

Số: **17** /2015/QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **14** tháng 8 năm 2015

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành “Quy định cơ chế khuyến khích xây dựng nhà ở cho thuê phục vụ người lao động tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hà Nam”**

**UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003; Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Kết luận số 42-KL/TU ngày 17 tháng 7 năm 2015 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Hội nghị ngày 10 tháng 7 năm 2015;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định cơ chế khuyến khích xây dựng nhà ở cho thuê phục vụ người lao động tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hà Nam”.

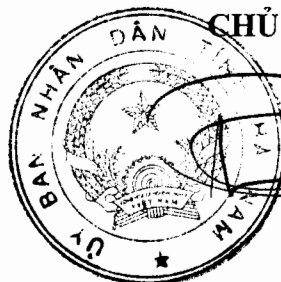
**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. 

**Nơi nhận:**

- Cục KTVB- Bộ Tư pháp (để b/c);
- TTTU, TT HĐND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Ban KTNS, VHXX- HĐND tỉnh;
- VPUB: CPVP, các CV, CB-TH;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, XD (V).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Xuân Đông**



**QUY ĐỊNH**

**Cơ chế khuyến khích xây dựng nhà ở cho thuê  
phục vụ người lao động tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số **17** /2015/QĐ-UBND  
ngày **14** tháng 8 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam)

**Chương I  
QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định này quy định một số cơ chế ưu đãi, hỗ trợ nhằm khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây nhà ở cho người lao động đang làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh thuê (gọi tắt là nhà ở cho thuê) và công tác quản lý nhà ở cho thuê.
2. Quy định này không áp dụng đối với các dự án đầu tư xây nhà ở cho người lao động đang làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh thuê được đầu tư bằng vốn ngân sách nhà nước.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê.
2. Các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan đến lĩnh vực đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê.

**Điều 3. Điều kiện được hưởng ưu đãi, hỗ trợ**

1. Chủ đầu tư dự án phải có hồ sơ xin chấp thuận đầu tư, đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định chấp thuận đầu tư trước khi tổ chức lập, thẩm định phê duyệt dự án (trừ trường hợp áp dụng hình thức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án).
2. Nhà đầu tư thực hiện dự án phải có đăng ký hoạt động doanh nghiệp tại Hà Nam; đảm bảo nguồn vốn chủ sở hữu từ 20% trở lên so với tổng mức đầu tư của dự án.
3. Công trình xây dựng nhà ở cho thuê phải đảm bảo đúng tiêu chuẩn diện tích và chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
4. Giá cho thuê nhà ở được lập theo đúng quy định hiện hành và phải được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

## **Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

### **Mục I CHÍNH SÁCH KHUYẾN KHÍCH XÂY DỰNG NHÀ Ở CHO THUÊ**

#### **Điều 4. Hỗ trợ về quy hoạch sử dụng đất và một số thủ tục về xây dựng**

1. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê là nhà chung cư, không khống chế số tầng nhưng phải phù hợp với quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; chủ đầu tư dự án được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

2. Được áp dụng các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình do Bộ Xây dựng ban hành.

3. Được miễn thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở đối với trường hợp áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình do cơ quan có thẩm quyền ban hành; được áp dụng hình thức tự thực hiện đối với các phần việc tư vấn, thi công xây lắp nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng.

#### **Điều 5. Hỗ trợ về hạ tầng kỹ thuật**

1. Ngân sách nhà nước đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật dùng chung đến chân hàng rào khu đất (*giao thông, cấp điện, cấp thoát nước*).

2. Được giao đất sạch để đầu tư dự án.

#### **Điều 6. Ưu đãi về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**

Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê.

Trường hợp chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất; đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở cho thuê hoặc trường hợp chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20% trong dự án thì được Nhà nước hoàn trả lại hoặc được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai.

#### **Điều 7. Ưu đãi về thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

#### **Điều 8. Ưu đãi về tín dụng**

1. Được vay vốn của các Ngân hàng thương mại (*điều kiện cho vay, mức lãi suất cho vay, thời hạn và mức cho vay*) theo quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở.

2. Được hỗ trợ tiền lãi vay ngân hàng để đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê trong thời gian xây dựng theo tiến độ được phê duyệt (*trừ các công trình hạ tầng nội bộ, công trình dịch vụ, phụ trợ khác*). Mức hỗ trợ 220.000 đ/m<sup>2</sup> sàn xây dựng (*Hai trăm hai mươi nghìn một mét vuông sàn xây dựng*).

## **Điều 9. Các hỗ trợ khác**

1. Đối với doanh nghiệp sản xuất công nghiệp, dịch vụ tự thuê nhà ở để bố trí cho người lao động của doanh nghiệp mình ở mà không thu tiền thuê nhà thì chi phí thuê nhà là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

2. Trường hợp doanh nghiệp sản xuất công nghiệp, dịch vụ tự đầu tư xây dựng nhà ở để bố trí cho người lao động của doanh nghiệp mình ở mà không thu tiền thuê nhà hoặc có thu tiền thuê nhà với giá thuê không vượt quá giá thuê nhà ở do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành thì ngoài các ưu đãi quy định tại Điều 4, 5, 6, 7 và khoản 1, Điều 8 Quy định này, doanh nghiệp còn được tính chi phí xây dựng nhà ở vào giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

3. Được đầu tư, kinh doanh các dịch vụ đi kèm trong khu nhà ở (*các dịch vụ thương mại, nhà trẻ, mẫu giáo...*) theo quy định của pháp luật.

## **Mục 2 QUẢN LÝ NHÀ Ở CHO THUÊ**

### **Điều 10. Quản lý về đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê**

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê chỉ được lập, phê duyệt và triển khai thực hiện tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tuân thủ các nội dung tại quyết định chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh và các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng.

### **Điều 11. Quản lý về chất lượng nhà ở cho thuê**

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê phải được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền kiểm soát về chất lượng; công tác quản lý chất lượng công trình thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng và đảm bảo nguyên tắc chất lượng như các dự án nhà ở thương mại.

2. Nhà ở (căn hộ) cho thuê phải đảm bảo tiêu chuẩn diện tích và đáp ứng điều kiện sinh hoạt trong quá trình sử dụng.

### **Điều 12. Quản lý về khai thác, sử dụng nhà ở cho thuê**

1. Chủ đầu tư dự án tự tổ chức quản lý vận hành hoặc thuê, ủy thác cho đơn vị có năng lực quản lý vận hành thực hiện quản lý, vận hành nhà ở cho thuê theo quy định của Luật Nhà ở.

2. Các hoạt động quản lý vận hành nhà ở cho thuê được hưởng cơ chế như đối với dịch vụ công ích theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

3. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở cho thuê được quyền kinh doanh các dịch vụ khác trong khu nhà ở cho thuê mà không bị pháp luật cấm để giảm giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở.

### **Điều 13. Bảo hành, bảo trì nhà ở**

#### **1. Bảo hành nhà ở:**

a) Tổ chức, cá nhân thi công xây dựng nhà ở phải bảo hành nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng; tổ chức, cá nhân cung ứng thiết bị nhà ở phải bảo hành thiết bị theo thời hạn do nhà sản xuất quy định.

b) Thời hạn bảo hành, nội dung bảo hành theo quy định của pháp luật về nhà ở.

#### **2. Bảo trì nhà ở:**

a) Chủ sở hữu có trách nhiệm thực hiện bảo trì nhà ở; trường hợp chưa xác định được chủ sở hữu thì người đang quản lý, sử dụng có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó.

b) Việc bảo trì nhà ở phải được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về xây dựng.

c) Chủ sở hữu, đơn vị thực hiện bảo trì nhà ở phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản và bảo đảm vệ sinh, môi trường trong quá trình bảo trì nhà ở.

### **Điều 14. Giá thuê nhà ở**

1. Giá thuê nhà ở do chủ đầu tư xác định trên cơ sở tính đủ chi phí bảo trì nhà ở; chi phí thu hồi vốn đầu tư nhà ở, lãi vay nếu có, lợi nhuận định mức theo quy định của Chính phủ và không tính các khoản ưu đãi quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7 và Điều 8 Quy định này.

2. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm xây dựng và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thẩm định giá thuê trước khi công bố.

## **Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **Điều 15. Trách nhiệm của Sở Xây dựng**

1. Phối hợp với các Sở, Ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố căn cứ tình hình phát triển tại các khu công nghiệp để bổ sung quy hoạch vị trí xây dựng nhà ở cho thuê, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận.

2. Căn cứ hướng dẫn của Bộ Xây dựng, tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế, ban hành mẫu nhà ở cho thuê để tham khảo áp dụng.

3. Thanh tra, kiểm tra và xử lý các hành vi vi phạm về phát triển và quản lý sử dụng nhà ở cho thuê trên địa bàn theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

4. Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xây dựng khung giá nhà ở cho thuê trên địa bàn tỉnh.

5. Thẩm định giá cho thuê nhà ở, trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành; định kỳ 6 tháng và một năm báo Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Xây dựng tình hình phát triển, quản lý nhà ở cho thuê trên địa bàn tỉnh.

6. Công bố công khai tại trụ sở làm việc, trang Web của Sở các thông tin liên quan đến các dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê trên địa bàn tỉnh để mọi người biết, đăng ký.

## **Điều 16. Trách nhiệm các Sở, Ngành**

### **1. Sở Kế hoạch và Đầu tư:**

a) Là cơ quan đầu mối tiếp nhận hồ sơ của các đơn vị có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê theo quy hoạch, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương.

b) Chủ trì, thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận đầu tư dự án, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án (*nếu có*).

c) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh bố trí nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản từ ngân sách nhà nước để thực hiện các chính sách ưu đãi.

### **2. Sở Tài chính:**

a) Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan thẩm định giá thuê và khung giá trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, ban hành.

b) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh bố trí nguồn vốn để thực hiện chính sách ưu đãi trong phát triển nhà ở cho thuê.

c) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan thẩm định, quyết toán, thanh toán các kinh phí hỗ trợ từ ngân sách nhà nước.

### **3. Sở Tài nguyên và Môi trường:**

a) Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố hướng dẫn về trình tự, thủ tục thu hồi, giao đất, cho thuê đất; kiểm tra, thanh tra, giám sát việc thực hiện chính sách liên quan đến đất đai, chấp hành quy định của pháp luật về đất đai.

b) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan kiểm tra việc chấp hành quy định của Nhà đầu tư về việc thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt.

c) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất cho các đối tượng theo quy định (*gồm các tổ chức, cá nhân có biến động về quyền sử dụng đất*).

### **4. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh:**

a) Thực hiện nhiệm vụ cơ quan đầu mối hướng dẫn, giải quyết thủ tục, hồ sơ thực hiện chính sách khuyến khích và ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê cho các doanh nghiệp trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

b) Tổ chức điều tra, thống kê, rà soát nhu cầu, lập quy hoạch, kế hoạch đầu tư phát triển nhà ở công nhân hàng năm, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành; tổ chức công khai rộng rãi quy hoạch xây dựng nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp.

c) Xem xét, phê duyệt danh sách và cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho các nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân trong khu công nghiệp.

d) Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan công bố công khai thông tin về dự án; kiểm tra, theo dõi danh sách các đối tượng đã được giải quyết cho thuê nhà.

#### 5. Cục Thuế tỉnh:

a) Hướng dẫn, triển khai chính sách ưu đãi về thuế đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê trên địa bàn tỉnh.

b) Kịp thời giải quyết các chính sách ưu đãi về thuế theo quy định này và các quy định khác của pháp luật về thuế.

c) Định kỳ theo quý, 6 tháng tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng tình hình thực hiện chính sách ưu đãi về thuế trên địa bàn tỉnh.

### **Điều 17. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố**

1. Điều tra, thống kê, báo cáo nhu cầu về nhà ở cho thuê trên địa bàn làm cơ sở điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

2. Phối hợp kiểm tra và chỉ đạo các phòng, ban liên quan, Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn về công tác đảm bảo môi trường, an toàn cháy nổ, an ninh trật tự trong khu nhà ở cho thuê.

### **Điều 18. Trách nhiệm của chủ đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê**

1. Cung cấp thông tin liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê (*tên dự án, chủ đầu tư, địa điểm xây dựng, quy mô dự án...*) để công bố công khai tại Sở Xây dựng.

2. Tiếp nhận, xem xét hồ sơ, lập danh sách đối tượng thuê nhà ở gửi về Sở Xây dựng và Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh theo dõi.

3. Niêm yết công khai giá thuê nhà, giá điện nước, thông tin liên lạc và các dịch vụ khác cung ứng cho người thuê nhà, với giá cước, phí dịch vụ không cao hơn giá của các đơn vị đầu mối cung cấp.

4. Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ khi được hưởng ưu đãi đối với việc đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê; quản lý, khai thác nhà ở cho thuê đúng mục đích sử dụng đã đăng ký.

5. Tổ chức kinh doanh các dịch vụ đi kèm theo đúng dự án được duyệt và các quy định của pháp luật.

### **Điều 19. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân thuê nhà**

1. Đăng ký, nộp hồ sơ xin thuê nhà cho chủ đầu tư dự án.

2. Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ và các cam kết trong hợp đồng thuê nhà đã ký với đơn vị cho thuê, quản lý nhà ở.

3. Cam kết sử dụng nhà ở đúng mục đích; không được phép cho người khác sử dụng nhà ở dưới mọi hình thức; phải giữ gìn nhà ở và có trách nhiệm tự sửa chữa hoặc trả tiền để sửa chữa những hư hỏng do mình gây ra.

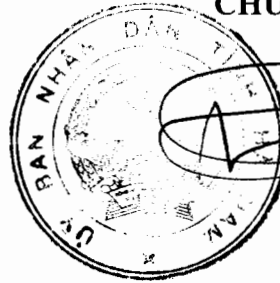


## **Điều 20. Điều khoản thi hành**

1. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở, Ngành liên quan hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra, đôn đốc thực hiện Quy định này.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, các đơn vị có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết. 

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Xuân Đông**

