

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: 18/2012/CT-UBND

Quảng Ngãi, ngày 22 tháng 10 năm 2012

CHỈ THỊ

Tăng cường thực hiện các quy định của pháp luật về Nhà ở trên địa bàn tỉnh

Qua hai năm thực hiện Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (gọi tắt là *Nghị định số 71/2010/NĐ-CP*), công tác quản lý nhà nước về nhà ở có nhiều chuyển biến tích cực, đã động viên được nguồn lực trong xã hội, các thành phần kinh tế trong và ngoài nước đầu tư xây dựng nhà ở, từng bước cải thiện chỗ ở của các tầng lớp dân cư, thúc đẩy hình thành và phát triển thị trường bất động sản về nhà ở, góp phần phát triển đô thị và nông thôn. Tuy nhiên, vẫn còn một số bất cập trong công tác quản lý do chưa thực hiện cụ thể hóa được các quy định của Nhà nước trong lĩnh vực này tại địa phương.

Để thống nhất việc thực hiện và tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động đầu tư kinh doanh nhà ở trên địa bàn tỉnh, UBND tỉnh chỉ thị:

1. Giao Sở Xây dựng

a) Thực hiện hoặc chủ trì phối hợp với các sở, ban, ngành chức năng của tỉnh:

a.1. Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành cơ chế, chính sách để triển khai các Chương trình phát triển nhà ở, kế hoạch phát triển nhà ở, kế hoạch phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2011-2015 và các chương trình mục tiêu của tỉnh về hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng xã hội gặp khó khăn về nhà ở; tổ chức lập chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2015-2020 tầm nhìn đến năm 2030, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét để trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua trước khi ban hành;

a.2. Kiểm tra, theo dõi và xử lý theo thẩm quyền hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý các hành vi vi phạm trong hoạt động đầu tư phát triển nhà ở của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân về việc phân chia nhà ở theo hợp đồng huy động vốn, việc mua, bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh;

a.3. Dự thảo, trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; Quy chế quản lý, sử dụng nhà biệt thự, công sở, nhà thuộc sở hữu nhà nước;

b) Công bố công khai trên Website của Ủy ban nhân dân tỉnh và của Sở Xây dựng quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, các dự án phát triển nhà ở đang được triển khai thực hiện, các trường hợp chuyển nhượng

dự án, thay đổi chủ đầu tư và tiến độ thực hiện các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn;

c) Phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất, Ban Quản lý các Khu công nghiệp Quảng Ngãi lập cơ sở dữ liệu để tổng hợp, thống kê số lượng dự án phát triển nhà ở, dự án khu đô thị mới, khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng; số lượng nhà ở, loại nhà ở được xây dựng trong từng dự án; số lượng, loại và đối tượng được phân chia nhà ở theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư số 16/2010/TT-BXD; báo cáo cơ quan cấp trên theo định kỳ hoặc theo yêu cầu đột xuất các vấn đề liên quan đến lĩnh vực nhà ở trên địa bàn tỉnh;

d) Kiểm tra và hướng dẫn các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại và khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh có quy mô sử dụng đất từ 10ha trở lên có trách nhiệm dành diện tích xây dựng nhà ở của dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội, đồng thời phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố quản lý và đề xuất kế hoạch phát triển quỹ đất này;

e) Tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh theo quy định tại Điều 13 và Điều 14, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, cụ thể:

- Lập danh mục các dự án nhà ở thương mại kêu gọi đầu tư;

- Tổ chức đấu thầu, chỉ định thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại.

f) Thẩm định và tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án phát triển nhà ở có tổng số nhà ở từ 2.500 căn trở lên (không phân biệt nguồn vốn đầu tư và quy mô sử dụng đất) trên địa bàn tỉnh.

g) Thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận đầu tư đối với các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh sử dụng vốn ngân sách Trung ương (nếu có); các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn không sử dụng vốn ngân sách nhà nước có tổng số nhà ở từ 500 căn đến dưới 2.500 căn.

h) Thẩm định trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt dự án phát triển nhà ở sử dụng vốn ngân sách địa phương.

i) Tổ chức triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở sau khi được phê duyệt.

k) Quản lý và hướng dẫn chủ đầu tư dự án nhà ở thực hiện huy động vốn, giao dịch về nhà ở thông qua sàn giao dịch bất động sản.

l) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan nghiên cứu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo giải quyết các vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư số 16/2010/TT-BXD theo thẩm quyền hoặc kiến nghị các Bộ, ngành Trung ương hướng dẫn.

m) Lập quy hoạch và bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ.

n) Tổ chức thực hiện quản lý quỹ nhà ở công vụ và nhà ở xã hội được xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách địa phương.

o) Xác định danh mục nhà biệt thự để thực hiện quản lý theo quy định.

p) Lập chương trình, kế hoạch đào tạo, tập huấn về chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản cho cán bộ, công chức tại địa phương, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và dịch vụ bất động sản; phối hợp với các cơ quan thông tin đại chúng tổ chức tuyên truyền, phổ biến, giới thiệu các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư số 16/2010/TT-BXD để nhân dân biết và thực hiện;

q) Chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và các sở, ban, ngành liên quan nghiên cứu, soạn thảo Quy định về cơ chế khuyến khích ưu đãi các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng phát triển nhà ở nói chung; Quy định về cơ chế vốn cho phát triển nhà ở công vụ, nhà ở xã hội sử dụng vốn ngân sách tỉnh;

s) Lập dự trù kinh phí để thực hiện các nhiệm vụ: xây dựng Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh và của huyện, thành phố; tổ chức tuyên truyền, giới thiệu, tập huấn pháp luật về nhà ở; lập cơ sở dữ liệu để tổng hợp, thống kê các dự án nhà ở, số lượng nhà ở và việc mua bán nhà ở trên địa bàn tỉnh gửi Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với cơ quan có liên quan thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài chính, các sở, ban, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố lập kế hoạch phân bổ vốn ngân sách Nhà nước cho đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội để cho thuê, quỹ nhà ở công vụ theo kế hoạch hàng năm, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

Cung cấp cho Sở Xây dựng danh mục, ranh giới các dự án nhà ở đã được chấp thuận địa điểm đầu tư, cho phép đầu tư.

4. Sở Tài chính

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất, Ban Quản lý các Khu công nghiệp Quảng Ngãi thẩm định dự toán kinh phí để phục vụ cho công tác: xây dựng Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh và của huyện, thành phố; tổ chức tuyên truyền, giới thiệu, tập huấn pháp luật về nhà ở; lập cơ sở dữ liệu để tổng hợp, thống kê các dự án nhà ở, số lượng nhà ở và việc mua bán nhà ở trên địa bàn tỉnh, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt để triển khai thực hiện;

b) Hướng dẫn các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại xác định các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho phần diện tích đất bàn giao cho tỉnh để xây dựng nhà ở xã hội (theo

quy định tại Điều 32 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP) để hoàn trả hoặc cần trừ vào các nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định.

5. Sở Lao động - Thương binh và Xã hội

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng nghiên cứu, dự thảo quy định về chính sách hỗ trợ, tạo điều kiện cải thiện nhà ở đối với các đối tượng thuộc diện chính sách xã hội.

6. Sở Nội vụ

Tổ chức rà soát, bổ sung và kiện toàn bộ máy nhân sự cho các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thành phố để thực hiện tốt công tác quản lý và phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

7. Sở Tư pháp

Phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh và các cơ quan thông tin đại chúng tổ chức tuyên truyền, phổ biến pháp luật về nhà ở.

8. Cục Thuế tỉnh

Hướng dẫn các Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội được xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ Ngân sách nhà nước:

a) Các quy định của pháp luật hiện hành về ưu đãi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội đã được phê duyệt và ưu đãi về thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động đầu tư, kinh doanh nhà ở xã hội mà Chủ đầu tư được hưởng theo quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 34 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

b) Quy định về 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 đối với các doanh nghiệp tự đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân trong khu công nghiệp nhưng không thu tiền thuê nhà hoặc thu tiền thuê với giá thuê không vượt quá mức giá cho thuê nhà ở xã hội do UBND tỉnh ban hành và các doanh nghiệp thuê nhà để bố trí nhà cho công nhân ở theo quy định tại khoản 7 Điều 34 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

9. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các đoàn thể tỉnh

a) Phối hợp với Sở Tư pháp, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các đoàn thể khác tuyên truyền chủ trương, chính sách và vận động các tổ chức, cá nhân chấp hành quy định của pháp luật về công tác quản lý và phát triển nhà ở; tham gia hòa giải các tranh chấp liên quan đến nhà ở;

b) Tham gia nghiên cứu, đề xuất và góp ý kiến với cơ quan Nhà nước trong xây dựng cơ chế, chính sách và pháp luật về nhà ở;

c) Giám sát các cơ quan Nhà nước, các tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện các chính sách về nhà ở.

10. Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất, Ban Quản lý các Khu công nghiệp Quảng Ngãi

a) Phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan lập cơ sở dữ liệu để tổng hợp, thống kê số lượng dự án phát triển nhà ở, số lượng, loại nhà ở được xây dựng trong từng dự án; số lượng, loại và đối tượng được phân chia nhà ở theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư số 16/2010/TT-BXD trên địa bàn quản lý; định kỳ sáu tháng và hàng năm thông qua Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng;

b) Thống kê nhu cầu nhà ở của cán bộ, công nhân đang làm việc tại các khu Khu kinh tế, khu công nghiệp trong từng thời kỳ;

b) Chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng và các sở, ban, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố rà soát, điều chỉnh bổ sung, bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú cho công nhân trong Khu kinh tế, Khu công nghiệp cũng như các khu dân cư lân cận;

c) Chủ trì phối hợp với Liên đoàn Lao động tỉnh, Sở Xây dựng và các sở, ban, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố các doanh nghiệp đang hoạt động trong Khu Kinh tế, các Khu Công nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú cho công nhân để giải quyết chỗ ở cho cán bộ, công nhân có nhu cầu nhà ở.

11. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

a) Xây dựng và tổ chức triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2012 - 2015, định hướng đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 trên địa bàn quản lý, bao gồm chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở nói chung trong đó xác lập danh mục dự án cụ thể theo từng giai đoạn và các chương trình mục tiêu của tỉnh về hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng xã hội gặp khó khăn về nhà ở;

b) Phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan lập cơ sở dữ liệu để tổng hợp, thống kê số lượng dự án phát triển nhà ở, số lượng, loại nhà ở được xây dựng trong từng dự án; số lượng, loại và đối tượng được phân chia nhà ở theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư số 16/2010/TT-BXD trên địa bàn quản lý và định kỳ sáu tháng, hàng năm thông qua Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng;

c) Chỉ đạo lập và phê duyệt quy hoạch phát triển nhà ở tại huyện, thành phố và phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phục vụ yêu cầu phát triển nhà ở, trong đó chú trọng bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ;

d) Thống kê quỹ đất do Nhà nước trực tiếp quản lý, lập danh mục các dự án kêu gọi đầu tư trên địa bàn, định kỳ hàng năm thông qua Sở Xây dựng để tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh có kế hoạch kêu gọi đầu tư, triển khai chương trình phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội;

đ) Chấp thuận đầu tư đối với các dự án phát triển nhà ở không sử dụng vốn ngân sách nhà nước, có tổng số nhà ở dưới 500 căn;

e) Thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở sử dụng vốn ngân sách địa phương theo thẩm quyền.

12. Một số nội dung khác

Căn cứ quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, Thông tư số 16/2010/TT-BXD, các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố có trách nhiệm nghiên cứu trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định sửa đổi, thay thế hoặc bãi bỏ các quy định liên quan đã ban hành trước đây không còn phù hợp hoặc trái với quy định hiện hành.

13. Xử lý chuyển tiếp các dự án phát triển nhà ở

Đối với trường hợp các dự án phát triển nhà ở đã được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 90/2006/NĐ-CP trước ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 83 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và khoản 2, 3 và 4 Điều 26 Thông tư số 16/2010/TT-BXD.

Chỉ thị này có hiệu lực sau 10 ngày, kể từ ngày ký.

Thủ trưởng các Sở, ban, ngành liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố có trách nhiệm tổ chức thực hiện nghiêm túc Chỉ thị này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Cao Khoa