

Số: 2466/2009/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 09 tháng 12 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về thực hiện trích nộp, quản lý và sử dụng quỹ đất ở, sàn nhà ở điều tiết từ các dự án phát triển nhà ở thương mại và Khu đô thị mới trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2005; 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 Sở Xây dựng tại Tờ trình số 214-TT/SXD-QLN ngày 26/11/2009,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành "Quy định về thực hiện việc trích nộp, quản lý và sử dụng quỹ đất ở, sàn nhà ở điều tiết từ các dự án phát triển nhà ở thương mại và Khu đô thị mới trên địa bàn thành phố Hải Phòng".

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

Điều 3. Các ông (bà) Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Cục Thuế nhà nước thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn nơi có dự án; Thủ trưởng các ngành, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành ./.

Nơi nhận:

- Các ĐC TT TU;
- TT HĐND TP;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Hải Phòng;
- Các PCT UBND TP;
- Như Điều 3;
- Các PVP UBND TP;
- Các CV UBND TP;
- Lưu VP.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Thành

QUY ĐỊNH

Về thực hiện trích nộp, quản lý và sử dụng quỹ đất ở, sàn nhà ở
điều tiết từ các dự án phát triển nhà ở thương mại và Khu đô thị mới
trên địa bàn thành phố Hải Phòng
(Ban hành kèm theo Quyết định số 2466 /2009/QĐ-UBND ngày 09 / 12/2009
của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy định này quy định về tỷ lệ trích (%) diện tích đất ở đã có hạ tầng của dự án; việc quản lý, khai thác quỹ đất ở, quỹ sàn nhà ở trích lại từ các dự án; bố trí sử dụng nhà được xây dựng từ quỹ đất, quỹ sàn nhà ở trích lại từ các dự án.

Điều 2. Đối tượng áp dụng:

Quy định này áp dụng đối với các dự án đầu tư phát triển nhà ở thương mại và Khu đô thị mới trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 3. Mục đích sử dụng quỹ đất ở (hoặc sàn nhà ở) trích lại từ các dự án phát triển nhà:

Sử dụng cho mục đích chung gồm: Giao đất ở, xây dựng (hoặc bố trí) nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội; Xây dựng nhà ở tái định cư luân chuyển phục vụ các dự án cải tạo, chỉnh trang các khu nhà ở công cũ (do Công ty Kinh doanh nhà quản lý, do tiếp quản quỹ nhà ở tự quản); Giao đất tái định cư, xây dựng nhà ở tái định cư cho các dự án cải tạo nâng cấp đô thị bằng ngân sách nhà nước; Xây dựng nhà ở công vụ; Xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở; Đấu giá quyền sử dụng đất ở.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Nguyên tắc trích tỷ lệ % diện tích đất ở của dự án

1. Chủ đầu tư các Dự án phát triển nhà ở thương mại và Khu đô thị mới có trách nhiệm giao lại cho thành phố diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy định sau:

a. Dự án có quy mô sử dụng đất từ 10 ha đến dưới 20 ha thì trích lại 20% diện tích đất ở.

b. Dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên thì trích lại 15% diện tích đất ở.

2. Đối với những dự án có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì khuyến khích Chủ đầu tư dự án thực hiện việc trích lại diện tích đất ở hoặc sàn nhà ở.

3. Vị trí diện tích đất ở giao lại phải được thống nhất giữa cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đầu tư với chủ đầu tư và được nêu trong văn bản chấp thuận đầu tư và phải được thể hiện cụ thể trong bản vẽ quy hoạch chi tiết.

4. Điều kiện diện tích đất ở (hoặc sàn nhà ở) mà dự án giao lại cho thành phố là: diện tích đất ở (hoặc sàn nhà ở) đã có đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo dự án được duyệt.

5. Không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở Chủ đầu tư dự án giao lại cho thành phố. Khoản chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của diện tích trích giao lại cho thành phố được trừ vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất mà chủ đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định. Trong trường hợp khoản chi phí lớn hơn số tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư phải nộp ngân sách thì khoản chênh lệch đó sẽ được hoàn trả từ vốn ngân sách nhà nước ngay sau khi chủ đầu tư bàn giao diện tích đất đã có hạ tầng cho cơ quan được Ủy ban nhân dân thành phố chỉ định tiếp nhận.

Điều 5. Sử dụng quỹ đất ở, sàn nhà ở thu hồi từ các dự án.

1. Đối với quỹ đất ở, quỹ sàn nhà ở được trích lại từ những dự án đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đầu tư trước ngày 08/10/2006 (là thời điểm Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 có hiệu lực thi hành), việc quản lý, sử dụng thực hiện theo quy định sau:

a- Diện tích trích lại từ 100 m² đến dưới 500 m² trên một địa điểm thì sử dụng để tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất; hoặc bố trí giao đất tái định cư cho các đối tượng thuộc các dự án phát triển kinh tế - xã hội của thành phố; hoặc xét giải quyết đất ở cho gia đình chính sách theo quy định.

b- Diện tích trích lại từ 500 m² trở lên trên một địa điểm thì sử dụng để làm nhà ở xã hội, nhà ở công vụ; xây dựng nhà tái định cư hoặc giao đất tái định cư cho các dự án phát triển kinh tế - xã hội của thành phố; hoặc tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất.

c- Trường hợp diện tích trích lại nhỏ hơn 100 m² thì thực hiện việc nộp bằng tiền vào Quỹ phát triển nhà của thành phố thay cho việc trích lại diện tích đất ở. Mức nộp tương đương với giá trị diện tích đất ở giao lại cho thành phố sau khi đầu tư xong cơ sở hạ tầng theo giá do Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

d. Tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất được nộp vào Quỹ phát triển nhà ở để thành phố xây dựng nhà ở sau khi trừ các chi phí phục vụ công tác đấu giá.

2. Đối với quỹ đất ở trích lại từ những dự án đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đầu tư từ ngày 08/10/2006 trở về sau được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội.

Điều 6. Tiếp nhận và quản lý, khai thác quỹ đất ở, sàn nhà ở

1. Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận và quản lý đối với đất ở trích lại từ các dự án.

2. Công ty Kinh doanh nhà thuộc Sở Xây dựng tiếp nhận và quản lý đối với sàn nhà ở trích lại từ các dự án.

3. Việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà tái định cư; đấu giá quyền sử dụng đất ở; giao đất từ quỹ đất ở, sàn nhà trích lại từ các dự án thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 7. Quản lý, bố trí sử dụng nhà ở xây dựng từ quỹ đất ở, sàn nhà ở trích lại từ các dự án

Việc quản lý, bố trí sử dụng nhà ở xây dựng từ quỹ đất ở, sàn nhà ở trích lại từ các dự án cho các mục đích: nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà tái định cư, các đối tượng thuộc diện chính sách xã hội được thực hiện theo quy định tương ứng của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành; quy định về bố trí tái định cư khi Nhà nước thu đất.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Điều khoản chuyển tiếp:

1. Đối với những dự án đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đầu tư trước ngày 08/10/2006 và có quy định nghĩa vụ thực hiện việc trích nộp diện tích đất ở (hoặc sàn nhà ở) tại Văn bản chấp thuận đầu tư hoặc tại Quyết định giao đất thì thực hiện tỷ lệ trích nộp theo quy định tại Văn bản chấp thuận đầu tư hoặc tại Quyết định giao đất.

Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan rà soát, lập danh sách các dự án thuộc đối tượng nêu trên và đề xuất phương án giải quyết cụ thể đối với từng dự án về vị trí giao lại, mục đích sử dụng, phương án quản lý, khai thác theo Quy định này, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố quyết định. Đối với các dự án trong quá trình kinh doanh chủ đầu tư đã sử dụng hết diện tích mà chưa giao lại đất đã phê duyệt, thì thực hiện trả lại bằng tiền trên cơ sở giá đất thực tế trên thị trường và diện tích phải trích lại đã được Ủy ban nhân dân thành phố quy định.

2. Đối với những dự án đã thực hiện thủ tục đầu tư từ trước ngày Quy định này có hiệu lực nhưng chưa được chấp thuận đầu tư thì thực hiện việc trích nộp diện tích đất ở theo Quy định này.

Điều 10. Điều khoản thi hành

Trong quá trình thực hiện, nếu có những vấn đề phát sinh, Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các ban ngành, các cấp, các đơn vị tổng hợp ý kiến, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố quyết định ./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Thành