BỘ CÔNG AN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 41 /2012/TT-BCA	*Hà Nội, ngày 11 tháng 7 năm 2012*

THÔNG TƯ
Quy định về tổ chức thực hiện các dự án phát triển nhà ở dành cho cán bộ Công an

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 77/2009/NĐ-CP ngày 15/9/2009 quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Công an;

Theo đề nghị của đồng chí Tổng cục trưởng Tổng cục Hậu cần - Kỹ thuật;

Bộ trưởng Bộ Công an ban hành Thông tư quy định về tổ chức thực hiện các dự án phát triển nhà ở dành cho cán bộ Công an.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Thông tư này quy định về phân cấp trách nhiệm, cơ chế tổ chức thực hiện các dự án phát triển nhà ở, giá bán nhà ở, xét duyệt đối tượng và nguồn vốn đầu tư cho các dự án phát triển nhà ở dành cho sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân, viên chức Công an nhân dân đang công tác, hưởng lương từ ngân sách nhà nước (sau đây gọi chung là cán bộ Công an); trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

2. Các dự án phát triển nhà ở được đầu tư xây dựng từ nguồn vốn ngân sách nhà nước không thuộc phạm vi điều chỉnh của Thông tư này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này được áp dụng đối với các đơn vị trong Công an nhân dân; cán bộ Công an; các doanh nghiệp thực hiện các dự án phát triển nhà ở dành cho cán bộ Công an và cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc phát triển nhà ở dành cho cán bộ Công an.

Điều 3. Nguyên tắc thực hiện

1. Tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, quy hoạch, đầu tư xây dựng và Thông tư này.

2. Bảo đảm công khai, minh bạch, đúng đối tượng.

3. Nghiêm cấm tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất an ninh sang đất ở để thực hiện dự án phát triển nhà ở hoặc giao đất làm nhà ở khi chưa được cấp có thẩm quyền quyết định hoặc triển khai thực hiện dự án khi chưa được Bộ Công an chấp thuận và phê duyệt.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1
PHÂN CẤP TRÁCH NHIỆM VÀ CƠ CHẾ TỔ CHỨC THỰC HIỆN DỰ ÁN

Điều 4. Phân cấp trách nhiệm tổ chức thực hiện các dự án phát triển nhà ở

1. Trách nhiệm của Bộ trưởng Bộ Công an

a) Đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất ở cho Công an các đơn vị để thực hiện các dự án phát triển nhà ở;

b) Đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho chuyển mục đích sử dụng đất do Công an các đơn vị đang quản lý nhưng không còn nhu cầu sử dụng vào mục đích an ninh sang đất ở để thực hiện các dự án phát triển nhà ở;

c) Chấp thuận chủ trương đầu tư đối với tất cả các dự án phát triển nhà ở; quyết định lựa chọn chủ đầu tư đối với các dự án phát triển nhà ở tập trung, các dự án có quy mô lớn theo đề xuất của Tổng cục trưởng Tổng cục Hậu cần - Kỹ thuật;

d) Trực tiếp chỉ đạo, tổ chức thực hiện các dự án phát triển nhà ở tập trung bảo đảm nhà ở cho cán bộ nhiều đơn vị đóng quân trên một địa bàn; các dự án có quy mô lớn (bao gồm nhà biệt thự, nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư);

đ) Chỉ đạo, kiểm tra và tổ chức phối hợp với chủ đầu tư và Ủy ban nhân dân các cấp giải quyết những phát sinh, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện dự án trên địa bàn; bảo đảm công tác quản lý, sử dụng các dự án phát triển nhà ở theo quy định.

2. Trách nhiệm của thủ trưởng Công an các đơn vị trực thuộc Bộ

a) Báo cáo Bộ (qua Tổng cục Hậu cần - Kỹ thuật) để có văn bản gửi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đề nghị xin giao đất để xây dựng nhà ở dành cho cán bộ Công an hoặc đề nghị cho chuyển mục đích sử dụng đất do đơn vị đang quản lý nhưng không còn nhu cầu sử dụng vào mục đích an ninh sang đất ở để thực hiện dự án phát triển nhà ở;

b) Phối hợp với các cơ quan chức năng liên quan thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để được hướng dẫn và hoàn tất thủ tục xin giao đất ở; hoàn tất các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất sử dụng vào mục đích an ninh sang đất ở sau khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận;

c) Lựa chọn chủ đầu tư có đủ năng lực để đề xuất Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt;

d) Tổ chức, thực hiện các dự án phát triển nhà ở (bao gồm các dự án sử dụng quỹ đất an ninh đã được phép chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở, đất địa phương giao cho đơn vị để đầu tư xây dựng nhà ở) chủ yếu bảo đảm nhà ở cho cán bộ thuộc đơn vị mình quản lý và một phần để Bộ Công an điều tiết cho cán bộ các đơn vị khác có nhu cầu nhà ở trên địa bàn;

đ) Đối với các dự án phát triển nhà ở được Bộ Công an phân cấp, các đơn vị trực thuộc Bộ không được ủy quyền tiếp cho đơn vị cấp dưới.

Điều 5. Tỷ lệ diện tích sàn xây dựng bảo đảm cho cán bộ Công an được mua nhà ở theo giá bán chính sách trong mỗi dự án

1. Các dự án phát triển nhà ở sử dụng quỹ đất an ninh chuyển mục đích sử dụng sang đất ở phải được dành ít nhất tám mươi phần trăm (80%) diện tích sàn nhà ở trong dự án để bán theo giá bán chính sách cho cán bộ Công an. Chủ đầu tư được hưởng không quá hai mươi phần trăm (20%) diện tích sàn nhà ở trong dự án để bán theo giá kinh doanh.

2. Các dự án phát triển nhà ở sử dụng quỹ đất được địa phương giao, sau khi đã trừ phần diện tích sàn phải nộp điều tiết cho địa phương theo quy định (nếu có), thì tỷ lệ diện tích sàn nhà ở để bán cho cán bộ Công an không được thấp hơn bảy mươi phần trăm (70%) diện tích sàn nhà ở còn lại trong dự án và chủ đầu tư được hưởng không quá ba mươi phần trăm (30%) diện tích sàn nhà ở còn lại trong dự án để bán theo giá kinh doanh.

3. Đối với dự án được lãnh đạo Bộ giao cho các đơn vị trực thuộc Bộ tổ chức triển khai thực hiện thì tùy từng dự án, Bộ có thể sử dụng ít nhất mười phần trăm (10%) trong tổng số diện tích sàn nhà ở bán theo giá chính sách để điều tiết bán cho cán bộ Công an các đơn vị trực thuộc Bộ có nhu cầu về nhà ở trên địa bàn.

Điều 6. Điều kiện để doanh nghiệp được giao làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở

1. Có chức năng kinh doanh bất động sản, đủ điều kiện về năng lực tài chính, có trang thiết bị, phương tiện hiện đại và có kinh nghiệm thực hiện dự án đầu tư phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật hiện hành;

2. Cam kết thực hiện đúng quy định về tỷ lệ, diện tích sàn bán theo giá chính sách được quy định tại Điều 5 và Điều 11 Thông tư này.

Điều 7. Quyền hạn và trách nhiệm của Bên lựa chọn chủ đầu tư (đơn vị trực thuộc Bộ, gọi tắt là Bên A)

Sau khi có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, giao chủ đầu tư, Bên A có quyền hạn và trách nhiệm sau đây:

1. Quyền hạn

a) Rà soát thiết kế chung và thiết kế cụ thể diện tích căn hộ, cơ cấu căn hộ và dự kiến giá thành căn hộ chính sách trước khi dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật;

b) Giám sát tiến độ thực hiện và tham gia giám sát cộng đồng chất lượng xây dựng trong suốt quá trình triển khai thực hiện dự án;

c) Quyết định sử dụng diện tích sàn nhà ở có trong dự án để bán cho cán bộ Công an theo giá bán chính sách, phù hợp với quy định tại Điều 5 Thông tư này;

d) Thống nhất phương án và tiến độ huy động vốn của cán bộ được mua nhà theo giá bán chính sách;

đ) Báo cáo cấp có thẩm quyền ra quyết định đình chỉ chủ đầu tư khi không đáp ứng được các yêu cầu đã thỏa thuận trong hợp đồng kinh tế;

e) Yêu cầu chủ đầu tư báo cáo nội dung điều chỉnh dự án (nếu có) làm cơ sở báo cáo Bộ Công an trước khi thực hiện;

g) Quyết định phê duyệt đơn giá mét vuông (m^2) sàn căn hộ bán giá chính sách trên cơ sở đề nghị của chủ đầu tư và báo cáo thẩm định của cơ quan chuyên môn.

2. Trách nhiệm

a) Phối hợp với chủ đầu tư hoàn thành các thủ tục pháp lý về đất đai, quy hoạch, đầu tư xây dựng theo đúng quy định của pháp luật;

b) Cung cấp danh sách cán bộ được mua nhà ở trong dự án cho chủ đầu tư đúng thời gian quy định trong thỏa thuận giao chủ đầu tư; đôn đốc cán bộ nộp tiền mua nhà theo đúng tiến độ.

Điều 8. Quyền hạn và trách nhiệm của Bên nhận làm chủ đầu tư (Doanh nghiệp được giao làm chủ đầu tư dự án, gọi tắt là Bên B)

1. Quyền hạn

a) Quyết định sử dụng diện tích sàn nhà ở có trong dự án quy định tại Điều 5 Thông tư này để bán kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật;

b) Yêu cầu Bên A cung cấp tài liệu và thông tin liên quan phục vụ thực hiện dự án;

c) Yêu cầu Bên A thay thế danh sách cán bộ do không đến ký hợp đồng mua nhà quá thời gian quy định từ ba tháng trở lên so với thời gian đã thống nhất với Bên A, nếu không có lý do chính đáng hoặc thay thế danh sách cán bộ đã đến ký hợp đồng mua nhà nhưng không nộp đủ số tiền từng đợt theo quy định.

2. Trách nhiệm

a) Hoàn thành các thủ tục pháp lý về đất đai, quy hoạch, đầu tư xây dựng theo đúng quy định của pháp luật;

b) Thực hiện dự án theo đúng nội dung được phê duyệt, báo cáo khi điều chỉnh mục tiêu, quy mô, tiến độ thực hiện dự án;

c) Huy động vốn từ các nguồn vốn hợp pháp để đầu tư xây dựng nhà ở dành cho cán bộ Công an;

d) Thực hiện các thủ tục cần thiết để được cấp Giấy chứng nhận "Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" cho cán bộ Công an được mua nhà ở trong dự án;

đ) Quản lý, vận hành công trình nhà ở đến khi bàn giao cho tổ chức khác có đủ điều kiện quản lý, vận hành theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Nội dung văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư và giao chủ đầu tư

Đơn vị trực thuộc Bộ có quỹ đất lập Tờ trình, kèm theo các hồ sơ có liên quan theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở, Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, báo cáo lãnh đạo Bộ để được chấp thuận chủ trương đầu tư và giao chủ đầu tư thực hiện dự án với những nội dung chính sau:

- Tên dự án; địa điểm xây dựng; diện tích và ranh giới sử dụng đất;

- Sự cần thiết phải đầu tư (nhu cầu của cán bộ); mục tiêu dự án, hình thức đầu tư, quy mô dự án;

- Đề nghị giao chủ đầu tư lập và thực hiện dự án (kèm theo hồ sơ xác định năng lực, cam kết của doanh nghiệp dự kiến giao chủ đầu tư quy định tại Điều 7 Thông tư này);

- Tỷ lệ diện tích sàn nhà ở đơn vị có quỹ đất được hưởng bán theo giá chính sách cho cán bộ thuộc quyền, diện tích sàn nhà ở mà Bộ điều tiết bán cho cán bộ Công an các đơn vị trực thuộc Bộ có nhu cầu về nhà ở trên địa bàn theo giá bán chính sách, diện tích sàn nhà ở mà chủ đầu tư được bán theo giá kinh doanh;

- Trách nhiệm của đơn vị, của chủ đầu tư.

Điều 10. Điều chỉnh dự án phát triển nhà ở

1. Trường hợp dự án đã được phê duyệt mà có sự thay đổi một trong các nội dung như mục tiêu đầu tư, quy mô dự án, diện tích sử dụng đất thì phải báo cáo Bộ Công an.

2. Khi Bộ Công an chấp thuận cho phép thay đổi, điều chỉnh dự án thì đơn vị trực thuộc Bộ, chủ đầu tư mới được đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh dự án và thực hiện các bước tiếp theo.

Mục 2
GIÁ BÁN NHÀ Ở THEO GIÁ CHÍNH SÁCH, XÉT DUYỆT ĐỐI TƯỢNG VÀ NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ CHO DỰ ÁN

Điều 11. Xác định giá bán nhà ở theo giá chính sách

1. Việc xác định giá bán nhà ở theo giá chính sách cho một mét vuông ($1m^2$) sàn nhà ở được thực hiện theo các nguyên tắc sau đây:

a) Tính đủ các chi phí để bảo đảm thu hồi vốn đầu tư xây dựng, kể cả lãi vay (nếu có);

b) Tiền sử dụng đất, tiền đền bù giải phóng mặt bằng và các chi phí hợp pháp khác;

c) Lợi nhuận định mức tùy theo từng dự án nhưng không quá mười phần trăm (10%) giá thành một mét vuông ($1m^2$) sàn nhà ở;

d) Giá bán theo nguyên tắc trên được tính thêm kinh phí bảo trì theo quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Không được tính các khoản Nhà nước ưu đãi (nếu có) như tiền sử dụng đất, tiền đầu tư hạ tầng trong phạm vi dự án, thuế giá trị gia tăng…

3. Ngoài ra, tùy điều kiện cụ thể của từng dự án khi ký hợp đồng giao chủ đầu tư, đơn vị thỏa thuận với chủ đầu tư điều tiết một phần lợi nhuận thu được từ việc bán căn hộ diện kinh doanh, nhằm giảm giá thành căn hộ cho cán bộ Công an.

Điều 12. Thẩm định, phê duyệt giá bán chính sách

1. Tổng cục Hậu cần - Kỹ thuật Bộ Công an phối hợp đơn vị kiểm toán chịu trách nhiệm thẩm định và trình lãnh đạo Bộ phê duyệt giá bán chính sách nhà ở cho cán bộ Công an đối với những dự án do Bộ trực tiếp chỉ đạo triển khai thực hiện.

2. Cơ quan chức năng của các đơn vị trực thuộc Bộ phối hợp đơn vị kiểm toán thẩm định và trình thủ trưởng đơn vị trực thuộc Bộ phê duyệt giá bán chính sách đối với dự án mà đơn vị mình thực hiện và dự án được Bộ ủy quyền cho đơn vị thực hiện.

Điều 13. Xét duyệt đối tượng mua nhà ở theo giá bán chính sách

1. Bộ Công an phân phối chỉ tiêu (số lượng căn hộ) cho các đơn vị từ các dự án do Bộ trực tiếp chỉ đạo triển khai thực hiện hoặc từ các dự án giao đơn vị trực thuộc Bộ thực hiện, được Bộ điều tiết để bán cho cán bộ Công an các đơn vị khác đóng trên địa bàn.

2. Đơn vị trực thuộc Bộ xét duyệt danh sách cán bộ thuộc đơn vị mình quản lý, được mua nhà ở theo giá bán chính sách trong dự án do đơn vị trực tiếp quản lý và quỹ nhà được Bộ phân bổ từ các dự án khác.

3. Việc xét duyệt danh sách cán bộ được mua nhà tại các dự án phải thực hiện theo nguyên tắc công khai, minh bạch, đúng đối tượng, đúng quy chế, tiêu chuẩn xét duyệt do Bộ ban hành, bảo đảm ưu tiên cho các cán bộ thực sự có khó khăn về chỗ ở.

4. Danh sách cán bộ mua nhà ở trong các dự án do đơn vị xét duyệt phải báo cáo về Hội đồng phân phối nhà ở của Bộ (qua Ban Quản lý nhà ở, đất ở

thuộc Tổng cục Hậu cần - Kỹ thuật) để tổng hợp và thông báo cho chủ đầu tư ký hợp đồng huy động vốn với cán bộ được tham gia mua nhà.

Điều 14. Nguồn vốn đầu tư dự án phát triển nhà ở dành cho cán bộ Công an

1. Vốn của chủ đầu tư;

2. Vốn huy động từ tiền ứng trước của cán bộ Công an có nhu cầu mua nhà theo giá bán chính sách thông qua hợp đồng mua bán nhà, với điều kiện:

a) Chỉ được huy động vốn sau khi được cấp có thẩm quyền duyệt danh sách cán bộ được mua nhà; sau khi thiết kế dự toán (tổng dự toán) nhà ở đã được phê duyệt và dự án đã triển khai xây dựng xong phần móng;

b) Tổng số tiền huy động trước khi bàn giao nhà ở cho người được mua nhà tối đa không được vượt quá bảy mươi phần trăm (70%) giá trị nhà ở ghi trong hợp đồng.

3. Vốn huy động từ các nguồn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 15. Hội đồng phân phối nhà ở Bộ Công an

Bộ Công an thành lập Hội đồng phân phối nhà ở để tham mưu giúp Bộ trưởng Bộ Công an chỉ đạo, kiểm tra việc tổ chức thực hiện các dự án phát triển nhà ở, phân phối nhà ở trong các dự án của Bộ cho cán bộ Công an các đơn vị theo đúng chính sách, chế độ quy định.

Bộ Công an quy định thành phần, chức năng, nhiệm vụ của Hội đồng phân phối nhà ở.

Điều 16. Trách nhiệm của doanh nghiệp được giao làm chủ đầu tư

Các doanh nghiệp được giao làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở dành cho cán bộ Công an có trách nhiệm thực hiện đúng các quy định của văn bản quy phạm pháp luật có liên quan và quy định tại Thông tư này.

Điều 17. Trách nhiệm của Công an các đơn vị trực thuộc Bộ

1. Trách nhiệm của Tổng cục Hậu cần - Kỹ thuật

a) Phối hợp với các đơn vị trực thuộc Bộ rà soát quỹ đất của Công an các đơn vị không còn nhu cầu sử dụng vào mục đích an ninh, nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật thì báo cáo lãnh đạo Bộ xem xét, quyết định và đề nghị cấp có thẩm quyền cho chuyển mục đích sử dụng sang đất ở;

b) Đề xuất quỹ đất triển khai các dự án phát triển nhà ở có quy mô lớn bảo đảm nhà ở cán bộ Công an của nhiều đơn vị đóng quân trên địa bàn;

c) Giúp lãnh đạo Bộ tổ chức triển khai thực hiện các dự án phát triển nhà ở tập trung bảo đảm nhà ở cho cán bộ nhiều đơn vị đóng quân trên một địa bàn, các dự án nhà ở có quy mô lớn theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 4 Thông tư này;

d) Phối hợp với chủ đầu tư hoàn thành các thủ tục pháp lý về đất đai, quy hoạch, đầu tư xây dựng theo đúng quy định của pháp luật;

đ) Tham mưu, đề xuất Bộ Công an lựa chọn chủ đầu tư hoặc ủy quyền chủ đầu tư thực hiện các dự án xây dựng nhà ở cho cán bộ Công an;

e) Chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan kiểm tra, tổ chức thẩm định giá bán chính sách theo quy định, báo cáo lãnh đạo Bộ phê duyệt đối với dự án nhà ở do Bộ Công an trực tiếp chỉ đạo triển khai thực hiện.

2. Trách nhiệm của các đơn vị trực thuộc Bộ

a) Lập hồ sơ trình Bộ trưởng Bộ Công an chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án; ký hợp đồng với chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở dành cho cán bộ Công an;

b) Trực tiếp chỉ đạo và tổ chức triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo phân cấp trách nhiệm;

c) Phối hợp với chủ đầu tư hoàn thành các thủ tục pháp lý về đất đai, quy hoạch, đầu tư xây dựng theo đúng quy định của pháp luật và quy định tại Thông tư này;

d) Xét duyệt danh sách cán bộ thuộc quyền được tham gia mua nhà ở theo giá bán chính sách.

Điều 18. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 27 tháng 8 năm 2012.

2. Đối với dự án phát triển nhà ở các đơn vị đang thực hiện hoặc đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng chưa thực hiện thì tiếp tục thực hiện theo quyết định phê duyệt.

Đối với dự án phát triển nhà ở các đơn vị đang triển khai nhưng chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì thực hiện theo Thông tư này.

Điều 19. Trách nhiệm thi hành

1. Các Tổng cục trưởng, Thủ trưởng các đơn vị trực thuộc Bộ, các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan trong việc phát triển nhà ở dành cho cán bộ Công an chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này.

2. Tổng cục Hậu cần - Kỹ thuật có trách nhiệm giúp lãnh đạo Bộ hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện Thông tư này.

Trong quá trình thực hiện Thông tư, nếu có khó khăn, vướng mắc nảy sinh, Công an các đơn vị và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan cần phản ánh về Bộ Công an (qua Tổng cục Hậu cần - Kỹ thuật) để có hướng dẫn kịp thời./.

Nơi nhận:
- Các đ/c Thứ trưởng;
- Các Tổng cục, đơn vị trực thuộc Bộ;
- Công an các tỉnh, TP trực thuộc TW; Sở Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy;
- Công báo nội bộ;
- Lưu: VT, H41.

BỘ TRƯỞNG

Thượng tướng Trần Đại Quang