| | |
|---|---|
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH LÂM ĐỒNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 06/2009/QĐ-UBND | *Đà Lạt, ngày 06 tháng 02 năm 2009* |

# QUYẾT ĐỊNH
## Phê duyệt Đề án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng đến năm 2020

## ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1125 TTr/SXD-QLN ngày 22/12/2008,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Đề án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng đến năm 2020.

(Kèm theo Đề án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng đến năm 2020)

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

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Bảo Lộc, thành phố Đà Lạt; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./-

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**
**CHỦ TỊCH**
(*Đã ký*)

**Huỳnh Đức Hòa**

| | |
|---|---|
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH LÂM ĐỒNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

# ĐỀ ÁN
## Phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng đến năm 2020

(*Ban hành theo Quyết định số 06/2009/QĐ-UBND ngày 06/02/2009 của UBND tỉnh Lâm Đồng*)

## Phần I
## MỘT SỐ TIỀN ĐỀ, YẾU TỐ CƠ SỞ ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI CỦA TỈNH GIAI ĐOẠN 2009-2020

### I. Chiến lược phát triển nhà ở của tỉnh

Luật Nhà ở đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 29/11/2005 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2006. Điều 45 của Luật Nhà ở có quy định: Nhà nước có cơ chế, chính sách phát triển quỹ nhà ở xã hội để các đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân làm việc tại các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghiệp cao và các đối tượng khác theo quy định của Chính phủ thuê, thuê mua.

Tại tỉnh Lâm Đồng, phát triển nhà ở, nâng cao chất lượng về chỗ ở của các tầng lớp nhân dân trong tỉnh đã được Tỉnh ủy, UBND tỉnh đặc biệt quan tâm. Ngày 09/01/2003, Ban Thường vụ Tỉnh ủy đã có Nghị quyết số 16 NQ/TU về một số chính sách, cơ chế khuyến khích phát triển nhà ở đô thị tại tỉnh Lâm Đồng. Ngày 02/7/2003, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 78/2003/QĐ-UB phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở đô thị tỉnh Lâm Đồng đến năm 2010. Tại Điều 1 Quyết định này có nêu rõ mục tiêu của Chương trình phát triển nhà ở đô thị trên địa bàn tỉnh là: "Dự kiến đến năm 2010 mỗi hộ gia đình ở đô thị đều có căn hộ khép kín hoặc nhà ở độc lập làm bằng vật liệu lâu bền. Các gia đình thuộc diện chính sách và cán bộ công nhân viên, kể cả những người thu nhập thấp đều có nhà ở phù hợp".

Đây là những tiền đề cơ sở cơ bản nhất trong công tác phát triển nhà ở đô thị trong đó có quỹ nhà ở xã hội của tỉnh trong giai đoạn từ nay đến 2010 và những năm tiếp theo.

### II. Quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết

Trên cơ sở Định hướng quy hoạch tổng thể phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2020 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt (theo Quyết định số 10/1998/QĐ-TTg ngày 23/01/1998), Tỉnh đã triển khai lập Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị và khu dân cư nông thôn đến năm 2020, nhằm hoạch định các Chương trình phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn toàn tỉnh và các chính sách quản lý xây dựng. Đây là cơ sở để phát triển đô thị cũng như phát triển nhà ở đô thị (bao gồm cả nhà ở xã hội) của tỉnh. Căn cứ vào quy hoạch phát triển đô thị để xây dựng các quy hoạch chi tiết phát triển nhà ở (chủ yếu là theo dự án). Nhờ đó, đẩy nhanh tốc độ xây dựng nhà ở phù hợp quy hoạch, tôn tạo cảnh quan phù hợp với môi trường sống; giúp cho việc quản lý đô thị, quản lý xây dựng nhà ở thống nhất và đi vào nề nếp, khắc phục tình trạng xây dựng tự phát, phá vỡ cảnh quan đô thị ...

### III. Sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa

Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh thời gian qua đã chú trọng phát triển công nghiệp nhằm góp phần chuyển đổi cơ cấu kinh tế, làm động lực thúc đẩy các ngành kinh tế khác phát triển. Kết hợp hài hòa giữa kinh tế địa phương và kinh tế trung ương để phát huy tiềm năng kinh tế địa phương. Đẩy mạnh sản xuất công nghiệp theo hướng đa dạng hóa các thành phần kinh tế. Phát triển các ngành công nghiệp có công nghệ khá và có khả năng thu hút, sử dụng nhiều lao động. Chú trọng phát triển công nghiệp nông thôn theo hướng khuyến khích các ngành nghề truyền thống, tạo thêm việc làm, tăng thêm thu nhập cho người lao động và góp phần đô thị hóa nông thôn.

Dự báo giá trị sản xuất bình quân hàng năm tăng bình quân của ngành công nghiệp - xây dựng là 20-21%, của ngành dịch vụ là 16-17%.

Do sự phát triển nhanh về công nghiệp và các ngành dịch vụ - du lịch nên đòi hỏi phải có một lượng nhà ở lớn để đáp ứng nhu cầu về nhà ở tại các đô thị và các khu công nghiệp trên địa bàn của tỉnh.

## Phần II
## MỤC TIÊU, QUAN ĐIỂM, NGUYÊN TẮC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

### I. Mục tiêu phát triển nhà ở xã hội

Phát triển nhà ở nói chung, nhà ở xã hội nói riêng, là một trong những nhân tố quan trọng góp phần thúc đẩy sự tăng trưởng kinh tế, ổn định chính trị - xã hội, nâng cao đời sống nhân dân. Vì vậy, phát triển nhà ở xã hội của tỉnh đến năm 2020 cần đạt được các mục tiêu cơ bản sau đây:

1. Tăng nguồn cung nhà ở dành cho các đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật nhà ở; phấn đấu đến năm 2018 cơ bản giải quyết nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng thuộc diện này.

2. Thực hiện chính sách nhà ở xã hội gắn với chương trình cải tạo, chỉnh trang đô thị, hiện đại hóa đất nước và góp phần thực hiện mục tiêu chiến lược phát triển kinh tế-xã hội theo tinh thần Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ IX của Đảng đã đề ra là phát triển nhanh, có hiệu quả và bền vững, tăng trưởng kinh tế đi đôi với thực hiện tiến bộ, công bằng xã hội và bảo vệ môi trường.

3. Góp phần nâng cao chất lượng nhà ở và hệ thống kết cấu hạ tầng, môi trường sống của các đối tượng có thu nhập thấp, từng bước làm giảm khoảng cách chênh lệch về chất lượng chỗ ở giữa các nhóm đối tượng khác nhau, đảm bảo công bằng xã hội.

4. Trong giai đoạn đến năm 2010, triển khai thực hiện đầu tư xây dựng một số dự án nhà ở xã hội tại thành phố Đà Lạt để rút kinh nghiệm, làm cơ sở triển khai rộng rãi mô hình nhà ở xã hội áp dụng trên phạm vi toàn tỉnh.

### II. Quan điểm phát triển

1. Nhà ở là một trong những nhu cầu cơ bản của con người, quyền có chỗ ở của mọi người được Nhà nước công nhận và chăm lo thông qua chính sách tạo điều kiện để mọi người có thể tạo lập chỗ ở của mình phù hợp với điều kiện và khả năng của mỗi người.

2. Phát triển nhà ở, trong đó có nhà ở xã hội, là sự nghiệp của toàn dân, do đó hoạt động đầu tư xây dựng phải huy động tối đa mọi tiềm năng và mọi nguồn vốn để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân.

3. Đầu tư xây dựng và cải tạo quỹ nhà ở xã hội phải thực hiện theo quy hoạch được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, phát triển nhà ở phải xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện...) và hạ tầng xã hội (nhà trẻ, trường học, cơ sở y tế...).

4. Phát triển nhà ở để đáp ứng nhu cầu về chỗ ở của người có thu nhập thấp tại đô thị phải gắn liền với chương trình giải quyết việc làm cho người lao động và chính sách kế hoạch hóa gia đình.

**III. Nguyên tắc phát triển nhà ở xã hội**

1. Nhà nước thực hiện chính sách đầu tư xây dựng quỹ nhà ở để bán trả dần, cho thuê mua và cho thuê đối với các đối tượng thuộc diện chính sách (quy định tại Điều 53 và Điều 54 của Luật nhà ở) có khó khăn trong việc cải thiện chỗ ở.

2. Phát triển nhà ở theo dự án phù hợp với quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo có hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ nhằm góp phần nâng cao chất lượng chỗ ở và phát triển đô thị bền vững.

3. Vốn đầu tư xây dựng quỹ nhà ở xã hội được hình thành từ các nguồn sau đây:

a) Tiền thu được từ việc bán, cho thuê và cho thuê mua quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước;

b) Trích từ tiền sử dụng đất, thuê đất của các dự án phát triển nhà ở thương mại và các dự án khu đô thị mới trên địa bàn;

c) Ngân sách Nhà nước;

d) Tiền hỗ trợ, tiền đóng góp tự nguyện của tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước;

đ) Tiền huy động từ các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

4. Tổ chức, cá nhân đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội được Nhà nước miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với đất xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật; được miễn, giảm các khoản thuế liên quan theo quy định của pháp luật.

5. Quản lý chặt chẽ quá trình đầu tư xây dựng, xét duyệt đối tượng được thuê, thuê mua và sử dụng quỹ nhà ở xã hội.

6. Các dự án nhà ở xã hội có sử dụng (một phần hoặc toàn bộ) vốn ngân sách phải tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình sử dụng vốn ngân sách Nhà nước. Dự án nhà ở xã hội dành để cho thuê và cho thuê mua phải đảm bảo có quy mô và giá thành xây dựng hợp lý, phù hợp với đối tượng sử dụng.

7. Giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội được xác định theo nguyên tắc sau đây:

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

b) Không tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản ưu đãi về thuế (theo hướng dẫn của Bộ Tài chính).

c) Đảm bảo phù hợp với khung giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (phụ lục số 1).

8. Việc cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải đúng đối tượng; người thuê, thuê mua không được chuyển nhượng nhà ở dưới bất kỳ hình thức nào trong thời hạn thuê, thuê mua, trừ trường hợp thừa kế nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 106 của Luật Nhà ở; nếu người thuê, thuê mua vi phạm thì đơn vị quản lý nhà ở xã hội được quyền thu hồi nhà ở đó.

Trong cùng một thời gian, mỗi đối tượng thuộc diện được thuê, mua nhà ở xã hội chỉ được thuê hoặc mua một diện tích nhất định theo tiêu chuẩn nhà ở xã hội.

9. Đối tượng thuê mua nhà ở xã hội sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nếu bán nhà ở đó thì đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội được quyền mua; trong trường hợp đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội không mua thì chủ sở hữu nhà ở được quyền bán nhà ở đó cho người khác.

Giá bán lại nhà ở xã hội trong mọi trường hợp không được vượt quá giá nhà ở xây dựng mới cùng loại do UBND tỉnh quy định tại thời điểm thanh toán.

## Phần III
## NỘI DUNG ĐỀ ÁN

### I. Đối tượng thuộc diện được thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Cán bộ, công chức, viên chức, theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức

2. Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách Nhà nước;

3. Công nhân làm việc tại các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao;

4. Các đối tượng đã trả lại nhà công vụ theo quy định tại khoản 4 Điều 40 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ.

Các đối tượng quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 nêu trên đồng thời phải là những hộ gia đình thực sự gặp khó khăn về chỗ ở, có mức thu nhập ổn định, đủ chi tiêu cho các nhu cầu thiết yếu hàng ngày và có khả năng tích lũy để trả tiền thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội.

### II. Những yêu cầu trong công tác phát triển và quản lý quỹ nhà ở xã hội

1.Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

a) Trong quy hoạch xây dựng đô thị, phát triển khu đô thị mới, điểm dân cư nông thôn, khu công nghiệp, cụm công nghiệp địa phương phải xác định rõ quy hoạch xây dựng quỹ nhà ở xã hội; khi phê duyệt quy hoạch, cơ quan có thẩm quyền phải đồng thời phê duyệt quy hoạch phát triển nhà ở; công bố công khai quy hoạch phát triển nhà ở (bao gồm cả nhà ở xã hội), các cơ chế, chính sách tạo điều kiện cụ thể đối với từng dự án phát triển nhà ở;

b) UBND tỉnh quyết định cụ thể đối với dự án phát triển nhà ở thương mại và khu đô thị mới trên địa bàn toàn tỉnh có quy mô từ 10 ha trở lên, trong dự án dành một phần diện tích đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để phát triển nhà ở xã hội, chi phí chuyển trả cho nhà đầu tư thực hiện theo quy định.

2. Yêu cầu trong việc triển khai các dự án nhà ở xã hội:

a) Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội:

Giao cho các đơn vị quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước tại các địa phương (cấp huyện, thị xã, thành phố) thuộc tỉnh làm chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở xã hội có sử dụng vốn ngân sách.

b) Tiêu chuẩn nhà ở xã hội:

Khi lập dự án đầu tư xây dựng quỹ nhà ở xã hội, ngoài việc tuân thủ các quy định về lập dự án đầu tư xây dựng công trình, chủ đầu tư còn phải đảm bảo các yêu cầu về tiêu chuẩn thiết kế xây dựng nhà ở xã hội, cụ thể như sau:

- Các chỉ tiêu và yêu cầu về phát triển nhà ở xã hội:

+ Nhà ở xã hội tại đô thị phải là nhà chung cư được thiết kế bảo đảm những tiêu chuẩn chung của pháp luật về xây dựng và phải là nhà không quá năm tầng; nếu có điều kiện thuận lợi về đất đai thì có thể xây dựng nhà chung cư thấp tầng hoặc nhà ở riêng lẻ nhưng phải bảo đảm chất lượng xây dựng tương ứng với nhà cấp 3 trở lên.

+ Diện tích mỗi căn hộ không quá 60m$^2$ sàn và được hoàn thiện theo cấp, hạng nhà ở nhưng không thấp hơn 30m$^2$ sàn.

+ Nhà ở xã hội phải bảo đảm các tiêu chuẩn hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định của từng loại đô thị; đảm bảo chất lượng xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

+ Phù hợp với khả năng thanh toán tiền thuê, thuê mua của người có thu nhập thấp.

- Khuyến khích áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình nhà ở xã hội để giảm chi phí đầu tư và giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

3. Quản lý và vận hành quỹ nhà ở xã hội:

a) Lựa chọn đơn vị quản lý, vận hành và khai thác quỹ nhà ở xã hội:

- UBND tỉnh quyết định đơn vị quản lý, vận hành và khai thác quỹ nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước, theo nguyên tắc: nếu có từ hai đơn vị trở lên đăng ký đảm nhận việc quản lý, vận hành và khai thác quỹ nhà ở xã hội thì thực hiện theo nguyên tắc đấu thầu. Nếu không có đơn vị đăng ký đảm nhận việc quản lý, vận hành nhà ở xã hội thì giao cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội của địa phương nơi có nhà ở xã hội đó đảm nhận việc quản lý, vận hành và khai thác.

- Việc quản lý, vận hành và khai thác quỹ nhà ở xã hội thuộc sở hữu của các thành phần kinh tế khác do chủ đầu tư quyết định trên nguyên tắc đảm bảo cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội đúng đối tượng theo quy định tại Đề án này và mức giá cho thuê, cho thuê mua không được cao hơn mức giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do UBND tỉnh quy định.

- Đơn vị quản lý, vận hành khai thác quỹ nhà ở xã hội hoạt động theo cơ chế đơn vị sự nghiệp, được hưởng các ưu đãi trong hoạt động dịch vụ công ích theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Đối tượng và điều kiện được thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

- Đối tượng được thuê nhà ở xã hội: Là cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ công chức: sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân; công nhân làm việc tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp địa phương; các đối tượng đã trả lại nhà công vụ theo quy định tại khoản 4 Điều 40 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ.

- Điều kiện được thuê nhà ở xã hội: các đối tượng nói trên có thu nhập thấp theo quy định và thuộc một trong các trường hợp sau đây thì được thuê nhà ở xã hội:

+ Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được thuê hoặc mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước;

+ Có nhà ở của mình nhưng diện tích bình quân trong hộ gia đình dưới 5m$^2$ sàn/người và không có điều kiện cải tạo, mở rộng diện tích nhà đang ở;

+ Có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng là nhà ở tạm, hư hỏng hoặc dột nát và không có điều kiện để cải tạo, sửa chữa nhà đang ở.

- Đối tượng và điều kiện được thuê mua nhà ở xã hội: là các đối tượng thuộc diện được thuê và đủ điều kiện được thuê nhà ở xã hội quy định ở trên. Người được thuê mua nhà ở xã hội phải thanh toán lần đầu ít nhất là 20% giá trị của nhà ở thuê mua.

c) Quy trình xét duyệt đối tượng thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

UBND các huyện, thị xã Bảo Lộc, thành phố Đà Lạt (nơi có quỹ nhà ở xã hội) thành lập Hội đồng thẩm định, xét duyệt đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn quản lý. Thành phần Hội đồng gồm có đại diện các tổ chức, các phòng ban chức năng trực thuộc có liên quan đến việc giải quyết chính sách nhà ở tại địa phương, do Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND cấp huyện phụ trách công tác này làm Chủ tịch Hội đồng.

Bộ phận thường trực của Hội đồng có trách nhiệm tiếp nhận đơn của các đối tượng có nhu cầu xin thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội (đơn phải có xác nhận của cơ quan, tổ chức, đơn vị nơi người đó đang làm việc). Hội đồng thẩm định, xét duyệt căn cứ các quy định về đối tượng, điều kiện được thuê, thuê mua nhà ở xã hội và quỹ nhà ở xã hội tại địa phương để kiến nghị danh sách cụ thể các đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội, sau đó chuyển danh sách đã thẩm định cho Sở Xây dựng kiểm tra, trình UBND tỉnh phê duyệt, làm cơ sở cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội ký hợp đồng cho thuê, cho thuê mua nhà ở theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Trường hợp quỹ nhà ở xã hội chưa đủ đáp ứng nhu cầu thuê, thuê mua thì việc cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải thực hiện theo thứ tự ưu tiên sau đây:

- Các đối tượng có nhu cầu bức thiết về nhà ở (chưa có nhà ở; nhà ở thuộc diện phải thu hồi, giải tỏa; hộ gia đình có nhiều thế hệ, diện tích nhà ở bình quân đầu người dưới 5m$^2$ sàn/người,...);

- Các đối tượng hưởng lương từ ngân sách, cán bộ trẻ tốt nghiệp đại học trở lên, công nhân có tay nghề từ bậc 5 trở lên chưa được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở dưới mọi hình thức;

- Cán bộ, công chức thuộc diện hưởng chính sách nhà ở công vụ nhưng đã trả lại nhà công vụ cho Nhà nước mà có nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn.

d) Hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

- Việc thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải thực hiện thông qua hợp đồng được ký kết giữa đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội và người thuê, thuê mua. Trường hợp bên thuê, thuê mua trong quá trình thực hiện hợp đồng mà có hành vi vi phạm hợp đồng như: không trả tiền thuê nhà liên tục trong 3 tháng mà không có lý do chính đáng; người thuê; thuê mua tự ý sửa chữa, đục phá thay đổi kết cấu nhà; người thuê, thuê

mua tự ý chuyển quyền thuê nhà cho người khác mà không được sự đồng ý của cơ quan quản lý nhà ở thì đơn vị quản lý nhà ở xã hội được quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở xã hội đó.

- Hợp đồng thuê nhà ở xã hội được ký theo định kỳ, mỗi định kỳ cho thuê tối đa không quá 05 năm (60 tháng). Sau khi hết thời hạn cho thuê, bên thuê được cơ quan có thẩm quyền xem xét gia hạn hợp đồng nếu trong quá trình thuê nhà, bên thuê không vi phạm hợp đồng và vẫn thuộc đối tượng và đủ điều kiện được thuê nhà ở xã hội.

- Đối với trường hợp thuê mua nhà ở xã hội, sau khi thanh toán lần đầu 20% giá trị của nhà ở được thuê mua, bên thuê mua được phép trả số tiền còn lại trong thời gian tối đa không quá 20 năm (240 tháng) kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua.

- Hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở xã hội lập theo mẫu hợp đồng quy định tại Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ (phụ lục số 6 và phụ lục số 7). Về nguyên tắc, quỹ nhà cho thuê, cho thuê mua phải được quản lý chặt chẽ, không được để lãng phí hoặc sử dụng không đúng mục đích làm cho quỹ nhà ở bị xuống cấp. Bên thuê phải cam kết thực hiện đúng các quy định của pháp luật về nhà ở trong quá trình sử dụng, có trách nhiệm bảo quản, giữ gìn phần diện tích được thuê cũng như các diện tích sử dụng chung và có nghĩa vụ giao lại nhà cho Nhà nước khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà hoặc khi Nhà nước thu hồi nhà để bố trí cho đối tượng khác thuê hoặc để cải tạo, xây dựng lại.

đ) Xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

Giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội được xác định theo các nguyên tắc sau đây:

- Tính đủ chi phí đảm bảo thu hồi vốn đầu tư xây dựng, quản lý vận hành quỹ nhà ở xã hội.

- Không tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản ưu đãi về thuế theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

- Đảm bảo phù hợp với khung giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại phụ lục số 1 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ.

- Khung giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội được xem xét, điều chỉnh 5 năm một lần.

4. Nhu cầu phát triển nhà ở xã hội tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2009 - 2020.

a) Nhu cầu về diện tích nhà ở xã hội:

Tổng số lao động làm việc trong các ngành kinh tế trong năm 2007 trên địa bàn của tỉnh là 633.947 người. Theo báo cáo của Liên đoàn Lao động tỉnh, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh và Công an tỉnh thì tổng nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh giai đoạn này là 14.693 hộ, trong đó:

- Các hộ, công chức, viên chức, lao động đang làm việc trong các ngành kinh tế: 13.612 hộ (số công nhân viên chức lao động có nhu cầu thuê hoặc thuê mua nhà bao gồm cả cặp vợ chồng chiếm tỷ lệ 22%):

- Sĩ quan quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách Nhà nước: 1.081 hộ.

Riêng đối với các khu công nghiệp, theo báo cáo của Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh thì hiện nay khu công nghiệp Lộc Sơn và cụm công nghiệp Phú Hội đều đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch để đầu tư xây dựng các khu nhà ở của công nhân tập trung bên cạnh khu công nghiệp theo từng giai đoạn tùy theo tình hình thu hút đầu tư và nhu cầu nhà ở của công nhân tại các khu công nghiệp (ước khoảng: 3.000 căn hộ).

Các đối tượng có nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở xã hội nêu ở trên phần lớn tập trung ở các địa bàn: thành phố Đà Lạt (31,6%), thị xã Bảo Lộc (22,8%) và huyện Đức Trọng (10,2%) và dự kiến các khu nhà ở công nhân tập trung tại khu vực nhà máy bôxít nhôm huyện Bảo Lâm.

Để đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội nói trên, cần xây dựng khoảng 800.000$m^2$ diện tích sàn nhà ở xã hội. Dự kiến giai đoạn đến năm 2012: xây dựng 350.000 $m^2$ sàn; giai đoạn 2013 - 2020: xây dựng 450.000 $m^2$ sàn.

b) Nhu cầu về đất xây dựng nhà ở xã hội:

- Giai đoạn đến năm 2012:

+ Dự kiến tổng diện tích sàn nhà ở xã hội cần xây dựng: 350.000$m^2$;

+ Dự kiến tổng diện tích quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội: 30 ha.

- Giai đoạn 2013 - 2020:

+ Dự kiến tổng diện tích sàn nhà ở xã hội cần xây dựng: 450.000$m^2$;

+ Dự kiến tổng diện tích quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội: 40 ha.

Như vậy, nhu cầu về đất để phát triển nhà ở xã hội tại địa phương từ năm 2009 đến năm 2020 dự kiến cần khoảng 70 ha.

c) Nhu cầu vốn để phát triển nhà ở xã hội:

- Giai đoạn đến năm 2012: Dự kiến xây dựng 350.000$m^2$ sàn nhà ở xã hội. Với suất vốn đầu tư (phần xây dựng công trình + xây dựng kết cấu cơ sở hạ tầng) bình quân 2.100.000 đồng/$m^2$ sàn nhà ở thì số vốn cần huy động khoảng 735 tỷ đồng.

Dự kiến nguồn vốn huy động:

+ Nguồn vốn đầu tư từ ngân sách: 400 tỷ đồng (54,4%)

+ Nguồn vốn đầu tư huy động từ các doanh nghiệp: 335 tỷ đồng (45,6%).

- Giai đoạn 2013 - 2020: Dự kiến xây dựng 450.000 $m^2$ sàn nhà ở xã hội. Số vốn cần huy động khoảng 945 tỷ đồng.

Dự kiến nguồn vốn huy động:

+ Nguồn vốn đầu tư từ ngân sách: 600 tỷ đồng (63,5%);

+ Nguồn vốn đầu tư huy động từ các doanh nghiệp, tổ chức: 345 tỷ đồng (36,5%).

**III. Nguồn vốn đầu tư để phát triển nhà ở xã hội**

1. Vốn đầu tư từ ngân sách: Vốn đầu tư từ ngân sách được hình thành từ tiền bán và cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước, tiền sử dụng đất từ việc giao đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho các tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở.

Vốn đầu tư từ ngân sách để xây dựng nhà ở sẽ được thu hồi từ việc bán hoặc cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, thu tiền từ việc giao đất cho các tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở.

2. Vốn huy động của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước bằng các hình thức:

a) Phát hành trái phiếu, tín phiếu, liên doanh liên kết, góp vốn, ứng trước vốn theo quy định của pháp luật;

b) Vốn ứng trước của các đối tượng có nhu cầu về nhà ở;

c) Vốn vay của các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước.

3. Trong thời gian tới tỉnh nghiên cứu thành lập Quỹ phát triển nhà ở. Quỹ phát triển nhà ở được huy động từ các nguồn:

a) Ngân sách Nhà nước cấp để hình thành vốn điều lệ theo quy định (được trích từ các khoản thu của địa phương, gồm: tiền sử dụng đất, tiền bán và cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước...)

b) Tiền đóng góp của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước (nếu có).

c) Tiền huy động của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước theo quy định của pháp luật.

d) Quỹ phát triển nhà ở được sử dụng như sau:

- Cho chủ đầu tư các dự án nhà ở vay với lãi suất ưu đãi để đầu tư xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng trong phạm vi dự án theo nội dung dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Cho các đối tượng có nhu cầu, trước hết ưu tiên đối với các hộ chính sách, các hộ là cán bộ, công chức, công nhân viên chức, sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang vay để cải thiện nhà ở.

## Phần IV
## GIẢI PHÁP, TỔ CHỨC THỰC HIỆN

### I. Các giải pháp phát triển nhà ở xã hội

1. Giải pháp về quy hoạch, kiến trúc

a) Về quy hoạch xây dựng:

- Nhà ở xã hội dành cho các đối tượng thu nhập thấp là một bộ phận cấu thành hệ thống nhà ở đô thị. Vì vậy, việc quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội cũng đòi hỏi phải được gắn với các dự án nhà ở nói chung hoặc các dự án khu đô thị mới để đảm bảo tính đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội của đô thị. Thông qua việc lập quy hoạch xây dựng nhà ở, Nhà nước tạo điều kiện cho người thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung sống hòa nhập với cộng đồng trong các khu dân cư, được tiếp cận với hệ thống dịch vụ công cộng đồng bộ.

- Để có cơ sở triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở nói chung và nhà ở xã hội nói riêng, công tác quy hoạch có vai trò rất quan trọng và đòi hỏi UBND các cấp quan tâm ngay từ đầu (từ giai đoạn lập quy hoạch, đặc biệt là quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch phát triển khu công nghiệp...). UBND các cấp, các ngành

có trách nhiệm bố trí, cân đối vốn ngân sách hàng năm để đẩy nhanh công tác lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2.000, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ l/500; trên cơ sở quy hoạch chi tiết được duyệt, lập dự án phát triển nhà ở phù hợp với quy hoạch.

- Việc lựa chọn địa điểm xây dựng nhà ở xã hội phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ.

b) Về kiến trúc nhà ở xã hội:

- Tổ chức nghiên cứu thiết kế mẫu, thiết kế điển hình nhà ở xã hội phù hợp với quy hoạch điều kiện cụ thể của từng địa phương. Các dự án nhà ở xã hội sử dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình (nhà chung cư, nhà ở tập thể thấp tầng...) do cơ quan có thẩm quyền ban hành để triển khai thiết kế bản vẽ thi công nhằm góp phần tiết kiệm chi phí đầu tư của dự án.

- Đối với các đối tượng là công nhân lao động ở các khu, cụm công nghiệp: phát triển nhà căn hộ tập thể, bao gồm nhà chung cư, nhà liên kế thấp tầng để phù hợp với điều kiện sinh hoạt cũng như khả năng kinh tế của nhóm đối tượng này.

2. Về chính sách đất đai để phát triển nhà ở xã hội

a) UBND các cấp đẩy nhanh công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương, đặc biệt là kế hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn; trong quá trình phê duyệt quy hoạch phải xác định quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, bảo đảm đủ quỹ đất đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội tại địa phương trước mắt và trong tương lai.

b) Chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu dân cư mới và khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh có quy mô sử dụng đất từ 10 ha trở lên có trách nhiệm dành 15% diện tích đất ở của dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để chính quyền địa phương phát triển nhà ở xã hội. Khoản chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật của phần diện tích này được trừ vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất mà chủ đầu tư dự án phải nộp cho ngân sách Nhà nước theo quy định; trường hợp khoản chi phí này lớn hơn số tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư phải nộp ngân sách thì khoản chênh lệch được hoàn trả từ vốn ngân sách.

c) Nhà nước miễn tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội.

3. Về chính sách thuế: Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, bao gồm cả các dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, khu chế xuất được áp dụng mức thuế suất ưu đãi quy định tại Điều 34, Điều 35 của Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14/02/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và các chính sách ưu đãi khác về thuế theo quy định và hướng dẫn của Bộ Tài chính.

4. Chính sách tạo điều kiện về đền bù giải phóng mặt bằng

Ngoài việc tuân thủ các quy định chung của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ trong công tác giải phóng mặt bằng, các dự án phát triển nhà ở xã hội được hỗ trợ theo hướng sau:

a) UBND tỉnh thực hiện các thủ tục thu hồi đất và bồi thường, giải phóng mặt bằng để giao đất cho chủ đầu tư. UBND tỉnh chịu kinh phí bồi thường đối với diện

tích đất sử dụng cho mục đích công cộng; chủ đầu tư ứng trước tiền để bồi thường và được khấu trừ trong tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước, mức khấu trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

b) Nếu chủ đầu tư dự án gặp khó khăn về vốn thì được tỉnh tạo điều kiện cho vay vốn để thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng.

c) UBND các huyện, thị xã Bảo Lộc, thành phố Đà Lạt chủ trì, phối hợp với chủ đầu tư dự án thống nhất phương án bồi thường, hỗ trợ, tiến độ giải phóng mặt bằng và việc thanh quyết toán đối với công tác giải phóng mặt bằng. UBND các huyện, thị xã Bảo Lộc, thành phố Đà Lạt có trách nhiệm cùng phối hợp thực hiện việc đền bù, giải phóng mặt bằng theo tiến độ và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế khi cần thiết.

5. Chính sách tạo điều kiện về thủ tục đầu tư thực hiện dự án

a) 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.

b) 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.

6. Thành lập Quỹ phát triển nhà ở của tỉnh

a) Quỹ phát triển nhà ở là tổ chức tài chính Nhà nước hoạt động theo nguyên tắc bảo toàn vốn, bù đắp chi phí phát sinh trong quá trình hoạt động và không vì mục đích lợi nhuận.

b) Quỹ phát triển nhà ở của tỉnh được huy động từ các nguồn: Ngân sách (tiền bán và cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước, tiền sử dụng đất...), tiền đóng góp và huy động của các tổ chức trong và ngoài nước (nếu có).

c) Quỹ phát triển nhà ở được sử dụng để phát triển nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước trên phạm vi địa bàn của tỉnh.

**II. Tổ chức thực hiện**

1. Trách nhiệm của các sở, ngành:

a) Sở Xây dựng:

- Là cơ quan thường trực giúp UBND tỉnh theo dõi, tổng hợp và đề xuất giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện Đề án này, báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định;

- Hướng dẫn các địa phương, đơn vị trong công tác lập, xét duyệt quy hoạch xây dựng theo nội dung của Đề án;

- Chủ trì xây dựng khung giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;

- Tổ chức lập và trình tỉnh ban hành các mẫu nhà ở phù hợp với điều kiện và đặc thù của từng vùng trên địa bàn.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các địa phương trong tỉnh lập kế hoạch sử dụng đất phục vụ yêu cầu phát triển nhà ở, khu đô thị mới:

- Thực hiện nhanh các thủ tục giao đất, cho thuê đất xây dựng nhà ở tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ đầu tư khi tham gia xây dựng nhà ở tại địa phương.

c) Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng và các địa phương có liên quan lập kế hoạch vốn từ nguồn ngân sách Nhà nước cho phát triển quỹ nhà ở xã hội hàng năm và từng thời kỳ, trình UBND tỉnh xem xét để trình HĐND tỉnh phê duyệt trong dự toán ngân sách hàng năm,

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu ban hành chính sách ưu đãi đối với các dự án đầu tư phát triển các khu chung cư cho người có thu nhập thấp tại đô thị, các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh;

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan, nghiên cứu chính sách khuyến khích các nhà đầu tư trong và ngoài nước tham gia đầu tư các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới nhằm tạo nguồn lực thực hiện các dự án nhà ở xã hội, đồng thời đảm bảo sự phát triển đồng bộ của các dự án.

d) Sở Tài chính:

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan nghiên cứu các cơ chế, chính sách về tài chính, thuế; tham mưu đề xuất thành lập Quỹ phát triển nhà ở của tỉnh trong năm 2009 để tạo nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở, nhất là nhà ở xã hội, theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Tổng hợp nhu cầu vốn để phát triển nhà ở xã hội hàng năm và từng thời kỳ báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định;

- Xây dựng đề án thành lập Quỹ phát triển nhà ở của tỉnh.

đ) Sở Thông tin và Truyền thông, Đài Phát thanh - Truyền hình Lâm Đồng, Báo Lâm Đồng có trách nhiệm phổ biến tuyên truyền rộng rãi chính sách phát triển nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp để nhân dân tiếp cận, đồng thời tăng cường kiểm tra, giám sát cộng đồng trong việc tổ chức thực hiện.

2. Trách nhiệm của UBND các huyện, thị xã Bảo Lộc, thành phố Đà Lạt:

a) Triển khai thực hiện việc điều tra tổng hợp nhu cầu về nhà ở xã hội trên địa bàn; xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở xã hội của địa phương; bố trí đủ quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội theo từng thời kỳ.

b) Tổ chức triển khai thực hiện và hỗ trợ các chủ đầu tư trong việc bồi thường hỗ trợ, giải phóng mặt bằng theo tiến độ và kế hoạch đã được phê duyệt;

c) UBND thành phố Đà Lạt có trách nhiệm phối hợp với các sở, ngành có liên quan tổ chức triển khai xây dựng thí điểm một số dự án nhà ở xã hội trên địa bàn theo nguyên tắc và cơ chế đã được quy định trong Đề án này./-

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**
**CHỦ TỊCH**
(*Đã ký*)

**Huỳnh Đức Hòa**