|  |  |
| --- | --- |
| **HỘI ĐỒNG NHÂN DÂNTHÀNH PHỐ HÀ NỘI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số:……/2025/NQ-HĐND | *Hà Nội, ngày tháng năm 2025* |

**DỰ THẢO**

**lần 5 tháng9/2025**

**NGHỊ QUYẾT**

**Quy định về thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị**

**trên địa bàn thành phố Hà Nội**

*(Thực hiện điểm a khoản 9 Điều 20 Luật Thủ đô)*

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
KHÓA XVI, KỲ HỌP THỨ….**

*Căn cứ Luật Thủ đô số 39/2024/QH15;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15;*

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;*

*Xét Tờ trình số....../TTr-UBND ngày....tháng.....năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc đề nghị ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố Quy định về về thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội (thực hiện Điều 20 Luật Thủ đô); Báo cáo thẩm tra số /BC-HĐND ngày.....tháng.....năm 2025 của Ban đô thị HĐND Thành phố; Ý kiến thảo luận và biểu quyết của đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố tại kỳ họp.*

*Hội đồng nhân dân ban hành Nghị quyết quy định về thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội (thực hiện Điều 20 Luật Thủ đô).*

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1.Nội dung - Phạm vi điều chỉnh**

Nghị quyết này quy định chi tiết các khoản 2 (trừ điểm c), khoản 3, 4, 5 ,7, 9 (điểmb) Điều 20 - Luật Thủ đô 2024 ; cụ thể các nội dung về đề xuất và lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị; hình thức, trình tự, thủ tục thực hiện dự án; việc công bố công khai các khu vực cần cải tạo, chỉnh trang; cơ chế hỗ trợ kiểm định và trách nhiệm của chủ đầu tư, chủ sở hữu trong kiểm định chất lượng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Doanh nghiệp, cá nhân trong nước và doanh nghiệp, cá nhân nước ngoài là chủ đầu tư dự án; các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất trong phạm vi thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội.

2. Cơ quan, tổ chức, các cấp chính quyền địa phương của Thành phố Hà Nội tham gia thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội.

**Điều 3. Giải thích từ ngữ:**

1. *Dự án tái thiết một khu vực đô thị cụ thể* là dự án xây dựng mới các công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên nền các công trình hiện trạng đã được phá dỡ theo quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. *Dự án chỉnh trang công trình hoặc một nhóm công trình xây dựng tại một khu vực cụ thể* là dự án cải tạo nâng cấp (*kiến trúc, kết cấu*) các công trình trong một khu vực hoặc một tuyến đường đô thị hiện hữu mà không làm thay đổi cấu trúc khu vực, tuân thủ quy hoạch đã được phê duyệt.

3. *Dự án bảo vệ, tu bổ công trình hoặc một nhóm công trình, khu vực có giá trị văn hóa, lịch sử, thiên nhiên, kiến trúc, cảnh quan đô thị* được quy định tại Nghị quyết riêng về các công trình kiến trúc có giá trị trên địa bàn thành phố Hà Nội (thực hiện điểm d khoản 9 Điều 20 Luật Thủ đô).

4. *Dự án cải tạo, chỉnh trang hỗn hợp* là dự án đầu tư xây dựng, trong đó có thể bao gồm các công trình xây dựng mới, công trình cải tạo, chỉnh trang, tái thiết và bảo vệ, tu bổ trên cơ sở tổ hợp các dự án quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều này.

**Chương II**

**QUY ĐỊNH CHI TIẾT**

**Điều 4. Nguyên tắc thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị**

1. Việc cải tạo chỉnh trang đô thị phải phù hợp với quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế đô thị; bảo vệ các di sản văn hóa, lịch sử, thiên nhiên, kiến trúc, cảnh quan thủ đô; bảo đảm các quy chuẩn tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy; nâng cao tiện ích đô thị, cải thiện môi trường sống cho dân cư ở khu vực cải tạo chỉnh trang. (khoản1 điều 20)

2.Dự án cải tạo chỉnh trang đô thị được triển khai trên cơ sở hài hòa lợi ích của chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất, lợi ích chung của cộng đồng dân cư và đảm bảo lợi ích của doanh nghiệp tham gia thực hiện dự án (đối với trường hợp dự án không sử dụng nguồn vốn nhà nước);

3.Để đảm bảo tính khả thi và khuyến khích triển khai thực hiện các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị; cho phép áp dụng tăng 50% các chỉ tiêu về dân cư, cây xanh, hệ số sử dụng đất trong phạm vi dự án cải tạo chỉnh trang đô thị theo quy chuẩn về quy hoạch xây dựng. Việc xem xét áp dụng các chỉ tiêu này trên nguyên tắc đảm bảo điều kiện về hạ tầng kỹ thuật và không gây xung đột cục bộ tại các khu vực lân cận dự án cải tạo chỉnh trang.

4. Việc cải tạo chỉnh trang đô thị được thực hiện theo dự án đầu tư xây dựng, UBND Thành phố ban hành quy định về trình tự thủ tục triển khai thực hiện các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị theo các nội dung được quy định tại nghị quyết này.

**Điều 5. Các loại hình dự án cải tạo chỉnh trang đô thị (Khoản 2 điều 20)**

Việc cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn Thành phố được triển khai thực hiện theo dự án bao gồm :

*1. Dự án tái thiết một khu vực đô thị cụ thể (trừ dự án phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng TOD quy định theo nghị quyết riêng);* Khu vực tái thiết đô thị có quy mô xác định từ 2ha trở lên;

*2. Dự án chỉnh trang công trình hoặc một nhóm công trình xây dựng tại một khu vực cụ thể* các dự án này có quy mô nhỏ hơn 2ha được triển khai thực hiện khi đáp ứng các yêu cầu của Khoản 3 điều 20 Luật Thủ đô và các quy định cụ thể tại điều 6 nghị quyết này.

*3.Dự án bảo vệ, tu bổ công trình hoặc một nhóm công trình, khu vực có giá trị văn hóa lịch sử thiên nhiên, kiến trúc cảnh quan đô thị* (Quy định theo nghị quyết riêng)

*4.Dự án cải tạo, chỉnh trang hỗn hợp bao gồm các công trình xây dựng mới công trình cải tạo chỉnh trang tái thiết và bảo vệ tu bổ* được xác định trên cơ sở đề xuất của chính quyền địa phương và do UBND Thành phố chấp thuận.

**Điều 6. Các trường hợp thực hiện việc cải tạo chỉnh trang đô thi - trách nhiệm xác định ranh giới khu vực cải tạo chỉnh trang đô thị : (khoản 3 điều 20)**

*1.Các trường hợp thực hiện việc cải tạo chỉnh trang đô thị:*

1.1 *Khu vực đô thị có các công trình xây dựng có kết cấu, khoảng cách giữa các công trình không đảm bảo quy chuẩn theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về phòng cháy chữa cháy ;*

- Được xác định là các khu vực xe cứu hỏa không có khả năng tiếp cận do hạn chế về địa hình, phương tiện giao thông (các khu vực có mặt cắt làn đường nhỏ hơn 3.5 m) ; Các khu vực có các công trình có kết cấu tạm không bền vững, dễ chay nổ (nhà gỗ, nhà tạm, nhà cấp 4); Các khu vực nhà tạm, khu vực dân cư tự phát không đảm bảo yêu cầu về an toàn phòng cháy chữa cháy.

1.2. *Khu vực đô thị có các công trình xây dựng thuộc diện nguy hiểm xuống cấp có nguy cơ sập đổ thuộc trường hợp buộc phải phá dỡ theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở; khu vực có hạ tầng giao thông không đảm bảo yêu cầu về an toàn giao thông theo quy định của pháp luật giao thông .*

Được hiểu là:

-Khu vực đô thị các các công trình nguy hiểm cấp D được xác định và kiểm định bởi cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng; Các công trình không có khả năng ứng phó với biển đổi khi hậu bất thường (mưa, bão) mất an toàn cho người sử dụng .

- Khu vực đô thị thường xuyên xảy ra tình trạng ùn tắc giao thông và mật độ đường tính đến đường phân khu vực nhỏ hơn 7km/km2 hoặc tỉ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất đô thị nhỏ hơn 10%;

*1.3. Khu vực đô thị không đảm bảo đủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của đơn vị ở mà không còn đủ quỹ đất để phát triển bổ sung hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội .*

*Khu vực đô thị có quy mô tối thiểu 2 ha không đảm bảo đủ các tiêu chuẩn quy chuẩn về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội* được hiểu là các khu vực: có nhà trẻ, trường học không đảm bảo các tiêu chuẩn về trường chuẩn quốc gia và không đáp ứng quy định 40 cháu /1000 dân và 10m2 / cháu đối với nhà trẻ và trường trung học cơ sở; Không có đủ các cơ sở y tế cấp cơ sở với quy định 1 trạm y tế cho 1 đơn vị ở ( khoảng 4000 người); Khu vực đô thị không đảm bảo việc cấp nước sạch theo hệ thống cấp nước đô thị ; Không đảm bảo về hệ thống thoát nước, môi trường, chiếu sáng và các yêu cầu về diện tích cây xanh cũng như sinh hoạt cộng đồng. các trường hợp này được xem xét áp dụng hình thức hoán đổi tổ chức sắp xếp lại đất đai phát huy hiệu quả sử dụng đất đảm bảo lợi ích của nguwòi dân doanh nghiệp và thành phố .

*1.4. Khu vực đô thị không phù hợp với quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế đô thị; khu vực đô thị có chỉ tiêu dân số vượt quá tiêu chuẩn, quy chuẩn của đơn vị ở cần di dời để giảm mật độ dân cư theo quy hoạch.*

-Căn cứ theo quy hoạch xây dựng và quy hoạch phân khu được duyệt đối với các khu vực có mật độ dân cư cao vượt quá 70% so với chỉ tiêu quy hoạch , phát sinh các vấn đề về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong quá trình quản lý đô thị được xác định là các khu vực cần thực hiện cải tạo chỉnh trang đô thị

-Căn cứ theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và định hướng phát triển khu vực UBND Thành phố phê duyệt các khu vực cần cải tạo chỉnh trang, dãn dân, các khu vực bảo tồn, cải tạo xây dựng lại đô thị phù hợp quy hoạch quy chế quản lý kiến trúc Việc giãn dân phải đảm bảo nguyên tắc đồng thuận của người dân, đảm bảo hài hòa lợi ích của người dân sinh sống, có quyền lợi liên quan trong khu vực dự án và ưu tiên các dự án phục vụ mục đích văn hóa xã hội của Thủ đô.

*1.5 .Khu vưc đô thị có các công trình kiến trúc có giá trị, các di tích lịch sử - văn hóa danh lam thắng cảnh cần được bảo vệ, tu bổ nhưng có các công trình xây dựng xung quanh không phù hợp với việc bảo vệ.*

-Sở Văn hóa thể thao, sở Quy hoạch Kiến trúc, sở Xây dựng lập và phê duyệt danh mục các công trình kiến trúc có giá trị, các di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh cần được bảo vệ tu bổ.

-Các khu vực cần cải tạo chỉnh trang cần có ý kiến tham vấn của Hội đồng quy hoạch- kiến trúc và được UBND Thành phố phê duyệt .

*1.6. Khu vực đô thị có trụ sở cơ quan đơn vị, cơ sở phải di dời theo quy định của pháp luật, có cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ có nguy cơ hoặc để xảy ra sự cố gây mất an toàn cho sức khỏe và tính mạng người dân.*

UBND Thành phố phê duyệt danh mục các trụ sở cơ quan đơn vị, cơ sở phải di dời. Khu vực đề xuất dự án sau khi di dời có diện tích không lớn hơn 5% diện tích cơ sở phải di dời để đảm bảo đồng bộ về quy hoạch của lô đất và ô quy hoạch.

*2\* Trách nhiệm xác định phạm vi các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị .*

 2.1 UBND cấp Xã, phường có trách nhiệm chủ trì xác định phạm vi ranh giới các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị quy định tại khoản 1 điều này.

 2.2 Đối với các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị thuộc phạm vi 02 xã, phường, Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì xác định phạm vi ranh giới dự án cải tạo chỉnh trang đô thị .

 2.3 UBND Thành phố chấp thuận phạm vi ranh giới các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị trên cơ sở đề xuất của UBND Cấp xã và cơ quan quản lý nhà cấp tỉnh.

**Điều 7. Trách nhiệm, thẩm quyền đề xuất dự án cải tạo chỉnh trang đô thị.**

*1. Các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất tại khu vực đô thị có quyền tự đề xuất thực hiện dự án cải tạo chỉnh trang đô thị khi được toàn bộ chủ sở hữu nhà và người sử dụng đất nằm trong ranh giới dự án đề xuất cải tạo, chỉnh trang đô thị đồng thuận góp quyền sử dụng đất , điều chỉnh lại đất đai theo quy định pháp luật về đất đai .(Khoản 4 điều 20 Luật Thủ đô)*

a.Sở Xây dựng Hà nội có trách nhiệm quy định mẫu phiếu điều tra khảo sát nguyện vọng của các chủ sở hữu nhà và người sử dụng đất cùng các đối tượng liên quan khác trong ranh giới dự án đề xuất cải tạo; Việc điều tra khảo sát phải quy định thời hạn mục tiêu cụ thể. Kết quả điều tra khảo sát phải được công bố công khai tại UBND Cấp phường, xã và Sở Xây dựng.

b.Trường hợp được toàn bộ chủ sở hữu nhà và người sử dụng đất đồng thuận và lựa chọn doanh nghiệp làm chủ đầu tư dự án cải tạo chỉnh trang đô thị; chủ đầu tư có trách nhiệm lập quy hoạch chi tiết, lập dự án cải tạo chỉnh trang đô thị; Quy hoạch chi tiết dự án cải tạo chỉnh trang đô thị phải được công bố công khai tại UBND cấp phường xã nơi có dự án và cổng thông tin của UBND Thành phố trong suốt thời gian triển khai thực hiện dự án.

c.Trường hợp các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất góp quyền sử dụng đất để mở rộng quỹ đất sử dụng vào mục đích công cộng (không nhằm mục đich kinh doanh) phục vụ cải tạo chỉnh trang đô thị và không lựa chọn chủ đầu tư thì UBND Thành phố giao UBND cấp phường xã hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đốivới công trình đặc thù) thực hiện vai trò chủ đầu tư dự án.

*2.Đối với các khu vực được xác định mục tiêu, yêu cầu cải tạo chỉnh trang đô thị quy định tại Điều 6 mà không có dự án theo quy định tại khoản 1 điều này; UBND Thành phố có trách nhiệm chỉ đạo Sở Xây dựng, UBND cấp xã phường công bố công khai các khu vực và thông tin liên quan để kêu gọi đầu tư . Trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm thì thực hiện chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư; Trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm thì thực hiện việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư .*

- Các chủ đầu tư dự án cải tạo chỉnh trang đô thị được xem xét dựa trên các yêu cầu về: Khả năng tài chính, năng lực kinh nghiệm, giải pháp và thời gian triển khai thực hiện , khả năng về quỹ nhà tạm cư, tỉ lệ đồng thuận của các chủ sở hữu nhà và chủ sử dụng đất trong phạm vi dự án; UBND cấp phường xã phê duyệt các yêu cầu cụ thể đối từng dự án cải tạo chỉnh trang đô thị.

*- Chủ đầu tư dự án cải tạo chỉnh trang đô thị có trách nhiệm lập quy hoạch chi tiết, lập dự án cải tạo chỉnh trang đô thị trong đó có nội dung về bồi thường tái định cư, phương án xử lý tài sản công, phân chia lợi ích từ việc cải tạo chỉnh trang đô thị.*

*- Đồ án quy hoạch chi tiết, thông tin về dự án đề xuất cải tạo, chỉnh trang đô thị phải được công bố công khai tại khu vực dự án cải tạo chỉnh trang và trên phương tiện thông tin đại chúng và chỉ được phê duyệt nếu có từ 75% số chủ sở hữu nhà, chủ sử dụng đất tương đương 75% diện tích khu vực cải tạo chỉnh trang đồng thuận*.

 Sở Xây dựng có trách nhiệm quy định mẫu phiếu điều tra khảo khát lấy ý kiến các chủ sở hữu nhà và người sử dụng đất trong phạm vi dự án cải tạo chỉnh trang đô thị. UBND cấp xã, phường có trách nhiệm xác nhận kết quả điều tra khảo sát làm cơ sở cho việc phê duyệt quy hoạch chi tiết, lập và triển khai thực hiện dự án cải tạo chỉnh trang đô thị.

*3.Trường hợp cấp bách cần cải tạo chỉnh trang đô thị (áp dụng đối với khu vực tái thiết theo khoản 1 điều 5) mà không lựa chọn được nhà đầu tư theo quy định tại khoản 1 và 2 điều này thì UBND cấp xã phường lập dự án, tổ chức bồi thường, hỗ trợ tái định cư, thu hồi và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư, số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất nếu lớn hơn số tiền chi cho công tác bồi thường hỗ trợ tái định cư thì phần hơn sẽ tiếp tục phân chia cho các chủ sở hữu nhà và người sử dụng đất bị thu hồi. Chủ đầu tư trúng đấu gíá quyền sử dụng đất có trách nhiệm lập và triển khai thực hiện dự án theo đúng mục tiêu, quy hoạch được duyệt của khu vực cần cải tạo chỉnh trang đô thị.*

- UBND Thành phố quy định cụ thể các trường hợp cấp bách bao gồm các công trình nguy hiểm theo pháp luật về xây dựng và các trường hợp đặc thù ảnh hưởng lợi ích cộng đồng. Không đấu giá các diện tích phục vụ chức năng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội chung .

*4. Đối với nhà chung cư cũ trong khu chung cư hoặc khu đô thị, việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ theo quy định của pháp luật về nhà ở chỉ được thực hiện khi phù hợp với quy hoạch đô thị và yêu cầu cải tạo chỉnh trang đô thị với cả khu chung cư. (khoản 7 điều 20)*

Đối với các chung cư thuộc diện phải dỡ bỏ theo quy định của Luật nhà ở [[1]](#footnote-1) hoặc di dời khẩn cấp theo pháp luật về xây dựng (Nhà nguy hiểm cấp D), UBND Cấp xã, phường tổ chức di dời và lựa chọn nhà đầu tư theo các hình thức của Nghị quyết này hoặc quy định pháp luật về xây dựng và pháp luật về nhà ở. UBND Cấp xã, phường có trách nhiệm bố trĩ chỗ ở tạm thời thực hiện di dời các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.[[2]](#footnote-2)

Việc cải tạo xây dựng lại các chung cư không thuộc diện nguy hiểm cấp D, buộc phải di dời khẩn cấp theo pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở được thực hiện như đối với dự án cải tạo chỉnh trang đô thị đồng bộ cảc khu chung cư, Pháp luật về cải tạo chung cư.

**Điều 8. Hình thức thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị**

1. Dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị bằng nguồn vốn ngân sách, đầu tư công thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công và các quy định pháp luật liên quan.

2. Thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị bằng nguồn vốn ngoài ngân sách được thực hiện theo các quy định tại điều 10 Nghị quyết này và các quy định pháp luật có liên quan.

**Điều 9. Phân cấp, ủy quyền**

1. UBND Cấp xã, phường thực hiện trách nhiệm chủ trì xác định phạm vi ranh giới các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị bao gồm cả các dự án cai rtạo xây dựng lại các chung cư cũ ; chịu trách nhiệm trong việc đảm bảo các nguyên tắc quy định đối với công tác điều tra xã hội học lấy ý kiến đồng thuận của các chủ sở hữu nhà và người sử dụng đất, người có nghĩa vụ và quyền lợi liên quan trong phạm vi dự án cải tạo chỉnh trang đô thị .

2. UBND Thành phố có trách nhiệm phê duyệt dự án cải tạo chỉnh trang đô thị ***(khoản 4 điều 20 - Luật Thủ đô)*** ; Các Sở ban ngành thành phố thực hiện chức năng theo quy định được UBND Thành phố giao hoặc ủy quyền .

3. UBND Thành phố ban hành quy định trình tự thủ tục lập và triển khai thực hiện các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị tuân thủ các quy định tại nghị quyết này .

**Điều 10. Một số quy định về trình tự triển khai lập và thực hiện dự án cải tạo chỉnh trang đô thị.**

*1.Trường hợp chủ sở hữu nhà và người sử dụng đất đồng thuận lựa chọn nhà đầu tư lập dự án cải tạo chỉnh trang đô thị:* UBND Cấp xã phường cùng các sở ngành liên qua có trách nhiệm đề xuất, trình UBND Thành phố chấp thuận phạm vi ranh giới các khu vực cần thực hiện cải tạo chỉnh trang đô thị theo các hình thức quy định tại Điều 5.

-Chủ sở hữu nhà và người sử dụng đất có nghĩa vụ và quyền đề xuất, lựa chọn nhà đầu tư lập và triển khai thực hiện dự án cải tạo chỉnh trang đô thị theo quy định tại điểm b. khoản 1 điều 7 Nghị quyết này.

 Doanh nghiệp được lựa chọn phải đáp ứng các quy định tại Điều 9 . Luật kinh doanh bất động sản (Quy định về điều kiện của các tổ chức cá nhân khi kinh doanh bất động sản)

 - Nhà đầu tư đề nghị giao chủ đầu tư đến Sở Xây dựng để thẩm định trình UBND Cấp tỉnh quyết định giao chủ đầu tư thời hạn thẩm định 30 ngày kê từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định.

 -*Nội dung thẩm định* hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị (đối với trường hợp tái thiết theo hình thức lựa chọn

(1) Các điều kiện về năng lực nhà đầu tư theo quy định pháp luật kinh doanh bất động sản pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở.

(2) Phương án đề xuất đầu tư đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu và định hướng quy hoạch cũng như các yêu cầu về tiêu chuẩn quy chuẩn có liên quan.

(3) Phương án tạm cư, tái định cư được sự đồng thuận của người sở hữu nhà người sử dụng đất

(4) Phương án khai thác sản phẩm nhà ở theo quy định pháp luật về nhà ở. Phương án quản lý vận hành sau đầu tư đối với các dự án tái thiết đô thị có quy mô lớn hơn hoặc bằng 2 ha.

(5) Hồ sơ xác định phạm vi dự án cải tạo chỉnh trang đô thị và kết quả điều tra xã hội học ý kiến đồng thuận của các chủ sở hữu nhà và người sử dụng đất trong phạm vi dự án. Phạm vi dự án được đề xuất trên cơ sở xác nhận của chính quyền địa phương và các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất .

 - Trong thời gian 07 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ và báo cáo thẩm định UBND Cấp tỉnh có ý kiến về việc chấp thuận đề xuất giao chủ đầu tư .

2. Sở Xây dựng thống nhất mẫu phiếu điều tra lấy ý kiến các chủ sở hữu nhà và người sử dụng đất, có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong phạm vi dự án cái tạo chỉnh trang đô thị đảm bảo các nguyên tắc quy định tại Điều 4. Nghị quyết này.

-UBND Cấp xã, tổ chức lấy ý kiến các chủ sở hữu nhà và người sử dụng đất trong phạm vi dự kiến lập dự án cải tạo chỉnh trang đô thị. Trường hợp 100% chủ sở hữu nhà và người sử dụng đất đồng thuận và đề xuất lập dự án cải tạo chỉnh trang đô thị UBND cấp xã có trách nhiệm xác nhận kết quả đồng thuận và đề xuất này theo các nguyên tắc được quy định tại Nghị quyết này.

3. Chủ đầu tư dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị đã được các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất lựa chọn có trách nhiệm tổ chức lập, trình duyệt quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị; lập, trình UBND Thành phố duyệt dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị [[3]](#footnote-3); Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối tổ chức thẩm định chủ trương đầu tư các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị.

Trường hợp các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất góp quyền sử dụng đất để mở rộng quỹ đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh phục vụ cải tạo chỉnh trang đô thị và không lựa chọn chủ đầu tư thì UBND cấp xã, phường thực hiện vai trò chủ đầu tư dự án.

4. Đối với các khu vực được xác định cần cải tạo chỉnh trang đô thị theo quy định tại khoản 1 mà chưa có dự án theo quy định tại khoản 3 điều này, UBND Cấp xã phường, Sở Xây dựng có trách nhiệm công bố công khai các khu vực cần cải tạo chỉnh trang đô thị; kế hoạch và nội dung công bố công khai các khu vực cần cải tạo chỉnh trang đô thị được cân đối và thống nhất chung trên toàn thành phố theo kế hoạch về cải tạo chỉnh trang đô thị.

Nội dung công bố công khai kêu gọi đầu tư gồm các thông tin về vị trí, phạm vi ranh giới, các chỉ tiêu định hướng về quy hoạch kiến trúc, hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và quản lý cư dân. Các thông tin yêu cầu về tạm cư và tái định cư ; các yêu cầu sơ bộ về năng lực các nhà đầu tư mời quan tâm. (Thời hạn công bố công khai là 30 ngày)

UBND cấp xã phường cần chuẩn bị quỹ nhà tạm cư trên địa bàn hoặc các xã phường lân cận để thực hiện các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, hỗ trợ các hộ dân trong quá trình triển khai các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị.

Theo thời hạn được quy định khi công bố công khai các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị mời quan tâm, nhà đầu tư nộp hồ sơ theo quy định (tại...) trường hợp có 01 nhà đâu ftư quan tâm thì sở Xây dựng có trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại khoản 1 điều này, trường hợp có từ 02 nhà đâu ftư quan tâm thì tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định pháp luật về đấu thaàu lựa chọn nhà đâu ftư.

5. Lập, thẩm định phê duyệt thiết kế xây dựng; cấp giấy phép xây dựng đối với dự án thuộc trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng; tổ chức triển khai dự án và hoàn thành bàn giao dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị thực hiện theo quy định Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đầu tư, quy định của pháp luật liên quan.

**Điều 11. Chính sách thu hút đầu tư thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

1. UBND Thành phố ưu tiên đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật kết nối các khu vực cải tạo chỉnh trang đô thị , đồng bộ với việc triển khai thực hiện dự án.

2, Chỉ tiêu dân cư tại các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị được phép tăng tối đa 50% so với các chỉ tiêu quy hoạch (ưu tiên áp dụng đối với các dự án cải tạo xây dựng lại các chung cư cũ.

3. UBND Thành phố ban hành quy định khuyến khích các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị (trong đó có các dự án cải tạo xây dựng lại chung cư cũ) heo hình thức BT trong các trường hợp không cân đối được tài chính dự án đảm bảo lợi nhuận định mức đạt 15%.

**Điều 12. Hỗ trợ kiểm định và trách nhiệm của chủ đầu tư, chủ sở hữu trong việc kiểm định chất lượng nhà chung cư để thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị**

1. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm bố trí ngân sách của địa phương để tổ chức kiểm định trước khi đề xuất thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị hoặc kết hợp hỗ trợ kiểm định của Ủy ban nhân dân Thành phố từ ngân sách chi thường xuyên.

2. Chủ đầu tư, chủ sở hữu chịu trách nhiệm trong việc kiểm định chất lượng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật có liên quan. Đề xuất, tổ chức kiểm định khi có dấu hiệu xuống cấp và phối hợp với cơ quan chức năng trong kiểm định và xử lý sau kiểm định.

3. Chủ sở hữu có trách nhiệm phối hợp, tạo điều kiện thực hiện kiểm định, đóng góp kinh phí kiểm định theo tỷ lệ sở hữu nếu có. Chấp hành các quyết định cải tạo, nếu chung cư thuộc diện xuống cấp, nguy hiểm.

**Chương III**

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 13. Trách nhiệm tổ chức thực hiện**

1. Giao Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết. Trong quá trình thực hiện Nghị quyết, nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc cần sửa đổi, bổ sung, thay thế, Ủy ban nhân dân Thành phố kịp thời tổng hợp báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố để xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

Trường hợp văn bản được dẫn chiếu tại Nghị quyết này được sửa đổi, bổ sung, thay thế bằng các văn bản khác của cấp có thẩm quyền thì áp dụng theo các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố, các Ban của Hội đồng nhân dân Thành phố, các Tổ đại biểu và các đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Hà Nội và các tổ chức chính trị - xã hội Thành phố phối hợp tuyên truyền, vận động tạo sự đồng thuận trong Nhân dân và tham gia giám sát việc tổ chức thực hiện Nghị quyết.

**Điều 14. Điều khoản thi hành**

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội khóa…., kỳ họp thứ….thông qua ngày…..tháng…..năm 2025 có hiệu lực thi hành từ ngày….tháng….năm 2025./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;- Chính phủ;- Ban công tác đại biểu UBTVQH;- Văn phòng Quốc hội, Văn phòng Chính phủ;- Các Bộ, ngành Trung ương;- Thường trực Thành ủy;- Đoàn Đại biểu Quốc hội Hà Nội;- Thường trực HĐND, UBND, UBMTTQTP;- Đại biểu HĐND TP;- Các Ban HĐND TP;- Các Sở, ban, ngành, tổ chức CT-XH TP;- VPTU, VPĐĐĐBQH&HĐNDTP; VPUBNDTP;- HĐND, UBND các quận, huyện, thị xã;- Cổng GTĐT TP, Công báo Thành phố;- Các cơ quan thông tấn, báo chí;- Lưu: VT. | **CHỦ TỊCH** |

1. Điều 59 . Luật nhà ở [↑](#footnote-ref-1)
2. Điều 60 Luật Nhà ở (cụ thể hóa phù hợp hơn đối với Thủ đô) [↑](#footnote-ref-2)
3. Khoản 10 điều 20 Luạt Thủ đô. [↑](#footnote-ref-3)