

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Số: 17/2012/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày 17 tháng 9 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

V/v Ban hành một số quy định về hỗ trợ, khuyến khích đầu tư nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị; nguyên tắc lựa chọn đối tượng được mua, được thuê, thuê mua nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Phú Thọ

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND 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 3/6/2010 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 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 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 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16 tháng 11 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc bán, cho thuê, thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị; Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 71/2010/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị quyết số 180/2009/NQ-HĐND ngày 24 tháng 7 năm 2009 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc hỗ trợ đầu tư đối với các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Phú Thọ; Quyết định số 04/2012/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2012 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc hỗ trợ đầu tư đối với các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Phú Thọ;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 766/TTr-SXD ngày 05/9/2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này một số quy định về hỗ trợ khuyến khích đầu tư nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị; nguyên tắc lựa chọn đối tượng được mua, được thuê, thuê mua nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Các dự án phát triển nhà ở dành cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị được xây dựng trên địa bàn tỉnh Phú Thọ căn cứ Quy định này để xác định nội dung về trình tự, thủ tục lựa chọn đối tượng được mua, được thuê, thuê mua nhà ở dành cho người có thu nhập thấp phù hợp với tính chất, điều kiện cụ thể của từng dự án nhưng không được trái Quy định tại Quyết định này.

2. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các Sở, ngành, địa phương hướng dẫn, đôn đốc và giám sát việc thực hiện quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày, kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; các thành viên Ban Chỉ đạo chính sách nhà ở tỉnh Phú Thọ; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Nội vụ, Lao động Thương binh và Xã hội; Chủ tịch UBND các huyện, thành, thị; Chủ tịch Liên đoàn Lao động tỉnh; Trưởng Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh; các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở dành cho người có thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
(Đã ký)

Hoàng Dân Mạc

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

QUY ĐỊNH

Một số quy định về hỗ trợ, khuyến khích đầu tư nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị; nguyên tắc lựa chọn đối tượng được mua, được thuê, thuê mua nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Phú Thọ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 17/2012/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2012 của UBND tỉnh Phú Thọ)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số quy định về hỗ trợ, khuyến khích đầu tư nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị; nguyên tắc lựa chọn đối tượng được mua, được thuê, thuê mua nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị, áp dụng cho các dự án phát triển nhà ở thực hiện theo Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị, thực hiện trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

Những quy định không nêu ở Quy định này thì thực hiện theo quy định của Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ; Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009 của Bộ Xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các đối tượng có thu nhập thấp tại khu vực đô thị thuộc diện được mua, được thuê, thuê mua nhà ở theo Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ và Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009 của Bộ Xây dựng.

2. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc đầu tư, bán, cho thuê, thuê mua; quản lý sử dụng và vận hành khai thác nhà ở thu nhập thấp.

Chương II

MỘT SỐ QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ HỖ TRỢ, KHUYẾN KHÍCH ĐẦU TƯ; NGUYÊN TẮC LỰA CHỌN ĐỐI TƯỢNG ĐƯỢC MUA, ĐƯỢC THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP TẠI KHU VỰC ĐÔ THỊ

Điều 3. Một số quy định về hỗ trợ, khuyến khích chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị

Đối với các dự án phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị là dự án trọng điểm của tỉnh.

Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị, ngoài các ưu đãi đầu tư theo quy định tại Điều 5 Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009, Điều 3 Quyết định số 96/2009/QĐ-TTg ngày 22/7/2009 của Thủ tướng Chính phủ còn được tỉnh hỗ trợ, khuyến khích đầu tư sau đây:

1. Được tỉnh hỗ trợ 40% giá trị lãi vay vốn đầu tư xây dựng công trình, lãi suất vốn vay áp dụng theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm vay. Thời gian hỗ trợ tính từ lần vay vốn đầu tiên cho tới khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng, xong không quá ba năm.

2. Được hỗ trợ đầu tư hạ tầng, cụ thể như sau:

a) Tỉnh thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng. Chủ đầu tư ứng trước tiền để bồi thường giải phóng mặt bằng. Ngân sách tỉnh tạm ứng 10% kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, kinh phí còn lại tỉnh sẽ thanh toán cho chủ đầu tư chậm nhất một năm sau khi chủ đầu tư khởi công xây dựng dự án và hoàn thành giải phóng mặt bằng.

b) Nhà đầu tư có trách nhiệm tự san lấp mặt bằng và được tỉnh hỗ trợ 20% giá trị dự toán phần san lấp mặt bằng được duyệt và tối đa không quá 10 tỷ đồng/một dự án. Trước khi phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, dự toán phần san lấp mặt bằng của dự án, chủ đầu tư phải lấy ý kiến của Sở Xây dựng. Sở Kế hoạch và Đầu tư cân đối vốn, mức hỗ trợ cụ thể báo cáo UBND tỉnh quyết định. Chi phí hỗ trợ sẽ được tỉnh thanh toán cho chủ đầu tư sau khi hoàn thành san lấp mặt bằng và khởi công xây dựng công trình kiến trúc chính của dự án.

c) Tỉnh tạo điều kiện cung cấp các dịch vụ điện, nước đến chân hàng rào dự án.

Điều 4. Đối tượng được mua, được thuê, thuê mua; trình tự, thủ tục xác định đối tượng và thực hiện việc mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp.

Thực hiện theo quy định tại Điều 3 và Điều 6 Thông tư 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 có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

Điều 5. Điều kiện được mua, được thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp.

Đối tượng được mua, được thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

1. Chưa có nhà ở hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích quá chật chội:

a) Là người chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình mà phải ở nhờ, thuê, mượn nhà ở của người khác; có nhà ở nhưng thuộc diện bị Nhà nước thu hồi để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền ban hành, đã được bồi thường bằng tiền mà không được bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

b) Là người có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích quá chật chội, đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc có nhà ở đảm bảo đủ điều kiện để được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về đất đai. Cụ thể là:

- Có nhà ở là căn hộ chung cư, nhưng diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình thấp hơn $5m^2$ sử dụng/người.

- Có nhà ở riêng lẻ, nhưng diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình thấp hơn $5m^2$ sử dụng/người và diện tích khuôn viên đất của nhà ở đó thấp hơn $50m^2$.

2. Chưa được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức:

a) Chưa được Nhà nước giao đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Chưa được thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, chưa được mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Chưa được thuê, thuê mua nhà ở xã hội;

d) Chưa được tặng nhà tình thương, tình nghĩa;

đ) Chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, thực hiện cải tạo chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp (đối với hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 2 Điều 3 Thông tư 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009 của Bộ Xây dựng);

e) Chưa được Nhà nước hỗ trợ cải thiện nhà ở thông qua các hình thức khác theo quy định của pháp luật.

3. Đối với các trường hợp thuộc đối tượng được mua và thuê mua nhà ở thu nhập thấp thì phải có hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú dài hạn tại huyện, thành thị nơi có dự án. Trường hợp đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, nếu chưa có hộ khẩu

thường trú hoặc tạm trú dài hạn thì phải có xác nhận của đơn vị nơi người đó đang công tác về chức vụ, thời gian công tác, thực trạng về nhà ở.

4. Có mức thu nhập bình quân hàng tháng không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập cá nhân từ thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân.

Điều 6. Nguyên tắc lựa chọn đối tượng được mua, được thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

1. Việc lựa chọn đối tượng được mua, được thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp phải đảm bảo công khai, dân chủ, công bằng, thực hiện theo phương pháp chấm điểm, người có tổng số điểm cao hơn sẽ được ưu tiên giải quyết trước với thang điểm tối đa là 100).

2. Bảng điểm được xác định trên cơ sở các tiêu chí cụ thể sau:

Số TT	Tiêu chí chấm điểm	Số điểm
A	Các tiêu chí theo Thông tư 36/2009/TT-BXD	
1	Tiêu chí khó khăn về nhà ở (tối đa: 50 điểm):	
	- Chưa có nhà ở (Bao gồm cả trường hợp nêu tại khoản 2, Điều 3 Thông tư 36/2009/TT-BXD).	50
	- Có nhà ở bình quân dưới 5m ² sử dụng/người và diện tích đất ở thấp hơn 50m ² /hộ.	30
2	Tiêu chí về đối tượng (tối đa: 30 điểm):	
	Đối tượng 1 (quy định tại điểm a Khoản 1 hoặc Khoản 2 Điều 3 Thông tư 36/2009/TT-BXD).	30
	Đối tượng 2 (quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 3 Thông tư 36/2009/TT-BXD).	20
3	Tiêu chí ưu tiên khác (tối đa: 10 điểm):	
	- Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 1.	10
	- Hộ gia đình có 01 người thuộc đối tượng 1 và có ít nhất 01 người thuộc đối tượng 2.	7
	- Hộ gia đình có từ 2 người trở lên thuộc đối tượng 2.	4
B	Tiêu chí ưu tiên do UBND tỉnh quy định (tối đa: 10 điểm):	
4	- Hộ gia đình có người là cha, mẹ, chồng, vợ, con liệt sỹ.	10
	- Hộ gia đình có cha, mẹ, chồng, vợ, con là anh hùng lực lượng vũ trang, anh hùng lao động; là thương binh, bệnh binh, nạn nhân chất độc da cam.	7

- Nhà giáo nhân dân; thầy thuốc nhân dân; nghệ sỹ nhân dân; người được khen thưởng Huân chương cao quý của Nhà nước (Huân chương sao vàng; Huân chương Hồ Chí Minh; Huân chương Độc lập các hạng; Huân chương Quân công các hạng; Huân chương Bảo vệ Tổ quốc các hạng; Huân chương chiến công các hạng; Huân chương kháng chiến các hạng; Huân chương Lao động hạng các loại).	6
- Nhà giáo ưu tú; thầy thuốc ưu tú; nghệ sỹ ưu tú, chiến sỹ thi đua toàn quốc; nghệ nhân.	5
- Hộ gia đình có người là công nhân làm việc trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn huyện, thành, thị có dự án.	5
- Hộ gia đình có người dân tộc thiểu số.	4

Trong cùng một tiêu chí, trường hợp hộ gia đình, cá nhân được hưởng các ưu tiên khác nhau thì chỉ tính theo ưu tiên có thang điểm cao nhất.

Trường hợp quỹ nhà ở thu nhập thấp của dự án không đáp ứng đủ cho nhiều đối tượng thì thực hiện gấp phiếu giữa các đối tượng có cùng một mức điểm.

Chương III

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 7. Giải quyết tranh chấp

1. Các tranh chấp liên quan đến việc xét chọn đối tượng được mua, được thuê, thuê mua nhà ở dành cho người thu nhập thấp do Sở Xây dựng tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết.

2. Các tranh chấp về hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp trong quá trình thực hiện theo Quy định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật dân sự.

Điều 8. Xử lý vi phạm

1. Các tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm Quy định này được xử lý theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính, pháp luật về xây dựng và pháp luật về nhà ở.

2. Các chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp thực hiện việc bán, cho thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp không đúng theo quy định tại Quy định này thì ngoài việc bị xử phạt theo quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý và phát triển nhà, còn bị buộc phải hoàn trả các khoản chi phí được hỗ trợ; bị thu hồi dự án không được thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh trong thời gian 02 năm kể từ ngày dự án bị thu hồi hoặc bị thu hồi đăng ký kinh doanh.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Trách nhiệm thực hiện

1. Sở Xây dựng:

Có trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi, đôn đốc việc tổ chức thực hiện Quy định này; chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thành, thị nơi có dự án tổ chức thanh tra, kiểm tra và xử lý các vi phạm liên quan đến việc xét chọn đối tượng cũng như việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thu nhập thấp và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm theo thẩm quyền.

Tiếp nhận và hướng dẫn các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng các dự án nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị, thẩm định trình UBND tỉnh chấp thuận đầu tư các dự án xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị theo quy định.

2. Sở Tài chính:

Chủ trì phối hợp Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan thẩm định giá bán, giá thuê, thuê mua cho các đối tượng có thu nhập thấp từng dự án, trình UBND tỉnh phê duyệt.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Chủ trì thẩm định trình UBND tỉnh mức hỗ trợ cụ thể, bố trí nguồn vốn, cân đối vốn hàng năm để trả cho các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

4. Ủy ban nhân dân huyện, thành, thị thực hiện nhiệm vụ quản lý Nhà nước trong việc phát triển quỹ nhà ở dành cho người thu nhập thấp khu vực đô thị của địa phương; kiểm tra lại việc xác nhận điều kiện được mua, được thuê, thuê mua sau khi UBND phường, xã xác nhận.

5. UBND phường, xã: Chịu trách nhiệm về việc xác nhận về hộ khẩu và thực trạng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp đảm bảo theo đúng quy định (xác nhận theo mẫu tại phụ lục số 01a Thông tư 36/2009/TT-BXD).

6. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có cán bộ, công nhân, viên chức mua, thuê, thuê mua nhà thu nhập thấp: Chịu trách nhiệm xác nhận về mức thu nhập và danh sách các cán bộ do đơn vị mình quản lý đủ điều kiện được thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp đảm bảo theo đúng quy định (xác nhận theo mẫu tại phụ lục số 01b Thông tư 36/2009/TT-BXD).

7. Các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở dành cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị xây dựng trên địa bàn tỉnh Phú Thọ thực hiện đăng ký đầu tư dự án với Sở Kế hoạch và Đầu tư và căn cứ Quy định này để lập trình tự, thủ tục xét duyệt đối tượng mua, thuê mua nhà ở dành cho người thu nhập thấp phù hợp với tính chất, điều kiện cụ thể của từng dự án nhưng không được trái với Quy định này.

Điều 10. Điều khoản thi hành

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các cấp, các ngành, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
(Đã ký)

Hoàng Dân Mạc