

Số: **5297**/BXD-QLN

Hà Nội, ngày **16** tháng 9 năm 2024

V/v triển khai thực hiện Luật
Nhà ở năm 2023, Nghị định số
98/2024/NĐ-CP của Chính phủ
về cải tạo, xây dựng lại nhà
chung cư

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Vừa qua, nhiều tỉnh thành phía Bắc của Việt Nam đã bị ảnh hưởng rất lớn bởi siêu bão Yagi (con bão số 3), gây lũ lụt ở một số địa phương và thiệt hại rất lớn về người và tài sản. Theo ghi nhận của một số tỉnh thành, nhiều nhà chung cư cũ thuộc diện cải tạo, xây dựng lại đã có hiện tượng nứt, nghiêng không còn đảm bảo an toàn để tiếp tục sử dụng do ảnh hưởng của cơn bão, một số địa phương đã phải di dời người dân ra khỏi nhà chung cư để đảm bảo an toàn. Theo thống kê, cả nước có khoảng 2.500 nhà chung cư cũ được xây dựng từ trước năm 1994, tập trung chủ yếu ở thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có nhiều nhà chung cư theo kết quả kiểm định đã thuộc diện cải tạo, xây dựng lại.

Ngày 27/11/2023, Quốc hội đã thông qua Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024), trong đó đã quy định nhiều cơ chế chính sách mới, đặc thù liên quan đến việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Ngày 25/7/2024, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 98/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024 thay thế cho Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ) thể chế hóa một số quy định được Luật Nhà ở năm 2023 giao liên quan đến việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Để đảm bảo an toàn về tính mạng, tài sản của người dân sinh sống trong các nhà chung cư cũ trước mùa mưa bão năm 2024; đồng thời thúc đẩy các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn, Bộ Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khẩn trương thực hiện các nhiệm vụ được giao quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ, cụ thể là:

1. Thực hiện ngay các giải pháp để di dời người dân ra khỏi các chung cư cũ nguy hiểm, xuống cấp, thuộc diện phải phá dỡ theo quy định, bố trí chỗ ở tạm thời cho các hộ dân phải di dời để đảm bảo an toàn tính mạng và tài sản cho người dân.

2. Khẩn trương tổ chức thực hiện kiểm định, đánh giá chất lượng các nhà chung cư cũ trên địa bàn; đối với các nhà chung cư đã hoàn thành kiểm định, đánh giá chất lượng mà thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại nhưng chưa đưa vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì phải lập kế hoạch cải tạo, xây

dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 98/2024/NĐ-CP làm cơ sở để triển khai thực hiện dự án.

3. Khẩn trương tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500 khu vực có nhà chung cư cần cải tạo, xây dựng lại để các nhà đầu tư có cơ sở tham gia xây dựng phương án đầu tư, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi tham gia đăng ký làm chủ đầu tư dự án.

4. Khẩn trương lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại có các nội dung theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 98/2024/NĐ-CP; đồng thời xác định hệ số K bồi thường diện tích căn hộ áp dụng cho từng khu vực, vị trí có nhà chung cư được xây dựng từ năm 1994 trở về trước cần cải tạo, xây dựng lại để làm cơ sở cho chủ sở hữu và nhà đầu tư dự án thống nhất diện tích được bồi thường theo hệ số k để đưa vào phương án bồi thường, tái định cư.

5. Tổ chức lựa chọn chủ đầu tư để đẩy nhanh việc thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 98/2024/NĐ-CP.

6. Tổ chức tập huấn, tuyên truyền rộng rãi đến các cấp, các ngành và người dân đang sinh sống tại các khu vực có nhà chung cư cũ cần cải tạo, xây dựng lại để tạo sự đồng thuận và sự tham gia rộng rãi của người dân, làm cơ sở để triển khai nhanh chóng, thuận lợi các cơ chế, chính sách về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 98/2024/NĐ-CP.

7. Đối với Thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh có nhiều nhà chung cư cũ thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại, đặc biệt là các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã triển khai thực hiện trước thời điểm Luật Nhà ở năm 2023 có hiệu lực thi hành nhưng đến nay vẫn chưa hoàn thành các thủ tục trong giai đoạn chuẩn bị dự án như phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy phép xây dựng,... thì đề nghị căn cứ quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 98/2024/NĐ-CP để khẩn trương hoàn thành các thủ tục cho các chủ đầu tư sớm triển khai khẩn cấp xây dựng dự án, bố trí tái định cư cho người dân, bảo đảm các quyền lợi của chủ sở hữu nhà chung cư và các chủ đầu tư dự án.

Đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quan tâm chỉ đạo, thực hiện.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bí thư Thành ủy Tp. Hà Nội (để chỉ đạo);
- Bí thư Thành ủy Tp. Hồ Chí Minh (để chỉ đạo);
- BT Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- SXD các tỉnh/TP trực thuộc TW (để t/h);
- Lưu: VT, QLN (2b).

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Văn Sinh