

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **84/2013/NĐ-CP**

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2013

NGHỊ ĐỊNH

Quy định về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư

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

Căn cứ Luật đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản ngày 29 tháng 6 năm 2006;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

Chính phủ ban hành Nghị định quy định về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định việc phát triển và quản lý sử dụng nhà ở tái định cư phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng 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.

2. Việc phát triển nhà ở tái định cư để phục vụ dự án được đầu tư xây dựng bằng vốn vay của các tổ chức quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam có thỏa thuận khác với các tổ chức quốc tế này thì thực hiện theo thỏa thuận đó.

3. Nhà ở tái định cư để phục vụ nhu cầu tái định cư các hộ gia đình, cá nhân phải di dời khỏi các khu vực có nguy cơ bị sạt lở, khu vực thường xuyên bị thiên tai thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này được áp dụng cho các đối tượng sau đây:

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 sử dụng nhà ở tái định cư.

3. Các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực nhà ở.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị định này, các từ ngữ sau đây được hiểu như sau:

1. "Nhà ở tái định cư" là một loại nhà ở được đầu tư xây dựng hoặc mua phục vụ nhu cầu tái định cư của các hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 1 Điều 2 của Nghị định này.

2. "Dự án khu nhà ở tái định cư" là dự án nhà ở được đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (nếu có) để phục vụ nhu cầu tái định cư.

3. "Dự án công trình nhà ở tái định cư" là dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, nhà ở riêng lẻ để phục vụ nhu cầu tái định cư.

4. "Hộ gia đình, cá nhân tái định cư" là hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 1 Điều 2 của Nghị định này được mua hoặc thuê nhà ở tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định của Nghị định này.

5. "Dự án đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước có nhu cầu nhà ở tái định cư" là dự án đầu tư xây dựng sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng được đầu tư bằng vốn ngân sách nhà nước có nhu cầu nhà ở tái định cư để phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất.

6. "Dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước có nhu cầu nhà ở tái định cư" là các dự án Xây dựng - Chuyển giao (sau đây gọi tắt là dự án BT), dự án Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (dự án BOT), dự án Xây dựng - Chuyển giao - Kinh doanh (dự án BTO) có nhu cầu nhà ở tái định cư để phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất.

7. "Dự án đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước có nhu cầu nhà ở tái định cư" là dự án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ do các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước nhưng do Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Chương II

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 4. Nguyên tắc phát triển nhà ở tái định cư

1. Phát triển nhà ở tái định cư phải tuân thủ quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; phải đảm bảo đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hệ thống hạ tầng xã hội; tuân thủ các quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đất đai, pháp luật về đầu tư, xây dựng và quy định của Nghị định này.

2. Phát triển nhà ở tái định cư phải bảo đảm nguyên tắc để các hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư có điều kiện ở, sinh hoạt, sản xuất tốt hơn hoặc tương đương nơi ở cũ.

3. Nhà ở tái định cư phải bảo đảm quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, bảo đảm chất lượng xây dựng và an toàn trong sử dụng và phù hợp với văn hóa, phong tục, tập quán của địa phương.

4. Tại khu vực đô thị cần hạn chế đầu tư xây dựng các dự án tái định cư riêng lẻ mà tập trung đẩy mạnh phát triển các dự án nhà ở xã hội hoặc mua các căn hộ trong các dự án phát triển nhà ở thương mại và khu đô thị mới để bố trí tái định cư.

Điều 5. Lập quy hoạch xây dựng khu nhà ở tái định cư

1. Trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao (sau đây gọi tắt là khu công nghiệp), điểm dân cư nông thôn, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải bố trí quỹ đất đáp ứng nhu cầu tái định cư trên địa bàn. Trường hợp trong các quy hoạch nêu trên chưa bố trí quỹ đất cho nhà ở tái định cư thì Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư trên địa bàn chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra, rà soát, báo cáo Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng để bố trí đủ quỹ đất cho nhà ở tái định cư, phù hợp với tình hình cụ thể của địa phương.

2. Đối với dự án phát triển khu đô thị mới, khu nhà ở mới có nhu cầu tái định cư thì ưu tiên bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở tái định cư ngay trong khu đô thị mới hoặc trong dự án khu nhà ở đó.

3. Đối với dự án hạ tầng khu công nghiệp mà có nhu cầu nhà ở tái định cư thì bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở tái định cư trong khu quy hoạch xây dựng nhà ở công nhân phục vụ khu công nghiệp hoặc bố trí quỹ đất khác trên địa bàn, phù hợp với tình hình cụ thể của địa phương và điều kiện sống của các hộ dân tái định cư.

Điều 6. Lập kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư

1. Chủ đầu tư các dự án nêu tại Khoản 5, 6 và Khoản 7 Điều 3 của Nghị định này thực hiện việc điều tra, khảo sát về nhu cầu bồi thường nhà ở tái định cư của các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện phải di dời (như vị trí, hạ tầng khu nhà ở tái định cư, loại nhà ở, diện tích, số lượng nhà ở, thời gian bố trí tái định cư) và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện để tổng hợp đăng ký nhu cầu về nhà ở tái định cư.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện báo cáo Sở Xây dựng về nhu cầu nhà ở tái định cư được đầu tư bằng mọi nguồn vốn kể cả vốn ngân sách trung ương trên địa bàn (bao gồm tổng số nhà ở tái định cư, cơ cấu diện tích nhà ở, tổng số vốn, nguồn vốn cho nhà ở tái định cư), Sở Xây dựng tổng hợp và lập kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư hàng năm và 5 năm, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư có thể gộp chung với Chương trình phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc lập riêng theo điều kiện cụ thể của địa phương.

3. 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 tái định cư hàng năm và 5 năm, công bố công khai kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư, báo cáo Bộ Xây dựng trước ngày 31 tháng 10 của năm trước năm kế hoạch.

4. Đối với khu vực đô thị, việc lập kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư phải cân đối chung với kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn.

Điều 7. Tiêu chuẩn diện tích nhà ở tái định cư

Tiêu chuẩn diện tích nhà ở tái định cư theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và các quy định sau đây:

1. Đối với khu vực đô thị:

a) Nhà ở tái định cư là nhà chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án có tiêu chuẩn diện tích phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Nhà ở tái định cư là căn hộ nhà chung cư phải bảo đảm tiêu chuẩn diện tích theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Khi thiết kế nhà ở tái định cư là nhà chung cư, có thể bố trí một phần diện tích để tổ chức kinh doanh, dịch vụ phù hợp với điều kiện thực tế của từng dự án (sau khi đã đáp ứng đủ nhu cầu diện tích sử dụng chung, diện tích sinh hoạt cộng đồng, kể cả nơi để xe trong phạm vi dự án theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành);

d) Nhà ở tái định cư là nhà ở riêng lẻ phải đảm bảo các yêu cầu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật và tiêu chuẩn diện tích đất tối thiểu do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2. Đối với khu vực nông thôn

Nhà ở tái định cư và các công trình phụ trợ, phục vụ sản xuất gắn với nhà ở tái định cư (nếu có) phải đảm bảo tiêu chuẩn diện tích đất tối thiểu do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Điều 8. Các hình thức phát triển nhà ở tái định cư

Phát triển nhà ở tái định cư theo các hình thức sau:

1. Đầu tư xây dựng trực tiếp;
2. Đầu tư theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (sau đây gọi tắt là Hợp đồng BT);
3. Mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư.

Điều 9. Nguồn vốn phát triển nhà ở tái định cư

1. Vốn đầu tư phát triển từ ngân sách nhà nước, vốn trái phiếu công trình, trái phiếu Chính phủ;
2. Vốn hỗ trợ phát triển chính thức ODA và nguồn vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ;
3. Vốn có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước (quy đổi từ quyền sử dụng đất);
4. Quỹ phát triển đất, Quỹ phát triển nhà;
5. Vốn của doanh nghiệp và vốn huy động hợp pháp khác.

Điều 10. Chủ đầu tư dự án khu nhà ở tái định cư và công trình nhà ở tái định cư

Chủ đầu tư dự án khu nhà ở tái định cư, dự án công trình nhà ở tái định cư được lựa chọn phải có đủ điều kiện về tư cách pháp nhân, năng lực tài chính theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và được quy định như sau:

1. Đối với dự án khu nhà ở tái định cư và công trình nhà ở tái định cư được đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách thì Chủ đầu tư được lựa chọn bao gồm:
 - a) Ban Quản lý dự án chuyên ngành của địa phương;
 - b) Tổ chức phát triển quỹ đất;
 - c) Doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản.

2. Đối với dự án khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư được đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng BT thì thực hiện lựa chọn Chủ đầu tư theo quy định tại Điều 12 của Nghị định này.

3. Chủ đầu tư dự án nêu tại Khoản 7 Điều 3 của Nghị định này là Chủ đầu tư xây dựng khu nhà ở tái định cư và công trình nhà ở tái định cư phục vụ nhu cầu tái định cư tại các dự án do mình làm Chủ đầu tư.

4. Thẩm quyền quyết định lựa chọn Chủ đầu tư

a) Đối với dự án khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư phục vụ dự án, công trình quan trọng quốc gia thì Chủ đầu tư dự án, công trình quan trọng quốc gia 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 tái định cư, công trình nhà ở tái định cư.

b) Đối với dự án khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách Trung ương và địa phương trên địa bàn, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn Chủ đầu tư dự án. Căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể ủy quyền cho Sở Xây dựng lựa chọn Chủ đầu tư các dự án nhóm B và nhóm C.

Điều 11. Quản lý đầu tư xây dựng khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư theo hình thức đầu tư xây dựng trực tiếp

1. Căn cứ kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư được phê duyệt, vốn đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư có thể được bố trí theo dự án riêng để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư phục vụ cho một hoặc cho nhiều dự án có nhu cầu nhà ở tái định cư.

2. Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án và đầu tư xây dựng khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đầu tư xây dựng, pháp luật có liên quan và các quy định sau đây:

a) Căn cứ kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư hàng năm và 5 năm đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và kết quả lựa chọn Chủ đầu tư theo quy định tại Điều 10 của Nghị định này, Chủ đầu tư dự án khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư triển khai việc lập dự án đầu tư.

b) Đối với dự án khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư phục vụ dự án, công trình quan trọng quốc gia thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng.

c) Đối với dự án khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư phục vụ dự án nêu tại khoản 5 và 6 Điều 3 của Nghị định này (trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này) thì Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

d) Đối với dự án khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư phục vụ dự án nêu tại Khoản 7 Điều 3 của Nghị định này thì Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xem xét, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận đầu tư để Chủ đầu tư phê duyệt dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng và pháp luật về nhà ở.

3. Việc ứng vốn và thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư được thực hiện như sau:

a) Sở Xây dựng tổng hợp nhu cầu về nhà ở tái định cư, căn cứ phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, lập kế hoạch phân bổ và tiến độ cung cấp nhà ở tới từng dự án nhà ở tái định cư, kể cả dự án nhà ở tái định cư phục vụ dự án quan trọng quốc gia trên địa bàn, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

b) Căn cứ kế hoạch phân bổ nhà ở tái định cư được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể ứng trước vốn từ nguồn ngân sách địa phương cho Chủ đầu tư dự án khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư triển khai thực hiện dự án. Trường hợp Chủ đầu tư dự án kể cả các dự án quan trọng quốc gia trên địa bàn có nhu cầu nhà ở tái định cư mà đã có phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì Chủ đầu tư báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thống nhất cho Chủ đầu tư dự án ứng trước vốn để đầu tư xây dựng khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư theo quy định tại Nghị định này.

c) Chủ đầu tư dự án khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư chịu trách nhiệm thu hồi vốn đầu tư thông qua việc bán, cho thuê nhà ở đối với các hộ gia đình, cá nhân tái định cư hoặc khấu trừ từ tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư mà các hộ gia đình, cá nhân được hưởng khi di chuyển chỗ ở và hoàn trả cho ngân sách địa phương theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định của Nghị định này.

4. Đối với nhà ở tái định cư là nhà ở riêng lẻ thì việc quản lý đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định sau:

a) Tại khu vực nông thôn, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo thực hiện việc xây dựng nhà ở để bố trí tái định cư hoặc quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.



b) Tại khu vực đô thị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch và quy định của pháp luật về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

Điều 12. Quản lý đầu tư xây dựng khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư theo hình thức hợp đồng BT

Việc quản lý đầu tư xây dựng khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư theo hình thức hợp đồng BT phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đầu tư xây dựng và các quy định sau đây:

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết và thực hiện Hợp đồng BT

a) Đối với khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách trung ương và địa phương trên địa bàn thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết và thực hiện Hợp đồng BT.

b) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại điểm a khoản này ký kết hợp đồng BT là một Bên tham gia hợp đồng BT và thực hiện các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm theo thỏa thuận với nhà đầu tư xây dựng khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư tại hợp đồng BT.

2. Lập danh mục dự án BT phát triển nhà ở tái định cư

Căn cứ kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư, quỹ đất dành để phát triển nhà ở tái định cư và quỹ đất dành để hoán đổi cho nhà đầu tư tham gia thực hiện hợp đồng BT nhà ở tái định cư trên địa bàn (sau đây gọi tắt là nhà đầu tư BT), Sở Xây dựng lập danh mục các dự án BT trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, công bố công khai để các nhà đầu tư đăng ký tham gia, đồng thời báo cáo Bộ Xây dựng.

3. Nhà đầu tư BT

Nhà đầu tư BT bao gồm các tổ chức, cá nhân theo quy định của Luật Đầu tư và phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật;

b) Có đủ năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

4. Việc lựa chọn nhà đầu tư BT thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo hình thức hợp đồng BT và theo quy định cụ thể sau đây:

a) Đối với dự án khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư phục vụ dự án, công trình quan trọng quốc gia thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư trình Thủ tướng Chính phủ quyết định lựa chọn nhà đầu tư BT, sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng.

b) Đối với khu nhà ở tái định cư và công trình nhà ở tái định cư được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách Trung ương và địa phương trên địa bàn, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn nhà đầu tư BT.

5. Trách nhiệm và quyền lợi của nhà đầu tư BT

a) Sau khi ký hợp đồng BT, nhà đầu tư BT có trách nhiệm tự bỏ vốn để bồi thường, giải phóng mặt bằng, thực hiện dự án khu nhà ở tái định cư hoặc công trình nhà ở tái định cư theo nội dung dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các điều khoản quy định tại Hợp đồng BT. Nhà đầu tư tổ chức nghiệm thu, bàn giao diện tích đất đã đầu tư hạ tầng hoặc quỹ nhà ở tái định cư cho cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền đã ký kết Hợp đồng BT.

b) Nhà đầu tư BT được hoàn trả bằng vốn ngân sách, bằng quyền sử dụng đất khi thực hiện dự án và các nguồn vốn hoặc các tài sản hợp pháp khác tương ứng với số vốn đầu tư phân diện tích đất xây dựng hạ tầng hoặc quỹ nhà ở tái định cư mà nhà đầu tư đã chuyển giao cho cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điểm a Khoản này.

Điều 13. Mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư

1. Căn cứ kế hoạch phân bổ số lượng 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 được cấp có thẩm quyền lựa chọn quy định tại Khoản 1 Điều 10 của Nghị định này có thể mua nhà ở thương mại trong các dự án khu đô thị mới, khu nhà ở để bố trí tái định cư theo quy định như sau:

a) Chủ đầu tư khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư được giao trách nhiệm chuẩn bị quỹ nhà ở tái định cư, lập phương án mua nhà ở thương mại làm nhà ở tái định cư, trong đó nêu rõ vị trí, số lượng nhà ở, dự kiến giá mua, tiến độ bàn giao, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

b) Giá mua nhà ở thương mại làm nhà ở tái định cư do những tổ chức có nhà, đất cần bán, chuyển nhượng đề xuất theo nguyên tắc:

- Trường hợp đất xây dựng nhà ở do Nhà nước trực tiếp quản lý hoặc đất do Nhà nước đã bồi thường thì giá mua nhà ở bao gồm chi phí đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), các chi phí hợp pháp khác và lợi nhuận định mức tối đa 15%.

- Trường hợp đất xây dựng nhà ở do Chủ đầu tư tự bồi thường thì giá mua nhà ở bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), các chi phí hợp pháp khác và lợi nhuận định mức tối đa 10%; trường hợp Chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước thì giá mua nhà ở bao gồm cả tiền sử dụng đất.

c) Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với cơ quan liên quan tổ chức thẩm định phương án mua nhà ở thương mại làm nhà ở tái định cư, giá mua nhà ở quy định tại điểm a, b khoản này, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

2. Trường hợp Chủ đầu tư dự án có nhu cầu nhà ở tái định cư nêu tại Khoản 5 và Khoản 6 Điều 3 của Nghị định này trực tiếp mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư thì thực hiện theo trình tự và nguyên tắc quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể trình tự thủ tục mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư.

Điều 14. Quản lý chất lượng xây dựng công trình nhà ở tái định cư

1. Các tổ chức, cá nhân sau đây có trách nhiệm tổ chức quản lý chất lượng công trình xây dựng nhà ở tái định cư trong quá trình thực hiện dự án theo quy định của Nghị định này phù hợp với tính chất, quy mô công trình; nguồn vốn, hình thức đầu tư xây dựng công trình; hình thức quản lý dự án và hình thức hợp đồng xây dựng:

a) Chủ đầu tư đối với nhà ở tái định cư theo hình thức đầu tư xây dựng trực tiếp;

b) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết và thực hiện Hợp đồng BT đối với nhà ở tái định cư được đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng BT;

c) Chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để bố trí tái định cư.

2. Người quyết định đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư, kiểm tra việc thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

3. Các tổ chức, cá nhân khi tham gia hoạt động xây dựng nhà ở tái định cư phải có đủ điều kiện năng lực phù hợp với công việc xây dựng thực hiện, phải có hệ thống tự kiểm soát chất lượng và chịu trách nhiệm về chất lượng các công việc xây dựng do mình thực hiện trước các tổ chức, cá nhân quy định tại Khoản 1 Điều này và trước pháp luật.

4. Công tác khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng, nghiệm thu bàn giao công trình phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

5. Công trình chỉ được nghiệm thu để đưa vào sử dụng khi đáp ứng được các yêu cầu của thiết kế, quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng cho công trình nhà ở tái định cư và các yêu cầu khác của các tổ chức, cá nhân quy định tại Khoản 1 Điều này.

6. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở tái định cư theo quy định tại Khoản 4 Điều 11 của Nghị định này thì Chủ đầu tư dự án khu nhà ở tái định cư có trách nhiệm hướng dẫn về quy hoạch, thiết kế, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng để người dân tự tổ chức xây dựng và giám sát để đảm bảo chất lượng, tiến độ xây dựng nhà ở.

7. Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng các cấp hướng dẫn, kiểm tra công tác quản lý chất lượng của các tổ chức, cá nhân tham gia xây dựng công trình nhà ở tái định cư; kiểm tra chất lượng công trình xây dựng nhà ở tái định cư; kiến nghị và xử lý các vi phạm về chất lượng công trình xây dựng nhà ở tái định cư theo quy định của pháp luật.

Chương III

BÁN, CHO THUÊ VÀ QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 15. Đối tượng, giá bán và phương thức bán nhà ở tái định cư

1. Đối tượng được mua và giá bán nhà ở tái định cư

a) Hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 1 Điều 2 của Nghị định này có nhu cầu mua nhà ở tái định cư thì được mua nhà ở tái định cư.

b) Giá bán nhà ở tái định cư được thực hiện theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của từng dự án, quy định của pháp luật về bồi thường, giải phóng mặt bằng và các quy định sau:

- Trong giá bán căn hộ nhà chung cư phải bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung bằng 2% tiền bán căn hộ nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân được cấp có thẩm quyền quyết định giao đất đã xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật để làm nhà ở thì các hộ gia đình, cá nhân này phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

2. Phương thức bán nhà ở tái định cư

Việc bán nhà ở tái định cư được thực hiện thông qua hợp đồng theo các nội dung và mẫu hợp đồng bán nhà ở thương mại do Bộ Xây dựng quy định.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công bố công khai danh mục dự án nhà ở tái định cư và giá bán, giá cho thuê nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn để các hộ dân tái định cư lựa chọn và đăng ký mua hoặc thuê nhà ở.

4. Việc bán nhà ở tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Nghị định này thì không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 1 Điều 2 của Nghị định này không có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở tái định cư mà có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì được ưu tiên, tạo điều kiện thuận lợi nhất để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn.

Điều 16. Trình tự bán và bàn giao nhà ở tái định cư

1. Căn cứ quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (trong đó bao gồm danh sách các hộ gia đình, cá nhân tái định cư, vị trí nhà ở tái định cư), Ủy ban nhân dân cấp xã niêm yết công khai phương án bồi thường nêu trên tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi.

2. Căn cứ kế hoạch phân bổ nhà ở tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 11 của Nghị định này, danh sách các hộ gia đình, cá nhân tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi đến, Chủ đầu tư nhà ở tái định cư thông báo cho các hộ gia đình, cá nhân tái định cư ký hợp đồng mua, bán nhà ở, chuyển quyền sử dụng đất ở và báo cáo Sở Xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đất đai và quy định của Nghị định này.

3. Chủ đầu tư nhà ở tái định cư có trách nhiệm bàn giao nhà ở cho các hộ gia đình, cá nhân tái định cư theo đúng các thỏa thuận trong hợp đồng bán nhà.

Điều 17. Đối tượng được thuê, giá thuê và phương thức thuê nhà ở tái định cư

1. Hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 1 Điều 2 của Nghị định này có nhu cầu thuê nhà ở tái định cư thì được thuê nhà ở tái định cư.

2. Giá cho thuê nhà ở tái định cư:

a) Trường hợp nhà ở tái định cư do ngân sách nhà nước đầu tư thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh căn cứ vào hướng dẫn về phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở tái định cư của Bộ Xây dựng để xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành giá cho thuê nhà ở tái định cư;

b) Trường hợp nhà ở tái định cư được đầu tư không phải bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước thì Chủ đầu tư nhà ở tái định cư căn cứ vào phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở tái định cư của Bộ Xây dựng để quyết định ban hành hoặc điều chỉnh giá thuê nhà ở;

c) Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở tái định cư.

3. Phương thức cho thuê nhà ở tái định cư

Việc cho thuê nhà ở tái định cư phải được lập thành hợp đồng theo các nội dung và mẫu hợp đồng do Bộ Xây dựng quy định.

Điều 18. Trình tự cho thuê và bàn giao nhà ở tái định cư

1. Căn cứ quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, kế hoạch phân bổ nhà ở tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 16 của Nghị định này, Chủ đầu tư nhà ở tái định cư thông báo cho các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 17 của Nghị định này về việc ký hợp đồng cho thuê nhà ở tái định cư.

2. Chủ đầu tư nhà ở tái định cư hoặc doanh nghiệp được Chủ đầu tư uỷ quyền quản lý, vận hành nhà ở tái định cư ký hợp đồng cho thuê nhà ở với các hộ gia đình, cá nhân tái định cư. Hợp đồng thuê nhà ở được ký có thời hạn tối thiểu là ba năm. Kèm theo hợp đồng thuê nhà ở phải có bản Quy chế quản lý nhà ở cho thuê do Chủ đầu tư ban hành theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

3. Người thuê nhà phải trả tiền thuê nhà ở cho bên cho thuê theo giá thoả thuận ghi trong hợp đồng thuê nhà. Việc trả tiền thuê nhà ở được thực hiện theo định kỳ hàng tháng hoặc theo thoả thuận giữa hai bên nhưng tối đa không quá một năm một lần.

4. Trước khi hết hạn hợp đồng thuê ba tháng, nếu bên thuê không vi phạm thoả thuận trong hợp đồng thuê nhà thì được quyền ký tiếp hợp đồng thuê nhà ở mới hoặc được gia hạn hợp đồng thuê nhà.

5. Bên cho thuê chỉ được ký hợp đồng cho thuê nhà ở sau khi đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và bàn giao đưa nhà ở vào sử dụng và được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận về các điều kiện đảm bảo an toàn, phòng chống cháy nổ theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng. Bên cho thuê có trách nhiệm bàn giao nhà ở cho bên thuê theo đúng các thoả thuận trong hợp đồng thuê nhà. Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký của hai bên.

Điều 19. Quản lý sử dụng nhà ở tái định cư

1. Việc quản lý sử dụng nhà ở tái định cư phải đảm bảo các nội dung theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư, pháp luật về nhà ở, quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan.

2. Việc quản lý sử dụng nhà ở tái định cư là nhà chung cư được thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Trường hợp Chủ đầu tư xây dựng nhà chung cư thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc quản lý vận hành nhà chung cư đó (thông qua bộ phận trực thuộc của mình hoặc ký hợp đồng thuê doanh nghiệp có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện). Trường hợp mua nhà ở thương mại để bố trí cho các hộ gia đình, cá nhân tái định cư thì doanh nghiệp đang quản lý vận hành nhà ở đó thực hiện quản lý vận hành nhà ở tái định cư.

b) Về khai thác kinh doanh, dịch vụ trong nhà chung cư:

- Trường hợp mua một số căn hộ hoặc một số tầng trong nhà chung cư thương mại để bố trí tái định cư thì khuyến khích Chủ đầu tư nhà chung cư đó ưu tiên hộ gia đình, cá nhân tái định cư được khai thác phần diện tích kinh doanh, dịch vụ thông qua đấu giá nếu giá trúng thầu của hộ gia đình, cá nhân tái định cư ngang bằng với giá thầu của các hộ dân khác trong nhà chung cư thương mại đó.

- Trường hợp nhà ở tái định cư được đầu tư xây dựng trực tiếp thì Chủ đầu tư nhà ở đó dành tối đa không quá 2/3 diện tích kinh doanh, dịch vụ cho các hộ gia đình, cá nhân tái định cư thuê (nếu có nhu cầu) thông qua đấu giá theo nguyên tắc công khai, minh bạch nhằm tạo công ăn, việc làm cho các hộ gia đình, cá nhân tái định cư.

3. Việc quản lý nhà ở tái định cư khu vực nông thôn được thực hiện theo nguyên tắc đảm bảo vệ sinh môi trường, phòng cháy, chữa cháy; thực hiện các quy định về nếp sống văn hoá, văn minh của cộng đồng dân cư; quản lý duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng cơ sở, từng bước cải thiện, nâng cao điều kiện sống cho các hộ gia đình, cá nhân tái định cư khu vực nông thôn.

Chương IV **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 20. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng

1. Là cơ quan giúp Chính phủ thực hiện việc thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở tái định cư trong phạm vi cả nước;

2. Nghiên cứu trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền hướng dẫn quy định tại Nghị định này;

3. Hướng dẫn việc lập quy hoạch xây dựng, kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư, tiêu chuẩn diện tích nhà ở tái định cư; hướng dẫn triển khai thực hiện chính sách về nhà ở tái định cư (quản lý đầu tư xây dựng, quản lý bán, cho thuê nhà ở; quản lý sử dụng nhà ở tái định cư);

4. Tổng hợp kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư hàng năm và 5 năm của các Bộ chuyên ngành, địa phương, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

5. Kiểm tra, thanh tra và đôn đốc việc thực hiện phát triển và quản lý nhà ở tái định cư theo quy định của Nghị định này.

6. Định kỳ hàng năm và theo yêu cầu đột xuất báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ về tình hình triển khai Nghị định này trên phạm vi cả nước.

Điều 21. Trách nhiệm của các Bộ, ngành có liên quan

1. Bộ Kế hoạch và Đầu tư:

a) Chủ trì, thẩm tra, cấp giấy chứng nhận đầu tư các dự án đầu tư theo hình thức BT đối với các dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư;

b) Chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan hướng dẫn thực hiện các ưu đãi đầu tư cho nhà ở tái định cư.

2. Bộ Tài chính:

a) Hướng dẫn thực hiện quy định về chi phí chuẩn bị dự án và việc sử dụng kinh phí hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình quản lý dự án; các chỉ tiêu tài chính, các điều kiện và phương thức thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện hợp đồng BT xây dựng khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư;

b) Chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan hướng dẫn thực hiện các ưu đãi có liên quan đến chính sách tài chính, thuế và các ưu đãi khác cho nhà ở tái định cư.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường

Kiểm tra, đôn đốc và hướng dẫn các địa phương về việc rà soát, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và chuẩn bị quỹ đất để xây dựng nhà ở tái định cư.

4. Các Bộ, ngành liên quan:

a) Các Bộ, ngành liên quan đăng ký nhu cầu về nhà ở tái định cư hàng năm và 5 năm với Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, đồng thời báo cáo Bộ Xây dựng;

b) Phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong việc rà soát, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch xây dựng và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để bố trí quỹ đất cho nhà ở tái định cư sử dụng vốn ngân sách trung ương trên địa bàn.

Điều 22. Trách nhiệm 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 tái định cư; chỉ đạo việc lập và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư hàng năm và 5 năm trên địa bàn, báo cáo Bộ Xây dựng.

2. Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng và các Bộ chuyên ngành rà soát, điều chỉnh hoặc bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để bố trí quỹ đất cho nhà ở tái định cư sử dụng vốn ngân sách trung ương.

3. Quyết định hoặc phân cấp lựa chọn Chủ đầu tư, quyết định lựa chọn Nhà đầu tư BT và việc ký kết hợp đồng BT; chỉ đạo việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư sử dụng vốn ngân sách nhà nước trên địa bàn.

4. Quy định cụ thể trình tự, thủ tục mua, bán, cho thuê nhà ở tái định cư; chỉ đạo tổ chức quản lý, kiểm tra việc mua, bán, cho thuê nhà ở tái định cư.

5. Quy định cụ thể về cơ chế khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở tái định cư; quy định về quản lý sử dụng nhà ở tái định cư trên địa bàn.

6. Chỉ đạo tổ chức kiểm tra, thanh tra và xử lý các vi phạm liên quan đến việc phát triển nhà ở tái định cư, mua bán, cho thuê và quản lý sử dụng nhà ở tái định cư trên địa bàn.

7. Tổ chức sơ kết đánh giá kết quả thực hiện theo định kỳ hàng năm, báo cáo Bộ Xây dựng.

Điều 23. Điều khoản thi hành

1. Xử lý chuyển tiếp:

Trường hợp dự án nhà ở tái định cư đã được lập và trình phê duyệt hoặc trình chấp thuận đầu tư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được phê duyệt, chưa được chấp thuận đầu tư hoặc đã được phê duyệt, chấp thuận đầu tư nhưng Chủ đầu tư có đề nghị thay đổi nội dung dự án thì việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án, chấp thuận đầu tư và triển khai các bước tiếp theo phải thực hiện theo những quy định của Nghị định này, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả của dự án và quyền lợi hợp pháp của các bên liên quan.

2. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 30 tháng 9 năm 2013.

3. 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 Nghị 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;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- 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;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTCP, Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, KTN (3b). M 300

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG



Nguyễn Tấn Dũng