

QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ

**V/v quy định về chế độ quản lý và sử dụng đối với các chúng cư
phục vụ cho việc di dời các hộ dân cư sống trên và ven kênh
Nhiều Lộc - Thị Nghè.**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 21 tháng 6 năm 1994;
- Căn cứ Pháp lệnh nhà ở ngày 26/3/1991 của Hội đồng Nhà nước;
- Căn cứ Nghị định 60/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại đô thị và Nghị định 61/CP của Chính phủ ngày 5/7/1994 về việc mua bán và kinh doanh nhà ở;
- Căn cứ Quyết định số 1202/QĐ-UB ngày 10/8/1993 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc điều chỉnh, sắp xếp chỗ ở các hộ nhân dân và quản lý xây dựng nhà cửa, vật liệu kiến trúc trên và ven kênh rạch ở địa bàn thành phố;
- Căn cứ Quyết định số 1487/QĐ-UB ngày 9/12/1993 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt dự án quy hoạch cải tạo và xây dựng kênh Nhiều Lộc - Thị Nghè;
- Xét đề nghị của Ban Chỉ đạo chương trình xây dựng và di chuyển nhà ở trên và ven kênh rạch thành phố;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1.- Nay ban hành quy định về chế độ quản lý và sử dụng đối với các chúng cư phục vụ cho việc di dời các hộ dân cư sống trên và ven kênh Nhiều Lộc - Thị Nghè.

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

Điều 3.- Các quận khác trên địa bàn thành phố có chương trình cải tạo nhà trên và ven kênh rạch, nhà lụp xụp được áp dụng theo quy định này.

Điều 4.- Các Ông Chánh Văn phòng và Ủy ban nhân dân thành phố, Chủ nhiệm Ủy ban Kế hoạch, Giám đốc Sở Nhà đất, Sở Xây dựng, Sở Giao thông công chánh, Sở Tài chánh, Kiến trúc sư trưởng thành phố, Sở Địa chính, Ủy ban

Môi trường thành phố, Ban Vật giá thành phố, Viện Quy hoạch xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận: Tân Bình, Phú Nhuận, Bình Thạnh, quận 1, quận 3 chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.-

**T/M ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
CHỦ TỊCH**

Trương Tấn Sang

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 8 năm 1995

QUY ĐỊNH

**Về chế độ quản lý và sử dụng đối với chung cư
phục vụ cho chương trình di dời dân sống trên và ven kênh**

Nhiều Lộc - Thị Nghè

(Ban hành kèm theo Quyết định số 5787/QĐ-UB-QLĐT
ngày 8/8/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh)

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1.- Chung cư hiểu theo văn bản này là nhà có nhiều hộ cùng ở, trong đó có diện tích riêng cho từng hộ, diện tích phụ, đất ở và hệ thống công trình kỹ thuật chung cho nhiều hộ cùng sử dụng.

Điều 2.- Quy định này tạm thời áp dụng cho các chung cư xây dựng theo luận chứng kinh tế kỹ thuật hoặc dự án được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt, nhằm phục vụ cho việc di dời các hộ dân sống trên và ven kênh Nhiều Lộc - Thị Nghè (sau đây gọi tắt là chương trình Nhiều Lộc - Thị Nghè) phục vụ cho yêu cầu chỉnh trang thành phố và cải thiện môi trường.

Điều 3.- Người sử dụng các căn hộ ở chung cư, bao gồm chủ sở hữu, người thuê phải chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Nhà nước về quản lý nhà ở, quy hoạch đô thị, kiến trúc, vệ sinh môi trường... nhằm bảo quản tốt chung cư và góp phần tăng mỹ quan đô thị.

Điều 4.- Công trình chung cư phục vụ chương trình Nhiều Lộc - Thị Nghè được hưởng chính sách ưu đãi của Nhà nước, do đó, các hộ phải dùng tiền đền bù giải tỏa để mua lại căn hộ mới được xây dựng theo chương trình này.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH VỀ VỐN VÀ ĐẤT XÂY DỰNG

Điều 5.- Chính sách ưu đãi về vốn của Nhà nước:

- Nhà nước cho mượn vốn ngân sách không lấy lãi tương ứng với số vốn Nhà nước hỗ trợ cho các đối tượng được vay mua nhà trả góp hoặc thuê.

- Nhà nước cho vay vốn với lãi suất ưu đãi hoặc đầu tư một phần vốn ngân sách để xây dựng hạ tầng kỹ thuật tùy theo quy mô từng khu vực của các chung cư.

Điều 6.-

1- Đối với các khu đất được Ủy ban nhân dân thành phố giao để xây dựng nhà ở phục vụ cho chương trình Nhiều Lộc - Thị Nghè, các chủ đầu tư phải tuân thủ Điều lệ quản lý đầu tư và xây dựng, được ban hành kèm theo Nghị định số 177/CP ngày 20/10/1994 của Chính phủ.

Dự án được lập phải xác định rõ hiệu quả kinh tế; giá thành xây dựng; giá bán căn hộ; phần trợ cấp của Nhà nước thông qua chính sách ưu đãi đầu tư về đất đai, hạ tầng, các khoản lệ phí miễn thu; phần lợi nhuận dự kiến thu được từ việc kinh doanh một số nhà hoặc đất trong toàn khu xây dựng...

2- Sau khi công trình xây dựng xong, chủ đầu tư phải tổ chức nghiệm thu công trình có sự tham dự của công ty có chức năng kinh doanh nhà của quận, huyện sở tại, lập tổng quyết toán xây dựng toàn bộ công trình đầu tư (bao gồm khu chung cư, khu kinh doanh, hạ tầng kỹ thuật...) để xác định tổng giá thành xây dựng thực tế. Trên cơ sở đó, cân đối vốn do Nhà nước tài trợ nhằm hạ giá bán căn hộ cho các gia đình thuộc chương trình Nhiều Lộc - Thị Nghè và tặng thêm quỹ nhà ở cho Nhà nước, đồng thời đảm bảo được lợi nhuận cho các chủ đầu tư.

a) Chủ đầu tư được ưu đãi về lãi suất vốn vay và được miễn thu khi có quy định của Chính phủ và Bộ Tài chính về các khoản miễn thu tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế doanh thu, thuế trước bạ.

b) Giá thành xây dựng thực tế phải được cơ quan kiểm toán xác nhận gồm : Chi phí chuẩn bị đầu tư; Chi phí đền bù để nhận đất xây dựng (được Ban Vật giá thành phố xét duyệt); Chi phí xây dựng; Chi phí hạ tầng cơ sở (nếu có); Các khoản thuế, nghĩa vụ khác; Chi phí quản lý công trình; Lãi suất vay vốn ngân hàng (nếu có).

Giá bán các căn hộ chung cư cho diện di dời bằng giá thành xây dựng, khấu trừ lãi do kết quả kinh doanh nhà và đất trong khu vực xây dựng.

Điều 7.- Khi tiến hành di dời nhà dọc kênh Nhiều Lộc - Thị Nghè theo quy hoạch được Ủy ban nhân dân thành phố xét duyệt, Ủy ban nhân dân quận phải tập trung giải quyết xong các việc sau đây:

1. Điều tra thống kê, đăng ký sử dụng các căn hộ (mua đứt, trả chậm, trả góp, cho thuê...) để bố trí chỗ ở và là cơ sở bổ sung cho quyết toán tài chính và bàn giao công trình;

2. Xây dựng hoàn chỉnh các chung cư có số căn hộ tương ứng theo kế hoạch với số căn hộ di dời trong khu giải tỏa;

3. Giải tỏa từng khu vực liên hoàn và phối hợp đồng bộ song song hai bên bờ kênh, cho đến khi giải tỏa xong tuyến kênh Nhiều Lộc - Thị Nghè,

không được giải tỏa xen kẽ lẫn lộn và thiếu đồng bộ;

4. Sau khi tháo dỡ nhà và di dời các hộ dân đến các khu chung cư mới, khu đất trống đã giải tỏa được giao cho Ủy ban nhân dân quận, phường sở tại quản lý, đưa vào đầu tư xây dựng theo quy hoạch được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt. Nghiêm cấm mọi sự chiếm dụng khu vực đã giải tỏa.

Điều 8.- Chủ đầu tư thiết kế nhiều mẫu nhà và qui mô căn hộ để đảm bảo người mua có diện tích bình quân đầu người tối thiểu 7m².

CHƯƠNG III MUA BÁN, CHUYỂN NHƯỢNG

Điều 9.- Ủy ban nhân dân quận chịu trách nhiệm xét duyệt bố trí các hộ gia đình đang có hộ khẩu tại thành phố Hồ Chí Minh thuộc khu giải tỏa kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè vào ở trong chung cư theo đúng dự án được duyệt.

Chủ đầu tư được sử dụng căn hộ tầng trệt và lầu 1 để bán theo giá kinh doanh, trả tiền một lần cho mọi đối tượng, không được hưởng chế độ giảm 10% nói tại điều 10 sau đây, để giảm giá bán các căn hộ tầng trên. Các căn hộ còn lại phải bố trí đúng các đối tượng di dời trong khu thuộc chương trình Nhiêu Lộc - Thị Nghè tùy theo từng hợp đồng mua bán cụ thể.

Điều 10.- Các phương thức bán căn hộ:

1. Mua trả tiền ngay một lần được giảm 10% giá bán;
2. Mua trả chậm được giảm 2% giá bán, lần đầu thanh toán ít nhất 30% tổng số tiền mua căn hộ. Số còn lại thanh toán ba tháng một lần và thời gian tối đa là mười hai tháng, không tính lãi số tiền mua trả chậm;
3. Mua trả góp được thanh toán trong mười năm và phải thanh toán lần đầu bằng toàn bộ số tiền được đền bù và không dưới 30% số tiền mua căn hộ. Số tiền còn lại se quy đổi theo giá bán ra của vàng SJC 9999 tại thời điểm nợ và thời điểm trả để thanh toán bình quân mỗi năm 10% số tiền trả góp và tùy theo thời hạn hợp đồng ký kết.

Căn hộ dân trong khu di dời có hộ khẩu thường trú tại thành phố được mua một căn hộ chung cư. Trường hợp hộ có đông nhân khẩu thường trú, không đảm bảo bình quân 7m² trên đầu người và có khả năng mua nhà thì được xem xét để mua thêm tối đa một căn hộ nữa.

Điều 11.-

1. Bên bán nhà chịu trách nhiệm hoàn thành thủ tục để cấp giấy phép chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo nghị định 60/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ sau khi người mua đã trả đủ tiền, có biên bản thanh lý hợp đồng mua nhà. Người mua được miễn lệ phí trước bạ và lệ phí đăng bộ theo đúng quy định của Bộ Tài chính. Chủ sở hữu chỉ được chuyển quyền sở hữu

nhà và quyền sử dụng đất ba năm sau ngày được cấp giấy chứng nhận và phải chịu đầy đủ nghĩa vụ thuế, lệ phí theo quy định.

2. Trường hợp chủ sở hữu có nhu cầu bán nhà trước thời hạn, đơn vị quốc doanh có chức năng kinh doanh nhà được quyền ưu tiên mua lại với giá bảo toàn vốn để bán lại cho các đối tượng trong khu vực di dời. Trường hợp đơn vị quốc doanh có chức năng kinh doanh nhà không mua lại, chủ sở hữu mới được chuyển quyền sở hữu nhà và sử dụng đất cho người khác và phải chịu đầy đủ nghĩa vụ thuế, lệ phí theo quy định.

3. Trường hợp người mua nhà trả chậm hay trả góp chưa đóng đủ tiền, nhưng có nhu cầu bán nhà, đơn vị quốc doanh có chức năng kinh doanh nhà sẽ mua lại với giá bảo toàn vốn. Nhà nước thu hồi nhà trống và bán trả góp lại cho đối tượng khác trong khu vực giải tỏa;

4. Trường hợp người mua nhà trả góp mà quá sáu tháng không trả tiền theo định kỳ phải trả hoặc không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng trả góp, cơ quan nhà đất sẽ tiến hành các thủ tục : Hủy hợp đồng mua nhà trả góp giữa người mua với Công ty có chức năng kinh doanh nhà quận – huyện; Hoàn trả tiền của người mua đã nộp sau khi đã trừ chi phí sử dụng nhà, chi phí quản lý, điều hành; Thu hồi nhà và chuyển sang ký kết hợp đồng cho thuê hoặc lập thủ tục bán trả góp cho đối tượng khác trong khu vực giải tỏa.

5. Trong thời gian trả góp, người mua không được quyền cho thuê lại hoặc sang nhượng căn hộ cho người khác.

CHƯƠNG IV QUẢN LÝ, SỬ DỤNG CHUNG CƯ

Điều 12.- Sau khi bố trí các hộ dân thuộc chương trình Nhiều Lọc - Thị Nghè theo danh sách của quận vào cư ngụ trong các chung cư, toàn bộ khu chung cư sẽ bàn giao cho công ty có chức năng kinh doanh nhà trên địa bàn quận quản lý theo quy định Nhà nước. Công ty có chức năng kinh doanh nhà sẽ tiếp tục ký kết hợp đồng thu tiền thuê nhà của các hộ đang thuê và trực tiếp thu tiền mua nhà trả góp định kỳ.

1. Đối với một số chung cư thuộc các Công ty xây dựng kinh doanh nhà của quận 1, quận 3, quận Phú Nhuận... hoặc của Sở Nhà đất đầu tư xây dựng trên địa bàn quận khác, để bố trí di dời các hộ dân thuộc chương trình Nhiều Lọc - Thị Nghè, đơn vị đầu tư sau khi xây dựng và bố trí đúng các đối tượng di dời, phải quyết toán tài chính với Nhà nước và bàn giao cho chủ quản đầu tư.

2. Đơn vị chủ quản đầu tư có trách nhiệm liên hệ với Ủy ban nhân dân quận sở tại quản lý địa bàn xây dựng chung cư để lập thủ tục bàn giao nhà và tài chính có liên quan. Ủy ban nhân dân quận sở tại giao cho Công ty có chức năng kinh doanh nhà địa phương quản lý chung cư theo quy định của Nhà nước.

3. Công ty có chức năng kinh doanh nhà địa phương được ghi tăng tài sản quản lý, được hưởng quyền lợi và thực hiện mọi nghĩa vụ đối với chúng cư được giao trực tiếp quản lý.

Điều 13.-

1. Mọi người cư ngụ trong chúng cư có nhiệm vụ chấp hành đúng Quyết định 1127/BXD-QLN ngày 16/8/1994 của Bộ Xây dựng về quy chế quản lý và sử dụng nhà ở chung tại đô thị.

2. Phòng quản lý đô thị quận – huyện có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân phường, xã củng cố hoạt động quản lý sử dụng chúng cư có kết hợp chặt chẽ với Ban Điều hành tổ dân phố, tổ chức cho các hộ sống trong chúng cư bầu Ban Quản trị chúng cư hoặc Tổ tự quản (nếu chúng cư có dưới 50 hộ).

3. Ban Quản trị chúng cư có từ 3 đến 5 thành viên : 1 Trưởng ban phụ trách chung về tổ chức quản trị; 1 thành viên phụ trách kỹ thuật duy tu bảo dưỡng; 1 thành viên phụ trách tài chính; 2 thành viên giúp việc (nếu chúng cư có trên 100 căn hộ).

Ban Quản trị chúng cư cần có 1 thành viên thuộc ban điều hành tổ dân phố sở tại và được hợp thức hóa bằng quyết định công nhận của Ủy ban nhân dân phường, xã.

Ban Quản trị chúng cư có chức năng và quyền hạn theo đúng Quyết định số 1127/BXD-QLN ngày 16/8/1994 của Bộ Xây dựng.

CHƯƠNG V GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 14.- Các tranh chấp về quyền sở hữu căn hộ ở chúng cư và quyền sử dụng đất ở thuộc chúng cư do Tòa án nhân dân giải quyết.

Các tranh chấp về quyền sử dụng giữa các hộ không phải là chủ sở hữu căn hộ ở chúng cư do các hộ tự hòa giải hoặc Ban Quản trị hòa giải. Nếu không hòa giải được thì chủ sở hữu giải quyết trên cơ sở hợp đồng thuê đã ký với các hộ hoặc chuyển Tòa án giải quyết.

Các tranh chấp về cải tạo, làm tăng diện tích căn hộ ở chúng cư, xây dựng trên đất ở thuộc nhà đó do Ủy ban nhân dân quận, huyện giải quyết.

Điều 15.- Người vi phạm quy định về sử dụng, quản lý, sửa chữa, cải tạo căn hộ ở chúng cư, chiếm dụng căn hộ ở chúng cư bất hợp pháp, xây dựng công trình trái phép trên đất ở thuộc chúng cư, có hành vi vi phạm quyền sở hữu nhà ở thì tùy theo mức độ vi phạm mà xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự.

Người lợi dụng chức vụ, quyền hạn, vì vụ lợi hoặc động cơ cá nhân khác

mà cấp giấy phép cải tạo, xây dựng trái pháp luật hoặc có hành vi khác vi phạm quyền sở hữu, sử dụng chung cư thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự.

Trong trường hợp gây thiệt hại vật chất thì phải bồi thường.

CHƯƠNG VI ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 16.- Bản quy định này áp dụng thống nhất cho các chung cư xây dựng để di chuyển các hộ dân ở trong các khu quy hoạch giải tỏa thuộc kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè và có hiệu lực thi hành từ ngày ký.

Hủy bỏ mọi văn bản trước đây trái với quy định này

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ