

Số: /QLĐT  
V/v phối hợp thực hiện các quy  
định về cải tạo, sửa chữa nhà ở  
trên địa bàn Thành phố

Thành phố Cao Lãnh, ngày tháng năm 2021

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các Xã, Phường

Thời gian qua, một số đơn vị còn lúng túng, chưa nắm chắc các quy định, trình tự về sửa chữa cải tạo nhà ở gia đình, dẫn đến tình trạng không thống nhất trong việc hướng dẫn người dân thực hiện.

Để khắc phục tình trạng trên, đảm bảo công tác quản lý nhà nước về hoạt động trật tự xây dựng phù hợp theo các quy định hiện hành. Phòng Quản lý đô thị hướng dẫn một số nội dung như sau:

**1.** Căn cứ theo điểm d, khoản 2, Điều 89 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020 quy định các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng gồm: *“Công trình sửa chữa, cải tạo bên trong công trình hoặc công trình sửa chữa, cải tạo mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nội dung sửa chữa, cải tạo không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng đến an toàn kết cấu chịu lực của công trình, phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, yêu cầu về an toàn phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường”*.

Như vậy, đối với các trường hợp hộ dân có nhu cầu sửa chữa theo các nội dung sau: ***thay mái, nâng mái, nâng nền (hiện trạng thấp hơn vỉa hè hiện hữu); xây dựng lại tường bao che phía trong, sửa chữa sàn gỗ bị hư hỏng; sửa chữa, cải tạo mặt ngoài, lắp đặt các thiết bị bên trong mà không làm thay đổi công năng sử dụng của công trình thì được miễn giấy phép xây dựng.*** Tuy nhiên, trước khi khởi công, chủ đầu tư phải gửi thông báo đến UBND xã, phường về những nội dung cần sửa chữa và cam kết thực hiện đúng theo quy định nếu sai nội dung sửa chữa thì hộ dân bị xử lý theo quy định. UBND các xã, phường có trách nhiệm kiểm tra việc xây dựng của hộ dân đảm bảo theo quy định hiện hành.

#### **Trình tự thực hiện:**

- Khi có nhu cầu sửa chữa, cải tạo chủ đầu tư gửi Đơn đề nghị sửa chữa, cải tạo nhà ở (*theo mẫu số 1 đính kèm*) đến UBND xã, phường. Trong thời gian 04 ngày kể từ ngày nhận đơn, UBND xã, phường có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng thực tế căn nhà. Nếu như nội dung cần sửa chữa, cải tạo đúng theo nội dung đề nghị của chủ đầu tư thì UBND các xã phường xác nhận vào đơn chấp thuận cho hộ dân thực hiện sửa chữa, cải tạo theo nội dung đề nghị.

- UBND các xã, phường có trách nhiệm kiểm tra, giám sát thường xuyên việc xây dựng đảm bảo đúng theo quy định. Nếu như, trong quá trình sửa chữa cải

tao không đúng với nội dung đơn đề nghị, UBND các xã phường tiến hành lập thủ tục xử lý theo Quyết định số 462/QĐ-UBND ngày 27/3/2020 (*quy chế phối hợp xử lý vi phạm trong lĩnh vực quản lý trật tự xây dựng, lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Cao Lãnh*).

2. Đối với các trường hợp **đã có nhà ở** (xây dựng lâu năm, bị xuống cấp có nguy cơ bị ngã đổ, hư hỏng nặng...) nhưng không đủ điều kiện để cấp phép cải tạo sửa chữa xây dựng theo quy định với các lý do như: nhà ở xây dựng trên đất không đúng mục đích sử dụng; đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng; không phù hợp quy hoạch xây dựng..., nhưng có nhu cầu sửa chữa (do không còn chỗ ở nào khác) thì chủ đầu tư làm đơn gửi đơn đến UBND xã, phường trình bày về hiện trạng nhà bị hư hỏng cần sửa chữa, việc cải tạo sửa chữa đúng theo diện tích nhà ở hiện trạng, không được phát sinh coi nói, mở rộng diện tích. UBND xã, phường tiếp nhận hồ sơ, chủ trì phối hợp với các ngành có liên quan (phòng Quản lý đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường, Đội Quản lý trật tự đô thị) đến khảo sát thực tế và tổng hợp báo cáo đề xuất UBND Thành phố cho ý kiến giải quyết từng trường hợp.

#### **Trình tự thực hiện:**

- Khi có nhu cầu sửa chữa, cải tạo chủ đầu tư gửi Đơn đề nghị sửa chữa, cải tạo nhà ở (*theo mẫu số 2 đính kèm*) đến UBND xã, phường. Trong thời gian 04 ngày kể từ ngày nhận đơn, UBND xã, phường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các ngành có liên quan (Đội Quản lý trật tự đô thị, phòng Quản lý đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố) khảo sát thực tế, thẩm định hồ sơ và trình UBND Thành phố xem xét, quyết định.

(*Công văn này thay thế Công văn số 219/HD-QLĐT ngày 24/4/2013 của phòng Quản lý đô thị về việc phối hợp thực hiện các quy định về cấp phép xây dựng bằng vật liệu tạm, cải tạo, sửa chữa nhà ở gia đình*).

Trên đây là nội dung hướng dẫn về cải tạo, sửa chữa nhà ở của Phòng Quản lý đô thị Thành phố, chuyên các đơn vị nghiên cứu, phối hợp thực hiện./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND Thành phố (b/c);
- VP HĐND&UBND TP (Bộ phận tiếp nhận hồ sơ);
- TN&MT TP; Tư pháp TP; Đội QLTTĐT TP;
- Lưu VT.

**TRƯỞNG PHÒNG**

**Lê Xuân Thoại**