

Số: /2024/QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định chi tiết một số nội dung thuộc thẩm quyền
của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình được giao trong
Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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 Nhà ở ngày 27 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 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 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 tháng 12
năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số
34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 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;

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 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 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 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 tháng 10 năm 2023 của 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;

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 3404/TTr-SXD ngày 15 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình được giao trong Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05 tháng 11 năm 2024.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở; Thủ trưởng các ban, ngành, Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức và 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;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Vụ Pháp chế, Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra VBQPPL, Bộ Tư pháp;
- Cổng Thông tin điện tử Chính phủ;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Các VP, Ban, TT thuộc Văn phòng;
- Lưu: VT, VP4.

Nt_VP4_10.03.qdk

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

Nguyễn Cao Sơn

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

**Chi tiết một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh
Ninh Bình được giao trong Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023**

*(Kèm theo Quyết định số: /2024/QĐ-UBND ngày tháng 10 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định chi tiết một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình được giao trong Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 (sau đây viết là Luật Nhà ở năm 2023), gồm:

a) Khoản 4 Điều 5 quy định về các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án.

b) Điểm c khoản 3 Điều 57 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.

c) Khoản 3 Điều 83 quy định 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.

d) Khoản 2 Điều 120 quy định về việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp 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.

2. Những nội dung không nêu trong Quy định này được thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

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 Ninh Bình.

2. Tổ chức, 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 Ninh Bình.

3. Các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. *Cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương* bao gồm cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (Sở Xây dựng) và cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện (Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố).

2. *Đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ* là tuyến đường giao thông để 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 đầu nối vào.

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án

1. Đối với khu vực nông thôn tại các vị trí tiếp giáp với các tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ, khu trung tâm xã, phường, thị trấn đã có quy hoạch chi tiết được 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.

2. Các khu vực khác không thuộc khoản 1 Điều này khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án.

Điều 5. 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

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 thuộc trường hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2023 phải đáp ứng các điều kiện sau:

1. Trường hợp công trình nhà ở có chiều cao phòng cháy chữa cháy không quá 15,0 m thì đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ phải có chiều rộng thông thủy của mặt đường không nhỏ hơn 3,5 m, chiều cao thông thủy để các phương tiện chữa cháy đi qua không nhỏ hơn 4,5 m.

2. Trường hợp công trình nhà ở có chiều cao phòng cháy chữa cháy lớn hơn 15,0 m thì đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy phải đáp ứng điều kiện sau:

a) Tuyến đường có thể tận dụng làm bãi đỗ xe chữa cháy đảm bảo chiều rộng thông thủy mặt đường không nhỏ hơn 6,0 m, chiều cao thông thủy để các phương tiện chữa cháy đi qua không được nhỏ hơn 4,5 m.

b) Tuyến đường không thể tận dụng làm bãi đỗ xe chữa cháy thì phải đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều này, đồng thời diện tích khu đất xây dựng nhà ở phải đảm bảo bố trí bãi đỗ xe chữa cháy có chiều rộng thông thủy không nhỏ hơn 6,0 m và chiều dài thông thủy không nhỏ hơn 15,0 m (diện tích bãi đỗ xe có thể bao gồm cả phần mặt đường).

c) Bãi đỗ xe chữa cháy phải được bố trí ở khoảng không gần hơn 2,0 m và không xa quá 10,0 m tính từ tường mặt ngoài của nhà.

d) Nếu chiều dài của đường cho xe chữa cháy hoặc bãi đỗ xe chữa cháy dạng cụt lớn hơn 46,0 m thì ở cuối đoạn cụt phải có bãi quay xe được thiết kế phù hợp với phương tiện chữa cháy ở địa phương.

Điều 6. Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

1. Tại các khu vực thị trấn là đô thị loại IV, phường thuộc đô thị loại IV, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có diện tích từ 20,0 ha trở lên hoặc quy mô dân số từ 4.000 người trở lên thì 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 theo quy định tại khoản 1 Điều 17 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.

Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có trách nhiệm đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất nhà ở xã hội của dự án, trường hợp Ủy ban nhân dân cấp huyện đã quy hoạch và triển khai các thủ tục đầu tư, xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn (cấp huyện) đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội theo Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở được phê duyệt thì không phải quy hoạch và đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

2. Tại các khu vực khác không thuộc khoản 1 Điều này và khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023, khuyến khích Ủy ban nhân dân cấp huyện đề xuất đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua.

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

1. 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 theo chức năng, nhiệm vụ được giao và quy định tại Điều 136 Luật Đất đai năm 2024, khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm phối hợp, cung cấp các hồ sơ, tài liệu có thông tin về nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 119 Luật Nhà ở năm 2023 cho cơ quan quản lý nhà ở cùng cấp để thiết lập hồ sơ nhà ở.

a) Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm phối hợp, cung cấp các hồ sơ, tài liệu có thông tin về nhà ở của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Ninh Bình về Sở Xây dựng để thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở.

b) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai các huyện, thành phố có trách nhiệm phối hợp, cung cấp hồ sơ, tài liệu có thông tin về nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trên địa bàn quản lý về Phòng Quản lý đô thị hoặc phòng Kinh tế và hạ tầng thuộc Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố để thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở được ghi trong hồ sơ nhà ở.

c) Việc lưu trữ, bàn giao và quản lý hồ sơ nhà ở đối với các cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, cấp huyện và các tổ chức cá nhân có liên quan thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 120 của Luật Nhà ở năm 2023.

2. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải ghi rõ trong Giấy chứng nhận loại nhà ở, cấp nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và pháp luật về xây dựng; trường hợp nhà ở là căn hộ chung cư thì phải ghi rõ diện tích sàn xây dựng và diện tích sử dụng căn hộ; trường hợp nhà ở được xây dựng theo dự án thì phải ghi đúng tên dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Trách nhiệm của cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan

1. Sở Xây dựng

a) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan hướng dẫn các đơn vị, tổ chức, cá nhân thực hiện đúng quy định này.

b) Nghiên cứu, rà soát, điều chỉnh, bổ sung các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án, quỹ đất phát triển nhà ở xã hội phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội của từng địa phương trong từng giai đoạn, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh kịp thời điều chỉnh, bổ sung Quy định để phù hợp với điều kiện thực tế trong trường hợp cần thiết.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Chủ trì tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về đầu tư, đấu thầu đối với các dự án thuộc phạm vi quản lý.

b) Chủ trì phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan cân đối nguồn vốn đầu tư công trung hạn và hàng năm theo quy định của Luật Đầu tư công cho các dự án nhà ở theo chủ trương đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường: Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai phối hợp cung cấp hồ sơ, tài liệu có thông tin về nhà ở cho cơ quan quản lý nhà ở theo Quy định này.

4. Công an tỉnh: Nghiên cứu, tham gia góp ý, phối hợp với các cơ quan liên quan đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh các biện pháp bảo đảm các điều kiện an toàn phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ khi quy hoạch các dự án xây dựng nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ của cá nhân để cho thuê, dự án phát triển nhà ở xã hội.

5. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, xã, phường, thị trấn trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm kiểm tra, thanh tra việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện của Quy định này.

6. Các sở, ban, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn có trách nhiệm triển khai, phổ biến Quy định này đến các tổ chức, cá nhân liên quan.

Điều 9. Sửa đổi, bổ sung Quy định

1. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật dẫn chiếu tại Quy định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì thực hiện theo các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để nghiên cứu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung Quy định này cho phù hợp và đúng quy định của pháp luật./.