

CHÍNH PHỦ
Số: 34/2007/NQ-CP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 3 tháng 7 năm 2007

NGHỊ QUYẾT 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

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

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

I. MỤC TIÊU, YÊU CẦU

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

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

3. Chính quyền các địa phương cần xây dựng lộ trình, kế hoạch cụ thể trong việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn theo nguyên tắc ưu tiên triển khai trước đối với các chung cư bị hư hỏng nặng, môi trường sống không đảm bảo. Phấn đấu

đạt mục tiêu đến năm 2015 hoàn thành việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp hoặc đã hết niên hạn sử dụng tại các đô thị trên cả nước.

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

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

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

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

1. Giải pháp thu hút các nhà đầu tư:

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

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

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

c) Cho phép chủ đầu tư dự án được quyết định lựa chọn đơn vị tư vấn, nhà thầu xây dựng hoặc tự thiết kế, thi công xây lắp (nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng) đối với hạng mục công trình, công trình trong phạm vi dự án được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn của chủ đầu tư (đối với hạng mục công trình, công trình được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách thì phải thực hiện đấu thầu);

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

2. Giải pháp về quy hoạch - kiến trúc:

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

trong khu vực quy hoạch biết, kiểm tra và thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Trong quá trình lập (hoặc điều chỉnh), phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được phép xem xét, điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch (gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, quy mô dân số, chiều cao tầng) đối với các khu vực có dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ nhằm đảm bảo khả năng cân đối tài chính, hiệu quả kinh tế, xã hội của từng dự án và phù hợp với điều kiện cụ thể của từng địa phương;

c) Khi tiến hành cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, phải ưu tiên dành phần diện tích nhất định để phục vụ các nhu cầu công cộng; chú trọng đa dạng hoá việc thiết kế các căn hộ mới có quy mô diện tích khác nhau để đáp ứng nhu cầu của từng loại đối tượng. Diện tích tối thiểu của căn hộ chung cư dành để bồi thường cho các hộ tái định cư đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn diện tích tối thiểu của nhà ở xã hội theo quy định của Luật nhà ở (diện tích mỗi căn hộ không thấp hơn 30 m² sàn). Diện tích tối thiểu của căn hộ chung cư để kinh doanh đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn diện tích tối thiểu của nhà ở thương mại (diện tích mỗi căn hộ không thấp hơn 45 m² sàn).

3. Giải pháp về đất đai:

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

b) Chủ đầu tư dự án được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất được giao (hoặc thuê) để thực hiện dự án (kể cả phần diện tích được phép chuyển mục đích sử dụng đất trong phạm vi dự án theo phương án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt).

4. Giải pháp về tài chính:

a) Tùy theo điều kiện cụ thể của từng địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định cho phép chủ đầu tư dự án được vay một tỷ lệ vốn đầu tư (tối đa