

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 52 /BC-HĐND

Hà Nội, ngày 11 tháng 9 năm 2021

BÁO CÁO THẨM TRA

Tờ trình, dự thảo Nghị quyết về “Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội”.

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội

Thực hiện quy định của Luật và phân công của Thường trực HĐND Thành phố, Ban Đô thị đã tổ chức thẩm tra Tờ trình, dự thảo Nghị quyết Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội (Đề án) do UBND trình HĐND Thành phố tại Kỳ họp thứ 2. Ban báo cáo HĐND Thành phố ý kiến thẩm tra như sau:

I. Vấn đề chung

1. Về sự cần thiết ban hành Nghị quyết:

Thành phố Hà Nội hiện có khoảng 1.579 nhà chung cư cũ tập trung chủ yếu tại các quận nội thành, nội đô lịch sử và đa số được xây dựng từ những năm 1956 đến năm 1994 bằng nguồn vốn ngân sách. Qua nhiều thập kỷ, khai thác, vận hành, hầu hết chung cư cũ đã hết niên hạn sử dụng, nhiều chung cư sửa chữa, coi nói tự phát, dẫn đến biến đổi cấu trúc, hư hỏng, xuống cấp, có nguy cơ sụp đổ, nguy hiểm đến tính mạng và tài sản Nhân dân. Hạ tầng của nhiều khu không đáp ứng được yêu cầu sử dụng, trong đại dịch Covid 19 vừa qua việc sử dụng chung công trình phụ trợ không đủ điều kiện tại nhà chung cư cũ là nguyên nhân dẫn tới việc lây nhiễm dịch bệnh cao trong cộng đồng.

Thực tiễn trên đòi hỏi Thành phố cần cấp thiết hoàn thành công tác kiểm định, đánh giá chất lượng chung cư cũ, di chuyển người dân tại chung cư nguy hiểm, hư hỏng nặng đến nơi ở tạm cư để đảm bảo an toàn, đồng thời cần phải có kế hoạch triển khai đồng bộ quy hoạch, đầu tư xây dựng lại, cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị khu vực chung cư cũ, nhằm nâng cao chất lượng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phục vụ tái định cư, nâng cao chất lượng cuộc sống người dân, cũng như giá trị kiến trúc cảnh quan, hướng tới phát triển đô thị xanh, văn minh, hiện đại, bền vững, đáp ứng được yêu cầu phát triển mới.

Công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố là nhiệm vụ lớn, cấp thiết, khó khăn, phức tạp, đã qua nhiều năm triển khai nhưng kết quả thực hiện còn rất hạn chế. Để khắc phục tình trạng đó, UBND Thành phố đã chủ động xây dựng Đề án, tích cực phối hợp với Bộ Xây dựng, góp ý, kiến nghị nhiều

nội dung, giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong thực hiện Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Đến nay Chính phủ đã ban hành Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, theo đó đã cơ bản tháo gỡ những khó khăn vướng mắc, tạo động lực để triển khai cải tạo, xây dựng lại hệ thống chung cư cũ.

Trên cơ sở các quy định mới của pháp luật, tiếp thu ý kiến chỉ đạo của Thường trực Thành ủy, Ban Thường vụ Thành ủy, Ban Chấp hành Thành ủy, ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị liên quan, UBND Thành phố đã hoàn chỉnh Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội, lập kế hoạch, biện pháp tổ chức, triển khai thực hiện.

Để thống nhất chủ trương, tạo sự đồng thuận cao trong tổ chức thực hiện, khắc phục các tồn tại, hạn chế trong công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ thời gian qua, đẩy nhanh tiến độ cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, tái định cư, chỉnh trang, tái thiết đô thị, góp phần phát triển đô thị và kinh tế đô thị Thành phố trong thời gian tới, việc UBND Thành phố trình HĐND Thành phố thông qua Đề án là rất cần thiết.

2. Về hồ sơ trình:

Hồ sơ UBND Thành phố trình gồm tờ trình (kèm theo dự thảo Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố) và dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố.

Nội dung Đề án UBND Thành phố trình phù hợp với chủ trương của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước, thẩm quyền của HĐND Thành phố. Đề án đã được Thường trực Thành ủy, Ban Thường vụ Thành ủy, Ban Chấp hành Thành ủy thống nhất chủ trương, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Hà Nội tổ chức phản biện xã hội.

II. Về nội dung Đề án UBND Thành phố trình

Đề án được UBND Thành phố chỉ đạo nghiên cứu công phu, trên cơ sở khảo sát, đánh giá thực tiễn kết quả, tồn tại, hạn chế và những khó khăn, vướng mắc trong công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ của Thành phố những năm qua. Quá trình nghiên cứu Đề án, Thành phố đã tổ chức nhiều cuộc tọa đàm, hội thảo khoa học với sự tham gia của nhiều nhà khoa học, chuyên gia đầu ngành thuộc các cục, vụ, viện, các hiệp hội Trung ương và Thành phố¹, một số doanh nghiệp lớn, chủ đầu tư các dự án cải tạo xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn, đồng thời xin ý kiến Bộ Xây dựng. Trên cơ sở các quy định mới của pháp luật², Đề án đã xác định rõ 5 quan điểm, mục tiêu, 7 nhóm nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm và phân công tổ chức thực hiện cụ thể, trong đó nhiều giải pháp mới đột phá phù hợp thực tiễn, tính khả thi cao, thể hiện rõ vai trò nhà nước trong công tác cải

¹ Tổ chức 9 cuộc tọa đàm, hội thảo khoa học.

² Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021

tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố trong thời gian tới. Ban Đô thị HĐND Thành phố cơ bản đồng tình, thống nhất với nội dung của Đề án, đồng thời đề nghị UBND Thành phố một số nội dung sau:

1. Các nhóm nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm của Đề án có khối lượng công việc lớn, liên quan đến trách nhiệm tổ chức thực hiện của nhiều cấp, nhiều ngành, trong đó nhiều việc đã xác định rõ lộ trình, thời gian, tiến độ hoàn thành và là căn cứ để tổ chức thực hiện các bước tiếp theo³. UBND Thành phố cần phân loại nhiệm vụ và tăng cường phân cấp, ủy quyền mạnh cho các quận, huyện tổ chức thực hiện đảm bảo khả thi, phù hợp với các quy định của pháp luật. Đồng thời tiếp tục nghiên cứu quy định rõ các tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư; nguyên tắc xác định hệ số K; quy định tạo lập quỹ nhà tạm thời (tạm cư); cơ chế hỗ trợ đối với các dự án không bảo đảm hiệu quả tài chính dự án (không cân đối được tài chính); quy định cụ thể xử lý chuyển tiếp đối với các dự án đã được phê duyệt.

2. Với số lượng chung cư cũ lớn nhất cả nước (1.579 chung cư), trong đó nhiều chung cư đã xuống cấp, việc cải tạo xây dựng lại chung cư cũ là nhiệm vụ cấp bách vừa là nhiệm vụ lâu dài, do vậy UBND Thành phố cần xác định rõ lộ trình cụ thể cho từng giai đoạn. Trong giai đoạn 2021-2025 ưu tiên tập trung cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư có nhà nguy hiểm cấp D, các chung cư đơn lẻ cấp D, các khu chung cư cũ có tính khả thi cao, gắn với việc thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu của Chương trình số 03-CTTU của Thành ủy. Quá trình tổ chức thực hiện cần đánh giá hiệu quả các mô hình đã được xác định, kịp thời tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ dự án được phê duyệt.

3. Cùng với các chính sách ưu đãi đầu tư của Trung ương đã được xác định trong Đề án, UBND Thành phố cần tiếp tục rà soát đánh giá kết quả thực hiện các cơ chế, chính sách ưu đãi, khuyến khích đầu tư đặc thù của Thành phố đã được ban hành, trên cơ sở đó đề xuất HĐND Thành phố sửa đổi, bổ sung các cơ chế, chính sách ưu đãi, khuyến khích đầu tư của Thành phố phù hợp với quy định của pháp luật⁴, nhằm thu hút mạnh mẽ các nhà đầu tư tham gia đầu tư cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ trên địa bàn Thành phố.

4. Nghiên cứu tiếp thu ý kiến phản biện của Ủy ban MTTQ Thành phố, ý kiến thẩm tra của các thành viên Ban Đô thị, rà soát, bổ sung hoàn thiện Đề án một số nội dung sau: (1) bổ sung đầy đủ danh mục số lượng nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố⁵; (2) chuẩn xác hóa căn cứ xây dựng Đề án⁶; bổ sung đánh giá toàn diện quá trình thực hiện cải tạo chung cư cũ⁷; (3) rà soát, điều chỉnh, bổ sung

³ Nhiệm vụ rà soát, khảo sát, kiểm định chung cư cũ; Nhiệm vụ tổ chức lập quy hoạch chi tiết 1/500, lập tổng mặt bằng; công tác chuẩn bị đầu tư; công tác giải phóng mặt bằng.

⁴ Nghị quyết số 17/2013/NQ-HĐND ngày 23/7/2013 của HĐND Thành phố về chính sách ưu đãi, khuyến khích cải tạo lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố.

⁵ Bổ sung số liệu rà soát cập nhật của các địa phương.

⁶ Chính sửa căn cứ pháp lý thành căn cứ xây dựng đề án để đảm bảo toàn diện: căn cứ pháp lý, căn cứ khoa học, căn cứ thực tiễn, đồng thời bổ sung đầy đủ các Nghị định hướng dẫn thực hiện các luật có liên quan.

⁷ Đánh giá bổ sung công tác cải tạo chung cư cũ giai đoạn trước 2013.

quan điểm, mục tiêu, tách thành hai nội dung đảm bảo rõ ràng về chủ trương và mục tiêu của Đề án⁸; (4) bổ sung rõ nhiệm vụ công tác thông tin, tuyên truyền, truyền thông; nhiệm vụ của Ủy ban MTTQ và các đoàn thể chính trị, xã hội.

III. Về dự thảo Nghị quyết

1. Nội dung dự thảo Nghị quyết thống nhất với nội dung Tờ trình, đảm bảo phù hợp, thống nhất với các chính sách, pháp luật của Nhà nước có liên quan; các mục tiêu của Đề án cơ bản bám sát thực tiễn cũng như chủ trương, định hướng về chỉnh trang đô thị, phát triển đô thị và kinh tế đô thị thành phố Hà Nội giai đoạn 2021- 2025 đã được Ban Chấp hành Đảng bộ Thành phố khóa XVII thông qua.

2. Đề nghị UBND Thành phố nghiên cứu, bổ sung các nội dung Ban đã nêu trên, hoàn thiện và ban hành Đề án theo quy định.

Trên cơ sở giải trình, tiếp thu của UBND Thành phố và ý kiến phát biểu của đại biểu HĐND, Ban Đô thị đề nghị HĐND Thành phố thông qua Nghị quyết về Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố.

Ban Đô thị kính trình HĐND Thành phố./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP; | đề b/c
- Đ/c Chủ tịch UBND TP; |
- UBND TP;
- VP UBND TP;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND TP;
- Lưu: VT, ĐT.

**TM. BAN ĐÔ THỊ
TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Nguyên Quân

⁸ Chuẩn xác hóa các quan điểm 1,2,3; không đưa vào Đề án quan điểm 4,5; nghiên cứu bổ sung quan điểm về phát huy vai trò, trách nhiệm cao của Nhà nước, doanh nghiệp, Nhân dân; quan điểm kiểm soát dân số; áp dụng công nghệ cao trong phá dỡ cải tạo xây dựng lại chung cư cũ; giữ gìn, bảo tồn công trình có giá trị kiến trúc tiêu biểu lịch sử.