

PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

CHÍNH PHỦ

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 100/2015/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2015

NGHỊ ĐỊNH

Về phát triển và quản lý nhà ở xã hội

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

Chính phủ ban hành Nghị định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều, khoản về phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định tại Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 (sau đây gọi tắt là Luật Nhà ở).

2. Việc quản lý sử dụng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng hình thức quy định tại Khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở thực hiện theo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

3. Các đối tượng đã ký hợp đồng cam kết hoặc đã được giải ngân theo quy định của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu và các văn bản hướng dẫn thi hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

1. Tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước, nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia đầu tư phát triển nhà ở thương mại; đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho các đối tượng theo quy định của Luật Nhà ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, bán cho các đối tượng theo quy định của Luật Nhà ở.

3. Các đối tượng được hỗ trợ về nhà ở được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở.

4. Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức khác có liên quan đến lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. Hộ gia đình, cá nhân là người có tên trong sổ hộ khẩu hoặc sổ tạm trú được cấp theo quy định của Luật Cư trú.

2. Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng để đáp ứng nhu cầu cho các hộ gia đình, cá nhân làm việc tại các khu công nghiệp là tên gọi chung bao gồm: Khu công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao, cụm công nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp (kể cả các cơ sở khai thác, chế biến) của tất cả các ngành, nghề thuộc các thành phần kinh tế.

3. Nhà ở xã hội chỉ để cho thuê là nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng để cho thuê.

Chương II PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 4. Nguyên tắc xác định quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội

1. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 và loại 3 trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch phát triển khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) có trách nhiệm căn cứ vào nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn để bố trí đủ quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội; chỉ đạo cơ quan chức năng xác định cụ thể vị trí, địa điểm, quy mô diện tích đất của từng dự án xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để phát triển nhà ở xã hội.

2. Diện tích đất và các thông tin về khu vực, địa điểm dành để phát triển nhà ở xã hội phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về nhà ở.

3. Việc sử dụng đất để phát triển nhà ở xã hội phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ theo đúng Giấy phép xây dựng trong trường hợp phải có giấy phép do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Việc chuyển mục đích sử dụng đất vườn liền kề, đất nông nghiệp khác để phát triển nhà ở xã hội đối với tổ chức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; đối với hộ gia đình, cá nhân do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

Điều 5. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị

1. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) và hình thức xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT) tại các đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội.

Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đó có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% (trừ trường hợp Nhà nước thu hồi quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách và trường hợp chủ đầu tư không có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì chuyển giao quỹ đất này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án).

2. Trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức hoặc dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Khoản 1 Điều này, hoặc chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước tại thời điểm chuyển giao để sử dụng làm nhà ở xã hội, hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

3. Đối với trường hợp bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội không phù hợp với quy hoạch của địa phương hoặc có bố trí nhưng không đủ quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận.

4. Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đã lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành, nhưng chưa bố trí quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội mà sau thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành, dự án đó bị thu hồi theo quy định của pháp luật để giao cho chủ đầu tư khác thì chủ đầu tư dự án đó có trách nhiệm tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch để bố trí bổ sung quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

5. Trường hợp Nhà nước sử dụng quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước thì chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi bàn giao quỹ đất này cho Nhà nước.

Khi bàn giao quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội cho Nhà nước thì chủ đầu tư dự án được hoàn trả (hoặc được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước) các khoản chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các khoản chi phí hợp pháp khác theo quy định của pháp luật mà chủ đầu tư đã thực hiện đối với quỹ đất 20% phải bàn giao. Số tiền còn lại chưa được hoàn trả hoặc khấu trừ (nếu có) được tính vào chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư.

6. Trường hợp Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo dự án bằng nguồn vốn ngân sách trung ương thì việc bố trí quỹ đất thực hiện theo quy định như sau:

a) Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội được bố trí nguồn vốn ngân sách trung ương từ 50% tổng mức đầu tư của dự án trở lên thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng để xem xét, quyết định việc lựa chọn quỹ đất để triển khai thực hiện dự án;

b) Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội được bố trí nguồn vốn ngân sách trung ương dưới 50% tổng mức đầu tư của dự án thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án xem xét, quyết định việc lựa chọn quỹ đất để triển khai thực hiện dự án.

Điều 6. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các khu công nghiệp

1. Trường hợp khu công nghiệp đang trong giai đoạn hình thành thì Ban quản lý khu công nghiệp của địa phương hoặc doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp có trách nhiệm tổ chức giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp đó theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và chuyển giao cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được lựa chọn theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này đảm nhận việc triển khai thực hiện dự án. Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở xã hội được phân bổ một phần hoặc toàn bộ vào giá thành kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp đó.

2. Trường hợp khu công nghiệp đã hình thành mà chưa có hoặc chưa đáp ứng đủ nhà ở cho công nhân, người lao động thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt (hoặc điều chỉnh quy hoạch) để bổ sung quỹ đất phù hợp phát triển nhà ở xã hội; thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và thu hồi đất để giao cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được lựa chọn

theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này đảm nhận việc triển khai thực hiện dự án. Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng được trích từ nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất để lại cho địa phương.

Đối với các khu công nghiệp chưa sử dụng hết diện tích đất công nghiệp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức điều chỉnh quy hoạch xây dựng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để chuyển mục đích sử dụng đất theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định việc điều chỉnh một phần diện tích đất của khu công nghiệp đó để xây dựng nhà ở xã hội phục vụ công nhân, người lao động tại khu công nghiệp.

3. Việc bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội phục vụ công nhân, người lao động tại khu công nghiệp thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 7. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội

1. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định như sau:

a) Trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích mỗi căn hộ tối thiểu là 25 m² sàn, tối đa là 70 m² sàn, bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Chủ đầu tư dự án được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành;

Căn cứ vào tình hình cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được điều chỉnh tăng tiêu chuẩn diện tích căn hộ tối đa, nhưng mức tăng không quá 10% so với diện tích căn hộ tối đa là 70 m² và bảo đảm tỷ lệ số căn hộ trong dự án xây dựng nhà ở xã hội có diện tích sàn trên 70 m² không quá 10% tổng số căn hộ nhà ở xã hội trong dự án.

b) Trường hợp nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng thì tiêu chuẩn diện tích đất xây dựng của mỗi căn nhà không vượt quá 70 m², hệ số sử dụng đất không vượt quá 2,0 lần và phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

Trường hợp dự án xây dựng nhà ở xã hội liền kề thấp tầng thì phải được Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận. Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1 và loại 2 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo và xin ý kiến Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định chủ trương đầu tư.

c) Việc thiết kế nhà ở xã hội riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng phải bảo đảm chất lượng xây dựng, phù hợp với quy hoạch và điều kiện tối thiểu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể về tiêu chuẩn thiết kế và ban hành quy định về điều kiện tối thiểu xây dựng nhà ở xã hội riêng lẻ.