

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định một số nội dung về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03/12/2004;

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

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

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

Căn cứ Thông tư số 07/2014/TT-BXD ngày 20/5/2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 84/2013/NĐ-CP ngày 25/7/2013 của Chính phủ Quy định về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1284/TTTr-SXD ngày 26 tháng 6 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký ban hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở, ban, ngành; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *Buc*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBTV Quốc Hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và MT;
- Cục kiểm tra văn bản – Bộ Tư pháp;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- TTTU, TTHĐND, TTUBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP. UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp Khánh Hòa;
- Mặt trận TQVN tỉnh Khánh Hòa;
- Đài Phát thanh Truyền hình Khánh Hòa;
- Báo Khánh Hòa;
- Trung tâm Công báo tỉnh (2);
- Lưu: VT, CVNCTH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



[Signature]
Lê Đức Vinh

QUY ĐỊNH

Một số nội dung về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

(Ban hành kèm theo Quyết định số 18 /2014/QĐ-UBND ngày 03
tháng 9 năm 2014 của UBND tỉnh Khánh Hòa)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định một số nội dung về 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, theo phân cấp nêu tại Khoản 3, 4, 5 Điều 22 của Nghị định số 84/2013/NĐ-CP ngày 25/7/2013 của Chính phủ Quy định về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư (Nghị định số 84/2013/NĐ-CP) và khoản 4 Điều 13 Thông tư số 07/2014/TT-BXD ngày 20/5/2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 84/2013/NĐ-CP ngày 25/7/2013 của Chính phủ Quy định về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư (Thông tư số 07/2014/TT-BXD).

2. Những nội dung khác có liên quan đến việc phát triển và quản lý sử dụng nhà ở tái định cư không có trong quy định này thì thực hiện theo quy định tại Nghị định số 84/2013/NĐ-CP và Thông tư số 07/2014/TT-BXD.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với 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.

Chương II

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 3. Lập và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư

1. Trình tự lập và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 07/2014/TT-BXD.

2. Định kỳ vào ngày 25 tháng 6 và ngày 25 tháng 12 hàng năm, UBND cấp huyện tổng hợp nội dung 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 và một số nội dung khác để gửi báo cáo về Sở Xây dựng theo mẫu biểu quy định tại Phụ lục 2 ban hành kèm theo Thông tư số 07/2014/TT-BXD.

3. Trường hợp đặc biệt do yêu cầu phải thực hiện công tác giải phóng mặt bằng gấp thì có thể lập kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư hàng năm riêng biệt chương trình phát triển nhà ở của tỉnh.

Điều 4. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư

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: Ban Quản lý dự án chuyên ngành của địa phương; Trung tâm phát triển quỹ đất; 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 và công trình nhà ở tái định cư được đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn từ ngân sách thì Chủ đầu tư xây dựng là chủ đầu tư của dự án liên quan có nhu cầu bố trí tái định cư.

3. Dự án đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng BT thì chủ đầu tư phải có đủ các điều kiện:

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.

Điều 5. Lựa chọn và thẩm quyền quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án khu nhà ở tái định cư và công trình nhà ở tái định cư

1. Trình tự lựa chọn chủ đầu tư dự án khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Thông tư số 07/2014/TT-BXD.

2. 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, giao cho Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối tiếp nhận hồ sơ, phối hợp với các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường xem xét tham mưu để UBND tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư.

3. 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 khoản 1 điều này, giao cho Sở Xây dựng là cơ

quan đầu mối tiếp nhận hồ sơ, phối hợp với các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường xem xét tham mưu để Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư.

Trường hợp dự án thuộc nhóm B và nhóm C, ủy quyền cho Sở Xây dựng tổ chức và quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư.

4. Đối với dự án nhà ở tái định cư được đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng BT thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo nội dung tại Điều 12 Nghị định số 84/2013/NĐ-CP, khoản 4 Điều 13 Thông tư số 07/2014/TT-BXD và được quy định cụ thể như sau:

a) Đối với dự án thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ:

- Giao cho Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ tính chất, quy mô của dự án để tham mưu UBND tỉnh chỉ định cơ quan chuyên môn làm cơ quan đầu mối tổ chức thực hiện các quyền và nghĩa vụ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 108/2009/NĐ-CP của Chính phủ, trừ quyền ký kết hợp đồng.

- Quá trình tổ chức lựa chọn chủ đầu tư, giao cho Nhóm công tác liên ngành thực hiện các dự án theo hình thức hợp đồng BT của tỉnh phối hợp với cơ quan đầu mối tổng hợp hồ sơ, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng để trình Thủ tướng Chính phủ quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án nêu tại điểm a Khoản 4 Điều 12 Nghị định số 84/2013/NĐ-CP.

b) Đối với dự án thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh:

- Giao cho Sở Xây dựng căn cứ tính chất, quy mô của dự án để tham mưu UBND tỉnh chỉ định cơ quan chuyên môn làm cơ quan đầu mối tổ chức thực hiện các quyền và nghĩa vụ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 108/2009/NĐ-CP ngày 27/11/2009 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức Hợp đồng Xây dựng-Kinh doanh-Chuyên giao, Hợp đồng Xây dựng-Chuyên giao-Kinh doanh, Hợp đồng Xây dựng-Chuyên giao, trừ quyền ký kết hợp đồng.

- Chủ trì thẩm định kế hoạch lựa chọn Nhà đầu tư; Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan và cơ quan đầu mối thẩm định kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án để tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định.

Điều 6. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư sử dụng vốn ngân sách nhà nước (trừ trường hợp dự án nêu tại khoản 2 Điều này): Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư được thực hiện theo nội dung quy định tại điểm a và điểm c Khoản 2 Điều 11 Nghị định số 84/2013/NĐ-CP và khoản 1 Điều 5 Thông tư số 07/2014/TT-BXD.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư phục vụ dự án, công trình quan trọng quốc gia, giao cho Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối tiếp nhận hồ sơ,

phối hợp với các cơ quan liên quan xem xét, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng để trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Trình tự lập, thẩm định thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Thông tư số 07/2014/TT-BXD.

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư sử dụng vốn ngoài ngân sách nhà nước: Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án thực hiện theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 11 Nghị định số 84/2013/NĐ-CP. Nội dung hồ sơ dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Thông tư số 07/2014/TT-BXD.

Chương III

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

Điều 7. Đối tượng và điều kiện được mua hoặc thuê nhà ở tái định cư

1. Hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 2 của Nghị định số 84/2013/NĐ-CP và đủ điều kiện được bố trí tái định cư theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hiện hành trên địa bàn tỉnh nếu không có nhu cầu mua đất tái định cư và có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở tái định cư thì được mua hoặc thuê nhà ở tái định cư.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nêu tại khoản 1 Điều này không có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở tái định cư mà có nhu cầu mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội thì thực hiện theo quy định tại Điều 9 Thông tư số 07/2014/TT-BXD.

3. Việc cho thuê nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư số 07/2014/TT-BXD. Trình tự cho thuê thực hiện theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 84/2013/NĐ-CP.

Điều 8. Giá bán, giá cho thuê nhà ở tái định cư

Giá bán nhà ở tái định cư, giá cho thuê nhà ở tái định cư phải đảm bảo nguyên tắc bảo toàn vốn để tiếp tục phát triển quỹ nhà ở tái định cư và bù đắp chi phí quản lý, duy tu bảo dưỡng.

1. Giá bán nhà ở tái định cư

a) Chủ đầu tư căn cứ vào các quy định hiện hành để xây dựng giá bán nhà ở tái định cư, chuyển Sở Tài chính tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

b) Trường hợp được bán thêm một nhà ở tái định cư theo quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hiện hành trên địa bàn tỉnh thì giá bán nhà ở tái định cư theo giá thị trường không qua đấu giá.

c) 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.

2. Giá cho thuê nhà ở tái định cư

a) Đối với nhà ở tái định cư được đầu tư bằng vốn ngân sách Nhà nước: Giá cho thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Thông tư số 07/2014/TT-BXD. Giao

cho Sở Xây dựng chủ trì, căn cứ vào phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở tái định cư của Bộ Xây dựng để tính toán xác định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định ban hành.

b) Đối với nhà ở tái định cư không được đầu tư bằng vốn ngân sách Nhà nước. 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, xây dựng và quyết định giá cho thuê.

Điều 9. Mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư

1. Chủ đầu tư khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở tái định cư có thể mua nhà ở thương mại trong các dự án khu đô thị mới, khu nhà ở để bố trí tái định cư. Căn cứ kế hoạch phân bổ số lượng nhà ở tái định cư đã được phê duyệt, Chủ đầu tư lập phương án mua nhà ở tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. 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 quy định tại Điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị định số 84/2013/NĐ-CP.

3. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư và các 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 và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét phê duyệt.

4. Trình tự, thủ tục, phương thức thanh toán tiền mua nhà ở thương mại bằng vốn ngân sách nhà nước để bố trí tái định cư thực hiện theo quy định tại Điều 6 và Điều 7 Thông tư số 07/2014/TT-BXD.

Điều 10. Trình tự, thủ tục thực hiện bán, cho thuê nhà ở tái định cư

1. Trình tự, thủ tục bán nhà ở tái định cư

a) UBND cấp huyện gửi danh sách nhu cầu về nhà ở tái định cư và phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt, gửi đến Sở Xây dựng.

b) Sở Xây dựng tổng hợp nhu cầu về nhà ở tái định cư, lập kế hoạch phân bổ và tiến độ cung cấp nhà ở tới từng dự án nhà ở tái định cư, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

c) Căn cứ kế hoạch phân bổ nhà ở tái định cư và giá bán nhà ở tái định cư đã được UBND tỉnh phê duyệt. 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 và báo cáo Sở Xây dựng.

d) 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.

2. Trình tự, thủ tục cho thuê nhà ở tái định cư.

a) UBND cấp huyện gửi danh sách nhu cầu về thuê nhà ở tái định cư và phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt đến Chủ đầu tư.

b) Căn cứ kế hoạch phân bổ nhà ở tái định cư và giá cho thuê nhà ở tái định cư đã được UBND tỉnh phê duyệt hoặc chủ đầu tư quyết định. Chủ đầu tư nhà ở tái định cư thông báo cho các hộ gia đình, cá nhân tái định cư ký hợp đồng cho thuê nhà ở tái định cư.

d) Bên cho thuê có trách nhiệm bàn giao nhà ở cho bên thuê theo đúng các thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà.

Điều 11. Quản lý sử dụng nhà ở tái định cư là nhà chung cư

1. Quy định quản lý, vận hành nhà ở tái định cư là nhà chung cư thực hiện theo nội dung Điều 11 Thông tư số 07/2014/TT-BXD.

2. Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý vận hành phải xây dựng Quy chế quản lý sử dụng nhà ở tái định cư theo quy định của pháp luật có liên quan.

3. Hộ gia đình, cá nhân phải tuân thủ Quy chế quản lý sử dụng nhà ở tái định cư và các quy định khác có liên quan.

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Quy định chuyển tiếp và tổ chức thực hiện

1. Việc chuyển tiếp các dự án khu nhà ở tái định cư, công trình nhà ở phục vụ tái định cư thực hiện theo quy định tại Điều 12 Thông tư số 07/2014/TT-BXD.

2. UBND cấp huyện thực hiện việc điều tra, khảo sát về nhu cầu nhà ở tái định cư của địa phương mình và báo cáo cho Sở Xây dựng định kỳ vào ngày 15 tháng 6 và 15 tháng 12 hàng năm.

3. Chủ đầu tư dự án nhà ở tái định cư báo cáo định kỳ ngày 25 hàng tháng cho Sở Xây dựng tiến độ thực hiện dự án và thống kê số lượng nhà ở tái định cư đã hoàn thành đưa vào sử dụng.

4. Các Sở, ban ngành, các cơ quan đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan đến nhà ở tái định cư tuân thủ thực hiện các quy định tại Quy định này và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này, nếu có vấn đề vướng mắc, phát sinh các nhà đầu tư, các tổ chức liên quan kịp thời gửi ý kiến bằng văn bản đến Sở Xây dựng để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét điều chỉnh, bổ sung nếu cần thiết./.



ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Đức Vinh