

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

Số: 65/2009/QĐ-TTg

*Hà Nội, ngày 24 tháng 4 năm 2009*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê**

**THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20 tháng 4 năm 2009 của Chính phủ;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Quy định chung**

1. Nhà nước trực tiếp đầu tư và khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho học sinh, sinh viên (sau đây gọi chung là nhà ở sinh viên) các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, cao đẳng nghề, trung cấp nghề không phân biệt công lập hay ngoài công lập (sau đây gọi chung là cơ sở đào tạo) thuê ở trong quá trình học tập.

2. Việc đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên phải đảm bảo các yêu cầu: phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch phát triển mạng lưới các cơ sở đào tạo do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; đáp ứng mục tiêu mỗi dự án có thể giải quyết chỗ ở cho sinh viên, học sinh của một số cơ sở đào tạo (cụm trường) trên địa bàn theo điều kiện cụ thể của từng địa phương; có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, đảm bảo đủ các khu chức năng và không gian phục vụ nhu cầu ở, học tập, sinh hoạt văn hóa, thể dục - thể thao nhằm tạo môi trường sống văn hoá và lành mạnh.

3. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh), tiến hành rà soát, điều chỉnh hoặc bổ sung quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương để tạo quỹ đất xây dựng nhà ở sinh viên. Đồng

thời, phải xác định chỉ tiêu phát triển nhà ở sinh viên là một trong những chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; các chỉ tiêu này phải được xây dựng hàng năm, từng thời kỳ, phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, đặc điểm của từng địa phương và phải được tổ chức thực hiện, quy định chế độ trách nhiệm.

4. Phần đầu đến năm 2015 giải quyết cho khoảng 60% số học sinh, sinh viên có nhu cầu được thuê nhà ở tại các dự án nhà ở trên địa bàn cả nước.

## **Điều 2. Thẩm quyền quyết định đầu tư dự án nhà ở sinh viên từ nguồn vốn ngân sách nhà nước**

1. Kế hoạch phát triển các dự án nhà ở sinh viên đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách phải được Thủ tướng Chính phủ xem xét, phê duyệt trên cơ sở danh mục dự án do Bộ Xây dựng tổng hợp theo đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Đối với các dự án nhà ở sinh viên trong khuôn viên cơ sở đào tạo thì phải có thỏa thuận của Cơ quan chủ quản. Đối với cơ sở đào tạo thuộc lực lượng vũ trang, Bộ chủ quản báo cáo trực tiếp với Bộ Xây dựng. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thống nhất tổ chức quản lý các dự án nhà ở sinh viên được đầu tư xây dựng trên phạm vi địa bàn.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư đối với các dự án nhà ở sinh viên trên địa bàn; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng về quản lý đầu tư xây dựng hoặc cơ sở đào tạo làm chủ đầu tư dự án. Chủ đầu tư dự án được phép thành lập Ban Quản lý dự án nhà ở sinh viên theo quy định của pháp luật để thực hiện nhiệm vụ quản lý dự án trong quá trình đầu tư xây dựng và quản lý, vận hành dự án sau khi kết thúc giai đoạn đầu tư xây dựng.

3. Đối với cơ sở đào tạo thuộc lực lượng vũ trang thì cơ quan chủ quản quyết định đầu tư.

## **Điều 3. Cơ chế thực hiện các dự án nhà ở sinh viên**

1. Các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở sinh viên bằng nguồn vốn ngoài ngân sách được hưởng các ưu đãi đầu tư theo quy định tại Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008 của Chính phủ về chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường.

2. Chủ đầu tư dự án nhà ở sinh viên được áp dụng hình thức chỉ định thầu đối với các hợp đồng tư vấn, thi công xây lắp và mua sắm thiết bị với tỷ lệ tiết kiệm phù hợp. Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện quy định này.

#### **Điều 4. Nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên từ ngân sách nhà nước**

1. Trái phiếu Chính phủ chỉ cho công tác xây lắp.
2. Ngân sách hằng năm của các địa phương và các Bộ, ngành bố trí vốn đầu tư xây dựng cơ bản cho giáo dục, đào tạo.
3. Ngân sách địa phương trích từ nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất để lại cho địa phương để bồi thường, giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất xây dựng nhà ở sinh viên.

#### **Điều 5. Quỹ đất để xây dựng nhà ở sinh viên**

Quỹ đất xây dựng nhà ở sinh viên được bố trí theo nguyên tắc sau:

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thông qua việc rà soát, điều chỉnh, bổ sung vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đồng thời tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất để xây dựng khu nhà ở sinh viên tập trung; sử dụng quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn để xây dựng nhà ở sinh viên nếu phù hợp với quy hoạch.
2. Đối với các cơ sở đào tạo trong khuôn viên còn quỹ đất, phù hợp với quy hoạch thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ trì thống nhất với cơ quan chủ quản và cơ sở đào tạo cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất để xây dựng nhà ở sinh viên.

#### **Điều 6. Tiêu chuẩn thiết kế, giá cho thuê nhà ở sinh viên**

##### **1. Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở sinh viên:**

a) Tiêu chuẩn diện tích ở đối với nhà ở sinh viên được thiết kế tối thiểu là 4 m<sup>2</sup>/sinh viên; chỉ tiêu xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu nhà ở sinh viên theo Quy chuẩn xây dựng hiện hành;

b) Các dự án nhà ở sinh viên được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất lên 1,5 lần so với Quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành, không khống chế số tầng, phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

##### **2. Giá cho thuê nhà ở sinh viên:**

a) Giá cho thuê nhà ở sinh viên tại các dự án được đầu tư bằng ngân sách nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định theo nguyên tắc chỉ tính đủ các chi phí quản lý, vận hành và bảo trì (không tính chi phí khấu hao);

b) Giá cho thuê nhà ở sinh viên tại các dự án đầu tư bằng các nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt căn cứ đề nghị của Chủ đầu tư, theo nguyên tắc không được tính các ưu đãi của Nhà nước vào giá thuê và đảm bảo lợi nhuận định mức tối đa 10%, với thời hạn thu hồi vốn tối thiểu là 20 năm.

3. Các học sinh, sinh viên có hoàn cảnh khó khăn được Nhà nước hỗ trợ cho vay vốn để thanh toán tiền thuê nhà theo quy định tại Quyết định số 157/2007/QĐ-TTg ngày 27 tháng 9 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về tín dụng đối với học sinh, sinh viên.

### **Điều 7. Quản lý chất lượng công trình xây dựng đối với các dự án nhà ở sinh viên**

1. Việc quản lý chất lượng công trình xây dựng đối với các dự án nhà ở sinh viên được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng (Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng; Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18 tháng 4 năm 2008 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng và các văn bản hướng dẫn do Bộ Xây dựng ban hành).

2. Dự án nhà ở sinh viên phải được tổ chức tư vấn kiểm định chất lượng độc lập đánh giá sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng trước khi đưa vào sử dụng.

### **Điều 8. Tổ chức quản lý khai thác, vận hành quỹ nhà ở sinh viên**

1. Quỹ nhà ở sinh viên phải được duy trì và quản lý chặt chẽ trong quá trình vận hành, không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng. Việc bảo trì công trình phải tuân theo quy định của pháp luật về xây dựng. Quy chế quản lý việc sử dụng, vận hành khai thác quỹ nhà ở sinh viên thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

2. Chủ đầu tư các dự án nhà ở sinh viên chịu trách nhiệm tổ chức quản lý vận hành, bảo trì quỹ nhà ở sinh viên sau đầu tư, đồng thời được phép thuê, ủy thác hoặc thành lập tổ chức dịch vụ nhà ở để quản lý vận hành quỹ nhà ở sinh viên. Đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở sinh viên được phép kinh doanh các dịch vụ khác trong khu ở để tạo nguồn bù đắp cho chi phí quản lý vận hành và bảo trì nhằm giảm giá thuê nhà ở.

3. Đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở sinh viên phải xây dựng nội quy sử dụng nhà ở sinh viên, công bố công khai để sinh viên thuê nhà và các đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện.

### **Điều 9. Đối tượng, điều kiện được thuê nhà ở sinh viên**

1. Đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở sinh viên chịu trách nhiệm cho thuê đúng đối tượng. Đối với dự án nhà ở sinh viên tập trung ưu tiên các sinh viên học tại các trường trong khu vực. Trường hợp không đủ chỗ bố trí cho nhu cầu thì sắp xếp thứ tự ưu tiên như sau: sinh viên ngoại tỉnh, sinh viên nghèo, sinh viên học giỏi, sinh viên năm đầu tiên.

2. Sinh viên có nhu cầu thuê nhà ở phải làm đơn, có xác nhận của cơ sở đào tạo và ký hợp đồng thuê nhà ở với đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở sinh viên.

3. Sinh viên thuê nhà ở phải trả tiền thuê nhà đầy đủ, tuân thủ nội quy sử dụng nhà ở sinh viên, không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng hợp đồng, nếu vi phạm sẽ bị hủy hợp đồng, thông báo với nhà trường nơi sinh viên đang học để có biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật.

### **Điều 10. Tổ chức thực hiện**

1. Các Bộ, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm tổ chức thực hiện các nhiệm vụ được giao tại Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20 tháng 4 năm 2009 của Chính phủ.

2. Để tạo bước đột phá ngay trong năm 2009, giao Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Hà Nội và một số địa phương trọng điểm có nhu cầu cao về nhà ở sinh viên xây dựng kế hoạch và hoàn tất các thủ tục để khởi công xây dựng trong năm 2009, hoàn thành vào năm 2010 và quý II năm 2011 khoảng 200.000 chỗ ở cho sinh viên.

3. Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Bộ Tài chính bố trí khoảng 8.000 tỷ đồng từ nguồn trái phiếu Chính phủ để thực hiện chương trình xây dựng nhà ở sinh viên nêu tại khoản 2 Điều này.

4. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xây dựng Chương trình và kế hoạch hàng năm đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên giai đoạn 2009 - 2015 trình Thủ tướng Chính phủ quyết định trong quý III năm 2009; ban hành thiết kế mẫu, thiết kế điển hình nhà ở sinh viên; hướng dẫn cụ thể việc quản lý đầu tư xây dựng, quản lý việc sử dụng, vận hành khai thác quỹ nhà ở sinh viên; quy chế cho thuê, mẫu hợp đồng, cũng như đối tượng được thuê nhà ở sinh viên theo quy định của Quyết định này.

**5. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:**

a) Rà soát, điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương để bổ sung quỹ đất phát triển nhà ở sinh viên; ưu tiên bố trí nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất để lại cho địa phương để chi cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất phát triển nhà ở sinh viên;

b) Xây dựng và phê duyệt kế hoạch triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên các cơ sở đào tạo không phân biệt cơ quan quản lý, trên phạm vi địa bàn giai đoạn 2009 - 2015, dự toán kinh phí tổng thể và hàng năm trong đó có đề xuất cụ thể phần vốn trái phiếu Chính phủ và ngân sách địa phương, báo cáo Bộ Xây dựng để tổng hợp trình Thủ tướng Chính phủ trong tháng 6 năm 2009;

c) Tổ chức giao ban, sơ kết đánh giá kết quả thực hiện theo định kỳ 03 tháng, 06 tháng và hàng năm, báo cáo Bộ Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

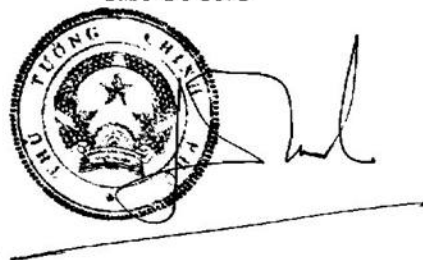
**Điều 11.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2009.

**Điều 12.** Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./

**Nơi nhận:**

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- Văn phòng BCD TW về phòng chống tham nhũng;
- HDND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- UB Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách Xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- UBTW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Các Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty nhà nước;
- VPCP: BTCN, các PCN, Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, KTN (Sb). A. 400

**THỦ TƯỚNG**



**Nguyễn Tấn Dũng**