

## **GIỚI THIỆU TÓM TẮT VÀ LỢI ÍCH CỦA MÔ HÌNH “CỘNG ĐỒNG HỘ DÂN TỔ CHỨC LIÊN KẾT CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ”**

Theo thống kê, cả nước có khoảng 2.500 chung cư cũ, hầu hết được xây dựng từ trước năm 1990, hiện đã xuống cấp, hết niên hạn sử dụng và cần cải tạo, xây dựng lại. Có các mô hình cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ như: Mô hình sử dụng nguồn vốn nhà nước và mô hình xã hội hóa đầu tư. Trong điều kiện nguồn lực của nhà nước có hạn, mô hình xã hội hóa đầu tư là mô hình chính. Tuy nhiên, từ đầu những năm 2000 đến nay, dù đã triển khai nhiều chương trình, đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, tốc độ cải tạo hiện còn rất chậm, chỉ đạt khoảng 2%.

Trường Đại học Xây dựng Hà Nội (HUCE) và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghệ Đại học Xây dựng (NUCETECH) trân trọng giới thiệu một giải pháp đóng góp, đó là Mô hình Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ (Mô hình).

Mô hình là kết quả của đề tài nghiên cứu khoa học và công nghệ cấp Bộ Giáo dục và Đào tạo, mã số B2022-XDA-08, do HUCE chủ trì nghiên cứu, NUCETECH là đơn vị phối hợp nghiên cứu.

### **Cơ sở pháp lý liên quan cho việc hình thành mô hình:**

- Luật nhà ở, Luật số 65/2014/QH13 đã có những quy định pháp lý liên quan trực tiếp đến mô hình:

- Điều 113. Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; khoản 1: Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn cùng các chủ sở hữu có nhà chung cư, để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư...

- Điều 114. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; khoản 1; điểm c: Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tham gia góp vốn đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ sở hữu nhà chung cư và doanh nghiệp thỏa thuận về đơn vị làm chủ đầu tư và đề nghị cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.

Như vậy, chủ sở hữu nhà chung cư (chủ sở hữu căn hộ chung cư, chủ sở hữu diện tích khác trong nhà chung cư) có thể góp vốn để cùng đầu tư xây dựng lại nhà chung cư.

Hiện tại, xã hội hình thành một nhận thức là người dân không có tiền, không hiểu biết chuyên môn và việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chỉ có thể dẫn dắt bởi chủ đầu tư là doanh nghiệp kinh doanh BĐS.

### **Mô hình này có một số đặc điểm sau:**

- 1 là, Đây là một dạng của mô hình xã hội hóa đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, phù hợp với quy định của Nhà nước,

- 2 là, Các hộ dân - chủ sở hữu chung cư cũ chủ động cùng góp vốn cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; liên kết với các tổ chức có liên quan như đơn vị tư vấn thiết kế, tư vấn đầu tư, nhà thầu thi công, tổ chức ngân hàng – tài chính... để đầu tư xây dựng lại chính ngôi nhà đang xuống cấp và nguy hiểm của họ, thay vì chờ đợi nhà đầu tư kinh doanh BĐS đến từ bên ngoài.

- 3 là, Doanh nghiệp kinh doanh BĐS trong mô hình này, là doanh nghiệp theo hướng doanh nghiệp xã hội, trên cơ sở tính toán các lợi ích sau khi có các thông tin về quy hoạch chi tiết chung cư cũ được phê duyệt, quyết định đầu tư vốn hoặc góp vốn với chủ sở hữu nhà chung cư. Tỷ lệ đầu tư vốn do cộng đồng hộ dân quyết định. Chủ sở hữu nhà chung cư và doanh nghiệp kinh doanh BĐS thỏa thuận về đơn vị làm chủ đầu tư.

**Mô hình này có thể xảy ra một số kịch bản như sau:**

- Kịch bản 1 - Chủ sở hữu nhà chung cư không góp vốn, nhà đầu tư góp toàn bộ vốn đầu tư:

+ Lợi nhuận từ kinh doanh BĐS thuộc về chủ đầu tư. Trong trường hợp NUCETECH trở thành chủ đầu tư, NUCETECH cam kết lợi nhuận (nếu có) từ việc bán diện tích bất động sản thuộc diện được kinh doanh sẽ được chia sẻ cho cộng đồng dân cư.

+ Chủ sở hữu căn hộ chung cư cũ, nhận được diện tích tái định cư theo hệ số đền bù k và các quyền lợi khác mà hai bên cam kết.

- Kịch bản 2 - Chủ sở hữu nhà chung cư góp toàn bộ vốn đầu tư:

+ Chủ sở hữu nhà chung cư góp toàn bộ vốn đầu tư nhưng không đủ tư cách pháp nhân để làm chủ đầu tư thì sẽ liên danh, liên kết với một nhà đầu tư đủ tư cách trở thành chủ đầu tư theo quy định của Nhà nước.

+ Lợi nhuận từ kinh doanh BĐS thuộc về chủ sở hữu nhà chung cư.

+ Lợi nhuận của chủ đầu tư liên danh, liên kết cùng cộng đồng sẽ có được thông qua hoạt động: Tư vấn quy hoạch và thiết kế công trình; Tổ chức thi công xây dựng và hoạt động tư vấn khác. Các chi phí trả cho Nhà đầu tư tuân thủ theo quy định của Nhà nước. Lợi nhuận của Nhà đầu tư trong Mô hình này chủ yếu là việc làm và gia tăng vị thế theo hướng doanh nghiệp xã hội. Chủ sở hữu căn hộ chung cư cũ, nhận được diện tích tái định cư theo hệ số đền bù như tại Kịch bản 1 và từ số tiền góp vốn đầu tư, nhận thêm được diện tích căn hộ được tính giảm 15% so với giá căn hộ trên thị trường (giá để tính hệ số đền bù).

- Kịch bản 3 - Chủ sở hữu nhà chung cư góp một phần vốn đầu tư:

+ Có hộ dân không muốn đóng góp. Song cũng có hộ dân muốn đóng góp để có cơ hội nhận được diện tích căn hộ lớn hơn so với diện tích căn hộ tái định cư và có thể có lợi nhuận BĐS mang lại từ vị thế địa điểm xây dựng công trình.

+ Tỷ lệ góp vốn đầu tư của mỗi hộ dân được xác định phù hợp với cơ cấu diện tích căn hộ của hộ dân trong nhà chung cư và có được sự thống nhất của các bên liên kết. Chủ sở hữu căn hộ chung cư cũ không góp vốn đầu tư: Nhận được diện tích tái định cư theo hệ số đền bù phù hợp và các quyền lợi khác mà hai bên cam kết, tương tự như Kịch bản 1. Chủ sở hữu căn hộ chung cư cũ góp vốn đầu tư: Tương tự như Kịch bản 2. Chủ đầu tư: Tương tự như Kịch bản 1, phù hợp với mức độ góp phần vốn còn lại mà các các hộ dân khác không góp vốn.

Toàn bộ thông tin về mô hình được đăng tải trên website chungcucu.vn.

### **Lợi ích của Mô hình:**

Dưới đây là tóm tắt về lợi ích của mô hình đối với cộng đồng hộ dân và xã hội trong trường hợp Kịch bản 1 - Chủ sở hữu nhà chung cư không góp vốn, nhà đầu tư góp toàn bộ vốn đầu tư.

#### ***Đối với hộ dân:***

- Thứ nhất, Mô hình đảm bảo hệ số đền bù ( $k=2$ ) tối đa theo quy định của nhà nước.
- Thứ hai, hộ dân nào đang ở tầng 1 thì sẽ tiếp tục sở hữu diện tích tầng 1, phần tăng lên theo hệ số đền bù được thêm ở tầng trên.
- Thứ ba, cộng đồng hộ dân sở hữu toàn bộ diện tích tầng hầm để khai thác, lợi nhuận để phục vụ việc bảo trì chung cư.
- Thứ tư, cộng đồng hộ dân vẫn là chủ của chung cư mới, không phải di dời đi nơi khác hay có cộng đồng khác thay thế.
- Thứ năm, bên cạnh các lợi ích trên, nếu người dân cùng đóng góp kinh phí đầu tư xây dựng, thì sẽ được hưởng lợi nhuận tương ứng với tỉ lệ đóng góp trên tổng chi phí đầu tư xây dựng.

#### ***Đối với xã hội:***

- Mô hình Cộng đồng hộ dân góp phần thúc đẩy quá trình cải tạo chung cư cũ, đảm bảo an toàn cho cộng đồng xung quanh, góp phần làm đẹp diện mạo đô thị.

### **Phạm vi ứng dụng của Mô hình:**

- Mô hình “Cộng đồng hộ dân tổ chức liên kết, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ” phù hợp với các chung cư cũ độc lập, đơn lẻ. Chiều cao tầng theo quy hoạch đảm bảo diện tích sàn ở dự kiến nhiều hơn 2 lần diện tích sàn ở hiện trạng, nếu thấp hơn, hệ số đền bù giảm xuống. Sau khi đền bù, diện tích còn lại để kinh doanh bất động sản, yêu cầu giá trị bất động sản tại khu vực đủ để thu hồi vốn đầu tư xây dựng (khoảng 60trđ/m<sup>2</sup> trở lên).
- Ngoài ra, để việc triển khai mô hình Cộng đồng hộ dân được thuận lợi, cần sự thống nhất, đồng thuận tối đa của cộng đồng hộ dân trong suốt quá trình thực hiện. Nên thành lập ban đại diện, do cộng đồng hộ dân bầu, ban đại diện sẽ liên kết với tổ chức, doanh

nghiệp xã hội đề xuất hợp tác, hỗ trợ trong quá trình xây dựng lại chung cư cũ như: tư vấn pháp luật, chuyên môn về xây dựng, nguồn vốn đầu tư xây dựng, quản lý và thực hiện dự án, v.v.

### **Kết luận:**

Như vậy, 3 lợi ích cốt lõi nhất của Mô hình Cộng đồng chính là: **Nhà ở - Sinh kế - Cộng đồng**: Nhà ở - Người dân có ngôi nhà khang trang hơn – Sinh kế: Giữ nguyên nguồn sinh kế với các hộ dân tầng 1 – Cộng đồng: Duy trì cộng đồng và văn hóa cộng đồng đã được hình thành và gắn kết từ lâu, không phá vỡ cộng đồng truyền thống.

Sinh thời, Chủ tịch Hồ Chí Minh từng căn dặn: “Để trăm lần không dân cũng chịu. Khó vạn lần dân liệu cũng xong”. Việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ hoàn toàn có thể dựa vào sức mạnh của cộng đồng dân cư để thực hiện.

Với sứ mệnh của đơn vị khoa học trong lĩnh vực Xây dựng, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghệ Đại học Xây dựng sẵn sàng đồng hành cùng cộng đồng dân cư trong quá trình ứng dụng Mô hình vào cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ!