UỶ BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số 48/2008/QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2008*

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hà Nội.

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Ban hành Văn bản quy phạm pháp luật của HĐND và UBND năm 2004;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003, Luật Xây dựng năm 2003, Luật Đầu tư năm 2005, Luật Nhà ở năm 2005, Luật Doanh nghiệp năm 2005 và Luật Kinh doanh Bất động sản;

Căn cứ Pháp lệnh Thủ đô Hà Nội;

Căn cứ Nghị định số 92/2005/NĐ-CP ngày 12/7/2005 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Pháp lệnh Thủ đô Hà Nội;

Căn cứ Nghị quyết số 34/2007NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp;

Căn cứ Nghị quyết số 07/2005/NQ-HĐND ngày 07/8/2005 của HĐND Thành phố về việc cải tạo xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng xuống cấp;

Căn cứ ý kiến của Bộ Xây dựng tại công văn số 1137/BXD-QLN ngày 13/6/2008;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất tại Tờ trình số 1646/TTr-TNMT&NĐ ngày 28 tháng 4 năm 2008; của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1436/TTr-SXD.PTN ngày 9/7/2008 và Báo cáo thẩm định số 1124/STP-VBPQ ngày 17/07/2008 của Sở Tư pháp Hà Nội,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hà Nội.

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành; Chủ tịch UBND các quận, huyện; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
-Như Điều 3;
-Thủ tướng Chính phủ;
-TT Thành Uỷ, TT HĐND TP;
-Chủ tịch UBND Thành phố;
(để báo cáo)
-Các PCT UBND Thành phố;
-Các Bộ: XD, TN&MT,KH&ĐT,TC,TP;
-Viện KSND, TAND Thành phố;
-Đoàn Đại biểu QH Thành phố HN;
-UBMTTQ TP, Liên đoàn LĐTP;
-Các Báo HNM, KTĐT, Đài THHN;
-VPHĐND Thành phố
-VPUB: Các PVP, các phòng CV, TH, Xt
-Lưu VT .

TM.UỶ BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Khôi

www.LuatVietnam.vn

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

UỶ BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY CHẾ
Cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hà Nội.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 48/2008/QĐ-UBND ngày 28 /7/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Quy chế này quy định một số cơ chế, chính sách khung mang tính nguyên tắc áp dụng đối với các tổ chức kinh tế, kể cả doanh nghiệp nước ngoài hoạt động tại Việt Nam theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư (sau đây gọi tắt là nhà đầu tư) tham gia đầu tư cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hà Nội; trách nhiệm của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, đang quản lý, sở hữu, sử dụng hợp pháp nhà, đất, tài sản gắn liền với đất thuộc các khu tập thể, chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp nằm trong quy hoạch, kế hoạch cải tạo xây dựng lại của Thành phố.

2. Trên cơ sở các nguyên tắc chung của bản Quy chế này, Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt các cơ chế, chính sách đặc thù do liên ngành: Xây dựng, Kế hoạch và đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường trình .

Các dự án đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt cơ chế chính sách cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng trước thời điểm ban hành Quy chế này tiếp tục được triển khai theo đúng cơ chế chính sách đã được phê duyệt.

Điều 2. Một số nguyên tắc cơ bản trong cải tạo xây dựng lại chung cư cũ

1. Cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp là trách nhiệm của Ủy ban nhân dân Thành phố, các cấp chính quyền địa phương, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cư trú trong khu vực và đơn vị, tổ chức được giao nhiệm vụ làm chủ đầu tư dự án.

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

Phương án cải tạo, xây dựng lại phải kết hợp hài hoà lợi ích của Nhà nước, lợi ích chính đáng của tổ chức, công dân có liên quan và lợi ích của nhà đầu tư, trong đó Nhà nước lấy lợi ích của đa số cộng đồng dân cư với các mục tiêu xã hội làm chủ đạo.

2. Cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp phải thực hiện theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, trên cơ sở quy hoạch chi tiết, cải tạo đồng bộ, tổng thể toàn khu theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.

Diện tích xây dựng nhà ở tại các dự án, trước hết nhằm đáp ứng đủ quỹ nhà ở phục vụ nhu cầu tái định cư tại chỗ.

3. Cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp được tiến hành theo phương thức xã hội hoá. Ủy ban nhân dân Thành phố khuyến khích và hỗ trợ kinh phí cho công tác lập quy hoạch, chuẩn bị đầu tư và đầu tư một số hạng mục công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật thiết yếu của toàn khu; việc hỗ trợ được xác định cho từng dự án cụ thể và được thể hiện ngay trong hồ sơ mời thầu.

4. Việc lựa chọn chủ đầu tư phải bảo đảm công khai, minh bạch trên cơ sở năng lực tài chính, khả năng triển khai thực hiện dự án của nhà đầu tư theo quy định hiện hành của Nhà nước và Ủy ban nhân dân Thành phố. Nếu dự án có từ hai nhà đầu tư đăng ký tham gia trở lên thì áp dụng hình thức đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư. Ưu tiên các nhà đầu tư có kinh nghiệm; có năng lực tài chính; có quỹ nhà tạm cư đảm bảo điều kiện ở cho các hộ gia đình; có phương án bố trí tạm cư và tái định cư hợp lý; có các giải pháp hữu ích, công nghệ hiện đại, tiết kiệm năng lượng, nâng cao chất lượng xây dựng, mức độ tiện nghi, đồng thời giảm các chi phí về xây dựng, quản lý vận hành.

Đối với dự án chưa có nhà đầu tư đăng ký tham gia hoặc dự án được chọn làm thí điểm, dự án di chuyển, phá dỡ, xây dựng lại các nhà chung cư nguy hiểm cấp D đã có kết luận của cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền thì áp dụng hình thức chỉ định chủ đầu tư có năng lực để triển khai thực hiện.

5. Dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ được thực hiện trên nguyên tắc đồng thuận, đảm bảo hai phần ba (2/3) tổng số chủ sử dụng và sở hữu nhà ở hợp pháp trong phạm vi dự án đồng tình với phương án di chuyển, tạm cư, tái định cư được Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quận, huyện phê duyệt thông qua văn bản có chữ ký của các hộ gia đình, được Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn xác nhận.

6. Đối với nhà chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp ở cấp độ nguy hiểm, có nguy cơ sập đổ và đã có kết luận của cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình xây dựng yêu cầu phải phá dỡ khẩn cấp, nếu chưa xác định được chủ đầu tư dự án thì Ủy ban nhân dân quận, huyện có trách nhiệm tổ chức

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

di chuyển ngay các hộ đang sử dụng đến tạm cư tại quỹ nhà của Thành phố để đảm bảo an toàn về tính mạng và tài sản cho người dân. Các hộ gia đình phải di dời được bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp về tạm cư, tái định cư theo quy định tại các Điều 6, 7 Quy chế này.

Điều 3. Thẩm quyền phê duyệt quy hoạch và công bố danh mục chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp cần cải tạo, xây dựng lại

Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt Kế hoạch và tổ chức công bố công khai danh mục các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp cần cải tạo, xây dựng lại để kêu gọi các nhà đầu tư tham gia; phê duyệt quy hoạch chi tiết (1/2000, 1/500) đối với các khu vực có chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp.

Chương II
QUẢN LÝ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 4 . Quy hoạch cải tạo xây dựng lại chung cư cũ

1. Việc lập và trình duyệt, công bố công khai quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ trên địa bàn Thành phố được thực hiện theo quy định hiện hành của Nhà nước và Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt các chỉ tiêu quy hoạch căn cứ theo Quy chuẩn xây dựng Việt nam ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3/4/2008 của Bộ Xây dựng, có tính đến việc cân đối nhằm đảm bảo hiệu quả kinh tế xã hội của dự án theo quy định của Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 3/7/2007 của Chính phủ và phù hợp với điều kiện thực tế của từng khu vực.

2. Về thiết kế cải tạo:

2.1. Thiết kế các khu chung cư cao tầng phải phù hợp Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở cao tầng Việt Nam và Quy chuẩn xây dựng Việt nam ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3/4/2008 của Bộ Xây dựng. Trường hợp áp dụng tiêu chuẩn của nước ngoài thì phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Thiết kế, đầu tư xây dựng mới các chung cư cao tầng phải có tầng hầm để phục vụ nhu cầu đỗ xe và bố trí các công trình kỹ thuật của công trình. Diện tích tầng một không bố trí để ở, ưu tiên dành phần diện tích hợp lý để bố trí phục vụ sinh hoạt, hội họp của cộng đồng dân cư. Diện tích còn lại để bố trí cho các nhu cầu công cộng, kinh doanh dịch vụ. Việc thiết kế tầng hầm, cơ cấu diện tích bố trí ở tầng 1 của các chung cư cao tầng thuộc dự án được xác định cụ thể đối với từng dự án thành phần khi xem xét phê duyệt.

Diện tích ở được bố trí từ tầng hai trở lên. Các căn hộ dùng để tái định cư có diện tích tối thiểu mỗi căn hộ không nhỏ hơn 30m^2 sàn xây dựng. Đối với các

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

căn hộ kinh doanh, diện tích của mỗi căn hộ không nhỏ hơn 45m^2 sàn xây dựng và đảm bảo đầy đủ các không gian sử dụng. Chủ đầu tư chủ động đề xuất tỉ lệ cơ cấu các căn hộ, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhiều đối tượng dân cư khác nhau. Cho phép dự án dành tỷ lệ từ 5% đến 10% số căn hộ có diện tích từ 30m^2 đến 45m^2 sàn xây dựng để bán cho các hộ dân thuộc phạm vi dự án có nhu cầu diện tích ở thấp.

2.2. Căn cứ quy hoạch cải tạo được duyệt, tại các dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển, các diện tích nhà dôi dư sau khi bố trí đủ nhu cầu tái định cư tại chỗ khuyến khích sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ, văn phòng; hạn chế bố trí cho nhu cầu ở mới để không làm gia tăng dân cư tại các khu vực này.

Tại các dự án không thuộc khu vực hạn chế phát triển, sau khi bố trí đủ nhu cầu tái định cư tại chỗ, chủ đầu tư được phép kinh doanh các diện tích dôi dư theo quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 5. Trình tự thực hiện Dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ

1. Lập quy hoạch:

1.1. Sở Xây dựng chủ trì lựa chọn đơn vị tổ chức lập quy hoạch cải tạo, xây dựng lại khu chung cư cũ. Đối với các nhà chung cư cũ nguy hiểm được thực hiện theo quy định tại khoản 4, khoản 6 Điều 2 của Quy chế này.

Đơn vị thực hiện nhiệm vụ nghiên cứu quy hoạch cải tạo, xây dựng lại khu chung cư cũ được ưu tiên xem xét, lựa chọn tham gia thực hiện dự án đầu tư xây dựng phù hợp với quy định của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản.

1.2. Đơn vị được giao nhiệm vụ lập quy hoạch tổ chức điều tra xã hội học, tiến hành lấy ý kiến các hộ gia đình, khảo sát đánh giá hiện trạng, đánh giá chất lượng công trình và điều kiện sử dụng (hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và dịch vụ đô thị liên quan); phối hợp với các sở: Quy hoạch Kiến trúc, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân quận, huyện xác định phạm vi, ranh giới nghiên cứu quy hoạch, các thông số và chỉ tiêu về quy hoạch, nhu cầu về nhà ở tái định cư làm cơ sở xây dựng "Nhiệm vụ thiết kế quy hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ", đảm bảo hiệu quả kinh tế, xã hội của dự án, báo cáo Sở Quy hoạch Kiến trúc thẩm định, trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.

1.3. Phương án quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ do đơn vị được giao nhiệm vụ lập quy hoạch đề xuất, sau khi đã thống nhất với Sở Quy hoạch Kiến trúc, được niêm yết công khai tại khu vực dự kiến triển khai dự án để các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan biết và tham gia ý kiến; sau thời gian 01 tháng niêm yết công khai, Sở Quy hoạch Kiến trúc tổng hợp ý kiến, yêu cầu đơn vị lập quy hoạch sửa đổi, bổ sung, tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

2. Lập dự án đầu tư:

2.1. Căn cứ quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại khu chung cư cũ được duyệt, Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan căn cứ tính chất của dự án để xem xét, đề xuất lựa chọn, tổ chức đấu thầu chọn chủ đầu tư lập dự án đầu tư và thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng khu chung cư cũ hoặc đối với từng công trình cụ thể, trình Ủy ban nhân dân Thành phố.

Sau 12 tháng kể từ ngày được giao nhiệm vụ, nếu chủ đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án không đáp ứng tiến độ, yêu cầu chung, Ủy ban nhân dân Thành phố sẽ thu hồi nhiệm vụ đã giao, không thanh toán các khoản kinh phí đã đầu tư (trừ trường hợp bất khả kháng) và sẽ xem xét, giao đơn vị khác đủ năng lực tổ chức thực hiện.

2.2. Chủ đầu tư tiến hành lập dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ theo các quy định hiện hành của Nhà nước và Ủy ban nhân dân Thành phố, chuyển đến Sở Kế hoạch và Đầu tư để thẩm định, trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.

Nội dung thẩm định và phê duyệt dự án cải tạo xây dựng lại các chung cư cũ thực hiện theo quy định tại Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh Bất động sản và các quy định hiện hành về quản lý đầu tư xây dựng có liên quan.

3. Lập hồ sơ xin sử dụng đất:

Trên cơ sở thông báo thu hồi đất của Ủy ban nhân dân quận, huyện và phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ di chuyển, tạm cư, tái định cư được Ủy ban nhân dân quận, huyện phê duyệt, chủ đầu tư lập hồ sơ xin sử dụng đất gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định, trình Ủy ban nhân dân Thành phố.

Điều 6. Di chuyển, tạm cư các hộ dân

1. Trên cơ sở chính sách bồi thường, hỗ trợ di chuyển, tạm cư, tái định cư được Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành, chủ đầu tư xây dựng phương án di chuyển, bố trí tạm cư trình Ủy ban nhân dân quận, huyện phê duyệt và tổ chức cho các hộ gia đình, cá nhân tạm cư. Khuyến khích các hộ gia đình, cá nhân nhận tiền hỗ trợ để tự tìm chỗ ở di chuyển tạm.

2. Các hộ gia đình, cá nhân được chủ đầu tư hỗ trợ trong thời gian tạm cư theo phương án được duyệt. Trường hợp đang có hoạt động sản xuất kinh doanh trên diện tích đất và nhà hợp pháp thì được chủ đầu tư hỗ trợ một phần kinh phí do tạm ngừng hoạt động sản xuất kinh doanh theo quy định.

Điều 7. Tái định cư

1. Phương thức bố trí tái định cư

Phương án bố trí tái định cư được bố trí theo phương pháp tịnh tiến chiều cao tầng, tính từ tầng ở đầu tiên trở lên. Các hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

định cư tại các căn hộ mới có diện tích căn hộ không nhỏ hơn 30m^2 sàn; không phải trả tiền cho chủ đầu tư phần diện tích tái định cư bằng 1,3 lần diện tích ở hợp pháp cũ được Ủy ban nhân dân quận, huyện phê duyệt.

Đối với phần diện tích căn hộ được tăng thêm (ngoài diện tích bằng 1,3 lần diện tích hợp pháp cũ) thì các hộ gia đình, cá nhân phải trả tiền theo suất đầu tư m^2 sàn của dự án được duyệt.

Trường hợp tại các tầng không đủ số lượng căn hộ để bố trí số hộ cần tái định cư thì Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quận, huyện tổ chức bốc thăm công khai để xác định cụ thể những hộ tái định cư tại tầng đó; những hộ còn lại sẽ được tổ chức bốc thăm công khai để xác định vị trí căn hộ tái định cư tại các tầng trên và được hưởng hệ số chuyển tầng (K) theo quy định trong bảng sau đây:

Vị trí tầng	Hệ số K chuyển tầng					
	Tầng ở thứ nhất	Tầng ở thứ hai	Tầng ở thứ ba	Tầng ở thứ tư	Tầng ở thứ năm	Tầng ở thứ sáu trở lên
Tầng 1	0	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5
Tầng 2		0	0,1	0,2	0,3	0,4
Tầng 3			0	0,1	0,2	0,3
Tầng 4				0	0,1	0,2
Tầng 5					0	0,1

www.LuatVietnam.vn

*** Ghi chú:** Hệ số chuyển tầng (K) là để áp dụng tính phần diện tích ở tái định cư (không phải trả tiền cho chủ đầu tư) đối với các hộ được bố trí tái định cư tại các tầng cao hơn so với căn hộ cũ. Khi đó, phần diện tích ở tái định cư sẽ được tính bằng 1,3 lần diện tích ở hợp pháp cũ nhân (X) với hệ số K.

2. Các hộ gia đình tầng 1 nhà chung cư cũ được xem xét cho thuê một đơn vị diện tích kinh doanh tại khu vực kinh doanh dịch vụ của dự án với thời gian thuê dài hạn và giá thuê do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định.

3. Các hộ gia đình không có nhu cầu tái định cư được chủ đầu tư thanh toán theo giá kinh doanh của căn hộ tái định cư được bố trí ở dự án, tại thời điểm thực hiện việc mua bán.

4. Các trường hợp tự cơi nới, xây dựng công trình trên đất lưu không (trừ trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật hiện hành), xây dựng trên đất lấn chiếm hoặc trên khoảng không, nóc nhà, các vị trí khác thuộc khu vực dự án thì không được

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

bồi thường về đất, chỉ được hỗ trợ bằng tiền tương đương 10% giá xây dựng mới công trình đó để phá dỡ di chuyển. Ngoài ra, các trường hợp được hưởng các hỗ trợ theo quy định hiện hành của Nhà nước và Ủy ban nhân dân Thành phố nêu trên, được xem xét giải quyết mua các diện tích căn hộ ở trong hoặc ngoài dự án theo phương án được Ủy ban nhân dân quận, huyện phê duyệt; giá mua các diện tích căn hộ được tính theo giá kinh doanh của dự án.

5. Đối với các hộ gia đình đang thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước tại chung cư cũ (chưa mua nhà theo Nghị định 61/NĐ-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ) được tái định cư theo các quy định tại khoản 1, Điều 7; được xét mua nhà theo Nghị định 61/NĐ-CP phần diện tích thuê nhà theo hợp đồng, hoặc tiếp tục được thuê nhà theo các quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân Thành phố. Chủ đầu tư có trách nhiệm hướng dẫn các hộ gia đình làm thủ tục đăng ký, lập hồ sơ mua nhà theo Nghị định 61/NĐ-CP với Công ty Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội .

6. Các hộ thuộc diện nghèo và chính sách, được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, phần diện tích phải trả tiền sẽ được Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét cho phép trả góp trong 20 năm. Trường hợp các hộ gia đình này không có khả năng trả góp và không có nhu cầu tái định cư thuộc dự án thì được giải quyết theo quy định tại khoản 3 của Điều này và được Ủy ban nhân dân Thành phố tạo điều kiện và khuyến khích các hộ được thuê hoặc thuê mua nhà ở thuộc quỹ nhà ở xã hội của Thành phố.

7. Các công trình hạ tầng xã hội hiện có như nhà trẻ, trường học, trạm y tế và các công trình khác thuộc khu vực dự án, nếu phải phá dỡ thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm hoàn trả cho chủ sở hữu công trình mới phù hợp với quy hoạch chi tiết khu vực, theo tiêu chuẩn do Nhà nước quy định.

Chương III
HỖ TRỢ THỰC HIỆN DỰ ÁN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ BỊ HƯ HỎNG, XUỐNG CẤP

Điều 8. Hỗ trợ cộng đồng dân cư, các hộ dân khi thực hiện dự án

1. Ủy ban nhân dân Thành phố hỗ trợ đầu tư một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thiết yếu, có tính chất dịch vụ công cộng và sinh hoạt cộng đồng theo từng dự án cụ thể; các hạng mục này được ưu tiên đưa vào kế hoạch đầu tư hàng năm của Thành phố, đảm bảo đồng bộ với tiến độ của dự án .

2. Các hộ dân thuộc phạm vi dự án được hưởng lợi từ sự đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các điều kiện về dịch vụ công cộng, được xét điểm ưu tiên khi có nhu cầu thuê một đơn vị diện tích kinh doanh của dự án.

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

3. Đối với các hộ dân đang thuê nhà của Nhà nước không có khả năng mua các diện tích tăng thêm để đạt diện tích sàn căn hộ không nhỏ hơn $30m^2$, được Ủy ban nhân dân quận, huyện xác nhận, thì ngân sách Thành phố sẽ hỗ trợ thanh toán các diện tích này với chủ đầu tư và tiếp tục cho các hộ dân thuê diện tích này với giá thuê nhà ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

4. Trường hợp tái định cư là hộ gia đình đông người và có nhu cầu tách hộ, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm ưu tiên xem xét, giải quyết bán thêm căn hộ khác trong cùng dự án theo giá kinh doanh.

5. Đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thuộc diện tái định cư tại chỗ, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại căn hộ tái định cư không phải nộp lệ phí trước bạ phần diện tích sử dụng hợp pháp cũ.

6. Khuyến khích các hộ dân tại các khu chung cư cũ thuộc khu vực hạn chế phát triển di chuyển chỗ ở tới các khu đô thị mới. Chủ sở hữu các căn hộ sẽ được tái định cư theo chính sách (quy định tại Điều 7 của Quy chế này) được chuyển nhượng cho chủ đầu tư dự án căn hộ của mình theo giá kinh doanh tại thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng; đồng thời, được miễn các loại thuế liên quan đến việc mua, bán căn hộ cũng như thuế thu nhập cá nhân (nếu có) theo quy định tại điểm d, khoản 4, mục II, Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ. Ngoài ra, chủ sở hữu căn hộ còn được hưởng các khoản kinh phí bồi thường, hỗ trợ di chuyển tới nơi ở mới (theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này); trường hợp, nếu có nhu cầu, sẽ được chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ ưu tiên bán căn hộ mới (có diện tích tối thiểu tương đương với diện tích tái định cư) tại một khu đô thị mới theo giá kinh doanh của dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới đó.

Điều 9. Ưu đãi về đất đai

1. Dự án cải tạo xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp thuộc dự án chỉnh trang đô thị. Ủy ban nhân dân Thành phố thực hiện việc thu hồi đất và giao đất cho các chủ đầu tư thực hiện dự án; xem xét cho phép chủ đầu tư dự án được chuyển mục đích sử dụng một phần diện tích đất để phục vụ nhu cầu kinh doanh dịch vụ trên cơ sở đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

2. Chủ đầu tư dự án được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất được giao (hoặc thuê) để thực hiện dự án (kể cả phần diện tích được phép chuyển mục đích sử dụng đất trong phạm vi dự án theo phương án quy hoạch được phê duyệt) theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Đối với khu chung cư có nhiều chủ đầu tư lập dự án đầu tư cho từng công trình cụ thể, chủ đầu tư cấp 2 được làm các thủ tục giao đất, cho thuê đất

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

theo quy định và chịu sự giám sát, quản lý trực tiếp của chủ đầu tư cấp 1 về quy hoạch và kế hoạch thực hiện.

Điều 10. Hỗ trợ chủ đầu tư

1. Chủ đầu tư các dự án cải tạo xây dựng lại chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp được áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong 15 năm, kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh, được miễn thuế trong 04 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo; đối với diện tích nhà ở phục vụ tái định cư tại chỗ không thuộc diện phải nộp thuế giá trị gia tăng.

2. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp được vay vốn với lãi suất ưu đãi từ Quỹ đầu tư phát triển của Thành phố theo quy định (tối đa không vượt quá 70% giá trị xây lắp và thiết bị của dự án) hoặc được xét hỗ trợ theo hình thức hỗ trợ lãi suất (nếu có); được tạo điều kiện cho thuê quỹ nhà trung chuyển từ quỹ nhà giải phóng mặt bằng của Thành phố; được ưu tiên và đảm bảo quyền lợi trong việc quản lý, kinh doanh hệ thống dịch vụ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án.

3. Đối với dự án đã được phê duyệt phương án quy hoạch mà vẫn không đảm bảo phương án tự cân bằng tài chính, chủ đầu tư báo cáo Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét, trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt cơ chế hỗ trợ để bù đắp nguồn thu, đảm bảo tính khả thi của dự án ngay từ khi phê duyệt dự án.

4. Chủ đầu tư dự án được quyết định lựa chọn và chịu trách nhiệm về việc lựa chọn đơn vị tư vấn, nhà thầu xây dựng hoặc tự thiết kế thi công xây lắp (nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật) đối với hạng mục, công trình trong phạm vi dự án được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn hợp pháp của chủ đầu tư.

Chương IV
QUẢN LÝ SỬ DỤNG, KHAI THÁC

Điều 11. Quản lý sử dụng, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

1. Đối với các công trình nhằm mục đích kinh doanh, chủ đầu tư được tự tổ chức kinh doanh hoặc huy động các thành phần kinh tế tham gia đầu tư theo quy định của pháp luật.

2. Đối với các công trình nhằm mục đích dịch vụ cho cộng đồng, không nhằm mục đích kinh doanh, chủ đầu tư bàn giao cho các cơ quan quản lý chuyên ngành của Thành phố tổ chức đầu tư, quản lý sử dụng. Chủ đầu tư có thể trực tiếp đầu tư, quản lý vận hành theo hình thức xã hội hoá đối với các công trình công ích theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

3. Đối với các công trình còn lại theo quy hoạch, tuỳ theo nguồn vốn đầu tư, chủ đầu tư chủ động kiến nghị Uỷ ban nhân dân Thành phố cho phép thực hiện các hình thức đầu tư, quản lý, vận hành khai thác phù hợp, đảm bảo nguyên tắc tự cân đối tài chính.

4. Việc quản lý sử dụng, vận hành khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải đảm bảo đồng bộ và được sự thống nhất của cơ quan quản lý chuyên ngành Thành phố.

Điều 12. Quản lý sử dụng, khai thác các công trình nhà ở

Chủ đầu tư dự án là đơn vị chịu trách nhiệm lập phương án quản lý vận hành các khu chung cư sau đầu tư và tổ chức thực hiện theo quy định hiện hành của Nhà nước và Ủy ban nhân dân Thành phố.

Chương V
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 13. Trách nhiệm của các sở, ngành liên quan

1. Sở Xây dựng :

Chủ trì xây dựng Kế hoạch cải tạo xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn, trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt; chủ trì, đề xuất đơn vị đủ năng lực tổ chức nghiên cứu, lập quy hoạch cải tạo, xây dựng lại khu chung cư cũ; công khai kêu gọi và lựa chọn Chủ đầu tư lập dự án và thực hiện dự án đầu tư, trình Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận.

Hướng dẫn các chủ đầu tư tiến hành điều tra xã hội học, xác nhận khi Chủ đầu tư đảm bảo điều kiện hai phần ba (2/3) tổng số chủ sở hữu nhà ở hợp pháp thuộc phạm vi dự án đồng tình triển khai thực hiện dự án.

Cung cấp các số liệu về hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại các chung cư cũ; thẩm định thiết kế cơ sở về hạ tầng kỹ thuật tại các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; hướng dẫn các chủ đầu tư tiếp nhận, quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật sau đầu tư.

Thẩm định thiết kế cơ sở của các dự án cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ; giám định chất lượng nhà chung cư nguy hiểm theo thẩm quyền. Hướng dẫn các chủ đầu tư xây dựng các quy định về quản lý vận hành, khai thác sử dụng nhà ở và các công trình dịch vụ sau đầu tư.

Kiểm tra hướng dẫn các chủ đầu tư thực hiện xây dựng theo quy hoạch kiến trúc được duyệt, đảm bảo chất lượng các công trình xây dựng

Chủ trì lập kế hoạch, xây dựng cơ chế, chính sách sử dụng quỹ nhà tạm cư phục vụ việc di dời các hộ dân ra khỏi các nhà nguy hiểm; là đầu mối theo

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

dõi đôn đốc thực hiện tiến độ triển khai thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn Thành phố; chủ trì kiểm định chất lượng công trình trước khi đưa vào sử dụng theo quy định hiện hành về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

2. Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

Chủ trì, phối hợp với các sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân quận, huyện xác định phạm vi nghiên cứu quy hoạch; hướng dẫn chủ đầu tư lập và thẩm định "Nhiệm vụ thiết kế quy hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ", trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.

Trong một số trường hợp cụ thể, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố cho phép triển khai đồng thời việc "Lập nhiệm vụ thiết kế quy hoạch cải tạo xây dựng lại chung cư cũ" và "Lập quy hoạch cải tạo chi tiết 1/500".

Căn cứ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật được duyệt, trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết cải tạo xây dựng lại các chung cư cũ và các điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Chủ trì thẩm định các Dự án cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định theo đúng các quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và các văn bản liên quan.

Chủ trì thẩm định, đề xuất cơ chế hỗ trợ và các hạng mục do ngân sách Thành phố hỗ trợ đầu tư tại các dự án cụ thể, trình Ủy ban nhân dân Thành phố đưa vào kế hoạch đầu tư hàng năm trên cơ sở cân đối ngân sách.

Chủ trì, cân đối kinh phí xây dựng quỹ nhà tạm cư phục vụ việc di dời các hộ dân ở các nhà chung cư cũ được xác định là nhà nguy hiểm.

Phối hợp với Sở Xây dựng công bố công khai các dự án để kêu gọi đầu tư.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường:

Phối hợp với các sở: Xây dựng, Quy hoạch Kiến trúc và Ủy ban nhân dân quận, huyện (nơi có dự án) xác định phạm vi, ranh giới khu đất nghiên cứu quy hoạch của dự án; thẩm định việc áp dụng các chính sách về đất đai đối với các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ bị hư hỏng xuống cấp; tiến hành các thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất.

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt, thẩm định hồ sơ xin sử dụng đất, trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định thu hồi đất và giao đất cho chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án.

5. Ban Chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố:

Chủ trì, hướng dẫn, giám sát Uỷ ban nhân dân các quận, huyện, chủ đầu tư xây dựng cơ chế chính sách Bồi thường, hỗ trợ, di chuyển, tạm cư và tái định cư.

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

Kiểm tra, đôn đốc và giám sát việc thực hiện tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của các dự án. Đôn đốc các sở, ngành kịp thời giải quyết hoặc phối hợp giải quyết những khó khăn phát sinh liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Tiếp nhận các kiến nghị vướng mắc phát sinh có liên quan đến việc áp dụng chế độ, chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để hướng dẫn giải quyết, trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định .

Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ngành liên quan nghiên cứu xây dựng cơ chế chính sách đặc thù về hỗ trợ, tạm cư, tái định cư đối với các dự án phá dỡ, cải tạo chung cư nguy hiểm.

6. Sở Tài chính:

Chủ trì, phối hợp cùng các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng thẩm định các hạng mục ngân sách hỗ trợ đầu tư và hỗ trợ về tài chính đối với các dự án cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ thông qua Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố.

Chủ trì cùng các sở, ngành của Thành phố xác định giá bán nhà ở cho các hộ dân tái định cư theo suất đầu tư m^2 sàn xây dựng của dự án được duyệt; phối hợp với Chủ đầu tư, Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố và các cơ quan có liên quan để tìm kiếm các nguồn tài chính tín dụng cho các dự án cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ.

7. Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố:

Có trách nhiệm hướng dẫn cho vay ưu đãi đối với các chủ đầu tư thực hiện cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn Thành phố; tham gia xây dựng cơ chế hỗ trợ về tài chính đối với từng dự án cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn Thành phố.

Điều 14. Trách nhiệm của Hội đồng nhân dân, Uỷ ban nhân dân quận, huyện, phường, xã, thị trấn

1. Trên cơ sở các Nghị quyết của Thành uỷ, HĐND Thành phố, các văn bản pháp luật có liên quan và bản Quy chế này, Hội đồng nhân dân các quận, huyện ban hành Nghị quyết phù hợp để tạo sự đồng thuận của các tổ chức, đoàn thể, nhân dân thực hiện chính sách chung của Thành phố, đưa việc cải tạo xây dựng lại các chung cư cũ thành nhiệm vụ trọng tâm trong kế hoạch phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

2. Uỷ ban nhân dân các quận, huyện có trách nhiệm thành lập, chỉ đạo Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quận, huyện và các chủ đầu tư thực hiện giải phóng mặt bằng theo các quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân Thành phố; công bố công khai quy hoạch và cơ chế thực hiện dự án được phê duyệt đến nhân dân, hộ gia đình, tổ chức, đoàn thể thuộc phạm vi dự án theo quy định.

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

Phối hợp với các sở, ban, ngành Thành phố trong việc giám sát, kiểm tra tiến độ thực hiện đầu tư của chủ dự án trên địa bàn.

Tổ chức tuyên truyền, phổ biến công khai chủ trương cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đến cộng đồng dân cư và từng hộ gia đình cư trú trong khu vực dự án; vận động nhân dân ủng hộ chủ trương cải tạo chung cư cũ của Thành phố; xử lý hành chính theo quy định của pháp luật đối với những trường hợp sai phạm, cản trở việc triển khai dự án, xâm hại đến lợi ích chung.

Chủ trì thành lập Ban chỉ đạo triển khai việc di chuyển các hộ dân ra khỏi nhà chung cư cần phá dỡ, xây dựng lại; trình Ủy ban nhân dân Thành phố các chính sách, nguyên tắc và cơ chế hỗ trợ đối với các hộ dân trong quá trình di chuyển, tạm cư và tái định cư.

3. Hội đồng nhân dân phường, xã, thị trấn có trách nhiệm giám sát, hướng dẫn các tổ chức, đoàn thể tại địa phương vận động nhân dân chấp hành và ủng hộ chủ trương của Thành phố cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp.

4. Uỷ ban nhân dân phường, xã, thị trấn có trách nhiệm xác nhận, hỗ trợ các hoạt động điều tra xã hội học và tổ chức giám sát việc thực hiện dự án của chủ đầu tư trên địa bàn; kịp thời báo cáo Uỷ ban nhân dân quận, huyện và Ủy ban nhân dân Thành phố khi phát hiện các dấu hiệu vi phạm của các chủ đầu tư.

Điều 15. Trách nhiệm của chủ đầu tư

1. Chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ủy ban nhân dân Thành phố về việc thực hiện mục tiêu, nội dung dự án theo quy hoạch được duyệt; bảo đảm tiến độ, chất lượng công trình xây dựng; các thoả thuận, cam kết và quyền lợi của các hộ dân đối với việc tạm cư và tái định cư sau khi dự án được duyệt; các cơ chế, chính sách trong suốt quá trình triển khai dự án.

2. Phối hợp với Ủy ban nhân dân quận, huyện sở tại để thành lập Tổ công tác điều tra xã hội học với sự tham gia của đại diện cộng đồng dân cư và thống nhất phân công nhiệm vụ, kế hoạch thực hiện đảm bảo công tác điều tra, lấy ý kiến của các hộ gia đình đang cư trú trong phạm vi dự án; quá trình tổ chức thực hiện phải công khai và chịu sự giám sát của cơ quan có thẩm quyền và của cộng đồng dân cư.

3. Thực hiện các nội dung được quy định tại Quy chế này và các quy định hiện hành có liên quan đến việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp.

Điều 16. Trách nhiệm của các hộ gia đình, cá nhân

Các hộ gia đình và cộng đồng dân cư sống trong khu vực dự án có trách nhiệm chấp hành chủ trương cải tạo xây dựng lại chung cư cũ và thực hiện cơ

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

chế chính sách được cấp có thẩm quyền phê duyệt, không vì quyền lợi riêng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của cộng đồng, cản trở tiến độ của dự án.

Điều 17. Xử lý vi phạm

1. Trường hợp có hộ gia đình, công dân cố tình không thực hiện, đưa ra các đòi hỏi không phù hợp với các quy định tại Quy chế này, làm ảnh hưởng đến tiến độ chung thì bị áp dụng biện pháp xử lý hành chính theo quy định hiện hành.

2. Các chủ đầu tư dự án sau khi được giao triển khai thực hiện đầu tư, nếu có vướng mắc làm chậm tiến độ của dự án, phải kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố để xem xét giải quyết; trường hợp gây tổn hại đến quyền lợi của các hộ dân và cộng đồng dân cư, cố tình sai phạm, cố tình trì hoãn không triển khai thực hiện dự án sẽ chịu xử phạt theo quy định của pháp luật và bị Ủy ban nhân dân Thành phố thu hồi dự án .

Điều 18. Sửa đổi, bổ sung quy chế

Trong quá trình triển khai thực hiện quy chế, nếu có vấn đề gì vướng mắc, các sở, ngành, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, chủ đầu tư kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Khôi

www.LuatVietnam.vn

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn