

Số: 66/2009/QĐ-TTg

Hà Nội, ngày 24 tháng 4 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở
cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp thuê**

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20 tháng 4 năm 2009 của Chính phủ;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quy định chung

1. Nhà nước tạo điều kiện ưu đãi và khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế (sau đây gọi chung là nhà ở công nhân khu công nghiệp) thuê theo phương thức xã hội hoá.

2. Việc đầu tư xây dựng nhà ở công nhân khu công nghiệp phải đảm bảo các yêu cầu: phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế; quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp, khu kinh tế; quy hoạch, kế hoạch đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ sự phát triển của khu công nghiệp, khu kinh tế và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, đảm bảo đủ các khu chức năng và không gian phục vụ nhu cầu ở, sinh hoạt văn hoá, thể dục - thể thao nhằm tạo môi trường sống văn minh, an ninh, trật tự.

3. Khi tổ chức lập và phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế; quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp, khu kinh tế; quy hoạch, kế hoạch đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ sự phát triển của khu công nghiệp, khu kinh tế theo quy định tại Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14 tháng 3

năm 2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng thời phải tổ chức lập và phê duyệt quy hoạch phát triển nhà ở cho công nhân gắn với quy hoạch phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế.

4. Phần đầu đến năm 2015 có khoảng 50% công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu được giải quyết chỗ ở theo quy định của Quyết định này.

Điều 2. Mô hình thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân khu công nghiệp

1. Ban Quản lý khu công nghiệp của địa phương hoặc doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp được giao đồng thời làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng khu nhà ở công nhân (Chủ đầu tư cấp I). Chủ đầu tư dự án kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp phải tổ chức xác định nhu cầu về nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, đồng thời tổ chức lập và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng nhà ở cho công nhân gắn với khu công nghiệp đó.

2. Sau khi đầu tư xong cơ sở hạ tầng khu nhà ở công nhân, Chủ đầu tư cấp I có thể tự đầu tư xây dựng nhà ở hoặc chuyển giao đất đã có hạ tầng để các doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp, các doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở (Chủ đầu tư cấp II) đầu tư xây dựng các công trình nhà ở cho công nhân thuê.

Điều 3. Quỹ đất dành để xây dựng nhà ở công nhân khu công nghiệp

1. Đối với các khu công nghiệp đang trong giai đoạn hình thành, Chủ đầu tư cấp I tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của khu nhà ở công nhân khu công nghiệp. Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở công nhân được phân bổ vào giá thuê đất tại khu công nghiệp.

2. Đối với các khu công nghiệp đã hình thành được bố trí theo nguyên tắc sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát, bổ sung quy hoạch, tổ chức thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất mới để giao cho Ban Quản lý khu công nghiệp của địa phương, doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp thuê. Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng được trích từ nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất để lại cho địa phương;

b) Sử dụng quỹ đất 20% dành xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn để giao cho các chủ đầu tư được nêu tại điểm a khoản 2 Điều này đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp thuê, nếu quỹ đất đó phù hợp với quy hoạch;

c) Giao doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp tổ chức lập quy hoạch khu nhà ở công nhân và làm chủ đầu tư dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp. Khi phê duyệt quy hoạch khu nhà ở công nhân, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, cho phép sử dụng một phần quỹ đất này để xây dựng nhà ở thương mại, tạo nguồn bù đắp chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng cho khu nhà ở công nhân.

Điều 4. Tiêu chuẩn thiết kế và giá cho thuê nhà ở công nhân khu công nghiệp

1. Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở công nhân khu công nghiệp:

a) Tiêu chuẩn diện tích ở đối với nhà ở công nhân khu công nghiệp được thiết kế tối thiểu là 5 m²/người; chỉ tiêu xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu nhà ở công nhân theo Quy chuẩn xây dựng hiện hành;

b) Khi tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, các dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất lên 1,5 lần so với Quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành, không khống chế số tầng, phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Giá cho thuê nhà ở:

Giá cho thuê nhà ở công nhân khu công nghiệp do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt căn cứ đề nghị của chủ đầu tư, theo nguyên tắc không được tính các ưu đãi của Nhà nước, không tính các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở công nhân khu công nghiệp (đã được phân bổ vào giá thuê đất khu công nghiệp) vào giá thuê và bảo đảm lợi nhuận định mức tối đa 10%, với thời hạn thu hồi vốn tối thiểu là 20 năm.

Điều 5. Ưu đãi đối với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công nhân khu công nghiệp

1. Các nhà đầu tư có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp đăng ký đầu tư với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để được hưởng các cơ chế ưu đãi đầu tư quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Chủ đầu tư các dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp (bao gồm các chủ đầu tư cấp I và chủ đầu tư cấp II, quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 2 Quyết định này) được hưởng các cơ chế ưu đãi đầu tư sau đây:

- a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi dự án;
- b) Được áp dụng thuế suất ưu đãi thuế giá trị gia tăng ở mức cao nhất (thuế suất 0%);
- c) Được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 9 năm tiếp theo và được áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong suốt thời gian hoạt động;
- d) Các doanh nghiệp tự xây dựng nhà ở công nhân (không thu tiền thuê hoặc có thu tiền thuê nhưng giá cho thuê không vượt quá mức giá cho thuê nhà ở xã hội theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) và các doanh nghiệp thuê nhà cho công nhân ở thì được tính chi phí nhà ở là chi phí hợp lý (tính vào giá thành sản xuất) khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp;
- đ) Được hỗ trợ tín dụng đầu tư từ các nguồn:
 - Vay vốn tín dụng ưu đãi hoặc bù lãi suất theo quy định;
 - Vay từ Quỹ phát triển nhà ở của địa phương và các nguồn vốn vay ưu đãi khác (nếu có);
 - Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ lãi vay (tùy theo khả năng ngân sách của từng địa phương);
- e) Được cung cấp miễn phí các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình về nhà ở cũng như các tiến bộ khoa học kỹ thuật về thi công, xây lắp nhằm giảm giá thành xây dựng công trình; được áp dụng hình thức tự thực hiện nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật hoặc chỉ định thầu đối với các hợp đồng tư vấn, thi công xây lắp và mua sắm thiết bị;
- g) Được Nhà nước hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước).

3. Trình tự, thủ tục triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân khu công nghiệp thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng và các quy định của Quyết định này.

Điều 6. Quản lý chất lượng công trình xây dựng đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân khu công nghiệp

1. Việc quản lý chất lượng công trình xây dựng đối với các dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng (Nghị định số 209/2004/NĐ-CP

ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng; Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18 tháng 4 năm 2008 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng và các văn bản hướng dẫn do Bộ Xây dựng ban hành).

2. Dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp phải được tổ chức tư vấn kiểm định chất lượng độc lập đánh giá sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng trước khi đưa vào sử dụng.

Điều 7. Tổ chức quản lý việc sử dụng, vận hành khai thác quỹ nhà ở công nhân khu công nghiệp

1. Quỹ nhà ở công nhân khu công nghiệp phải được duy trì và quản lý chặt chẽ trong quá trình vận hành, không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng. Việc bảo trì công trình phải tuân theo quy định của pháp luật về xây dựng. Quy chế quản lý việc sử dụng, vận hành khai thác quỹ nhà ở công nhân khu công nghiệp thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

2. Chủ đầu tư dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp được phép thuê, ủy thác cho đơn vị có chức năng kinh doanh dịch vụ quản lý nhà ở hoặc thành lập tổ chức dịch vụ nhà ở để quản lý, vận hành quỹ nhà ở do mình đầu tư. Đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở công nhân khu công nghiệp được phép kinh doanh các dịch vụ khác trong khu nhà ở để tạo nguồn bù đắp chi phí quản lý vận hành, bảo trì nhằm giảm giá cho thuê nhà ở.

3. Đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở công nhân khu công nghiệp phải xây dựng nội quy sử dụng nhà ở công nhân, công bố công khai để công nhân thuê nhà và các đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện.

Điều 8. Đối tượng, điều kiện được thuê nhà ở công nhân

1. Đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở công nhân chịu trách nhiệm cho thuê đúng đối tượng là công nhân lao động tại các khu công nghiệp; ưu tiên đối với các trường hợp công nhân ngoại tỉnh có hợp đồng lao động tại khu công nghiệp nơi có dự án nhà ở công nhân, công nhân có thu nhập thấp, chưa có nhà ở hoặc có nhà ở tạm bợ.

2. Công nhân khu công nghiệp có nhu cầu thuê nhà ở phải làm đơn, có xác nhận của doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp và ký hợp đồng thuê nhà ở với đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở công nhân khu công nghiệp.

3. Công nhân khu công nghiệp thuê nhà ở phải trả tiền thuê nhà đầy đủ, tuân thủ nội quy sử dụng nhà ở do đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở công nhân khu công nghiệp quy định; không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng hợp đồng thuê, nếu vi phạm sẽ bị hủy hợp đồng hoặc bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. Các Bộ, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm tổ chức thực hiện các nhiệm vụ được giao tại Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20 tháng 4 năm 2009 của Chính phủ.

2. Bộ Xây dựng:

a) Trực tiếp chỉ đạo, hướng dẫn các địa phương trọng điểm (thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và một số địa phương khác) và một số Tổng công ty nhà nước triển khai đầu tư xây dựng một số dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp theo quy định của Quyết định này trong giai đoạn 2009 - 2010;

b) Ban hành theo thẩm quyền thiết kế mẫu, thiết kế điển hình nhà ở công nhân khu công nghiệp; quy chế quản lý việc sử dụng, vận hành khai thác quỹ nhà ở công nhân khu công nghiệp; mẫu hợp đồng cho thuê nhà ở áp dụng đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân khu công nghiệp;

c) Theo dõi, đôn đốc và tổng hợp tình hình triển khai thực hiện Quyết định này; đề xuất sửa đổi, bổ sung cho phù hợp tình hình thực tế trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

3. Bộ Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường và các Bộ, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế gắn với quy hoạch phát triển nhà ở công nhân khu công nghiệp, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

4. Bộ Tài chính:

a) Hướng dẫn thực hiện các ưu đãi có liên quan đến chính sách tài chính, thuế theo quy định tại Quyết định này;

b) Nghiên cứu, báo cáo Chính phủ trình Quốc hội bổ sung các ưu đãi về thuế ở mức cao nhất đối với các dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp trong kỳ họp Quốc hội cuối năm 2009.

5. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và các địa phương tổ chức rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để bổ sung quỹ đất cho các dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp; hướng dẫn thực hiện các ưu đãi về đất đai theo quy định của Quyết định này.

6. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm:

a) Tổ chức, chỉ đạo việc điều tra, khảo sát, tổng hợp nhu cầu và xây dựng chương trình, kế hoạch, danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà công nhân khu công nghiệp trên phạm vi địa bàn giai đoạn 2009 - 2015, hoàn thành trong quý II năm 2009 gửi Bộ Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ;

b) Rà soát, điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương để bổ sung quỹ đất phát triển nhà ở công nhân khu công nghiệp; ưu tiên dành nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để lại cho địa phương để bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất đầu tư nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp đã hình thành trên phạm vi địa bàn;

c) Tổ chức, chỉ đạo thực hiện Chương trình đầu tư xây dựng nhà ở công nhân khu công nghiệp trên phạm vi địa bàn theo đúng kế hoạch, bảo đảm chất lượng; thanh tra, kiểm tra và xử lý các trường hợp vi phạm liên quan đến đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình, quản lý việc sử dụng, vận hành khai thác quỹ nhà ở công nhân khu công nghiệp theo thẩm quyền;

d) Tổ chức sơ kết, đánh giá kết quả thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở công nhân khu công nghiệp theo định kỳ 06 tháng và hàng năm, báo cáo Bộ Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

Điều 10. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2009.

Điều 11. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

THỦ TƯỚNG

Nguyễn Tấn Dũng