

Số: /2024/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày

tháng 9 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định một số nội dung cụ thể của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 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 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 142/TTr-SXD ngày 16 tháng 8 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung cụ thể của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 15 tháng 9 năm 2024.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh; các sở, ban, ngành thuộc UBND tỉnh; Chủ tịch UBND cấp huyện, Chủ tịch UBND cấp xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Vụ Pháp luật- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế của các Bộ: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh, Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP Tỉnh ủy, Các Ban của Đảng;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh; các Ban của HĐND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh Bắc Giang;
- TAND, Viện KSND tỉnh;
- VP UBND tỉnh:
 - + LĐVP, các phòng;
 - + Trung tâm Thông tin;
 - + Lưu: VT, XD^{Tuấn}.

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

Phan Thế Tuấn

QUY ĐỊNH**Một số nội dung cụ thể của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 và
Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023
trên địa bàn tỉnh Bắc Giang**

*(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng 9 năm 2024 của
Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang)*

Chương I**QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định cụ thể một số điều, khoản, điểm quy định tại Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 và khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang, bao gồm:

1. Các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án tại khu vực nông thôn.
2. Xác định các khu vực xã thuộc đô thị loại I, loại II, loại III và khu vực thuộc đô thị loại IV, loại V (trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai) mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở.
3. Điều kiện của 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.
4. Tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thuộc đô thị loại IV, 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.
5. Việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận) và cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở.

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 Bắc Giang.
2. Cá nhân tham gia đầu tư 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 Bắc Giang.
3. Các cơ quan nhà nước có liên quan đến quản lý, phát triển nhà ở và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án tại khu vực nông thôn

Tại các địa điểm, vị trí tiếp giáp với các tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ, khu trung tâm xã đã có quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch là đất ở (không bao gồm đất ở tái định cư, đất ở hiện hữu) phải phát triển nhà ở theo dự án.

Điều 4. Khu vực xã thuộc đô thị loại I, loại II, loại III và khu vực thuộc đô thị loại IV, loại V mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở

1. Khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê:

a) Tại khu vực xã thuộc đô thị loại I, loại II, loại III (đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận đạt tiêu chí đô thị) và có một trong các yếu tố sau: Có yêu cầu cao quản lý về kiến trúc cảnh quan, mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc cấp đô thị;

b) Tại khu vực thuộc đô thị loại IV, loại V (đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận đạt tiêu chí đô thị) và có một trong các yếu tố sau: Có yêu cầu cao quản lý về kiến trúc cảnh quan, mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên, các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc cấp đô thị.

2. Các khu vực có yêu cầu cao quản lý về kiến trúc cảnh quan, mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên, các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc cấp đô thị theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này được xác định trong quy hoạch đô thị, quy chế quản lý kiến trúc được phê duyệt và các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, hạ tầng, đô thị.

3. Đối với các khu vực không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai.

Điều 5. Điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi xây dựng nhà ở của cá nhân 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 đấu nối vào

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.

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) Phải có bãi đỗ xe chữa cháy để tiếp cận đến ít nhất toàn bộ một mặt ngoài của mỗi khối nhà. Bãi đỗ xe chữa cháy phải được bố trí ở khoảng không gần hơn 2m và không xa hơn 10m tính từ tường mặt ngoài của nhà; chiều dài của bãi đỗ xe chữa cháy không được tính những đoạn có kết cấu chặn phía trên;

b) 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;

c) 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 khoản 1 Điều này; đồng thời phải đảm bảo bố trí 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).

3. Đường giao thông, bãi đỗ xe quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này phải bảo đảm thông thoáng tại mọi thời điểm; khoảng không giữa bãi đỗ xe chữa cháy và lối vào từ trên cao phải bảo đảm không bị cản trở bởi cây xanh hoặc các vật thể cố định khác. Độ dốc, kết cấu của đường giao thông và bãi đỗ xe chữa cháy phải đảm bảo theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình hiện hành.

Điều 6. Tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thuộc đô thị loại IV, 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. Tại các đô thị loại IV, loại V, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành 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 khi chấp thuận chủ trương đầu tư.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có ranh giới dự án nằm trên phạm vi ranh giới của nhiều đơn vị hành chính, trong đó có ít nhất 01 đô thị loại IV hoặc loại V thì chủ đầu tư dự án phải dành 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) khi chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Trường hợp chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại quy định tại khoản 1 Điều này 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 khi chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định sau:

a) Chủ đầu tư có quỹ đất ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại 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;

b) Chủ đầu tư có văn bản đề xuất được bố trí quỹ đất quy định tại điểm a khoản 2 Điều này để thay thế phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại không dành quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội hoặc không 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 theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì được 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.

Điều 7. Phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở

1. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai có trách nhiệm tổng hợp, cung cấp thông tin về kết quả cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng ký quyền sở hữu nhà ở và trường hợp nhà ở đã được chứng nhận quyền sở hữu mà đăng ký thay đổi kèm theo bản sao Giấy chứng nhận cho cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương để lưu trữ hồ sơ nhà ở bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở như sau:

a) Cung cấp cho Sở Xây dựng Giấy chứng nhận của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài về thông tin quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản là nhà ở và dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

b) Cung cấp cho Cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện Giấy chứng nhận của hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài về thông tin quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản là nhà ở trên địa bàn cấp huyện;

c) Thời gian cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cung cấp thông tin cho cơ quan quản lý nhà ở theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này vào ngày 15 hàng tháng.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện rà soát, lập hồ sơ về nhà ở đối với quỹ nhà ở không xác định được chủ sở hữu trên địa bàn cung cấp cho Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường định kỳ trước ngày 15 tháng 6 và tháng 12 hàng năm.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan

1. Sở Xây dựng:

a) Thực hiện chức năng, nhiệm vụ của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định của pháp luật; tổ chức tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn việc thực hiện Quy định này và quy định của pháp luật về nhà ở trên địa bàn tỉnh;

b) Hướng dẫn các trường hợp phải phát triển nhà ở theo dự án, hướng dẫn lập dự án phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Quá trình lập, thẩm định, cho ý kiến theo thẩm quyền đối với các đề án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, quy chế quản lý kiến trúc cần đối chiếu

các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, hạ tầng, đô thị và quy định của pháp luật để xác định rõ các khu vực yêu cầu cao quản lý về kiến trúc cảnh quan, các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc cấp đô thị theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Quy định này;

d) Quá trình tham gia ý kiến thẩm định hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án xem xét, xác định rõ nội dung về dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở;

đ) Thực hiện nhiệm vụ tiếp nhận và lưu trữ hồ sơ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 7 của Quy định này và xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Quy định này.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan hướng dẫn trình tự, thủ tục thực hiện dự án phát triển nhà ở theo quy định pháp luật về đầu tư và Quy định này;

b) Quá trình thẩm định hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án phối hợp với Sở Xây dựng và cơ quan liên quan để xem xét, xác định rõ nội dung về dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở;

c) Quá trình thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở thương mại xác định việc chủ đầu tư dự án 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 theo quy định tại Điều 6 Quy định này.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

Chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh cung cấp thông tin theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Quy định này và xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Quy định này.

4. Công an tỉnh

Chỉ đạo Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ hướng dẫn, kiểm tra điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi 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 theo quy định tại Điều 5 của Quy định này.

5. Các Sở, ngành liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp nghiên cứu, xây dựng cơ chế, chính sách và triển khai thực hiện các chính sách về phát triển, quản lý nhà ở trên địa bàn tỉnh.

6. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Quá trình lập, thẩm định, phê duyệt theo thẩm quyền đối với các đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, quy chế quản lý kiến trúc phải đối chiếu các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, hạ tầng, đô thị và quy định của pháp luật để xác định rõ các khu vực yêu cầu cao quản lý về kiến trúc cảnh quan, các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Quy định này;

b) Tổ chức công bố, công khai các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn theo quy định tại Điều 4 Quy định này;

c) Quản lý kiến trúc mặt ngoài của nhà ở riêng lẻ tại các dự án nhà ở theo đúng quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc của dự án đã được phê duyệt và quy định của pháp luật;

d) Việc cấp giấy phép xây dựng nhà ở của cá nhân 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 phải tuân thủ quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, nhà ở, phòng cháy chữa cháy và quy định tại Điều 5 Quy định này;

đ) Chỉ đạo phòng Quản lý đô thị hoặc phòng Kinh tế và Hạ tầng tiếp nhận thông tin, lưu trữ hồ sơ nhà ở; thực hiện rà soát, lập hồ sơ về nhà ở đối với quỹ nhà ở không xác định được chủ sở hữu trên địa bàn cung cấp cho Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định tại Điều 7 Quy định này;

e) Thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà ở trên địa bàn theo quy định của pháp luật; tổ chức tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn Quy định này đến tổ chức, cá nhân có liên quan.

7. Ủy ban nhân dân cấp xã:

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý về nhà ở trên địa bàn theo quy định của pháp luật; tổ chức tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn Quy định này đến tổ chức, cá nhân có liên quan.

8. Chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở:

a) Tuân thủ pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản, các quy định pháp luật có liên quan và Quy định này;

b) Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát chặt chẽ việc xây dựng nhà ở của hộ gia

đình, cá nhân tại các lô đất được Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các công trình hạ tầng xã hội của các chủ đầu tư thứ cấp (nếu có) tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, thiết kế mẫu nhà, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được phê duyệt; đảm bảo đúng chức năng, mục đích sử dụng đất, phù hợp kiến trúc cảnh quan và các quy định của pháp luật;

c) Định kỳ báo cáo về Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện thông tin về tình hình triển khai các dự án nhà ở và tình hình giao dịch bất động sản tại dự án theo quy định của pháp luật.

9. Cá nhân có liên quan:

a) Đối với cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền tại dự án được phép phân lô bán nền phải tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, thiết kế mẫu nhà, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được phê duyệt; đảm bảo đúng chức năng, mục đích sử dụng đất, phù hợp kiến trúc cảnh quan và các quy định của pháp luật;

b) Cá nhân 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 phải tuân thủ quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, nhà ở, phòng cháy chữa cháy và quy định tại Điều 5 Quy định này.

Điều 9. Quy định chuyển tiếp

1. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu vực quy định tại khoản 1 Điều 4 Quy định này mà đã có văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh xác định khu vực, vị trí được phép thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư trong đó có nội dung cho phép chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo văn bản đã xác định hoặc theo nội dung chủ trương đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền.

2. Quy định chuyển tiếp đối với các dự án đầu tư phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị tại đô thị loại IV, loại V phải thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội như sau:

a) Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư tại thời điểm Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã

hội, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng thì chủ đầu tư tiếp tục thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định của các Nghị định nêu trên;

b) Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đã lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Quy định này có hiệu lực thi hành, nhưng chưa bố trí quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở tại thời điểm dự án được quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư, phê duyệt dự án mà sau thời điểm Quy định này có hiệu lực thi hành, dự án đó bị thu hồi theo quy định của pháp luật để giao cho chủ đầu tư khác thì chủ đầu tư dự án đó có trách nhiệm tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch để bố trí bổ sung quỹ đất ở trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Quy định này.

Điều 10. Điều khoản thi hành

Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.