

Số: **2532**BXD-QLN

V/v hướng dẫn một số nội dung liên quan đến phát triển và quản lý nhà ở.

Hà Nội, ngày 28 tháng 11 năm 2013

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Cà Mau

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 794/SXD-QLNTTBĐS ngày 23/9/2013 và số 818/SXD-QLNTTBĐS ngày 30/9/2013 của Sở Xây dựng tỉnh Cà Mau đề nghị hướng dẫn một số nội dung liên quan đến công tác phát triển và quản lý nhà ở trên địa bàn tỉnh. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về việc nộp bảo đảm dự thầu và bảo đảm đầu tư đối với các dự án phát triển nhà ở:

Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

Theo các quy định nêu trên, để được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở Nhà đầu tư phải nộp hồ sơ dự thầu kèm theo kinh phí bảo đảm dự thầu tại Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở. Đối với trường hợp một khu đất để phát triển nhà ở thương mại chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 4 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD thì khi nhà đầu tư đó nộp hồ sơ đăng ký dự thầu tại Sở Xây dựng vẫn phải nộp kèm theo kinh phí bảo lãnh dự thầu theo quy định.

2. Về chứng minh khả năng huy động vốn và các nguồn lực khác để thực hiện dự án phát triển nhà ở:

Tại Điều 9 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở đã quy định các hình thức huy động vốn để xây dựng dự án nhà ở thông qua hợp đồng, văn bản thỏa thuận vay vốn, góp vốn, huy động vốn. Theo đó, nhà đầu tư dự án nhà ở có thể chứng minh khả năng huy động vốn và nguồn lực khác để thực hiện dự án bằng các hợp đồng, văn bản thỏa thuận vay vốn, góp vốn, huy động vốn với các tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư và các tổ chức, cá nhân khác.

3. Về việc liên danh trong đấu thầu đầu tư dự án phát triển nhà ở:

Việc liên danh nhiều doanh nghiệp để đăng ký làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan, thông qua hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận liên danh giữa các bên. Nội dung cơ bản của hợp đồng, văn bản thỏa thuận liên danh là việc phân công trách nhiệm thành viên đại diện, đứng đầu và các thành viên tham gia liên danh trong quá trình thực hiện dự án như: ký các văn bản, tài liệu đấu thầu; tỷ lệ, nội dung công việc, trách nhiệm thực hiện dự án...; bồi thường, xử lý tranh chấp...khi thành viên liên danh không hoàn thành trách nhiệm riêng của mình theo thỏa thuận liên danh. Các nội dung liên quan đến hình thức liên doanh đã được quy định cụ thể trong Luật Đầu tư và các văn bản hướng dẫn do cơ quan có thẩm quyền ban hành

4. Về ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội do các thành phần kinh tế đầu tư bằng nguồn vốn không thuộc ngân sách nhà nước:

a) Các cơ chế ưu đãi đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội hiện hành được quy định cụ thể tại Điều 34 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương có thể xem xét, hỗ trợ tiền đền bù, giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng trong hàng rào của dự án nhà ở xã hội. Theo quy định, các khoản ưu đãi quy định tại Điều 34 Nghị định 71/2010/NĐ-CP như: miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; miễn, giảm thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp... và các khoản ưu đãi khác của địa phương không được tính vào giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội.

b) Theo quy định tại Điều 34 Nghị định 71/2010/NĐ-CP chủ đầu tư các dự án nhà ở xã hội được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội đã được phê duyệt; trường hợp được giao đất đã thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng cũng được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như trường hợp được giao đất chưa thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng.

5. Về việc xác định yêu cầu về số lượng và các loại nhà ở trong khi khu đất chỉ có quy hoạch tỷ lệ 1/2000:

Để xác định yêu cầu về số lượng và các loại nhà ở đối với dự án mời thầu trước tiên cần tính toán, xác định các chỉ tiêu về quy hoạch, kiến trúc đối với khu đất dự án dự kiến mời thầu tương tự như việc xây dựng nhiệm vụ thiết kế quy hoạch chi tiết 1/500 trên cơ sở quy hoạch tỷ lệ 1/2000 được duyệt, quy chuẩn quy hoạch (gồm quy mô dân số; diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao trung bình...). Trên cơ sở các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc, nhiệm vụ thiết kế mà chủ đầu tư cần đáp ứng khi lập quy hoạch 1/500, bên mời thầu xác định tỷ lệ,

số lượng, loại hình nhà ở cho phù hợp với định hướng, nhu cầu phát triển nhà ở và điều kiện cụ thể của khu vực dự án.

6. Về tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội:

Ngày 20/11/2013, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 188/2013/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (có hiệu lực thi hành từ 10/01/2014). Theo quy định tại Điều 7 của Nghị định 188/2013/NĐ-CP, các địa phương được phép lựa chọn loại hình nhà ở chung cư hoặc nhà ở liền kề khi đầu tư nhà ở xã hội từ nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên cơ sở đảm bảo quy hoạch được duyệt và phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

7. Về giải quyết chế độ chính sách nhà ở khi thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa xây dựng, cải tạo lại:

Hiện nay, việc giải quyết bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê được thực hiện theo Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. Do đó, đề nghị Sở Xây dựng Cà Mau căn cứ Điều 28, Điều 29 và quy định của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP về nguyên tắc, đối tượng, mức được miễn, giảm tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước để xem xét, giải quyết bán nhà ở cho ông Lê Minh Kiệt.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về một số nội dung liên quan đến công tác phát triển và quản lý nhà ở, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Cà Mau nghiên cứu để triển khai thực hiện./.

Nơi nhận: *M*

- Như trên;
- BT. Trịnh Đình Dũng (để báo cáo);
- UBND tỉnh Cà Mau;
- Lưu: VT, Cục QLN (2b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Trần Nam