

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;