

Số : 52 /2005/QĐ-UB

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2005

**QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**  
**Về ban hành Quy định trình tự, thủ tục phá dỡ công trình xây dựng**  
**hư hỏng, có nguy cơ sụp đổ tại thành phố Hồ Chí Minh.**  
\*\*\*\*\*

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;
- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;
- Căn cứ Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về Quản lý chất lượng công trình xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07 tháng 02 năm 2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (Công văn số 284/XD-QLCL ngày 13 tháng 01 năm 2005); Sở Tư pháp (Công văn số 3949/STP-VB ngày 01 tháng 12 năm 2004);

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định trình tự, thủ tục phá dỡ công trình xây dựng hư hỏng, có nguy cơ sụp đổ tại thành phố Hồ Chí Minh.

**Điều 2.** Quyết định có hiệu lực sau mười ngày kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở, ban, ngành của thành phố, Chủ tịch ủy ban nhân dân các quận-huyện, phường-xã, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận :**

- Như điều 3
- Thường trực Thành ủy,
- Thường trực HĐND.TP,
- TTUB : CT, các PCT,
- Cục Kiểm tra văn bản-Bộ Tư pháp,
- VPĐ-UB : các PVP,

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

- Các Tổ NCTH,
- Lưu (ĐT-Ch)

**Nguyễn Văn Đua**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
NAM  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

\_\_\_\_\_ MH.

**QUY ĐỊNH  
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC PHÁ DỠ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG HƯ HỎNG,  
CÓ NGUY CƠ SỤP ĐỔ TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.**

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2005/QĐ-UB  
ngày tháng 3 năm 2005 của ủy ban nhân dân thành phố)

\*\*\*\*\*

**Điều 1.** Quy định này áp dụng cho tất cả các công trình xây dựng bị hư hỏng, cần đập phá xây dựng mới theo dự án hay có nguy cơ sụp đổ trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, thuộc mọi hình thức sở hữu theo quy định của pháp luật.

**Điều 2.** Chủ sở hữu, chủ quản lý sử dụng công trình xây dựng (sau đây gọi là chủ sở hữu) có trách nhiệm thường xuyên thực hiện việc bảo trì công trình, theo quy định tại Luật Xây dựng 2003 (Điều 83), Nghị định 209/2004/NĐ-CP (chương VII) và các văn bản pháp luật khác có liên quan của Nhà nước.

**Điều 3.** Trường hợp công trình đã vượt quá niên hạn sử dụng hoặc có hiện tượng không đảm bảo yêu cầu chất lượng để tiếp tục sử dụng, chủ sở hữu phải khẩn trương thuê đơn vị tư vấn có chức năng kiểm định xây dựng để tiến hành đánh giá hiện trạng công trình. Trên cơ sở kết quả kiểm định, chủ sở hữu, có văn bản báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Đối với nhà thuộc sở hữu tư nhân, nhà do các cơ quan Trung ương, Quân đội, Công an hoặc các tỉnh thành khác quản lý trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, nếu được phát hiện hay được thông báo có hiện tượng hư hỏng nặng hay có nguy cơ sụp đổ (thông qua phản ánh của nhân dân, của báo chí hoặc được phát hiện qua sự kiểm tra của các cơ quan chức năng), các Phòng Quản lý đô thị địa phương phải có trách nhiệm kiểm tra thực địa ngay. Sau 03 (ba) ngày làm

việc, ủy ban nhân dân quận, huyện phải có công văn thông báo cho chủ sở hữu yêu cầu thuê đơn vị tư vấn có chức năng kiểm định xây dựng để tiến hành đánh giá hiện trạng công trình và báo cáo cho cơ quan chủ quản (của chủ sở hữu) để xin chỉ đạo, đồng thời báo cáo lại cơ quan chức năng quản lý xây dựng chuyên ngành cấp thành phố. Công văn thông báo cần quy định rõ thời gian thực hiện.

**Điều 4.** Đơn vị kiểm định phải có đề cương kiểm định được chủ sở hữu thông qua trước khi kiểm định công trình (trong thời gian nhanh nhất) và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về kết quả kiểm định. Báo cáo kết quả kiểm định phải đưa ra kết luận rõ ràng về chất lượng hiện trạng của công trình, nguyên nhân gây hư hỏng và phải có đề xuất cụ thể về việc công trình cần hay không cần phải phá dỡ khẩn cấp.

**Điều 5.** Trường hợp đơn vị kiểm định đánh giá xác định hiện trạng chất lượng của công trình xuống cấp trầm trọng, có nguy cơ sụp đổ, không thể duy trì việc sử dụng, cần phải tiến hành phá dỡ khẩn cấp thì chủ sở hữu, chủ quản lý sử dụng công trình thực hiện như sau :

1. Chủ sở hữu có văn bản báo cáo gửi cơ quan có thẩm quyền trong thời hạn không quá 02 (hai) ngày làm việc kể từ ngày đơn vị kiểm định có văn bản xác định công trình cần phá dỡ khẩn cấp. Báo cáo này phải gửi kèm hồ sơ kiểm định, phương án di dời người trong công trình đến nơi tạm cư (hoặc tái định cư), đề xuất chỉ định đơn vị phá dỡ.

2. Sau khi nhận được văn bản của chủ sở hữu đề nghị phá dỡ, trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định phá dỡ và chỉ định đơn vị phá dỡ công trình.

3. Ngay khi có Quyết định cho phép phá dỡ của cơ quan có thẩm quyền, chủ sở hữu khẩn trương xúc tiến di dời người đến nơi tạm cư hoặc tái định cư, phòng tránh đến mức thấp nhất thiệt hại có thể xảy ra về tính mạng và tài sản của nhân dân; đồng thời tiến hành các công việc sau đây :

a- Đơn vị được chỉ định thầu phá dỡ phải khẩn trương lập phương án phá dỡ (trong vòng 05 ngày làm việc) trình cơ quan có chức năng quản lý xây dựng phê duyệt (trong vòng 03 ngày làm việc). Phương án phá dỡ phải đảm bảo kỹ thuật, an toàn và vệ sinh môi trường trong khi thi công phá dỡ. Chủ sở hữu có trách nhiệm tạo mọi điều kiện để công việc được tiến hành nhanh nhất.

b- Song song đó, làm thủ tục thanh lý tài sản theo các quy định về quản lý tài sản hiện hành. Nếu là tài sản công, trình cơ quan có chức năng quản lý tài sản (Phòng Tài chính, Sở Tài chính) phê duyệt (trong vòng 05 ngày làm việc).

c- Trên cơ sở phương án phá dỡ được duyệt, thỏa thuận với đơn vị thi công các chi phí phá dỡ, thu hồi và thanh lý vật tư, phế liệu.

d- Thực hiện phá dỡ công trình.

e- Hoàn chỉnh phương án tái định cư; lập phương án sử dụng mặt bằng tại địa điểm đã phá dỡ công trình, trình cơ quan có thẩm quyền xem xét.

4. Các cơ quan có chức năng quản lý xây dựng theo dõi, chủ động kịp thời tháo gỡ ngay các vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện.

Đối với nhà thuộc sở hữu tư nhân, nhà do các cơ quan Trung ương, Quân đội, Công an hoặc các tỉnh thành khác quản lý, mà đã có công văn thông báo yêu cầu kiểm định (theo điều 2 Quyết định này), nếu quá thời hạn yêu cầu mà chủ sở hữu không chịu tiến hành, ủy ban nhân dân quận, huyện có công văn nhắc nhở, đồng thời báo cáo ủy ban nhân dân thành phố để có biện pháp xử lý kịp thời.

**Điều 6.** Trường hợp đơn vị kiểm định đánh giá xác định hiện trạng chất lượng của công trình xuống cấp, không thể duy trì việc sử dụng lâu dài, nhưng không cần phải tiến hành phá dỡ khẩn cấp thì chủ sở hữu thực hiện như sau :

1. Chủ sở hữu có văn bản báo cáo kèm kết quả kiểm định hiện trạng, gửi cơ quan chức năng quản lý xây dựng, xin ý kiến cho phép phá dỡ công trình đồng thời đề xuất phương án tái định cư, phương án sử dụng mặt bằng tại địa điểm phá dỡ công trình.

2. Cơ quan chức năng quản lý xây dựng xem xét báo cáo, hồ sơ kiểm định, kiểm tra hiện trạng, có ý kiến về chất lượng công trình, sự cần thiết phải tiến hành phá dỡ công trình. Đồng thời cơ quan chức năng quản lý xây dựng có công văn gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch-Kiến trúc có ý kiến về phương án sử dụng mặt bằng tại địa điểm đã phá dỡ công trình. Các cơ quan nêu trên phải có ý kiến trả lời chậm nhất sau 07 ngày làm việc.

Sau khi có ý kiến của các cơ quan liên quan, cơ quan chức năng quản lý xây dựng tổng hợp trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định việc phá dỡ một phần hoặc toàn bộ công trình và có ý kiến chỉ đạo về phương án sử dụng mặt bằng tại địa điểm đã phá dỡ công trình.

3. Cơ quan có chức năng quản lý xây dựng được nêu; bao gồm Sở Xây dựng, Phòng quản lý đô thị quận, huyện theo phân cấp.

Sau khi có ý kiến của các cơ quan nêu trên, cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định việc phá dỡ một phần hoặc toàn bộ công trình và có ý kiến chỉ đạo về phương án sử dụng mặt bằng tại địa điểm đã phá dỡ công trình.

4. Nếu cơ quan có thẩm quyền quyết định chấp thuận cho phá dỡ nhưng không được xây dựng lại, chủ sở hữu thực hiện các công tác sau :

a- Lập, trình duyệt và thực hiện phương án tái định cư theo các quy định hiện hành.

b- Lập và trình duyệt phương án phá dỡ, làm các thủ tục thanh lý tài sản theo quy định tại Điều 5.4.a, 5.4.b.

c- Đấu thầu (đối với công trình là tài sản công) và thực hiện công tác phá dỡ.

5. Nếu cơ quan có thẩm quyền quyết định chấp thuận cho phá dỡ để xây dựng lại, chủ sở hữu lập dự án đầu tư xây dựng mới công trình theo trình tự, quy định hiện hành. Việc phá dỡ công trình chỉ thực hiện sau khi dự án được duyệt.

6. Đối với nhà thuộc sở hữu tư nhân, chủ sở hữu tự quyết định việc phá dỡ công trình. Việc xây lại công trình mới (nếu có) phải căn cứ theo giấy phép xây dựng do cơ quan chức năng quản lý xây dựng địa phương cấp.

7. Đối với nhà do các cơ quan Trung ương, Quân đội, Công an hoặc các tỉnh thành khác quản lý, chủ sở hữu có văn bản báo cáo cơ quan chủ quản cấp trên để xin ý kiến chỉ đạo xử lý, đồng thời gửi ủy ban nhân dân quận, huyện (nơi có công trình phải phá dỡ) và các Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch – Kiến trúc để xin ý kiến về phương án tái định cư, quy hoạch, sử dụng đất, kiến trúc và giấy phép xây dựng...nếu có phương án xây dựng mới.

**Điều 7.** Nếu công trình phải phá dỡ (không khẩn cấp) là tài sản công, chủ sở hữu phải đấu thầu phá dỡ.

1. Việc đấu thầu phá dỡ phải tuân thủ các nguyên tắc sau :

- Công khai việc đấu thầu trên các phương tiện thông tin đại chúng, quy định rõ thời gian bán hồ sơ mời thầu và thời gian mở thầu.

- Chủ sở hữu không thu hồi vật tư, phế liệu (dưới hình thức hiện vật)

- Chủ sở hữu cung cấp hồ sơ mời thầu cho nhà thầu, gồm : bản vẽ hiện trạng công trình (do đơn vị kiểm định lập trước đó), mẫu đơn xin dự thầu, các yêu cầu về tư cách pháp nhân của nhà thầu. Trên cơ sở bản vẽ hiện trạng, khảo sát thực tế công trình, nhà thầu tự lập phương án phá dỡ và tính toán chi phí phá dỡ, chi phí thu hồi và thanh lý vật tư, phế liệu. Đơn vị trúng thầu là đơn vị có phương án phá dỡ đảm bảo an toàn nhất và có giá bỏ thầu có lợi nhất cho chủ sở hữu (tổng chi phí phá dỡ thấp nhất hoặc chi phí nộp lại nhiều nhất).

- Chủ sở hữu chủ trì việc mở thầu, xét thầu và chịu trách nhiệm về kết quả đấu thầu. Việc mở thầu phải có sự chứng kiến của các cơ quan quản lý tài chính, cơ quan quản lý xây dựng.

Nếu không đủ năng lực thực hiện, chủ sở hữu có thể thuê tư vấn để thẩm định phương án phá dỡ khi chấm thầu.

2. Nếu công trình phá dỡ để xây dựng mới theo dự án được duyệt, việc đấu thầu phá dỡ có thể được thực hiện cùng với đấu thầu thi công xây lắp theo Quy chế đấu thầu hiện hành.

3. Chi phí cho việc kiểm định, đấu thầu phá dỡ công trình được xác định theo hướng dẫn của Sở Tài chính.

**Điều 8.** Chi phí cho công tác phá dỡ :

1. Trường hợp qua kết quả đấu thầu (hoặc thương thảo giá – Điều 5-khoản 3-điểm c) phá dỡ, giá trị vật tư thu hồi lớn hơn chi phí phá dỡ thì sau khi trừ chi phí thu hồi, chủ sở hữu phải :

- Nộp toàn bộ tiền chênh lệch vào ngân sách Nhà nước nếu công trình thuộc vốn ngân sách Nhà nước.

- Hạch toán vào chi phí quản lý của chủ sở hữu nếu công trình đã được Nhà nước chuyển giao tài sản cố định.

2. Trường hợp giá trị vật tư thu hồi nhỏ hơn chi phí phá dỡ thì khoản chi phí chênh lệch này được hạch toán vào chi phí quản lý của chủ sở hữu. Nếu công trình thuộc vốn ngân sách Nhà nước, cơ quan tài chính sẽ cấp bổ sung chi phí này.

3. Trong trường hợp có dự án đầu tư xây dựng mới, chi phí phá dỡ được tính vào chi phí đầu tư dự án.

4. Đối với công trình cũ đã phá dỡ, chủ sở hữu được thanh lý vốn tương ứng với giá trị còn lại của công trình thể hiện trên sổ sách kế toán.

**Điều 9.** Đơn vị phá dỡ phải có đăng ký kinh doanh hoạt động phá dỡ, sửa chữa hoặc thi công xây dựng. Trong quá trình phá dỡ, phải tuyệt đối tuân thủ các quy định tại Điều 86-Luật Xây dựng 2003; Quy phạm kỹ thuật an toàn trong xây dựng – TCVN 5308 : 1991 (mục 23) và các văn bản khác của Nhà nước về đảm bảo kỹ thuật, an toàn và vệ sinh môi trường trong thi công phá dỡ các công trình xây dựng.

**Điều 10.** Thẩm quyền quyết định phá dỡ công trình xây dựng :

1. Chủ tịch ủy ban nhân dân quận, huyện quyết định phá dỡ đối với các công trình hiện đã phân cấp cho quận, huyện cấp phép xây dựng, kể cả trường hợp trước đây đã được thành phố cấp phép xây dựng mà nay đã phân cấp cho quận, huyện cấp phép xây dựng; công trình là tài sản đã giao cho quận, huyện quản lý sử dụng.

2. Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố quyết định phá dỡ đối với các công trình khác.

3. Đối với công trình phải phá dỡ nằm trong dự án đầu tư xây dựng đã được duyệt, cơ quan có thẩm quyền duyệt thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế cơ sở sẽ là cơ quan duyệt phương án phá dỡ.

**Điều 11.** Trách nhiệm của các bên tham gia phá dỡ công trình xây dựng

Các bên tham gia phá dỡ công trình xây dựng gồm người được giao tổ chức thực hiện việc phá dỡ công trình, người đang sở hữu hoặc sử dụng công trình thuộc diện phải phá dỡ, người có trách nhiệm quyết định phá dỡ công trình phải chịu trách nhiệm về công việc của mình theo quy định tại khoản 3-Điều 86-Luật Xây dựng 2003./.

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**