

CHÍNH PHỦ

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

S : 34/2007/NQ-CP

Hà Nội, ngày 03 tháng 7 năm 2007

NGHỊ QUYẾT

**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 ô th trên c n c có nhi u nhà chung c c xây d ng t tr c nh ng n m 1990 ang b h h ng ho c xu ng c p nghiêm tr ng c n c c i t o, xây d ng l i.

T i phiên h p ngày 03 và 04 tháng 5 n m 2007, Chính ph ã quy t ngh nh ng v n sau:

I. Mục tiêu, yêu cầu

1. Th ng nh t ch tr ng tri n khai vi c c i t o, xây d ng l i các chung c c b h h ng, xu ng c p nh m t o ra các khu nhà m i có ch t l ng t t h n, góp ph n c i thi n và nâng cao i u ki n s ng c a nhân dân, c i t o b m t ki n trúc ô th theo h ng v n minh, hi n i.

2. Vi c c i t o, xây d ng l i các chung c c ph i c th c hi n theo nguyên t c xã h i hoá, khai thác l i ích t đ án t cân i v tài chính và áp ng qu nhà ph c v nhu c u tái nh c t i ch , h n ch vi c u t t ngân sách, m b o hài hoà l i ích c a ng i s đ ng nhà , l i ích c a nhà u t . Nhà n c l y l i ích chung c a c ng ng dân c v i các m c tiêu xã h i làm ch o. m b o cho các h dân c tái nh c ph i t t h n ch c c v di n tích, ch t l ng c ng nh môi tr ng s ng. Vi c phá d nhà th c hi n c i t o, xây d ng l i chung c c ph i tuân th theo các quy nh t i M c 4 Ch ng IV c a Lu t Nhà .

3. Chính quy n các a ph ng c n xây d ng l i trình, k ho ch c th trong vi c c i t o, xây d ng l i chung c c trên a bàn theo nguyên t c u tiên tri n khai tr c i v i các chung c b h h ng n ng, môi tr ng s ng không m b o. Ph n u t m c tiêu n n m 2015 hoàn thành vi c c i t o, xây d ng l i các chung c c b h h ng, xu ng c p ho c ã h t niên h n s đ ng t i các ô th trên c n c.

4. Công tác c i t o, xây d ñng l i các khu chung c c c n ph i c th c hi n ñng b theo d ñn t ñng th , có ph ñng ñn quy ho ch - ki n trúc h p lý, có h th ñng h t ñng k thu t, h t ñng xã h i ñng b cho toàn b khu v c c n c i t o, phù h p v i tiêu chu n, quy chu n xây d ñng hi n i nh m áp ñng nhu c u c a cu c s ñng ô th hi n t i và t ñng lai; tránh tình tr ñng tri n khai manh mún, c c b và nh l ; chú tr ñng khai thác t ñng h m ph c v nhu c u d ch v công c ñng (bãi xe, trung tâm th ñng m i...).

5. i v i các chung c c b h h ñng n ñng, lún n t m c ñng uy hi m, các a ph ñng c n có k ho ch di d i kh n c p các h dân ñng sinh s ñng th c hi n vi c phá d , xây d ñng l i. ñng tr ñng h p b t bu c ph i th c hi n vi c phá d , xây d ñng l i ñng không huy ñng c các thành ph n kinh t tham gia u t thì y ban nhân dân các t ñng, thành ph tr c thu c Trung ñng c n ch o các c quan ch c n ñng l p d ñn và k ho ch c th th c hi n vi c xây d ñng l i b ñng ñng sách nhà n c.

6. Phát huy vai trò, trách nhi m c a chính quy n a ph ñng và nhân dân trong vi c xây d ñng l i các chung c c . Th c hi n t t công tác tuyên truy n, v n ñng k t h p v i các bi n pháp x lý c ñng quy t, k p th i theo quy ñng c a pháp lu t m b o tri n khai d ñn theo úng ti n v i l i ích chung c a c ñng ñng, m b o n ñng, tr t t xã h i.

II. Các giải pháp và cơ chế, chính sách cụ thể

1. Gi i pháp thu hút các nhà u t :

a) y ban nhân dân các t ñng, thành ph tr c thu c Trung ñng có chung c b h h ñng, xu ñng c p (sau ây g i chung là y ban nhân dân c p t ñng) có trách nhi m ch o các c quan ch c n ñng t ch c kh o sát, ñng giá và công khai danh m c các khu chung c c c n c i t o, xây d ñng l i trên a bàn thu hút các nhà u t trong và ngoài n c ñng ký tham gia. i v i các d ñn ch a có nhà u t tham gia thì y ban nhân dân c p t ñng c phép l a ch n ch u t . N u d ñn có t hai nhà u t tr lên ñng ký tham gia thì th c hi n l a ch n ch u t theo ph ñng th c u th u. Vi c l a ch n ch u t d ñn th c hi n theo nguyên t c u tiên i v i các nhà u t có kinh ñng m, có kh n ñng tài chính và có ph ñng ñn b trí t m c , tái ñng c h p lý ñng t;

b) y ban nhân dân c p t ñng ch u trách nhi m ch o vi c rà soát l i các d ñn c i t o, xây d ñng l i chung c c b h h ñng, xu ñng c p ñng giao cho các ch u t ñng ñng không tri n khai ho c tri n khai ch m theo ti n quy ñng, c bi t c n chú tr ñng xem xét l i ñng l c c a ch u t v kinh ñng m, ñng l c tài chính và kh n ñng b trí tái ñng c , t m c . N u ch u t không áp ñng yêu c u thì ph i thay th ngay ch u t m i có ñng ñng l c m ñng n vi c u t . Ch u t c s c hoàn tr các chi phí h p lý ñng b ra. Khuy n khích các nhà u t ñng ngoài có ñng ñng l c và kinh ñng m tham gia u t d ñn c i t o, xây d ñng l i chung c c b h h ñng, xu ñng c p;

c) Cho phép cho thuê đất đai quy hoạch là chức năng và vị trí, nhà đầu tư xây dựng hoặc thi công, thi công xây dựng (nếu có) theo quy định của pháp luật xây dựng) và vị trí công trình, công trình trong phạm vi dự án cho thuê xây dựng bằng nguồn vốn của chủ đầu tư (vị trí công trình, công trình cho thuê xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách thì phải thực hiện như sau);

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có phép ban hành các chính sách, chính sách theo thẩm quyền khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư, xây dựng liên chung các dự án phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình thực tế tại địa phương.

2. Nội dung quy hoạch - kiến trúc:

a) Ủy ban nhân dân các cấp theo thẩm quyền có trách nhiệm tổ chức lập (hoặc ủy thác) và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỉ lệ 1/2.000) và vị trí các khu vực có chung các đặc điểm, xu hướng phát triển nền tảng trên phạm vi địa bàn. Trong quá trình lập (hoặc ủy thác) quy hoạch chi tiết xây dựng phải lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân liên quan và sau khi phê duyệt phải công bố rộng rãi, công khai trong phạm vi địa phương hành chính do mình quản lý các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch bị tác động và thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng;

b) Trong quá trình lập (hoặc ủy thác), phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có phép xem xét, ủy thác các chi tiêu quy hoạch (gồm mặt bằng xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, quy mô dân số, chi tiêu cao tầng) và vị trí các khu vực có dự án đầu tư, xây dựng liên chung các nhóm mô hình kinh doanh tài chính, hạ tầng kinh tế, xã hội và các dự án và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương;

c) Khi tiến hành đầu tư, xây dựng liên chung các dự án, ưu tiên dành phần diện tích nhất định phục vụ các nhu cầu công cộng; chú trọng đầu tư hạ tầng kỹ thuật các công trình có quy mô diện tích khác nhau đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị. Diện tích tối thiểu của các công trình dành bố trí cho các hình thức mô hình phù hợp với tiêu chuẩn diện tích tối thiểu của nhà xã hội theo quy định của Luật Nhà ở (diện tích tối thiểu của công trình không thấp hơn 30 m² sàn). Diện tích tối thiểu của các công trình kinh doanh mô hình phù hợp với tiêu chuẩn diện tích tối thiểu của nhà ở thương mại (diện tích tối thiểu của công trình không thấp hơn 45 m² sàn).

3. Nội dung tài chính:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, cho phép cho thuê đất đai chuyển mục đích sử dụng đất phần diện tích đất trong dự án phục vụ nhu cầu kinh doanh, dịch vụ nhóm mô hình hạ tầng tài chính và các dự án trên các mô hình phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Người ang thuê chung c c thu c s h u Nhà n c (ch a mua theo Ngh nh s 61/CP ngày 05 tháng 7 n m 1994 c a Chính ph), n u có nhu c u s h u c n h m i thì c gi i quy t mua c n h ó theo m c giá do y ban nhân dân c p t nh quy nh; n u có nhu c u ti p t c thuê thì c thuê c n h m i theo giá thuê nhà xã h i do y ban nhân dân c p t nh ban hành;

) Các tr ng h p t c i n i, xây d ng công trình trên t l n chi m t i khu v c d án không c b i th ng v t (tr tr ng h p ã c c p Gi y ch ng nh n quy n s h u nhà và quy n s d ng t theo quy nh c a pháp lu t), ch c u tiên mua c n h trong ph m vi d án theo giá kinh doanh (n u có nhu c u) và c h tr b ng t i n t ng ng 10% giá xây d ng m i công trình ó th c hi n vi c phá d , di chuy n;

e) Các công trình h t ng xã h i hi n có (nhà tr , tr ng h c, tr m y t ...) trong khu chung c c , n u ph i phá d thì ch u t d án có trách nhi m b i th ng cho ch s h u b ng t i n ho c công trình m i v i di n tích t ng ng di n tích c ã thu h i tr c khi phá d ;

g) Cho phép ch u t d án áp d ng m t s c ch sau ây:

- H tr thêm di n tích ho c bù thêm b ng t i n cho các t ch c, h gia ình, cá nhân thu c di n tái nh c (k c các tr ng h p ã có s h u ho c ang thuê nhà) th c hi n m c tiêu gi i phóng nhanh m t b ng, y nhanh t i n d án trên c s m b o hi u qu u t ;

- Các tr ng h p ang t ng th p ph i chuy n lên t ng cao c xem xét, h tr thêm di n tích (ho c bù b ng t i n) tu theo i u ki n c th c a t ng d án;

- Ngoài ph n di n tích ã b i th ng, k c ph n di n tích h tr t ng thêm (n u có), ph n di n tích đôi d c a c n h tái nh c (n u có) c thanh toán theo giá kinh doanh;

- Tr ng h p tái nh c là h gia ình ông ng i, có nhu c u tách h thì ng i có nhu c u c n ng ký s m v i ch u t d án ch u t d án bi t và có trách nhi m u tiên gi i quy t bán ho c cho thuê thêm c n h khác trong cùng d án ó theo giá kinh doanh;

- Các h có s h u di n tích t ng m t (t ng tr t) t i chung c c ph i chuy n lên t ng cao h n sau khi d án hoàn thành thì c u tiên thuê 01 n v di n tích nhà, công trình kinh doanh trong ph m vi d án (n u có) v i th i h n và giá thuê theo tho thu n.

6. Quy n lý d án sau u t :

a) Ch u t d án có trách nhi m quy n lý và v n hành chung c sau khi c i t o, xây d ng l i theo Quy ch quy n lý s d ng nhà chung c do B Xây d ng ban hành;

3. Hi u l c thi hành

Ngh quy t này có hi u l c thi hành sau 15 ngày, k t ngày ng Công báo.

Các B tr ng, Th tr ng c quan ngang B , Th tr ng c quan thu c Chính ph , Ch t ch y ban nhân dân các t nh, thành ph tr c thu c Trung ng ch u trách nhi m thi hành Ngh quy t này. / .

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**

Nơi nhận:

- Ban Bí th Trung ng ng;
- Th t ng, các Phó Th t ng Chính ph ;
- Các B , c quan ngang B , c quan thu c Chính ph ;
- VP BC TW v phòng, ch ng tham nh ng;
- H ND, UBND các t nh, thành ph tr c thu c Trung ng;
- V n phòng Trung ng và các Ban c a ng;
- V n phòng Ch t ch n c;
- H i ng Dân t c và các y ban c a Qu c h i;
- V n phòng Qu c h i;
- Toà án nhân dân t i cao;
- Vi n Ki m sát nhân dân t i cao;
- Ki m toán Nhà n c;
- UBTW M t tr n T qu c Vi t Nam;
- C quan Trung ng c a các oàn th ;
- VPCP: BTCN, các PCN, Website Chính ph , Ban i u hành 112, Ng i phát ngôn c a Th t ng Chính ph , các V , C c, n v tr c thu c, Công báo;
- L u: V n th , CN (5b). XH

ã ký

Nguyễn Tấn Dũng