

THÔNG TƯ

**Hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 84/2013/NĐ-CP
ngày 25 tháng 7 năm 2013 của Chính phủ quy định về phát triển và quản lý
nhà ở tái định cư**

Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 84/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2013 của Chính phủ quy định về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư;

Căn cứ Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

Căn cứ Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Xét đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 84/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2013 của Chính phủ quy định về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư.

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 84/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2013 của Chính phủ quy định về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư (sau đây gọi tắt là Nghị định số 84/2013/NĐ-CP), bao gồm: kế hoạch phát triển nhà ở phục vụ tái định cư; quản lý đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư và mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư; quản lý bán, cho thuê nhà ở phục vụ tái định cư; quản lý vận hành nhà ở phục vụ tái định cư.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án xây dựng công trình sử dụng cho mục đích quốc phòng, an

ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng theo quy hoạch, kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến phát triển và quản lý nhà ở phục vụ tái định cư.

3. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở các cấp.

Chương II

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ, QUẢN LÝ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ VÀ MUA NHÀ Ở THƯƠNG MẠI ĐỂ BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 3. Trình tự lập và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở phục vụ tái định cư trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Kế hoạch phát triển nhà ở phục vụ tái định cư được lập và phê duyệt theo trình tự như sau:

1. Chủ đầu tư các dự án nêu tại Khoản 5, Khoản 6 và Khoản 7 Điều 3 của Nghị định số 84/2013/NĐ-CP chủ trì, phối hợp với Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng thuộc Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp huyện) và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi có dự án tiến hành điều tra xã hội học, khảo sát nhu cầu của các hộ gia đình, cá nhân trong khu vực giải phóng mặt bằng, trong đó xác định nhu cầu các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện phải di dời về việc tái định cư (như vị trí, loại nhà ở phục vụ tái định cư; số lượng, diện tích nhà ở, đất ở có hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng và mua thương mại để bố trí tái định cư; tổng vốn đầu tư; dự kiến tiến độ bố trí nhà ở, đất ở tái định cư) theo mẫu biểu quy định tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện. Trường hợp dự án liên quan từ 2 đơn vị cấp huyện trở lên thì Chủ đầu tư phải báo cáo từng huyện về nhu cầu về nhà ở phục vụ tái định cư.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo lập và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và tổng hợp nhu cầu nhà ở phục vụ tái định cư trên địa bàn, báo cáo Sở Xây dựng về nhu cầu nhà ở phục vụ tái định cư được đầu tư bằng mọi nguồn vốn (bao gồm: vị trí, loại nhà ở phục vụ tái định cư; số lượng, diện tích nhà ở, đất ở có hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng và mua thương mại để bố trí tái định cư; tổng vốn đầu tư từ ngân sách Trung ương, ngân sách

địa phương và nguồn vốn khác; dự kiến tiến độ bố trí nhà ở, đất ở tái định cư) theo mẫu biểu quy định tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan lập kế hoạch phát triển nhà ở phục vụ tái định cư hàng năm và 5 năm trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh), bao gồm những nội dung chính như sau:

a) Dự báo số lượng hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tái định cư hàng năm và 5 năm tiếp theo;

b) Tổng số căn hộ, tổng diện tích sàn và quy mô, cơ cấu diện tích căn hộ nhà chung cư (dự kiến đầu tư xây dựng, mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư), số lượng, diện tích nền đất ở có công trình hạ tầng kỹ thuật dự kiến triển khai hàng năm và 5 năm tiếp theo;

c) Xác định khu vực, vị trí, tổng diện tích đất dành để phát triển nhà ở phục vụ tái định cư, trong đó có bố trí quỹ đất dành để hoán đổi cho nhà đầu tư tham gia thực hiện theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (sau đây gọi là hợp đồng BT) nhà ở phục vụ tái định cư;

d) Danh mục dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, dự án công trình nhà ở phục vụ tái định cư; dự án nhà ở thương mại dự kiến mua căn hộ để bố trí tái định cư hàng năm và 5 năm; tiến độ cung cấp nhà ở phục vụ tái định cư của từng dự án;

đ) Nhu cầu vốn đầu tư, nguồn vốn đầu tư (vốn ngân sách Trung ương, vốn ngân sách địa phương, vốn huy động từ các thành phần kinh tế và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật);

e) Trách nhiệm của các cơ quan chức năng của địa phương trong việc triển khai thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở phục vụ tái định cư;

g) Các nội dung khác có liên quan đến phát triển nhà ở phục vụ tái định cư.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn đã được phê duyệt để xem xét, quyết định phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở phục vụ tái định cư hàng năm và 5 năm, công bố công khai kế hoạch phát triển nhà ở phục vụ tái định cư, đồng thời báo cáo Bộ Xây dựng theo mẫu biểu quy định tại Phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư này trước ngày 31 tháng 10 của năm trước năm kế hoạch.

Điều 4. Trình tự lựa chọn Chủ đầu tư dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư

1. Việc lựa chọn Chủ đầu tư dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư được thực hiện theo quy định của Nghị định số 84/2013/NĐ-CP và trên cơ sở như sau:

a) Kế hoạch phát triển nhà ở phục vụ tái định cư đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

b) Quy mô dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư.

c) Đối với Chủ đầu tư được lựa chọn quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản 1 Điều 10 của Nghị định số 84/2013/NĐ-CP phải có đủ điều kiện về tư cách pháp nhân và năng lực chuyên môn theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản.

d) Đối với Chủ đầu tư được lựa chọn quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 10 của Nghị định số 84/2013/NĐ-CP thì ngoài các điều kiện quy định tại Điểm c Khoản này phải đảm bảo năng lực tài chính để thực hiện đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản.

2. Trình tự, thủ tục lựa chọn Chủ đầu tư dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình tái định cư được đầu tư bằng vốn ngân sách nhà nước theo quy định tại Khoản 4 Điều 10 Nghị định số 84/2013/NĐ-CP.

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo công bố công khai trên Cổng Thông tin điện tử (Website) của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Website của Sở Xây dựng và đăng báo Đấu thầu (Bộ Kế hoạch và Đầu tư) tối thiểu 3 kỳ liên tục trước khi Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối phát hành hồ sơ mời thầu ít nhất 10 ngày kể từ ngày thông báo lần đầu các nội dung sau đây để các nhà đầu tư có cơ sở đăng ký tham gia làm Chủ đầu tư dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư:

- Quy hoạch xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn tỷ lệ 1/2000;
- Địa điểm, ranh giới và diện tích khu đất để phát triển khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư;
- Các loại nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình kiến trúc khác trong phạm vi dự án; tiến độ thực hiện dự án;
- Các nguồn vốn thực hiện dự án (vốn ngân sách Trung ương, vốn ngân

sách địa phương và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật);

- Các điều kiện tham gia đấu thầu lựa chọn Chủ đầu tư dự án phát triển khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định tại Điểm c, Điểm d Khoản 1 Điều này.

b) Trình tự lựa chọn Chủ đầu tư dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư được đầu tư bằng vốn ngân sách Trung ương và địa phương trên địa bàn quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 10 Nghị định số 84/2013/NĐ-CP.

- Trường hợp trong thời hạn tiếp nhận hồ sơ dự thầu chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm Chủ đầu tư dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư thì thực hiện như sau:

+ Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ của nhà đầu tư đó, Sở Xây dựng có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Tổ chuyên gia có sự tham gia của đại diện các Sở: Xây dựng (chủ trì) và Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Kiến trúc - Quy hoạch (đối với các tỉnh, thành phố có Sở Kiến trúc - Quy hoạch) để xem xét, đánh giá hồ sơ năng lực của nhà đầu tư.

+ Trường hợp nhà đầu tư đủ điều kiện để làm Chủ đầu tư theo quy định tại Điểm c, Điểm d Khoản 1 Điều này thì trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ khi thành lập Tổ chuyên gia, Sở Xây dựng có Tờ trình kèm theo biên bản làm việc của Tổ chuyên gia báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định Chủ đầu tư dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư.

+ Trường hợp nhà đầu tư không đủ điều kiện để làm Chủ đầu tư dự án thì Sở Xây dựng có văn bản thông báo để nhà đầu tư đó biết rõ lý do và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chỉ định nhà đầu tư khác làm Chủ đầu tư dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư.

- Trường hợp trong thời hạn tiếp nhận hồ sơ dự thầu có từ hai nhà đầu tư đăng ký làm Chủ đầu tư dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư thì thực hiện như sau:

+ Sở Xây dựng có trách nhiệm công bố công khai danh sách các nhà đầu tư tham gia trên Website của Sở Xây dựng, thông báo cho nhà đầu tư biết để chuẩn bị hồ sơ dự thầu theo quy định và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn Chủ đầu tư.

+ Trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ khi hết thời hạn nhận hồ sơ dự thầu. Sở Xây dựng lập tờ trình gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thành lập Tổ chuyên gia lựa chọn Chủ đầu tư, ban hành quy định cụ thể về tổ chức đấu thầu và quy chế làm việc của Tổ chuyên gia.

+ Trong thời gian 10 ngày làm việc, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có quyết định thành lập Tổ chuyên gia lựa chọn Chủ đầu tư, ban hành cụ thể về tổ chức đấu thầu và quy chế làm việc của Tổ chuyên gia. Tổ chuyên gia có sự tham gia của đại diện các Sở: Xây dựng (chủ trì) và Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Kiến trúc - Quy hoạch (đối với các tỉnh, thành phố có Sở Kiến trúc - Quy hoạch) và Sở ban ngành khác có liên quan đến dự án để xem xét đánh giá hồ sơ năng lực của nhà đầu tư. Tổ chuyên gia có trách nhiệm xây dựng tiêu chí đánh giá, các thang điểm cụ thể trên cơ sở nội dung của hồ sơ mời thầu để xem xét, chấm điểm đối với từng hồ sơ dự thầu theo quy định.

+ Trong thời hạn 30 ngày làm việc, Tổ chuyên gia có kết quả đánh giá và kết quả đấu thầu thông báo bằng văn bản cho Sở Xây dựng. Sở Xây dựng có Tờ trình kèm theo kết quả đấu thầu của Tổ chuyên gia báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn Chủ đầu tư dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư.

+ Thời hạn từ khi tổ chức đấu thầu đến khi quyết định lựa chọn Chủ đầu tư dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư tối đa là 60 ngày làm việc, kể từ ngày Sở Xây dựng tiếp nhận hồ sơ dự thầu.

+ Trong thời gian 5 ngày làm việc, kể từ ngày có quyết định lựa chọn Chủ đầu tư, Sở Xây dựng có trách nhiệm thông báo quyết định lựa chọn Chủ đầu tư và các nhà thầu đã tham gia nhưng không được lựa chọn làm Chủ đầu tư.

c) Trình tự lựa chọn Chủ đầu tư dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình tái định cư phục vụ dự án, công trình quan trọng quốc gia quy định tại Điểm a Khoản 4 Điều 10 Nghị định số 84/2013/NĐ-CP.

- Chủ đầu tư dự án, công trình quan trọng quốc gia gửi văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án trình Thủ tướng Chính phủ quyết định lựa chọn Chủ đầu tư dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình tái định cư.

- Trong thời gian 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Chủ đầu tư dự án, công trình quan trọng quốc gia, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo công bố công khai thông tin dự án tái định cư theo quy định tại Điểm a

Khoản này.

- Trong thời gian 10 ngày làm việc, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có quyết định thành lập Tổ chuyên gia lựa chọn Chủ đầu tư, ban hành cụ thể về tổ chức và quy chế làm việc của Tổ chuyên gia. Tổ chuyên gia có sự tham gia của đại diện các Sở: Xây dựng (chủ trì) và Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Kiến trúc - Quy hoạch (đối với các tỉnh, thành phố có Sở Kiến trúc - Quy hoạch) và Sở ban ngành khác có liên quan đến dự án để đánh giá hồ sơ năng lực của nhà đầu tư đăng ký tham gia theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này;

- Trong thời gian 20 ngày làm việc, Tổ chuyên gia có kết quả đánh giá và Sở Xây dựng làm văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kết quả đánh giá năng lực nhà đầu tư của Tổ chuyên gia; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập Tờ trình đề xuất lựa chọn Chủ đầu tư và 02 bộ hồ sơ năng lực của Chủ đầu tư dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình tái định cư kèm theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này trình Thủ tướng Chính phủ.

- Trong thời gian 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định lựa chọn Chủ đầu tư của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chỉ đạo Chủ đầu tư dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư lập dự án đầu tư để trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt.

3. Đối với dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư thực hiện theo hình thức hợp đồng BT quy định tại Điều 12 của Nghị định số 84/2013/NĐ-CP thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể xem xét, lựa chọn tổ chức, cá nhân có chức năng kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản làm Nhà đầu tư thực hiện dự án này.

Điều 5. Trình tự lập, thẩm định và phê duyệt dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư

Trình tự lập, thẩm định và phê duyệt dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về xây dựng và các quy định cụ thể như sau:

1. Đối với dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư sử dụng vốn ngân sách nhà nước, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này, Chủ đầu tư lập Tờ trình xin phê duyệt dự án và 10 bộ hồ sơ kèm

theo quy định tại Khoản 4 Điều này để trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt.

Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp hồ sơ tại Sở Xây dựng đối với dự án thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; nộp hồ sơ tại Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện đối với dự án thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Sở Xây dựng hoặc Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra, nếu đủ điều kiện thì tiếp nhận hồ sơ và viết giấy biên nhận hồ sơ, hẹn ngày trả kết quả, nếu hồ sơ chưa đủ điều kiện thì hướng dẫn để Chủ đầu tư bổ sung giấy tờ, hoàn thiện hồ sơ một lần.

Sau khi tiếp nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Xây dựng hoặc Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện chủ trì thẩm định và lấy ý kiến góp ý của các cơ quan: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan có liên quan khác; đối với cấp tỉnh thì Sở Xây dựng lấy thêm ý kiến của Sở Kiến trúc - Quy hoạch (tại các tỉnh, thành phố có Sở Kiến trúc - Quy hoạch) và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án. Thời gian các cơ quan có liên quan trả lời ý kiến tối đa là 15 ngày đối với dự án nhóm A, nhóm B và 10 ngày đối với dự án nhóm C kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Xây dựng hoặc Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện. Sau khi có ý kiến của các cơ quan có liên quan, cơ quan chủ trì thẩm định lập Tờ trình báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt dự án; thời gian thẩm định và phê duyệt dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư tối đa không vượt quá 45 ngày.

2. Đối với dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư phục vụ dự án, công trình quan trọng quốc gia quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 11 của Nghị định số 84/2013/NĐ-CP thì Chủ đầu tư dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư có văn bản và 10 bộ hồ sơ dự án kèm theo quy định tại Khoản 4 Điều này trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Trong thời gian 20 ngày kể từ khi nhận hồ sơ dự án của Chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng: chủ trì lấy ý kiến của các Sở ban ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện liên quan đến dự án, tổng hợp ý kiến góp ý và yêu cầu Chủ đầu tư dự án tiếp thu điều chỉnh nội dung dự án, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư có văn bản đề nghị Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành liên quan góp ý về nội dung dự án.

Trong thời gian 20 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành liên quan có văn bản góp ý về nội dung dự án. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng: tổng hợp, tiếp thu trên cơ sở các ý kiến góp ý của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành liên quan về nội dung dự án, yêu cầu Chủ đầu tư dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư tiếp thu, điều chỉnh hoàn thiện hồ sơ dự án và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập Tờ trình xin phê duyệt dự án và 10 bộ hồ sơ dự án hợp lệ kèm theo quy định tại Khoản 4 Điều này trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định phê duyệt dự án.

3. Đối với dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư sử dụng vốn không phải bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước, Chủ đầu tư lập và quyết định phê duyệt dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng và pháp luật về nhà ở và quy định của Thông tư này.

4. Nội dung hồ sơ dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư được lập bao gồm:

a) Phần thuyết minh của dự án:

- Tên dự án;
- Sự cần thiết và cơ sở pháp lý của dự án;
- Mục tiêu, hình thức đầu tư; địa điểm xây dựng; quy mô dự án; nhu cầu sử dụng đất; điều kiện tự nhiên của khu vực có dự án;
- Các giải pháp thực hiện: quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng đối với dự án; phương án phòng cháy, chữa cháy; các giải pháp về hạ tầng kỹ thuật và đấu nối với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực; khả năng sử dụng hạ tầng xã hội đã có trong khu vực dự án;
- Nơi để xe công cộng và nơi để xe cho các hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong khu vực dự án (gồm xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe ô tô);

- Hệ thống hạ tầng xã hội (nhà trẻ, trường học, y tế, dịch vụ, thể thao, vui chơi, giải trí, công viên), trừ trường hợp khu vực của dự án đã có công trình hạ tầng xã hội;

- Số lượng và tỷ lệ các loại nhà ở (bao gồm nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư), tổng diện tích sàn nhà ở; phương án tiêu thụ sản phẩm (số lượng nhà ở bán, cho thuê); số lượng nền đất ở được đầu tư hạ tầng kỹ thuật;

- Các đề xuất về cơ chế áp dụng đối với dự án (về sử dụng đất, tài chính và các cơ chế khác);

- Thời gian, tiến độ thực hiện dự án (tiến độ theo từng giai đoạn) và hình thức quản lý dự án;

- Tổng mức đầu tư, nguồn vốn, hình thức huy động vốn, khả năng hoàn trả vốn, khả năng thu hồi vốn;

- Về việc Nhà nước đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án;

- Phương án tổ chức quản lý vận hành dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình tái định cư (mô hình tổ chức, hình thức quản lý vận hành, các loại phí dịch vụ).

b) Phân thiết kế cơ sở của dự án:

- Phân thuyết minh của thiết kế cơ sở: giới thiệu tóm tắt về địa điểm dự án; hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án, việc đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực; phương án phòng cháy, chữa cháy;

- Phân bản vẽ thiết kế cơ sở: bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng dự án, bản vẽ mặt cắt, bản vẽ mặt bằng và các giải pháp kết cấu chịu lực chính của các công trình; bản vẽ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. Trong đó, thiết kế kiến trúc nhà ở phục vụ tái định cư phải tuân thủ quy hoạch xây dựng, phù hợp văn hóa, phong tục tập quán theo vùng, miền, điều kiện địa hình tự nhiên, vị trí, quy mô dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư.

c) Bản sao quyết định phê duyệt và các bản vẽ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì phải có bản sao bản vẽ tổng mặt bằng đã được cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch chấp thuận theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

d) Bản sao văn bản giao Chủ đầu tư dự án do cơ quan có thẩm quyền cấp.

Điều 6. Trình tự, thủ tục mua nhà ở thương mại bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước để bố trí tái định cư

1. Trình tự mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư

a) Căn cứ kế hoạch phân bổ và tiến độ cung cấp tới từng dự án nhà ở tái định cư đã được phê duyệt, Chủ đầu tư khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư (sau đây gọi tắt là Bên mua nhà) lập phương án mua nhà ở thương mại, trong đó nêu rõ: vị trí, địa điểm, số lượng và chủng loại căn hộ, diện tích sàn mỗi căn hộ, kể cả phần diện tích sử dụng chung của nhà chung cư (trong trường hợp mua toàn bộ căn hộ nhà chung cư đó để bố trí tái định cư); số lượng, diện tích từng nền đất ở có công trình hạ tầng kỹ thuật đã nghiệm thu; dự kiến giá mua nhà ở (trường hợp mua căn hộ chung cư thương mại thì trong giá mua phải bao gồm 2% kinh phí bảo trì theo quy định), dự kiến giá trị chuyển nhượng nền đất ở có hạ tầng kỹ thuật và tiến độ bàn giao nhà ở, đất ở tái định cư, báo cáo Sở Xây dựng.

b) Bên mua ra thông báo chào mua căn hộ thương mại, nền đất ở có công trình hạ tầng kỹ thuật (sau đây gọi tắt là nhà ở thương mại) đã nghiệm thu để bố trí tái định cư và thời gian thực hiện việc mua nhà ở, đất ở trên báo ngày của tỉnh, thành phố trong 03 số báo liên tục; chi phí này được tính vào kinh phí phục vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

c) Bên mua nhà thỏa thuận giá mua nhà ở thương mại với các tổ chức có nhà, đất cần bán, chuyển nhượng (sau đây gọi tắt là Bên bán nhà) theo nguyên tắc quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 13 của Nghị định 84/2013/NĐ-CP (trong giá mua nhà ở thương mại, tỷ lệ % lợi nhuận định mức được tính trên giá trị đầu tư xây dựng nhà ở thương mại), gửi văn bản đề nghị Sở Xây dựng tổ chức thẩm định phương án và giá mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư kèm theo hồ sơ trình thẩm định quy định tại Điểm đ khoản này.

d) Trong thời gian 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Bên mua nhà, Sở Xây dựng phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan liên quan thẩm định hoặc thuê các tổ chức tư vấn có chức năng thẩm định phương án và xác định giá mua nhà ở thương mại bố trí tái định cư nêu tại Điểm a, Điểm c Khoản này (chi phí này được tính vào kinh phí phục vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư), trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

đ) Hồ sơ trình thẩm định gồm:

- Văn bản của Bên mua nhà đề nghị Sở Xây dựng thẩm định phương án và giá mua nhà ở thương mại;

- Quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt, giấy tờ sử dụng đất, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã được phê duyệt;

- Bản vẽ, thuyết minh thiết kế kỹ thuật thi công; tổng dự toán đã được thẩm tra; các hợp đồng giao nhận thầu xây dựng và lắp đặt thiết bị của nhà ở; quyết toán các hạng mục của nhà ở thương mại và các tài liệu có liên quan (do Bên bán nhà cung cấp);

- Văn bản thỏa thuận bán nhà ở thương mại của Bên bán nhà.

2. Thủ tục mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư

a) Bên bán nhà cấp cho Bên mua nhà các hồ sơ pháp lý liên quan bao gồm: quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, giấy tờ sử dụng đất, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trên đất ở; các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở và văn bản thỏa thuận bán nhà ở thương mại, chuyển nhượng nền đất có hạ tầng kỹ thuật.

b) Trong thời gian 15 ngày làm việc, kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án và giá mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư, Chủ đầu tư khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư tiến hành ký kết hợp đồng mua nhà ở thương mại với tổ chức, cá nhân có nhà, đất cần chuyển nhượng. Trường hợp mua căn hộ chung cư thương mại để bố trí tái định cư thì thực hiện ký kết hợp đồng theo mẫu quy định tại Phụ lục số 04 của Thông tư này.

c) Trường hợp mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư thì không bắt buộc phải thông qua sàn giao dịch bất động sản.

3. Trường hợp Chủ đầu tư dự án công trình có nhu cầu tái định cư trực tiếp mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư thì phải thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này và thực hiện phương thức thanh toán tiền mua nhà ở thương mại và bàn giao nhà ở theo nguyên tắc quy định tại Điều 7 của Thông tư này.

Điều 7. Phương thức thanh toán tiền mua nhà ở thương mại bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước và bàn giao nhà ở để bố trí tái định cư

1. Phương thức thanh toán tiền mua và bàn giao nhà ở thương mại đã hoàn

thiện để bố trí tái định cư được thực hiện như sau:

a) Trường hợp Bên mua nhà ở thương mại là Chủ đầu tư dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư

- Căn cứ phương án và giá mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư được phê duyệt, Bên mua nhà ký kết hợp đồng mua nhà ở thương mại với Bên bán nhà;

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo việc ứng vốn ngân sách địa phương mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư theo đề nghị bằng văn bản của Bên mua nhà.

- Bên mua nhà ở thương mại có trách nhiệm trả số tiền bằng 95% giá trị hợp đồng cho Bên bán nhà trước khi nhận bàn giao nhà ở thương mại bố trí tái định cư.

- Bên mua nhà trả cho Bên bán nhà 5% giá trị hợp đồng còn lại sau khi hộ gia đình, cá nhân tái định cư được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Bên mua nhà có trách nhiệm ký hợp đồng bán nhà ở tái định cư cho từng hộ gia đình, cá nhân, thực hiện việc thanh toán, quyết toán tiền bán nhà với từng hộ gia đình, cá nhân, thu hồi tiền bán nhà ở tái định cư trả lại ngân sách địa phương đã ứng mua nhà ở thương mại.

b) Trường hợp Bên mua nhà là Chủ đầu tư dự án có nhu cầu nhà ở phục vụ tái định cư trực tiếp mua nhà ở thương mại làm nhà tái định cư thì thực hiện như sau:

- Bên mua ký hợp đồng mua nhà ở thương mại với Bên bán nhà và có trách nhiệm chi trả 95% giá trị hợp đồng mua nhà ở thương mại trước khi nhận bàn giao nhà ở để bố trí tái định cư.

- Bên mua nhà trả cho Bên bán nhà 5% giá trị hợp đồng còn lại sau khi hộ gia đình, cá nhân tái định cư được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Bên mua nhà có trách nhiệm ký hợp đồng bán nhà ở tái định cư cho từng hộ gia đình, cá nhân, thực hiện việc thanh toán, quyết toán tiền bán nhà với từng hộ gia đình, cá nhân.

2. Phương thức thanh toán tiền mua căn hộ chung cư thương mại trong dự án nhà ở mà bên bán nhà mới có thiết kế nhà ở được duyệt và tối thiểu đã xây dựng và nghiệm thu xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng,

pháp luật về nhà ở được thực hiện như sau:

a) Căn cứ tiến độ giải phóng mặt bằng của dự án có nhu cầu tái định cư, phương án và giá mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư đã được phê duyệt, Bên mua nhà ký hợp đồng mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư;

b) Sau khi ký hợp đồng mua nhà ở thương mại theo phương án và giá mua nhà ở được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Bên mua nhà có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho tạm ứng tối đa 20% giá trị hợp đồng từ nguồn ngân sách địa phương cho Bên bán nhà;

c) Sau khi nhà ở thương mại được xây dựng xong phần thô đến mái nhà, Bên mua nhà thanh toán cho Bên bán nhà đợt 1 là 50% giá trị hợp đồng, đồng thời làm các thủ tục để hoàn ứng 20% giá trị hợp đồng cho Bên bán nhà;

d) Sau khi Bên bán nhà bàn giao cho Bên mua nhà ở thương mại được nghiệm thu theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về nhà ở, chậm nhất là 30 ngày, Bên mua nhà thanh toán tiếp đợt 2 với tổng số tiền thanh toán cả 02 (hai) đợt là 95% giá trị hợp đồng;

đ) Ngay sau khi hộ gia đình, cá nhân tái định cư được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Bên mua nhà phải thanh toán nốt 5% giá trị hợp đồng còn lại cho Bên bán nhà.

3. Trách nhiệm của Bên bán nhà sau khi bàn giao nhà ở thương mại cho Bên mua nhà để bố trí tái định cư:

a) Bên bán nhà có trách nhiệm bảo hành các căn hộ chung cư thương mại, các công trình hạ tầng kỹ thuật trên đất ở tái định cư (nếu có) theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở; mở tài khoản riêng tại ngân hàng thương mại để gửi 2% kinh phí bảo trì và bàn giao tài khoản kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư khi Ban quản trị được bầu để quản lý kinh phí bảo trì này.

b) Trường hợp mua toàn bộ các căn hộ trong nhà chung cư thương mại để bố trí tái định cư, Bên bán nhà có trách nhiệm bàn giao phần diện tích sử dụng chung trong nhà chung cư cho đơn vị được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao quản lý theo quy định của pháp luật về quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

c) Bên bán nhà có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan chức năng của địa phương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho từng hộ gia đình, cá nhân tái định cư.

Chương III
QUẢN LÝ BÁN, CHO THUÊ VÀ QUẢN LÝ VẬN HÀNH
NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 8. Đối tượng, giá bán và phương thức bán nhà ở phục vụ tái định cư

1. Đối tượng, giá bán và phương thức bán nhà ở phục vụ tái định cư thực hiện theo quy định tại Điều 15 của Nghị định số 84/2013/NĐ-CP.

2. Việc bán nhà ở phục vụ tái định cư giữa Chủ đầu tư khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư với hộ gia đình, cá nhân tái định cư phải được thực hiện thông qua hợp đồng theo mẫu quy định tại Phụ lục số 05 của Thông tư này.

Điều 9. Hộ gia đình, cá nhân tái định cư mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tái định cư nêu tại Khoản 4 Điều 3 của Nghị định số 84/2013/NĐ-CP không có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở phục vụ tái định cư mà có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì thực hiện theo quy định như sau:

1. Căn cứ phương án tái định cư đã được phê duyệt, các hộ gia đình, cá nhân tái định cư có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội nộp đơn (trong đó đề xuất lựa chọn vị trí dự án nhà ở xã hội) đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi cư trú xem xét, giải quyết.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện tập hợp danh sách các hộ gia đình, cá nhân tái định cư có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, gửi văn bản và danh sách kèm theo đến Sở Xây dựng.

3. Trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Sở Xây dựng kiểm tra, rà soát, lập Tờ trình đề xuất danh sách các hộ gia đình, cá nhân được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định danh sách các hộ gia đình, cá nhân tái định cư được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về quản lý nhà ở xã hội.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi các hộ gia đình, cá nhân cư trú triển khai thực hiện quyết định nêu trên. Sở Xây dựng có văn bản đề nghị các Chủ đầu tư dự án phát triển nhà xã hội trên địa bàn về việc bố trí cho các hộ gia đình, cá nhân trong danh sách được phê duyệt. Đồng thời, Ủy ban nhân dân cấp huyện thông báo cho các hộ gia đình, cá nhân tái định cư trong danh sách được phê duyệt liên hệ với các Chủ đầu tư dự án phát triển nhà xã hội để được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

Điều 10. Việc cho thuê và giá cho thuê nhà ở phục vụ tái định cư

1. Việc cho thuê nhà ở phục vụ tái định cư thực hiện theo quy định tại Nghị định số 84/2013/NĐ-CP và phải thông qua Hợp đồng theo mẫu quy định tại Phụ lục số 06 ban hành kèm theo Thông tư này. Bên thuê nhà ở phải sử dụng đúng mục đích, không được chuyển nhượng, chuyển đổi hoặc cho thuê lại.

2. Giá cho thuê nhà ở phục vụ tái định cư phải đảm bảo tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng, kể cả lãi vay (nếu có), chi phí bảo trì, quản lý vận hành, lợi nhuận định mức 10%, thuế VAT theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng và được xác định như sau:

a) Trường hợp nhà ở phục vụ tái định cư được đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước để cho thuê:

$$G_t = \frac{V_d + Q_l + B_t - T_{dv}}{12 \times S} \times K \times (1 + P) \times L \times (1 + VAT)$$

Trong đó:

- G_t : Là giá cho thuê 1m² sử dụng căn hộ trong 1 tháng (đồng/m²/tháng).

- V_d : Là chi phí đầu tư xây dựng được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm).

Công thức xác định V_d :

$$V_d = \frac{T_d \times r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

+ T_d : Là tổng chi phí đầu tư xây dựng dự án tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đồng). Trường hợp các công trình nhà ở chưa được quyết toán thì T_d là tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư trong tổng mức đầu tư được duyệt (đồng).

+ r : Là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định (%/năm).

+ n : Là số năm thu hồi vốn phụ thuộc điều kiện cụ thể của từng dự án và người có thẩm quyền quyết định đầu tư, nhưng tối thiểu là 20 năm.

- Q_l : Là chi phí quản lý vận hành nhà ở hàng năm (đồng/năm).

- B_t : Là chi phí bảo trì nhà ở phục vụ tái định cư bình quân năm (đồng/năm).

- T_{dv} : Là các khoản thu từ kinh doanh các dịch vụ trong khu nhà ở trong năm như: dịch vụ trông xe, dịch vụ căng tin, các khoản thu khác (đồng/năm).

- S : Là tổng diện tích sử dụng các căn hộ cho thuê của dự án (m^2).

- K: Là hệ số phân bổ theo tầng cao trên nguyên tắc bảo toàn vốn theo công thức sau:

$$\frac{\sum_{i=1}^m K_i \times S_i}{\sum_{i=1}^m S_i} = 1$$

Theo đó:

+ K_i : Là hệ số tầng thứ i;

+ S_i : Là diện tích sử dụng của các căn hộ cho thuê tầng thứ i;

+ m: Là số tầng cho thuê.

- L: Là hệ số vị trí của dự án, được xác định căn cứ vào vị trí thuận lợi của dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với điều kiện thực tế.

- P: Là lợi nhuận định mức của đơn vị quản lý vận hành nhà ở phục vụ tái định cư.

- VAT: Tính theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

- Số 12 : Là số tháng tính trong 01 năm.

b) Trường hợp nhà ở phục vụ tái định cư được đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước để bán một phần căn hộ tái định cư và một phần bố trí cho thuê:

$$G_t = \frac{(V_d - G_{KD}) + Q_l + B_t - T_{dv}}{12 \times S^1} \times (1 + P) \times L \times (1 + VAT)$$

Trong đó:

- G_t : Là giá cho thuê $1m^2$ sử dụng căn hộ trong 1 tháng (đồng/ m^2 /tháng).
- V_d : Là tổng chi phí đầu tư xây dựng của công trình nhà ở phục vụ tái định cư được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm).

Công thức xác định V_d :

$$V_d = \frac{T_d \times \frac{S^1}{S^1 + S^2} \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

Theo đó:

+ T_d : Là tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư (giá trị trước thuế) theo giá trị quyết toán vốn đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đồng). Trường hợp các công trình nhà ở chưa được quyết toán thì T_d là tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư trong tổng mức đầu tư được duyệt (đồng).

+ S^1 : Là tổng diện tích sử dụng các căn hộ tái định cư cho thuê của dự án (m^2).

+ S^2 : Là tổng diện tích các căn hộ bán để bố trí tái định cư của dự án (m^2).

+ r : Là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định (%/năm).

+ n : Là số năm thu hồi vốn phụ thuộc điều kiện cụ thể của từng dự án và người có thẩm quyền quyết định đầu tư, nhưng tối thiểu là 20 năm;

- Q_l : Là chi phí quản lý vận hành nhà ở hàng năm (đồng/năm).

- G_{KD} : Là giá trị của các căn hộ tái định cư được bán (giá trị trước thuế).

- B_t : Là chi phí bảo trì nhà ở phục vụ tái định cư bình quân năm (đồng/năm).

- T_{dv} : Là các khoản thu từ kinh doanh các dịch vụ khu nhà ở trong năm như: dịch vụ trông xe, dịch vụ căng tin, các khoản thu khác (đồng/năm).

- L : Là hệ số vị trí của dự án, được xác định căn cứ vào vị trí thuận lợi của dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với điều kiện thực tế.

- P : Là lợi nhuận định mức của đơn vị quản lý vận hành nhà ở phục vụ tái định cư.

- VAT: Tính theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

- 12: Là số tháng tính trong 01 năm.

c) Trường hợp mua căn hộ chung cư thương mại để bố trí tái định cư:

$$G_t = \frac{V_m + Q_l - T_{dv}}{12 \times S} \times (1+P) \times L \times (1+VAT)$$

Trong đó:

- G_t : Là giá cho thuê $1m^2$ sử dụng căn hộ trong 1 tháng (đồng/ m^2 /tháng).
- V_m : Là chi phí mua căn hộ chung cư thương mại đã có 2% kinh phí bảo trì, được phân bổ hàng năm (đồng/năm).
- Q_l : Là chi phí quản lý vận hành hàng năm (đồng/năm).
- T_{dv} : Là các khoản thu từ kinh doanh các dịch vụ trong khu nhà ở trong năm như: dịch vụ trông xe, dịch vụ căng tin, các khoản thu khác (đồng/năm).
- S : Là tổng diện tích sử dụng các căn hộ cho thuê của dự án (m^2).
- L : Là hệ số vị trí của dự án, được xác định căn cứ vào vị trí thuận lợi của dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với điều kiện thực tế.
- P : Là lợi nhuận định mức của đơn vị quản lý vận hành nhà ở phục vụ tái định cư.
- VAT: Tính theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng.
- Số 12 : Là số tháng tính trong 01 năm.

Điều 11. Quy định quản lý vận hành nhà ở phục vụ tái định cư là nhà chung cư

1. Nguyên tắc chung

a) Quản lý vận hành nhà ở phục vụ tái định cư là chung cư thực hiện theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở, Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, Nghị định số 84/2013/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn liên quan.

b) Quản lý vận hành nhà ở phục vụ tái định cư là nhà chung cư thực hiện theo nguyên tắc lấy thu bù chi, tự trang trải, công khai, minh bạch.

c) Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phục vụ tái định cư được hưởng các chế độ như đối với dịch vụ công ích trong hoạt động cung cấp các dịch vụ cho nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

2. Đối với nhà ở phục vụ tái định cư là nhà chung cư được đầu tư bằng vốn ngân sách nhà nước mà trong đó có diện tích không phải nhà ở (bao gồm: chỗ để xe ô tô tại tầng hầm hoặc tại phần diện tích khác trong, ngoài nhà ở phục vụ tái định cư; diện tích kinh doanh, dịch vụ được quy định trong dự án nhà ở phục vụ tái định cư đã được phê duyệt) và giá trị phần diện tích này không được phân bổ

vào giá mua các căn hộ tái định cư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện quản lý như sau:

a) Quyết định xác lập quyền sở hữu nhà nước đối với phần diện tích không phải nhà ở quy định tại Khoản này và quản lý phần diện tích này theo quy định của pháp luật về quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, đồng thời thực hiện quyền và trách nhiệm như các chủ sở hữu và người sử dụng khác trong nhà chung cư.

b) Giao cơ quan quản lý nhà ở địa phương quyết định lựa chọn doanh nghiệp nhà nước có chức năng và năng lực chuyên môn trên địa bàn (nếu có) hoặc ký hợp đồng thuê đơn vị có năng lực chuyên môn để thực hiện quản lý vận hành nhà ở phục vụ tái định cư trong đó có phần diện tích nhà thuộc sở hữu nhà nước nêu tại Khoản này.

3. Quản lý vận hành nhà ở phục vụ tái định cư là nhà chung cư được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước kể cả trường hợp mua nhà ở thương mại trong nhà chung cư để bố trí tái định cư thì thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư và quy định của Thông tư này. Khuyến khích Chủ đầu tư dự án nhà ở phục vụ tái định cư ưu tiên hộ gia đình, cá nhân tái định cư (nếu có nhu cầu) được khai thác phần diện tích kinh doanh, dịch vụ thông qua đấu giá theo nguyên tắc công khai, minh bạch nhằm tạo công việc cho các hộ gia đình, cá nhân đó.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Quy định về việc chuyển tiếp

1. Đối với dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư phục vụ dự án quan trọng quốc gia mà Thủ tướng Chính phủ chưa có quyết định phê duyệt dự án kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì trình tự lập, thẩm định và phê duyệt dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư phải thực hiện theo quy định của Thông tư này.

2. Đối với trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa có quyết định phê duyệt dự án hoặc trường hợp đã phê duyệt dự án nhưng Chủ đầu tư có đề nghị thay đổi nội dung dự án kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì trình tự lập, thẩm định và phê duyệt dự án phải thực hiện theo quy định của Thông tư

này.

3. Đối với các dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng mà vẫn trong thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật về nhà ở kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì Chủ đầu tư dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư phải có trách nhiệm bảo hành theo quy định của pháp luật hiện hành.

4. Trường hợp nhà ở phục vụ tái định cư là nhà chung cư đang áp dụng hình thức quản lý vận hành khác với quy định của Thông tư này nhưng vẫn đảm bảo quản lý có hiệu quả thì tiếp tục áp dụng hình thức quản lý đó. Tuy nhiên, phải có kế hoạch chuyển đổi sang mô hình quản lý vận hành theo các nguyên tắc quy định của Thông tư này trong thời gian không quá 18 tháng đối với nhà ở phục vụ tái định cư được đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước và không quá 24 tháng đối với nhà ở phục vụ tái định cư được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước, kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

5. Quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà ở phục vụ tái định cư là nhà chung cư

a) Trường hợp khi mua căn hộ tái định cư mà trong giá bán chưa có 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trước khi Thông tư này có hiệu lực thi hành thì chủ sở hữu căn hộ chung cư đó có trách nhiệm đóng góp kinh phí khi phát sinh công tác bảo trì và kinh phí này được phân bổ theo tỷ lệ diện tích căn hộ thuộc sở hữu của mình.

b) Đối với nhà ở phục vụ tái định cư được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước mà trong giá bán nhà ở phục vụ tái định cư đã có 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thì Chủ đầu tư dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư phải có trách nhiệm trích 2% kinh phí bảo trì trong giá bán, lập tài khoản riêng tại ngân hàng thương mại để gửi kinh phí bảo trì và bàn giao tài khoản kinh phí bảo trì cho Ban quản trị khi Ban quản trị được bầu; phối hợp với Ban quản trị quản lý kinh phí bảo trì theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 13. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Chỉ đạo việc điều tra, khảo sát, tổng hợp nhu cầu về nhà ở phục vụ tái định cư; chỉ đạo việc lập và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở phục vụ tái định cư hàng năm và 5 năm trên địa bàn, báo cáo Bộ Xây dựng theo quy định tại Thông tư này.

2. Lựa chọn Chủ đầu tư, Nhà đầu tư BT, quyết định phê duyệt các dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư, phê duyệt phương án mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư theo thẩm quyền; quy định về quản lý vận hành nhà ở phục vụ tái định cư là nhà chung cư trên địa bàn theo quy định tại Nghị định số 84/2013/NĐ-CP và quy định của Thông tư này phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

3. Chỉ đạo việc thanh tra, kiểm tra công tác quản lý quy hoạch, kiến trúc trong quá trình triển khai thực hiện dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư.

4. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan:

a) Tiếp nhận hồ sơ đề xuất dự án, chủ trì tổ chức thẩm định kế hoạch và kết quả lựa chọn Nhà đầu tư BT thực hiện dự án nhà ở phục vụ tái định cư theo hình thức hợp đồng BT thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Xây dựng trình tự, thủ tục, mua bán, cho thuê nhà ở phục vụ tái định cư; tổ chức thẩm định dự án khu nhà ở phục vụ tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư, thẩm định phương án và giá mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư trên địa bàn trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định;

c) Tổ chức kiểm tra, thanh tra việc mua bán, cho thuê nhà ở phục vụ tái định cư, mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư; xử phạt vi phạm hành chính hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong phát triển và quản lý nhà ở, công sở;

d) Tổ chức sơ kết đánh giá kết quả thực hiện Thông tư này theo định kỳ hàng năm, báo cáo Bộ Xây dựng.

Điều 14. Trách nhiệm của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản

Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản có trách nhiệm giúp Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra tình hình triển khai thực hiện Thông tư này; tổng hợp báo cáo tình hình triển khai thực hiện theo định kỳ và kiến nghị việc sửa đổi, bổ sung các quy định cho phù hợp với tình hình thực tế.

Điều 15. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 09 tháng 07 năm 2014
2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị các cơ quan, tổ chức, cá nhân gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để được xem xét, giải quyết./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ và các Phó TTg CP;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Quốc Hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Ban Nội Chính TW;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng phát triển Việt Nam;
- Cơ quan TW của các đoàn thể;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Công báo; Website Chính phủ, Website Bộ Xây dựng;
- Các đơn vị trực thuộc Bộ XD;
- Lưu VP, PC, Cục QLN (5b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Trần Nam