

PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

BỘ XÂY DỰNG

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 07/2014/TT-BXD

Hà Nội, ngày 20 tháng 5 năm 2014

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.