

Số: 27 /2019/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 07 tháng 8 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định di dời, tạm cư, tái định cư khi Nhà nước thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hải Phòng ban hành kèm theo Quyết định số 02/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 21/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 119/TTr-SXD ngày 13 tháng 6 năm 2019; Báo cáo thẩm định số 28/BCTĐ-STP ngày 05 tháng 6 năm 2019 của Sở Tư pháp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định di dời, tạm cư, tái định cư khi Nhà nước thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn

thành phố Hải Phòng ban hành kèm theo Quyết định số 02/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố, như sau:

1. Khoản 1 Điều 4 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“ Điều 4: Lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi di dời, tạm cư và tái định cư

1. Ủy ban nhân dân thành phố phân cấp cho Ủy ban nhân dân quận thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ khi di dời và tái định cư; phê duyệt quyết định bố trí nhà tạm cư trên cơ sở kết quả bốc thăm của các hộ do Ủy ban nhân dân phường và Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng lập, tổ chức bốc thăm; chi trả tiền bồi thường khi di dời, tạm cư thực hiện giải phóng mặt bằng.”

2. Khoản 4 Điều 5 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“4. Người sử dụng chung cư cũ nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và có trách nhiệm bàn giao căn hộ cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường của quận và Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận tiền bồi thường, hỗ trợ.”

3. Bổ sung Khoản 5 Điều 5 (sau Khoản 4 Điều 5) như sau:

“5. Cường chế phá dỡ nhà chung cư thực hiện như sau:

a) Nhà chung cư bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không còn đảm bảo an toàn cho người sử dụng, đã có kết luận kiểm định chất lượng của Sở Xây dựng, trên cơ sở Quyết định phê duyệt Kế hoạch cải tạo xây dựng chung cư của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng; Sở Xây dựng thông báo bằng văn bản cho người đang sử dụng nhà chung cư biết đồng thời công bố công khai trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân thành phố; Sở Xây dựng; Ủy ban nhân dân quận, Ủy ban nhân dân phường nơi có nhà chung cư.

b) Người đang sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm bàn giao nhà cho cơ quan có thẩm quyền để phá dỡ và xây dựng lại nhà chung cư hoặc các công trình khác theo quy định. Trường hợp người sử dụng nhà chung cư không chấp hành việc phá dỡ hoặc không bàn giao nhà ở thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận quyết định cưỡng chế phá dỡ hoặc cưỡng chế di chuyển để bàn giao nhà ở. Ủy ban nhân dân quận có trách nhiệm lập dự toán cưỡng chế phá dỡ hoặc cưỡng chế di chuyển gửi Sở Tài chính, Sở Xây dựng thẩm định, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố cấp kinh phí.

c) Trường hợp nhà chung cư nguy hiểm mà phải cưỡng chế phá dỡ khẩn cấp theo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố thì Sở Xây dựng có trách nhiệm đề xuất phương án di dời, bố trí tạm cư và phương án cưỡng chế phá dỡ khẩn cấp trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

d) Trình tự, thủ tục ban hành quyết định cưỡng chế và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế phá dỡ hoặc cưỡng chế di chuyển đối với các trường hợp không phối hợp nhận tiền, bàn giao căn hộ chung cư cũ được thực hiện theo Luật Đất đai, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất.”

4. Bổ sung Khoản 1a Điều 7 (sau Khoản 1 Điều 7) như sau:

“1a. Các trường hợp bố trí tạm cư.

a) Người sử dụng nhà chung cư có các giấy tờ hợp pháp về nhà ở của căn hộ chung cư và các giấy tờ chứng minh về việc thường xuyên sinh sống tại căn hộ đó (các giấy tờ chứng minh gồm: hộ khẩu; đăng ký tạm trú tại căn hộ chung cư đó từ hai năm trở lên; đơn trình bày có xác nhận của Tổ trưởng, Khu trưởng, Cảnh sát khu vực).

b) Trường hợp có nhiều hộ gia đình sinh sống trong cùng một căn hộ thì được xem xét bố trí thêm 1 suất tạm cư khi đáp ứng 1 trong các điều kiện sau:

- Trường hợp hộ gia đình có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trong một căn hộ chung cư cũ mà có 02 sổ hộ khẩu theo quy định tại Điều 19, 20, 25, 27 Luật Cư trú số 81/2006/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2006 và Luật số 36/2013/QH13 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Cư trú

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nhận chuyển dịch quyền thuê nhà, nhưng chưa hoàn thiện các thủ tục với cơ quan Nhà nước.

- Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhưng chưa hoàn thiện các thủ tục với cơ quan Nhà nước.

c) Hộ gia đình, cá nhân thuộc nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định tại điều 49 Luật Nhà ở năm 2014; chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống, học tập hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình dưới 10m²/người.”

5. Khoản 1 Điều 8 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“1. Người sử dụng nhà chung cư cũ được bố trí trở lại nhà chung cư mới như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân là chủ sở hữu; người sử dụng nhà chung cư thuộc diện phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại đủ điều kiện bố trí tái định cư tại nhà chung cư mới xây dựng bằng các hình thức: thuê, thuê mua, mua nhà ở tái định cư.

b) Trường hợp chủ sở hữu căn hộ chung cư có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì được bố trí nhà ở mới có diện tích tối thiểu bằng hoặc lớn hơn diện tích nhà ở cũ. Trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà có chênh lệch về diện tích giữa nhà ở cũ và nhà ở mới thì chủ sở hữu phải thanh toán giá trị đầu tư đối với phần diện tích chênh lệch theo phương án bố trí tái định cư đã được phê duyệt. Trường hợp chủ sở hữu căn hộ chung cư cũ có từ 02 hộ khẩu trở lên thì ngoài phần diện tích nhà ở mới được bố trí theo quy định; chủ sở hữu được ưu tiên mua thêm căn hộ (nếu có) tại cùng địa điểm theo giá kinh doanh do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành.

Trường hợp chủ sở hữu căn hộ chung cư không có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì việc bố trí tái định cư thực hiện theo quy định tại Điều 36 Luật Nhà ở.

Nếu chủ sở hữu căn hộ chung cư nhận bồi thường bằng tiền mà có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì được giải quyết theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

c) Trường hợp chủ sử dụng nhà chung cư đang thuê căn hộ chung cư thuộc sở hữu Nhà nước thì được tiếp tục bố trí cho thuê căn hộ chung cư mới (sau khi cải tạo, xây dựng lại) có diện tích bằng hoặc lớn hơn tại địa điểm xây dựng nhà chung cư mới; được xem xét, giải quyết mua căn hộ mới theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

d) Trường hợp phá dỡ chung cư cũ để xây dựng lại nhà chung cư thì các chủ sở hữu căn hộ chung cư được tiếp tục thực hiện quyền sử dụng đất có nhà chung cư; trường hợp phá dỡ để xây dựng công trình khác thì việc xử lý quyền sử dụng đất có nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

đ) Việc tiếp nhận người sử dụng chung cư cũ vào căn hộ nhà chung cư mới do Ủy ban nhân dân quận tổ chức bốc thăm công khai.

e) Căn hộ chung cư mới được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn do Bộ Xây dựng ban hành.”

6. Bổ sung khoản 2 Điều 8 như sau:

“2. Về giá thuê, thuê mua nhà ở, giá bán nhà ở thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

Người thuê mua, người mua nhà ở chung cư phải đóng kinh phí bảo trì theo quy định.”

7. Bổ sung Điều 16 như sau:

“ Điều 16. Kinh phí hành chính thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư giải phóng mặt bằng khi xây dựng chung cư

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập dự toán chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho từng dự án theo quy

định của pháp luật, không vượt quá 2% tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án (trừ những dự án, trường hợp theo quy định tại Khoản 2 Điều 31 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ), trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quyết định.

2. Mức trích kinh phí hành chính:

a) 10% chuyển cho Ủy ban nhân dân phường để chi cho các cơ quan cấp phường thực hiện nhiệm vụ xác định nguồn gốc sử dụng nhà, giải quyết kiến nghị của các hộ dân, xét tạm cư, tạm thuê và các công việc khác có liên quan theo quy định.

b) 5% chuyển Phòng Tài nguyên và Môi trường để chi phục vụ cho công tác thẩm định các khoản hỗ trợ đối với đất và các công việc khác liên quan theo quy định.

c) 5% chuyển Phòng Tài chính- Kế hoạch để chi phục vụ thẩm định dự toán, quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ di chuyển; chi thẩm định các khoản hỗ trợ và các công việc khác có liên quan theo quy định.

d) 10% chuyển Phòng Quản lý đô thị để chi phục vụ đối chiếu, thẩm tra thẩm định nguồn gốc sử dụng nhà; thẩm định bồi thường vật kiến trúc; lập phương án bố trí tạm cư, tái thuê và các công việc khác có liên quan theo quy định.

đ) 55% chuyển Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường để chi tổ chức thực hiện các công việc về bồi thường, hỗ trợ bao gồm: tiền lương, tiền công lao động hợp đồng, thu nhập tăng thêm, các khoản chi theo lương, tiền thưởng và các khoản chi khác có liên quan theo quy định.

e) 5% chuyển Sở Xây dựng để chi cho các thành viên của Ban chỉ đạo cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố; chi trả lời, hướng dẫn, giải quyết những tồn tại, vướng mắc về cơ chế chính sách, hỗ trợ khác khi Ủy ban nhân dân cấp quận, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường cấp quận đề nghị hoặc Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo và các công việc khác liên quan theo quy định.

g) 2% chuyển Sở Tài chính để chi thẩm định quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ theo thẩm quyền và các công việc khác có liên quan theo quy định.

h) 3% chuyển cho Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà để thực hiện việc tổng hợp, rà soát quỹ nhà để bố trí tạm cư; phối hợp lên phương án bố trí tái thuê, tái định cư.

i) Dự phòng chi: 5% đối với các nội dung chi khác có liên quan trực tiếp đến việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Mức chi kinh phí hành chính được thực hiện theo Phụ lục số 1 kèm theo Quyết định số 17/2017/QĐ-UBND ngày 20 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định lập dự toán, quyết toán, nội dung chi và mức chi tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.”

Điều 2. Bãi bỏ các quy định sau đây: Khoản 1 Điều 4; Khoản 4 Điều 5; Khoản 1 và Khoản 2 Điều 8 Quy định di dời, tạm cư, tái định cư khi Nhà nước thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hải Phòng ban hành kèm theo Quyết định số 02/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 20 tháng 8 năm 2019.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, phường; Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng; Thủ trưởng các đơn vị và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL – Bộ Tư pháp;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tại HP;
- TTTU, TT HĐND TP;
- CT, các PCT UBND TP;
- Sở Tư pháp;
- Công TTĐTTP, Báo HP;
- Đài PT&THHP, Công báo TP;
- CVP, các PCVP UBND TP;
- CV: XD, QH, TP;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Tùng