

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng lại Khu Chung cư 5 tầng cột 8 tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013, Luật Xây dựng năm 2014, Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Quyết định số 216/QĐ-UBND ngày 21/01/2010 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2010 - 2015;

Căn cứ Quyết định số 1766/2014/QĐ-UBND ngày 13/8/2014 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo Luật đất đai năm 2013 trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Thông báo số 1669 - TB/TU ngày 19/6/2015 của Thường trực Tỉnh ủy Quảng Ninh về một số nhiệm vụ, giải pháp để thực hiện cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2015 - 2020;

Căn cứ Thông báo số 231/TB-UBND ngày 22/9/2015 về việc Kết luận tại cuộc họp Ban Cán sự Đảng và Thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh ngày 21/9/2015;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long tại Tờ trình số 188/TTr-UBND ngày 03/9/2015 về việc đề nghị phê duyệt chính sách về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng lại Khu Chung cư 5 tầng cột 8 tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng lại Khu Chung cư 5 tầng cột 8 tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long .

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Trong quá trình triển khai nếu có vấn đề chưa phù hợp, UBND thành phố Hạ Long có trách nhiệm tổng hợp qua Sở Xây dựng báo cáo đề xuất UBND tỉnh kịp thời để xem xét quyết định.

Điều 3. Các Ông, Bà: Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long; Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như điều 3;
- V0-4, QH1; QLĐĐ1; XD1-4, TM1-4;
- Lưu: VT, XD4.
15b- QĐ9-04

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Thành



QUY ĐỊNH

Về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng lại
Khu Chung cư 5 tầng cột 8 tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 2927/2015/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm
2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh: Quy định này quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng lại Khu Chung cư 5 tầng cột 8 tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long.

Điều 2. Đối tượng áp dụng:

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;
2. Người sử dụng đất trong phạm vi thu hồi đất để xây dựng lại Khu Chung cư 5 tầng cột 8 tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long;
3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng lại Khu Chung cư 5 tầng cột 8 tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long;

Chương II

CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ CHUNG

Chính sách bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2013, Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Quyết định số 1766/2014/QĐ-UBND ngày 13/8/2014 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo Luật Đất đai 2013 trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh”, cụ thể hóa thêm một số nội dung sau:

Điều 3. Bồi thường, hỗ trợ di chuyển:

1. Bồi thường di chuyển: Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất và các hộ chính chủ trong nhà chung cư cũ phải di chuyển thì được bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt. Mức bồi thường di chuyển cho mỗi hộ chính chủ là 5.000.000 đồng (Thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Quyết định số

1766/2014/QĐ-UBND ngày 13/8/2014 của UBND tỉnh)

2. Hỗ trợ di chuyển cho người đang thuê nhà ở: Hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại Quảng Ninh, đang thuê nhà và có hợp đồng thuê nhà để ở (kể cả các hộ đang thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước) theo đúng quy định của pháp luật trước thời điểm thông báo thu hồi đất (được UBND phường Hồng Hà xác nhận), thì được hỗ trợ di chuyển chỗ ở 3.000.000 đồng/hộ gia đình. Đối với căn hộ, nếu hộ chính chủ đã cho thuê thì chỉ hộ thuê nhà được hưởng hỗ trợ.

(Thực hiện Điều 15 Quyết định số 1766/2014/QĐ-UBND ngày 13/8/2014 của UBND tỉnh, có mở rộng đối tượng hỗ trợ người đang thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước).

Điều 4. Hỗ trợ tiền thuê nhà trong thời gian xây dựng lại nhà chung cư:

1. Đối tượng hỗ trợ: Tất cả các đơn vị, hộ gia đình, cá nhân có quyền sở hữu nhà hợp pháp hiện đang ở tại chung cư cũ phải di dời và các hộ gia đình, cá nhân khi nhà nước thu hồi đất được bố trí mua lại căn hộ tại chung cư xây dựng mới trong quỹ nhà tái định cư theo quy định của bản quy định này thì được hỗ trợ tạm cư trong thời gian xây dựng nhà chung cư.

2. Mức hỗ trợ: 2.000.000 đồng/tháng/hộ chính chủ, thời gian hỗ trợ 06 tháng một lần, bắt đầu từ khi bàn giao mặt bằng cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho đến khi được bàn giao căn hộ tái định cư.

Điều 5. Hỗ trợ đời sống và ổn định sản xuất, kinh doanh:

1. Đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, được hỗ trợ ổn định sản xuất bằng tiền với mức cao nhất bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó (Thực hiện theo khoản 3 Điều 12 Quyết định số 1766/2014/QĐ-UBND ngày 13/8/2014 của UBND tỉnh).

Thu nhập sau thuế được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính đã được kiểm toán hoặc được cơ quan thuế chấp thuận; trường hợp chưa được kiểm toán hoặc chưa được cơ quan thuế chấp thuận thì việc xác định thu nhập sau thuế được căn cứ vào thu nhập sau thuế do đơn vị kê khai tại báo cáo tài chính, báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cuối mỗi năm đã gửi cơ quan thuế.

2. Hỗ trợ ổn định kinh doanh cho các hộ gia đình, cá nhân bị di dời có điểm bán hàng kinh doanh hoặc có đăng ký kinh doanh nhưng không xác định được thu nhập sau thuế hoặc hộ kinh doanh thực hiện theo hình thức nộp thuế khoán hàng tháng như sau: Mức hỗ trợ tính cho một điểm bán hàng kinh doanh bằng 75% mức lương tối thiểu của khối hành chính sự nghiệp Nhà nước quy định tại thời điểm có quyết định di dời. Thời gian hỗ trợ là 3 tháng (vận dụng Khoản 4 Điều 36 Quyết định số 499/2010/QĐ-UBND ngày 11/02/2010 của UBND tỉnh).

3. Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất kinh doanh đối với người lao động do tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, thuộc đối tượng quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày

15/5/2014 của Chính phủ thuê lao động theo hợp đồng lao động thì được áp dụng hỗ trợ chế độ làm việc bằng 06 tháng lương tối thiểu vùng

(Thực hiện Khoản 5 Điều 12 Quyết định số 1766/2014/QĐ-UBND ngày 13/8/2014 của UBND tỉnh).

4. Hỗ trợ ổn định đời sống cho hộ gia đình, cá nhân phải di dời do bị phá dỡ nhà ở khi nhà nước thu hồi đất:

a) Hỗ trợ ổn định đời sống cho hộ gia đình, cá nhân phải di dời: 360 kg gạo/nhân khẩu (phải là người có tên trong sổ hộ khẩu tại thời điểm có Quyết định di dời-đối với các hộ trong chung cư cũ, tại thời điểm công khai thông báo thu hồi đất - đối với các hộ ngoài nhà chung cư)

(Thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 5 Điều 17 Quyết định số 1766/2014/QĐ-UBND ngày 13/8/2014 của UBND tỉnh).

b) Hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại Quảng Ninh, đang thuê nhà và có hợp đồng thuê nhà để ở theo đúng quy định của pháp luật trước thời điểm có quyết định di dời hoặc trước thời điểm công khai thông báo thu hồi đất (được UBND phường Hồng Hà xác nhận) thì được hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian thời gian 03 tháng với mức hỗ trợ 30kg gạo/nhân khẩu/tháng.

c) Giá gạo tính hỗ trợ do UBND thành phố Hạ Long quyết định

(Thực hiện theo Điều 15 Quyết định số 1766/2014/QĐ-UBND ngày 13/8/2014 của UBND tỉnh).

Điều 6. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp nhà nước thu hồi đất ở, kết hợp kinh doanh dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở:

1. Các hộ gia đình, cá nhân có đăng ký kinh doanh, có thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thì được hỗ trợ đào tạo chuyển nghề và tìm kiếm việc làm bằng 06 tháng lương cơ sở theo quy định của Chính phủ đối với mỗi điểm kinh doanh

(Thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 14 Quyết định số 1766/2014/QĐ-UBND ngày 13/8/2014 của UBND tỉnh).

2. Trường hợp kinh doanh nhưng không đủ điều kiện theo quy định trên thì được hỗ trợ đào tạo chuyển nghề và tìm kiếm việc làm bằng 03 tháng lương cơ sở theo quy định của Chính phủ đối với mỗi điểm kinh doanh

(Thực hiện theo quy định Khoản 2 Điều 14 Quyết định số 1766/2014/QĐ-UBND ngày 13/8/2014 của UBND tỉnh).

Chương III

BỒI THƯỜNG ĐẤT ĐAI, NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC

Điều 7. Đối với các hộ ngoài nhà chung cư

Thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2013, Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Quyết định số 1766/2014/QĐ-UBND ngày 13/8/2014 của UBND tỉnh Quảng Ninh.

Điều 8. Bồi thường, hỗ trợ tài sản kiến trúc đối với các hộ trong nhà chung cư (khu nhà 5 tầng)

1. Các khối lượng kiến trúc cải tạo nâng cấp trong phạm vi căn hộ ở hợp pháp cũ và khối lượng kiến trúc xây dựng hợp pháp khác ngoài căn hộ (được sự đồng ý của cấp có thẩm quyền) được bồi thường 100% đơn giá xây mới do UBND tỉnh quy định.

2. Trường hợp tự coi nói, xây dựng công trình trên đất lấn chiếm hoặc trên khoảng không, trên nóc nhà chung cư cũ thuộc khu vực dự án thì không được bồi thường về đất và vật kiến trúc (trừ trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật), chỉ được hỗ trợ vật kiến trúc bằng tiền, cụ thể như sau:

a) Các trường hợp xây dựng trước ngày 01/7/2004 và khi xây dựng không bị cơ quan có thẩm quyền từ cấp phường trở lên lập Biên bản vi phạm thì được hỗ trợ 80% mức đơn giá xây mới do UBND tỉnh quy định.

b) Các trường hợp xây dựng sau ngày 01/7/2004 đến trước thời điểm công bố Quyết định di dời và khi xây dựng không bị cơ quan có thẩm quyền từ cấp phường trở lên lập Biên bản vi phạm thì được hỗ trợ 30% mức đơn giá xây mới do UBND tỉnh quy định.

c) Các trường hợp xây dựng sau ngày công bố Quyết định di dời hoặc khi xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng hoặc khi xây dựng bị cơ quan có thẩm quyền từ cấp phường trở lên lập Biên bản vi phạm thì không được hỗ trợ.

Chương IV

CHÍNH SÁCH TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 9. Đối với các hộ thu hồi đất ở, nhà ở riêng lẻ không thuộc nhà chung cư đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất hoặc đủ điều kiện được bồi thường về đất bị thu hồi hết đất ở, hoặc diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở thì được bố trí theo quy định sau

1. Được lựa chọn một trong hai hình thức sau:

a) Được bố trí mua 01 căn hộ tái định cư tại tầng ở đầu tiên của nhà chung cư mới trong quỹ nhà tái định cư theo giá đảm bảo kinh doanh được UBND tỉnh phê duyệt và được thuê hoặc mua 01 điểm kinh doanh theo thiết kế tại tầng kinh doanh của nhà chung cư mới trong quỹ nhà tái định cư theo giá đảm bảo kinh doanh được UBND tỉnh phê duyệt (nếu có kinh doanh).

b) Nếu không nhận căn hộ tái định cư thì được lựa chọn mua đất tại các khu tái định cư của thành phố Hạ Long.

Điều 10. Đối với các trường hợp trong Nhà chung cư 5 tầng

1. Đối với các hộ ở tầng 1:

Được bồi thường 01 điểm kinh doanh theo thiết kế tại tầng kinh doanh của nhà chung cư xây dựng mới trong quỹ nhà tái định cư và được bồi thường hoặc mua căn hộ để ở tại tầng ở đầu tiên của nhà chung cư xây dựng mới trong quỹ nhà tái định cư. Cụ thể:

+ Nếu diện tích điểm kinh doanh theo thiết kế bằng diện tích căn hộ ở hợp pháp cũ thì không phải trả tiền cho diện tích điểm kinh doanh đó và được mua một căn hộ ở tại tầng ở đầu tiên trong quỹ nhà tái định cư theo giá đảm bảo kinh doanh được UBND tỉnh phê duyệt.

+ Nếu diện tích điểm kinh doanh theo thiết kế lớn hơn diện tích căn hộ ở hợp pháp cũ thì phải trả tiền cho diện tích chênh lệch và được mua 01 căn hộ ở tại tầng ở đầu tiên theo giá đảm bảo kinh doanh được UBND tỉnh phê duyệt.

+ Nếu diện tích điểm kinh doanh theo thiết kế nhỏ hơn diện tích căn hộ ở hợp pháp cũ thì không phải trả tiền cho diện tích điểm kinh doanh đó. Phần diện tích căn hộ ở hợp pháp tại nhà chung cư cũ còn lại (sau khi đã trừ đi diện tích điểm kinh doanh) nhân với hệ số 1,2 được quy đổi lên căn hộ ở tại tầng ở đầu tiên và không phải trả tiền cho diện tích này. Nếu diện tích căn hộ ở lớn hơn diện tích quy đổi thì phải trả tiền cho diện tích tăng thêm theo giá đảm bảo kinh doanh được UBND tỉnh phê duyệt.

2. Đối với các hộ ở từ tầng 2 đến tầng 5:

a) Được bồi thường căn hộ ở cũ bằng căn hộ ở mới trong quỹ nhà tái định cư. Diện tích bồi thường căn hộ ở mới được quy đổi bằng 1,2 lần diện tích ở hợp pháp của căn hộ cũ. Phần diện tích chênh lệch tăng giữa diện tích ở thực tế hợp pháp của căn hộ cũ và diện tích ở hợp pháp quy đổi thì các hộ phải thanh toán theo giá đảm bảo kinh doanh được UBND tỉnh phê duyệt.

b) Nguyên tắc bố trí: Bố trí căn hộ tái định cư theo phương pháp tịnh tiến chiều cao tầng, tính từ tầng ở thứ 2 trở lên trong quỹ nhà tái định cư.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

1. UBND Thành phố Hạ Long có trách nhiệm căn cứ nội dung bản Quy định này và các quy định hiện hành khác có liên quan, tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đúng thẩm quyền quy định; nguồn vốn thực hiện bằng nguồn vốn xã hội hóa và vốn huy động hợp pháp khác.

2. Công bố công khai quy hoạch theo đúng quy định hiện hành.

3. Các Sở, Ban, Ngành thuộc tỉnh căn cứ chức năng, nhiệm vụ quy định phối hợp, hỗ trợ và tạo điều kiện tốt nhất để UBND thành phố Hạ Long hoàn thành nhiệm vụ xây dựng lại Khu Chung cư 5 tầng cột 8 tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long./.