

Số: **3979** /HD-SXD-PTN&TTBĐS Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **17** tháng 4 năm 2020

HƯỚNG DẪN

Hộ gia đình, cá nhân về trình tự đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, người lao động thuê để ở trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31/7/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi một số điều của Luật phòng cháy và chữa cháy;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, kế hoạch bảo vệ môi trường; Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế, dự toán xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 05/2015/TT-BXD ngày 30/10/2015 của Bộ Xây dựng quy định về quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở riêng lẻ; Thông tư số 26/2016/TT-BXD ngày 26/10/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2017;

Căn cứ Quyết định số 26/2017/QĐ-UBND ngày 20/6/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 41/2018/QĐ-UBND ngày 07/11/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về bãi bỏ Quyết định số 75/2006/QĐ-UBND ngày 17/5/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy chế quản lý nhà cho công nhân, người lao động thuê ở trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Xét đề nghị của Trưởng phòng Phát triển nhà và Thị trường bất động sản tại Tờ trình số 330/PTN&TTBĐS ngày 14/4/2020, Giám đốc Sở Xây dựng ban hành hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân về trình tự đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, người lao động thuê ở trên địa bàn thành phố như sau:

I. Mục đích và phạm vi

1. Mục đích: Văn bản này hướng dẫn các hộ gia đình, cá nhân về trình tự đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, người lao động thuê ở trên địa bàn thành phố một cách đơn giản, dễ thực hiện nhưng đảm bảo quy định pháp luật hiện hành.

2. Phạm vi: Hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở có tổng mức đầu tư xây dựng dưới 20 tỷ đồng phục vụ cho công nhân, người lao động thuê ở trên địa bàn thành phố và cơ quan quản lý Nhà nước (Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận – huyện,...), các đơn vị khác có liên quan (tư vấn thiết kế, giám sát, nhà thầu thi công,...); không phải hướng dẫn về hồ sơ, bản vẽ xin phép xây dựng.

II. Trình tự thực hiện đầu tư xây dựng

1. Nếu tổng mức đầu tư xây dựng từ 20 tỷ đồng trở lên: hộ gia đình, cá nhân phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (không thuộc phạm vi hướng dẫn này) và thực hiện dự án theo quy định đối với doanh nghiệp;

2. Nếu tổng mức đầu tư xây dựng dưới 20 tỷ đồng: hộ gia đình, cá nhân không cần thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và thực hiện theo hướng dẫn này.

3. Tổng mức đầu tư xây dựng công trình được xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành và cách tính được hướng dẫn cụ thể tại Phụ lục 1 đính kèm.

Trình tự thực hiện gồm các bước cơ bản như sau:

Bước 1: Về quyền sử dụng đất ở hợp pháp

- Trường hợp đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng là đất ở thì chuyển qua Bước 2: Về thiết kế cơ sở, thiết kế xây dựng công trình. Sau khi xây dựng xong, hộ gia đình, cá nhân được quản lý, khai thác, kinh doanh theo cơ chế thị trường và quy định pháp luật hiện hành.

- Trường hợp chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích đất ở, hộ gia đình, cá nhân phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng sang đất ở:

+ Nếu hộ gia đình, cá nhân thực hiện nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất thì sau khi xây dựng xong được quản lý, khai thác, kinh doanh theo cơ chế thị trường và quy định pháp luật hiện hành;

+ Nếu hộ gia đình, cá nhân xin miễn thực hiện nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất thì sau khi xây dựng xong được quản lý, khai thác, kinh doanh theo chính sách nhà ở xã hội (giá cho thuê nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân xác định, lợi nhuận định mức không vượt quá 15%, theo quy định tại Khoản 3 Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm trình Sở Xây dựng thẩm định giá cho thuê nhà ở xã hội trước khi ký hợp đồng với khách hàng).

Thẩm quyền chuyển mục đích sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận-huyện xem xét, giải quyết. Do đó, hộ gia đình, cá nhân cần liên hệ Phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân quận-huyện để được hướng dẫn, xem xét giải quyết. Sau khi có quyết định của Ủy ban nhân dân quận, huyện cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì chuyển qua Bước 2: Về thiết kế cơ sở, thiết kế xây dựng công trình.

Bước 2: Về thiết kế cơ sở, thiết kế xây dựng công trình

Về quy hoạch

Hộ gia đình, cá nhân liên hệ Ủy ban nhân dân quận-huyện hoặc Sở Quy hoạch – Kiến trúc để được hướng dẫn, cung cấp thông tin quy hoạch như chức năng, tầng cao, chiều cao xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi xây dựng công trình, v.v. làm cơ sở để thiết kế, xác định tổng mức đầu tư xây dựng công trình.

a) Về khảo sát địa chất

Hộ gia đình, cá nhân cần thuê đơn vị tư vấn khảo sát địa chất công trình có đủ điều kiện năng lực để thực hiện theo quy định.

b) Về lập hồ sơ thiết kế

Hộ gia đình, cá nhân cần thuê đơn vị tư vấn thiết kế, thẩm tra thiết kế có đủ điều kiện năng lực theo quy định để thực hiện, trong đó cần lưu ý các vấn đề sau:

- Các yêu cầu về tiêu chuẩn tối thiểu về nhà ở do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng tuân thủ theo Phụ lục 2 kèm theo hướng dẫn này.

- Về phòng cháy chữa cháy:

+ Đối với công trình nhà ở cao 05 tầng trở lên hoặc có khối tích từ 5.000 m³ trở lên phải thực hiện thủ tục thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy tại Cơ quan Phòng cháy và chữa cháy theo quy định;

+ Các công trình còn lại không bắt buộc phải trình thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy nhưng hồ sơ thiết kế phải bảo đảm yêu cầu về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật phòng cháy và chữa cháy theo quy định pháp luật hiện hành.

- Về vệ sinh môi trường:

+ Công trình nhà ở cho thuê có số lượng từ 1.000 đến dưới 2.000 người sử dụng hoặc từ 200 đến dưới 400 hộ sử dụng, hộ gia đình, cá nhân cần liên hệ Phòng Tài nguyên và môi trường thuộc Ủy ban nhân dân quận – huyện để được hướng dẫn, đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường;

+ Công trình nhà ở cho thuê có số lượng dưới 1.000 người sử dụng hoặc dưới 200 hộ sử dụng thì được miễn đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường. Việc quản lý, xử lý chất thải và các nghĩa vụ khác về bảo vệ môi trường được thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Về thỏa thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật: Đối với công trình có tổng mức đầu tư từ 15 tỷ đồng đến dưới 20 tỷ đồng, hộ gia đình, cá nhân cần liên hệ Ủy ban nhân dân quận – huyện hoặc các cơ quan chức năng chuyên ngành để hướng dẫn, thỏa thuận đầu nối cấp nước, thoát nước, cấp điện, giao thông.

c) Về thẩm định thiết kế cơ sở:

- Đối với công trình có tổng mức đầu tư từ 15 tỷ đồng đến dưới 20 tỷ đồng, hộ gia đình, cá nhân liên hệ với Sở Xây dựng để được hướng dẫn, thẩm định thiết kế cơ sở công trình;

- Đối với công trình có tổng mức đầu tư dưới 15 tỷ đồng, hộ gia đình, cá nhân không cần thực hiện thẩm định thiết kế cơ sở mà chuyên qua thẩm định thiết kế xây dựng công trình.

đ) Về thẩm định thiết kế xây dựng công trình

Hộ gia đình, cá nhân liên hệ với Sở Xây dựng để được hướng dẫn, thẩm định thiết kế xây dựng công trình.

Bước 3: Về Giấy phép xây dựng

- Đối với công trình lớn hơn 7 tầng hoặc công trình phải lập dự án đầu tư xây dựng (tổng mức đầu tư xây dựng lớn hơn 15 tỷ đồng) hoặc công trình dọc các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị theo phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 26/2017/QĐ-UBND ngày 20/6/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố, hộ gia đình, cá nhân liên hệ Sở Xây dựng để được hướng dẫn và cấp Giấy phép xây dựng.

- Đối với các công trình còn lại, hộ gia đình, cá nhân liên hệ Ủy ban nhân dân quận-huyện để được hướng dẫn và cấp Giấy phép xây dựng.

Bước 4: Về thi công xây dựng

Hộ gia đình, cá nhân phải thuê tổ chức có đủ điều kiện năng lực thi công xây dựng để thực hiện xây dựng công trình theo quy định pháp luật hiện hành.

Bước 5: Về nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng

a) Trong thời gian 15 ngày kể từ ngày khởi công công trình, hộ gia đình, cá nhân phải báo cáo thông tin công trình bằng văn bản đến Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân quận – huyện để có kế hoạch kiểm tra (cơ quan nào cấp Giấy phép xây dựng thì cơ quan đó kiểm tra).

b) Sau khi công trình xây dựng xong, hộ gia đình, cá nhân phải phối hợp với các đơn vị (tư vấn thiết kế, nhà thầu thi công,...) tổ chức nghiệm thu hoàn thành thi công công trình xây dựng và gửi báo cáo đến Sở Xây dựng hoặc Ủy

ban nhân dân quận – huyện để kiểm tra công tác nghiệm thu. Công trình chỉ đủ điều kiện đưa vào sử dụng khi đã được cơ quan nhà nước chấp thuận kết quả nghiệm thu của chủ nhà bằng văn bản.

Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng mới thay thế cho Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 hoặc có ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị, hộ gia đình, cá nhân có liên quan, Sở Xây dựng sẽ xem xét điều chỉnh hoặc bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tế và đảm bảo quy định pháp luật hiện hành./ *SL*

Nơi nhận: *W*

- Ủy ban nhân dân Thành phố (thay b/c);
- Các Sở: QHKT, TN&MT, KH-ĐT, Tài chính, Tư pháp, Công thương, Công an Thành phố;
- Cục Thuế Thành phố;
- BQL các KCX-KCN, BQL KCNC;
- UBND 24 quận-huyện;
- Trung tâm Tin học – Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố;
- Trung tâm Công báo Thành phố;
- Văn phòng Sở (Tổ công nghệ thông tin);
- Lưu: VT, P.PTN&TTBĐS.

NNT, CVĐ: 19929-9/11/2018 *W*



Lê Hòa Bình





PHỤ LỤC 1. Cách xác định tổng mức đầu tư xây dựng công trình nhà ở
(ban hành kèm theo Hướng dẫn số 3979./HD-SXD-PTN&TTBĐS
ngày 17/4/2020 của Sở Xây dựng)

a) Đối với công trình xây dựng không có tầng hầm

Loại nhà	Suất vốn đầu tư (đ/m ² sàn)
Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn	1.730.000
Nhà 1 tầng, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ	4.540.000
Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ	6.970.000
Nhà từ 4 đến 5 tầng	6.370.000
Nhà từ 6 đến 7 tầng	8.240.000
Nhà từ 8 đến 10 tầng	8.490.000
Nhà từ 11 đến 15 tầng	8.880.000

Ví dụ:

- Công trình cao 4 tầng (không bố trí tầng hầm) có tổng diện tích sàn xây dựng 2.000m² thì tương ứng tổng mức đầu tư của công trình là:
 $6.370.000 \text{ đồng/m}^2 \times 2.000\text{m}^2 = 12.740.000.000 \text{ đồng}$
- Công trình cao 8 tầng (không bố trí tầng hầm) có tổng diện tích sàn xây dựng 3.000m² thì tương ứng tổng mức đầu tư của công trình là:
 $8.490.000 \text{ đồng/m}^2 \times 3.000\text{m}^2 = 25.470.000.000 \text{ đồng}$

b) Đối với công trình xây dựng có tầng hầm

Tính toán theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở được tham khảo theo Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2017.

Lưu ý: Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng mới thay thế cho Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018, Sở Xây dựng sẽ điều chỉnh hoặc bổ sung để đảm bảo quy định pháp luật hiện hành.





PHỤ LỤC 2. Các yêu cầu đối với phòng ở của nhà ở do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để cho thuê

ban hành kèm theo Hướng dẫn số **3979**/HD-SXD-PTN&TTBĐS ngày 17/4/2020 của Sở Xây dựng)

Căn cứ Điều 3 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định:

- Diện tích sử dụng phòng ở không được nhỏ hơn $10m^2$; chiều rộng thông thủy không dưới 2,40m; chiều cao thông thủy chỗ thấp nhất không dưới 2,70m;
- Phòng ở phải có cửa đi, cửa sổ đảm bảo yêu cầu thông gió và chiếu sáng tự nhiên;
- Tường bao che, tường ngăn giữa các phòng phải được làm bằng vật liệu đáp ứng yêu cầu phòng cháy và chống thấm;
- Mái nhà không được lợp bằng vật liệu dễ cháy và phải đảm bảo không bị thấm dột;
- Nền nhà phải được lát gạch hoặc láng vữa xi măng và phải cao hơn mặt đường vào nhà, mặt sân, hè;
- Có đèn đủ ánh sáng (tối thiểu có một bóng đèn điện công suất 40W cho diện tích $10m^2$), nếu ở tập thể thì phải có tối thiểu một ổ cắm điện cho một người;
- Nếu phòng ở được xây dựng khép kín thì khu vệ sinh phải có tường ngăn cách với chỗ ngủ;
- Bảo đảm cung cấp nước hợp vệ sinh theo quy chuẩn, tiêu chuẩn của pháp luật chuyên ngành;
- Có các thiết bị phòng chống cháy nổ theo quy định;
- Diện tích sử dụng bình quân không nhỏ hơn $5m^2$ cho một người;
- Trường hợp xây dựng nhà ở liền kề thấp tầng để cho thuê thì có thể sử dụng khu vệ sinh chung cho nhiều phòng ở, nhưng phải bố trí khu vệ sinh riêng cho nam và nữ./.



22



100