

Cải tạo chung cư cũ: Kỳ vọng tháo gỡ vướng mắc

15:40 07/12/2017

Bài toán “đi tìm phương án tốt nhất nhằm đảm bảo quyền lợi cho cả người dân và đơn vị tham gia cải tạo, sửa chữa” vẫn gặp nhiều vướng mắc. Điều đó, đồng nghĩa với việc “cải tạo chung cư cũ” vẫn sẽ khiến các cơ quan chức năng tiếp tục phải... đau đầu.

Cải tạo: Nhiều vướng mắc

Cục Quản lý nhà và thị trường BĐS cho biết, tại các đô thị trong cả nước hiện có khoảng 2.500 chung cư cũ (tương đương trên 3 triệu m²) được xây dựng từ trước năm 1994 với hơn 100.000 hộ dân sinh sống.



Cải tạo chung cư cũ kỳ vọng tháo gỡ vướng mắc

Có trên 600 chung cư nguy hiểm, hư hỏng nặng (chiếm khoảng 25% tổng số chung cư cũ) cần phải kiểm định để có kế hoạch cải tạo, xây dựng lại, chủ yếu tập trung tại Hà Nội, TP. HCM, Quảng Ninh, Hải Phòng...

Dựa trên cơ sở khảo sát, đánh giá tình hình thực tế tại các địa phương, các khung chính sách về cải tạo chung cư cũ liên tục được đề xuất trong thời gian qua, nhưng việc thực hiện lại không đạt kết quả mong muốn, do nhiều vướng mắc, bất cập.

Theo ông Nguyễn Chí Dũng, Phó giám đốc Sở Xây dựng Hà Nội, qua khảo sát nhận thấy xuất hiện một vấn đề nan giải đó là dân số hiện hữu đã vượt quá 2 lần so với dân số quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được duyệt. Trong khi đó, quy định là phải giữ dân số theo quy hoạch, thậm chí trong nội thành phải giảm dân số. Đó là bất cập lớn, bởi nguyên tắc cải tạo chung cư cũ là tự cân đối tài chính, phải hài hòa được lợi ích của người dân và DN.

GS. Đặng Hùng Võ, nguyên Thứ trưởng Bộ TN&MT nhìn nhận, vấn đề chính trong cải tạo chung cư cũ là nguyên tắc đồng thuận và thống nhất chung. Việc sẽ đơn giản hơn nếu như vị trí đất không tạo ra sự hấp dẫn. Nhưng thực tế, tiềm năng có thể sinh lợi của nó là rất lớn, thế nên mới xảy ra mâu thuẫn giữa người dân, nhà đầu tư và chính quyền địa phương. Sự thiếu sót ở đây nằm ở việc chưa có cơ chế để coi là đạt được sự đồng thuận khi lấy ý kiến các bên.

“Thực tế, rất khó để đạt được sự đồng thuận 100% (chỉ cần 70 - 80% số người dân chung cư là đủ). Tuy nhiên, việc lúng túng và không có quy định thế nào được coi là đồng thuận khiến việc ra quyết định trở nên rất khó khăn”, ông Võ nói và cho biết, trước đây, Nghị định 71/2010/NĐ-CP quy định những trường hợp không đồng thuận thì Nhà nước sẽ bồi thường, rồi thu hồi. Hiện nay, vì thiếu quy định nên chưa đạt được giải pháp trong việc cải tạo chung cư cũ.

“Đó là chưa kể, cơ chế bồi thường chưa rõ ràng, minh bạch. Cư dân không đồng ý trong trường hợp nhà nguy hiểm vì họ không nhìn rõ giá trị chung cư cũ tại thời điểm đó, họ hồ nghi DN trục lợi. Vì thế, giải pháp là cần sự minh bạch tài chính trong cải tạo chung cư cũ, ví dụ như trả lời các câu hỏi như cư dân được hưởng bao nhiêu, Nhà nước được hưởng ra sao... Tôi cho rằng, vấn đề nằm ở sự hồ nghi về lợi ích - bất lợi nhất. Các bên phải tin nhau, cộng đồng phải tin nhau”, ông Võ nhấn mạnh.

Cần thực hiện đồng bộ

Qua đánh giá kết quả triển khai thực hiện, tổng hợp những khó khăn, vướng mắc của địa phương, ông Nguyễn Mạnh Khởi, Phó cục trưởng Cục Quản lý nhà

và thị trường BĐS (Bộ Xây dựng) đã đưa ra một số đề xuất, kiến nghị như sau.

Thứ nhất, đề nghị tiếp tục nghiên cứu để trình Quốc hội sửa đổi quy định của Luật Nhà ở 2014 về chính sách cải tạo, xây dựng lại chung cư theo hướng bổ sung quy định cho phép UBND cấp tỉnh được lựa chọn DN làm chủ đầu tư dự án bằng vốn do DN huy động (ngoài các hình thức đầu tư từ nguồn vốn ngân sách hoặc BT đã được quy định) trong trường hợp hết thời hạn 3 tháng mà chủ sở hữu không thực hiện lựa chọn, đề xuất chủ đầu tư dự án...

Tiếp tục nghiên cứu trình Chính phủ sửa đổi các quy định của Nghị định 101/2015/NĐ-CP để giải quyết các khó khăn, vướng mắc nêu trên. Cụ thể như: Quy trình lựa chọn DN làm chủ đầu tư dự án; cho phép thực hiện việc xây dựng lại đơn lẻ đối với chung cư nguy hiểm; hướng dẫn cụ thể về việc thực hiện điều chỉnh tăng chỉ tiêu quy hoạch và dân số của dự án tại khu vực trung tâm...

Thứ hai, về phía các địa phương có chung cư cũ, đề nghị các cấp chính quyền cần chỉ đạo các cơ quan liên quan tham gia quyết liệt hơn nữa. Xác định việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại địa phương là công việc đòi hỏi sự tham gia của cả hệ thống chính trị - đẩy nhanh công tác kiểm định chất lượng các chung cư; chủ động phê duyệt, bố trí nguồn vốn từ ngân sách để triển khai các hoạt động như lập và phê duyệt quy hoạch chi tiết các dự án, xây dựng nhà ở tạm cư, hệ thống hạ tầng quanh khu vực dự án...

Các địa phương cần đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến chính sách về cải tạo, xây dựng lại chung cư để người dân nắm được các nội dung cơ bản của chính sách, yêu cầu cấp thiết của công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, từ đó có thể dễ dàng đồng thuận thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình.

Thứ ba, cần nghiên cứu thêm các chế tài để đưa ra hình thức xử lý đối với chủ đầu tư đã được giao làm chủ đầu tư dự án mà vẫn thực hiện chậm tiến độ.

Nếu triển khai thực hiện đồng bộ các giải pháp nêu trên, thì tình hình cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên cả nước sẽ có nhiều chuyển biến tích cực trong thời gian tới.

Duy Thế