

CHÍNH PHỦ

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

Số: 101/2015/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2015

NGHỊ ĐỊNH
Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

Chính phủ ban hành Nghị định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định chi tiết về việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sụp đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng theo quy định tại Điều 110 của Luật Nhà ở và việc bố trí nhà ở cho người được tái định cư; quy định một số cơ chế, chính sách về quy hoạch, đất đai, tài chính, tín dụng, công nghệ xây dựng để đầu tư cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư.

2. Việc phá dỡ, giải phóng mặt bằng đối với nhà chung cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến hoạt động cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

2. Cơ quan quản lý nhà nước liên quan đến hoạt động cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Chung cư độc lập là một khối (block) nhà chung cư (có một hoặc một số đơn nguyên) được xây dựng trên một khu đất theo quy hoạch.

2. Khu chung cư là khu có từ 02 khối (block) nhà chung cư trở lên được xây dựng trên một khu đất theo quy hoạch.

3. Nhà chung cư bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sụp đổ, không còn bảo đảm an toàn cho người sử dụng (sau đây gọi chung là nhà chung cư bị hư hỏng nặng) là nhà chung cư hết niên hạn sử dụng, nhà chung cư đã bị lún, nứt, nghiêng và các hiện tượng bất thường khác theo tiêu chuẩn đánh giá mức độ nguy hiểm kết cấu nhà chung cư và kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan có thẩm quyền ban hành mà cần phải di dời, phá dỡ trong thời gian nhất định để bảo đảm an toàn cho người sử dụng.

4. Nhà chung cư nguy hiểm là nhà chung cư hết niên hạn sử dụng, nhà chung cư đã bị xuống cấp, lún, nứt, nghiêng và các hiện tượng bất thường khác theo tiêu chuẩn đánh giá mức độ nguy hiểm kết cấu nhà chung cư và kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan có thẩm quyền ban hành mà cần phải di dời, phá dỡ khẩn cấp.

5. Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là dự án phá dỡ một phần hoặc toàn bộ nhà chung cư cũ và công trình hiện trạng (nếu có) để cải tạo, nâng cấp mặt ngoài, kết cấu công trình, mở rộng diện tích, điều chỉnh cơ cấu diện tích căn hộ của nhà chung cư đó hoặc xây dựng mới nhà chung cư và công trình kiến trúc, hạ tầng theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

6. Chủ sở hữu nhà chung cư là chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư, chủ sở hữu diện tích khác trong nhà chung cư.

7. Chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư là người đã được cấp hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ đó theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về nhà ở.

8. Chủ sở hữu diện tích khác trong nhà chung cư là người đã được cấp hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích đó theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về nhà ở.

Trường hợp nhà chung cư có căn hộ và phần diện tích khác thuộc sở hữu nhà nước thì người đại diện chủ sở hữu là tổ chức, cơ quan hoặc đơn vị theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

9. Người sử dụng nhà chung cư là chủ sở hữu hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp nhà chung cư thông qua các hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 4. Nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được triển khai thực hiện theo dự án, không thực hiện việc xây dựng lại đơn lẻ từng nhà (trừ trường hợp chung cư độc lập), bảo đảm phù hợp với yêu cầu tại Khoản 3 Điều 112 của Luật Nhà ở.

2. Mỗi khu vực có nhà chung cư cần cải tạo, xây dựng lại có thể triển khai một hoặc nhiều dự án phù hợp với quy hoạch đô thị do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng đã được ban hành.

3. Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư có nhu cầu tái định cư tại chỗ mà một căn hộ chung cư cũ có từ 02 sổ hộ khẩu trở lên thì ngoài phần diện tích nhà ở mới được bố trí theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 116 của Luật Nhà ở, chủ sở hữu được ưu tiên mua thêm căn hộ tại cùng địa điểm theo giá kinh doanh do chủ đầu tư dự án và chủ sở hữu nhà chung cư thỏa thuận.

4. Các tổ chức, cá nhân tham gia thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và các chủ sở hữu nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại Điều 110 của Luật Nhà ở được hưởng các cơ chế, chính sách theo quy định tại Chương III của Nghị định này.

Điều 5. Các hình thức thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

Các hình thức thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Điều 113 của Luật Nhà ở, bao gồm:

1. Các chủ sở hữu của nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quy định tại Điều 110 của Luật Nhà ở lựa chọn doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập, hoạt động theo quy định của pháp luật và có chức năng kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản) tham gia đầu tư vốn hoặc góp vốn thực hiện việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đó.

2. Nhà nước thực hiện đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đối với các trường hợp:

a) Nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 110 của Luật Nhà ở mà hết thời hạn quy định tại Khoản 5 và Khoản 6 Điều 7 của Nghị định này, nhưng các chủ sở hữu không lựa chọn được doanh nghiệp kinh doanh bất động sản để thực hiện phá dỡ, xây dựng lại thì Nhà nước thực hiện việc cưỡng chế phá dỡ để trực tiếp đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đó bằng nguồn vốn quy định tại Khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở;

b) Nhà nước thực hiện hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) với nhà đầu tư đảm nhận việc xây dựng lại nhà chung cư cũ trên diện tích đất cũ hoặc tại vị trí khác để phục vụ nhu cầu tái định cư cho các chủ sở hữu nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại.

Việc triển khai dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

Chương II
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ
CỦA CHỦ ĐẦU TƯ, CHỦ SỞ HỮU KHI THỰC HIỆN
DỰ ÁN ĐẦU TƯ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Mục 1
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CẢI TẠO,
XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Điều 6. Tổ chức điều tra, khảo sát và kiểm định chất lượng nhà chung cư

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương tổ chức điều tra, khảo sát tình hình thực trạng nhà chung cư hết niên hạn sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà chung cư có dấu hiệu bị hư hỏng nặng trên phạm vi địa bàn và tổ chức kiểm định chất lượng công trình các nhà chung cư này.

Việc tổ chức kiểm định chất lượng công trình nhà chung cư thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

Giao Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết việc đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu và quy trình kiểm định chất lượng nhà chung cư.

2. Đối với trường hợp nhà chung cư thuộc diện thực sự bị hư hỏng, cần phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại thì Sở Xây dựng ban hành văn bản kết luận kiểm định chất lượng và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) để thông báo bằng văn bản cho chủ sở hữu chung cư đó biết về kết quả kiểm định. Văn bản thông báo kết quả kiểm định phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng và phải được đăng tải ít nhất 01 lần trên báo cơ quan ngôn luận của địa phương nơi có nhà chung cư đó.

Văn bản kiểm định chất lượng phải nêu rõ kết luận nhà chung cư thuộc diện hư hỏng nặng hay chung cư nguy hiểm theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp khu chung cư có ít nhất 01 khối nhà thuộc diện phải phá dỡ theo văn bản thông báo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, đồng thời có cả khối chung cư bị hư hỏng nhưng chưa thuộc diện phải phá dỡ mà khu chung cư đó đã có quy hoạch xây dựng lại toàn bộ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì tất cả các khối nhà này đều thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại đồng bộ theo quy hoạch trong kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Điều 7. Xây dựng và công bố kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Sau khi tổ chức kiểm định chất lượng nhà chung cư, Sở Xây dựng có trách nhiệm lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên phạm vi địa bàn trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và công bố công khai trong thời gian tối thiểu là 30 ngày trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng và tại trụ sở Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc cấp tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp quận) và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp phường), đồng thời thông báo đến khu dân cư nơi có dự án xây dựng lại nhà chung cư.

Trường hợp có ý kiến phản hồi về kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì trong thời hạn tối đa 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được ý kiến phản hồi mà kế hoạch đã phê duyệt không có sự điều chỉnh, bổ sung thì Sở Xây dựng có trách nhiệm xem xét, trả lời người có ý kiến phản hồi.

Trong trường hợp có sự điều chỉnh, bổ sung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì Sở Xây dựng có trách nhiệm đề xuất phương án trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt theo thẩm quyền.

2. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư của địa phương có thể được lập và phê duyệt riêng hoặc được xác định trong kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương.

3. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đối với các trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại quy định tại Điều 110 của Luật Nhà ở bao gồm những nội dung chủ yếu sau đây:

a) Danh mục nhà chung cư bị hư hỏng nặng, nhà chung cư nguy hiểm và nhà chung cư nằm trong khu vực phải thực hiện cải tạo, xây dựng lại đồng bộ với khu nhà ở thuộc diện bị phá dỡ theo quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Phạm vi, ranh giới khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

c) Các chỉ tiêu chủ yếu về quy hoạch - kiến trúc (chiều cao công trình; mật độ xây dựng; hệ số sử dụng đất) đối với khu vực cải tạo, xây dựng lại;

d) Dự kiến kế hoạch bố trí nguồn vốn, mô hình huy động vốn thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

d) Thời gian, tiến độ thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

e) Trách nhiệm triển khai thực hiện kế hoạch của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

4. Trên cơ sở kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và công bố, các chủ sở hữu nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư có trách nhiệm lựa chọn doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tham gia đầu tư vốn hoặc góp vốn để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 9 của Nghị định này.

5. Trường hợp nhà chung cư bị hư hỏng nặng và nhà chung cư chưa thuộc diện bị phá dỡ nhưng nằm trong khu vực phải thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với khu nhà ở thuộc diện bị phá dỡ quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 110 của Luật Nhà ở thì sau thời gian tối đa 12 tháng, kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố công khai kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, nếu các chủ sở hữu không thực hiện việc lựa chọn doanh nghiệp kinh doanh bất động sản làm chủ đầu tư dự án thực hiện việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm cưỡng chế phá dỡ và tổ chức thực hiện việc đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đó theo hình thức quy định tại Khoản 2 Điều 113 của Luật Nhà ở.

6. Trường hợp nhà chung cư nguy hiểm thì sau thời hạn tối đa 03 tháng, kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức di dời khẩn cấp để phá dỡ, nếu các chủ sở hữu không thực hiện việc lựa chọn doanh nghiệp kinh doanh bất động sản làm chủ đầu tư dự án thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo hình thức quy định tại Khoản 2 Điều 113 của Luật Nhà ở.

Điều 8. Quy hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Quy hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và sự gắn kết với khu vực lân cận; bảo đảm đủ diện tích và không gian (kể cả công trình ngầm) để sử dụng vào mục đích công cộng.

2. Việc lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch đối với các khu vực có nhà chung cư cần phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và pháp luật về quy hoạch xây dựng.

3. Trên cơ sở kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt và công bố theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát lại quy hoạch khu vực có nhà chung cư cần phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quy định sau đây:

a) Trường hợp nhà chung cư cần phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nằm trong khu vực đã có quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000 hoặc 1/5000) được phê duyệt và không cần phải điều chỉnh, bổ sung thì việc triển khai quy hoạch thực hiện như sau:

- Trường hợp khu nhà chung cư hoặc chung cư độc lập có quy mô diện tích đất nhỏ hơn 2 ha thì chủ đầu tư dự án không phải lập quy hoạch chi tiết mà được phép triển khai lập dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và pháp luật về xây dựng;

- Trường hợp khu nhà chung cư có quy mô diện tích đất từ 2 ha trở lên thì chủ đầu tư dự án phải tổ chức lập quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị trước khi triển khai thực hiện việc lập dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

b) Trường hợp nhà chung cư cần phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nằm trong khu vực chưa có quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000 hoặc 1/5000) và quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) được phê duyệt hoặc đã có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, nhưng cần phải điều chỉnh, bổ sung thì chủ đầu tư dự án thực hiện thủ tục xin cấp giấy phép quy hoạch đối với các khu vực có nhà chung cư cần cải tạo, xây dựng lại theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị trước khi triển khai thực hiện việc lập dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

4. Chậm nhất 30 ngày, kể từ ngày quy hoạch chi tiết xây dựng lại nhà chung cư quy định tại Khoản 3 Điều này được phê duyệt, Sở Xây dựng (hoặc Sở Quy hoạch - Kiến trúc đối với các địa phương có Sở Quy hoạch - Kiến trúc) có trách nhiệm tổ chức công bố trong thời gian tối thiểu là 30 ngày tại trụ sở cơ quan và Công thông tin điện tử của Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp quận và Ủy ban nhân dân cấp phường nơi có dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

5. Trên cơ sở quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết của khu vực có nhà chung cư cần phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc cho phép điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình, bảo đảm việc đấu nối về hệ thống hạ tầng, phù hợp về không gian kiến trúc theo quy hoạch đã được phê duyệt và hiệu quả đầu tư của dự án.

Trường hợp điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình khi thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc khu vực nội đô tại các đô thị mà theo Quy hoạch chung đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt là khu vực phải hạn chế phát triển công trình cao tầng, giảm mật độ xây dựng và mật độ cư trú thì phải được Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận.

6. Nội dung công khai thông tin về quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

- a) Tên khu chung cư hoặc chung cư độc lập;
- b) Địa điểm thực hiện dự án;

c) Tình hình, đặc điểm hiện trạng, ranh giới, quy mô diện tích đất đai, dân số của khu vực;

d) Các chỉ tiêu liên quan đến quy hoạch, kiến trúc sau khi cải tạo, xây dựng lại, gồm: Chiều cao công trình; mật độ xây dựng; hệ số sử dụng đất; diện tích nhà ở và công trình dịch vụ thương mại; công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh và công trình công cộng khác (nếu có); các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc; cảnh quan, môi trường, các yêu cầu về chỉ tiêu và công trình đầu nối hạ tầng kỹ thuật đô thị (kể cả công trình ngầm);

đ) Thời gian, tiến độ thực hiện xây dựng lại và kế hoạch phân kỳ đầu tư (nếu có).

Điều 9. Lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư đối với trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tham gia đầu tư vốn hoặc góp vốn thực hiện việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo hình thức quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Nghị định này:

a) Sau khi kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được công bố theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều 7 của Nghị định này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo Sở Xây dựng lập danh mục các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có đủ điều kiện và năng lực làm chủ đầu tư dự án để giới thiệu và thông báo cho các chủ sở hữu có nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại biết và tổ chức lựa chọn nhà đầu tư;

b) Danh mục các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản do Sở Xây dựng giới thiệu phải được công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp phường và tổ dân phố nơi có nhà chung cư trong thời gian tối thiểu 15 ngày làm việc trước khi tổ chức Hội nghị nhà chung cư để tổ chức lựa chọn chủ đầu tư dự án;

c) Ngoài danh mục do Sở Xây dựng giới thiệu, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khác được phép trực tiếp đăng ký với các chủ sở hữu nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại để giới thiệu với Hội nghị nhà chung cư xem xét, lựa chọn nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

d) Ban quản trị nhà chung cư hoặc Ủy ban nhân dân cấp quận đối với nhà chung cư chưa thành lập Ban quản trị có trách nhiệm gửi giấy mời tất cả các chủ sở hữu nhà chung cư để chủ trì tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định việc lựa chọn nhà đầu tư theo nguyên tắc sau đây:

- Việc lựa chọn nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu, được lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì cuộc họp và thư ký cuộc họp Hội nghị nhà chung cư;

- Trường hợp nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ có một phần diện tích thuộc sở hữu nhà nước thì đại diện chủ sở hữu đối với phần diện tích đó tham gia Hội nghị nhà chung cư;

- Hội nghị nhà chung cư có thể mời các chuyên gia để thực hiện việc tư vấn giúp các chủ sở hữu nhà chung cư lựa chọn nhà đầu tư. Kinh phí thuê chuyên gia tư vấn do các bên liên quan thỏa thuận và các chủ sở hữu nhà chung cư chi trả;

- Hội nghị nhà chung cư phải bảo đảm có ít nhất 70% tổng số chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư đó tham dự;

- Các chủ sở hữu nhà chung cư căn cứ theo hồ sơ đề xuất đăng ký tham gia dự án và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đề xuất để xem xét, lựa chọn chủ đầu tư dự án. Doanh nghiệp đăng ký tham gia dự án có trách nhiệm trình bày hồ sơ đề xuất đăng ký tham gia dự án theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng kèm theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại Điều 116 của Luật Nhà ở và Khoản 1 Điều 14 của Nghị định này để lấy ý kiến của các thành viên dự họp.

đ) Trường hợp chỉ có một doanh nghiệp tham gia đăng ký thì doanh nghiệp đó được lựa chọn để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận là doanh nghiệp nhận được tỷ lệ đồng ý cao nhất của các chủ sở hữu nhà chung cư tại Hội nghị nhà chung cư;

e) Trường hợp có nhiều hơn 01 doanh nghiệp tham gia đăng ký thì doanh nghiệp được đề xuất lựa chọn để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận là doanh nghiệp nhận được tỷ lệ đồng ý cao nhất của các chủ sở hữu nhà chung cư tại Hội nghị nhà chung cư;

g) Trường hợp có nhiều hơn 03 doanh nghiệp gửi hồ sơ tham gia đăng ký thì Ban quản trị nhà chung cư (hoặc tổ đại diện các chủ sở hữu đối với các nhà chung cư chưa thành lập Ban quản trị) chủ trì, phối hợp với tổ chuyên gia tư vấn (nếu có) tổ chức sơ tuyển để lựa chọn tối đa 03 doanh nghiệp để báo cáo Hội nghị nhà chung cư xem xét, lựa chọn chủ đầu tư dự án;

h) Trường hợp Hội nghị nhà chung cư chưa lựa chọn được chủ đầu tư tại Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất thì trong thời hạn tối đa là 30 ngày tiếp theo, kể từ ngày tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất, Ban quản trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp quận có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư tiếp theo để lựa chọn chủ đầu tư và thống nhất phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Điểm d của Khoản này;

i) Sau khi có kết quả lựa chọn doanh nghiệp làm chủ đầu tư dự án, người chủ trì Hội nghị nhà chung cư lập báo cáo kết quả đề xuất lựa chọn chủ đầu tư dự án kèm theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được lựa chọn gửi Sở Xây dựng nơi có dự án.

Trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận được báo cáo, Sở Xây dựng có trách nhiệm thẩm định phương án lựa chọn chủ đầu tư dự án kèm theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, ban hành văn bản chấp thuận chủ đầu tư dự án, đồng thời chấp thuận phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; .

k) Sau khi có quyết định chấp thuận chủ đầu tư dự án và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì tất cả các chủ sở hữu nhà chung cư (kể cả các chủ sở hữu còn lại không thống nhất với phương án mà Hội nghị nhà chung cư đã trình và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt) có trách nhiệm chấp hành đúng các nội dung đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế di dời đối với các trường hợp không chấp hành quyết định chấp thuận chủ đầu tư dự án và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt theo thẩm quyền quy định;

l) Sau 90 ngày kể từ ngày có văn bản lựa chọn chủ đầu tư dự án mà chủ đầu tư không triển khai các bước thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về nhà ở đối với dự án đã được giao mà nguyên nhân vi phạm do chủ đầu tư gây ra thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi văn bản chấp thuận chủ đầu tư dự án đó và chỉ đạo tổ chức Hội nghị nhà chung cư để lựa chọn lại chủ đầu tư dự án.

2. Trường hợp Nhà nước trực tiếp đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo hình thức quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 5 của Nghị định này thì Sở Xây dựng có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

3. Trường hợp Nhà nước thực hiện hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) với nhà đầu tư theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 5 của Nghị định này thì Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu hoặc chỉ định thầu theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về đấu thầu.

Điều 10. Lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

2. Hồ sơ đề xuất, trình tự, thủ tục về việc xin phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

3. Việc triển khai thực hiện dự án, bao gồm công tác thiết kế, tổ chức thi công, nghiệm thu đưa công trình vào khai thác, sử dụng trong phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

Điều 11. Thực hiện việc phá dỡ nhà chung cư

1. Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn với các chủ sở hữu nhà chung cư để đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm tổ chức phá dỡ theo quy định sau đây:

a) Chủ đầu tư dự án tự thực hiện việc phá dỡ nhà chung cư nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân có năng lực về xây dựng để thực hiện việc phá dỡ;

b) Trước khi thực hiện phá dỡ, chủ đầu tư phải tổ chức lập phương án phá dỡ nhà chung cư theo quy định tại Điểm c của Khoản này gửi Sở Xây dựng tổ chức thẩm định và phê duyệt. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được phương án phá dỡ nhà chung cư theo đề nghị của chủ đầu tư, Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thẩm định và phê duyệt phương án phá dỡ;

c) Nội dung chủ yếu của phương án phá dỡ:

- Tên dự án (hoặc công trình) phải phá dỡ;
- Địa điểm thực hiện dự án;
- Số lượng, khối lượng, quy mô công trình phá dỡ;
- Giải pháp kỹ thuật, thi công để thực hiện việc phá dỡ;
- Giải pháp bảo đảm an toàn lao động, vệ sinh, môi trường;
- Số lượng nhân lực và các loại phương tiện xe, máy thi công để thực hiện việc phá dỡ;
- Thời gian, tiến độ thực hiện phá dỡ;
- Các nội dung khác có liên quan (nếu có).

2. Trường hợp Nhà nước thực hiện đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 của Nghị định này thì chủ đầu tư dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn có trách nhiệm tổ chức phá dỡ nhà chung cư đó theo trình tự, thủ tục quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp nhà chung cư nguy hiểm mà phải cưỡng chế phá dỡ khẩn cấp theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì Sở Xây dựng có trách nhiệm đề xuất phương án di dời, bố trí tạm cư và phương án cưỡng chế phá dỡ khẩn cấp trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Mục 2

QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ, CHỦ SỞ HỮU NHÀ CHUNG CƯ KHI THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Điều 12. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Quyền của chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

a) Yêu cầu cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

b) Cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở và công trình dịch vụ (nếu có) trong phạm vi dự án; thực hiện huy động vốn, thu tiền cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở và công trình dịch vụ (nếu có) theo quy định của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản đối với phần diện tích công trình dịch vụ mà chủ đầu tư được phép kinh doanh và diện tích nhà ở còn lại, sau khi thực hiện bố trí tái định cư theo phương án thỏa thuận với chủ sở hữu nhà chung cư và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

c) Được thực hiện quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án theo quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở được xây dựng trong dự án để bố trí tái định cư tại chỗ cho các chủ sở hữu và nhà ở, công trình xây dựng được phép chuyển nhượng cho các chủ sở hữu khác theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản;

đ) Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tạo điều kiện, hỗ trợ về vốn và quỹ nhà ở tạm cư (nếu có) và được hưởng các cơ chế, chính sách theo quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án;

e) Được thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

2. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

a) Thực hiện các trách nhiệm của chủ đầu tư dự án theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều 26 của Luật Nhà ở;

b) Thực hiện bố trí tạm cư, bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho chủ sở hữu nhà chung cư bị phá dỡ theo quy định của Luật Nhà ở, của Nghị định này và pháp luật có liên quan;

c) Thực hiện các nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan.

Điều 13. Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư liên quan đến dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Quyền của chủ sở hữu nhà chung cư:

a) Được tham gia lựa chọn doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn để đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

b) Được lựa chọn hình thức bồi thường, bố trí tái định cư tại chỗ hoặc các hình thức bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư và các nội dung quy định tại Điều 14 của Nghị định này;

c) Được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đối với nhà ở đã được bố trí tái định cư;

d) Được tham gia giám sát quá trình triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật;

đ) Được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền thay đổi chủ đầu tư dự án và được bồi thường thiệt hại trong trường hợp chủ đầu tư không thực hiện đúng nội dung và tiến độ của dự án theo quyết định chủ trương đầu tư dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Việc thay đổi chủ đầu tư phải được thông qua Hội nghị nhà chung cư và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận.

2. Trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư:

a) Chấp hành di dời để thực hiện việc giải tỏa, phá dỡ nhà ở và công trình xây dựng trong phạm vi dự án theo phương án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Tạo điều kiện để chủ đầu tư dự án, nhà thầu xây dựng triển khai thực hiện dự án theo nội dung đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Thực hiện các nghĩa vụ khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn cùng các chủ sở hữu nhà chung cư để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

a) Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải xác định cụ thể đối với từng chủ sở hữu nhà chung cư, bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- Tên và địa chỉ của chủ sở hữu;

- Diện tích căn hộ cũ và diện tích khác (nếu có), vị trí căn hộ của chủ sở hữu; trường hợp căn hộ cũ có diện tích công trình phụ nằm ngoài căn hộ theo thiết kế ban đầu thì phần diện tích phụ đó được tính phân bổ (gộp chung) vào diện tích căn hộ cũ khi thực hiện bố trí tái định cư;

- Số hộ khẩu, số nhân khẩu trong căn hộ phải phá dỡ thuộc diện được bố trí tái định cư;

- Việc bố trí tái định cư: Diện tích, vị trí căn hộ mới chủ sở hữu được bố trí tái định cư (chủ sở hữu không phải trả tiền); diện tích, vị trí căn hộ mới mà chủ sở hữu được mua thêm (nếu có) trong trường hợp căn hộ cũ có từ 02 hộ khẩu trở lên;

- Việc bố trí tạm cư: Hỗ trợ bằng tiền hoặc bố trí quỹ nhà ở tạm cư (nếu rõ diện tích, vị trí căn hộ bố trí tạm cư đối với chủ sở hữu);

- Các nội dung thỏa thuận khác liên quan đến bố trí tái định cư, tạm cư do doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và chủ sở hữu nhà chung cư thỏa thuận (nếu có).

b) Việc lấy ý kiến phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện kết hợp với quy trình lựa chọn chủ đầu tư tại Hội nghị nhà chung cư quy định tại Khoản 1 Điều 9 của Nghị định này;

c) Trình tự, thủ tục trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện đồng thời với việc trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận phương án lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Khoản 1 Điều 9 của Nghị định này;

d) Trên cơ sở phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện ký hợp đồng khi bố trí tái định cư, tạm cư với từng chủ sở hữu nhà chung cư theo mẫu do Bộ Xây dựng hướng dẫn.

2. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

a) Chủ đầu tư dự án được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn có trách nhiệm tổ chức lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng chủ sở hữu nhà chung cư gửi Sở Xây dựng thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- Tên và địa chỉ của chủ sở hữu;
- Số hộ khẩu, số nhân khẩu trong căn hộ phải phá dỡ thuộc diện được bố trí tái định cư;
- Diện tích căn hộ cũ và diện tích khác (nếu có), vị trí căn hộ của chủ sở hữu; trường hợp căn hộ cũ có diện tích công trình phụ nằm ngoài căn hộ theo thiết kế ban đầu thì phần diện tích phụ đó được tính phân bổ (gộp chung) vào diện tích căn hộ cũ khi thực hiện bố trí tái định cư;
- Diện tích, vị trí căn hộ mới chủ sở hữu được bố trí (chủ sở hữu không phải trả tiền); diện tích, vị trí căn hộ mới mà chủ sở hữu được mua thêm theo giá quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (nếu có) trong trường hợp căn hộ cũ có từ 02 hộ khẩu trở lên;
- Các căn cứ tính toán bố trí tái định cư, gồm: Giá căn hộ cũ, giá căn hộ mới, giá trị chênh lệch giữa căn hộ mới và căn hộ cũ;
- Việc bố trí tạm cư: Hỗ trợ bằng tiền hoặc bố trí quỹ nhà ở tạm cư (nếu có diện tích, vị trí căn hộ bố trí tạm cư đối với chủ sở hữu);
- Các nội dung khác có liên quan (nếu có).

b) Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của chủ đầu tư, Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thẩm định và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

c) Trường hợp nhà chung cư nguy hiểm cần phải phá dỡ khẩn cấp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo tổ chức thực hiện việc cưỡng chế phá dỡ khẩn cấp nhà chung cư đó theo quy định tại Khoản 3 Điều 11 của Nghị định này. Sau khi thực hiện việc phá dỡ, Chủ đầu tư dự án xây dựng lại nhà chung cư

được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Trình tự, thủ tục thực hiện việc lập, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện theo quy định tại Điểm a và Điểm b của Khoản này.

3. Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư không có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì việc bố trí tái định cư thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Luật Nhà ở. Nếu chủ sở hữu nhà chung cư nhận bồi thường bằng tiền mà có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì được giải quyết theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

4. Đối với các công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án (nếu có) thì việc bồi thường, hỗ trợ thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Các trường hợp tự coi nói, xây dựng nhà ở, công trình xây dựng trên đất lấn chiếm trái phép thì không được bồi thường mà chỉ được hỗ trợ theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp đủ điều kiện mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì được giải quyết theo quy định của pháp luật về nhà ở.

6. Chi phí phục vụ cho việc bố trí nhà ở tạm cư được hạch toán vào chi phí thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Chương III **MỘT SỐ CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH ÁP DỤNG** **ĐỐI VỚI DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ**

Điều 15. Cơ chế, chính sách về đất đai

Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được hưởng các cơ chế, chính sách sau đây:

1. Được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất trong khuôn viên dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Trình tự, thủ tục thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất các khu nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Được chuyển mục đích sử dụng một phần diện tích đất trong phạm vi dự án để phục vụ nhu cầu kinh doanh, dịch vụ trên cơ sở bảo đảm phù hợp với quy hoạch và quyết định chủ trương đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) đối với toàn bộ phần diện tích đất được giao trong phạm vi dự án (kể cả phần diện tích đất được phép chuyển mục đích sử dụng nêu tại Khoản 3 Điều này).

Điều 16. Cơ chế, chính sách về huy động vốn đầu tư

1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây lại nhà chung cư được huy động các nguồn vốn:

- a) Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư;
- b) Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;
- c) Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở hình thành trong tương lai đối với phần diện tích nhà ở còn lại (sau khi bố trí tái định cư) và diện tích công trình kinh doanh (nếu có) trong phạm vi dự án;
- d) Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam;
- đ) Vốn vay từ Quỹ phát triển nhà ở và nguồn vốn khác của địa phương (nếu có) để triển khai thực hiện dự án.

2. Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư được bố trí căn hộ mới mà phải nộp thêm tiền chênh lệch diện tích thì được vay vốn tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam; vay vốn từ Quỹ phát triển nhà ở và nguồn vốn khác của địa phương (nếu có) theo quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về tài chính để thanh toán khoản tiền chênh lệch phải nộp.

3. Chủ đầu tư dự án được phép kinh doanh theo quy định của pháp luật về nhà ở đối với các diện tích nhà ở còn lại (sau khi thực hiện bố trí tái định cư) và diện tích kinh doanh, dịch vụ trong phạm vi dự án (nếu có) theo phương án quy hoạch được duyệt và quyết định chủ trương đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

Điều 17. Các cơ chế, chính sách ưu đãi khác

1. Chủ đầu tư dự án được phép điều chỉnh hệ số sử dụng đất, tăng chiều cao công trình theo quy định tại Khoản 5 Điều 8 của Nghị định này.

2. Được cung cấp miễn phí các thiết kế mẫu, thiết kế diễn hình về nhà ở cũng như các tiến bộ khoa học kỹ thuật về thi công, xây lắp nhằm đảm bảo giảm giá thành xây dựng công trình; được áp dụng hình thức tự thực hiện nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật.

3. Được chỉ định thầu đối với các gói thầu cần triển khai ngay theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

4. Trường hợp chủ sở hữu được bồi thường nhà ở mới thì không phải nộp lệ phí trước bạ khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ.

5. Trường hợp chủ sử dụng nhà chung cư đang thuê căn hộ chung cư thuộc sở hữu nhà nước (chưa được chuyển đổi thành sở hữu riêng) mà chung cư đó thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại thì thực hiện theo cơ chế, chính sách như sau:

- a) Được tiếp tục bố trí cho thuê căn hộ chung cư mới (sau khi cải tạo, xây dựng lại) có diện tích tương đương tại địa điểm nhà chung cư bị phá dỡ;
- b) Được xem xét, giải quyết mua căn hộ mới theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;
- c) Được xem xét, giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở (nếu có nhu cầu).

6. Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định làm chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại Khoản 2 Điều 9 của Nghị định này thì doanh nghiệp đó được hưởng lợi nhuận định mức 10% tổng mức đầu tư của dự án.

Chương IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 18. Quy định chuyển tiếp

1. Trường hợp đã nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, nhưng cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành văn bản, quyết định chủ trương đầu tư thì thực hiện chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư theo thẩm quyền quy định của pháp luật về nhà ở và Nghị định này.

2. Trường hợp dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải phê duyệt lại theo quy định của Nghị định này.

3. Trường hợp đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư đã làm thủ tục phê duyệt dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại, nhưng cơ quan có thẩm quyền chưa phê duyệt dự án thì thực hiện phê duyệt dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nghị định này; trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã được phê duyệt.

4. Trường hợp dự án đã thực hiện lựa chọn chủ đầu tư, nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ đầu tư thì việc lựa chọn chủ đầu tư và chấp thuận phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện theo quy định của Nghị định này.

5. Trường hợp dự án đã được phê duyệt, nhưng quá thời hạn 12 tháng kể từ ngày được phê duyệt mà chủ đầu tư không triển khai thực hiện hoặc đã triển khai, nhưng bị chậm quá 24 tháng so với tiến độ đã được phê duyệt mà nguyên nhân chủ quan được xác định do chủ đầu tư gây ra thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định thu hồi dự án để giao cho chủ đầu tư khác đảm nhận triển khai thực hiện theo quy định của Nghị định này.

6. Đối với các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đang triển khai thực hiện mà các cơ chế, chính sách ưu đãi chủ đầu tư được hưởng thấp hơn mức ưu đãi quy định tại Nghị định này thì chủ đầu tư dự án được hưởng các cơ chế, chính sách ưu đãi quy định tại Nghị định này.

Điều 19. Trách nhiệm thi hành

1. Bộ Xây dựng có trách nhiệm:

a) Ban hành theo thẩm quyền quy định hướng dẫn chi tiết việc đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu và quy trình kiểm định chất lượng nhà chung cư theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 của Nghị định này; quy định chi tiết hồ sơ đề xuất đăng ký tham gia dự án theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 9 của Nghị định này; quy định chi tiết nội dung và mẫu hợp đồng bố trí tái định cư theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 14 của Nghị định này;

b) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan theo dõi, đôn đốc, kiểm tra và tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ theo định kỳ về tình hình thực hiện cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư;

c) Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các cơ chế, chính sách liên quan đến phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, ban hành.

2. Các Bộ, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm ban hành mới hoặc sửa đổi, bổ sung các quy định thuộc thẩm quyền được giao có liên quan đến công tác phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cho phù hợp với quy định tại Nghị định này.

3. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm:

a) Bố trí kinh phí và chỉ đạo các cơ quan chức năng để tổ chức điều tra, khảo sát, kiểm định chất lượng nhà chung cư trên phạm vi địa bàn, bao gồm nhà chung cư độc lập và khu nhà chung cư hết niên hạn sử dụng, hư hỏng nặng, nguy hiểm trên phạm vi địa bàn để lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại và nhiệm vụ được giao tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 99 của Luật Nhà ở;

b) Chỉ đạo cơ quan chức năng tổ chức lập, thẩm định trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc điều chỉnh quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng để triển khai thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

c) Tổ chức lập, phê duyệt và công bố kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên phạm vi địa bàn theo quy định của Nghị định này và báo cáo về Bộ Xây dựng để theo dõi, tổng hợp;

d) Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch và bố trí quỹ đất mới để thực hiện dự án phát triển nhà ở tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện phải di dời tại các nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

đ) Ban hành theo thẩm quyền các quy định, các cơ chế chính sách cụ thể phù hợp với điều kiện của địa phương để thực hiện việc phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại trên phạm vi địa bàn;

e) Tổ chức thực hiện việc cưỡng chế di dời đối với các trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư không chấp hành việc lựa chọn chủ đầu tư và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và thực hiện các nhiệm vụ được giao theo thẩm quyền quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan.

Điều 20. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2015.

2. Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03 tháng 7 năm 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 hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

3. Các nội dung liên quan đến công tác phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được quy định trong các Nghị định của Chính phủ, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, các văn bản quy phạm pháp luật do các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà trái với quy định thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này thì thực hiện theo quy định của Nghị định này.

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

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Các Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty nhà nước;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trụ lý TTg, TGD Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, KTN (3b).

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**



Nguyễn Tấn Dũng