Thành phố Hải Phòng

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc H.80

Số: 838 QĐ/UB

Hải Phòng, ngày 19 tháng 9 năm 1990

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định về việc bán nhà cấp 3, cấp 4 thuộc quyền sở hữu của Nhà nước cho các hộ gia đình đang thuê tại thành phố Hải Phòng

---

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

- Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND;

- Căn cứ: Nghị định 61/CP ngày 04/1/1979 của Hội đồng Chính phủ ban hành điều lệ thống nhất quản lý nhà ở tại các thành phố, thị trấn, thị xã, quyết định số 150/CP ngày 10/6/1977 của Hội đồng Chính phủ và số 162/HĐBT ngày 18/10/1988 của Hội đồng Bộ trưởng. Thông tư số 47 ngày 5/8/1988 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn bán nhà cấp 3, cấp 4 tại các đô thị;

- Để từng bước xóa bỏ bao cấp trong lĩnh vực nhà ở và tạo điều kiện đẩy mạnh việc sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, tăng thêm diện tích nhà ở;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều I.- Nay ban hành quy định về việc bán nhà cấp 3, cấp 4 thuộc quyền sở hữu của Nhà nước cho các hộ gia đình đang thuê tại thành phố Hải Phòng.

Quyết định này có hiệu lực từ ngày 1/10/1990. Những quy định trước đây về việc bán nhà thuộc quyền sở hữu Nhà nước của UBND thành phố trái với quyết định này đều bãi bỏ.

Điều II.- Giao cho Sở Xây dựng chủ trì cùng với Sở Tài chính và các ngành liên quan căn cứ quy định này để hướng dẫn và tổ chức thực hiện cụ thể.

Điều III.- Các ông Chánh Văn phòng UBND thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Công ty Nhà cửa các cấp, các ngành có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

TM/ UBND THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
CHỦ TỊCH

ĐỖ AN

Nơi nhận:
- VP Hội đồng Bộ trưởng,
- Bộ Xây dựng,
- TT.TU, TT.HĐND, TT.UBND TP
- Như điều 2,
- Các ngành trực thuộc UBND, UBND quận: LC, NQ, HB, thị xã Kiến An, Đồ Sơn;
- Ban KT, VPTU, LĐLĐ TP, MTTQ, Báo HP, Đài PT và VTTH HP
- VPVP, các đ/c CV, Lưu.

ỦY BAN NHÂN DÂN
Thành phố Hải Phòng
-:-

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

QUY ĐỊNH

Về việc bán nhà cấp 3, cấp 4 thuộc quyền sở hữu của Nhà nước cho các hộ gia đình đang thuê tại thành phố Hải Phòng.

Chương I:
NHỮNG QUI ĐỊNH CHUNG

Điều 1.- Để từng bước xóa bao cấp trong lĩnh vực nhà ở; tạo điều kiện để cải tạo, nâng cấp và tăng diện tích nhà ở của thành phố; bảo đảm quyền sở hữu tư nhân về nhà ở; Thành phố quyết định bán nhà cấp 3, cấp 4 thuộc quyền sở hữu của Nhà nước, (dưới đây gọi tắt là nhà công) cho các hộ gia đình đang thuê, nếu hộ đó tự nguyện xin mua.

Điều 2.- Việc bán nhà phải đảm bảo tính công khai, hợp lý về giá cả, thể hiện được chính sách công bằng xã hội của Đảng và Nhà nước.

Điều 3.- Tiền bán nhà nộp vào ngân sách thành phố và chủ yếu dùng vào việc cải tạo, nâng cấp và phát triển nhà ở nội thành, nội thị.

Chương II:
NHỮNG QUI ĐỊNH CỤ THỂ:

Điều 4.- Điều kiện được mua nhà:

a) Người được mua là những người đang thuê nhà hợp pháp của Nhà nước và có hộ khẩu thường trú tại nhà đó.

b) Mỗi hộ gia đình chỉ được phép mua 1 diện tích gia đình đang ở.

c) Đối với những diện tích nhà còn trống, chỉ xét bán cho những người chưa có nhà ở hoặc nhà ở quá chật.

Điều 5.- Các loại nhà được xét bán là những nhà cấp 3, cấp 4 thuộc quyền sở hữu của Nhà nước đang cho thuê hoặc đã giao cho cơ quan xí nghiệp quản lý và sử dụng theo chế độ nhà tự quản.

- Những nhà hiện do Nhà nước đang quản lý nhưng chưa hoàn tất thủ tục về quyền sở hữu thì trước khi bán phải làm đầy đủ thủ tục về quyền sở hữu.

Điều 6.- Những loại nhà chưa được bán:

a) Nhà cấp 1, cấp 2, nhà biệt thự và nhà cấp 3, 4 nhưng nằm trong khuôn viên của biệt thự.

b) Những nhà ở địa điểm trái với qui hoạch xây dựng nhà ở đô thị.

c) Những nhà do nhà nước đang quản lý cho thuê nhưng chưa được xác lập quyền sở hữu của Nhà nước về mặt pháp luật.

d) Những nhà đang có sự tranh chấp về quyền sở hữu nhưng chưa có kết luận của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 7.- Việc định giá bán nhà căn cứ các yếu tố sau :

A.- Đối với những nhà công đang cho thuê:

1- Đơn giá xây dựng cho từng cấp nhà theo thời giá hiện hành của thành phố.

2- Tỷ lệ % chất lượng còn lại của nhà.

3- Vị trí và địa điểm của nhà (mặt đường, mặt ngõ, nghèn, gần hay xa trung tâm đô thị, nhà có sân vườn).

4- Tầng nhà (nhà 1 tầng, nhà cao tầng - tầng thấp, tầng cao).

5- Các chế độ, chính sách hiện hành của Nhà nước về nhà ở.

B.- Nhà chưa có người thuê thì bán theo hình thức đấu giá hoặc bán theo giá thị trường.

Điều 8.- Hệ số vị trí: Do vị trí, địa điểm xây dựng cụ thể của từng căn hộ, từng ngôi nhà làm cho giá trị sử dụng của chúng chênh lệch nhau rất nhiều. Để điều tiết sự chênh lệch này qui định hệ số vị trí: từ 0,5 đến 5 để định giá bán nhà cho từng khu vực. (có văn bản phụ lục kèm theo).

Điều 9.- Đối với từng tầng nhà, quy định hệ số giá như sau:

a) Loại nhà 1 tầng, hệ số giá là 1 (100%).

b) Loại nhà 2 tầng, tầng 2 có căn hộ riêng biệt; giá trị phần kiến trúc nhà cửa xác định theo thực tế, giá trị sử dụng đất được tính theo bảng dưới đây:

Hệ số vị trí	Hệ số giá trị sử dụng đất, của từng tầng nhà	
	Tầng 1	Tầng 2
Dưới 1,0	55 - 60 %	40 - 45%
Từ 1 đến dưới 3,5	60 - 65%	35 - 40%
Từ 3,5 trở lên	65 - 70%	30 - 35%

Điều 10.- Giảm giá bán nhà cho các đối tượng thuộc diện chính sách xã hội của Nhà nước theo các mức dưới đây :

Đối tượng được xét giảm giá bán	Mức giảm (% so giá bán)
- Cán bộ, công nhân, viên chức (trong biên chế nhà nước), bộ đội, công an: Mỗi năm công tác (có tính cả thời gian quy đổi) được giảm	1%
- Thương binh loại 3, loại 4. - Bị tàn tật (do bẩm sinh, tai nạn lao động tai nạn rủi ro)	5%
- Thương binh loại 1, loại 2. - Gia đình có 1 liệt sĩ (bố, mẹ, vợ, chồng, con) - Lão thành cách mạng - Anh hùng lao động, anh hùng lực lượng vũ trang - Giáo viên nhân dân, thầy thuốc nhân dân, nghệ sĩ nhân dân.	10%
- Gia đình có 2 liệt sĩ.	20%
- Gia đình có 3 liệt sĩ	30%

Điều 11.- Nguyên tắc để tính mức giảm:

a) Đối tượng để tính mức giảm là những người có tên trong hợp đồng thuê nhà của một hộ gia đình xin mua nhà.

b) Ngoài thời gian công tác, nếu một người có nhiều tiêu chuẩn được xét giảm khác, thì chỉ được tính thêm một tiêu chuẩn có mức giảm cao nhất.

c) Tổng số tiền được giảm không được quá 50% giá bán nhà (chỉ tính phần diện tích nằm trong tiêu chuẩn nhà ở).

d) Phần diện tích nhà rộng hơn tiêu chuẩn (căn cứ quyết định số 150/CP ngày 10/6/1977 của Hội đồng chính phủ; số 162/HĐBT ngày 18/10/1988 của Hội đồng Bộ trưởng và thông tư số 39/BXD ngày 29/12/1989 của Bộ Xây dựng), thì được tính như sau :

- Đối với phần diện tích rộng hơn tiêu chuẩn từ 50% trở xuống thì chỉ được giảm bằng 1/2 mức đã nêu ở bảng trên (điều 10).

- Đối với phần diện tích rộng hơn tiêu chuẩn trên 50% thì không được giảm giá mua nhà theo bảng trên.

Điều 12.- Lệ phí hóa giá nhà thu bằng 2% giá bán nhà.

Điều 13.- Thời hạn và thể thức thanh toán.

a) Khi đã làm xong hợp đồng mua bán, thì bên mua có trách nhiệm trả tiền; trả bằng tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ mạnh được quy đổi theo tỷ giá hối đoái do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm thanh toán.

b) Nếu bên mua trả đủ tiền mua nhà ngay 1 lần thì được giảm 10% giá bán nhà.

c) Nếu trả tiền mua nhà làm nhiều lần, thì lần trả đầu tiên ít nhất bằng 40% giá bán nhà. Số tiền còn lại được quy đổi ra lượng xi măng ở thời điểm bán để trả dần. Thời hạn trả nợ không quá 3 năm và phải chịu mức lãi suất 4%/năm của số tiền còn nợ.

d) Khi hết thời hạn trả tiền (3 năm) mà người mua nhà vẫn chưa trả đủ tiền, nếu có lý do chính đáng, thì được gia hạn thêm 1 năm. Năm thứ tư phải chịu lãi suất theo quy định của Nhà nước (của số tiền còn nợ). Sau thời hạn 4 năm kể từ ngày ký hợp đồng mua bán nhà thì hợp đồng mua bán nhà không còn hiệu lực. Căn nhà đó vẫn thuộc quyền sở hữu của Nhà nước. Bên mua được trả lại số tiền đã nộp, sau khi đã trừ đi 10% giá bán nhà về việc vi phạm hợp đồng. Người mua nhà được tiếp tục ở thuê và phải trả đủ tiền thuê nhà, kể từ khi ngừng trả tiền thuê nhà 4 năm trước đó.

Điều 14.- Quyền lợi và nghĩa vụ của người mua nhà.

a) Từ khi trả tiền lần đầu (= 40% giá bán nhà) thì đồng thời chấm dứt việc trả tiền thuê nhà cho Công ty Nhà cửa đối với diện tích được mua.

b) Khi chưa trả đủ tiền mua theo hợp đồng mua bán nhà, thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất và chưa có quyền chuyển dịch bất động sản. Nhưng được sử dụng hợpđồng mua bán nhà để làm căn cứ xin phép sửa chữa nhà, nếu có nhu cầu.

c) Khi đã trả đủ tiền mua nhà theo hợp đồng mua bán nhà thì được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất.

Điều 15.- Những trường hợp có sự thay đổi, trong thời gian chưa trả hết tiền mua nhà:

a) Nếu cả gia đình người mua nhà đều chuyển đi nơi khác mà vẫn có nguyện vọng mua thì được tiếp tục trả hết số tiền còn nợ để hoàn thành thủ tục mua bán nhà.

Nếu không mua nhà nữa, thì trả lại nhà cho nhà nước và được nhận lại số tiền đã nộp, sau khi đã trừ đi số tiền thuê nhà, kể từ khi ngừng trả tiền thuê nhà.

b) Nếu người mua nhà chết, thì người thừa kế hợp pháp theo luật định được thay thế để tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà. Nếu người thừa kế theo luật định từ chối việc tiếp tục trả tiền mua nhà, thì hợp đồng mua bán nhà không còn hiệu lực. Căn nhà đó vẫn thuộc sở hữu của Nhà nước. Số tiền mua nhà đã nộp được trả lại theo luật thừa kế, sau khi trừ đi khoản chi phí quản lý cần thiết. Những người đang sử dụng hợp pháp căn nhà đó, nếu có nhu cầu, sẽ được ký hợp đồng thuê nhà để ở.

Nếu không có người thừa kế hợp pháp theo luật, thành phố sẽ quản lý căn nhà đó và bán cho người khác, ưu tiên bán cho người cùng nhà, cùng hộ khẩu.

Chương III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH:

Điều 16.- Thành lập Hội đồng bán nhà của thành phố.

1- Chức năng, nhiệm vụ của Hội đồng:

a) Hội đồng là tổ chức tư vấn của UBND thành phố, làm việc theo nguyên tắc dân chủ công khai.

b) Hội đồng được sử dụng cán bộ chuyên môn của các ngành (Sở Xây dựng, Sở Tài chính ...) để tổ chức điều tra, khảo sát, xác định giá bán và lập phương án cụ thể trình Hội đồng xem xét.

c) Định kỳ họp Hội đồng để giải quyết việc bán nhà từng đợt và trình UBND thành phố xét duyệt.

d) Đề xuất việc sửa đổi hoặc bổ sung bản quy định việc bán nhà của thành phố.

2- Thành phần của Hội đồng:

+ Chủ tịch Hội đồng: Đồng chí Phó Chủ tịch UBND thành phố phụ trách ngành xây dựng cơ bản.

+ Phó Chủ tịch Hội đồng: Đồng chí Giám đốc Sở Xây dựng.

+ Các thành viên khác gồm :

- Đồng chí Phó Giám đốc Sở Tài chính.

- Đồng chí Giám đốc Công ty Nhà cửa.

+ Mời đại diện Ban Văn hóa - xã hội của HĐND thành phố, Liên đoàn lao động thành phố tham gia Hội đồng.

Điều 17.- Các thị xã, thị trấn được thành phố phân cấp trực tiếp quản lý nhà đang cho thuê, được thành lập Hội đồng với thành phần tương tự như trên.

Điều 18.- Các cơ quan, đơn vị và tổ chức xã hội có nhà ở tập thể được xây dựng hoặc mua bằng vốn tự có, nay cần bán được áp dụng bản quy định này. Nhưng trước khi bán phải được sự thống nhất của cơ quan quản lý nhà đất (Sở Xây dựng) và báo cáo UBND thành phố.

Điều 19.- Sở Xây dựng, Sở Tài chính và các ngành liên quan có trách nhiệm hướng dẫn và tổ chức thực hiện bản quy định này. Quá trình thực hiện nếu phát hiện những điều chưa phù hợp cần đề xuất việc sửa đổi bổ sung.

Điều 20.- Những tập thể và cá nhân vi phạm bản quy định này đều phải xử lý theo pháp luật hiện hành./.

UBND THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG