

Số: /2024/QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định chi tiết một số nội dung cụ thể của
Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

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

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Nghị định số 59/2024/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 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 30/11/2022 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; Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 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 Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3714/TTr-SXD ngày 12/11/2024; Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp tại Văn bản số 2163/BC-STP ngày 14/10/2024 và Văn bản số 2259/STP-XDKT&TDTHPL ngày 22/10/2024; biểu quyết thống nhất của các Thành viên UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 21/11/2024 (Thông báo số 560/TB-UBND ngày 22/11/2024).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết một số nội dung cụ thể của Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 12 tháng 12 năm 2024.

Điều 3. 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; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng ;
- Cục Kiểm tra VB QPPL - Bộ Tư pháp;
- TTr Tỉnh uỷ, TTr HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử Chính phủ;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm CB-TH tỉnh;
- Lưu: VT, XD₁.

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

Trần Báu Hà

QUY ĐỊNH

Chi tiết một số nội dung cụ thể của Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

(Kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết một số nội dung cụ thể của Luật Nhà ở ngày 27/11/2023, bao gồm:

1. Điểm c khoản 3 Điều 57 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.

2. 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

3. 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. Cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê.

2. Các cá nhân thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật Nhà ở ngày 27/11/2023.

3. Các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội và quản lý vận hành, sử dụng nhà chung cư, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

4. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến đầu tư xây dựng nhà ở và quản lý, sử dụng nhà chung cư, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

Chương II **QUY ĐỊNH MỘT SỐ NỘI DUNG** **VỀ PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở**

Điều 3. Cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật Nhà ở ngày 17/11/2023 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 trên địa bàn tỉnh phải đảm bảo điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ thực hiện nhiệm vụ

1. Trường hợp công trình nhà ở có chiều cao phòng cháy chữa cháy (được xác định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình hiện hành) nhỏ hơn hoặc bằng 15m thì đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Khoảng cách tiếp cận đến điểm bất kỳ trên hình chiếu bằng của nhà ở tối đa 60m;

b) Chiều rộng thông thủy của mặt đường không nhỏ hơn 3,5m;

c) Chiều cao thông thủy để các phương tiện chữa cháy đi qua không được nhỏ hơn 4,5m; kích thước của kết cấu chặn phía trên (đo dọc theo chiều dài của đường cho xe chữa cháy) không được lớn hơn 10m; nếu có từ hai kết cấu chặn phía trên bắc ngang qua đường cho xe chữa cháy thì khoảng thông giữa hai kết cấu này không được nhỏ hơn 20m; chiều dài của đoạn cuối của đường cho xe chữa cháy hoặc bãi đỗ xe chữa cháy không bị chặn bởi các kết cấu chặn phía trên không được nhỏ hơn 20m; độ dốc của đường cho xe chữa cháy không được quá 1:8,3.

d) Đối với đường giao thông nhỏ hẹp chỉ đủ cho 1 làn xe chạy thì cứ ít nhất 100 m phải thiết kế một đoạn đường mở rộng có chiều dài tối thiểu 8m và chiều rộng tối thiểu 7m để xe chữa cháy và các loại xe khác có thể tránh nhau dễ dàng.

2. Trường hợp công trình nhà ở có chiều cao phòng cháy chữa cháy (được xác định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình hiện hành) lớn hơn 15m thì đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy phải đáp ứng điều kiện sau:

a) Trường hợp tuyến đường có thể tận dụng làm bãi đỗ xe chữa cháy thì phải đảm bảo chiều rộng thông thủy của mặt đường không nhỏ hơn 6,0m và đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp tuyến đường không thể tận dụng làm bãi đỗ xe chữa cháy thì phải đảm bảo quy định tại điểm b, điểm c, điểm d khoản 1 Điều này và đồng thời phải đảm bảo bố trí bãi đỗ xe chữa cháy theo quy định sau:

- Bãi đỗ xe chữa cháy có thể tiếp cận đến ít nhất toàn bộ một mặt ngoài của mỗi khối nhà;

- Bãi đỗ xe chữa cháy phải được bố trí bảo đảm để khoảng cách đo theo phương nằm ngang từ mép gần nhà hơn của bãi đỗ đến điểm giữa của lối vào từ trên cao không gần hơn 2 m và không xa quá 10 m;

- Bãi đỗ xe chữa cháy có chiều rộng không nhỏ hơn 6,0m và chiều dài không nhỏ hơn 15m (diện tích bãi đỗ xe được phép tính bao gồm cả phần mặt đường, chiều dài của bãi đỗ xe chữa cháy không được tính những đoạn có kết cấu chận phía trên);

- Bề mặt của bãi đỗ xe chữa cháy phải ngang bằng, nếu nằm trên một mặt nghiêng thì độ dốc không được quá 1:15.

3. Đường giao thông, bãi đỗ xe quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này phải đảm bảo thông thoáng tại mọi thời điểm; khoảng không giữa bãi đỗ xe chữa cháy và lối vào từ trên cao phải đảm bảo không bị cản trở bởi cây xanh hoặc các vật thể cố định khác; mặt đường cho xe chữa cháy và bãi đỗ xe chữa cháy phải bảo đảm chịu được tải trọng của xe chữa cháy theo yêu cầu thiết kế và phù hợp với chủng loại phương tiện của cơ quan Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ nơi xây dựng công trình.

Điều 4. 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 ngày 27/11/2023

Các đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 được hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội khi đáp ứng điều kiện về nhà ở quy định tại Điều 29 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 và điều kiện thu nhập tại khoản 3 Điều 30 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024.

Điều 5. Quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị loại IV và loại V 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. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội khi chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định sau:

a) Nhu cầu nhà ở xã hội tại đô thị nơi có dự án đầu tư nhà ở thương mại do Ủy ban nhân dân cấp huyện báo cáo.

b) Quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội của đô thị nơi có dự án đầu tư nhà ở thương mại đã được bố trí theo Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có); phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định 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 thực hiện theo các trình tự, thủ tục được quy định tại Điều 18, Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024.

3. Các khu vực khác không thuộc khoản 1 Điều này và khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở ngày 17/11/2023, khuyến khích khi lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đề xuất bố trí diện tích đất và đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với quy mô phù hợp.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng:

a) Phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã xác định khu vực đề xuất chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê; xác định vị trí, đề xuất chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội;

b) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quy định này và theo dõi kiểm tra, tổng hợp tình hình thực tế, trình Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung khi cần thiết.

2. Sở Tài chính: Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan hướng dẫn thực hiện các ưu đãi về chính sách tài chính theo quy định khi các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng có yêu cầu;

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

Kiểm tra, đôn đốc Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã rà soát, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và chuẩn bị quỹ đất để xây

dựng các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê, nhà ở xã hội theo quy định;

4. Cục Thuế tỉnh:

a) Hướng dẫn thực hiện chế độ miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân và các thuế khác liên quan theo các quy định hiện hành;

b) Kịp thời giải quyết các chính sách ưu đãi về thuế và các quy định của pháp luật về thuế.

5. Sở Kế hoạch và Đầu tư: Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về đầu tư, Quy định này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

6. Công an tỉnh: Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện 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 theo quy định tại Điều 3 của Quy định này.

7. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã:

a) Việc cấp giấy phép xây dựng cho các cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật Nhà ở 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 thì phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, nhà ở, phòng cháy chữa cháy và theo quy định tại Quyết định này;

b) Thường xuyên rà soát, đánh giá nhu cầu về nhà ở xã hội trên địa bàn, đề xuất khu vực, vị trí, quy mô thực hiện dự án nhà ở xã hội gửi Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

c) Chỉ đạo việc lập, thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị theo thẩm quyền làm cơ sở triển khai các dự án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn phù hợp Quy định này và các quy định khác có liên quan.

d) Kiểm tra, theo dõi việc xây dựng nhà ở xã hội, việc bán, cho thuê nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng phù hợp quy hoạch của địa phương, đảm bảo yếu tố Quốc phòng - An ninh và đúng quy định của pháp luật có liên quan;

Điều 7: Điều khoản thi hành

1. Trường hợp các quy định được viện dẫn trong Quyết định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo các quy định mới ban hành.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị, tổ chức có liên quan phản ánh đến Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét./.