

KẾ HOẠCH

CẢI TẠO, SỬA CHỮA CHUNG CƯ CŨ XÂY DỰNG TRƯỚC NĂM 1975 TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN 10, GIAI ĐOẠN 2016 – 2020.

PHẦN MỞ ĐẦU

SỞ XÂY DỰNG TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số:18814
	Ngày:
	Chuyển:Alanh
	Lưu hồ sơ số:

I/- Đặc điểm tình hình

Trên địa bàn quận 10 hiện vẫn còn 25 lô chung cư cũ được xây dựng giai đoạn 1968-1970, với số lượng 3.378 căn hộ, bao gồm: Cụm chung cư Ngô Gia Tự phường 02 (16 lô có 2000 căn hộ); lô F chung cư Ngô Gia Tự phường 3 (152 căn); Cư xá Lý Thường Kiệt (khu A, khu B) phường 7 (có 326 căn); chung cư Ánh Quang phường 9 (06 lô có 900 căn). Đây là các khu chung cư xây dựng tại các khu đất bị hỏa hoạn, quy mô căn hộ nhỏ, tiện nghi thấp. Đến nay tuổi thọ các chung cư cũ này đã hết niên hạn sử dụng công trình, hiện tại kiến trúc và chất lượng công trình nhà ở các khu chung cư cũ đã xuống cấp, hư hỏng nặng và nguy hiểm cục bộ tại một số vị trí kết cấu chịu lực công trình. Hệ thống hạ tầng đã bị quá tải và xuống cấp trầm trọng gây ô nhiễm, mất vệ sinh môi trường, thiếu điều kiện sinh hoạt, không đảm bảo an toàn PCCC...

Đến nay, Ủy ban nhân dân quận 10 đã thực hiện hoàn tất công tác kiểm định chất lượng của 25/25 lô chung cư cũ. Về kết quả kiểm định chất lượng của toàn bộ 25 lô chung cư cũ có mức độ nguy hiểm là **cấp C** – “*Khả năng chịu lực của một bộ phận kết cấu không thể đáp ứng được yêu cầu sử dụng bình thường, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ theo TCVN 9381-2012*” và chất lượng còn lại từ 43,30% đến 50,10%. Mức độ xuống cấp của công trình giảm từ 4,97% đến 12,10% so với kết quả kiểm định của năm 2004. Theo báo cáo kết quả của đơn vị tư vấn kiểm định chất lượng còn lại của 25 lô chung cư có những hạng mục bị xuống cấp, hư hỏng và nguy hiểm cục bộ tại một số vị trí cấu kiện kết cấu chịu lực của công trình, trong đó chiếm đa số là khu vực hành lang, cầu thang chung của chung cư.

Để đảm bảo an toàn tính mạng và tài sản của các hộ dân cư ngụ tại các chung cư cũ trong thời gian chờ di dời, giải tỏa theo kế hoạch chung của Quận 10 về chỉnh trang và phát triển đô thị, việc xây dựng kế hoạch cải tạo, sửa chữa gia cố những vị trí hư hỏng nặng, có nguy cơ sụp đổ tại các chung cư cũ là cần thiết.

II/- Cơ sở pháp lý thực hiện

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội;

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội;
- Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở;
- Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại chung cư;
- Thông tư số 21/2016/TT-BXD ngày 30/6/2015, hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
- Quyết định số 1017/QĐ-UBND ngày 11/3/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ủy quyền, phân công cho Ủy ban nhân dân quận thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn liên quan đến thủ tục cải tạo, sửa chữa chung cư cũ, xây dựng chung cư mới thay thế chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975 trên địa bàn Thành phố;
- Kế hoạch số 1176/KH-UBND ngày 03/4/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về tổ chức thực hiện chương trình cải tạo, sửa chữa chung cư cũ, xây dựng chung cư mới thay thế chung cư cũ trước năm 1975 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, giai đoạn 2016 – 2020;
- Nghị quyết Đại hội Đảng bộ quận 10 thứ XI (nhiệm kỳ 2015- 2020); Chương trình đôn bẩy số 08-Ctr/QU ngày 05/01/2016 của Quận ủy Quận 10 về “Phát triển nhà ở” giai đoạn năm 2015 – 2020.

III/- Mục đích – Yêu cầu

1. Mục đích

Nhằm hạn chế tình trạng các hạng mục công trình chung cư bị xuống cấp, việc xây dựng kế hoạch cải tạo, sửa chữa gia cố những vị trí hư hỏng nặng, có nguy cơ sụp đổ là cần thiết để đảm bảo an toàn tính mạng và tài sản của các hộ dân cư ngụ tại các chung cư cũ trong thời gian chờ thực hiện di dời, giải tỏa theo kế hoạch về chỉnh trang và phát triển đô thị chung của Quận 10.

Góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện Chương trình cải tạo, sửa chữa chung cư cũ, xây dựng chung cư mới thay thế chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016 – 2020, đảm bảo phù hợp quy định và tình hình thực tiễn của Quận 10, tránh ảnh hưởng đến an toàn tính mạng và tài sản của người dân, cải thiện môi trường ở góp phần nâng cao chất lượng sống của người dân ngày càng tốt hơn và cải tạo toàn diện các khu chung cư cũ trở thành những khu đô thị hiện đại, đáp ứng đúng tiến độ thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ Thành phố lần thứ X, nhiệm kỳ 2015 – 2020.

2. Yêu cầu

- Kế hoạch cải tạo, sửa chữa chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn quận 10 giai đoạn 2016 – 2020, nhằm hạn chế tình trạng các hạng mục công trình nhà chung cư bị xuống cấp, hư hỏng nặng tại các khu nhà ở, cải thiện chất lượng công trình được tốt hơn và nâng cao điều kiện sống của các hộ dân, góp phần tạo mỹ quan đô thị.

- Phân đấu mục tiêu đến năm 2020, hoàn thành việc cải tạo, sửa chữa toàn bộ 25/25 lô chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975, đạt tỷ lệ 100%. Tổng diện tích sàn chung cư dự kiến cải tạo, sửa chữa là **171.694,4 m²**.

+ Trong năm 2017-2018, hoàn thành việc cải tạo, sửa chữa 06 lô chung cư Án Quang phường 9 và Cư xá Lý Thường Kiệt (khu A, khu B) phường 7, dự kiến khoảng **73.208 m²** sàn xây dựng.

+ Giai đoạn 2018-2020, hoàn thành việc cải tạo, sửa chữa 16 lô chung cư Ngô Gia Tự phường 2 và Lô F chung cư Ngô Gia Tự phường 3, dự kiến khoảng **98.486,4 m²** sàn xây dựng.

- Tổ chức thực hiện các công việc liên quan của các Sở, ngành, phòng ban chuyên môn và các tổ chức chính trị - xã hội của Quận để triển khai cải tạo, sửa chữa chung cư cũ; phát huy vai trò, trách nhiệm của các cấp chính quyền, các đoàn thể chính trị xã hội trong việc tuyên truyền, thuyết phục vận động người dân đồng tình, ủng hộ Chương trình cải tạo sửa chữa, xây dựng chung cư mới thay thế các chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975.

PHẦN THỨ HAI

TỔNG QUAN VỀ CHUNG CƯ CŨ TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN 10 QUAN ĐIỂM THỰC HIỆN

I/- Tổng quan về chung cư cũ trên địa bàn

1/- Phân loại theo mức độ hư hỏng và kết quả kiểm định

Trên cơ sở báo cáo kết quả kiểm định của đơn vị tư vấn, Ủy ban nhân dân quận 10 đã ban hành văn bản kết luận việc kiểm định chất lượng công trình và Thông báo về kết quả kiểm định chất lượng của 25/25 lô chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975 theo quy định. Toàn bộ 25 lô chung cư cũ có mức độ nguy hiểm thuộc **cấp C** và tỷ lệ chất lượng còn lại từ **43,30%** đến **50,10%**.

Chi tiết Đính kèm bảng Phụ lục 1 - Kết quả kiểm định chất lượng các lô chung cư cũ xây dựng trước năm 1975 trên địa bàn quận 10.

2/- Phân loại theo pháp lý sở hữu nhà

Các chung cư cũ trên địa bàn được xây dựng từ những năm 1968 - 1970 bố trí cho các hộ dân bị nhà cháy trong chiến cuộc, khu trại gia binh v.v... Sau

ngày 30/4/1975, Nhà nước tiếp quản đến nay đa số nhà đã xuống cấp, hư hỏng nặng không được bán hoá giá theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở kể từ năm 2005. Đa số các hộ tại chung cư cũ là người dân lao động, có đời sống kinh tế khó khăn.

Hiện tại, công tác quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước thực hiện theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. Trên địa bàn quận 10 hiện có 25 lô chung cư cũ có đan xen sở hữu Nhà nước và sở hữu tư nhân với tổng số căn hộ là **3.378 căn**. Qua rà soát sơ bộ, 25 lô chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp tại các phường 2, 3, 7, 9 quận 10 có pháp lý như sau:

- Nhà thuộc diện sở hữu nhà nước: 1.346 căn.
- Nhà thuộc diện sở hữu tư nhân: 1.573 căn.
- Nhà thuộc diện trả góp trước năm 1975: 458 căn
- Nhà thuộc diện khác: 02 căn.
- Nhà hộ dân lấn chiếm cư ngụ tại đầu hồi, cầu thang: 163 căn

Chi tiết Đính kèm bảng Phụ lục 2

3/- Phân loại theo diện tích đất khu nhà chung cư

Khu đất cụm chung cư Ngô Gia Tự, phường 2, phường 3 quận 10 tiếp giáp với các đường Hòa Hảo, đường Sư Vạn Hạnh, đường Trần Nhân Tôn.

Khu đất cụm chung cư Ấn Quang phường 9 quận 10 tiếp giáp với đường Bà Hạt, đường Vĩnh Viễn.

Khu đất Cư xá Lý Thường Kiệt (khu A, khu B) phường 7 quận 10 tiếp giáp với đường Lý Thường Kiệt, đường Nguyễn Kim, đường Tân Phước và đường Hòa Hảo.

Các công trình chung cư Ngô Gia Tự, phường 2, phường 3 quận 10 và cụm chung cư Ấn Quang phường 9 quận 10 có quy mô phổ biến là 04 tầng (trệt và 03 lầu). Riêng Cư xá Lý Thường Kiệt phường 7 quận 10 gồm khu A và khu B có quy mô là 06 tầng.

Các chung cư cũ xây dựng trước năm 1975 có hệ thống nền móng chủ yếu là dạng móng nông; phân thân là khung bê tông cốt thép, lắp ghép tấm lớn, tường gạch chịu lực với kết cấu sàn panel lắp ghép, mái bê tông cốt thép kết hợp mái tôn. Diện tích khuôn viên đất từng lô của khu chung cư Ngô Gia Tự từ 746,3 m² đến 1.821,6 m²; khu chung cư Ấn Quang từ 530,9 m² đến 2.311,6 m² và khu Cư xá Lý Thường Kiệt là 7.440 m² (*Số liệu chính xác sẽ được cập nhật sau khi có bản vẽ hiện trạng tỷ lệ 1/500 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố phê duyệt*)

Chi tiết Đính kèm bảng Phụ lục 3

II/- Quan điểm thực hiện

Các công trình chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975 thường sử dụng các dạng kết cấu chịu lực như tường xây gạch, khung bê tông cốt thép, kết

cấu lắp ghép tấm lớn, sàn panel... Các công trình này đã qua thời gian sử dụng trên dưới 50 năm, đã gần hoặc quá tuổi thọ thiết kế công trình, gần như không được duy tu, bảo trì định kỳ, lại bị cải tạo, sửa chữa, coi nói tự phát nên xuống cấp nghiêm trọng. Do đó, việc tiến hành cải tạo, sửa chữa gia cố những vị trí hư hỏng nặng, có nguy cơ sụp đổ là cấp thiết để đảm bảo an toàn tính mạng và tài sản của các hộ dân cư ngụ tại các chung cư cũ trong thời gian chờ thực hiện di dời, giải tỏa theo kế hoạch về chỉnh trang và phát triển đô thị chung của Quận.

Hiện nay, Ủy ban nhân dân Quận 10 đang triển khai các thủ tục mời gọi đầu tư xây dựng mới chung cư thay thế các chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975 trên địa bàn. Công trình thuộc diện nhà chung cư bị xuống cấp, hư hỏng nặng và hết niên hạn sử dụng do đó cần phải tiến hành sửa chữa, cải tạo tập trung chủ yếu vào các hạng mục gia cố kết cấu chịu lực chính của công trình bị hư hỏng nặng và có nguy cơ sụp đổ như: cột, dầm, sàn bê tông cốt thép, khu vực hành lang và cầu thang ... để bảo đảm an toàn cho người sử dụng theo quy định tại Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Phân đầu đến năm 2020 hoàn thành việc cải tạo, sửa chữa và đầu tư xây dựng mới thay thế ít nhất 50% tổng số các chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975.

PHẦN THỨ BA NỘI DUNG THỰC HIỆN

I/- Vị trí, số lượng chung cư cải tạo, sửa chữa

Hiện tại, trên địa bàn quận 10 có 25 lô chung cư cũ nằm trên các phường 2, 3, 7 và phường 9. Toàn bộ các chung cư này đã xuống cấp, hư hỏng không được bảo trì thường xuyên nên cần phải sớm tiến hành sửa chữa, gia cố kết cấu chịu lực chính của công trình bị hư hỏng nặng và có nguy cơ sụp đổ như: cột, dầm, sàn bê tông cốt thép, khu vực hành lang và cầu thang ... Cụ thể tiến hành tại các công trình như sau:

- Cụm chung cư Ngô Gia Tự, phường 02 quận 10 : 16 lô chung cư;
- Lô F Chung cư Ngô Gia Tự, phường 03 quận 10 : 01 lô chung cư;
- Cụm chung cư Ánh Quang, phường 9 quận 10 : 06 lô chung cư;
- Cư xá Lý Thường Kiệt, phường 7, quận 10 : 02 lô chung cư;

Trong năm 2015-2016, Lô T chung cư Ngô Gia Tự phường 02 đã được Quận tiến hành sửa chữa, gia cố khẩn cấp do tình trạng xuống cấp, hư hỏng nặng cục bộ tại các vị trí khu vực cầu thang, hành lang chung.

Số lượng chung cư cũ cần sửa chữa, cải tạo còn lại trên địa bàn là **24 lô**.

II/- Nội dung thực hiện cải tạo, sửa chữa

Tiến hành thực hiện cải tạo, sửa chữa 24/25 lô chung cư còn lại trên địa bàn quận 10 (Lô T chung cư Ngô Gia Tự phường 02 đã hoàn tất công tác sửa chữa

năm 2016). Tổng diện tích sàn chung cư cải tạo, sửa chữa là **171.694,4 m²**, đạt tỷ lệ 100% trên tổng số 25/25 lô chung cư cũ trên địa bàn Quận. Nội dung thực hiện gồm có:

- Sửa chữa, gia cố các lô chung cư cũ theo kết quả kiểm định chất lượng công trình; tập trung chủ yếu vào các hạng mục gia cố kết cấu chịu lực chính của công trình bị hư hỏng nặng và có nguy cơ sụp đổ như: cột, dầm, sàn bê tông cốt thép, khu vực hành lang và cầu thang, chống thấm sàn mái và khe lún ...

- Sửa chữa, cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật chủ yếu như cải tạo, thông nạo vét hệ thống cống thoát nước chung thường xuyên bị ngập nghẹt trong các lô chung cư cũ và không đảm bảo vệ sinh môi trường.

III/- Dự trù kinh phí và nguồn vốn thực hiện

1/- Dự trù kinh phí:

Chi tiết Định kèm bảng Phụ lục 4

2/- Nguồn vốn thực hiện: Ngân sách Thành phố tập trung.

IV/- Thời gian, tiến độ thực hiện

- Năm 2016: Hoàn tất việc sửa chữa, gia cố các hạng mục bị hư hỏng nặng, nguy hiểm cục bộ tại lô T chung cư Ngô Gia Tự phường 02. Đã hoàn thành việc sửa chữa khoảng **7.286,4 m²** sàn xây dựng chung cư.

- Giai đoạn 2017-2018: Hoàn tất việc sửa chữa, gia cố các hạng mục hư hỏng, xuống cấp tại 08 lô chung cư:

+ Cư xá Lý Thường Kiệt, phường 7: gồm 02 khu A và khu B, dự kiến khoảng **29.926,1 m²** sàn xây dựng.

+ Cụm chung cư Ánh Quang, phường 9: gồm có 06 lô A, B, C, D, E, F; dự kiến khoảng **43.282 m²** sàn xây dựng.

Tổng diện tích sàn xây dựng chung cư sửa chữa – cải tạo dự kiến khoảng **73.208 m²**, đạt tỷ lệ 42,6%.

- Giai đoạn 2018-2020: Hoàn tất việc sửa chữa, gia cố các hạng mục hư hỏng, xuống cấp tại 16 lô chung cư còn lại trên địa bàn:

+ Cụm Chung cư Ngô Gia Tự, phường 2: gồm **15** lô H, I, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, U, V, X, Y.

+ Lô F chung cư Ngô Gia Tự phường 3.

Tổng diện tích sàn xây dựng chung cư sửa chữa – cải tạo dự kiến khoảng **91.200 m²**.

- Đến năm 2020: hoàn thành việc cải tạo, sửa chữa 25/25 lô chung cư cũ trên địa bàn quận 10. Tổng diện tích sàn chung cư cải tạo, sửa chữa là **171.694,4 m²**, đạt tỷ lệ **100%**.

PHẦN THỨ TƯ

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I/- Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân Quận 10

Ủy ban nhân dân Quận 10 bám sát nội dung Quyết định số 1017/QĐ-UBND ngày 11/3/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ủy quyền, phân công cho Ủy ban nhân dân quận thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn liên quan đến thủ tục đầu tư cải tạo, sửa chữa chung cư cũ, xây dựng chung cư mới thay thế chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổ chức thực hiện các công việc đã được Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền, phân công; đảm bảo đúng điều kiện, nội dung công việc được ủy quyền, phân công và theo quy định pháp luật:

- Phê duyệt đề cương, dự toán, báo cáo kinh tế - kỹ thuật, quyết toán về công tác kiểm định và sửa chữa chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975;

- Ban hành văn bản thông báo kết quả kiểm định chất lượng chung cư cho các chủ sở hữu nhà chung cư;

- Phê duyệt và công bố kế hoạch cải tạo, sửa chữa chung cư cũ, xây dựng chung cư mới thay thế chung cư cũ trên địa bàn quận;

Ủy ban nhân dân quận phối hợp chặt chẽ với các ngành của Thành phố để tháo gỡ, khắc phục các khó-khăn về thủ tục hành chính, về chính sách vốn đầu tư... để tiếp tục đẩy nhanh việc tháo dỡ và xây dựng mới các lô chung cư đã xuống cấp.

Tích cực phối hợp cùng các Sở ban ngành Thành phố khẩn trương lựa chọn các nhà đầu tư có đủ năng lực, kinh nghiệm để triển khai thực hiện ngay các dự án xây dựng mới chung cư thay thế chung cư cũ xuống cấp của quận.

II/- Trách nhiệm của các phòng ban thuộc quận

1. Phòng Quản lý đô thị quận 10

Làm đầu mối phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu cho Ủy ban nhân dân quận 10 tổ chức lập, phê duyệt và công bố Kế hoạch cải tạo, sửa chữa chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975 trên địa bàn quận 10, giai đoạn 2016-2020; điều chỉnh, bổ sung nội dung góp ý kiến cho Kế hoạch (nếu có);

Phối hợp Ủy ban nhân dân các phường, Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích quận 10 và các đơn vị có liên quan tổ chức Hội nghị nhà chung cư để lấy ý kiến người dân đóng góp về nội dung thực hiện Kế hoạch cải tạo, sửa chữa chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975 trên địa bàn quận 10;

Làm đầu mối phối hợp với các đơn vị có liên quan tham mưu cho Quận tổ chức thực hiện công tác thẩm định và phê duyệt hồ sơ báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư sửa chữa, cải tạo các chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975;

Phối hợp với các đơn vị có liên quan công khai kế hoạch, danh mục các chung cư cũ cải tạo, sửa chữa và xây dựng mới chung cư thay thế chung cư cũ

trong giai đoạn 2016-2020 trên địa bàn kèm theo các thông tin về quy hoạch, kiến trúc, pháp lý, tình trạng sở hữu nhà chung cư... trên trang thông tin điện tử Quận 10;

Chịu trách nhiệm theo dõi tiến độ thực hiện của chủ đầu tư trong quá trình thực hiện dự án được giao;

Làm đầu mối tổ chức theo dõi Kế hoạch thực hiện. Báo cáo đề xuất kịp thời những khó khăn vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện.

2. Phòng Tài chính – Kế hoạch quận 10

Chịu trách nhiệm tham mưu đề xuất các vấn đề liên quan đến phương án tài chính, cân đối các nguồn vốn để triển khai thực hiện chương trình, kế hoạch;

Chịu trách nhiệm tham mưu cho Quận tổ chức thực hiện các công tác lập, thẩm định kế hoạch lựa chọn nhà thầu và phê duyệt quyết toán về công tác kiểm định và kinh phí sửa chữa chung cư cũ.

3. Phòng Tài nguyên và Môi trường quận 10

Làm đầu mối phối hợp với các đơn vị có liên quan để lập danh mục công trình bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

III/- Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc, các tổ chức đoàn thể chính trị xã hội

Thường trực Hội đồng nhân dân, các cấp ủy Đảng, chính quyền, Mặt trận Tổ quốc, các ban, ngành, đoàn thể quận và đối với các phường có dự án nhà chung cư cũ ảnh hưởng trực tiếp tổ chức thực hiện quán triệt nội dung Kế hoạch đến toàn thể cán bộ, đảng viên, công chức, đoàn viên, hội viên và quần chúng nhân dân; đồng thời xây dựng kế hoạch phù hợp với chức năng nhiệm vụ được phân công, phù hợp với tình hình thực tế của đơn vị, địa phương với mục tiêu tạo được sự quan tâm, phát huy sức mạnh của cả hệ thống chính trị quận trong triển khai thực hiện nhiệm vụ, tạo được sự đồng thuận ủng hộ của tầng lớp nhân dân.

IV/- Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các phường có liên quan:

Tổ chức tuyên truyền, phổ biến công khai thông tin Kế hoạch này đến các chủ sở hữu nhà chung cư và các hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống hợp pháp tại các nhà chung cư cũ cần cải tạo, xây dựng lại; tuyên truyền, vận động để người dân hiểu rõ, cùng chia sẻ, ủng hộ và đồng thuận với chủ trương, chính sách của Nhà nước trong việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp để bảo đảm an toàn tính mạng và tài sản của nhân dân;

Xây dựng kế hoạch thực hiện tổ chức lấy ý kiến người dân về việc sửa chữa, cải tạo các hạng mục bị xuống cấp, hư hỏng nặng của công trình chung cư;

Phối hợp Phòng Quản lý đô thị, Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận 10 và các đơn vị liên quan hướng dẫn các chủ sở hữu nhà chung cư và các hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống tại các chung cư cũ tổ chức Hội nghị nhà chung cư để đóng góp ý kiến cho nội dung Kế hoạch của Quận;

Phối hợp với các cơ quan đơn vị có liên quan thực hiện công tác tuyên truyền, hỗ trợ người dân trong quá trình tiến hành sửa chữa cải tạo hoặc xây dựng lại các chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975.

V/- Trách nhiệm của chủ đầu tư - Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích quận 10

Chịu trách nhiệm tham mưu cho Quận tổ chức thực hiện về công tác kiểm định; công tác khảo sát, lập hồ sơ thiết kế sửa chữa cải tạo các lô chung cư cũ.

Chịu trách nhiệm tham mưu cho Quận rà soát nhu cầu sử dụng vốn thực hiện công tác kiểm định; cải tạo sửa chữa chung cư, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và sở hữu hỗn hợp trên địa bàn;

Phối hợp với Phòng Quản lý đô thị và Phòng Tài chính – Kế hoạch lập danh mục chi tiết các dự án (tên dự án, địa điểm thực hiện, năng lực thiết kế, thời gian thực hiện; khái toán chi phí thực hiện ...) để tham mưu cho Quận gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp và phân khai kế hoạch vốn trong giai đoạn 2016-2020.

Phối hợp với các đơn vị có liên quan để tổ chức Hội nghị nhà chung cư để lấy ý kiến người dân đóng góp về nội dung thực hiện Kế hoạch cải tạo, sửa chữa chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975 trên địa bàn quận 10;

Tham mưu đề xuất các vấn đề liên quan đến việc xử lý nhà thuộc sở hữu nhà nước tại các lô chung cư cũ xây dựng trước năm 1975. Phối hợp với các đơn vị có liên quan để xây dựng kế hoạch tổ chức thực hiện bán nhà thuộc sở hữu nhà nước sau khi có chủ trương chấp thuận của Thành phố.

VI/- Trách nhiệm của chủ sở hữu chung cư

Tham gia góp ý cho Kế hoạch này và công tác tổ chức thực hiện của Ủy ban nhân dân quận 10 và Ủy ban nhân dân các phường có nhà chung cư trên địa bàn;

Tạo điều kiện để chủ đầu tư dự án, nhà thầu xây dựng triển khai thực hiện cải tạo, sửa chữa gia cố các hạng mục bị xuống cấp, hư hỏng nặng nhằm đảm bảo an toàn sử dụng theo nội dung đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Có trách nhiệm đóng góp kinh phí để thực hiện sửa chữa, cải tạo cảnh quan chung đối với từng chung cư đảm bảo phù hợp quy định, phân bổ theo tỷ lệ phần diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng tại công trình đối với các hạng mục như: sửa chữa, nâng cấp hệ thống kỹ thuật (điện, nước, viễn thông...); nâng cấp khuôn viên, cảnh quan (sơn sửa mặt tiền ngoài công trình); cải tạo và bố trí xây dựng mới nhà để xe; đảm bảo an toàn phòng cháy và chữa cháy... (nếu có)

Phối hợp với đơn vị quản lý để sửa chữa, duy tu và quản lý nhà đối với nhà thuộc sở hữu tư nhân trong thời gian chờ tiến hành xây dựng mới chung cư.

PHẦN THỨ NĂM KIẾN NGHỊ

Kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố và các Sở ban ngành liên quan (Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư...) tiếp tục hỗ trợ, hướng dẫn các thủ tục hành chính liên quan đến các nội dung được Ủy ban nhân dân Thành phố phân công, ủy quyền và bố trí kế hoạch sử dụng nguồn vốn đảm bảo đến năm 2020 hoàn thành việc cải tạo, sửa chữa các chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975 trên địa bàn quận 10.

Kế hoạch này thay thế và hủy bỏ các Kế hoạch số 1651/KH-UBND ngày 08/3/2017; Kế hoạch số 4698/KH-UBND ngày 01/6/2017 của Ủy ban nhân dân quận 10 về cải tạo, xây dựng mới thay thế chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn quận 10.

Trên đây là Kế hoạch cải tạo, sửa chữa chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn quận 10 giai đoạn 2016 – 2020. Ủy ban nhân dân quận 10 yêu cầu các đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- UBND Thành phố; (để báo cáo)
- Sở Xây dựng; Sở Quy hoạch – Kiến trúc
- Sở TNMT; Sở KHĐT; Sở Tài chính (để báo cáo)
- Thường trực Quận ủy; (để báo cáo)
- Thường trực HĐND Quận;
- UBNDQ.10: CT, các PCT;
- UBMTTQVN Q10;
- Văn phòng Quận ủy;
- Các Ban XĐĐ QU;
- VP HĐND-UBNDQ.10: C, PVP/TH;
- PQLĐT, PTCKH, PTNMT;
- Ban QLĐTXDCT;
- Ban BTGPMB;
- Cty TNHH MTV DVCI Q10;
- ĐU-HĐND-UBND-UBMTTQVN P.2, 3, 7, 9;
- Lưu: VT.nxp

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



Nguyễn Thị Thu Nga

PHỤ LỤC 1

**KẾT QUẢ KIỂM ĐỊNH CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH CÁC LÔ CHUNG CƯ CŨ
XÂY DỰNG TRƯỚC NĂM 1975 TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN 10.**

(Đính kèm Kế hoạch số 10059/KH-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2017)

STT	Tên chung cư	Tên lô chung cư	Phur ờng	T ổng số căn hộ (căn)	Kết quả kiểm định đánh giá 2004	Đã kiểm định		Tỷ lệ giảm so với kết quả kiểm định 2004	Tên đơn vị kiểm định
						Phân loại nhà	Kết quả kiểm định tỷ lệ còn lại		
1	C ụm Chung cư Ng ộ Gia Tự	Lô H	2	128	56,63%	Loại C	46,03%	10,60%	Trung tâm Nghiên cứu Công nghệ và Thiết bị Công nghiệp – Trường Đại học Bách Khoa.
2		Lô I	2	128	54,63%	Loại C	45,97%	8,66%	Trung tâm Nghiên cứu Công nghệ và Thiết bị Công nghiệp – Trường Đại học Bách Khoa.
3		Lô K	2	112	54,08%	Loại C	47,15%	6,93%	Công ty CP Kiểm định và Tư vấn XD Gia Định
4		Lô L	2	112	54,65%	Loại C	47,50%	7,15%	Công ty CP Kiểm định và Tư vấn XD Gia Định
5		Lô M	2	160	54,56%	Loại C	45,80%	8,76%	Trung tâm Nghiên cứu Công nghệ và Thiết bị Công nghiệp – Trường Đại học Bách Khoa.
6		Lô N	2	160	54,69%	Loại C	45,0%	9,69%	Trung tâm Nghiên cứu Công nghệ và Thiết bị Công nghiệp – Trường Đại học Bách Khoa.
7		Lô O	2	112	56,90%	Loại C	47,19%	9,71%	Trung tâm Nghiên cứu Công nghệ và Thiết bị Công nghiệp – Trường Đại học Bách Khoa.
8		Lô P	2	64	55,70%	Loại C	47,13%	8,57%	Trung tâm Nghiên cứu Công nghệ và Thiết bị Công nghiệp – Trường Đại học Bách Khoa.
9		Lô Q	2	64	53,36%	Loại C	46,94%	6,42%	Trung tâm Nghiên cứu Công nghệ và Thiết bị Công nghiệp – Trường Đại học Bách Khoa.
10		Lô R	2	64	53,03%	Loại C	46,83%	6,20%	Trung tâm Nghiên cứu Công nghệ và Thiết bị Công nghiệp – Trường Đại học Bách Khoa.
11		Lô S	2	160	55,07%	Loại C	47,30%	7,77%	Công ty CP Kiểm định và Tư vấn XD Gia Định
12		Lô T	2	160	55,07%	Loại C	50,10%	4,97%	Trung tâm Thông tin và Dịch vụ Xây dựng – Sở Xây dựng.
13		Lô U	2	128	53,26%	Loại C	47,90%	5,36%	Công ty CP Kiểm định và Tư vấn XD Gia Định
14		Lô V	2	128	54,00%	Loại C	47,57%	6,43%	Công ty CP Kiểm định và Tư vấn XD Gia Định

STT	Tên chung cư	Tên lô chung cư	Phù ờng	Tổng số căn hộ (căn)	Kết quả kiểm định đánh giá 2004	Đã kiểm định		Tỷ lệ giảm so với kết quả kiểm định 2004	Tên đơn vị kiểm định
						Phân loại nhà	Kết quả kiểm định tỷ lệ còn lại		
15	Cụm Chung cư Ngô Gia Tự	Lô X	2	160	52,66%	Loại C	47,34%	5,32%	Công ty CP Kiểm định và Tư vấn XD Gia Định
16		Lô Y	2	160	52,34%	Loại C	46,72%	5,62%	Công ty CP Kiểm định và Tư vấn XD Gia Định
17		Lô F	3	152	57,51%	Loại C	45,50%	12,01%	Trung tâm Nghiên cứu Công nghệ và Thiết bị Công nghiệp – Trường Đại học Bách Khoa.
18	Cụm Chung cư Ánh Quang	Lô A	9	192	52,12%	Loại C	44,90%	7,22%	Trung tâm Nghiên cứu, Công nghệ và Thiết bị Công nghiệp.
19		Lô B	9	192	51,27%	Loại C	43,30%	7,97%	Trung tâm Nghiên cứu Công nghệ và Thiết bị Công nghiệp – Trường Đại học Bách Khoa.
20		Lô C	9	192	49,09%	Loại C	43,80%	5,29%	Công ty CP Kiểm định và Tư vấn XD Gia Định
21		Lô D	9	192	45,83%	Loại C	43,40%	2,43%	Trung tâm Nghiên cứu, Công nghệ và Thiết bị Công nghiệp – Trường Đại học Bách Khoa.
22		Lô E	9	88	52,43%	Loại C	44,07%	8,36%	Trung tâm Nghiên cứu Công nghệ và Thiết bị Công nghiệp – Trường Đại học Bách Khoa.
23		Lô F	9	44	53,16%	Loại C	44,13%	9,03%	Trung tâm Nghiên cứu Công nghệ và Thiết bị Công nghiệp – Trường Đại học Bách Khoa.
24 - 25	Cư xá Lý Thường Kiệt	Khu A và Khu B	7	326	56,75%	Loại C	44,65%	12,10%	Công ty CP Kiểm định và Tư vấn XD Gia Định

Ghi chú:

- **Đánh giá mức độ nguy hiểm của công trình:** Theo tiêu chuẩn TCVN 9381: 2012 Hướng dẫn đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu nhà. Trong đó, cấp đánh giá được chia làm 04 cấp: A, B, C, D.

+ Nhà cấp A: Khả năng chịu lực của kết cấu có thể thỏa mãn yêu cầu sử dụng bình thường, chưa có nguy hiểm, kết cấu nhà an toàn.

+ Nhà cấp B: Khả năng chịu lực của kết cấu cơ bản đáp ứng yêu cầu sử dụng bình thường, cá biệt có cấu kiện ở trạng thái nguy hiểm, nhưng không ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực, công trình đáp ứng được yêu cầu sử dụng bình

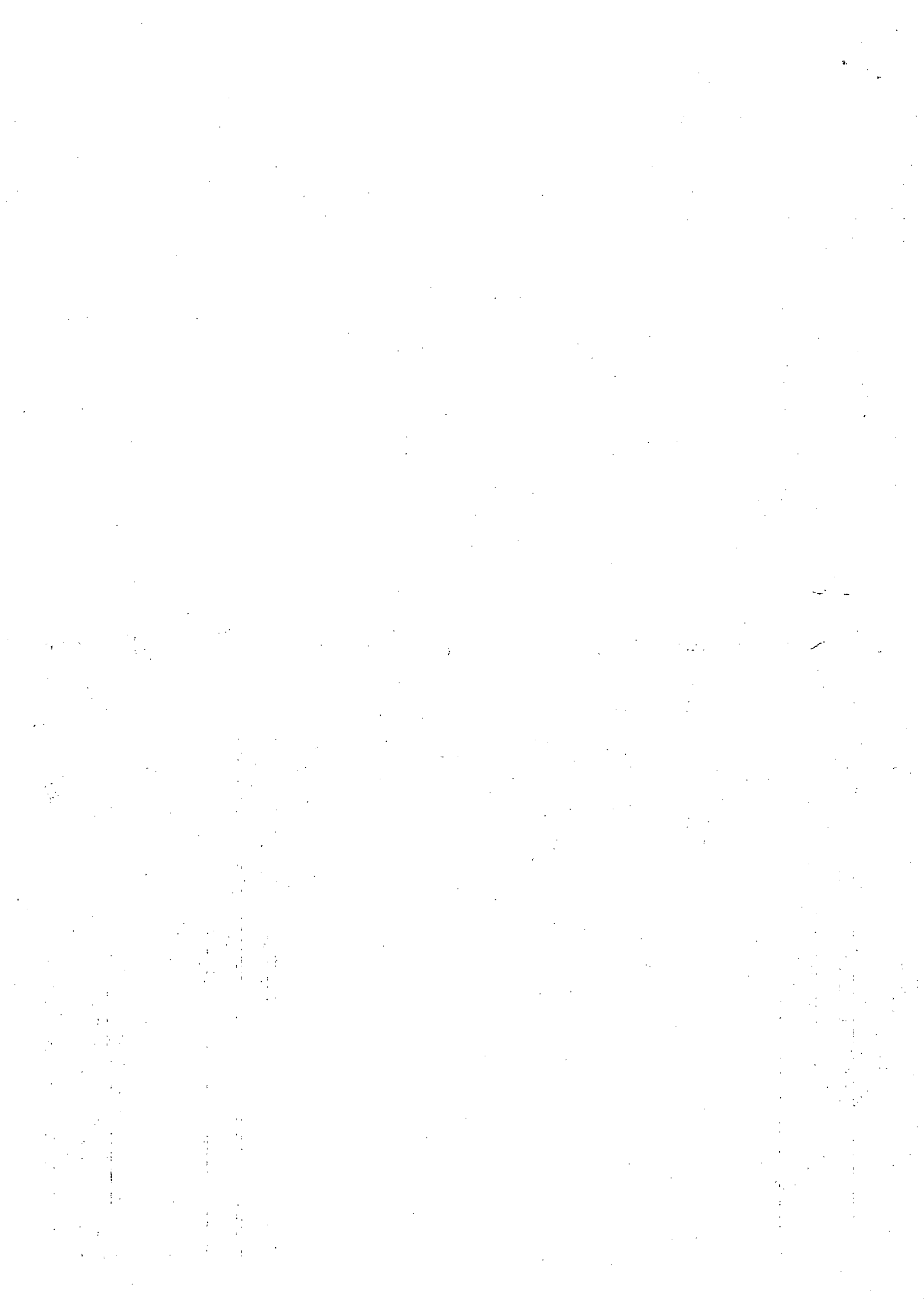
+ Nhà cấp C: “Khả năng chịu lực của một bộ phận kết cấu không thể đáp ứng được yêu cầu sử dụng bình thường, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ”

+ Nhà cấp D: “Khả năng chịu lực của kết cấu chịu lực không thể đáp ứng được yêu cầu sử dụng bình thường, nhà xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể”

PHỤ LỤC 2
PHÂN LOẠI CÁC LÔ CHUNG CỬ CŨ XÂY DỰNG TRƯỚC NĂM 1975
THEO PHÁP LÝ SỞ HỮU NHÀ

(Đính kèm Kế hoạch số 10059/KH-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2017)

STT		Tên lô chung cư	Phường	Tổng số căn hộ (căn)	Chủ sở hữu				Số hộ dân lần chiếm cư ngụ tại đầu hồi, cầu thang	Ghi chú
					Nhà nước (căn)	Tư nhân (căn)	Trả góp trước 1975	Diện quản lý khác		
1		Lô H	2	128	39	71	18		7	
2		Lô I	2	128	44	71	15		7	Căn hộ 302I và 324I, một căn chia làm đôi 02 chủ sở hữu
3		Lô K	2	112	38	62	12		7	
4		Lô L	2	112	54	43	15		7	
5	Cụm Chung cư Ngô Gia Tự	Lô M	2	160	72	57	31		9	
6		Lô N	2	160	64	67	29		12	
7		Lô O	2	112	44	52	16		10	
8		Lô P	2	64	25	31	8		6	
9		Lô Q	2	64	23	31	10		7	
10		Lô R	2	64	24	29	11		4	
11		Lô S	2	160	65	77	18		12	
12		Lô T	2	160	68	74	18		7	
13		Lô U	2	128	50	69	9		6	
14		Lô V	2	128	62	51	15		7	
15		Lô X	2	160	70	67	23		13	
16		Lô Y	2	160	80	66	14		12	
17		Lô F	3	152	51	78	23		8	
18		Cụm Chung cư Ánh Quang	Lô A	9	192	77	80	35		4
19	Lô B		9	192	95	56	41		4	
20	Lô C		9	192	85	60	47		4	
21	Lô D		9	192	88	71	33		4	
22	Lô E		9	88	38	41	9		3	
23	Lô F		9	44	21	15	6	2	3	02 căn hộ 204 và 206 hiện do QK7 quản lý
24-25	Cư xá Lý Thường Kiệt	Khu A và Khu B	7	326	69	254	2			01 căn bố trí làm Trường Mẫu giáo P7
TỔNG CỘNG				3.378	1.346	1.573	458	2	163	



PHỤ LỤC 3
PHÂN LOẠI CÁC LÔ CHUNG CƯ CŨ XÂY DỰNG TRƯỚC NĂM 1975
THEO DIỆN TÍCH KHU ĐẤT

(Đính kèm Kế hoạch số 10059 /KH-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2017)

STT	Tên chung cư	Tên lô chung cư	Phường	Tổng số căn hộ (căn)	Quy mô			Diện tích đất XD (m2)	Diện tích sàn xây dựng hiện	Ghi chú
					Số lô	Số tầng	Số căn hộ			
1	Cụm Chung cư Ngô Gia Tự	Lô H	2	128	1	4	128	1.443,2	5.772,8	
2		Lô I	2	128	1	4	128	1.443,2	5.772,8	
3		Lô K	2	112	1	4	112	1.280,0	5.120,0	
4		Lô L	2	112	1	4	112	1.280,0	5.120,0	
5		Lô M	2	160	1	4	160	1.821,6	7.286,4	
6		Lô N	2	160	1	4	160	1.821,6	7.286,4	
7		Lô O	2	112	1	4	112	1.283,5	5.134,0	
8		Lô P	2	64	1	4	64	746,3	2.985,2	
9		Lô Q	2	64	1	4	64	746,3	2.985,2	
10		Lô R	2	64	1	4	64	746,3	2.985,2	
11		Lô S	2	160	1	4	160	1.821,6	7.286,4	
12		Lô T	2	160	1	4	160	1.821,6	7.286,4	
13		Lô U	2	128	1	4	128	1.443,2	5.772,8	
14		Lô V	2	128	1	4	128	1.443,2	5.772,8	
15		Lô X	2	160	1	4	160	1.821,6	7.286,4	
16		Lô Y	2	160	1	4	160	1.821,6	7.286,4	
17		Lô F	3	152	1	4	152	1.836,8	7.347,2	
18	Cụm Chung cư Ánh Quang	Lô A	9	192	1	4	192	2.311,6	9.246,4	
19		Lô B	9	192	1	4	192	2.311,6	9.246,4	
20		Lô C	9	192	1	4	192	2.311,6	9.246,4	
21		Lô D	9	192	1	4	192	2.311,6	9.246,4	
22		Lô E	9	88	1	4	88	1.043,2	4.172,8	
23		Lô F	9	44	1	4	44	530,9	2.123,6	
24-25	Cư xá Lý Thường Kiệt	Khu A và Khu B	7	326	1	6	326	5.505,2	29.926,1	

10 CHỈ MẪU

