

CHÍNH PHỦ
Số: 90/2006/NĐ-CP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 6 tháng 9 năm 2006

NGHỊ ĐỊNH

Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở

CHÍNH PHỦ

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

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

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số nội dung về phát triển nhà ở, quản lý việc sử dụng nhà ở, sở hữu nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở quy định tại Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

- Tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư phát triển nhà ở tại Việt Nam.
- Tổ chức, cá nhân sở hữu nhà ở, sử dụng nhà ở và tham gia giao dịch về nhà ở tại Việt Nam.
- Cơ quan quản lý nhà nước các cấp trong lĩnh vực nhà ở.
- Tổ chức, cá nhân không quy định tại khoản 1, 2 và khoản 3 Điều này nhưng có liên quan đến lĩnh vực nhà ở.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. *Nhà ở được tạo lập hợp pháp* là nhà ở do tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, được tặng cho, được thừa kế, đổi nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua các hình thức khác theo quy định của pháp luật.
2. *Nhà ở thương mại* là nhà ở do tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng để bán, cho thuê theo cơ chế thị trường.
3. *Nhà ở xã hội* là nhà ở do nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng cho các đối tượng quy định tại Điều 53 và Điều 54 của Luật Nhà ở thuê hoặc thuê mua theo cơ chế do Nhà nước quy định.
4. *Nhà ở công vụ* là nhà ở do Nhà nước đầu tư xây dựng cho một số đối tượng quy định tại Điều 60 của Luật Nhà ở thuê trong thời gian đảm nhiệm công tác theo cơ chế do Nhà nước quy định.
5. *Thuê mua nhà ở xã hội* là việc người thuê nhà ở xã hội sau một thời gian quy định thì được công nhận sở hữu đối với nhà ở đó.

Chương II

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Mục 1

DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Điều 4. Các loại dự án phát triển nhà ở

1. Dự án phát triển nhà ở thương mại.
2. Dự án phát triển nhà ở xã hội.
3. Dự án phát triển nhà ở công vụ.

Điều 5. Lập dự án phát triển nhà ở

1. Khi đầu tư phát triển nhà ở theo dự án, chủ đầu tư phải tổ chức lập dự án phát triển nhà ở theo nội dung quy định tại Điều 6 và Điều 7 Nghị định này và các yêu cầu quy định tại các Điều 24, 25, 26 và Điều 30 của Luật Nhà ở.
2. Chủ đầu tư tổ chức lập và trình duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đồng thời với hồ sơ dự án phát triển nhà ở.

Điều 6. Nội dung của dự án phát triển nhà ở

Dự án phát triển nhà ở phải bảo đảm có các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Sự cần thiết và cơ sở pháp lý của dự án (chương trình phát triển nhà ở của địa phương; kế hoạch phát triển nhà ở và các văn bản khác có liên quan do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành).
2. Hình thức đầu tư (để bán, cho thuê hoặc cho thuê mua) và chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở.
3. Cơ sở lựa chọn địa điểm dự án (quy hoạch xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; sự phù hợp với các đối tượng có nhu cầu về nhà ở).
4. Tình hình thực trạng khu vực dự án (điều kiện tự nhiên, xã hội, kiến trúc cảnh quan, mục đích sử dụng đất hiện trạng, diện tích, ranh giới khu đất hiện trạng).
5. Giải pháp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của khu đất dự án (quy hoạch tổng mặt bằng; mật độ xây dựng; hệ số sử dụng đất; vị trí, hình khối và quy mô tầng cao của các công trình kiến trúc và công trình ngầm).
6. Cơ cấu cụ thể của các loại nhà ở, các loại công trình khác trong dự án (trường học, bệnh viện, công trình phúc lợi công cộng và công trình dịch vụ).
7. Giải pháp ứng dụng công nghệ xây dựng, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng đối với dự án.
8. Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng và bố trí tái định cư.
9. Các giải pháp về hạ tầng kỹ thuật (hệ thống giao thông, cấp điện, cấp - thoát nước, thông tin liên lạc, xử lý rác thải, phòng chống cháy nổ, công trình ngầm, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu khác).
10. Các cơ chế được áp dụng đối với dự án (chính sách về sử dụng đất, tài chính, thuế và các cơ chế khác).
11. Thời gian, tiến độ thực hiện dự án.
12. Xác định nhu cầu vốn, nguồn vốn và hình thức huy động vốn đầu tư.
13. Phương án tiêu thụ sản phẩm (đối tượng và hình thức tiêu thụ sản phẩm; số lượng cụ thể các loại nhà ở, công trình để bán, cho thuê, cho thuê mua; giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua).
14. Phân tích các chỉ tiêu tài chính và khả năng thu hồi vốn.

15. Đánh giá hiệu quả đầu tư (hiệu quả kinh tế, xã hội của dự án).
16. Đánh giá tác động môi trường và các giải pháp giảm thiểu sự ảnh hưởng xấu đến môi trường.
17. Phương án tổ chức quản lý, khai thác, vận hành dự án sau đầu tư; trách nhiệm bảo hành, bảo trì công trình và nghĩa vụ đóng góp kinh phí của các tổ chức, cá nhân có liên quan để thực hiện việc quản lý, khai thác, vận hành dự án.
18. Kết luận và kiến nghị.
19. Hồ sơ bản vẽ của dự án phát triển nhà ở.

Điều 7. Hồ sơ bản vẽ của dự án phát triển nhà ở

1. Bản vẽ hiện trạng khu đất dự án (thể hiện vị trí và kiến trúc cảnh quan hiện trạng).
2. Bản vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.
3. Bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các loại nhà ở và công trình xây dựng trong phạm vi dự án.
4. Bản vẽ các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án như: hệ thống giao thông, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống các công trình ngầm, công trình hạ tầng trong phạm vi dự án và các công trình khác (nếu có).
5. Bản vẽ phối cảnh tổng thể của dự án.

Điều 8. Phê duyệt dự án phát triển nhà ở

1. Các dự án phát triển nhà ở trên phạm vi địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) phê duyệt, trừ các dự án phát triển nhà ở công vụ theo yêu cầu đặc biệt.

Căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể ủy quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) được phê duyệt dự án phát triển nhà ở thương mại có mức vốn đầu tư dưới 30 tỷ đồng.

2. Nội dung quyết định phê duyệt dự án phát triển nhà ở, gồm:

- a) Tên dự án và chủ đầu tư;

b) Địa điểm dự án;

c) Quy mô sử dụng đất, ranh giới sử dụng đất, quy mô dân số;

d) Khối lượng các hạng mục chủ yếu (các loại nhà ở: nhà biệt thự, nhà vườn, nhà liền kề, căn hộ chung cư; các công trình hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông, cấp điện, cấp - thoát nước, xử lý rác thải, thông tin liên lạc, phòng, chống cháy, nổ); các công trình hạ tầng xã hội: nhà trẻ, trường học, y tế, dịch vụ, thể thao, vui chơi, giải trí, chợ);

đ) Tổng mức đầu tư của dự án;

e) Phương án huy động vốn;

g) Các cơ chế ưu đãi (nếu có);

h) Thời gian thực hiện dự án và tiến độ;

i) Phương án tiêu thụ sản phẩm;

k) Quyền và nghĩa vụ chủ yếu của chủ đầu tư;

l) Phương án tổ chức quản lý, vận hành dự án sau đầu tư.

3. Đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, ngoài các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này, nội dung phê duyệt dự án phải quy định cụ thể nguồn vốn đầu tư, quy mô thiết kế nhà ở, đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở và giá cho thuê, thuê mua nhà ở.

4. Các dự án phát triển nhà ở trước khi phê duyệt phải được cơ quan quản lý nhà ở của cấp có thẩm quyền phê duyệt thẩm định.

Việc thẩm định dự án phát triển nhà ở phải tuân thủ các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và các quy định khác có liên quan của pháp luật về đầu tư và xây dựng mà pháp luật về nhà ở không quy định.

5. Thời gian thẩm định và phê duyệt dự án tối đa không quá 45 ngày, kể từ ngày cơ quan quản lý nhà ở nhận được dự án quy định tại Điều 6 Nghị định này.

Điều 9. Thực hiện dự án phát triển nhà ở

1. Việc tiến hành các nội dung liên quan đến chuẩn bị xây dựng và thực hiện xây dựng phải tuân thủ các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và các quy định khác có liên quan của pháp luật về đầu tư và xây dựng.