

Số: **223** /TTr-UBND

Quảng Ngãi, ngày **13** tháng 11 năm 2017

TỜ TRÌNH
Về việc đề nghị thành lập Quỹ Phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

TRUNG TÂM CÔNG BÁO & TIN HỌC Q. NGÃI	
CV	Số:..... 1.0.2.9
DẾN	Ngày: 14.11.17
	Chủ đề:..... Theo quy

Theo quy định tại khoản 2 Điều 83 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở thì đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chưa thành lập Quỹ phát triển nhà ở, nếu có nhu cầu thành lập Quỹ phát triển nhà ở thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định thành lập Quỹ phát triển nhà ở riêng hoặc ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển của địa phương quản lý Quỹ phát triển nhà ở. Do đó, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi kính trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định thành lập Quỹ phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi, với một số nội dung sau:

1. Sự cần thiết phải thành lập Quỹ Phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi

Trong những năm qua, Nhà nước đã ban hành hàng loạt các cơ chế, chính sách nhằm tạo điều kiện, hỗ trợ về nhà ở, đất ở cho nhân dân, cũng như cho phép các tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, mở cửa, khuyến khích thu hút đầu tư trong nước và nước ngoài vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản nhà ở.

Để đáp ứng các yêu cầu đặt ra trong quá trình phát triển, chuyển dịch về cơ cấu kinh tế - xã hội trong thời gian tới và thúc đẩy quá trình đô thị hoá; phát huy những tiềm năng của địa phương thành lợi thế phát triển kinh tế, tăng thu ngân sách và tạo ra lợi thế cạnh tranh trong thời kỳ hội nhập kinh tế quốc tế, trong điều kiện vốn đầu tư phát triển còn hạn chế như thời gian qua và nhu cầu vốn hiện nay, cần phải có các giải pháp tích cực, phù hợp để khai thác được mọi nguồn lực tài chính trong xã hội, giải quyết kịp thời khó khăn về vốn, góp phần đảm bảo được nguồn lực thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế xã hội. Giải pháp tích cực và toàn diện là cần có một tổ chức tài chính Nhà nước hoạt động độc lập trong khuôn khổ luật định để huy động các nguồn vốn, đặc biệt là huy động từ nguồn vốn vay ưu đãi của Ngân hàng thế giới, các nhà tài trợ quốc tế để đầu tư nhà ở xã hội, đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội của tỉnh, góp phần giải quyết những khó khăn về nguồn vốn đầu tư trong những năm đến. Vì vậy, cần thiết phải thành lập Quỹ Phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi.

2. Căn cứ pháp lý

- Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi

tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở;

- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

3. Phương án thành lập Quỹ Phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi

a) Nguyên tắc thành lập Quỹ phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi:

* Không thành lập Ban điều hành Quỹ; giao Ban điều hành Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Quảng Ngãi vận hành hoạt động Quỹ theo cơ chế nhận ủy thác.

* Nguồn vốn của Quỹ được theo dõi và hạch toán độc lập đối với các nguồn vốn khác của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh.

b) Tên tổ chức:

* Tên tiếng Việt: Quỹ Phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi.

* Tên giao dịch quốc tế: Quang Ngai Housing Development Fund

* Tên giao dịch viết tắt: QNGHDF.

c) Vị trí và chức năng:

* Vị trí: Quỹ Phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi (*sau đây gọi tắt là Quỹ*) là tổ chức tài chính nhà nước, trực thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, do Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập; hoạt động theo Điều lệ do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành và các quy định hiện hành của Nhà nước.

Quỹ có tư cách pháp nhân, hạch toán độc lập, sử dụng con dấu của Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Quảng Ngãi để hoạt động, được mở tài khoản tại Kho bạc Nhà nước và các tổ chức tín dụng để hoạt động theo quy định của pháp luật.

* Chức năng: Quỹ Phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi có chức năng tiếp nhận vốn từ các nguồn thu từ việc bán, cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh; tiền trích tối thiểu 10% từ tiền sử dụng đất của dự án phát triển nhà ở thương mại và các dự án đô thị mới trên địa bàn; ngân sách địa phương hỗ trợ hàng năm; tiền huy động từ các nguồn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật; tiền hỗ trợ đóng góp tự nguyện từ các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước để thực hiện các hoạt động của Quỹ.

d) Nguyên tắc hoạt động:

* Quỹ phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi hoạt động theo cơ chế ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Quảng Ngãi; bảo toàn vốn, bù đắp chi phí phát sinh trong quá trình hoạt động và không vì mục đích lợi nhuận.

* Việc sử dụng Quỹ phải đúng mục đích, công khai, minh bạch, hiệu quả và phù hợp với quy định của pháp luật.

4. Cơ cấu tổ chức, hoạt động

Quỹ Phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi tổ chức theo mô hình hoạt động độc lập, bộ máy tổ chức của Quỹ bao gồm: Hội đồng quản lý, Ban Kiểm soát

và bộ máy điều hành.

a) Hội đồng quản lý Quỹ:

Hội đồng quản lý Quỹ có 05 thành viên, gồm:

- Chủ tịch Hội đồng quản lý Quỹ là 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;

- Phó Chủ tịch Hội đồng quản lý Quỹ là Giám đốc Sở Tài chính;

- Các thành viên khác là Lãnh đạo các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường.

Các thành viên của Hội đồng quản lý Quỹ hoạt động theo chế độ kiêm nhiệm.

b) Ban kiểm soát Quỹ

Ban kiểm soát Quỹ có 03 thành viên, làm việc theo chế độ kiêm nhiệm, Trưởng ban kiểm soát Quỹ do Chủ tịch UBND tỉnh quyết định, các thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng quản lý Quỹ quyết định trên cơ sở đề xuất của Trưởng ban kiểm soát Quỹ.

Thành viên Ban kiểm soát Quỹ không được là vợ hoặc chồng, bố, mẹ, con, anh chị em ruột của các thành viên Hội đồng quản lý Quỹ, Giám đốc Quỹ.

c) Cơ quan điều hành nghiệp vụ Quỹ: Ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Quảng Ngãi.

Ủy thác cho Giám đốc Quỹ đầu tư phát triển tỉnh làm Giám đốc Quỹ, là người đại diện pháp nhân của Quỹ; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản lý Quỹ và trước pháp luật về toàn bộ hoạt động nghiệp vụ của Quỹ theo nhiệm vụ và quyền hạn được ủy thác theo quy định của pháp luật.

5. Quản lý, sử dụng Quỹ

a) Nguồn vốn hoạt động của Quỹ

* Vốn điều lệ của Quỹ phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2018 – 2020 là 150 tỷ đồng. Trong đó:

- Vốn ngân sách tỉnh bổ sung từ nguồn thu tiền bán đấu giá nhà thuộc sở hữu nhà nước;

- Các nguồn vốn hợp pháp khác.

* Việc thay đổi vốn điều lệ trong quá trình hoạt động của Quỹ phát triển nhà ở tỉnh do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định trên cơ sở đề nghị của Hội đồng quản lý Quỹ.

b) Đối tượng đầu tư trực tiếp

Đối tượng đầu tư trực tiếp là các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật các khu nhà ở, khu đô thị mới nhằm thực hiện mục tiêu giải quyết nhu cầu nhà ở có các đối tượng thu nhập thấp có khó khăn về nhà ở

như cán bộ công chức, viên chức, người có công với cách mạng, sĩ quan, quân nhân, công nhân, người lao động, các đối tượng thuộc diện tái định cư, ... và các đối tượng khác theo quy định của UBND tỉnh và Chính phủ.

c) Đối tượng cho vay

Quỹ sử dụng nguồn vốn cho vay ưu đãi phát triển nhà ở đối với các đối tượng sau:

* Các tổ chức, doanh nghiệp có tư cách pháp nhân, thuộc mọi thành phần kinh tế là chủ đầu tư các dự án xây dựng nhà ở xã hội theo chương trình kế hoạch nhà ở của tỉnh.

* Các dự án phát triển nhà ở theo chương trình mục tiêu được UBND tỉnh chấp thuận từ sự tài trợ của các tổ chức tài chính, tín dụng nước ngoài.

* Các đối tượng vay vốn phát triển nhà khác do UBND tỉnh quy định.

6. Tổ chức thực hiện

Sau khi Quỹ Phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi được Thủ tướng Chính phủ thành lập, Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ chỉ đạo các cơ quan, đơn vị tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Hồ sơ trình gồm có:

- Tờ trình của UBND tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ;
- Đề án thành lập Quỹ phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi.
- Dự thảo Quyết định thành lập Quỹ của Thủ tướng Chính phủ;

Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi kính trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Bộ: Xây dựng, Tài chính, Nội vụ;
- TT Tỉnh uỷ;
- TT HĐND tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Nội vụ, Tài chính, Xây dựng;
- VPUB: CVP, PCVP, KT, TH, CNXD, CBTH;
- Lưu: VT, NCbdv537.



Đặng Văn Minh

kinh tế - xã hội của tỉnh, góp phần giải quyết những khó khăn về nguồn vốn đầu tư trong những năm đến. Vì vậy việc thành lập Quỹ Phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi là cần thiết.

II. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Chương II

PHƯƠNG ÁN THÀNH LẬP

QUỸ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH QUẢNG NGÃI

I. NGUYÊN TẮC THÀNH LẬP

1. Không thành lập Ban điều hành Quỹ; giao Ban điều hành Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Quảng Ngãi vận hành hoạt động Quỹ theo cơ chế nhận ủy thác.
2. Nguồn vốn của Quỹ được theo dõi và hạch toán độc lập đối với các nguồn vốn khác của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh.

II. TÊN TỔ CHỨC, NGUYÊN TẮC HOẠT ĐỘNG

1. Tên tổ chức

- Tên tiếng Việt: Quỹ phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi.
- Tên giao dịch quốc tế: Quang Ngai Housing Development Fund.
- Tên viết tắt: QNGHDF.

2. Nguyên tắc hoạt động:

- a) Quỹ phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi hoạt động theo cơ chế ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Quảng Ngãi; bảo toàn vốn, bù đắp chi phí phát sinh trong quá trình hoạt động và không vì mục đích lợi nhuận.
- b) Việc sử dụng Quỹ phải đúng mục đích, công khai, minh bạch, hiệu quả và phù hợp với quy định của pháp luật.

III. VỊ TRÍ, CHỨC NĂNG

1. Vị trí: Quỹ Phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi (*sau đây gọi tắt là Quỹ*) là tổ chức tài chính nhà nước, trực thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, do Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập; hoạt động theo Điều lệ do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành và các quy định hiện hành của Nhà nước.

Quỹ có tư cách pháp nhân, hạch toán độc lập, sử dụng con dấu của Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Quảng Ngãi để hoạt động, được mở tài khoản tại Kho bạc Nhà nước và các tổ chức tín dụng để hoạt động theo quy định của pháp luật.

2. Chức năng: Quỹ Phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi có chức năng tiếp nhận vốn từ các nguồn thu từ việc bán, cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh; tiền trích tối thiểu 10% từ tiền sử dụng đất của dự án phát triển nhà ở thương mại và các dự án đô thị mới trên địa bàn; ngân sách địa phương hỗ trợ hàng năm; tiền huy động từ các nguồn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật; tiền hỗ trợ đóng góp tự nguyện từ các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước để thực hiện các hoạt động của Quỹ.

IV. NHIỆM VỤ, QUYỀN HẠN CỦA QUỸ

1. Nhiệm vụ

a) Tiếp nhận, quản lý và sử dụng các nguồn vốn được cấp (bằng tiền hoặc hiện vật) và vốn huy động từ các nguồn hợp pháp khác.

b) Huy động các nguồn vốn thực hiện chương trình phát triển nhà ở xã hội của tỉnh trong từng giai đoạn theo quy định của pháp luật; tiếp nhận vốn viện trợ hợp pháp trong và ngoài nước.

c) Đầu tư trực tiếp và các dự án nhà ở xã hội đã được UBND tỉnh phê duyệt; tổ chức bán nhà theo phương án được UBND tỉnh phê duyệt, chi thuê nhà ở và duy tu, bảo dưỡng theo chương trình nhà ở của tỉnh; thực hiện thu hồi vốn đầu tư theo quy định.

d) Đầu tư vốn nhằm hỗ trợ thực hiện các nhiệm vụ phát triển nhà ở xã hội theo quy định của UBND tỉnh.

đ) Thực hiện chức năng cho vay với lãi suất ưu đãi đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh (được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách Nhà nước) theo quyết định của UBND tỉnh.

e) Xây dựng kế hoạch hoạt động và kế hoạch đầu tư Quỹ phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở xã hội của tỉnh trong từng giai đoạn.

g) Báo cáo Chủ tịch Hội đồng quản lý Quỹ quyết định đình chỉ, thu hồi vốn đã đầu tư, cho vay khi phát hiện tổ chức, đơn vị sử dụng nguồn vốn phát triển nhà ở vi phạm các quy định về sử dụng vốn.

h) Nguồn vốn của Quỹ được quản lý theo quy định của pháp luật.

i) Thực hiện kế hoạch báo cáo theo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

k) Thực hiện các nhiệm vụ khác do UBND tỉnh giao.

2. Quyền hạn

a) Tổ chức quản lý, điều hành Quỹ hoạt động theo đúng mục tiêu và các nhiệm vụ được giao.

b) Phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan thẩm định nhu cầu cho hỗ trợ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định; thực hiện chi hỗ trợ theo quy định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh; thực hiện thu hồi các khoản chi hỗ trợ theo quy định.

c) Quyết định ứng vốn cho các tổ chức theo quy định tại Điều lệ của Quỹ do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành; thực hiện thu hồi vốn ứng khi đến hạn hoặc thu thu hồi theo quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

d) Tham gia kiểm tra, đánh giá, nghiệm thu kết quả thực hiện chương trình, dự án, đề án đã được Quỹ ứng vốn hoặc hỗ trợ.

đ) Kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, bổ sung, sửa đổi các quy định về phạm vi, đối tượng được ứng vốn, được chi hỗ trợ từ Quỹ.

V. CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA QUỸ

1. Hội đồng quản lý Quỹ:

a) Hội đồng quản lý Quỹ có 05 thành viên, gồm:

- Chủ tịch Hội đồng quản lý Quỹ là 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;

- Phó Chủ tịch Hội đồng quản lý Quỹ là Giám đốc Sở Tài chính;

- Các thành viên khác là Lãnh đạo các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường.

Các thành viên của Hội đồng quản lý Quỹ hoạt động theo chế độ kiêm nhiệm.

b) Nhiệm kỳ của Hội đồng quản lý Quỹ là 5 năm; việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật và thực hiện chế độ chính sách khác đối với thành viên Hội đồng quản lý Quỹ do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định theo quy định của pháp luật.

c) Nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng quản lý Quỹ

- Xem xét và thông qua phương hướng hoạt động, kế hoạch huy động vốn, kế hoạch đầu tư, kế hoạch tài chính dài hạn và hàng năm để trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt;

- Thông qua Điều lệ, Điều lệ sửa đổi, bổ sung của Quỹ; Ban hành Quy chế làm việc của Hội đồng quản lý Quỹ, Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát Quỹ và một số quy định có liên quan phục vụ hoạt động của Hội đồng quản lý Quỹ;

- Tiếp nhận, quản lý và sử dụng có hiệu quả nguồn vốn ngân sách từ các nguồn thu từ việc bán, cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh và các nguồn vốn khác giao cho Quỹ theo quy định của pháp luật;

- Được sử dụng con dấu và bộ máy điều hành nghiệp vụ của Quỹ đầu tư phát triển để thực hiện nhiệm vụ của Hội đồng quản lý Quỹ;

- Quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm, khen thưởng, kỷ luật các thành viên của Ban kiểm soát theo đề nghị của Trưởng Ban kiểm soát;

- Thông qua kế hoạch tài chính và báo cáo tài chính hàng năm của Quỹ;
- Ủy thác cho Giám đốc Quỹ đầu tư phát triển tỉnh thực hiện một số nhiệm vụ và quyền hạn thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản lý Quỹ. Người được ủy quyền chịu trách nhiệm trong phạm vi được ủy quyền. Hội đồng quản lý Quỹ chịu trách nhiệm cuối cùng đối với các nội dung ủy quyền;
- Quyết định ứng vốn theo quy định tại Điều lệ của Quỹ;
- Chịu trách nhiệm tập thể về hoạt động của Hội đồng quản lý Quỹ và chịu trách nhiệm cá nhân về phần việc được phân công trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh và trước pháp luật;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao theo quy định của pháp luật.

d) Nhiệm vụ, quyền hạn của Chủ tịch Hội đồng quản lý Quỹ:

- Chịu trách nhiệm về công việc của Hội đồng quản lý Quỹ, tổ chức phân công nhiệm vụ cho các thành viên để thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng quản lý Quỹ.
- Ký, ban hành các văn bản thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản lý Quỹ trình Chủ tịch UBND tỉnh và gửi các cơ quan liên quan theo quy định.
- Ban hành các Nghị quyết, Quyết định và các văn bản thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản lý Quỹ; tổ chức theo dõi và giám sát việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản lý Quỹ.
- Triệu tập, chủ trì và phân công thành viên Hội đồng quản lý Quỹ chuẩn bị nội dung cho các cuộc họp của Hội đồng quản lý Quỹ.
- Ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản lý Quỹ thực hiện một số nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Thành viên được ủy quyền chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Hội đồng quản lý Quỹ về các công việc được ủy quyền.
- Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

đ) Chế độ làm việc của Hội đồng quản lý Quỹ:

- Hội đồng quản lý Quỹ làm việc theo chế độ tập thể, họp thường kỳ mỗi quý một lần để xem xét và quyết định những vấn đề thuộc thẩm quyền và trách nhiệm của Hội đồng quản lý Quỹ. Khi cần thiết, Hội đồng quản lý Quỹ có thể họp bất thường để giải quyết các vấn đề cấp bách của Quỹ theo yêu cầu của Chủ tịch Hội đồng quản lý Quỹ.
- Các cuộc họp của Hội đồng quản lý Quỹ chỉ có hiệu lực khi có ít nhất 2/3 (hai phần ba) số thành viên của Hội đồng quản lý Quỹ tham dự. Thành viên Hội đồng quản lý Quỹ vắng mặt phải có lý do. Trong trường hợp cấp bách, việc xin ý kiến các thành viên Hội đồng quản lý Quỹ có thể thực hiện bằng văn bản.
- Tài liệu họp phải được chuẩn bị và gửi tới các thành viên Hội đồng quản lý Quỹ tối thiểu 03 ngày làm việc trước ngày họp. Nội dung cuộc họp

phải theo đúng chương trình đã được thông báo trước; phải được ghi chép đầy đủ vào biên bản họp.

- Hội đồng quản lý Quỹ quyết định các vấn đề theo nguyên tắc đa số, mỗi thành viên Hội đồng quản lý Quỹ có một phiếu biểu quyết ngang nhau. Các quyết định của Hội đồng quản lý Quỹ có hiệu lực khi có ít nhất 50% (năm mươi phần trăm) trở lên trong tổng số thành viên trong Hội đồng quản lý Quỹ có mặt biểu quyết tán thành. Trường hợp số phiếu biểu quyết ngang nhau thì ý kiến theo phiếu của người chủ tọa cuộc họp là quyết định cuối cùng. Thành viên Hội đồng quản lý Quỹ có quyền bảo lưu ý kiến của mình và báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh.

- Nội dung và kết luận của các cuộc họp Hội đồng quản lý Quỹ phải được ghi thành biên bản hoặc Nghị quyết và được gửi đến tất cả các thành viên Hội đồng quản lý Quỹ.

- Chủ tịch Hội đồng quản lý Quỹ thay mặt Hội đồng quản lý Quỹ ký ban hành các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản lý Quỹ và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hậu quả phát sinh từ các Nghị quyết, Quyết định đó. Chủ tịch Hội đồng quản lý Quỹ có thể ủy quyền bằng văn bản cho Phó Chủ tịch hoặc một thành viên trong Hội đồng quản lý Quỹ ký thay.

- Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản lý Quỹ có tính bắt buộc thi hành đối với các hoạt động của Quỹ. Giám đốc Quỹ đầu tư phát triển tỉnh kiêm Giám đốc Quỹ phát triển nhà ở tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện các Nghị quyết, Quyết định đó thông qua hợp đồng ủy thác.

2. Ban kiểm soát Quỹ

a) Ban kiểm soát Quỹ có 03 thành viên, làm việc theo chế độ kiêm nhiệm, Trưởng ban kiểm soát Quỹ do Chủ tịch UBND tỉnh quyết định, các thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng quản lý Quỹ quyết định trên cơ sở đề xuất của Trưởng ban kiểm soát Quỹ.

Thành viên Ban kiểm soát Quỹ không được là vợ hoặc chồng, bố, mẹ, con, anh chị em ruột của các thành viên Hội đồng quản lý Quỹ, Giám đốc Quỹ.

b) Nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát Quỹ:

- Xây dựng chương trình, kế hoạch công tác trình Hội đồng quản lý Quỹ thông qua và tổ chức triển khai thực hiện.

- Kiểm tra, giám sát hoạt động của Quỹ theo quy định của pháp luật, theo Điều lệ và các quyết định của Hội đồng quản lý Quỹ; báo cáo Hội đồng quản lý Quỹ và người có thẩm quyền về kết quả kiểm tra, giám sát và kiến nghị biện pháp xử lý.

- Trưởng Ban kiểm soát hoặc thành viên của Ban kiểm soát do Trưởng Ban kiểm soát ủy quyền được tham dự và tham gia ý kiến tại các cuộc họp của Hội đồng quản lý Quỹ nhưng không có quyền biểu quyết.

- Kịp thời phát hiện và báo cáo ngay với Hội đồng quản lý Quỹ và Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh những hoạt động không bình thường, có dấu hiệu vi phạm pháp luật, hoặc các vi phạm trong việc quản lý tài chính của cơ quan điều hành nghiệp vụ Quỹ.

- Không được tiết lộ kết quả kiểm tra, kiểm soát khi chưa được Hội đồng quản lý Quỹ cho phép.

- Trưởng Ban kiểm soát phải chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, Hội đồng quản lý Quỹ và pháp luật nếu có hành vi bao che, bỏ qua các hành vi vi phạm đã phát hiện; về các thiệt hại của Quỹ nếu tiết lộ kết quả kiểm tra, kiểm soát khi chưa được Hội đồng quản lý Quỹ cho phép.

Trường hợp đột xuất, vì lợi ích của Quỹ và trách nhiệm của Ban kiểm soát, Trưởng ban kiểm soát có quyền báo cáo trực tiếp với Chủ tịch Hội đồng quản lý Quỹ hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Các thành viên Ban kiểm soát thực hiện các nhiệm vụ theo sự phân công của Trưởng Ban kiểm soát và chịu trách nhiệm trước Trưởng Ban kiểm soát và pháp luật về những nhiệm vụ đã được phân công. Trường hợp Trưởng Ban kiểm soát vắng mặt, Trưởng Ban kiểm soát ủy quyền cho thành viên Ban kiểm soát thực hiện nhiệm vụ của Trưởng Ban kiểm soát.

3. Cơ quan điều hành nghiệp vụ Quỹ: Ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Quảng Ngãi.

a) Ủy thác cho Giám đốc Quỹ đầu tư phát triển tỉnh làm Giám đốc Quỹ, là người đại diện pháp nhân của Quỹ; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản lý Quỹ và trước pháp luật về toàn bộ hoạt động nghiệp vụ của Quỹ theo nhiệm vụ và quyền hạn được ủy thác theo quy định của pháp luật.

b) Nhiệm vụ, quyền hạn của Giám đốc Quỹ:

- Xây dựng Điều lệ, Điều lệ sửa đổi, bổ sung của Quỹ trình Hội đồng quản lý Quỹ thông qua để trình UBND tỉnh phê duyệt; xây dựng phương hướng hoạt động, kế hoạch hoạt động dài hạn và hàng năm của Quỹ, trình Hội đồng quản lý Quỹ phê duyệt.

- Tổ chức điều hành và quản lý các hoạt động của Quỹ theo quy định tại Điều lệ của Quỹ, các chương trình, kế hoạch và quyết định của Hội đồng quản lý Quỹ.

- Quyết định ứng vốn và thực hiện chi hỗ trợ theo quy định tại Điều lệ của Quỹ.

- Báo cáo định kỳ và đột xuất về tình hình tiếp nhận vốn, ứng vốn, chi hỗ trợ và các hoạt động khác của Quỹ với Hội đồng quản lý Quỹ, Chủ tịch UBND tỉnh.

- Trình Hội đồng quản lý Quỹ phê duyệt hoặc ban hành theo thẩm quyền Quy chế làm việc và các văn bản hướng dẫn nghiệp vụ.

- Quản lý, sử dụng vốn, tài sản và các nguồn lực khác của Quỹ theo quy định tại Điều lệ Quỹ và các quy định của pháp luật.

- Ban hành các văn bản quy định về:

+ Quy chế hoạt động nghiệp vụ của Quỹ phát triển nhà ở tỉnh;

+ Tổ chức hoạt động kiểm tra và kiểm soát nội bộ theo quy định của pháp luật;

+ Hướng dẫn thực hiện các quy định của Nhà nước về lĩnh vực hoạt động của Quỹ theo thẩm quyền.

- Các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định tại Điều lệ Quỹ.

VI. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG QUỸ

1. Nguồn vốn hoạt động của Quỹ

a) Vốn điều lệ của Quỹ phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2018 – 2020 là 150 tỷ đồng. Trong đó:

- Vốn ngân sách tỉnh bổ sung từ nguồn thu tiền bán đấu giá nhà thuộc sở hữu nhà nước;

- Các nguồn vốn hợp pháp khác.

b) Việc thay đổi vốn điều lệ trong quá trình hoạt động của Quỹ phát triển nhà ở tỉnh do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định trên cơ sở đề nghị của Hội đồng quản lý Quỹ.

2. Đầu tư trực tiếp

a) Đối tượng đầu tư: Là các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật các khu nhà ở, khu đô thị mới nhằm thực hiện mục tiêu giải quyết nhu cầu nhà ở có các đối tượng thu nhập thấp có khó khăn về nhà ở như cán bộ công chức, viên chức, người có công với cách mạng, sĩ quan, quân nhân, công nhân, người lao động, các đối tượng thuộc diện tái định cư, ...và các đối tượng khác theo quy định của UBND tỉnh và Chính phủ.

b) Điều kiện đầu tư:

- Các dự án thuộc chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh có quyết định đầu tư theo quy định và phải có khả năng hoàn vốn.

- Quỹ được tiếp nhận quỹ đất, quỹ nhà do UBND tỉnh giao để triển khai việc đầu tư xây dựng các dự án nêu trên. Quỹ đất được giao phải là đất đã được thực hiện xong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và có đầy đủ điều kiện pháp lý để có thể triển khai việc đầu tư xây dựng.

c) Hình thức và phương thức đầu tư:

- Quỹ có thể thực hiện đầu tư với tư cách là chủ đầu tư trực tiếp, duy nhất; hoặc tham gia góp vốn với tổ chức, doanh nghiệp khác để đầu tư; hoặc góp vốn với tổ chức, doanh nghiệp khác để thành lập doanh nghiệp đầu tư vào dự án phát triển nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

- Quỹ có thể mua lại quỹ nhà được xây dựng sẵn theo chỉ đạo của UBND tỉnh.

- Quỹ tìm kiếm dự án, thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư. Việc đầu tư của Quỹ được thực hiện theo các quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của nhà nước.

- Quỹ không tham gia trực tiếp thi công xây dựng, lắp đặt. Quỹ có thể trực tiếp quản lý dự án hoặc thuê các tổ chức chuyên môn quản lý dự án theo quy định của pháp luật.

- Tùy thuộc vào tình hình thực tế, vai trò của chủ đầu tư, sở hữu tài sản mà Quỹ sẽ chịu trách nhiệm trực tiếp quản lý, bảo trì tài sản sau đầu tư hoặc giao cho tổ chức có chức năng quản lý tài sản theo các quy định của pháp luật.

- Sau khi đầu tư xây dựng, tùy thuộc vào quy mô dự án và yêu cầu thực tế, Quỹ có thể trực tiếp kinh doanh, phân phối sản phẩm hoặc thuê tổ chức chuyên nghiệp để thực hiện các công việc này.

d) Thẩm quyền quyết định đầu tư:

- Hàng năm, theo đề nghị của Giám đốc Quỹ, Hội đồng quản lý Quỹ trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt kế hoạch hàng năm kèm theo danh mục các dự án đầu tư và giao Giám đốc Quỹ điều hành thực hiện theo danh mục dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Đối với dự án mới phát sinh ngoài danh mục được phê duyệt có mục tiêu đầu tư theo đúng chủ trương của UBND tỉnh, Hội đồng quản lý Quỹ căn cứ vào hoạt động thực tế của Quỹ trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt bổ sung vào kế hoạch. Tổng mức đầu tư của dự án đầu tư trực tiếp phát sinh không vượt quá hạn mức do UBND tỉnh giao.

đ) Phương thức thu hồi vốn đầu tư trực tiếp: Quỹ bán hoặc cho thuê tài sản sau đầu tư để thu hồi vốn đầu tư. Việc bán và cho thuê tài sản phải tuân thủ theo quy định của pháp luật có liên quan.

3. Cho vay với lãi suất ưu đãi các dự án phát triển nhà ở xã hội

a) Đối tượng cho vay:

- Các tổ chức, doanh nghiệp có tư cách pháp nhân thuộc mọi thành phần kinh tế là chủ đầu tư các dự án xây dựng nhà ở xã hội theo chương trình kế hoạch nhà ở của tỉnh.

- Các dự án phát triển nhà ở theo chương trình mục tiêu được UBND tỉnh chấp thuận từ sự tài trợ của các tổ chức tài chính, tín dụng nước ngoài.

- Các đối tượng vay vốn phát triển nhà khác do UBND tỉnh quy định.

- Hàng năm, UBND tỉnh xem xét quyết định đối tượng cho vay theo tình hình thực tế của tỉnh.

b) Điều kiện cho vay:

Cơ chế tín dụng và các điều kiện cho vay cụ thể sẽ được quy định từng chương trình nhà ở. Quỹ xem xét cho vay khi đối tượng vay vốn thỏa mãn các điều kiện cơ bản sau:

- Đối với chủ đầu tư các dự án xây dựng nhà ở xã hội;
- + Là đối tượng theo quy định tại điểm a khoản này (Đối tượng cho vay);
- + Dự án thuộc chương trình, kết hoạch phát triển nhà ở xã hội được UBND tỉnh phê duyệt;
- + Đã hoàn thành các thủ tục đầu tư theo quy định của pháp luật;
- + Dự án khả thi, đảm bảo khả năng hoàn trả nợ vay qua kết quả thẩm định;
- + Đã có quyết định giao đất hoặc đã có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng;
- + Đã được cấp Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- + Có mức vốn tối thiểu tham gia vào dự án, phương án vay theo quy định;
- + Có cam kết mua bảo hiểm đối với tài sản hình thành từ vốn vay thuộc đối tượng mua bảo hiểm bắt buộc tại một tổ chức bảo hiểm được phép hoạt động tại Việt Nam;
- + Thực hiện bảo đảm tiền vay, thế chấp vay vốn theo quy định của pháp luật.
- Đối với các dự án theo chương trình mục tiêu thì điều kiện cho vay theo quy định của dự án và được UBND tỉnh phê duyệt.

c) Mức cho vay:

- Đối với xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê: Mức cho vay tối đa bằng 80% tổng mức đầu tư dự án hoặc phương án vay và không vượt quá 80% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay.

- Đối với xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán: Mức cho vay tối đa bằng 70% tổng mức đầu tư của dự án, phương án vay và không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay.

d) Lãi suất cho vay:

- Hội đồng quản lý Quỹ trình UBND tỉnh lãi suất cho vay từng thời kỳ theo từng loại hình dự án đầu tư, ưu đãi hơn lãi suất cho vay thương mại trên thị trường.

- Hàng năm, căn cứ vào khả năng nguồn vốn, Hội đồng quản lý Quỹ trình UBND tỉnh quyết định điều chỉnh các mức lãi suất cho vay phù hợp với điều kiện của nguồn vốn.

- Trường hợp quá hạn, áp dụng cách tính lãi suất phạt do không hoàn trả nợ vay đúng thời hạn theo quy định của Ngân hàng Nhà nước đối với các tổ chức tín dụng.

đ) Thời hạn cho vay:

- Đối với việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì thời hạn cho vay tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 20 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên.

- Đối với việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua thì thời hạn cho vay tối thiểu là 10 năm và tối đa không quá 15 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên.

- Đối với dự án đầu tư nhà ở xã hội để bán thì thời hạn cho vay tối thiểu là 05 năm và tối đa không quá 10 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên.

- Trường hợp khách hàng có nhu cầu vay với thời hạn thấp hơn thời hạn cho vay tối thiểu quy định tại điểm này thì được thỏa thuận với Quỹ về thời hạn cho vay thấp hơn.

- Thực hiện trả nợ gốc và lãi tiền vay theo quy định của Hội đồng quản lý Quỹ.

e) Đảm bảo tiền vay:

- Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội để bán hoặc cho thuê được sử dụng tài sản hình thành từ vốn vay và các hình thức đảm bảo tiền vay khác theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo tiền vay.

- Trong thời gian chưa trả hết nợ, chủ đầu tư không được chuyển nhượng, bán hoặc thế chấp, cầm cố tài sản đó để vay vốn nơi khác và phải đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự theo đúng quy định của pháp luật.

g) Thẩm quyền quyết định cho vay:

- Hàng năm theo đề nghị của Giám đốc, Hội đồng quản lý Quỹ trình UBND tỉnh xem xét kế hoạch cho vay và giao Giám đốc Quỹ điều hành cho vay.

- Đối với các khoản vay phát sinh ngoài kế hoạch được duyệt có mục tiêu đầu tư theo đúng chủ trương của UBND tỉnh, Hội đồng quản lý Quỹ căn cứ vào hoạt động thực tế của Quỹ trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt bổ sung kế hoạch làm căn cứ thực hiện.

4. Chế độ kế toán, kiểm toán

a) Quỹ tổ chức thực hiện công tác kế toán, thống kê, báo cáo theo đúng các quy định của pháp luật.

b) Việc thực hiện kiểm tra, kiểm soát, thanh tra và kiểm toán đối với Quỹ theo quy định của pháp luật.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Sau khi có Quyết định của Thủ tướng Chính phủ thành lập Quỹ phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi; UBND tỉnh giao nhiệm vụ cho các sở, ban, ngành, đơn vị tổ chức thực hiện như sau:

1. Giao Sở Nội vụ tham mưu UBND tỉnh quyết định nhân sự Hội đồng quản lý Quỹ phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi.

2. Giao Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh trình HĐND tỉnh phê duyệt mức vốn ngân sách nhà nước cấp cho Quỹ phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi.

3. Giao Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Quảng Ngãi nghiên cứu các quy định hiện hành, dự thảo, lấy ý kiến của các thành viên Hội đồng quản lý Quỹ để tổng hợp, báo cáo Hội đồng quản lý Quỹ quyết định hoặc trình cấp có thẩm quyền xem xét quyết định về các nội dung: Điều lệ tổ chức hoạt động và quy chế quản lý Quỹ; Quy chế làm việc của Hội đồng quản lý Quỹ, của Ban kiểm soát Quỹ; các quy trình thủ tục ứng vốn, giải ngân, thu hồi vốn; các nội dung khác có liên quan.
