



Hình thức và điều kiện huy động vốn cho dự án nhà ở thương mại

Tháng 6 và tháng 9/2010, Chính phủ và Bộ Xây dựng đã ban hành Nghị định 71/2010/NĐ-CP và Thông tư 16/2010/TT-BXD quy định chi tiết thi hành Luật Nhà ở 2005. Dưới đây là một số điểm về hình thức và điều kiện huy động vốn cho dự án mà chủ đầu tư phát triển dự án nhà ở thương mại nên lưu ý.

ĐIỀU KIỆN HUY ĐỘNG VỐN

Chủ đầu tư phải sử dụng vốn huy động đúng mục đích xây dựng dự án phát triển nhà ở, không được dùng số vốn đã huy động vào mục đích khác, hoặc sử dụng cho các dự án phát triển nhà ở khác. Những trường hợp huy động vốn không đúng mục đích và

không đáp ứng đủ các điều kiện như được nêu dưới đây, thì hợp đồng đã ký không có giá trị pháp lý và bên huy động vốn bị xử lý theo quy định hiện hành. Chủ đầu tư được huy động vốn theo 4 hình thức và điều kiện sau đây:

Thứ nhất, ký hợp đồng vay vốn với các tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư, hoặc phát hành trái phiếu. Theo hình thức này, bên cho vay vốn, hoặc bên mua trái phiếu không được quyền ưu tiên mua, hoặc ưu tiên đăng ký mua nhà ở. Chủ đầu tư vay vốn của các tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư đang hoạt động tại Việt Nam, thời điểm ký hợp đồng vay vốn do các bên thỏa thuận.

Thứ hai, ký hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư. Chủ

đầu tư chỉ được ký hợp đồng với tổ chức, cá nhân sau khi đã có: (i) dự án phát triển nhà ở được phê duyệt, (ii) thực hiện khởi công xây dựng công trình nhà ở và (iii) thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở biết trước ít nhất 15 ngày tính đến ngày ký hợp đồng.

Bên tham gia góp vốn, hoặc bên tham gia hợp tác đầu tư chỉ được phân chia theo thỏa thuận trên cơ sở tỷ lệ vốn góp: (i) lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) hoặc (ii) sản phẩm là nhà ở không quá 20% số lượng nhà ở trong mỗi dự án không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản, nhưng phải thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở để xác nhận. Sau khi đã xây dựng xong phần móng của nhà ở, chủ đầu tư được ký hợp đồng mua bán nhà ở với các đối tượng đã được phân chia sản phẩm nhà ở để thay thế các hợp đồng, văn bản đã ký trước đó. Nếu bên được phân chia là hộ gia đình, cá nhân, thì mỗi hộ gia đình, cá nhân chỉ được phân chia 1 lần với số lượng 1 căn nhà tại một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Bên được phân chia nhà ở chỉ được chuyển nhượng quyền được chia nhà ở cho bên thứ ba sau khi đã ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư.

Thứ ba, ký hợp đồng hợp tác kinh doanh. Chủ đầu tư được ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản sau khi đã có: (i) dự án nhà ở được phê duyệt, (ii) thực hiện giải phóng mặt bằng, có biên bản bàn giao mốc giới của dự án và (iii) đã thông báo cho Sở Xây dựng.

Thứ tư, ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Chủ đầu tư được huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước của các đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở 2005. Chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng mua bán nhà ở sau khi đã có đủ các điều kiện: (i) thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt, (ii) xây dựng xong phần móng của nhà ở, (iii) hoàn thành thủ tục mua bán qua sàn

CHÍNH SÁCH - NHẬN ĐỊNH

giao dịch bất động sản theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; và (iv) thông báo cho Sở Xây dựng. Nhà ở không được mua bán qua sàn tại nơi đã có sàn giao dịch, hợp đồng đã ký sẽ không có giá trị pháp lý và bên mua không được cấp Giấy chứng nhận.

Riêng đối với hợp đồng thuê nhà ở thương mại, chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng thuê nhà ở thương mại sau khi: (i) nhà ở đã được xây dựng xong (tức là chủ đầu tư được cấp Giấy chứng nhận, hoặc đã có biên bản hoàn công công trình xây dựng), (ii) hoàn thành thủ tục cho thuê qua sàn giao dịch (bên thuê nhà ở đã được sàn giao dịch cấp giấy xác nhận qua sàn giao dịch) và (iii) thông báo cho Sở Xây dựng.

HÌNH THỨC VÀ NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG VỀ NHÀ Ở

Đối với hợp đồng góp vốn/hợp

đồng hợp tác đầu tư, hợp đồng phải thể hiện rõ các nội dung: các bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hình thức huy động vốn, các kỳ huy động vốn, phương thức phân chia lợi nhuận. Nếu phân chia sản phẩm là nhà ở, thì hợp đồng phải nêu rõ: loại nhà ở, vị trí nhà ở, diện tích nhà ở, thời hạn hoàn trả vốn, hoặc bàn giao nhà ở, quyền và nghĩa vụ của hai bên và giải quyết tranh chấp và các thỏa thuận khác.

Đối với hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng phải nêu rõ các nội dung: thời hạn, trách nhiệm bảo hành nhà ở, giá trị quyền sử dụng đất trong giá bán nhà, trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước của bên bán nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng của căn nhà, tổng diện tích sử dụng đất ở, nguồn gốc sử dụng đất, các trang thiết bị gắn liền với nhà và giấy tờ pháp lý về nhà ở, đất ở kèm theo. Đối với hợp đồng mua bán căn hộ

chung cư, ngoài những nội dung đã nêu, hợp đồng phải ghi rõ thêm phần diện tích thuộc quyền sở hữu chung, phần diện tích thuộc quyền sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư, khoản kinh phí bảo trì 2% tiền bán nhà ở, cách tính diện tích căn hộ, mức phí cho công tác quản lý, vận hành nhà chung cư, nguyên tắc điều chỉnh mức phí này (không được vượt quá mức trần do UBND cấp tỉnh ban hành), trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; và danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài căn hộ.

Để đảm bảo việc huy động vốn phù hợp với quy định pháp luật và đảm bảo tính hiệu lực của các hợp đồng nhà về nhà ở, các chủ đầu tư cần hiểu rõ và thực hiện đúng theo các nội dung nêu trên.

DC LAW

www.dclaw.com.vn

CATBI PLAZA
Even better

Add: Số 1 Lê Hồng Phong, Ngõ Quyền, HP
TEL: (84 31) 3747 441 / FAX: (84 31) 3747 228
Email: info@catbiplaza.vn
Website: www.catbiplaza.vn

TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI CĂN HỘ CHO THUÊ VĂN PHÒNG CHO THUÊ TỔ CHỨC SỰ KIỆN CÁC TIỆN ÍCH CAO CẤP

Tài trợ vàng



Tài trợ bạc



Tài trợ đồng

