ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 485/QĐ-UB	*TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 7 năm 1991*

QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ

V/v ban hành quy định bán hoá giá nhà cấp 1, cấp 2 chung cư, cư xá và biệt thư thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang sử dụng.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 30 tháng 6 năm 1989;

- Căn cứ tình hình thực tế nhà cửa tại thành phố đang xuống cấp nghiêm trọng; để từng bước khắc phục tình trạng bao cấp về nhà ở, tạo nguồn vốn để tiếp tục xây nhà ở mới nhằm giải quyết yêu cầu bức thiết hiện nay;

- Căn cứ đề nghị của đồng chí Giám đốc Sở Nhà đất thành phố;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. - Nay ban hành kèm theo quyết định này bản quy định về việc bán hoá giá nhà cấp 1, cấp 2, chung cư, cư xá và biệt thự thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang sử dụng tại thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. - Giao trách nhiệm cho Giám đốc Sở Nhà đất thành phố, Ban chỉ đạo hoá giá nhà thành phố hướng dẫn để thực hiện thống nhất quy định này trên địa bàn thành phố; đồng thời kiểm tra, giám sát nhằm thực hiện tốt quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

Điều 3. - Các đồng chí Chánh văn phòng Uỷ ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở nhà đất, Ban chỉ đạo hoá giá nhà thành phố, Chủ tịch Uỷ ban nhân

dân các quận, huyện, thủ trưởng các sở ban nghành thành phố, các đơn vị của Trung ương đóng tại thành phố có trách nhiệm thi hành quyết định này.

T/M UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
K/T Chủ tịch
Phó Chủ tịch/Thường trực

Nguyễn Văn Huấn

ỦY BAN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

Của Uỷ ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc bán hoá giá nhà cấp 1, 2, chung cư, cư xá, biệt thự thuộc sở hữu nhà nước cho người đang sử dụng.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 485/QĐ-UB ngày 30-7-1991 của Uỷ ban nhân dân thành phố).

I. - Ý NGHĨA MỤC ĐÍCH:

Nay cho phép bán hoá giá cấp 1, 2, chung cư, cư xá và biệt thự các loại thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang sử dụng hợp pháp, với ý nghĩa và mục đích như sau :

- Đáp ứng nguyện vọng chính đáng của người đang thuê nhà của Nhà nước, mong muốn được sở hữu căn nhà đang sử dụng để nâng cao trách nhiệm và chủ động trong việc sửa chữa nâng cấp nhà ở.
- Thể hiện sự đãi ngộ, chăm sóc của Đảng và Nhà nước đối với cán bộ công nhân viên và người có công với cách mạng.
- Xoá bỏ tình trạng bao cấp về nhà ở, tạo quỹ phát triển nhà của thành phố đề xây dựng nhà ở mới phục vụ cho người chưa có nhà.

II. - ĐỊNH NGHĨA VÀ PHÂN LOẠI CẤP NHÀ:

Căn cứ vào kết cấu công trình và tính chất sử dụng của nhà ở theo quy định phân loại nhà của Bộ Xây dựng.

III. - NHỮNG NHÀ ĐƯỢC BÁN HOÁ GIÁ BAO GỒM:

1 - Nhà cấp 1, 2, chung cư, cư xá, biệt thự các loại thuộc sở hữu của Nhà nước, hiện do thành phố và các quận huyện đang quản lý và cho thuê (trừ các biệt thự đặc biệt để dành làm công sự sẽ có danh sách và hướng dẫn cụ thể).

2- Nhà cấp 1, 2, chung cư, cư xá do các cơ quan (kể cả lực lượng vũ trang), các xí nghiệp đầu tư xây dựng từ công quỹ Nhà nước hoặc vốn phúc lợi của đơn vị mình. Khi thực hiện hoá giá các đơn vị phải hợp tác với Sở Nhà đất và Ban chỉ đạo hoá giá nhà thành phố theo quy chế chung thống nhất.

IV. NHỮNG NHÀ CHƯA ĐƯỢC BÁN HOÁ GIÁ:

1 - Các nhà cấp 1, 2, biệt thự các cấp hiện do Nhà nước quản lý còn tranh chấp khiếu nại.

2 - Khu vực quy hoạch xây dựng (có văn bản hoặc quyết định của Uỷ ban nhân dân thành phố là khu sẽ giải toả).

3 - Các nhà nguyên là nhà chuyên dùng của khách sạn, bệnh viện, viện điều dưỡng, viện nghiên cứu, phòng thí nghiệm sau cải tạo xã hội chủ nghĩa về nhà đất ở đô thị đã tạm bố trí làm nhà ở (Trường hợp công năng sử dụng được thay đổi hợp lý thì sẽ giải quyết riêng).

4 - Các lô hoặc nhà trong chung cư, cư xá bị lún trầm trọng quá hỏng nát, có nguy cơ sụp đổ (chỉ xét bán hoá giá sau khi xử lý bảo đảm an toàn).

V. - ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC MUA NHÀ:

1 - Tất cả cán bộ công nhân viên, gia đình chính sách, lực lượng vũ trang và nhân dân lao động đang sử dụng hợp pháp căn hộ thuộc sở hữu Nhà nước có quyết định cấp nhà, hợp đồng thuê nhà và hộ khẩu thường trú.

2 - Mỗi gia đình cán bộ công nhân viên (kể cả lực lượng vũ trang) chỉ được mua hoá giá một nhà đang thuê của Nhà nước. Nếu có hai nhà phải xét cụ thể.

3 - Nhà cấp cho vợ hoặc chồng, khi mua hoá giá nhà thì một trong hai người đều có thể đứng tên xin mua nhà (nếu sự vắng mặt đó không vi phạm pháp luật và không tách ra để mua thêm một nhà khác). Một trong những người con trong gia đình cũng có thể đứng tên xin mua nhưng phải có sự nhất trí của các thành viên trong gia đình.

4 - Nếu người đang sử dung nhà thuê của Nhà nước chưa muốn hoá giá thị được tiếp tục thuê ở.

5 - Các quyết định cấp nhà sau đây được xem là hợp pháp:

- Quyết định cấp nhà, cho phép sử dụng nhà, đăng ký sử dụng nhà của Uỷ ban nhân dân thành phố, Sở Nhà đất và Uỷ ban nhân dân quận, huyện (riêng các biệt thự được các quận huyện cấp sẽ xét từng trường hợp).

- Đăng ký cho phép sử dụng nhà của Ban quân quản thành phố Hồ Chí Minh.

- Các quyết định của Bộ Tổng cục - Trung ương ban ngành sở thành phố, cấp lại cho cán bộ công nhân viên theo quyết định chung của Uỷ ban nhân dân thành phố cho các Bộ Trung ương và ban ngành sở đó.

- Các quyết định cấp nhà của Bộ Tổng cục Trung ương, sở ban ngành thành phố cho cán bộ công nhân viên trong ngành mình, do nguồn nhà tự điều chỉnh nội bộ từ năm 1980 về trước.

- Các nhà diện lưu thuê theo chính sách cải tạo XHCN về nhà đất ở đô thị

tuy chưa hợp thức hoá quyền sử dụng, nhưng có bản hợp đồng thuê nhà với các cơ quan, xí nghiệp quản lý nhà của thành phố và quận huyện (chung cho các cấp nhà và chung cư, cư xá, trừ biệt thự).

6 – Đối với các nhà trả góp trong chế độ cũ, áp dụng theo điều 12 mục 4 của quyết định 230/QĐ-UB ngày 25-4-1989 của Uỷ ban nhân dân thành phố.

VI. - QUYỀN LỢI TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI MUA NHÀ:

1 - Thành phố bán hoá giá nhà, không bán đất xây dựng và khuôn viên căn nhà. Nhưng đất ấy được tính giá trị sử dụng, giá vị trí nơi căn nhà toạ lạc.

2 - Sau khi người mua nhà trả đủ giá trị căn nhà, Giám đốc Sở nhà đất, người được uỷ quyền của Uỷ ban nhân dân thành phố cấp giấy chứng nhận công nhận quyền sở hữu căn nhà. Người mua nhà làm thủ tục trước bạ theo quy định chung.

3 - Người chủ sở hữu nhà mua hoá giá được quyền định đoạt nó (bán, đổi, cho, chia…) với điều kiện không nhằm mục đích trục lợi và không yêu cầu thành phố cho thuê, cấp nhà khác cho mình hoặc con cháu có cùng hộ khẩu.

4 - Nhân dân sinh sống trong các chung cư, cư xá, sau khi có quyền sở hữu sẽ tự xây dựng qui chế bảo quản, trật tự vệ sinh của khu vực mình. Chính quyền sở tại có trách nhiệm hướng dẫn giúp đỡ và tạo điều kiện thực hiện. Nhà nước lo phúc lợi công cộng, cơ sở hạ tầng.

5 - Đối với các loại nhà đã bán hoá giá, nếu sau này xét cần có yêu cầu đưa vào quy hoạch cải tạo, xây dựng lại thành phố thì chủ sở hữu phải chấp hành sự điều chỉnh giải toả của Uỷ ban nhân dân thành phố.

VII. - GIÁ BÁN HOÁ GIÁ NHÀ:

Áp dụng theo các điều chỉnh của quyết định 34/QĐ-UB ngày 22 tháng 1 năm 1991 và cần thực hiện các vấn đề cụ thể như sau:

1 - Các nhà phố cấp 1, 2 và biệt thự các loại được tính hoá giá theo dự toán thiết kế. Các thông số: đơn giá vị trí, hệ số khu vực, chính sách miễn giảm, thể thức và thời gian trả tiền áp dụng đúng điều 2, 3, 4 và bản phụ lục 8 của quyết định 43/QĐ-UB cho cán bộ công nhân viên, lực lượng vũ trang, gia đình chính sách được mua hoá giá.

2 - Về giá trị gia tăng đối với diện tích thừa so với tiêu chuẩn ở của gia đình, theo quyết định 737/QĐ-UB nếu dư thừa 100m^2 trở lên chưa xét bán. Nay bỏ giới hạn này cho tất cả các cấp nhà 1, 2, 3, 4, biệt thự, chung cư, cư xá. Phần dư thừa được tích luỹ tiến. Nếu dư thừa từ 21 m^2 đến 99 m^2 thì áp dụng phương pháp tính và hệ số luỹ tiến tại phụ lục 3 điểm 4 kèm theo quyết định số 737/QĐ-UB. Dư thừa từ 100 m^2 trở lên, hệ số luỹ tiến tăng dần theo bản dưới đây:

DT dư thừa (m^2)	100-110	111-120	121-130	131-150	Lớn hơn 150
Hệ số luỹ tiến	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5

3 - Các nhà cấp 1, 2 là chung cư, cao ốc, được tính theo đơn giá m^2 sàn sử dụng của cấp nhà nhân với tổng diện tích căn hộ và tỷ lệ còn lại theo hiện trạng xây dựng cơ bản của căn hộ, cộng với giá trị còn lại của các trang thiết bị bên trong căn hộ: gỗ ốp tường, máy điều hoà nhiệt độ, quạt trần. bể tắm, thiết bị vệ sinh (ngoại trừ phần tự mua sắm hoặc tự xây).

4 - Đơn giá xây dựng 1 m^2 sàn cho các cấp nhà: (đồng/m^2)

- Nhà có hệ thống kết cấu chịu lực đồng bộ bền vững, toàn bộ khung chịu lực và sàn đều bằng BTCT, có từ ba tầng (1 trệt + 2 lầu) trở lên, mái bằng: 400.000 đ/m^2.

-Nhà cò hệ thống kết cấu chịu lực đồng bộ bền vững, khung chịu lực và sàn đều bằng BTCT cao từ 3 tầng (1 trệt + 2 lầu) trở lên, mái lợp ngói hay tole: 350.000 đ/m^2.

- Nhà có hệ thống kết cấu chịu lực đồng bộ bền vững, khung chịu lực bằng thép hình, sàn bằng bê tông giả, mái bằng hay mái lợp ngói, tole: 300.000 đ/m^2.

5 - Về giá trị của các chung cư cao ốc: áp dụng đúng đơn giá vị trí tại điều 2 điểm C cho các hộ tầng trệt; ngoài giá trị của phần diện tích xây dựng, còn cộng thêm 70% giá vị trí của khuông viên căn hộ. Các căn hộ từ lầu 1 trở lên không tính giá vị trí mà còn được giảm giá xây dựng cơ bản theo hệ số dưới đây:

Lầu 1:	0,9
Lầu 2:	0,85
Lầu 3:	0,8
Lầu 4:	0,75
Lầu 5 trở lên:	0,65

6- Đối với các biệt thự:

a) Giá trị vị trí được tính toàn bộ khuôn viên của biệt thự và bằng tích số của đơn vị vị trí, diện tích khuôn viên và hệ số khu vực, để cho người có quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất lâu dài.

b) Trường hợp người mua nhà vì gia cảnh khó khăn có yêu cầu không cần hết quyền sử dụng đất của khuôn viên thì giá vị trí được tính gồm đơn giá vị trí diện tích xây dựng, đường đi ra vào nhà (không quá 200 m^2) và hệ số khu vực.

c) Trường hợp người mua nhà tự nguyện giao phần đất trống của khuôn viên căn nhà thì được tôn trọng.

d) Phần đất trống mà chủ hộ giao lại Nhà nước quản lý (nói ở mục b và c) là thuộc sở hữu Nhà nước. Trong khi Nhà nước chưa sử dụng phần đất trống đó, các chủ hộ tạm quản lý và phải đóng tiền thuê đất. Nếu có nhu cầu mới muốn xây cất phải theo quy hoạch chung (kể từ trường hợp nói ở điểm a) phải được phép của Sở xây dựng thành phố, và phải trả tiền về quyền sử dụng đất theo giá hiện hành.

VIII. - SỬ DỤNG TIỀN BÁN HOÁ GIÁ NHÀ:

1- Nguồn tiền thu được trong bán hoá giá nhà là ngân sách của thành phố. Uỷ ban nhân dân thành phố giao cho ngân hàng phát triển nhà thành phố thu và Sở nhà đất quản lý. Sở Nhà đất có trách nhiệm trình Uỷ ban nhân dân thành phố các phương án và kế hoạch sử dụng tiền hoá giá của Sở Nhà đất và Uỷ ban nhân dân các quận huyện vào mục đích phát triển nhà, sản xuất vật liệu xây dựng… có hiệu quả, bảo đảm tái tạo và phát triển được nguồn vốn để Uỷ ban nhân dân thành phố xem xét quyết định.

2 - Tỷ lệ sử dụng tiền hoá giá nhà giữa quận huyện và thành phố vẫn áp dụng theo quyết định số 126/QĐ-UB ngày 23-4-1990 của Uỷ ban nhân dân thành phố. Riêng quận 8 được điều chỉnh lại như quận Gò Vấp và huyện Bình Chánh (90%).

- Tiền bán hoá giá nhà tự xây cất (được phép của Uỷ ban nhân dân thành phố) của các đơn vị quân đội nhân dân Việt Nam do Bộ Quốc phòng quản lý và quy định sử dụng. Còn các nhà tiếp quản hoặc được cấp thì phải nộp theo quy định của thành phố.

- Các ngành và các xí nghiệp Trung ương nộp giá trị của quyền sử dụng đất của căn nhà (nếu nhà xây dựng hợp pháp).

- Công ty quản lý kinh doanh nhà (thuộc Sở Nhà đất) được sử dụng tiền hoá giá nhà như quận nội thành (Công ty: 30%, quỹ phát triển nhà thành phố: 70%)

3 - Phí hoá giá: Bằng 1% giá bán hoá giá căn nhà do người mua trả và 2,5% trích trong giá bán căn nhà. Mức lệ phí này được áp dụng cho cả hoá giá nhà cấp 3, cấp 4. Số tiền này dành cho trang trải chi phí công tác hoá giá. Phí hoá giá được phân chia như sau: quận, huyện giữ lại 80%, trích về Sở Nhà đất 20%. Nghiêm cấm việc thu phí trước.

IX. - TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

1- Sở Nhà đất cùng Ban chỉ đạo hoá giá nhà cấp 3, 4 thành phố đồng thời có trách nhiệm chỉ đạo tổ chức thực hiện việc hoá giá nhà 1, 2, chung cư, cư xá và biệt thự.

2 - Chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban chỉ đạo hoá giá nhà thành phố được bổ sung thêm các điểm so với quyết định số 737/QĐ-UB như sau:

- Xây dựng các phương án và qui trình thực hiện bán nhà do thành phố và quận huyện quản lý. Phối hợp với Công ty quản lý kinh doanh nhà tổ chức một lực lượng để bán các nhà do Sở Nhà đất đang quản lý và cho thuê.

- Kiểm tra, giám sát và giải quyết các khiếu tố có sai phạm trong khi thực hiện hoá giá của các quận huyện và công ty trực thuộc Sở Nhà đất.

- Sơ kết và tổng kết tình hình báo cáo định kỳ cho Uỷ ban nhân dân thành phố.

3 - Hội đồng hoá giá nhà cấp 3, 4 của quận huyện nay gọi là Hội đồng hoá giá nhà quận, huyện.

4 - Chức năng, quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng hoá giá nhà quận huyện được bổ sung như sau:

- Xây dựng các phương án và triển khai thực hiện bán nhà các cấp do xí nghiệp và công ty quản lý phát triển nhà của quận, huyện đang quản lý và cho thuê.

- Xét duyệt đối tượng được mua và quyết định giá bán đúng như quy định.

- Giải quyết các khiếu nại, xử lý và khắc phục kịp thời các vi phạm, thiếu sót trong quá trình thực hiện bán hoá giá.

- Tổng kết kết quả sau khi kết thúc nhiệm vụ hoá giá.

5 - Các ngành, đơn vị đang quản lý nhà của Nhà nước (lực lượng vũ trang, xí nghiệp) thành lập Hội đồng hoá giá và thực hiện hoá giá thống nhất với chính sách chung của thành phố.

X. - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH:

1 - Bản quy định này có hiệu lực từ ngày ký.

2 - Tất cả các cơ quan ban ngành thành phố, quận huyện và các đơn vị của Trung ương đóng trên địa bàn thành phố đều có trách nhiệm thi hành quyết định này. Nếu làm sai quy định, tuỳ thuộc vào tính chất vi phạm nặng nhẹ sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy tố trước pháp luật.

3 - Quy định này được phổ biến rộng rãi trên Đài truyền hình, truyền thanh và báo chí.

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ