

Số: 98/2024/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2024

NGHỊ ĐỊNH
Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở
về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (sau đây gọi chung là Luật Nhà ở) về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, bao gồm:

a) Khoản 2 Điều 34 về các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

b) Khoản 11 Điều 60 về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

c) Khoản 3 Điều 63 về cơ chế ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

d) Khoản 6 Điều 68 về lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

đ) Khoản 6 Điều 69 về hồ sơ, trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

e) Điểm b khoản 7 Điều 70 về bồi thường giá trị quyền sử dụng đất, giá trị còn lại của căn hộ cho chủ sở hữu nhà chung cư;

g) Khoản 8 Điều 70 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời đối với phần diện tích khác không phải là nhà chung cư thuộc khu chung cư phải cải tạo, xây dựng lại;

h) Khoản 6 Điều 72 về việc lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, việc đầu tư xây dựng dự án; việc di dời, cưỡng chế di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời; việc đóng góp kinh phí của các chủ sở hữu để đầu tư xây dựng lại nhà chung cư;

i) Khoản 2 Điều 191 về quy định chuyển tiếp đối với dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

2. Việc cưỡng chế, di dời, phá dỡ nhà chung cư để thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích công cộng hoặc trường hợp nhà đầu tư thỏa thuận mua, nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà chung cư gắn với quyền sử dụng đất có nhà chung cư đó để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc xây dựng công trình khác theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 11 Điều 60 của Luật Nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật có liên quan mà không thực hiện theo quy định 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 là công dân Việt Nam, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư ở Việt Nam.

2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư ở Việt Nam.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư độc lập là dự án với mục tiêu phá dỡ một khối nhà chung cư (block) độc lập hoặc nhiều khối nhà có chung kết cấu xây dựng hoặc chung hệ thống kỹ thuật công trình trên một khu đất thuộc diện phải phá dỡ theo quy định của Luật Nhà ở để xây dựng lại nhà chung cư mới, công trình thương mại, dịch vụ (nếu có) nhằm mục tiêu bố trí tái định cư hoặc kết hợp tái định cư và kinh doanh nhà ở, dịch vụ, thương mại theo quy định của Nghị định này.

2. Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại khu chung cư là dự án phá dỡ từ 02 khối nhà chung cư độc lập quy định tại khoản 1 Điều này trở lên trên cùng một khu đất, bao gồm cả nhà ở riêng lẻ, các công trình hiện hữu khác (nếu có) để xây dựng lại khu chung cư, công trình khác đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch được phê duyệt nhằm mục tiêu bố trí tái định cư hoặc kết hợp tái định cư và kinh doanh nhà ở, dịch vụ thương mại theo quy định của Nghị định này.

3. Quy gom nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại là việc di dời các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư của từ 02 nhà chung cư độc lập quy định tại khoản 1 Điều này trở lên trên cùng một địa bàn cấp xã hoặc cùng một địa bàn cấp huyện hoặc trên địa bàn cấp huyện lân cận để xây dựng nhà chung cư mới tại 01 hoặc 02 địa điểm có nhà chung cư được quy gom nhằm bố trí tái định cư cho tất cả các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thuộc diện bị di dời.

4. Tái định cư tại chỗ là việc bố trí nhà ở, diện tích khác (nếu có) cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thuộc diện phải di dời và được tái định cư tại địa điểm khu đất có nhà chung cư bị phá dỡ để xây dựng lại thuộc phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

5. Tái định cư tại địa điểm khác là việc bố trí nhà ở, diện tích khác (nếu có) cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thuộc diện phải di dời và được tái định cư nhưng tại địa điểm khác trên cùng địa bàn cấp xã hoặc cùng một địa bàn cấp huyện hoặc địa bàn cấp huyện lân cận.

6. Người sử dụng nhà chung cư là người đang thuê nhà ở theo hợp đồng hoặc theo văn bản bố trí sử dụng hoặc theo các giấy tờ chứng minh việc sử dụng nhà ở thuộc tài sản công theo quy định của pháp luật nhà ở hoặc người được quyền thừa kế nhà ở theo quy định của pháp luật về thừa kế.

7. Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là tổ chức được lựa chọn, xác định theo một trong các hình thức quy định tại Điều 68 của Luật Nhà ở và quy định của Nghị định này.

8. Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc các chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình cho chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thông qua văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 11 Điều 60 của Luật Nhà ở và quy định của Nghị định này.

9. Phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư độc lập, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại khu chung cư (sau đây gọi chung là dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư) là phạm vi sử dụng đất để thực hiện dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định trong quy hoạch chi tiết hoặc trong nội dung quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

Điều 4. Nguyên tắc giải quyết thủ tục hành chính liên quan đến dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung thành phần hồ sơ gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ, không được yêu cầu nhà đầu tư nộp thêm giấy tờ khác ngoài các giấy tờ trong hồ sơ theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này; việc nộp hồ sơ của tổ chức, cá nhân để thực hiện các thủ tục hành chính theo quy định của Nghị định này được thực hiện thông qua nộp trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến.

3. Trường hợp có yêu cầu sửa đổi, bổ sung hồ sơ khi giải quyết thủ tục hành chính thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ có thông báo 01 lần bằng văn bản cho nhà đầu tư về nội dung cần phải sửa đổi, bổ sung giấy tờ còn thiếu đối với mỗi bộ hồ sơ và thời hạn sửa đổi, bổ sung hồ sơ. Quá thời hạn sửa đổi, bổ sung hồ sơ mà nhà đầu tư không sửa đổi, bổ sung hồ sơ thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ xem xét dừng giải quyết hồ sơ và thông báo bằng văn bản cho nhà đầu tư biết rõ lý do.

Trường hợp yêu cầu phải giải trình nội dung trong hồ sơ thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ có thông báo bằng văn bản cho nhà đầu tư và ghi rõ thời hạn giải trình. Quá thời hạn giải trình mà nhà đầu tư không thực hiện giải trình theo yêu cầu thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ xem xét dừng giải quyết hồ sơ và thông báo bằng văn bản cho nhà đầu tư biết rõ lý do.

4. Thời gian sửa đổi, bổ sung, giải trình hồ sơ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này không tính vào thời gian giải quyết thủ tục hành chính theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này.

5. Việc lấy ý kiến giữa các cơ quan nhà nước trong quá trình giải quyết hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính được thực hiện như sau:

a) Cơ quan lấy ý kiến phải xác định nội dung đề nghị có ý kiến phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của cơ quan được lấy ý kiến và thời hạn trả lời theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này;

b) Trong thời hạn quy định tại điểm a khoản này, cơ quan được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời và chịu trách nhiệm về nội dung ý kiến thuộc chức năng, nhiệm vụ của cơ quan đó; quá thời hạn quy định mà không có ý kiến thì được coi là đã đồng ý với nội dung thuộc phạm vi quản lý của cơ quan đó.

6. Cơ quan tiếp nhận và giải quyết thủ tục hành chính đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

7. Căn cứ điều kiện giải quyết của từng thủ tục hành chính, tổ chức, cá nhân có liên quan có thể thực hiện đồng thời các thủ tục hành chính hoặc phải thực hiện tuần tự các thủ tục hành chính theo quy định.

Điều 5. Nguyên tắc xây dựng kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) có thể xây dựng, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chung trong kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về nhà ở; kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư nếu được lập chung trong kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh thì phải có các nội dung theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Đối với các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư riêng theo quy định tại Điều 7 và Điều 8 của Nghị định này.

2. Định kỳ 06 tháng một lần, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với cơ quan chức năng của địa phương và Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) tổ chức rà soát, kiểm định, đánh giá chất lượng các nhà chung cư theo quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật Nhà ở trên địa bàn, làm cơ sở để điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh và xây dựng, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư riêng theo quy định của Nghị định này.

3. Tiêu chí đánh giá chất lượng nhà chung cư quy định tại Điều 59 của Luật Nhà ở để đưa vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được xác định theo quy trình đánh giá an toàn công trình xây dựng trong quá trình khai thác, sử dụng do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

Chương II

CÁC GIAI ĐOẠN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỰ ÁN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Mục 1

GIAI ĐOẠN CHUẨN BỊ DỰ ÁN

Điều 6. Quy hoạch chi tiết dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Quy hoạch khu vực thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải bảo đảm giải pháp đồng bộ với việc cải tạo, chỉnh trang đô thị và phù hợp với quy hoạch đô thị.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm lập, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư hoặc quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (sau đây gọi chung là quy hoạch chi tiết) để làm cơ sở thực hiện dự án. Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không phải bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội.

3. Căn cứ vị trí thực tế của các nhà chung cư độc lập thuộc diện bị phá dỡ nhưng không thể đầu tư xây dựng lại nhà chung cư hoặc có thể xây dựng lại nhà chung cư nhưng không đảm bảo hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án, khi tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giải pháp quy gom nhà chung cư nhằm bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường của dự án, gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị.

Trường hợp trong phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không đáp ứng yêu cầu về chỉ tiêu dân số theo quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu đã được duyệt thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch được điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án để điều chỉnh công năng sử dụng công trình hoặc chức năng sử dụng đất trong dự án nhằm bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án.

4. Khi phê duyệt quy hoạch chi tiết để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải xác định phạm vi của dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại khoản 9 Điều 3 của Nghị định này.

5. Trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở.

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

1. Trên cơ sở danh sách các nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện phải phá dỡ để xây dựng lại theo kết luận kiểm định, quy hoạch chi tiết dự án cải tạo, xây dựng lại và chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cho từng dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được lập riêng cho từng dự án bao gồm các nội dung sau đây:

a) Đánh giá hiện trạng nhà chung cư, khu chung cư; tình hình sử dụng nhà chung cư, khu chung cư của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trên cơ sở điều tra xã hội học, khảo sát thực tế tại nhà chung cư, khu chung cư cần cải tạo, xây dựng lại;

b) Tên, địa điểm nhà chung cư, khu chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại, trong đó xác định thời gian phá dỡ đối với từng loại nhà chung cư quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật Nhà ở.

Trường hợp cải tạo, xây dựng lại khu chung cư thì phải dự kiến thời gian thực hiện di dời, phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư đầu tiên của khu chung cư, dự kiến thời gian thực hiện di dời, phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư còn lại trong khu chung cư đó;

c) Dự kiến phạm vi, quy mô của dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Dự kiến sơ bộ về các nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời, bố trí tái định cư;

đ) Dự kiến thời gian thực hiện dự án, thời gian hoàn thành dự án;

e) Dự kiến nguồn vốn để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư trên địa bàn; trường hợp sử dụng nguồn vốn đầu tư công thì phải có trong kế hoạch vốn đầu tư công của địa phương đã được phê duyệt;

g) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư và các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

3. Dự thảo nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản 2 Điều này sau khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho ý kiến phải được đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư và gửi đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại để thông báo và lấy ý kiến góp ý của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, đồng thời gửi cho các cơ quan chuyên môn có liên quan cấp tỉnh và cấp huyện nơi có dự án để lấy ý kiến góp ý.

Điều 8. Trình tự, thủ tục lấy ý kiến và phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Sau khi hoàn thành việc xây dựng dự thảo kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 7 của Nghị định này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, cho ý kiến về nội dung kế hoạch này trước khi đăng tải công khai lấy ý kiến về nội dung kế hoạch theo quy định khoản 3 Điều 7 của Nghị định này.

Việc lấy ý kiến góp ý các nội dung của kế hoạch quy định tại khoản 2 Điều 7 của Nghị định này làm cơ sở cho nhà đầu tư và các chủ sở hữu nhà chung cư thỏa thuận về phương án bồi thường, tái định cư cụ thể trong quá trình lựa chọn chủ đầu tư dự án sau khi kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt.

Thời gian lấy ý kiến theo quy định tại khoản này tối đa là 45 ngày, kể từ ngày đăng tải công khai nội dung dự thảo kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định khoản 3 Điều 7 của Nghị định này.

2. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày kết thúc việc lấy ý kiến theo quy định tại khoản 1 Điều này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm hoàn chỉnh nội dung kế hoạch và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, phê duyệt.

3. Trong thời hạn tối đa 03 ngày, kể từ ngày phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải đăng tải công khai nội dung kế hoạch theo quy định tại khoản 5 Điều 65 của Luật Nhà ở.

4. Trường hợp có nhà chung cư thuộc diện phá dỡ mà sử dụng nguồn vốn ngân sách địa phương để phá dỡ và đầu tư xây dựng lại theo quy định tại khoản 2 Điều 62 của Luật Nhà ở thì trước khi phê duyệt kế hoạch, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp về việc bố trí nguồn vốn để phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư này.

Trường hợp phá dỡ nhà chung cư thuộc diện cơ quan trung ương đang quản lý theo quy định tại khoản 3 Điều 62 của Luật Nhà ở thì trước khi phê duyệt kế hoạch, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải chủ trì, phối hợp với cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà chung cư này để báo cáo cơ quan có thẩm quyền quyết định việc bố trí nguồn vốn để phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật đầu tư công.

5. Kinh phí điều tra, khảo sát, lập, phê duyệt và công bố kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại Điều 7 của Nghị định này được lấy từ nguồn ngân sách chi thường xuyên của địa phương và được xác định theo mức kinh phí lập, phê duyệt, công bố kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của pháp luật nhà ở. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh được báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đấu thầu lựa chọn đơn vị tư vấn có kinh nghiệm về xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về đấu thầu để xây dựng kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại Điều 7 của Nghị định này.

Điều 9. Hồ sơ, trình tự, thủ tục quyết định, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư do Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn đầu tư công

1. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư do Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn đầu tư công theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 62 của Luật Nhà ở thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

2. Trường hợp điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì cơ quan có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư. Cơ quan chủ trì lập hồ sơ đề nghị quyết định, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo trình tự, thủ tục quyết định, điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

Điều 10. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không bằng nguồn vốn đầu tư công

1. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư do doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hoặc hợp tác xã hoặc liên hiệp hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản) lập theo quy định tại khoản 1 Điều 69 của Luật Nhà ở bao gồm:

a) Văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo Mẫu số 01 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Đề xuất dự án đầu tư bao gồm các nội dung quy định tại điểm b khoản 1 Điều 69 của Luật Nhà ở và hiệu quả đầu tư kinh tế - xã hội của dự án;

c) Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời, bố trí tái định cư (sau đây gọi chung là phương án bồi thường, tái định cư) đã được các chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất với nhà đầu tư trên cơ sở kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

d) Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, giấy tờ chứng minh việc thành lập, quyết định thành lập hoặc các giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương; báo cáo tài chính 02 năm liền kề với năm đăng ký tham gia làm chủ đầu tư đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán; cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ (nếu có); cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính hoặc tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính; giấy tờ chứng minh về vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản;

Đối với trường hợp thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Điều 16 của Nghị định này thì ngoài các giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này, nhà đầu tư phải có văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Mẫu số 07 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này và kèm theo bản sao có công chứng hoặc chứng thực giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất qua các thời kỳ theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật nhà ở của các chủ sở hữu nhà chung cư.

2. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề xuất được lập theo quy định tại khoản 2 Điều 69 của Luật Nhà ở bao gồm:

a) Tờ trình đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án được lập theo Mẫu số 02 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Đề xuất dự án đầu tư có các nội dung quy định tại điểm b khoản 2 Điều 69 của Luật Nhà ở và hiệu quả đầu tư kinh tế - xã hội của dự án;

c) Báo cáo về việc lấy ý kiến lựa chọn nhà đầu tư dự án tại Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Nghị định này, trong đó phải có các nội dung về việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư, số lượng nhà đầu tư đăng ký tham gia, tỷ lệ đồng thuận của các chủ sở hữu nhà chung cư, thời gian thực hiện lựa chọn;

d) Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt.

Điều 11. Trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không bằng nguồn vốn đầu tư công

1. Trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được thực hiện như sau:

a) Nhà đầu tư gửi 08 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Nghị định này đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;

b) Trong thời hạn tối đa 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ quy định tại điểm a khoản này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh gửi lấy ý kiến thẩm định các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 12 của Nghị định này đến các cơ quan liên quan cấp tỉnh, gồm: kế hoạch và đầu tư, tài nguyên và môi trường, tài chính, quy hoạch - kiến trúc (nếu có), giao thông - vận tải, công an, quốc phòng, cơ quan thuế, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án và cơ quan liên quan khác của địa phương theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Trong văn bản đề nghị lấy ý kiến thẩm định, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải nêu rõ các nội dung đề nghị thẩm định của từng cơ quan quy định tại điểm này;

c) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị có ý kiến quy định tại điểm b khoản này, cơ quan được lấy ý kiến phải có văn bản trả lời đối với các nội dung được đề nghị thẩm định và gửi cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

d) Trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày nhận được ý kiến thẩm định theo quy định tại điểm c khoản này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổng hợp, lập báo cáo thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư theo nội dung quy định tại Điều 13 của Nghị định này.

Trường hợp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư không đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải có văn bản trả lời nêu rõ lý do gửi nhà đầu tư;

đ) Trong thời hạn tối đa 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh quy định tại điểm d khoản này kèm theo hồ sơ đề nghị của nhà đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; trường hợp không chấp thuận thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản thông báo rõ lý do gửi nhà đầu tư và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

2. Trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:

a) Sau thời hạn quy định tại khoản 5 Điều 17 của Nghị định này mà không có nhà đầu tư đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án hoặc có nhà đầu tư tham gia đăng ký nhưng chủ sở hữu không lựa chọn được nhà đầu tư thì trong thời hạn tối đa 45 ngày, kể từ ngày hết hạn, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Nghị định này để lấy ý kiến thẩm định các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 12 của Nghị định này của các cơ quan liên quan cấp tỉnh gồm: kế hoạch và đầu tư, tài nguyên và môi trường, tài chính, quy hoạch - kiến trúc (nếu có), giao thông - vận tải, công an, quốc phòng, cơ quan thuế, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án và cơ quan liên quan khác của địa phương theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị có ý kiến quy định tại điểm a khoản này, cơ quan được lấy ý kiến phải có văn bản trả lời gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày nhận được ý kiến thẩm định theo quy định tại điểm b khoản này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổng hợp, lập báo cáo thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư theo nội dung quy định tại Điều 13 của Nghị định này;

d) Trong thời hạn tối đa 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh quy định tại điểm c khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; trường hợp không chấp thuận thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản thông báo rõ lý do gửi cơ quan chủ trì thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư.

3. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ do nhà đầu tư hoặc do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập được thực hiện theo quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều này; trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập hồ sơ đề nghị thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh chủ trì tham mưu lập hồ sơ đề nghị và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư.

Trình tự, thủ tục chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án và việc thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Điều 12. Thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không bằng nguồn vốn đầu tư công

1. Khi thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không bằng nguồn vốn đầu tư công thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề nghị thẩm định các nội dung sau đây:

a) Đánh giá sự phù hợp về tên dự án đầu tư, địa điểm, mục tiêu đầu tư;

b) Đánh giá hồ sơ năng lực tài chính, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản;

c) Đánh giá sự phù hợp của đề xuất dự án đầu tư với quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm cả phạm vi, quy mô dự án, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch); đánh giá nhu cầu sử dụng đất; đánh giá sự phù hợp của đề xuất dự án đầu tư với kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt; phương án phân kỳ đầu tư (nếu có); sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở, diện tích kinh doanh thương mại của dự án; sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong phạm vi dự án và trách nhiệm đầu tư, xây dựng các công trình này; đánh giá sự phù hợp về thời hạn hoạt động của dự án đầu tư, tiến độ thực hiện dự án;

d) Đánh giá sơ bộ về hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án; sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; đánh giá sự phù hợp về kết nối giao thông của dự án với khu vực xung quanh; yêu cầu bảo đảm quốc phòng an ninh, phòng cháy chữa cháy khu vực thực hiện dự án;

đ) Đánh giá về các ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật khác có liên quan và điều kiện hưởng ưu đãi đầu tư (nếu có);

e) Đánh giá sự phù hợp của phương án bồi thường, tái định cư đã được chủ sở hữu và nhà đầu tư thống nhất;

g) Đối với trường hợp thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 60 của Luật Nhà ở thì ngoài các nội dung quy định tại điểm a, b, c, d, đ và điểm e khoản này còn phải có đánh giá dự án đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 16 của Nghị định này.

2. Đối với đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng không thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề nghị thẩm định các nội dung sau đây:

a) Các nội dung quy định tại các điểm a, c, d và điểm đ khoản 1 Điều này;

b) Đánh giá về điều kiện áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định tại Điều 18 của Nghị định này.

Điều 13. Nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không bằng nguồn vốn đầu tư công

1. Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư bao gồm các nội dung sau đây:

a) Tên chủ đầu tư dự án (đối với trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án) hoặc hình thức lựa chọn chủ đầu tư (đối với trường hợp lựa chọn chủ đầu tư dự án thông qua hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất);

b) Tên dự án, địa điểm thực hiện dự án đầu tư;

c) Mục tiêu của dự án, trong đó phải nêu rõ mục tiêu bố trí tái định cư tại chỗ hoặc có một phần bố trí tái định cư tại chỗ và một phần bố trí tái định cư tại địa điểm khác hoặc hoặc kết hợp bố trí tái định cư tại chỗ và bồi thường bằng tiền cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;

d) Phạm vi, quy mô dự án; vốn đầu tư của dự án;

đ) Thời hạn hoạt động của dự án được xác định theo quy định của pháp luật đầu tư và được quy định như sau:

Đối với trường hợp được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư quy định tại Điều 16 của Nghị định này thì được tính từ ngày được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư.

Đối với trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án quy định tại Điều 17 của Nghị định này và trường hợp đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại Điều 18 của Nghị định này thì được tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có);

e) Cơ cấu sản phẩm nhà ở trong dự án (số lượng nhà ở để bố trí tái định cư cho một số hoặc toàn bộ các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; số lượng nhà ở hoặc phần diện tích khác được kinh doanh bán, cho thuê mua, cho thuê theo cơ chế thương mại);

g) Tiến độ thực hiện dự án đầu tư; sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần (nếu có); trách nhiệm đầu tư và tiến độ thực hiện đầu tư, xây dựng, bàn giao hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án;

h) Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng ưu đãi (nếu có);

i) Trách nhiệm của chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án và các cơ quan liên quan của địa phương trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư.

2. Mẫu văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo Mẫu số 03 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và được gửi cho Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án để thông báo tại nơi có nhà chung cư và thực hiện tuyên truyền thông qua các phương tiện thông tin đại chúng đến các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư biết.

Điều 14. Điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không bằng nguồn vốn đầu tư công

1. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì hồ sơ đề nghị điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều này; trình tự, thủ tục điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì hồ sơ đề nghị điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều này và trình tự, thủ tục điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều này.

3. Việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Điều chỉnh một phần mục tiêu của dự án từ hình thức bố trí tái định cư sang bồi thường bằng tiền hoặc từ bố trí tái định cư tại chỗ sang bố trí tái định cư tại địa điểm khác hoặc khi có yêu cầu về điều chỉnh phương án tái định cư dự án của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền yêu cầu điều chỉnh phương án tái định cư dự án làm thay đổi hệ số k bồi thường diện tích căn hộ thì phải lấy ý kiến các chủ sở hữu nhà chung cư trước khi đề xuất điều chỉnh;

b) Thay đổi tổng vốn đầu tư từ 20% trở lên hoặc thay đổi từ 20% tổng số lượng nhà ở hoặc phần diện tích khác không phải nhà ở tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đã được phê duyệt;

c) Kéo dài tiến độ thực hiện dự án mà tổng thời gian đầu tư dự án vượt quá 18 tháng so với tiến độ ghi trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu;

d) Điều chỉnh phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần (nếu có).

4. Hồ sơ đề nghị điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm:

a) Văn bản đề nghị điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có các nội dung về nhà đầu tư và cam kết của nhà đầu tư đối với trường hợp đã lựa chọn được chủ đầu tư dự án; các nội dung đề nghị điều chỉnh, giải trình hoặc cung cấp tài liệu liên quan đến việc đề nghị điều chỉnh nội dung của văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư;

b) Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền;

c) Quyết định chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu thầu dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư của cơ quan có thẩm quyền;

d) Báo cáo tình hình triển khai dự án đến thời điểm đề nghị điều chỉnh.