đầu tư xây dựng tạo lập quỹ nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng, bao gồm: các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế trong nước; các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam có điều kiện tham gia xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp theo dự án; các Ban quản lý dự án đầu tư và xây dựng của các huyện, thành phố và các tổ chức khác có chức năng đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở trên địa bàn tỉnh.

Chương II

MỘT SỐ CƠ CHẾ ƯU ĐÃI KHUYẾN KHÍCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI, NHÀ Ở CHO NGƯỜI CÓ THU NHẬP THẤP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH LÂM ĐỒNG

Điều 3. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội

Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 33 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, cụ thể như sau:

1. Đối với dự án phát triển nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thì người quyết định đầu tư lựa chọn chủ đầu tư.

2. Đối với dự án phát triển nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thì việc lựa chọn chủ đầu tư dự án được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội trong dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới có quy mô sử dụng đất từ 10 ha trở lên (chủ đầu tư dự án có trách nhiệm dành 20% diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2, Điều 32 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ) thì chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới đồng thời đảm nhận làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội và phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trước khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; nếu chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới không đảm nhận làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội thì Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho chủ đầu tư khác đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê hoặc cho thuê mua;

b) Trường hợp nhà đầu tư đã có quỹ đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở và đăng ký làm chủ đầu tư thì nhà đầu tư đó được làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội;

c) Trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở xã hội thì nhà đầu tư đó được làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội.

Điều 4. Ưu đãi đầu tư đối với chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước

Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước thực hiện đăng ký với Ủy ban nhân dân tỉnh để được hưởng các ưu đãi sau đây:

1. Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội đã được phê duyệt.

2. Được áp dụng thuế suất ưu đãi thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

3. Được miễn, giảm và hưởng các ưu đãi về thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.

4. 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 tỉnh; được Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ lãi vay.

5. Được xem xét hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án phát triển nhà ở xã hội; được Nhà nước hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước).

6. 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 và phải phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

7. Được sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích tầng trệt để kinh doanh các dịch vụ phù hợp nhằm phục vụ nhu cầu của các hộ ở tại các khu nhà trong phạm vi dự án.

8. Được ngành chức năng cung cấp miễn phí thiết kế mẫu, thiết kế điển hình về nhà ở và các tiến bộ khoa học kỹ thuật về thi công, xây lắp nhằm giảm giá thành xây dựng; được áp dụng hình thức chỉ định thầu đối với các hợp đồng tư vấn, thi công xây lắp hoặc mua sắm thiết bị.

9. Trong trường hợp đã có quy hoạch chi tiết được duyệt, chủ đầu tư chỉ phải lập dự án một bước. Nếu chưa có quy hoạch chi tiết thì chủ đầu tư được phép lập quy hoạch chi tiết để trình duyệt cùng với dự án. Chi phí lập quy hoạch chi tiết được tính vào tổng mức đầu tư của dự án. Được miễn giấy phép xây dựng các công trình, hạng mục công trình thuộc dự án khu đô thị, khu nhà ở có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

10. Đối với doanh nghiệp tự đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, cụm công nghiệp nhưng không thu tiền thuê nhà hoặc thu tiền với giá thuê không vượt quá mức giá cho thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành và các doanh nghiệp thuê nhà để bố trí cho công nhân ở thì chi phí xây dựng nhà ở hoặc chi phí tiền thuê nhà ở được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Cục Thuế tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn việc thực hiện chế độ miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

Điều 5. Ưu đãi đầu tư đối với chủ đầu tư dự án nhà ở dành cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị

Nhà đầu tư có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng dự án nhà ở dành cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị (sau đây gọi tắt là nhà ở thu nhập thấp) trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng thực hiện đăng ký với Ủy ban nhân dân tỉnh để được hưởng các ưu đãi sau đây:

1. Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong phạm vi dự án.

2. Được áp dụng thuế suất ưu đãi thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

3. Được miễn, giảm và hưởng các ưu đãi về thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.

4. 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 tỉnh và các nguồn vốn vay ưu đãi khác (nếu có); được Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét hỗ trợ một phần lãi vay.

5. Được cung cấp miễn phí các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình về nhà ở và các tiến bộ khoa học kỹ thuật về thi công, xây lắp nhằm giảm giá thành xây dựng; 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.

6. 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.

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

8. Được sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích tầng trệt để kinh doanh các dịch vụ phù hợp nhằm phục vụ nhu cầu của các hộ ở tại các khu nhà trong phạm vi dự án.

Cục Thuế tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn việc thực hiện chế độ miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

Chương III

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG QUỸ NHÀ Ở XÃ HỘI, NHÀ Ở THU NHẬP THẤP SAU KHI HOÀN THÀNH VIỆC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Điều 6. Giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội

Giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại Điều 39 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, cụ thể như sau:

1. Giá cho thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách được xác định theo nguyên tắc:

a) Tính đủ các chi phí bảo đảm thu hồi vốn đầu tư xây dựng, chi phí bảo trì, quản lý, vận hành quỹ nhà ở xã hội;

b) Sở Xây dựng chủ trì, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội để áp dụng trên địa bàn tỉnh.

2. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội đầu tư xây dựng bằng vốn không phải từ ngân sách nhà nước được xác định theo nguyên tắc:

a) Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xây dựng bảo đảm tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng, kể cả lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức theo quy định; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 4 của Quy định này vào giá bán. Trong trường hợp bán trả chậm, trả dần thì người mua phải nộp tiền lần đầu không quá 20% giá nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; thời hạn mua nhà trả chậm, trả dần tối thiểu là 10 năm, kể từ ngày ký hợp đồng mua bán nhà ở;

b) Giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xây dựng bảo đảm tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng, kể cả lãi vay (nếu có), chi phí bảo trì, quản lý, vận hành và lợi nhuận định mức theo quy định; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước vào giá thuê, thuê mua. Thời hạn thu hồi vốn đối với nhà ở cho thuê tối thiểu là 20 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê. Trong trường hợp cho thuê mua thì người thuê mua phải nộp tiền lần đầu bằng 20% giá trị nhà ở; thời hạn cho thuê mua tối thiểu là 10 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua nhà ở;

c) Sở Xây dựng chịu trách nhiệm tổ chức thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua đối với nhà ở xã hội đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh.

Điều 7. Quản lý, sử dụng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước

1. Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước được dùng để bán, cho thuê hoặc cho thuê mua theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và các văn bản pháp luật có liên quan đến việc phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên của các cơ sở đào tạo, nhà ở công nhân khu công nghiệp và người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị (Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20/4/2009 của Chính phủ và các Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg, 66/2009/QĐ-TTg, 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ ban hành 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).

2. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội có trách nhiệm tổ chức quản lý việc sử dụng, vận hành và khai thác nhà ở xã hội. Đơn vị quản lý, vận hành và khai thác nhà ở xã hội được quyền kinh doanh các dịch vụ hợp pháp khác trong khu nhà ở xã hội để tạo nguồn bù đắp chi phí quản lý vận hành, bảo trì nhằm giảm giá cho thuê nhà ở.

3. Phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 15/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng về phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân, giá bán, giá cho thuê nhà ở cho người thu nhập thấp.

4. Căn cứ vào hướng dẫn về phương pháp xác định giá của Bộ Xây dựng, chủ đầu tư xây dựng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội để trình Ủy ban nhân dân tỉnh thẩm định.

Sở Xây dựng có trách nhiệm tham mưu giúp Ủy ban nhân dân tỉnh thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư xây dựng. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình đề nghị thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản thông báo kết quả thẩm định gửi chủ đầu tư, nêu rõ các nội dung đồng ý và nội dung cần chỉnh sửa. Căn cứ vào văn bản thẩm định của Ủy ban nhân dân tỉnh, chủ đầu tư ban hành giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội để áp dụng đối với nhà do mình đầu tư xây dựng.

Nếu quá 30 ngày mà Ủy ban nhân dân tỉnh không có văn bản thông báo kết quả thẩm định thì chủ đầu tư được quyền ban hành giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do mình đầu tư xây dựng theo phương án đã trình. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi Ủy ban nhân dân tỉnh và Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Cục thuế bảng giá do mình ban hành.

Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ tổ chức thẩm định và có văn bản thông báo kết quả thẩm định gửi chủ đầu tư mà không thực hiện phê duyệt giá cho thuê nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân, nhà ở cho người thu nhập thấp, giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở cho người thu nhập thấp thuộc các dự án được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước.

5. Khi thẩm định để cho vay vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, các tổ chức tín dụng căn cứ vào nội dung hồ sơ dự án và giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư xây dựng theo phương pháp xác định giá do Bộ Xây dựng hướng dẫn.

Điều 8. Quản lý, sử dụng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước

1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê theo Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

2. Việc quản lý vận hành nhà ở xã hội đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

a) Việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành và khai thác nhà ở xã hội thực hiện theo nguyên tắc thuê đơn vị có chức năng quản lý vận hành nhà ở thực hiện quản lý vận hành nhà ở xã hội; trường hợp có từ hai đơn vị trở lên đăng ký tham gia thì việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành và khai thác nhà ở xã hội thực hiện theo nguyên tắc đấu thầu.

b) Đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở xã hội có trách nhiệm quản lý chặt chẽ không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng, không được chuyển nhượng trái với quy định của pháp luật và khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép;

c) Người thuê, thuê mua nhà ở xã hội không được chuyển nhượng nhà ở dưới bất kỳ hình thức nào trong thời gian thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Trong trường hợp người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội chỉ được phép bán hoặc cho thuê lại sau khi đã 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.

Trong thời gian chưa đủ 10 năm kể từ khi ký hợp đồng, nếu bên mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội 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 xã hội theo quy định hiện hành của Nhà nước. Giá chuyển nhượng nhà ở không cao hơn mức giá nhà ở xã hội cùng loại tại thời điểm chuyển nhượng.

d) Hoạt động cho thuê, quản lý vận hành nhà ở xã hội được hưởng các cơ chế như đối với dịch vụ công ích theo hướng dẫn của Bộ Tài chính;

đ) Giá cho thuê nhà ở xã hội được tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng, chi phí bảo trì, quản lý vận hành nhà ở và do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định;

e) Đơn vị quản lý vận hành nhà ở được kinh doanh các diện tích khác trong khu nhà ở xã hội để tạo nguồn bù đắp chi phí quản lý, vận hành nhà ở;

g) Đối với nhà ở xã hội là nhà chung cư thì việc quản lý vận hành nhà ở được thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

Trong trường hợp là nhà ở sinh viên thì việc quản lý vận hành được thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 13/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn việc cho thuê, quản lý vận hành nhà ở sinh viên và nhà ở công nhân khu công nghiệp.

Điều 9. Quản lý, sử dụng quỹ nhà ở thu nhập thấp

1. Phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở thu nhập thấp thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 15/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng về phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân, giá bán, giá cho thuê nhà ở cho người thu nhập thấp.

Căn cứ vào hướng dẫn về phương pháp xác định giá của Bộ Xây dựng, chủ đầu tư xây dựng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội để trình Ủy ban nhân dân tỉnh thẩm định (như đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước).

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 chỉ được phép bán hoặc cho thuê lại sau khi đã 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 hiện hành của Nhà nước. 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 mục 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.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Trách nhiệm của các sở, ngành và địa phương

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

a) Tổ chức chỉ đạo việc điều tra, khảo sát, tổng hợp nhu cầu, xây dựng chương trình, kế hoạch đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp hàng năm và giai đoạn 2011 – 2015, định hướng phát triển đến năm 2020 trên phạm vi địa bàn tỉnh;

b) Tổ chức giao ban, sơ kết đánh giá kết quả thực hiện công tác quản lý sử dụng, khai thác vận hành quỹ nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp định kỳ hàng năm, báo cáo Bộ Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ theo quy định.

2. Sở Xây dựng:

a) Giúp Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

b) Tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân tỉnh thẩm định giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội nêu tại Điều 7 và chủ trì, phối hợp Sở Tài chính thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá nhà ở xã hội nêu tại Điều 8 của Quy định này.

c) Tổ chức kiểm tra và tổng hợp báo cáo theo định kỳ tình hình quản lý sử dụng, khai thác vận hành các dự án nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh;

d) Đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp; công tác bảo trì nhà ở tại các dự án đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng; hoạt động cung cấp các dịch vụ cho các hộ gia đình, cá nhân ở tại các dự án nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp và xử lý, kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh biện pháp xử lý các trường hợp vi phạm;

e) Theo dõi, tổng hợp tình hình về mua bán, cho thuê, cho thuê mua; tình hình quản lý sử dụng, khai thác vận hành nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp trên phạm vi địa bàn tỉnh; báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng theo định kỳ hoặc đột xuất (khi có yêu cầu).

3. Sở Tài chính:

a) Phối hợp với Sở Xây dựng thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư xây dựng trình;

b) Hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc thực hiện việc cấp phát vốn, sử dụng vốn, thanh quyết toán vốn đầu tư xây dựng các hạng mục công trình đầu tư từ nguồn ngân sách nhà nước.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Tiếp nhận đăng ký ưu đãi đầu tư, bổ sung các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước, nhà ở thu nhập thấp vào danh mục các dự án được vay vốn tín dụng ưu đãi hoặc hỗ trợ sau đầu tư;

b) Cân đối, bố trí kế hoạch vốn đầu tư từ ngân sách hàng năm của tỉnh đối với các dự án xây dựng nhà ở xã hội sử dụng vốn nguồn ngân sách nhà nước;

5. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Hướng dẫn về trình tự thủ tục thu hồi đất, giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp trên địa bàn của tỉnh;

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan, tổ chức rà soát, kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương để bổ sung quỹ đất xây dựng quỹ nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp đáp ứng nhu cầu thực tế của từng địa phương trên địa bàn tỉnh;

c) Hướng dẫn các địa phương thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh.

6. Cục Thuế tỉnh:

Hướng dẫn, thực hiện các chính sách ưu đãi về thuế đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh theo quy định hiện hành của Nhà nước và Quy định này.

7. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt, Bảo Lộc và các huyện:

a) Xác định và bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp khi lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn, khu công nghiệp trên địa bàn; định kỳ thực hiện rà soát, điều chỉnh bổ sung quỹ đất; chủ động kêu gọi các nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp theo quy hoạch đã được phê duyệt trên địa bàn;

b) Tổ chức thực hiện các thủ tục thu hồi đất và bồi thường giải phóng mặt bằng để giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án trên địa bàn theo tiến độ và kế hoạch đã được phê duyệt./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Huỳnh Đức Hòa