

Số: /KH-UBND

Nam Định, ngày tháng 3 năm 2022

KẾ HOẠCH

Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Nam Định

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH KẾ HOẠCH

Hiện nay trên địa bàn tỉnh Nam Định có 29 nhà chung cư cũ từ 2 đến 5 tầng là nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước gồm 1.167 căn hộ đang cho các hộ dân thuê. Trong đó có 1 khu chung cư cũ gồm 2 nhà chung cư (nhà 5 tầng số 2 và số 4 - Trần Đăng Ninh). Toàn bộ các nhà chung cư này tập trung tại thành phố Nam Định thuộc các phường Năng Tĩnh, Trần Đăng Ninh, Bà Triệu, Cửa Bắc, Nguyễn Du,... và được xây dựng từ những năm 1970 trở về trước, đã hết niên hạn sử dụng và đều đã bị hư hỏng xuống cấp có nguy cơ gây nguy hiểm cho người dân đang thuê nhà và sinh sống tại đây.

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014, Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (gọi tắt là Nghị định số 69/2021/NĐ-CP). Để tổ chức triển khai thực hiện đồng bộ, hiệu quả dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn tỉnh nhằm cải thiện, nâng cao chất lượng nhà ở cho người dân đồng thời góp phần chỉnh trang đô thị việc ban hành “Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Nam Định” là hết sức cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

1. Mục đích:

- Xác định cụ thể danh mục, địa điểm nhà chung cư, khu chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại; thời gian phá dỡ nhà chung cư và các công trình khác (nếu có) quy định tại khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 5 và điểm b khoản 2, khoản 3 Điều 5 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP; dự kiến các nguồn vốn huy động thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư (kể cả nhà chung cư thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều 6 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP).

- Triển khai cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư trên địa bàn tỉnh nhằm cải thiện chất lượng, đáp ứng nhu cầu ở cho người dân và chỉnh trang đô thị gắn với phát triển kinh tế đô thị phục vụ lợi ích công cộng, cộng đồng dân cư.

- Phân công trách nhiệm cho các Sở, ngành, UBND các cấp và các cơ quan có liên quan trong việc triển khai thực hiện kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

2. Yêu cầu:

- Thực hiện toàn bộ dự án cải tạo, xây dựng lại khu chung cư hoặc phân kỳ đầu tư để thực hiện nhưng ưu tiên phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư nguy hiểm, hư hỏng nặng trước; các nhà chung cư còn lại thực hiện theo quy hoạch chi tiết và kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt. Việc phân kỳ đầu tư phải bảo đảm kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực theo quy hoạch chi tiết và nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt đảm bảo tuân thủ quy định tại Khoản 4 Điều 4 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP.

- Việc thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo giải pháp, lộ trình cụ thể, đồng bộ từ khảo sát, kiểm định nhà chung cư cũ, lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết đến triển khai dự án và hoàn thành đưa vào sử dụng đảm bảo hiệu quả.

- Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đảm bảo xây dựng đồng bộ các công trình, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, dịch vụ đô thị theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định hiện hành.

- Tập trung di dời các hộ dân tại các chung cư cũ nguy hiểm cấp D. Cải tạo, xây dựng lại 01 khu chung cư cũ tạo quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước để tái định cư cho các hộ dân đang thuê tại các nhà chung cư cũ trên địa bàn.

- Các sở, ban, ngành của tỉnh, UBND thành phố Nam Định được giao nhiệm vụ nghiêm túc tổ chức thực hiện hiệu quả Kế hoạch này.

- Chủ đầu tư được giao thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ phải tập trung thực hiện đáp ứng tiến độ và nội dung dự án được duyệt, đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ nhà ở với hệ thống hạ tầng và chất lượng công trình thuộc dự án.

III. NỘI DUNG CỦA KẾ HOẠCH

Nội dung của Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn thành phố Nam Định tuân thủ theo quy định tại Điều 111 Luật Nhà ở 2014, Điều 11 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1. Danh mục các khu chung cư, nhà chung cư

1.1. Danh mục các nhà chung cư phải phá dỡ do có nhà nguy hiểm cấp D

Nhà chung cư số 181 Hoàng Văn Thụ và Nhà chung cư số 207 Hoàng Văn Thụ:

- Giao UBND thành phố Nam Định:

+ Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan khẩn trương lập phương án và kế hoạch cụ thể công tác di dời các hộ dân khỏi nhà nguy hiểm cấp D.

+ Lập phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời theo quy định; lấy ý kiến của các sở, ngành, đơn vị liên quan, báo cáo UBND tỉnh

chấp thuận nguyên tắc phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời; sau khi UBND tỉnh chấp thuận nguyên tắc, UBND thành phố Nam Định có trách nhiệm tổ chức phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời.

+ Tổ chức lập Quy hoạch chi tiết, thẩm định, phê duyệt theo quy định. Yêu cầu công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch thực hiện theo quy định tại Điều 12, 13 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021. Dự kiến hoàn thành sau khi Quy hoạch phân khu phường được phê duyệt.

- Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Nam Định và các đơn vị liên quan xây dựng phương án sắp xếp lại cơ sở nhà đất, báo cáo cấp có thẩm quyền phê duyệt. Dự kiến hoàn thành năm 2022.

- Thời gian phá dỡ nhà chung cư cũ: Sau khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời.

1.2. Danh mục khu chung cư cần phá dỡ để xây dựng lại

Khu chung cư 5 tầng đường Trần Đăng Ninh (bao gồm nhà chung cư 5 tầng số 2 và số 4):

- Giao UBND thành phố Nam Định:

+ Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan khảo sát, xác định số liệu hiện trạng nhà chung cư cũ, các công trình khác thuộc phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ phục vụ cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

+ Tổ chức lập Quy hoạch chi tiết khu chung cư, trình thẩm định, phê duyệt theo quy định. Yêu cầu công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch thực hiện theo quy định tại Điều 12, 13 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 (trong đó xác định rõ phạm vi, ranh giới dự án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư theo quy định tại Khoản 3 Điều 4 Nghị định 69/2021/NĐ-CP). Khi lập, phê duyệt quy hoạch khu vực này phải có giải pháp tập trung tất cả các hộ đang sử dụng nhà chung cư cũ khác trên địa bàn. Đáp ứng khoảng 1.200 căn hộ để bố trí tái định cư cho các chủ sử dụng đang thuê tại các nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố Nam Định. Dự kiến hoàn thành sau khi quy hoạch phân khu phường được phê duyệt.

+ Xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời phục vụ xây dựng, cải tạo lại nhà chung cư cũ; lấy ý kiến của các sở, ngành, đơn vị liên quan, báo cáo UBND tỉnh chấp thuận nguyên tắc phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời; sau khi UBND tỉnh chấp thuận nguyên tắc, UBND thành phố có trách nhiệm tổ chức phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời. Dự kiến hoàn thành Quý III/2022.

+ Chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan hoàn thành công tác di dời các hộ dân khỏi khu chung cư. Dự kiến hoàn thành Quý IV/2022.

- Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu UBND tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án (theo quy định tại khoản 2 điều 16 Nghị định 69/2021/NĐ-CP và điểm a Khoản 1 Điều 114 Luật Nhà ở).

- Thời gian phá dỡ nhà chung cư cũ: Dự kiến hoàn thành Quý I/2023.

1.3. Đối với 25 nhà chung cư còn lại trên địa bàn tỉnh

25 nhà chung cư bao gồm các nhà 3 tầng số 8,9,10,11 đường Trần Huy Liệu; nhà 2 tầng số 1,2,3 tập thể điện đường Hoàng Diệu; nhà 2 tầng số 1,2,3 tập thể quân khu A đường Hoàng Diệu; nhà 2 tầng RoMaNo đường Văn Cao; nhà 2 tầng số 1,2,3,4 đường Trần Huy Liệu; nhà 3 tầng số 2,3,4,5,6,7 đường Phan Bội Châu; nhà 3 tầng số 13 đường Trần Huy Liệu; nhà 4 tầng số 1 Phan Bội Châu; nhà 2 tầng Hoa Đà phố Thành Chung; nhà 5 tầng số 1 đường Trần Đăng Ninh.

- Giao UBND thành phố Nam Định:

+ Tổ chức lập Quy hoạch chi tiết, thẩm định, phê duyệt theo quy định. Thời gian thực hiện trong năm 2025 và các năm tiếp theo.

+ Lập phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư hoặc tái định cư tại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (SHNN) theo quy định; Lấy ý kiến của các sở, ngành, đơn vị liên quan, báo cáo UBND tỉnh chấp thuận nguyên tắc phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư hoặc tái định cư tại nhà ở thuộc SHNN; sau khi UBND tỉnh chấp thuận nguyên tắc, UBND thành phố có trách nhiệm tổ chức phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư hoặc tái định cư tại nhà ở thuộc SHNN. Thời gian thực hiện trong năm 2025 và các năm tiếp theo.

- Thời gian phá dỡ nhà chung cư cũ: Theo thời gian thực hiện dự án.

- Giao Sở Tài chính chủ trì phối hợp Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Nam Định và các đơn vị liên quan báo cáo, đề xuất UBND tỉnh phê duyệt phương án sắp xếp lại cơ sở nhà đất theo quy định. Thời gian thực hiện 2025 và các năm tiếp theo.

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan thẩm định danh mục các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt, trình UBND tỉnh phê duyệt; Tổ chức lựa chọn các nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định. Thời gian thực hiện trong năm 2025 và các năm tiếp theo.

2. Dự kiến nguồn vốn:

- Nhu cầu vốn đầu tư: Khoảng 700 tỷ đồng để đầu tư xây dựng 01 dự án khu chung cư thuộc SHNN (tại vị trí khu chung cư 5 tầng số 2 và số 4 Trần Đăng Ninh) để tạo lập quỹ nhà ở tái định cư cho các hộ dân đang thuê nhà thuộc SHNN tại các chung cư cũ khi tổ chức di dời các hộ dân để cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Nam Định.

- Nguồn vốn: Vốn đầu tư theo quy định của Luật Nhà ở ngày 25/11/2014 và Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Sở Xây dựng

- Là cơ quan thường trực trong việc thực hiện Kế hoạch, có trách nhiệm theo dõi, tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh định kỳ hàng năm hoặc đột xuất để chỉ đạo thực hiện.

- Kịp thời báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết những nội dung vướng mắc, chưa phù hợp, vượt thẩm quyền trong việc thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu UBND tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án đối với hình thức Nhà nước trực tiếp đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ.

- Công bố công khai Kế hoạch này trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

- Thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và các quy định khác có liên quan.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu UBND tỉnh thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về đầu tư và quy định có liên quan.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu UBND tỉnh báo cáo HĐND tỉnh xem xét, bố trí nguồn vốn để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định.

3. Sở Tài chính

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư bố trí kế hoạch vốn đầu tư công thực hiện đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Nam Định sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà đất theo quy định.

- Thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và các quy định khác có liên quan.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Nam Định rà soát, báo cáo UBND tỉnh đưa các dự án, nhà chung cư cũ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thực hiện.

- Hướng dẫn thực hiện các chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; xác định phạm vi ranh giới dự án cải tạo xây dựng lại chung cư cũ để thực hiện chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và các quy định hiện hành.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

- Thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và các quy định khác có liên quan.

5. Công an tỉnh

- Chỉ đạo lực lượng công an các cấp đảm bảo an ninh trật tự trong quá trình tổ chức di dời, phá dỡ, thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

- Thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và các quy định khác có liên quan.

6. UBND thành phố Nam Định

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch các điểm chung cư cũ trên địa bàn theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức thẩm định (theo phân cấp), phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, tái định cư.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện khảo sát, xác định số liệu hiện trạng các nhà chung cư cũ (số lượng căn hộ, diện tích căn hộ cũ được cấp Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định, diện tích sở hữu chung, diện tích khác, diện tích nhà thuộc sở hữu nhà nước,...), các công trình khác thuộc phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ làm cơ sở để lập đề xuất phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí nhà ở tạm thời.

- Tổ chức thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, tổ chức di dời theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt. Tổ chức cưỡng chế di dời đối với các trường hợp phải thực hiện cưỡng chế di dời theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị liên quan đề xuất việc đầu tư và hỗ trợ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án.

- Công bố công khai Kế hoạch trên Cổng thông tin điện tử của UBND thành phố Nam Định và UBND phường (nơi có nhà chung cư nằm trong danh mục của Kế hoạch này).

- Thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Nghị định số 69/2021/NĐ-CP và các quy định khác có liên quan.

Ủy ban nhân dân tỉnh yêu cầu các cơ quan, đơn vị nghiêm túc triển khai thực hiện. Báo cáo kết quả thực hiện, những khó khăn, vướng mắc về UBND tỉnh (qua Sở Xây dựng) để xem xét, quyết định./.

(Kế hoạch này thay thế Kế hoạch số 31/KH-UBND ngày 04/3/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định)

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng;
- Đ/c Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các đ/c PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: XD, KH&ĐT, TC, TN&MT;
- Công an tỉnh;
- UBND thành phố Nam Định;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: Vp1, Vp5.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Hà Lan Anh