|  |  |
| --- | --- |
| **CHÍNH PHỦ**Số: /2020/NĐ-CP | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *Hà Nội, ngày tháng năm 2020* |

***Dự thảo***

**NGHỊ ĐỊNH**

**Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP**

**ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 16 tháng 9 năm 2015;*

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

*Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;*

*Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

**Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư như sau:**

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 4 như sau:

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

1. Việc cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư, khu chung cư phải được triển khai thực hiện theo dự án và theo kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Trường hợp phải phá dỡ khẩn cấp nhà chung cư do bị sập đổ vì thiên tai, động đất hoặc các trường hợp khác thì Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện ngay việc di dời để phá dỡ nhà chung cư này; sau khi thực hiện việc phá dỡ, Sở Xây dựng trình UBND cấp tỉnh bổ sung danh mục dự án này vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt.

2. Khi thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Khoản 2 Điều 110 của Luật Nhà ở 2014, chủ đầu tư có thể thực hiện toàn bộ dự án hoặc được phân kỳ đầu tư và lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho từng phân kỳ đầu tư để triển khai thực hiện dự án; chủ đầu tư được triển khai thực hiện phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư nguy hiểm trước, các nhà chung cư còn lại chưa thuộc diện phá dỡ theo quy định tại khoản này thì thực hiện cải tạo, xây dựng lại theo kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Việc phân kỳ đầu tư và triển khai thực hiện cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư theo phân kỳ đầu tư trong toàn khu phải bảo đảm kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội toàn khu và tuân thủ quy hoạch cải tạo, xây dựng lại, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư có nhu cầu tái định cư tại chỗ mà một căn hộ chung cư thuộc diện phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại có từ 02 sổ hộ khẩu trở lên được tách hộ trước thời điểm tổ chức Hội nghị nhà chung cư để lựa chọn chủ đầu tư dự án thì ngoài phần diện tích nhà ở mới được bố trí theo quy định tại Nghị định này, hộ gia đình được tách hộ còn được ưu tiên mua thêm 01 căn hộ tại dự án theo giá bảo toàn vốn của chủ đầu tư cộng thêm lợi nhuận định mức không quá 10%.

4. Các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không phải dành diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

5. Đối với nhà chung cư thuộc diện phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quy định tại Điều 110 của Luật Nhà ở 2014 nhưng theo quy hoạch được duyệt phải đầu tư xây dựng công trình khác hoặc được các chủ sở hữu thống nhất không tái định cư tại chỗ mà cho phép chủ đầu tư chuyển sang xây dựng nhà ở hoặc chuyển sang xây dựng công trình khác để kinh doanh thì chủ đầu tư dự án được hưởng các cơ chế, chính sách ưu đãi theo quy định của Nghị định này.

6. Việc phá dỡ, lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.”

2. Sửa đổi, bổ sung điểm a Khoản 2 Điều 5 như sau:

“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 2014 mà hết thời hạn quy định tại Khoản 11 Điều 9của Nghị định này, nhưng các chủ sở hữu không lựa chọn được chủ đầu tư để thực hiện phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại thì Nhà nước tổ chức cưỡng chế phá dỡ và 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 2014;”

3. Sửa đổi, bổ sung Điều 7 như sau:

“**Điều 7. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

1. Đối với địa phương đã hoàn thành việc kiểm định chất lượng nhà chung cư trên địa bàn theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 của Nghị định này thì trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Sở Xây dựng phải lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và trình UBND cấp tỉnh phê duyệt.

2. Đối với địa phương chưa hoàn thành việc kiểm định chất lượng nhà chung cư theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 của Nghị định này thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Sở Xây dựng phải lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư đã hoàn thành việc kiểm định mà thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại và trình UBND cấp tỉnh phê duyệt. Đối với nhà chung cư chưa hoàn thành việc kiểm định theo quy định thì định kỳ 06 tháng một lần, Sở Xây dựng có trách nhiệm rà soát, báo cáo UBND cấp tỉnh phê duyệt bổ sung danh mục các nhà chung cư đã hoàn thành kiểm định mà thuộc diện phải phá dỡ để xây dựng lại vào kế hoạch đã được phê duyệt.

Trường hợp địa phương điều chỉnh bổ sung Chương trình phát triển nhà ở mà phải thay đổi kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày Chương trình phát triển nhà ở được phê duyệt, Sở Xây dựng có trách nhiệm lập kế hoạch điều chỉnh và báo cáo UBND cấp tỉnh phê duyệt.

3. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có thể được lập, phê duyệt chung trong kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương hoặc được lập, phê duyệt riêng nhưng phải phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt.

4. Trong thời hạn tối thiểu là 07 ngày, kể từ ngày kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt (bao gồm cả kế hoạch điều chỉnh), Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Xây dựng có trách nhiệm công bố công khai kế hoạch này trên Cổng thông tin điện tử của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Xây dựng và gửi đến Ủy ban nhân dân cấp quận, cấp phường để Ủy ban nhân dân cấp phường thông báo cho các chủ sở hữu nhà chung cư biết và thực hiện; đồng thời gửi kế hoạch này về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

5. Nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư bao gồm:

a) Danh mục, địa điểm, thứ tự ưu tiên, thời gian thực hiện đối với từng dự án nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại; trường hợp cải tạo, xây dựng lại khu chung cư thì phải xác định rõ thời gian thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đầu tiên của khu; các nhà chung cư còn lại thì thực hiện cải tạo, xây dựng lại theo phân kỳ đầu tư do chủ đầu tư xác định (nếu có);

b) Dự kiến nguồn vốn để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại từng nhà chung cư. Trường hợp Nhà nước trực tiếp phá dỡ để đầu tư xây dựng lại thì phải dự kiến nguồn vốn ngân sách để thực hiện;

c) Trách nhiệm của UBND các cấp, Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan trong việc triển khai thực hiện kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

d) Các nội dung khác có liên quan (nếu có).”

4. Sửa đổi, bổ sung Điều 8 như sau:

“**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 gắn kết với khu vực lân cận của dự án. Trong quy hoạch phải xác định rõ phạm vi, ranh giới dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư. Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực có nhà chung cư, khu chung cư phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và pháp luật về xây dựng.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 phải công bố công khai quy hoạch này theo quy định của pháp luật về quy hoạch; các thông tin quy hoạch này phải được gửi đến tổ dân phố, khu dân cư nơi có dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư để thông báo cho các chủ sở hữu nhà chung cư biết, thực hiện.

3. Trường hợp nhà chung cư, khu chung cư phải thực hiện cải tạo, xây dựng lại có quy mô diện tích đất từ 02 ha trở lên thì phải tổ chức lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

4. Trường hợp nhà chung cư, khu chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại có quy mô diện tích đất nhỏ hơn 2 ha thì không phải lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 mà thực hiện lập, trình phê duyệt bản vẽ tổng mặt bằng theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

5. Khi lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại Khoản 3 và Khoản 4 Điều này, cơ quan nhà nước có thẩm quyền được tăng hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình và chỉ tiêu dân số của khu vực dự án nhưng phải bảo đảm kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và phù hợp về không gian kiến trúc, cảnh quan; trường hợp điều chỉnh tăng vượt quá chỉ tiêu quy hoạch chung đã được phê duyệt thì phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chung xem xét, quyết định cho phép điều chỉnh trước khi thực hiện điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch này.”

5. Sửa đổi, bổ sung Điều 9 như sau:

“**Điều 9. Lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đối với trường hợp quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 114 của Luật Nhà ở 2014**

1. Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp quận nơi có nhà chung cư xây dựng tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để làm cơ sở cho chủ sở hữu nhà chung cư lựa chọn.

2. Trên cơ sở quy hoạch chi tiết khu vực nhà chung cư phải thực hiện cải tạo, xây dựng lại, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có nhu cầu gửi đơn đăng ký làm chủ đầu tư dự án trong đó nêu rõ lý do kèm theo hồ sơ năng lực và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư được lập theo nội dung quy định tại Điều 14 của Nghị định này đến Ủy ban nhân dân cấp quận nơi có dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

3. Sau khi tiếp nhận hồ sơ quy định tại Khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp quận phải lập danh sách các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có đủ điều kiện và năng lực làm chủ đầu tư dự án để tổ chức lựa chọn chủ đầu tư.

4. Ủy ban nhân dân cấp quận chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư để lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án. Tại Hội nghị nhà chung cư, các chủ sở hữu nhà chung cư căn cứ vào tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư do Sở Xây dựng công bố quy định tại Khoản 1 Điều này và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư do doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đề xuất xem xét, lựa chọn chủ đầu tư.

5. Hội nghị nhà chung cư phải có ít nhất 70% tổng số chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư đó tham dự và doanh nghiệp được lựa chọn phải được tối thiểu 70% tổng số các chủ sở hữu tham dự đồng ý. Trường hợp có nhiều doanh nghiệp tham gia thì lựa chọn doanh nghiệp nhận được tỷ lệ đồng ý cao nhất của các chủ sở hữu tham dự Hội nghị nhà chung cư.

Trường hợp nhà chung cư có một phần diện tích thuộc sở hữu nhà nước thì đại diện chủ sở hữu thuộc sở hữu Nhà nước đối với phần diện tích đó tham dự Hội nghị nhà chung cư. Các chủ sở hữu có thể mời các chuyên gia tham dự Hội nghị nhà chung cư để tư vấn lựa chọn chủ đầu tư. Kinh phí thuê chuyên gia tư vấn do các bên liên quan thỏa thuận và do các chủ sở hữu nhà chung cư đóng góp chi trả.

6. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày có biên bản Hội nghị nhà chung cư, Sở Xây dựng phải có văn bản kèm theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư của chủ đầu tư được lựa chọn đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt.

7. Sau khi nhận được báo cáo của Sở Xây dựng, trong thời hạn 10 ngày, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải xem xét, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư; đồng thời chỉ đạo Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản hướng dẫn doanh nghiệp được lựa chọn làm chủ đầu tư nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư. Trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đã được các chủ sở hữu nhà chung cư lựa chọn làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

8. Sau khi có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, trong thời hạn 30 ngày, chủ đầu tư phải lập phương án di dời, phá dỡ nhà chung cư để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải xem xét, phê duyệt phương án này và gửi đến Ủy ban nhân dân cấp quận, cấp phường nơi có nhà chung cư phải phá dỡ để thông báo cho các chủ sở hữu thực hiện di dời theo phương án đã được phê duyệt.

Quá thời hạn phải di dời theo phương án đã được phê duyệt mà các chủ sở hữu không di dời thì chủ đầu tư báo cáo Ủy ban nhân dân cấp quận tổ chức cưỡng chế di dời. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được báo cáo của chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp quận có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế di dời theo phương án đã được phê duyệt để bàn giao mặt bằng dự án cho chủ đầu tư; kinh phí tổ chức cưỡng chế di dời được xác định trong tổng mức đầu tư dự án.

9. Trước thời hạn 06 tháng, đối với nhà chung cư bị hư hỏng nặng độc lập quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Nghị định này, trước thời hạn 03 tháng đối với nhà chung cư nguy hiểm độc lập quy định tại Khoản 4 Điều 3 của Nghị định này tính đến thời điểm phải thực hiện phá dỡ theo tiến độ ghi trong kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt, các chủ sở hữu phải thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều này.

10. Đối với nhà chung cư nguy hiểm nằm trong khu chung cư, nhà chung cư bị hư hỏng nằm trong khu chung cư quy định tại Khoản 2 Điều 110 của Luật Nhà ở 2014 thì trước 03 tháng, tính đến thời điểm phải thực hiện phá dỡ theo tiến độ ghi trong kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt, các chủ sở hữu phải lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều này; việc lựa chọn chủ đầu tư trong trường hợp này được xác định căn cứ vào kết quả lựa chọn chủ đầu tư của nhà chung cư nguy hiểm cần phải phá dỡ cải tạo, xây dựng lại trong khu chung cư đó.

11. Trường hợp quá thời hạn quy định tại Khoản 9, Khoản 10 Điều này mà chủ sở hữu không lựa chọn được chủ đầu tư dự án thì Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư. Thời hạn tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại khoản này là 03 tháng, kể từ ngày kết thúc thời hạn lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Khoản 9, Khoản 10 Điều này.”

6. Bổ sung thêm Điều 9a như sau:

“**Điều 9a.** **Lựa chọn chủ đầu tư dự án đối với trường hợp quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 114 của Luật Nhà ở 2014.**

1. Trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày kết thúc thời hạn quy định tại Khoản 11 Điều 9 của Nghị định này mà tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư không thành công thì Sở Xây dựng phải báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn chủ đầu tư dự án và tổ chức cưỡng chế phá dỡ để đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở 2014.

2. Việc lựa chọn chủ đầu tư và quyết định chủ trương đầu tư dự án theo quy định tại Khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

7. Sửa đổi, bổ sung Điều 14 như sau:

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

1. Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì được bố trí tái định cư theo quy định sau đây:

a) Chủ sở hữu căn hộ tại tầng 1 được áp dụng hệ số bồi thường k = 2 lần, chủ sở hữu căn hộ từ tầng 2 trở lên được áp dụng hệ số k = 1,5 lần diện tích sử dụng căn hộ cũ ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) đã cấp cho chủ sở hữu. Phần diện tích ngoài diện tích ghi trong Giấy chứng nhận (nếu có) và không có tranh chấp thì được bồi thường hệ số k = 0,5 lần diện tích căn hộ cũ.

Đối với các chủ sở hữu tầng 1, ngoài việc được bồi thường theo quy định tại điểm này còn được mua thêm một phần diện tích sàn được xây dựng để kinh doanh thương mại trong dự án theo quy hoạch và thiết kế được duyệt; giá mua phần diện tích này do chủ đầu tư quyết định;

b) Trường hợp diện tích của căn hộ được bố trí tái định cư lớn hơn diện tích được bồi thường quy định tại điểm a Khoản này thì chủ sở hữu phải mua phần diện tích chênh lệch theo giá thành xây dựng. Trường hợp diện tích căn hộ được bố trí tái định cư nhỏ hơn diện tích được bồi thường quy định tại điểm a Khoản này thì chủ sở hữu được thanh toán bằng tiền cho phần diện tích còn thiếu theo giá thành xây dựng.

2. Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư không có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì được bồi thường bằng tiền trên cơ sở hệ số bồi thường quy định tại điểm a Khoản 1 Điều này và theo giá bán căn hộ tái định cư.

3. Trường hợp trong dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có nhà ở riêng lẻ phải phá dỡ mà theo quy hoạch cải tạo, xây dựng lại vẫn tiếp tục bố trí nhà ở riêng lẻ thì chủ sở hữu được bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định sau đây:

a) Đối với diện tích đất được công nhận quyền sở hữu hợp pháp thì được bồi thường hệ số k = 1 lần diện tích đất cũ;

b) Đối với diện tích sàn xây dựng nhà ở thì được bồi thường theo nguyên tắc quy định tại điểm a Khoản 1 Điều này;

c) Đối với phần diện tích đất ngoài phần diện tích đất quy định tại điểm a khoản này thì được bồi thường theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Trường hợp diện tích được bố trí tái định cư nhỏ hơn diện tích đất cũ thì chủ sở hữu được thanh toán tiền chênh lệch theo giá đất do chủ đầu tư quyết định; trường hợp diện tích đất tái định cư lớn hơn diện tích đất cũ thì chủ sở hữu phải thanh toán cho chủ đầu tư theo giá quy định tại Khoản này. Trường hợp có chênh lệch đối với phần diện tích nhà thì thực hiện xử lý theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này.

4. Trường hợp dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có nhà ở riêng lẻ phải phá dỡ mà theo quy hoạch cải tạo, xây dựng lại không tiếp tục bố trí nhà ở riêng lẻ thì chủ sở hữu được bồi thường bằng tiền theo hệ số bồi thường quy định tại Khoản 3 Điều này; nếu chủ sở hữu có nhu cầu thì được ưu tiên mua một căn hộ chung cư tại dự án theo giá bán của chủ đầu tư hoặc được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

5. Đối với các công trình hạ tầng xã hội thuộc sở hữu Nhà nước trong phạm vi dự án (nếu có) thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà vẫn phải bố trí các công trình hạ tầng xã hội trong dự án theo quy hoạch được duyệt thì Nhà nước có trách nhiệm đầu tư, xây dựng hoặc giao cho chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng lại các công trình này; trường hợp chủ đầu tư xây dựng các công trình này thì được hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng theo quy định;

b) Trường hợp khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà không phải bố trí các công trình hạ tầng xã hội thì chủ đầu tư được sử dụng phần diện tích đất này để thực hiện dự án theo quy hoạch được duyệt.”

6. Việc bố trí chỗ ở cho các chủ sở hữu trong thời gian thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện như sau:

a) Trường hợp chủ sở hữu tự lo chỗ ở trong thời gian triển khai thực hiện dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm hỗ trợ kinh phí theo phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư đã được phê duyệt;

b) Trường hợp chủ sở hữu không thể tự lo chỗ ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án phối hợp với chủ đầu tư bố trí quỹ đất để xây dựng quỹ nhà hoặc bố trí quỹ nhà ở ngay gần dự án hoặc khu vực lân cận của dự án để bố trí chỗ ở cho các chủ sở hữu trong thời gian thực hiện dự án nhằm bảo đảm thuận tiện trong sinh hoạt của các chủ sở hữu.

7. Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm:Tên và địa chỉ của chủ sở hữu; Diện tích nhà ở riêng lẻ (nếu có), 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; các nội dung theo quy định tại Điều này và các nội dung khác liên quan (nếu có).”

8. Sửa đổi, bổ sung Khoản 4 và bổ sung Khoản 5 vào Điều 15 như sau:

“4. Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) đối với toàn bộ diện tích đất được giao trong phạm vi dự án (kể cả phần diện tích đất khác không phải diện tích đất có nhà chung cư nhưng được phép chuyển mục đích sử dụng theo quy định tại Khoản 3 Điều này và thuộc phạm vi ranh giới dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy hoạch được duyệt).

5. Được miễn tiền sử dụng đất đối với trường hợp được tăng hệ số sử dụng đất của dự án trước thời điểm được công nhận chủ đầu tư. Trường hợp sau khi được lựa chọn chủ đầu tư mà chủ đầu tư đề xuất tăng hệ số sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất bổ sung đối với phần được tăng thêm theo quy định.”

9. Sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 16 như sau:

“1. Trường hợp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không phải bằng vốn đầu tư công thì chủ đầu tư được huy động từ các nguồn vốn sau đây:

a) Các nguồn vốn quy định tại Điều 72 của Luật Nhà ở 2014, bao gồm: vốn của chủ đầu tư hoặc vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; vốn từ Quỹ phát triển đất; vốn từ tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật; vốn huy động từ các nguồn hợp pháp khác;

b) Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở hình thành trong tương lai và diện tích công trình kinh doanh (nếu có) trong phạm vi dự án;

c) Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.”

10. Sửa đổi, bổ sung Điều 17 như sau:

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

1. Đối với dự án thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư sau khi đã được điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch theo quy định tại Khoản 5 Điều 8 của Nghị định này nhưng vẫn không đảm bảo được hiệu quả tài chính thì Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân xem xét, quyết định cấp vốn từ ngân sách để thanh toán cho chủ đầu tư trên nguyên tắc bảo đảm lợi nhuận định mức tối đa không quá 10% tổng mức đầu tư của dự án.

2. Chủ đầu tư được chỉ định thầu đối với các gói thầu xây lắp cần triển khai ngay theo quy định của pháp luật về đấu thầu và được áp dụng thuế suất, thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong 15 năm kể từ ngày bắt đầu triển khai thực hiện dự án, được miễn thuế trong 2 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50 % số thuế phải nộp cho 5 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.

3. Chủ sở hữu được bồi thường nhà ở mới 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.

4. Trường hợp người 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 được bồi thường theo cơ chế như sau:

a) Được tiếp tục bố trí cho thuê căn hộ chung cư mới (sau khi cải tạo, xây dựng lại) theo hệ số bồi thường quy định tại Khoản 1 Điều 14 của Nghị định này; nếu người sử dụng có nhu cầu thì được giải quyết mua căn hộ này theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

b) Trường hợp người đang sử dụng nhà ở không có nhu cầu thuê căn hộ tái định cư tại chỗ thì 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).”

11. Bãi bỏ điểm b Khoản 2 Điều 5; Khoản 2 Điều 20.

**Điều 2. Quy định chuyển tiếp**

1. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền 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.

2. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) thì việc xử lý chuyển tiếp được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

**Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2021.

2. 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 CP; - HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW; - 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; - Tòa án Nhân dân tối cao; - Viện Kiểm sát Nhân dân tối cao; - Kiểm toán Nhà nước; - 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; - VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo; - Lưu:VT, CN (2b).  | **TM. CHÍNH PHỦ****THỦ TƯỚNG****Nguyễn Xuân Phúc** |