

Số: 53 /2022/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 22 tháng 9 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định di dời, bố trí chỗ ở tạm thời, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hải Phòng

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 tháng 2020;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Cư trú số 68/2020/QH14 ngày 13 tháng 11 năm 2020;

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 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 các Nghị định: số 30/2019/NĐ-CP ngày 28 tháng 3 năm 2019, số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư có liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 87/TTr-SXD ngày 20 tháng 7 năm 2022; Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp tại Văn bản số 35/BC-STP ngày 14 tháng 3 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định di dời, bố trí chỗ ở tạm thời, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 10/10/2022; thay thế Quyết định số 02/2018/QĐ-UBND ngày 09/01/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Ban hành 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 và Quyết định số 27/2019/QĐ-UBND ngày 07/8/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố 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 09/01/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 3. 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, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các 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 KTVB QPPL-Bộ Tư pháp;
- TT TU, TT HĐND TP;
- Ủy ban MTTQVN TP;
- Đoàn ĐBQH TP Hải Phòng;
- CT, các PCT UBND TP;
- Sở Tư pháp;
- UBND các quận, phường;
- Công báo TP; Cổng TTĐT TP;
- Đài PT&TH HP; Báo HP;
- CVP, PCVP UBND TP;
- Các Phòng: XDGT&CT, TCNS, NNTN&MT, NC&KTGS;
- CV: GT2, XD;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**


Nguyễn Văn Tùng

QUY ĐỊNH

**Về việc di dời, bố trí chỗ ở tạm thời, bồi thường, hỗ trợ, 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 53 /2022/QĐ-UBND
ngày 22 / 9 /2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)*

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy định này quy định cụ thể về công tác bồi thường, hỗ trợ, di dời, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời cho người được tái định cư, khi Nhà nước thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Ủy ban nhân dân các quận, phường nơi có nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố.

b) Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan thực hiện nhiệm vụ di dời, bố trí chỗ ở tạm thời và bố trí tái định cư đối với các hộ dân khi cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

c) Các chủ sở hữu căn hộ chung cư, chủ sở hữu diện tích khác trong nhà chung cư, người sử dụng nhà chung cư theo quy định tại các khoản 6, khoản 7 Điều 3 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

d) Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, di dời, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời cho người được tái định cư, khi Nhà nước thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Thời gian ở tạm thời là thời gian cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và được tính từ khi người sử dụng nhà chung cư di dời ra khỏi chung cư cũ đến khi trở lại chung cư mới (đến thời điểm Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định về việc cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước tại chung cư mới).

Điều 3. Nguyên tắc chung

1. Người sử dụng nhà chung cư khi di dời được bảo đảm các quyền và lợi ích hợp pháp về bồi thường, hỗ trợ di dời, bố trí chỗ ở tạm thời, tái định cư theo Quy định này.



Handwritten signature or mark at the bottom right corner.

2. Đối với các trường hợp lựa chọn hình thức bố trí chỗ ở tạm thời bằng nhà tại các chung cư trên địa bàn thành phố, Ủy ban nhân dân quận, phường tổ chức bốc thăm công khai để các hộ nhận căn hộ bố trí chỗ ở tạm thời tại các chung cư.

3. Nhà chung cư cũ đã có kết luận kiểm định chất lượng công trình xây dựng yêu cầu phải phá dỡ thì Ủy ban nhân dân quận có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức di dời và bố trí chỗ ở tạm thời đối với người sử dụng nhà chung cư.

Chương II

CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ BỐ TRÍ CHỖ Ở TẠM THỜI CHO CÁC CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 4. Lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi di dời, bố trí chỗ ở tạm thời 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 chỗ ở tạm thời 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 lập, tổ chức bốc thăm; chi trả tiền bồi thường khi di dời thực hiện giải phóng mặt bằng.

2. Phương án bồi thường, hỗ trợ di dời, bố trí chỗ ở tạm thời và tái định cư phải phù hợp với các quy định của pháp luật và được xác định cụ thể đối với người sử dụng nhà chung cư; được thông báo công khai tới người sử dụng nhà chung cư cũ.

Điều 5. Thực hiện di dời

1. Ủy ban nhân dân quận hướng dẫn người sử dụng nhà chung cư thực hiện việc kê khai vật kiến trúc tại nơi ở chung cư cũ. Người sử dụng nhà chung cư cũ có trách nhiệm kê khai tài sản, vật kiến trúc theo hướng dẫn của Ủy ban nhân dân quận.

2. Người sử dụng nhà chung cư cũ cung cấp đầy đủ các loại giấy tờ, hồ sơ có liên quan đến căn hộ đang ở để có căn cứ làm các thủ tục nhận bồi thường (nếu có), hỗ trợ và làm căn cứ để nhận căn hộ tái định cư trở lại theo quy định.

3. 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 Ủy ban nhân dân 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.

4. Nhà chung cư cũ 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 cũ biết, đồng thời công bố công khai trên Cổng thông tin

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 cũ.

5. Người đang sử dụng nhà chung cư cũ 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 cũ không chấp hành việc phá dỡ hoặc không bàn giao nhà ở thì Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo thực hiện hoặc ủy quyền cho cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để thực hiện quyết định cưỡng chế phá dỡ hoặc cưỡng chế di chuyển để bàn giao nhà ở. Đơn vị được giao thực hiện cưỡng chế 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.

6. Trường hợp nhà chung cư cũ 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.

7. 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, Luật Nhà ở và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 6. Phương án bố trí chỗ ở tạm thời

1. Việc bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong thời gian thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được xác định rõ trong phương án bồi thường.

Trong thời gian thực hiện dự án xây dựng, cải tạo nhà chung cư cũ, thành phố bố trí chỗ ở tạm thời hoặc thực hiện hỗ trợ bằng tiền để người sử dụng nhà chung cư tự lo chỗ ở tạm thời trong thời gian thực hiện dự án.

2. Người sử dụng nhà chung cư cũ được đăng ký lựa chọn hình thức bố trí chỗ ở tạm thời bằng nhà tại các chung cư trên địa bàn thành phố trong quỹ nhà còn trống do Sở Xây dựng cung cấp để Ủy ban nhân dân quận và Ủy ban nhân dân phường tổ chức bốc thăm bố trí hoặc tự lo chỗ ở tạm thời trong thời gian thực hiện dự án theo quy định. Ủy ban nhân dân thành phố hỗ trợ cho các hộ tự lo chỗ ở tạm thời với mức tiền 3.000.000 đồng/tháng/hộ gia đình và được trả một lần theo tiến độ dự án, trường hợp dự án phải kéo dài thêm thì được trả tiếp tiền hỗ trợ lần hai (tương ứng với khoảng thời gian dự án kéo dài thêm) trước khi về tái định cư nhận nhà chung cư mới.

3. Quỹ nhà ở tạm thời do Ủy ban nhân dân thành phố giao Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng hoặc các đơn vị khác có chức năng quản lý vận hành.

4. Tiền bố trí chỗ ở tạm thời được tổng hợp trong phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng do Ủy ban nhân dân quận lập, phê duyệt và chi trả.

5. Trường hợp người đang thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước tại chung cư cũ, được bố trí chỗ ở tạm thời mà sau khi xây dựng chung cư mới không có

nguyện vọng quay lại tái thuê, thì có thể được xem xét ký hợp đồng thuê nhà ở chính thức với đơn vị quản lý vận hành tại căn hộ đã bố trí ở tạm thời.

6. Trường hợp nhà chung cư để bố trí ở tạm thời thuộc diện nhà ở được bán và chủ sở hữu (của nhà chung cư đang được cải tạo, xây dựng lại) đang ở nhà tạm thời có nhu cầu mua thì thực hiện bán nhà ở này cho các chủ sở hữu thay cho việc tái định cư; giá bán nhà ở này và việc thanh toán tiền chênh lệch (nếu có) được xác định như đối với trường hợp được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nêu trong phương án bồi thường.

7. Chi phí mà người sử dụng nhà phải chi trả trong thời gian ở tạm thời: Người sử dụng nhà ở tạm thời do thành phố bố trí không phải trả tiền thuê nhà ở và chi phí quản lý vận hành (Nhà nước hỗ trợ toàn bộ tiền thuê nhà và chi phí quản lý vận hành nhà chung cư) nhưng phải thanh toán các chi phí liên quan đến việc sử dụng độc lập nhà ở tạm thời như: tiền điện, tiền nước, tiền gửi xe, tiền vệ sinh tùy thuộc từng khu nhà, trong thời gian ở tạm thời.

8. Người sử dụng nhà chung cư thuộc diện phải di dời thực hiện ký Hợp đồng sử dụng nhà ở tạm thời (nếu có) với Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng hoặc các đơn vị khác được thành phố giao (để phục vụ cho việc quản lý, theo dõi).

Trước khi ký Hợp đồng sử dụng nhà ở tạm thời, các hộ có trách nhiệm đối chiếu, xác nhận và thanh toán nợ tiền thuê nhà cũ (nếu có) với Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng.

Điều 7. Điều kiện xét bố trí chỗ ở tạm thời

1. Người sử dụng nhà chung cư có các giấy tờ hợp pháp về nhà ở của căn hộ chung cư cũ và các giấy tờ chứng minh về việc thường xuyên sinh sống tại căn hộ đó (các giấy tờ chứng minh gồm: Xác nhận thông tin về cư trú (đăng ký thường trú), đăng ký tạm trú tại căn hộ chung cư đó từ 02 năm trở lên; đơn trình bày có xác nhận của Tổ trưởng Tổ dân phố (Khu trưởng) hoặc Cảnh sát khu vực).

2. Trường hợp hộ gia đình có nhiều người cùng sinh sống trong một căn hộ tại nơi ở tạm thời thì được xem xét bố trí thêm 01 suất chỗ ở tạm thời khi đáp ứng đồng thời các điều kiện sau:

- Hộ gia đình có nhiều người cùng sinh sống trong một căn hộ chỗ ở tạm thời, có diện tích nhà ở bình quân đầu người dưới 10m²/người.

- Tất cả các thành viên của hộ gia đình đã thường xuyên ăn ở, sinh hoạt tại căn hộ chung cư cũ (có xác nhận của Tổ trưởng Tổ dân phố (Khu trưởng) hoặc Cảnh sát khu vực) và phải có thời gian đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú tại địa chỉ căn hộ chung cư cũ từ 02 năm trở lên.

- Có nguyện vọng đề nghị thành phố xem xét bố trí thêm 01 suất chỗ ở tạm thời.

(Các điều kiện để xem xét bố trí thêm 01 suất chỗ ở tạm thời không phải là các căn cứ để xét số lượng căn hộ bố trí cho các hộ tái định cư trở lại sau khi xây dựng xong chung cư mới).

3. Trên cơ sở quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước dùng để bố trí chỗ ở tạm thời, Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng có trách nhiệm tổng hợp, lập danh sách chi tiết (kèm theo sơ đồ, vị trí, diện tích căn hộ) gửi Ủy ban nhân dân quận để lập phương án bố trí chỗ ở tạm thời.

4. Phòng Quản lý đô thị quận chủ trì, phối hợp cùng Ủy ban nhân dân phường và Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng lập phương án bố trí chỗ ở tạm thời; công khai phương án tại Ủy ban nhân dân phường trong thời gian 03 ngày; tiếp nhận, giải quyết kiến nghị của người dân trong thời gian 07 ngày kể từ ngày công khai phương án tại Ủy ban nhân dân phường; hoàn thiện phương án trình Ủy ban nhân dân quận phê duyệt trong thời gian 05 ngày (từ khi hết thời hạn giải quyết kiến nghị của người dân trong thời gian 07 ngày).

5. Ủy ban nhân dân quận phê duyệt quyết định bố trí nhà ở tạm thời 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.

Điều 8. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với nhà ở, công trình xây dựng thuộc sở hữu Nhà nước

1. Trường hợp chung cư cũ được phá dỡ để xây dựng lại chung cư mới:

a) Người đang thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước được bố trí thuê căn hộ tại chung cư mới xây dựng lại có diện tích theo thiết kế được duyệt nhưng không thấp hơn diện tích sử dụng căn hộ cũ, trừ trường hợp người thuê không có nhu cầu thuê nhà ở.

b) Người đang sử dụng nhà ở do các cơ quan đơn vị tự quản theo Quyết định 31/2018/QĐ-UBND ngày 25/10/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định về việc chuyển giao, tiếp nhận nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do các cơ quan, đơn vị tự quản trên địa bàn thành phố chuyển giao sang Sở Xây dựng Hải Phòng.

Trường hợp cơ quan, đơn vị tự quản đã thực hiện việc bàn giao nhà sang ngành Xây dựng quản lý, hiện Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà đang hoàn thiện thủ tục, thì thực hiện như đối với người đang thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

Trường hợp đến trước ngày Quy định này có hiệu lực mà các cơ quan, đơn vị tự quản chưa thực hiện việc bàn giao nhà sang ngành Xây dựng quản lý thì phải thực hiện việc bàn giao trước khi Ủy ban nhân dân quận lập và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho các hộ dân. Các trường hợp này không phải ký hợp đồng thuê nhà ở sau khi bàn giao; căn cứ vào biên bản bàn giao, hiện trạng nhà ở, đất ở, các giấy tờ do các hộ cung cấp làm căn cứ để Ủy ban nhân dân quận lập phương án bồi thường.

2. Trường hợp chung cư cũ được phá dỡ nhưng không xây dựng lại chung cư mới tại địa điểm cũ theo quy hoạch được duyệt:

Người đang thuê nhà được bố trí thuê căn hộ tại địa điểm khác, cơ chế thực hiện như điểm a khoản 1 Điều 8 nêu trên.

Nếu người đang thuê có nhu cầu được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố thì thực hiện theo quy định pháp luật về nhà ở xã hội.

3. Bồi thường, hỗ trợ:

a) Bồi thường nhà, công trình xây dựng đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước: Thực hiện các mức bồi thường, hỗ trợ theo quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của Luật Đất đai và các quy định của thành phố có liên quan.

b) Các khoản hỗ trợ di dời, tái định cư: Thực hiện hỗ trợ một lần cho cả quá trình các hộ dân thực hiện di dời.

- Hỗ trợ tái định cư: Hộ gia đình, cá nhân tại chung cư có đủ điều kiện bố trí tái định cư được hỗ trợ để ổn định cuộc sống tại Khu tái định cư bằng 6.000.000 đồng/hộ phù hợp với các quy định về bồi thường hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

- Hộ gia đình, cá nhân tại chung cư cũ phải di chuyển chỗ ở trong phạm vi thành phố được hỗ trợ mức 5.000.000 đồng/hộ (Năm triệu đồng/hộ); trường hợp di chuyển chỗ ở ngoài phạm vi thành phố được hỗ trợ mức 8.000.000 đồng/hộ (Tám triệu đồng/hộ); Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở theo Điều 23 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì được hỗ trợ chi phí di chuyển tài sản theo quy định này.

c) Hỗ trợ đối với các hộ có hoạt động sản xuất, kinh doanh thực hiện như sau:

STT	Mức nộp thuế môn bài (đồng/năm)	Mức hỗ trợ/hộ (đồng)
1	1.000.000	7.000.000
2	750.000	6.000.000
3	500.000	5.000.000
4	300.000	4.000.000
5	100.000	3.000.000
6	50.000	1.500.000

Điều 9. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các chủ sở hữu căn hộ chung cư cũ

1. Trường hợp nhà chung cư cũ thuộc diện phải phá dỡ nhưng theo quy hoạch được duyệt không thực hiện xây dựng lại nhà chung cư mới mà xây dựng công trình khác (điểm đ khoản 1 Điều 20 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư):

Chủ sở hữu căn hộ chung cư cũ được lựa chọn hình thức bồi thường bằng tiền hoặc tái định cư tại địa điểm khác; trường hợp tái định cư tại địa điểm khác thì

chủ sở hữu căn hộ chung cư cũ có thể được bố trí tại dự án nhà ở tái định cư hoặc dự án nhà ở thương mại trên cùng địa bàn cấp phường; nếu trên địa bàn cấp phường không có nhà ở này thì bố trí trên địa bàn cấp quận; trường hợp trên địa bàn cấp quận không có nhà ở này thì được bố trí tại các dự án khác trên địa bàn cấp quận lân cận hoặc nếu chủ sở hữu có nhu cầu thì được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định của pháp luật nhà ở.

2. Hệ số k bồi thường đối với diện tích sử dụng căn hộ cũ ghi trong Giấy chứng nhận được cấp qua các thời kỳ hoặc diện tích đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận: Ủy ban nhân dân thành phố quyết định hệ số k từ 1 đến 2 lần diện tích sử dụng căn hộ cũ căn cứ vào điều kiện cụ thể của dự án tại từng khu vực.

Diện tích căn hộ được bố trí tái định cư sau khi tính theo hệ số k được quy đổi thành tiền và được xác định trong phương án bồi thường, làm cơ sở để xác định giá trị hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở tái định cư và nghĩa vụ thanh toán tiền chênh lệch của các bên (nếu có).

3. Đối với các chủ sở hữu tầng 1 mà có diện tích nhà để kinh doanh trước ngày 01/9/2021 (ngày Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có hiệu lực thi hành) và dự án có bố trí một phần diện tích để kinh doanh dịch vụ, thương mại theo quy hoạch được phê duyệt thì ngoài việc được bồi thường theo quy định, nếu chủ sở hữu có nhu cầu còn được mua hoặc thuê phần diện tích sàn kinh doanh thương mại, dịch vụ để kinh doanh; giá bán phần diện tích này được tính theo chi phí đầu tư xây dựng phân bổ trên 1m² sàn kinh doanh thương mại, dịch vụ cộng với 10% lợi nhuận định mức theo quy định; giá thuê diện tích kinh doanh, dịch vụ do các bên thỏa thuận.

4. Trường hợp giá trị căn hộ tái định cư lớn hơn giá trị căn hộ ở chung cư cũ sau khi đã quy đổi hệ số k (theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Quy định này) thì chủ sở hữu căn hộ chung cư phải ký hợp đồng mua bán hoặc thuê mua nhà ở tái định cư và phải nộp thêm phần giá trị chênh lệch này, nếu chủ sở hữu không mua, thuê mua thì không được bố trí tái định cư và được thanh toán bằng tiền đối với toàn bộ giá trị được bồi thường theo quy định. Trường hợp giá trị căn hộ tái định cư nhỏ hơn giá trị căn hộ ở chung cư cũ sau khi quy đổi theo hệ số k (theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Quy định này) thì Nhà nước phải thanh toán cho chủ sở hữu phần chênh lệch này.

Điều 10. Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với chủ sở hữu nhà ở riêng lẻ

Phương án bồi thường, hỗ trợ đối với các hộ xung quanh khu chung cư bị phá dỡ bị ảnh hưởng bởi dự án xây dựng lại chung cư thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 21 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Việc hỗ trợ tái định cư thực hiện theo quy định tại Điều 27 Quyết định số 24/2022/QĐ-UBND ngày 11/5/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng

sta

ban hành quy định về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 11. Bố trí tái định cư và sử dụng nhà chung cư mới

1. Người sử dụng nhà chung cư cũ, chủ sở hữu căn hộ chung cư cũ đã đủ điều kiện bố trí chỗ ở tạm thời thì được bố trí trở lại tái định cư tại chung cư mới xây dựng theo quy định.

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

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

4. 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.

5. Việc bố trí tái định cư tại chung cư mới được thực hiện thông qua hợp đồng cho thuê, mua bán nhà ở ký giữa người được bố trí tái định cư với Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng hoặc đơn vị được Ủy ban nhân dân thành phố giao quản lý vận hành chung cư mới.

6. Ủy ban nhân dân thành phố giao Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng hoặc đơn vị được giao quản lý vận hành chung cư, ký hợp đồng sử dụng nhà với từng hộ dân sau khi được Ủy ban nhân dân quận tổ chức bốc thăm và Sở Xây dựng ban hành Quyết định giao nhà ở chung cư mới cho các hộ ngay sau khi các hộ về ở và hoàn thành các thủ tục có liên quan.

7. Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng hoặc đơn vị khác được thành phố giao có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ tài liệu để chứng minh quyền sở hữu, quyền thuê, quyền giao dịch khác của các hộ.

Điều 12. Quản lý nhà chung cư mới

1. Ủy ban nhân dân thành phố giao Sở Xây dựng và Công ty TNHH MTV quản lý và Kinh doanh nhà, đơn vị được thành phố giao quản lý thực hiện việc quản lý, sử dụng nhà chung cư mới theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư và Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

2. Sở Xây dựng giao Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng, đơn vị được giao quản lý thực hiện quản lý nhà chung cư mới đến khi Ban quản trị nhà chung cư mới được bầu ra để điều hành các hoạt động của nhà chung cư theo quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư và Thông tư số

06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 13. Về chi 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), trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định phê duyệt.

Mức trích kinh phí hành chính:

a) 10% chuyển cho Ủy ban nhân dân phường để chi cho các bộ phận thuộc 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 quận 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 quận 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 quận 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 Ban Chỉ đạo về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; cấp nước an toàn, hiệu quả; chỉnh trang đô thị 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 Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà để thực hiện việc tổng hợp, rà soát quỹ nhà để bố trí chỗ ở tạm thời; phối hợp lên phương án bố trí tái thuê, tái định cư.

i) 5% cho Hội đồng xét duyệt các hộ dân được bố trí về chung cư mới xây dựng trên địa bàn thành phố.

Mức chi kinh phí hành chính được thực hiện theo Phụ lục số 1 kèm theo Quyết định số 17/2017/QĐ-UBND ngày 20/10/2017 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.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Trách nhiệm của các Sở, ngành, đơn vị liên quan

1. Ban Chỉ đạo về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; cấp nước an toàn, hiệu quả; chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố:

a) Là đầu mối phối hợp giữa các cơ quan chức năng trong tổ chức nghiên cứu, đề xuất các giải pháp giải quyết những vấn đề quan trọng, liên quan hoạt động cải tạo, xây dựng lại chung cư của thành phố theo quy định.

b) Tham mưu giúp Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo việc xây dựng chương trình, kế hoạch triển khai thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố, giải quyết các vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện di dời, bố trí chỗ ở tạm thời, tái định cư.

c) Tham mưu giúp Ủy ban nhân dân thành phố báo cáo định kỳ, đột xuất về công tác xây dựng lại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố theo yêu cầu của Bộ Xây dựng và Thành ủy, Hội đồng nhân dân thành phố.

2. Sở Xây dựng:

a) Là cơ quan thường trực của Ban Chỉ đạo về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; cấp nước an toàn, hiệu quả; chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố; nghiên cứu, đề xuất chương trình, kế hoạch hoạt động của Ban Chỉ đạo.

b) Xây dựng, trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành theo thẩm quyền các văn bản quy phạm pháp luật trong công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

c) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận, phường, các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện công tác di dời, bố trí chỗ ở tạm thời và tái định cư khi cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ.

d) Thực hiện công tác báo cáo định kỳ, đột xuất theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân thành phố, Bộ Xây dựng.

đ) Thực hiện kiểm tra, đôn đốc, theo dõi các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong quá trình thực hiện di dời, bố trí chỗ ở tạm thời, tái định cư; xử lý theo thẩm quyền hoặc đề xuất cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm pháp luật trong quá trình thực hiện.

e) Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác được Ủy ban nhân dân thành phố giao.

gk

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Chủ trì cùng Sở Tài chính tham mưu bố trí kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật các khu chung cư; công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng các chung cư đối với các dự án đầu tư sử dụng nguồn vốn đầu tư công ngân sách thành phố.

4. Sở Tài chính:

Chủ trì, phối hợp cùng các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan có liên quan bố trí nguồn cho các hạng mục ngân sách hỗ trợ di dời, bố trí chỗ ở tạm thời và tái định cư tại các dự án cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường:

Phối hợp với các Sở Xây dựng, Sở Tài chính và các cơ quan có liên quan trong quá trình thực hiện di dời, bố trí chỗ ở tạm thời, tái định cư.

Điều 15. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận

1. Chủ trì thực hiện công tác di dời, bố trí chỗ ở tạm thời, tái định cư khi cải tạo, xây dựng chung cư cũ; chỉ đạo Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường quận và các nhà đầu tư thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định pháp luật.

2. Công khai chủ trương cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đến cộng đồng dân cư và từng chủ sử dụng nhà chung cư.

3. Xử lý theo quy định của pháp luật đối với những hành vi vi phạm, cản trở quá trình thực hiện di dời, bố trí chỗ ở tạm thời, tái định cư.

4. Tổ chức thực hiện các thủ tục và cưỡng chế di dời đối với các hộ dân không chấp hành phương án di dời, bố trí chỗ ở tạm thời, tái định cư phù hợp với quy định pháp luật.

Điều 16. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân phường

1. Thực hiện theo sự chỉ đạo của Ủy ban nhân dân quận trong công tác di dời, bố trí chỗ ở tạm thời và tái định cư khi cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

2. Phối hợp tổ chức giám sát việc thực hiện phương án di dời, bố trí chỗ ở tạm thời và tái định cư trên địa bàn phường.

3. Kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân quận và Ủy ban nhân dân thành phố khi phát hiện các dấu hiệu vi phạm của tổ chức, cá nhân trong quá trình triển khai thực hiện.

4. Công khai chủ trương, kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đến cộng đồng dân cư và từng chủ sử dụng nhà chung cư; tổ chức tuyên truyền, vận động các hộ dân chấp hành phương án di dời, bố trí chỗ ở tạm thời, tái định cư để đảm bảo đúng thời gian, lộ trình và quy định pháp luật.

HẢI PHÁP

ek

Điều 17. Trách nhiệm của Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng hoặc đơn vị được thành phố giao quản lý vận hành nhà.

1. Tiếp nhận quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do thành phố giao để thực hiện quản lý vận hành theo quy định pháp luật.
2. Thực hiện cho thuê và quản lý việc sử dụng nhà, bảo trì, cải tạo nhà ở theo nhiệm vụ được thành phố giao.
3. Phối hợp với chính quyền địa phương trong việc bảo đảm an ninh, trật tự cho người sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật.
4. Phối hợp với các cơ quan có liên quan trong công tác di dời, bố trí chỗ ở tạm thời và tái định cư khi cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp.
5. Thực hiện các nhiệm vụ khác được thành phố giao.

Điều 18. Trách nhiệm của nhà đầu tư

1. Nhà đầu tư dự án chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ủy ban nhân dân thành phố về việc thực hiện mục tiêu, nội dung dự án theo quy hoạch được duyệt; bảo đảm tiến độ, chất lượng công trình xây dựng; các thỏa thuận, cam kết và quyền lợi, các cơ chế, chính sách đối với các hộ dân việc di dời, bố trí chỗ ở tạm thời và tái định cư trong suốt quá trình triển khai dự án.
2. Trong quá trình tổ chức thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải công khai và chịu sự giám sát của cơ quan có thẩm quyền và của cộng đồng dân cư.
3. Thực hiện các nội dung được quy định tại Quy định này và các quy định pháp luật có liên quan đến việc di dời, bố trí chỗ ở tạm thời và tái định cư khi cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp.

Điều 19. Trách nhiệm của các hộ gia đình, cá nhân

1. Các hộ gia đình và cộng đồng dân cư sống trong khu vực dự án có trách nhiệm chấp hành chủ trương cải tạo xây dựng lại chung cư cũ và thực hiện cơ chế chính sách được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
2. Chấp hành các quy định của Ủy ban nhân dân thành phố về việc di dời để thực hiện việc giải tỏa, phá dỡ nhà ở và công trình xây dựng trong phạm vi dự án theo phương án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
3. Tạo điều kiện để nhà đầu tư dự án, nhà thầu xây dựng triển khai thực hiện dự án theo nội dung đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. /