

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Số: 2070/QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày 05 tháng 8 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

Về việc xác định lợi nhuận định mức của dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Căn cứ Thông tư số 15/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân, nhà ở cho người có thu nhập thấp và giá bán, giá thuê mua nhà ở cho người có thu nhập thấp thuộc các dự án do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 06/2011/QĐ-UBND ngày 07/3/2011 của UBND tỉnh ban hành Quy định một số nội dung liên quan đến việc bán, thuê, thuê mua nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1656/TTr-SXD ngày 26/7/2011,



QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Lợi nhuận định mức của dự án xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị (sau đây gọi tắt là dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp) trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa được xác định như sau:

1. Nguyên tắc chung:

1.1. Lợi nhuận định mức của dự án đầu tư hoặc hạng mục công trình nhà ở cho người có thu nhập thấp đưa vào khai thác được xác định sau khi dự án đầu tư hoặc hạng mục công trình đó được phê duyệt quyết toán. Sau khi chủ đầu tư nộp đủ hồ sơ theo Điều 1.2 Khoản này, Sở Xây dựng chủ trì cùng với các Sở: Kế hoạch Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường và các sở, ngành có liên quan xác định lợi nhuận định mức dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp theo Khoản 2 Điều này, trình UBND tỉnh phê duyệt.

1.2 Hồ sơ đề nghị xác định lợi nhuận dự án gửi Sở Xây dựng, bao gồm:

- Tờ trình đề nghị xác định lợi nhuận định mức dự án, trong đó ghi rõ:
 - + Tiến độ triển khai dự án so với tiến độ nêu tại văn bản chấp thuận đầu tư của cấp có thẩm quyền (sao kèm văn bản chấp thuận đầu tư);
 - + Tỷ lệ lãi suất vay ưu đãi / lãi suất thị trường liên ngân hàng (VNIBOR) kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm vay vốn ưu đãi và Tỷ lệ số vốn vay ưu đãi trên tổng mức đầu tư (sao kèm hợp đồng vay vốn ưu đãi có ghi rõ VNIBOR kỳ hạn 12 tháng tại thời điểm vay vốn);
 - + Tỷ lệ vốn huy động từ tiền mua nhà ứng trước của khách hàng / tổng mức đầu tư (trích dẫn và dẫn chiếu rõ nội dung này thể hiện ở đâu trong quyết toán công trình đã được phê duyệt và trong hồ sơ kiểm toán của cơ quan kiểm toán độc lập);
 - + Tỷ lệ căn hộ cho thuê, thuê mua / tổng số căn hộ (trích dẫn và dẫn chiếu rõ nội dung này thể hiện ở đâu trong dự án đã được phê duyệt);
 - + Tỷ lệ diện tích chủ đầu tư giữ lại để sử dụng vào mục đích dịch vụ thương mại / tổng diện tích sàn các căn hộ (trích dẫn và dẫn chiếu rõ nội dung này thể hiện ở đâu trong dự án đã được phê duyệt).

- Quyết toán dự án do chủ đầu tư phê duyệt kèm theo hồ sơ kiểm toán của cơ quan kiểm toán độc lập;

- Bản vẽ mặt bằng ghi chú rõ căn hộ cho thuê, cho thuê mua và diện tích chủ đầu tư giữ lại để sử dụng vào mục đích dịch vụ thương mại.

1.3 Lợi nhuận định mức giả định của dự án nhà ở thu nhập thấp khi xác định giá bán tạm tính để huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước của khách hàng là lợi nhuận định mức tối đa do Thủ tướng Chính phủ quy định (P_{MAX}) được nêu tại Khoản 2 Điều này. Chủ đầu tư xây dựng giá bán tạm tính gửi Sở Tài chính thẩm định và trình UBND tỉnh ban hành văn bản thẩm định.

2. Lợi nhuận định mức của dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp được xác định theo công thức sau:

$$P_{DA} = P_{MAX} - \frac{(P_{MAX} - P_{MIN}) \times M_{DA}}{100}$$

P_{DA} : Lợi nhuận định mức của dự án do UBND tỉnh phê duyệt.

P_{MAX} : Lợi nhuận định mức tối đa do Thủ tướng Chính phủ quy định tại Khoản 2 Điều 4 Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg: 10%;

P_{MIN} : Lợi nhuận định mức tối thiểu: 3%.

M_{DA} : Tổng cộng điểm bị giảm trừ do không đạt các tiêu chí đánh giá sau đây:

2.1 Mức độ đáp ứng tiến độ triển khai dự án (trừ tối đa 30 điểm):

Tiến độ thực hiện được thể hiện thành một mục riêng trong văn bản chấp thuận đầu tư của cấp có thẩm quyền để làm cơ sở tính điểm giảm trừ, cụ thể:

- Dự án đúng tiến độ: không trừ;
- Dự án chậm tiến độ từ 06 tháng trở xuống trừ 05 điểm;
- Dự án chậm tiến độ trên 06 tháng đến 12 tháng trừ 10 điểm;
- Dự án chậm tiến độ trên 12 tháng đến 18 tháng trừ 15 điểm;
- Dự án chậm tiến độ trên 18 tháng đến 24 tháng trừ 20 điểm;
- Dự án chậm tiến độ trên 24 tháng đến 30 tháng trừ 25 điểm;
- Dự án chậm tiến độ trên 30 tháng trừ 30 điểm.



2.2 Mức độ hưởng thuận lợi do ưu đãi vay vốn (trừ tối đa 15 điểm):

$$\text{Điểm trừ} = 15 \text{ điểm} \times \left(1 - \frac{\text{Lãi suất vay ưu đãi}}{\text{Lãi suất thị trường liên ngân hàng (VNIBOR) kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng Nhà nước công bố}} \right) \times \frac{\text{Số vốn vay ưu đãi}}{\text{Tổng mức đầu tư}}$$

2.3 Mức độ huy động vốn từ tiền ứng trước của người mua nhà (trừ tối đa 30 điểm):

$$\text{Điểm trừ} = \frac{\text{Vốn huy động}}{\text{Tổng mức đầu tư}} \times 30 \text{ điểm}$$

2.4 Tỷ lệ căn hộ cho thuê, cho thuê mua trong tổng số căn hộ bán, cho thuê, cho thuê mua (trừ tối đa 20 điểm):

$$\text{Điểm trừ} = \left(1 - \frac{\text{Số lượng căn hộ cho thuê, cho thuê mua}}{\text{Tổng số căn hộ}} \right) \times 20 \text{ điểm}$$

2.5 Tỷ lệ diện tích chủ đầu tư giữ lại để sử dụng vào mục đích dịch vụ thương mại trong tổng diện tích sàn các căn hộ (trừ tối đa 05 điểm):

Tỷ lệ diện tích sàn chủ đầu tư giữ lại để sử dụng vào mục đích dịch vụ thương mại so với tổng diện tích sàn căn hộ của dự án nhà ở từ 10% trở xuống: không trừ điểm; nếu tỷ lệ này trên 10%: trừ 5 điểm.

Điều 2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Cam Ranh, thành phố Nha Trang; chủ đầu tư dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp; Thủ trưởng các cơ quan, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký ban hành. / *lca*

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Bộ Xây dựng;
- Ngân hàng Nhà nước;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ngân hàng Nhà nước tỉnh Khánh Hòa;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam tỉnh Khánh Hòa;
- Đài Phát thanh - Truyền hình Khánh Hòa;
- Báo Khánh Hòa;
- Lưu VT, HgP, MN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Đức Vinh