PHẦN I. VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

CHÍNH PHỦ

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 34/2007/NQ-CP

Hà Nội, ngày 03 tháng 7 năm 2007

NGHỊ QUYẾT
về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp

Hiện nay tại các đô thị trên cả nước có nhiều nhà chung cư được xây dựng từ trước những năm 1990 đang bị hư hỏng hoặc xuống cấp nghiêm trọng cần được cải tạo, xây dựng lại.

Tại phiên họp ngày 03 và 04 tháng 5 năm 2007, Chính phủ đã quyết nghị những vấn đề sau:

I. MỤC TIÊU, YÊU CẦU

1. Thống nhất chủ trương triển khai việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp nhằm tạo ra các khu nhà ở mới có chất lượng tốt hơn, góp phần cải thiện và nâng cao điều kiện sống của nhân dân, cải tạo bộ mặt kiến trúc đô thị theo hướng văn minh, hiện đại.

2. Việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ phải được thực hiện theo nguyên tắc xã hội hóa, khai thác lợi ích từ dự án để tự cân đối về tài chính và đáp ứng đủ quỹ nhà ở để phục vụ nhu cầu tái định cư tại chỗ, hạn chế việc đầu tư từ ngân sách, đảm bảo hài hòa lợi ích của người sử dụng nhà ở, lợi ích của nhà đầu tư. Nhà nước lấy lợi ích chung của cộng đồng dân cư với các mục tiêu xã hội làm chủ đạo. Đảm bảo cho các hộ dân được tái định cư phải tốt hơn chỗ ở cũ cả về diện tích, chất lượng cũng như môi trường sống. Việc phá dỡ nhà ở để thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ phải tuân thủ theo các quy định tại Mục 4 Chương IV của Luật nhà ở.

3. Chính quyền các địa phương cần xây dựng lộ trình, kế hoạch cụ thể trong

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn theo nguyên tắc ưu tiên triển khai trước đối với các chung cư bị hư hỏng nặng, môi trường sống không đảm bảo. Phấn đấu đạt mục tiêu đến năm 2015 hoàn thành việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp hoặc đã hết niên hạn sử dụng tại các đô thị trên cả nước.

4. Công tác cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ cần phải được thực hiện đồng bộ theo dự án tổng thể, có phương án quy hoạch - kiến trúc hợp lý, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ cho toàn bộ khu vực cần cải tạo, phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện đại nhằm đáp ứng nhu cầu của cuộc sống đô thị hiện tại và tương lai; tránh tình trạng triển khai manh mún, cục bộ và nhỏ lẻ; chú trọng khai thác tầng hầm để phục vụ nhu cầu dịch vụ công cộng (bãi đỗ xe, trung tâm thương mại...).

5. Đối với các chung cư cũ bị hư hỏng nặng, lún nứt ở mức độ nguy hiểm, các địa phương cần có kế hoạch di dời khẩn cấp các hộ dân đang sinh sống để thực hiện việc phá dỡ, xây dựng lại. Những trường hợp bắt buộc phải thực hiện việc phá dỡ, xây dựng lại nhưng không huy động được các thành phần kinh tế tham gia đầu tư thì Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cần chỉ đạo các cơ quan chức năng lập dự án và kế hoạch cụ thể để thực hiện việc xây dựng lại bằng ngân sách nhà nước.

6. Phát huy vai trò, trách nhiệm của chính quyền địa phương và nhân dân trong việc xây dựng lại các chung cư cũ. Thực hiện tốt công tác tuyên truyền, vận động kết hợp với các biện pháp xử lý cương quyết, kịp thời theo quy định của pháp luật để đảm bảo triển khai dự án theo đúng tiến độ vì lợi ích chung của cộng đồng, đảm bảo ổn định, trật tự xã hội.

II. CÁC GIẢI PHÁP VÀ CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH CỤ THỂ

1. Giải pháp thu hút các nhà đầu tư:

a) Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có chung cư bị hư hỏng, xuống cấp (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan chức năng tổ chức khảo sát, đánh giá và công khai danh mục các khu chung cư cũ cần cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn để thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước đăng ký tham gia. Đối với các dự án chưa có nhà đầu tư tham gia thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được phép lựa chọn chủ đầu tư. Nếu dự án có từ hai nhà đầu tư trở lên

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com 0966 804

đăng ký tham gia thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo phương thức đấu thầu. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án thực hiện theo nguyên tắc ưu tiên đối với các nhà đầu tư có kinh nghiệm, có khả năng tài chính và có phương án bố trí tạm cư, tái định cư hợp lý nhất;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm chỉ đạo việc rà soát lại các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp đã giao cho các chủ đầu tư nhưng không triển khai hoặc triển khai chậm theo tiến độ quy định, đặc biệt cần chú trọng xem xét lại năng lực của chủ đầu tư về kinh nghiệm, năng lực tài chính và khả năng bố trí tái định cư, tạm cư. Nếu chủ đầu tư không đáp ứng yêu cầu thì phải thay thế ngay chủ đầu tư mới có đủ năng lực để đảm nhận việc đầu tư. Chủ đầu tư cũ sẽ được hoàn trả các chi phí hợp lý đã bỏ ra. Khuyến khích các nhà đầu tư nước ngoài có năng lực và kinh nghiệm tham gia đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp;

c) Cho phép chủ đầu tư dự án được quyết định 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 về xây dựng) đối với hạng mục công trình, công trình trong phạm vi dự án được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn của chủ đầu tư (đối với hạng mục công trình, công trình được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách thì phải thực hiện đấu thầu);

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được phép ban hành các cơ chế, chính sách theo thẩm quyền để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư và tình hình cụ thể của từng địa phương.

2. Giải pháp về quy hoạch - kiến trúc:

a) Ủy ban nhân dân các cấp theo thẩm quyền có trách nhiệm tổ chức lập (hoặc điều chỉnh) và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) đối với các khu vực có chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp hoặc hết niên hạn sử dụng trên phạm vi địa bàn. Trong quá trình lập (hoặc điều chỉnh) quy hoạch chi tiết xây dựng phải lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân liên quan và sau khi được phê duyệt phải công bố rộng rãi, công khai trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý để các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch biết, kiểm tra và thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Trong quá trình lập (hoặc điều chỉnh), phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được phép xem xét, điều chỉnh các chỉ tiêu quy

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

hoạch (gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, quy mô dân số, chiều cao tầng) đối với các khu vực có dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ nhằm đảm bảo khả năng cân đối tài chính, hiệu quả kinh tế, xã hội của từng dự án và phù hợp với điều kiện cụ thể của từng địa phương;

c) Khi tiến hành cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, phải ưu tiên dành phần diện tích nhất định để phục vụ các nhu cầu công cộng; chú trọng đa dạng hóa việc thiết kế các căn hộ mới có quy mô diện tích khác nhau để đáp ứng nhu cầu của từng loại đối tượng. Diện tích tối thiểu của căn hộ chung cư dành để bồi thường cho các hộ tái định cư đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn diện tích tối thiểu của nhà ở xã hội theo quy định của Luật nhà ở (diện tích mỗi căn hộ không thấp hơn 30 m^2 sàn). Diện tích tối thiểu của căn hộ chung cư để kinh doanh đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn diện tích tối thiểu của nhà ở thương mại (diện tích mỗi căn hộ không thấp hơn 45 m^2 sàn).

3. Giải pháp về đất đai:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, cho phép chủ đầu tư dự án được chuyển mục đích sử dụng một phần diện tích đất trong dự án để phục vụ nhu cầu kinh doanh, dịch vụ nhằm đảm bảo hiệu quả về tài chính của từng dự án trên cơ sở đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) 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 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt).

4. Giải pháp về tài chính:

a) Tùy theo điều kiện cụ thể của từng địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định cho phép chủ đầu tư dự án được vay một tỷ lệ vốn đầu tư (tối đa không vượt quá 70% giá trị xây lắp và thiết bị của dự án) từ Quỹ đầu tư phát triển hoặc Quỹ phát triển nhà ở của địa phương (nếu có); quyết định việc hỗ trợ vốn đầu tư để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án và một số công trình hạ tầng xã hội thiết yếu trong phạm vi dự án;

b) Chủ đầu tư dự án 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 09 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;

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

c) Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư tại chỗ không phải nộp lệ phí trước bạ khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;

d) Đối với những trường hợp không có nhu cầu tái định cư tại chỗ, nếu các chủ sở hữu đó bán căn hộ cũ thuộc quyền sở hữu của mình cho chủ đầu tư để chuyển đến nơi ở khác thì được miễn các loại thuế liên quan tới việc mua bán căn hộ cũng như thuế thu nhập cá nhân (nếu có);

đ) Chủ đầu tư dự án được phép kinh doanh theo quy định của pháp luật đối với diện tích các căn hộ còn lại và diện tích các công trình kinh doanh, dịch vụ trong phạm vi dự án (nếu có) sau khi hoàn thành tái định cư tại chỗ.

5. Giải pháp về bồi thường, bố trí tạm cư và tái định cư:

a) Chủ đầu tư dự án phải lập phương án bồi thường, bố trí tạm cư, tái định cư cho những người đang sở hữu, sử dụng hợp pháp nhà ở tại chung cư cũ trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, phê duyệt trước khi thực hiện việc phá dỡ chung cư cũ;

b) Việc bồi thường, bố trí tạm cư, tái định cư được thực hiện thông qua hình thức thanh toán bằng tiền hoặc bằng nhà ở trong phạm vi dự án (sau khi cải tạo, xây dựng lại) hoặc bằng nhà ở tại các địa điểm khác;

c) Trường hợp chủ sở hữu căn hộ không có nhu cầu tái định cư tại chỗ sau khi dự án hoàn thành thì được phép bán căn hộ của mình cho chủ đầu tư theo giá thỏa thuận trước khi thực hiện việc phá dỡ chung cư cũ;

d) Người đang thuê chung cư cũ thuộc sở hữu Nhà nước (chưa mua theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ), nếu có nhu cầu sở hữu căn hộ mới thì được giải quyết mua căn hộ đó theo mức giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; nếu có nhu cầu tiếp tục thuê thì được thuê căn hộ mới theo giá thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành;

đ) Các trường hợp tự cơi nới, xây dựng công trình trên đất lấn chiếm tại khu vực dự án không được bồi thường về đất (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), chỉ được ưu tiên mua căn hộ trong phạm vi dự án theo giá kinh doanh (nếu có nhu cầu) và được hỗ trợ bằng tiền tương đương 10% giá xây dựng mới công trình đó để thực hiện việc phá dỡ, di chuyển;

e) Các công trình hạ tầng xã hội hiện có (nhà trẻ, trường học, trạm y tế...) trong

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

khu chung cư cũ, nếu phải phá dỡ thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm bồi thường cho chủ sở hữu bằng tiền hoặc công trình mới với diện tích tương đương diện tích cũ đã thu hồi trước khi phá dỡ;

g) Cho phép chủ đầu tư dự án áp dụng một số cơ chế sau đây:

- Hỗ trợ thêm diện tích hoặc bù thêm bằng tiền cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư (kể cả các trường hợp đã có sở hữu hoặc đang thuê nhà ở) để thực hiện mục tiêu giải phóng nhanh mặt bằng, đẩy nhanh tiến độ dự án trên cơ sở đảm bảo hiệu quả đầu tư;

- Các trường hợp đang ở tầng thấp phải chuyển lên tầng cao được xem xét, hỗ trợ thêm diện tích (hoặc bù bằng tiền) tùy theo điều kiện cụ thể của từng dự án;

- Ngoài phần diện tích đã bồi thường, kể cả phần diện tích hỗ trợ tăng thêm (nếu có), phần diện tích dôi dư của căn hộ tái định cư (nếu có) được thanh toán theo giá kinh doanh;

- Trường hợp tái định cư là hộ gia đình đông người, có nhu cầu tách hộ thì người có nhu cầu cần đăng ký sớm với chủ đầu tư dự án để chủ đầu tư dự án biết và có trách nhiệm ưu tiên giải quyết bán hoặc cho thuê thêm căn hộ khác trong cùng dự án đó theo giá kinh doanh;

- Các hộ có sở hữu diện tích ở tầng một (tầng trệt) tại chung cư cũ phải chuyển lên tầng cao hơn sau khi dự án hoàn thành thì được ưu tiên thuê 01 đơn vị diện tích nhà, công trình kinh doanh trong phạm vi dự án (nếu có) với thời hạn và giá thuê theo thỏa thuận.

6. Quản lý dự án sau đầu tư:

a) Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm quản lý và vận hành chung cư sau khi cải tạo, xây dựng lại theo Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;

b) Các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách (nếu có) được chuyển giao cho các đơn vị quản lý chuyên ngành của địa phương;

c) Các công trình hạ tầng xã hội không nhằm mục đích kinh doanh (nếu có) được bàn giao cho các cơ quan quản lý chuyên ngành hoặc được khai thác, vận hành theo nguyên tắc xã hội hóa;

d) Tùy theo điều kiện cụ thể của từng dự án, cho phép chủ đầu tư được bố trí, khai thác một phần diện tích nhà chung cư (sau khi cải tạo, xây dựng lại) để phục vụ nhu cầu kinh doanh, dịch vụ nhằm bù đắp chi phí quản lý sử dụng chung cư, góp phần giảm bớt các khoản chi phí mà người dân phải đóng góp khi đưa chung cư vào khai thác, vận hành.

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của các Bộ

a) Bộ Xây dựng:

- Khẩn trương nghiên cứu, ban hành Quy chuẩn quy hoạch xây dựng, trong đó cần quy định cụ thể các chỉ tiêu liên quan đến công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ để áp dụng thống nhất trên phạm vi cả nước;

- Hướng dẫn về phương pháp đánh giá, tiêu chuẩn chất lượng của nhà chung cư cũ thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại;

- Theo dõi, đôn đốc, kiểm tra và tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ theo định kỳ về tình hình thực hiện Nghị quyết này. Nếu có vướng mắc phải kịp thời xin ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ.

b) Các Bộ: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính tổ chức nghiên cứu, ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành sửa đổi, bổ sung các cơ chế, chính sách liên quan đến việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp đảm bảo phù hợp theo quy định của Nghị quyết này để áp dụng thống nhất trên cả nước.

2. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, nơi có các chung cư cũ thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại có trách nhiệm căn cứ vào các quy định của Nghị quyết này để ban hành các cơ chế, chính sách cụ thể về xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn phù hợp với điều kiện của địa phương; xây dựng lộ trình, chương trình và kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên phạm vi địa bàn của địa phương đến năm 2010 và những năm tiếp theo; phản ánh kịp thời những khó khăn, vướng mắc, báo cáo kết quả thực hiện theo định kỳ gửi Bộ Xây dựng để tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

Đối với các chung cư bị hư hỏng nặng hoặc xuống cấp nghiêm trọng, cần có biện pháp di dời ngay các hộ dân hiện đang sinh sống để thực hiện phá dỡ, xây dựng lại nhằm đảm bảo an toàn về tính mạng và tài sản của nhân dân.

3. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Nguyễn Tấn Dũng

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com