

**QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ CẦN THƠ
V/v ban hành Quy định về quản lý, sử dụng các cụm, tuyến dân cư
và nhà ở vượt lũ trên địa bàn thành phố Cần Thơ**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND năm 2003;

Căn cứ Quyết định số 1548/2001/QĐ-TTg ngày 05/12/2001 của Thủ tướng Chính phủ V/v đầu tư tôn nền vượt lũ để xây dựng các cụm, tuyến dân cư vùng ngập lũ Đồng bằng sông Cửu Long;

Căn cứ Quyết định số [105/2002/QĐ-TTg](#) ngày 02/08/2002 của Thủ tướng Chính phủ V/v chính sách cho các hộ dân vùng ngập lũ mua trả chậm nền nhà và nhà ở trong các cụm, tuyến dân cư ở các tỉnh Đồng bằng sông Cửu Long;

Căn cứ Quyết định số 78/2004/QĐ-TTg ngày 07/05/2004 của Thủ tướng Chính phủ V/v điều chỉnh, bổ sung một số cơ chế chính sách để đẩy nhanh tiến độ xây dựng các cụm, tuyến dân cư và nhà ở tại các tỉnh thường xuyên ngập lũ Đồng bằng sông Cửu Long;

Căn cứ Thông tư số 04/2004/TT-BXD ngày 07/07/2004 của Bộ Xây dựng V/v hướng dẫn thực hiện Quyết định số 78/2004/QĐ-TTg ngày 07/05/2004 của Thủ tướng Chính phủ V/v điều chỉnh, bổ sung một số cơ chế chính sách để đẩy nhanh tiến độ xây dựng các cụm, tuyến dân cư và nhà ở tại các tỉnh thường xuyên ngập lũ Đồng bằng sông Cửu Long;

Xét Tờ trình số 773/TTr.STP ngày 06/09/2004 của Giám đốc Sở Tư pháp;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay, ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về quản lý, sử dụng các cụm, tuyến dân cư và nhà ở vượt lũ trên địa bàn thành phố Cần Thơ;

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20/10/2004.

Giao Giám đốc Sở Xây dựng triển khai và hướng dẫn các cơ quan, đơn vị, địa phương thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND thành phố, Giám đốc các Sở Xây dựng, Thủ trưởng cơ quan, Ban, ngành thành phố, Chủ tịch UBND các quận, huyện, Trưởng Ban chỉ đạo xây dựng cụm, tuyến dân cư

và nhà ở vượt lũ, các cơ quan, đơn vị, địa phương, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 3,
 - VP CP (HN - TP. HCM),
 - Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra VB),
 - Bộ Xây dựng,
 - Ban Điều phối CT XD CTDCVL TW,
 - TT.TU, TT.HỢND TP,
 - UBMTTQ, các đoàn thể cấp TP,
 - Các Sở, Ban, ngành
 - Các UBND quận, huyện,
 - TAND, Viện KSND TP,
 - Báo, Đài TP,
 - Lưu TTLT, 4.
- NQ\7-2004\VBPhapquy\
QD Quy che quan ly CDCVL

**TM. UBND THÀNH PHỐ CẦN THƠ
KT. CHỦ TỊCH UBND TP. CẦN THƠ
PHÓ CHỦ TỊCH**

ĐÃ KÝ

Nguyễn Thanh Sơn

TP.Cần Thơ, ngày 20 tháng 10 năm 2004

QUI ĐỊNH

**Về quản lý, sử dụng các cụm, tuyến dân cư và nhà ở vượt lũ
trên địa bàn thành phố Cần Thơ
(Ban hành kèm theo Quyết định số 320/2004/QĐ-UB
ngày 20/10/2004 của UBND thành phố Cần Thơ)**

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Cụm, tuyến dân cư vượt lũ là những cụm, tuyến dân cư tập trung được đầu tư xây dựng mới theo Chương trình của Chính phủ bằng nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước theo các Quyết định số 1548/2001/QĐ-TTg ngày 05/12/2001, Quyết định số 105/2002/QĐ-TTg ngày 02/08/2002 và Quyết định số 78/2004/QĐ-TTg ngày 07/05/2004 của Thủ tướng Chính phủ nhằm hỗ trợ tạo chỗ ở an toàn cho dân cư vùng lũ lụt thường xuyên của các tỉnh Đồng bằng sông Cửu Long, trong đó có thành phố Cần Thơ.

Điều 2. Phạm vi và trách nhiệm quản lý Qui định này được áp dụng đối với các công trình cụm, tuyến dân cư (gọi chung là cụm dân cư) vượt lũ được xây dựng theo kế hoạch, có sự phê duyệt của UBND tỉnh Cần Thơ (nay là thành phố Cần Thơ) với cơ cấu đầu tư: Nhà nước đầu tư san lấp tôn nền, xây dựng kết cấu hạ tầng và thi công lắp dựng nhà ở; các hộ dân đóng góp vốn bằng hình thức vay trả chậm trong 10 năm với lãi suất ưu đãi để mua đất ở, nhà ở trong các cụm dân cư.

Điều 3. Cụm dân cư vượt lũ là công trình phúc lợi xã hội đặc biệt do Nhà nước hỗ trợ và ưu đãi cho dân cư vùng lũ nên phải được quản lý thống nhất và sử dụng đúng mục đích, bảo đảm thực hiện đầy đủ các quyền lợi và nghĩa vụ của các hộ gia đình, cá nhân sinh sống trên các cụm dân cư vượt lũ và tổ chức xây dựng thành những khu dân cư văn minh, trật tự, an toàn.

Chương II

QUI HOẠCH KIẾN TRÚC, XÂY DỰNG

Điều 4. Các công trình xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội, nhà ở đều phải được qui hoạch, thiết kế thống nhất và được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Mỗi cụm, tuyến dân cư vượt lũ đầu phải có kết cấu hạ tầng thiết yếu (đường giao thông, hệ thống thoát nước, hệ thống cung cấp nước sạch, mạng lưới điện trung - hạ thế) phục vụ cho việc ăn ở, đi lại, sinh hoạt khi bố trí dân cư.

Điều 5. Các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình công cộng khác, công viên, cây xanh... là tài sản Nhà nước phục vụ lợi ích xã hội. Nhà nước có trách nhiệm quản lý, duy tu, bảo dưỡng để sử dụng đúng công năng của công trình. Nghiêm cấm mọi hành vi cố ý làm thay đổi, hư hỏng, chiếm dụng các công trình công cộng, nếu vi phạm những quy định trên tùy theo mức độ sẽ bị xử lý.

Điều 6. Nhà ở tại các khu dân cư được bố trí theo dạng nhà song lập và nhà liên kế theo mẫu thống nhất do Nhà nước cho vay bằng hiện vật và lắp dựng để bảo đảm tính đồng bộ đúng thiết kế chung. Nhà ở của các hộ dân cư sau khi được bàn giao, sử dụng có thể được sửa chữa, hoàn thiện hoặc coi nói thêm nhưng không được xâm phạm chỉ giới xây dựng cho phép, không được chiếm dụng diện tích công cộng, không làm ảnh hưởng và thiệt hại các hộ xung quanh và phải sử dụng các loại vật liệu bền, không sử dụng những loại vật liệu dễ cháy.

Điều 7. Những hộ dân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại các cụm dân cư vượt lũ dưới hình thức Nhà nước bán đấu giá, được xây dựng các loại hình nhà ở thích hợp, được xây dựng nhà có tầng nhưng cao trình không quá + 12m (tức một trệt, hai lầu) và bảo đảm các điều kiện sau :

- Phải được UBND cấp quận, huyện cấp phép xây dựng.
- Đúng qui hoạch xây dựng và chỉ giới xây dựng, cote xây dựng.

- Phải xây dựng bằng các loại vật liệu bền.

Chương III

QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ Ở, ĐẤT Ở

Điều 8. Đất ở của các hộ dân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức Nhà nước bán đấu giá, trong thời hạn chậm nhất là 06 tháng phải trả đủ tiền mua đất. Sau khi thanh toán xong, được phép xây dựng nhà ở và làm thủ tục thì đăng ký để cấp Giấy chứng nhận quyền về sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 9. Đất ở có lắp dựng nhà do Nhà nước giao cho các hộ dân theo chính sách ưu đãi mua trả chậm từ Quỹ Hỗ trợ phát triển và Ngân Hàng Chính sách Xã hội cho vay, các hộ gia đình, cá nhân vay có trách nhiệm thi hành đúng theo các quy định trong hợp đồng. Sau khi làm thủ tục vay trả chậm xong, UBND quận (huyện) ra Quyết định giao đất cho từng hộ.

Điều 10. Chuyển dịch nhà ở, đất ở tại các cụm dân cư vượt lũ.

a) Nhà ở, đất ở được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân tại các cụm dân cư vượt lũ mang tính hỗ trợ về chính sách, thể hiện sự quan tâm đặc biệt của Nhà nước dành cho dân cư vùng lũ. Trong thời gian 10 năm, nhà ở - đất ở của những hộ gia đình, cá nhân được giao tại các khu dân cư này bị hạn chế một số quyền như: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn (dù đã thanh toán hết nợ vay của Nhà nước).

b) Trong thời hạn 10 năm, nếu vì lý do đặc biệt (biến cố gia đình, bệnh tật, di chuyển chỗ ở) cần chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất thì phải tuân thủ các quy định sau:

- Có xác nhận điều kiện đặc biệt của UBND phường, xã, thị trấn nơi cư trú.
- Phải được sự chấp thuận cho chuyển dịch của UBND cấp quận, huyện.
- Giá trị nhà ở, đất ở phải tính theo giá trị được hỗ trợ ban đầu, có cộng lãi suất vay, không được tính theo giá thị trường về nhà ở đất ở.

c) Những hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng trong trường hợp này phải có các điều kiện sau:

- Người có hộ khẩu thường trú tại địa phương đó (xã, phường, thị trấn).
- Có nhu cầu chính đáng về hoán đổi chỗ ở.
- Phải đảm bảo những quy định chung của Quy định này.

d) Sau thời hạn 10 năm, khi đã thanh toán hết nợ vay của Nhà nước và được cấp Giấy chứng nhận “quyền về sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” thì hộ gia đình, cá nhân được thực hiện đầy đủ các quyền theo qui định của pháp luật.

Điều 11. Mọi chuyển dịch về nhà ở, đất ở (chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế và tặng cho quyền sử dụng đất) của hộ gia đình, cá nhân tại các cụm dân cư vượt lũ không được thừa nhận. Nhà ở, đất ở được giao sẽ thu hồi lại để bố trí cho những hộ gia đình, cá nhân khác đang khó khăn về chỗ ở tại địa phương.

Chương IV

XÂY DỰNG CỤM, TUYỂN DÂN CƯ “VĂN MINH, TRẬT TỰ, AN TOÀN”

Điều 12. Cụm dân cư vượt lũ là khu dân cư tập trung, mật độ dân cư cao, gắn với các Trung tâm xã, thị trấn nên được qui hoạch xây dựng mang tính dân cư đô thị cần áp dụng hình thức tổ chức, quản lý phù hợp.

a) Cụm dân cư vượt lũ được tổ chức thành ấp (đối với nông thôn) và khu vực (đối với thị trấn), thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo quy định hiện hành, đồng thời áp dụng quản lý riêng theo Quy định này.

b) Mỗi cụm dân cư được tổ chức giao cho người phụ trách (Trưởng ấp, Khu vực trưởng), các chức danh này phải do dân bầu, trước mắt những nơi chưa tổ chức bầu được, UBND phường, xã có thể tạm thời chỉ định.

Điều 13. Nơi cư trú của các hộ gia đình tại các cụm dân cư không được xây dựng, sử dụng làm nơi sản xuất hoặc chứa khối lượng lớn các chất gây cháy, gây nổ, chất độc có nguy cơ gây ra thiệt hại cho nhiều hộ, nhiều người.

Điều 14. Bảo đảm tốt trật tự công cộng, vệ sinh, môi trường.

a) Không được đặt các cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp, các loại hình kinh doanh gây tiếng ồn quá mức; thải chất độc hại, khói, bụi làm ảnh hưởng sức khỏe cộng đồng dân cư.

b) Mỗi cụm dân cư độc lập phải xây dựng điểm thu gom và có biện pháp xử lý rác thải (có thể kết hợp nhiều cụm có vị trí gần nhau). Không được vứt, đổ rác, chất bẩn, xác động vật, tiểu tiện bừa bãi nơi ở và khu vực công cộng làm ô nhiễm môi trường, dễ gây dịch bệnh.

c) Không được nuôi thả gia súc có sừng, các đàn gia cầm có số lượng nhiều tại các khu dân cư.

d) Tổ chức trồng cây xanh hai bên lề đường tại các khu dân cư tạo cảnh quan xanh - sạch - đẹp.

Chương V

TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 15. UBND cấp quận, huyện chịu trách nhiệm quản lý chung các cụm dân cư vượt lũ trong phạm vi địa phương mình theo Quy định này, ngoài ra còn thực hiện các mặt sau:

a) Thực hiện quyền quản lý, sử dụng về nhà ở, đất ở của các hộ dân cư; điều chỉnh sắp xếp bố trí dân cư; thực hiện các thủ tục để các hộ dân vay mua trả chậm nhà ở, đất ở và theo dõi thu hồi nợ vay theo quy định; cấp Giấy chứng nhận và giải quyết các chuyển dịch về nhà ở, đất ở; cấp phép xây dựng mới, sửa chữa nhà ở.

b) Chịu trách nhiệm quản lý duy tu, bảo dưỡng, nâng cấp các hạng mục công trình Nhà nước gắn liền với các cụm dân cư vượt lũ.

d) Thiết chế cụm dân cư vượt lũ theo mô hình Khu dân cư văn hóa; trong đó, tập trung một số chính sách như: đào tạo nghề, xây dựng trường học, trạm y tế ... nhằm thúc đẩy và nâng cao đời sống cho người dân ở các cụm dân cư vượt lũ.

c) Ra các Quyết định xử lý hành chính về các vi phạm Quy định này.

Điều 16. UBND các phường, xã, thị trấn nơi có cụm dân cư vượt lũ chịu trách nhiệm trực tiếp quản lý và tổ chức thực hiện những Quy định trên đây với trách nhiệm chung về quản lý lãnh thổ và quản lý hành chính được giao theo thẩm quyền.

Điều 17. Giao Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch UBND các quận, huyện, Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn có liên quan triển khai thực hiện đúng theo tinh thần Quy định này.

Những vấn đề phát sinh hoặc không còn phù hợp; những vấn đề vượt quá quyền hạn được giao, UBND các quận, huyện có cụm, tuyến dân cư vượt lũ và các Sở, Ban, ngành có lĩnh vực quản lý liên quan phải kịp thời báo cáo xin ý kiến của UBND thành phố để điều chỉnh, bổ sung./.

TM. UBND THÀNH PHỐ CẦN THƠ
P.CHỦ TỊCH
Đã ký
Nguyễn Thanh Sơn