|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ XÂY DỰNG** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
|  | *Hà Nội, ngày 19 tháng 11 năm 2020* |

**BÁO CÁO**

**Tổng kết việc thi hành Nghị định 101/2015/NĐ-CP của Chính phủ**

**về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

**I. KHÁI QUÁT CHÍNH SÁCH CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ**

Triển khai thực hiện các quy định của Luật Nhà ở, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư 21/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP.

Nghị định 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư gồm 04 Chương 20 Điều: Chương I Quy định chung từ Điều 1 đến Điều 5; Chương II về Trình tự, thủ tục, quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư, chủ sở hữu từ Điều 6 đến Điều 14; Chương III về một số cơ chế, chính sách áp dụng đối với dự án từ Điều 15 đến Điều 17 và Chương IV về Điều khoản thi hành. Một số nội dung cụ thể của Nghị định 101/2015/NĐ-CP:

(1) 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.

(2) 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.

(3) Quy định việc thực hiện cải tạo, xây dựng lại phải thực hiện theo dự án đảm bảo tổng thể, đồng bộ không thực hiện đơn lẻ từng nhà.

(4) Các hình thức thực hiện gồm: doanh nghiệp góp vốn đầu tư; đầu tư từ ngân sách - BT - PPP;

(5) Quy định về quy hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư: cho phép tại các khu vực nội đô nếu điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch thì UBND cấp tỉnh báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận.

(6) Quy định việc lựa chọn chủ đầu tư: (1) Doanh nghiệp góp vốn đầu tư được lựa chọn thông qua Hội nghị nhà chung cư đảm bảo sự đồng thuận của đa số chủ sở hữu và (2) Trường hợp các chủ sở hữu không lựa chọn được chủ đầu tư thì UBND tỉnh/thành phố tổ chức thực hiện cưỡng chế phá dỡ và tổ chức xây dựng lại nhà chung cư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 3 Điều 36 Luật Nhà ở.

(7) Quy định về quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư, quyền của chủ sở hữu nhà chung cư.

(8) Quy định phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, việc bố trí tạm cư cho các chủ sở hữu.

(9) Quy định trách nhiệm của Bộ Xây dựng, UBND các tỉnh, trong đó:

Bộ Xây dựng có trách nhiệm:

- 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;

- 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;

- 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.

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

- 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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.

**II. KẾT QUẢ, TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ**

1. Qua thời gian triển khai thực hiện cho thấy các chính sách cải tạo xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở 2014, Nghị định số 101/2015/NĐ-CP và VBQPPL ban hành đã khắc phục một số khó khăn, bất cập trong cải tạo xây dựng lại chung cư cũ so với Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP trước đây; Bộ Xây dựng đã tham mưu để cơ quan có thẩm quyền ban hành và ban hành theo thẩm quyền tương đối đầy đủ các VBQPPL để thực hiện cải tạo xây dựng lại nhà chung cư cũ, bao gồm: ban hành Chỉ thị 05/CT-TTg ngày 15/02/2016 về việc kiểm tra, rà soát, đánh giá an toàn chịu lực nhà ở và công trình công cộng cũ, nguy hiểm tại đô thị; ban hành Thông tư số 21/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP và Quyết định 681/QĐ-BXD ngày 12/7/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc phê duyệt quy trình đánh giá an toàn kết cấu nhà ở và công trình công cộng.

2. Thực hiện Chỉ thị 05/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ, đến nay các địa phương trên cả nước đã rà soát số lượng chung cư cũ, nguy hiểm trên địa bàn, kết quả như sau:

Theo báo cáo của UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, hiện nay tại các đô thị trên cả nước có khoảng 2.500 khối nhà chung cư cũ (tương đương khoảng hơn 3 triệu m­² sàn) được xây dựng từ trước năm 1994 với hơn 100 nghìn hộ dân đang sinh sống, chủ yếu tập trung tại một số địa phương như: Hà Nội có 1.579 nhà chung cư, Thành phố Hồ Chí Minh có 570 nhà chung cư, Thành phố Hải Phòng có 205 nhà chung cư, tỉnh Quảng Ninh có 60 nhà chung cư, tỉnh Phú Thọ có 23 nhà chung cư, tỉnh Nghệ An có 22 nhà chung cư, tỉnh Thanh Hóa có 17 nhà chung cư, Cần Thơ có 10 nhà chung cư.

Qua rà soát, kiểm định an toàn chịu lực nhà chung cư cũ (chưa đầy đủ), hiện có khoảng trên 600/2.500 nhà chung cư nguy hiểm, hư hỏng nặng (chất lượng cấp C, cấp D), chiếm 25% tổng số nhà chung cư, tập trung chủ yếu tại 02 Thành phố lớn là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh và một số thành phố khác, cụ thể: Hà Nội có 179 nhà chung cư, Thành phố Hồ Chí Minh có 130 nhà chung cư, Hải phòng 178 có nhà chung cư, Quảng Ninh có 46 nhà chung cư, Nghệ An có 22 nhà chung cư.

Theo báo cáo 3791/UBND-ĐT ngày 3/9/2019 của UBND TP. Hà Nội thì tính đến hết Quý 2/2019 Thành phố Hà Nội đã hoàn thành cải tạo, xây dựng đưa vào sử dụng 16 chung cư, đang tiếp tục triển khai thi công 07 dự án. Thực hiện Nghị định 101/2015/NĐ-CP, Thành phố đã giao 19 nhà đầu tư lập quy hoạch chi tiết 1/500 để thực hiện cải tạo, xây dựng lại 28 khu chung cư cũ trên địa bàn Thành phố (với 834 nhà chung cư cũ, chiếm hơn 50% số lượng nhà chung cư cũ trên địa bàn). Thành phố cũng đã lập Đề án về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn trong đó có đề xuất các cơ chế, giải pháp để thúc đẩy việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn để báo cáo Chính phủ xem xét phê duyệt, làm cơ sở triển khai thực hiện.

Tại TP. Hồ Chí Minh, để triển khai thực hiện Nghị định 101/2015/NĐ-CP, Thành phố đã ban hành Quyết định 1017/QĐ-UBND ngày 11/3/2017 về ủy quyền, phân công cho Ủy ban nhân dân các quận lập kế hoạch và triển khai thực hiện cải tạo xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn. Theo kế hoạch thì từ nay đến năm 2020 thực hiện cải tạo và đầu tư xây dựng mới đối với 237 chung cư hư hỏng trên tổng số 474 chung cư được xây dựng trước năm 1975. Trên địa bàn Thành phố có 15 chung cư thuộc diện phải phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại trong đó có 7 chung cư hư hỏng nặng, 8 chung cư nguy hiểm. Hiện nay, Thành phố đã lựa chọn được 10 chủ đầu tư, đang làm thủ tục công nhận 1 chủ đầu tư và 04 chung cư đang kêu gọi đầu tư để thực hiện phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại đối với 15 chung cư này.

Tại Thành phố Hải Phòng thì các cơ quan chức năng của Thành phố đã chủ động báo cáo để Thành phố điều chỉnh quy hoạch 1/2000 các quận có chung cư cũ và lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 các khu chung cư; phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại các khu nhà chung cư cũ trên địa bàn gồm: khu Lê Lợi, khu Đổng Quốc Bình, khu Vạn Mỹ[[1]](#footnote-2). Theo đó, Thành phố sẽ phá dỡ 178 chung cư (7.034 hộ) và xây dựng mới 18 chung cư (7.109 hộ). Đến nay, đã hoàn thành 03/18 chung cư (182 căn hộ), đang xây dựng 9/18 nhà chung cư dự kiến hoàn thành trong năm 2020, và đến năm 2022 sẽ hoàn thành 06/18 chung cư còn lại

Ngoài Hà Nội, Hồ Chí Minh, Hải Phòng thì các Tỉnh Quảng Ninh, Phú Thọ, Nghệ An cũng đã và đang triển khai một số dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn.

Như vậy, có thể thấy các địa phương cũng đã tích cực triển khai từng bước chính sách cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn từ khâu kiểm định, đánh giá chất lượng an toàn chịu lực; lập và ban hành kế hoạch triển khai thực hiện; tổ chức di dời, tháo dỡ; lập, phê duyệt dự án và dự án đầu tư… Một số địa phương như Hải Phòng, Nghệ An đã có kết quả triển khai tốt do có sự vào cuộc quyết liệt của hệ thống chính trị, chính quyền địa phương và chủ động bố trí ngân sách, quỹ đất (BT) cũng như huy động tốt nguồn lực xã hội để đẩy nhanh tiến độ trong việc thực hiện cải tạo, phá dỡ xây dựng lại nhà chung cư.

**III. MỘT SỐ KHÓ KHĂN VƯỚNG MẮC TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN NGHỊ ĐỊNH 101/2015/NĐ-CP VÀ ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG**

1. **Về nguyên tắc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

***Khó khăn, vướng mắc:***

Theo quy định tại Điều 4 của Nghị định 101/2015/NĐ-CP thì việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được thực hiện đồng bộ cho cả khu nhà chung cư (bao gồm cả nhà chung cư nguy hiểm thuộc diện phải phá dỡ, xây dựng lại và nhà chung cư chưa thuộc diện phải phá dỡ). Tuy nhiên, thực tế cho thấy quy định phải thực hiện phá dỡ đồng bộ cả khu chung cư là không thể thực hiện được do các nguyên nhân: (1) Số lượng nhà chung cư cũ trên địa bàn lớn, tình trạng sở hữu, sử dụng đa dạng thuộc nhiều cơ quan, đơn vị quản lý dẫn đến khó tiếp cận, kiểm đếm, rà soát chất lượng trong thời gian ngắn. Không đủ quỹ nhà để bố trí tạm cư do số lượng dân cư sinh sống trong khu chung cư rất lớn; (2) chủ đầu tư không thể thoả thuận phương án bồi thường với các chủ sở hữu của khu chung cư tại cùng một thời điểm; (3) việc phá dỡ, cải tạo lại toàn khu mất nhiều thời gian, đòi hỏi nguồn kinh phí lớn; (4) Ngân sách của Thành phố hạn chế, mặt khác việc bố trí quỹ đất và vốn hỗ trợ lập quy hoạch, giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ còn gặp nhiều khó khăn.

***Đề xuất:*** để đảm bảo an toàn tài sản, tính mạng người dân tại khối nhà chung cư nguy hiểm mà chung cư này nằm trong tổng thể toàn khu, đồng thời, để đảm bảo việc triển khai thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thống nhất, tuân thủ quy định của pháp luật thì việc sửa đổi, bổ sung Điều 4 của Nghị định 101/2015/NĐ-CP là cần thiết. Dự kiến sửa đổi, bổ sung quy định tại Điều 4 theo hướng: 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 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.

**2. Về xây dựng và công bố kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

***Khó khăn, vướng mắc:***

Theo quy định của Điều 7 Nghị định 101/2015/NĐ-CP thì 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 để trình UBND cấp tỉnh phê duyệt làm cơ sở để triển khai thực hiện. Tuy nhiên, Nghị định này không có quy định cụ thể về thời hạn phải phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Trong khi đó, 02 thành phố lớn là Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh là nơi tập trung số lượng lớn các nhà chung cư cũ (TP. Hà Nội: 1579 nhà chung cư, TP. Hồ Chí Minh: 500 nhà chung cư) và việc thực hiện kiểm định đối với toàn bộ số lượng nhà chung cư trên địa bàn gặp nhiều khó khăn do ngân sách của Thành phố để thực hiện việc kiểm định còn hạn chế nên cũng không thể ban hành kế hoạch cải tạo xây dựng lại nhà chung cư. Do đó, không có cơ sở để triển khai thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

***Đề xuất:***

Để giúp các địa phương đẩy nhanh việc triển khai thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đặc biệt là tại TP. Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh thì cần sửa đổi, bổ sung Điều 7 theo hướng: (1) 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; (2) 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 thực hiện 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.

**3. Về quy hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

***Khó khăn, vướng mắc:***

Theo quy định tại Điều 8 của Nghị định 101/2015/NĐ-CP thì UBND cấp tỉnh quyết định cho phép điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất, tăng chiều cao công trình, nhưng không quy định cho phép tăng chỉ tiêu dân số của khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Tại thành phố Hà Nội hầu hết các nhà chung cư cần cải tạo, xây dựng lại đều nằm trong khu vực nội đô mà theo quy hoạch chung phê duyệt lại là khu vực hạn chế phát triển công trình cao tầng, giảm mật độ xây dựng, mật độ cư trú. Bên cạnh đó, thực trạng điều tra dân số hiện nay cho thấy, dân số hiện hữu của một số khu vực dự án chung cư cũ đã vượt quá 2-2.5 lần so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt trước đây, do đó việc lập quy hoạch chi tiết của khu vực dự án đảm bảo đáp ứng tái định cư tại chỗ và hiệu quả tài chính của dự án là rất khó khăn.

Đồng thời, theo quy định hiện hành thì nhà đầu tư phải trình bày phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư để cư dân có cơ sở lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án. Tuy nhiên, để xác định được phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư thì phải dựa trên cơ sở các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết 1/500 đã được duyệt, trong khi đó hầu hết các khu chung cư hiện nay chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Như vậy, khi chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì nhà đầu tư cũng không có đủ cơ sở để đưa ra các phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư để báo cáo cư dân, dẫn đến việc lựa chọn chủ đầu tư cũng không thể thực hiện được.

***Đề xuất:***

Để giúp cho nhà đầu tư cũng như người dân có cơ sở để thỏa thuận phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án, đồng thời bảo đảm việc tái định cư tại chỗ và hiệu quả tài chính của chủ đầu tư thì cần sửa đổi, bổ sung Điều 8 theo hướng: cơ quan nhà nước có trách nhiệm lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của khu vực có nhà chung cư, khu chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại và thực hiện công bố công khai quy hoạch này. Đồng thời, bổ sung quy định khi lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của khu vực dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, cơ quan nhà nước có thẩm quyền được tăng hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình, được tăng chỉ tiêu dân số; 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.

**4. Về lựa chọn chủ đầu tư**

***Khó khăn, vướng mắc:***

Tại Điều 9 của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP đã quy định về việc lựa chọn chủ đầu tư để thực hiện phá dỡ xây dựng lại nhà chung cư thông qua Hội nghị nhà chung cư nhưng cũng chưa có quy định cụ thể về trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án. Mặt khác, trên thực tế việc lựa chọn chủ đầu tư thông qua Hội nghị nhà chung cư (thường thì ở các nhà chung cư cũ không thành lập Ban quản trị) mà không có sự tham gia của chính quyền địa phương dẫn đến khó khăn do doanh nghiệp tham gia cải tạo, xây dựng lại và các chủ sở hữu không thể thỏa thuận, thống nhất phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư. Chính vì vậy, trên thực tế việc lựa chọn được chủ đầu tư gặp rất nhiều khó khăn và dẫn đến quá trình cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chậm không theo kế hoạch đã đề ra.

***Đề xuất:***

Để việc lựa chọn chủ đầu tư được thuận lợi, làm cơ sở đẩy nhanh quá trình thực hiện phá dỡ, cải tạo xây dựng lại nhà chung cư thì cần sửa đổi, bổ sung Điều 9 theo hướng: quy định cụ thể, rõ ràng trình tự thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án, theo đó chính quyền địa phương (UBND cấp quận) phải chủ trì tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư để lựa chọn chủ đầu tư. Việc lựa chọn chủ đầu tư dựa trên nguyên tắc được tối thiểu 70% tổng số các chủ sở hữu tham dự đồng ý. Trường hợp có nhiều doanh nghiệp tham gia thì chọn doanh nghiệp nhận được tỷ lệ đồng ý cao nhất của tất các chủ sở hữu nhà chung cư tham dự Hội nghị. Đồng thời, bổ sung quy định quá thời hạn cho phép là 06 tháng (hoặc 03 tháng) mà các chủ sở hữu không lựa chọn được chủ đầu tư dự án thì Sở Xây dựng sẽ tổ chức đầu thầu lựa chọn chủ đầu tư.

**5. Về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**

***Khó khăn, vướng mắc:***

Tại Điều 14 của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP chưa có quy định cụ thể về hệ số bồi thường, cơ chế bồi thường đối với các hộ tầng 1 có sử dụng diện tích nhà ở kết hợp để kinh doanh, dịch vụ hoặc các hộ có cơi nới, lấn chiếm diện tích chung trước đây dẫn đến khó khăn trong thỏa thuận phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư với các chủ sở hữu.

Quy định hiện hành cũng không có cơ chế để xử lý các công trình hạ tầng xã hội (nhà trẻ, trường học) thuộc sở hữu Nhà nước, các nhà ở riêng lẻ cũng như các công trình xây dựng khác nằm xen kẹt trong khu vực của dự án khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại. Đối với các công trình hạ tầng xã hội thuộc sở hữu Nhà nước thì phải thực hiện đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, do đó dẫn đến việc triển khai thực hiện dự án gặp rất nhiều khó khăn vì chưa thể xử lý phần diện tích đất công này.

Đồng thời, phương án bố trí tạm cư cũng chưa cụ thể để đảm bảo thuận tiện trong sinh hoạt cho người dân, nhiều trường hợp người dân không thống nhất phương án di dời mà chủ đầu tư đưa ra do việc bố trí nhà tạm cư (nếu có) thường ở khu vực xa, không thuận tiện cho sinh hoạt, đi lại.

***Đề xuất:***

Để thúc đẩy nhanh chóng việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì cần phải đưa ra hệ số bồi thường cụ thể đối với từng trường hợp cụ thể để giúp các doanh nghiệp có cơ sở lập phương án đền bù, tránh tình trạng đòi hỏi, chống đối, không chấp hành di dời như đã xảy ra ở một số khu vực khu chung cư hiện nay. Do đó, cần sửa đổi, bổ sung Điều 14 theo hướng: quy định cụ thể về hệ số bồi thường của các chủ sở hữu. Theo đó, 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 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. Đồng thời quy định rõ trong trường hợp có sự chênh lệch về diện tích được bồi thường với diện tích căn hộ cũ, nhà ở cũ thì chủ sở hữu và chủ đầu tư thanh toán cho nhau phần diện tích chênh lệch này. Quy định cụ thể về việc bồi thường, hệ số bồi thường đối với nhà ở riêng lẻ mà tại dự án phải phá dỡ nhà ở riêng lẻ.

Ngoài ra, các chủ sở hữu tầng 1 ngoài việc được bồi thường theo quy định thì còn được mua thêm một phần diện tích sàn dùng để kinh doanh thương mại xây dựng theo quy hoạch thiết kế được duyệt của dự án theo giá thành xây dựng do chủ đầu tư quyết định.

**6. Về các cơ chế, chính sách ưu đãi khác**

***Khó khăn, vướng mắc:***

Nghị định số 101/2015/NĐ-CP chưa có cơ chế chính sách ưu đãi phù hợp cụ thể để khuyến khích chủ đầu tư và đảm bảo lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư khi tham gia thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

***Đề xuất:***

Để khuyến khích các nhà đầu tư tham gia xây dựng, cải tạo chung cư cũ cần, do đó đề xuất sửa đổi, bổ sung Điều 17 theo hướng: quy định 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 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 cấp 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. Đồng thời, bổ sung một số cơ chế ưu đãi về thuế đã được quy định trong Nghị quyết 34/NQ-CP trước đây như: 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.

Trên đây là Báo cáo của Bộ Xây dựng về việc tổng kết thi hành Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũng như các đề xuất, sửa đổi bổ sung.

**BỘ XÂY DỰNG**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

1. [↑](#footnote-ref-2)