

QUY ĐỊNH

Về địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án; về 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 trên địa bàn tỉnh Nam Định

(Kèm theo Quyết định số: /2024/QĐ-UBND ngày tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở năm 2023 áp dụng trên địa bàn tỉnh Nam Định, gồm:

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

2. Khoản 3 Điều 83 về 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 tham gia đầu tư xây dựng các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Nam Định (không bao gồm các dự án đầu tư xây dựng sử dụng nguồn vốn nhà nước).

2. Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án

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 nhu cầu của thị trường tại các địa điểm, vị trí tiếp giáp với đường Quốc lộ 10, Quốc lộ 21 (bao gồm cả đường gom) thuộc khu vực dự kiến thành lập đô thị theo Quy hoạch tỉnh Nam Định đã phê duyệt.

Điều 4. 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

1. Trường hợp dành một phần diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội:

Tại đô thị loại IV, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có diện tích từ 20ha trở lên hoặc quy mô dân số từ 4.000 người trở lên thì chủ đầu tư dự án đó dành tối thiểu 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 (sau đây gọi là quỹ đất nhà ở xã hội).

2. Trường hợp 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:

Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định việc 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 khi chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định sau:

a) Dự án thuộc trường hợp phải dành quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Chủ đầu tư có quỹ đất 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 quy định tại khoản 1 Điều này 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;

c) Chủ đầu tư có văn bản đề xuất được bố trí quỹ đất quy định tại điểm b khoản này để thay thế quỹ đất nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp 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.

a) Tại đô thị loại IV, Ủy ban nhân dân tỉnh khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo thẩm quyền xem xét, quyết định việc không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án theo quy định tại khoản 1, khoản 2 của Điều này và chấp thuận chủ đầu tư dự án đó thực hiện đóng tiền 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;

b) Số tiền mà chủ đầu tư phải nộp thực hiện theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính tại thời điểm đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Số tiền này phải được nộp vào ngân sách địa phương và quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

Điều 5. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức có liên quan

1. Sở Xây dựng

Hướng dẫn, đôn đốc triển khai thực hiện Quyết định này theo đúng quy định; khi thẩm định, tham gia ý kiến đề án quy hoạch chi tiết đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo đúng theo quy định của Quyết định này.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan thực hiện các thủ tục đầu tư liên quan đến dự án phát triển nhà ở theo quy định pháp luật về đầu tư.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

Chủ trì, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất hoặc thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 83 Luật Đất đai năm 2024 để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

Hướng dẫn, chỉ đạo UBND cấp huyện thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật Đất đai năm 2024 để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn theo thẩm quyền phù hợp theo quy định tại Quyết định này và pháp luật khác có liên quan.

Công bố công khai các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án được xác định trong đề án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết sau khi được phê duyệt trên địa bàn.

5. Ngoài các nội dung trên các sở, ban ngành, đơn vị có liên quan: Thực hiện triển khai các công việc có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của ngành, đơn vị mình.

6. Trong quá trình thực hiện Quyết định này, nếu có vướng mắc hoặc có vấn đề mới phát sinh thì các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan có trách nhiệm phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp thực tế và quy định của pháp luật./.