

Số: 5749/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 30 tháng 11 năm 2020

V/v trả lời văn bản số
3006/SXD-QLN&TTBĐS
ngày 28/9/2020 của Sở Xây
dựng tỉnh Thừa Thiên Huế

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 3006/SXD-QLN&TTBĐS ngày 28/9/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn một số vướng mắc liên quan đến dự án phát triển nhà ở xã hội. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về việc thẩm định giá bán, giá cho thuê căn hộ dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước

Tại Điều 61 Luật Nhà ở 2014 quy định: *Chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm xây dựng và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở xã hội tổ chức thẩm định giá thuê, giá thuê mua, giá bán trước khi công bố.*

Tại điểm a khoản 1 Điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định: *Sau khi khởi công dự án, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm cung cấp các thông tin liên quan đến dự án (tên dự án; chủ đầu tư dự án; địa điểm xây dựng dự án; địa chỉ liên lạc, địa chỉ nộp đơn đăng ký; tiến độ thực hiện dự án; quy mô dự án; số lượng căn hộ (trong đó bao gồm: Số căn hộ để bán, số căn hộ cho thuê, số căn hộ cho thuê mua); diện tích căn hộ; **giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua (tạm tính) đối với từng loại căn hộ**; thời gian bắt đầu và kết thúc nhận đơn đăng ký và các nội dung khác có liên quan) **để công bố công khai tại Cổng Thông tin điện tử của Sở Xây dựng** tại địa phương nơi có dự án; đăng tải ít nhất 01 lần tại báo là cơ quan ngôn luận của chính quyền địa phương và công bố tại Sàn giao dịch bất động sản của chủ đầu tư (nếu có) để người dân biết, đăng ký và thực hiện việc theo dõi, giám sát.*

Tại điểm đ khoản 1 Điều 6 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định: *Trường hợp chủ đầu tư đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà ở xã hội và đã được kiểm toán về chi phí của dự án theo quy định thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể căn cứ vào báo cáo kiểm toán để **thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của dự án.** Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng*

thẩm định giá của địa phương thực hiện việc thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư đề nghị.

Do đó, Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế thực hiện thẩm định giá bán, giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước theo các quy định nêu trên.

2. Về chức năng của căn hộ (nằm trong 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại)

Theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP quy định: *Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư được phép dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại.*

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế nghiên cứu để thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (đề b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b).

TL. BỘ TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
PHÓ CỤC TRƯỞNG

(đã ký)

Hà Quang Hưng