

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: 188/2013/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2013

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 29 tháng 11 năm 2005;**Căn cứ Luật đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;**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 về việc phát triển và quản lý sử dụng nhà ở xã hội dành cho các đối tượng đáp ứng điều kiện theo quy định tại Nghị định này được mua, thuê, thuê mua nhà ở.

2. Việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này được áp dụng cho 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 xã hội theo dự án để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Nghị định này.

2. Hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Nghị định này.

3. Các tổ chức có liên quan; các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định này.

4. Các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực nhà ở xã hội.

Điều 3. Nguyên tắc phát triển và quản lý nhà ở xã hội

1. Phát triển nhà ở xã hội phải tuân thủ quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn, chất lượng công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, theo đúng loại hình và tiêu chuẩn thiết kế nhà ở quy định tại Nghị định này; nhà ở xã hội đầu tư xây dựng theo dự án phải bảo đảm đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hệ thống hạ tầng xã hội.

2. Nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng phải bảo đảm các yêu cầu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật và phù hợp với tiêu chuẩn tối thiểu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

3. Nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định này phải được quản lý chặt chẽ; đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở xã hội phải bán, cho thuê, cho thuê mua đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định của Nghị định này và không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở xã hội sang làm mục đích khác khi chưa có sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Nhà nước bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, chủ sở hữu và người mua, thuê và thuê mua nhà ở xã hội. Các hành vi vi phạm pháp luật về phát triển và quản lý sử dụng nhà ở xã hội phải được phát hiện và xử lý kịp thời, nghiêm minh theo đúng quy định của pháp luật.

5. Việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ được sử dụng vật liệu xây dựng và trang thiết bị sản xuất trong nước, không sử dụng sản phẩm nhập khẩu (trừ các sản phẩm trong nước chưa sản xuất được).

6. Bộ Quốc phòng và Bộ Công an được phép triển khai các dự án nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định này để giải quyết nhà ở cho sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp (bao gồm sỹ quan, hạ sỹ quan, chiến sỹ là quân nhân chuyên nghiệp) thuộc lực lượng vũ trang nhân dân phù hợp với tình hình và điều kiện đặc thù riêng, nhưng phải bảo đảm nguyên tắc mỗi đối tượng chỉ được hỗ trợ một lần.

Chương II**CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI****Điều 4. Các hình thức phát triển nhà ở xã hội**

1. Nhà ở xã hội là nhà ở được đầu tư xây dựng có sự hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước để cho các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 14 của Nghị định này mua, thuê hoặc thuê mua.

2. Các hình thức phát triển nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định này, bao gồm:

a) Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo dự án bằng nguồn vốn ngân sách (Trung ương hoặc địa phương) hoặc mua lại các căn hộ từ dự án phát triển nhà ở thương mại hoặc nhận các căn hộ trong dự án phát triển nhà ở thương

mại do chủ đầu tư bàn giao theo hình thức BT để tạo lập quỹ nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê hoặc thuê mua;

b) Các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách để bán, cho thuê, cho thuê mua và được Nhà nước hỗ trợ, ưu đãi theo quy định của Nghị định này;

c) Hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ cho các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 14 của Nghị định này thuê, thuê mua hoặc mua và được Nhà nước hỗ trợ, ưu đãi theo quy định của Nghị định này.

Điều 5. Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội

1. Căn cứ vào tình hình thực tế và nhu cầu về nhà ở xã hội của địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) phải tổ chức lập Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội hàng năm, trung hạn và dài hạn phù hợp với định hướng của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương trong cùng thời kỳ và phải được Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Hội đồng nhân dân cấp tỉnh) thông qua.

Đối với các địa phương thuộc vùng kinh tế trọng điểm thuộc khu vực phía Bắc, miền Trung và Đông Nam Bộ theo quy định của Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi dự thảo Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội để Bộ Xây dựng có ý kiến thống nhất trước khi trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua. Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được dự thảo, Bộ Xây dựng có trách nhiệm góp ý bằng văn bản.

Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội của các địa phương ngoài vùng kinh tế trọng điểm thuộc khu vực phía Bắc, miền Trung và Đông Nam Bộ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tự tổ chức lập, thẩm định trước khi trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.

Việc xây dựng và phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội phải được thực hiện đồng thời với quá trình xây dựng kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và kế hoạch vốn ngân sách nhà nước; Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội có thể được gộp chung với Chương trình phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc xây dựng và phê duyệt riêng theo điều kiện cụ thể của từng địa phương.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội sau khi được Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua.

2. Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội của địa phương phải có các nội dung cơ bản sau đây:

a) Dự báo số lượng người có nhu cầu về nhà ở xã hội; diện tích, số lượng căn hộ nhà ở xã hội cần đáp ứng;

b) Số lượng căn hộ, tổng diện tích sàn nhà ở xã hội cần đầu tư xây dựng, bao gồm nhà ở do Nhà nước đầu tư theo dự án bằng nguồn vốn ngân sách; nhà ở do các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế đầu tư theo dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách; nhà ở do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng; số lượng, tỷ lệ và cơ cấu các loại nhà ở xã hội theo từng loại diện tích phù hợp với các nhóm đối tượng có nhu cầu về nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn;

c) Dự kiến khu vực, vị trí, tổng diện tích đất dành để phát triển các dự án nhà ở xã hội;

d) Danh mục dự án nhà ở xã hội triển khai hàng năm và trong từng giai đoạn; tiến độ thực hiện cụ thể của từng dự án;

đ) Nhu cầu vốn đầu tư, nguồn vốn đầu tư (vốn ngân sách, vốn huy động từ các thành phần kinh tế và các nguồn vốn hợp pháp khác);

e) Trách nhiệm của các cơ quan chức năng của địa phương trong việc triển khai thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội;

g) Các nội dung khác có liên quan đến phát triển nhà ở xã hội.

3. Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội của các địa phương sau khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phải được gửi về Bộ Xây dựng trước ngày 31 tháng 10 của năm liền trước năm kế hoạch để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

4. Bộ Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan lập Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội hàng năm, 05 (năm) năm được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách trung ương để trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, phê duyệt.

Điều 6. Quy hoạch và bố trí quỹ đất để phát triển các dự án nhà ở xã hội

1. 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 kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm căn cứ vào quỹ đất của địa phương bố trí đủ quỹ đất và chỉ đạo cơ quan chức năng xác định cụ thể vị trí, địa điểm, quy mô diện tích đất của từng dự án phát triển nhà ở xã hội đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để giao cho các chủ đầu tư theo quy định tại Điều 9 của Nghị định này triển khai việc đầu tư xây dựng.

2. Quy định về việc dành quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới thực hiện như sau:

a) Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới, không phân biệt quy mô diện tích đất (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng theo hình thức BT và hình thức 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, khu đô thị mới 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);

b) Trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì ngoài hình thức dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này, chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo khung giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm chuyển giao để Nhà nước sử dụng làm nhà ở xã hội hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo khung giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành nhằm bổ sung vào Quỹ phát triển nhà ở của địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

3. Đối với các đô thị loại 4, loại 5 và khu vực nông thôn thì căn cứ vào điều kiện cụ thể, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc yêu cầu chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

4. Việc bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp vừa và nhỏ, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao, 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 (sau đây gọi chung là khu công nghiệp) thực hiện theo quy định sau đây:

a) 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 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 phát triển nhà ở xã hội được lựa chọn theo quy định tại Điều 9 của Nghị định này đảm nhận việc triển khai thực hiện dự án phát triển nhà ở xã hội. Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở xã hội được phân bổ vào tiền thuê đất tại khu công nghiệp đó;

b) 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 (hoặc điều chỉnh quy hoạch), thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và thu hồi đất để bổ sung quỹ đất giao cho chủ đầu tư dự án phát triển