

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Số: **26** /2024/QĐ-UBND

Quảng Trị, ngày **04** tháng **11** năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở
trên địa bàn tỉnh Quảng Trị**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung
một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Phòng cháy và chữa cháy ngày 29 tháng 6 năm 2001; Luật
sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy ngày 22 tháng
11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của
Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của
Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý
nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc
gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;

Căn cứ Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng ban hành Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn
kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết các nội dung được giao tại một số điều của
Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (sau đây gọi là Luật Nhà ở) trên địa bàn tỉnh
Quảng Trị, bao gồm:

1. Khoản 4 Điều 5 quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án.

2. Điểm c khoản 3 Điều 57 quy định về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân.

3. Khoản 1 Điều 77 quy định việc hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật Nhà ở.

4. Khoản 3 Điều 83 quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng và giao dịch về nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực nhà ở.

Điều 3. Phát triển nhà ở theo dự án đối với khu vực ngoài đô thị

Đối với khu vực ngoài đô thị, việc phát triển nhà ở chủ yếu được thực hiện theo dự án, có các cơ cấu loại hình, diện tích nhà ở phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch xây dựng và nhu cầu của địa phương; trừ các thửa đất thuộc quyền sử dụng của các hộ gia đình, cá nhân.

Việc phát triển nhà ở của cá nhân thực hiện theo quy định tại Mục 5 Chương IV Luật Nhà ở.

Điều 4. Điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân

Cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật Nhà ở khi xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê thuộc trường hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 57 Luật Nhà ở thì phải đáp ứng các điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy quy định tại mục 6.2 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình ban hành theo Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Mục 6 Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình ban hành theo Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 5. Hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật Nhà ở

1. Đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật Nhà ở chưa được hưởng một trong các chính sách hỗ trợ về nhà ở quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 77 Luật Nhà ở; chưa được hỗ trợ vay vốn ưu đãi của Nhà nước để tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở quy định tại khoản 5 Điều 77 Luật Nhà ở thì được hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội như đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 76 Luật Nhà ở.

2. Trình tự, thủ tục giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại Điều 37, Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Điều 6. Quy định về dành quỹ đất nhà ở xã hội đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV và loại V

1. Tại các đô thị loại IV, V khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, Ủy ban nhân dân tỉnh căn cứ điều kiện cụ thể của từng dự án và đề xuất của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án về nhu cầu nhà ở xã hội của địa phương (đảm bảo phù hợp với nhu cầu được xác định trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh đã được phê duyệt) để quyết định việc chủ đầu tư dự án đó phải dành 20% tổng diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội, hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

2. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có ranh giới dự án nằm trên phạm vi ranh giới của nhiều đơn vị hành chính, trong đó có ít nhất 01 đô thị loại IV hoặc loại V thì chủ đầu tư dự án phải thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Dự án thuộc trường hợp phải dành quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều này mà chủ đầu tư dự án có quỹ đất khác phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và có vị trí trong cùng đô thị nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó, có diện tích đất ở có giá trị tương đương với giá trị quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoặc có diện tích đất ở tương đương diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó thì chủ đầu tư đề xuất, báo cáo UBND tỉnh xem xét, chấp thuận bố trí quỹ đất này để thay thế quỹ đất nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 7. Trách nhiệm của các Sở, ngành, địa phương

1. Sở Xây dựng

a) Tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn, kiểm tra việc áp dụng, thực hiện Quyết định này.

b) Định kỳ hàng năm rà soát, tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh về tình hình thực hiện Quyết định này; kịp thời xem xét, giải quyết các vấn đề phát sinh, vướng mắc (nếu có); trường hợp vượt thẩm quyền tham mưu đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, giải quyết theo quy định.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Thẩm định, trình phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại Quyết định này và pháp luật khác có liên quan.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất (nếu có) theo quy định của pháp luật về đất đai để chủ đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

b) Tham mưu xác định giá trị tiền sử dụng đất chủ đầu tư phải nộp tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

4. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh

Thẩm định và gửi văn bản thẩm định giá đất cụ thể các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh thuộc trường hợp được UBND tỉnh chấp thuận đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội đến Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh xem xét, quyết định

5. Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh

Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết theo thẩm quyền; quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo thẩm quyền phù hợp theo quy định tại Quyết định này và pháp luật khác có liên quan.

6. Công an tỉnh

Thực hiện công tác quản lý về phòng cháy và chữa cháy đối với cơ sở thuộc phạm vi quản lý; kiểm tra, xử lý các vi phạm quy định về phòng cháy và chữa cháy.

7. UBND cấp huyện

a) Tổ chức thông tin, tuyên truyền cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn biết và thực hiện Quyết định này.

b) Xác định nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn quản lý để đề xuất cơ quan có thẩm quyền đưa vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; Nghiên cứu, bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo chương trình, kế hoạch

phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt khi tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt các quy hoạch xây dựng theo thẩm quyền; Đề xuất chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đầu tư xây dựng trên địa bàn thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội khi được cơ quan chủ trì lấy ý kiến thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư để Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận theo Điều 6 Quyết định này.

c) Cấp phép xây dựng cho các cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 57 Luật Nhà ở tuân thủ quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, đất đai, nhà ở, phòng cháy chữa cháy và quy định của Quyết định này.

d) Chỉ đạo, kiểm tra và tổ chức thực hiện các quy định của pháp luật về phòng cháy và chữa cháy tại địa phương; xử lý các hành vi vi phạm quy định về phòng cháy và chữa cháy theo thẩm quyền. Chỉ đạo UBND cấp xã tăng cường kiểm tra an toàn về phòng cháy và chữa cháy đối với hộ gia đình, hộ gia đình kết hợp sản xuất, kinh doanh và cơ sở thuộc phạm vi quản lý; xử lý các hành vi vi phạm quy định về phòng cháy và chữa cháy theo thẩm quyền.

Điều 8. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2024.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 8;
- Bộ Xây dựng (báo cáo);
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- TT.Tỉnh uỷ, HĐND, UBNDTQVN tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Công Thông tin điện tử tỉnh (đăng công báo);
- CVP, các PVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

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



Lê Đức Tiến