

KẾ HOẠCH

Về cải tạo, sửa chữa các chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975 trên địa bàn Quận 11.

PHẦN MỞ ĐẦU

I. Đặc điểm tình hình:

Địa bàn Quận 11 có 27 vị trí chung cư được xây dựng trước năm 1975 đã xuống cấp, hư hỏng, đa số chung cư có nguồn gốc được tiếp quản từ chế độ cũ có diện tích nhỏ, đến nay tuổi thọ đã hơn 40 năm và đã hết niên hạn sử dụng công trình, hiện tại kiến trúc và chất lượng công trình nhà ở của các khu chung cư đã hư hỏng và xuống cấp. Hệ thống hạ tầng đã quá tải và xuống cấp trầm trọng gây ô nhiễm, thiếu điều kiện sinh hoạt... Việc cải tạo sửa chữa chấp vá, manh mún không đảm bảo yêu cầu kỹ thuật càng làm cho điều kiện cơ sở vật chất xuống cấp, do đó cần khẩn trương tiến hành thực hiện sửa chữa, cải tạo để nâng cao chất lượng sống cho người dân.

Ủy ban nhân dân Quận đã tổ chức thực hiện hoàn tất công tác kiểm định đánh giá chất lượng còn lại của 27 chung cư trên, qua kết quả đánh giá mức độ nguy hiểm theo tiêu chí của Bộ Xây dựng, đa số các chung cư đều có chất lượng còn lại trung bình tỷ lệ dưới 50% và mức độ nguy hiểm cấp B, C.

Trong tổng số 27 chung cư, nhà tập thể được xây dựng trước năm 1975, qua đánh giá phân loại công trình theo hình thức kiến trúc và hình thức sử dụng theo hướng dẫn của Sở Xây dựng, địa bàn Quận có **9 vị trí được phân loại là nhà chung cư**, còn lại 18 vị trí có nguồn gốc là nhà ở riêng lẻ. Tổng số căn hộ tại 9 vị trí nhà chung cư đạt khoảng 480 căn.

II. Cơ sở pháp lý thực hiện:

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư 21/2016/TT-BXD ngày 30/6/2015 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Căn cứ Kế hoạch 1776/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 được xây dựng trước năm 1975 trên địa bàn TP. HCM, giai đoạn 2016-2020.

Căn cứ Quyết định số 1017/QĐ-UBND ngày 11/3/2017 của Ủy ban nhân dân

SỞ XÂY DỰNG TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 195/KH-UBND
Ngày:	19/10/2017
Chuyên:
Lưu hồ sơ số:

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 TP. HCM.

Căn cứ Văn bản số 3291/SXD-QLCLXD ngày 20/3/2017 của Sở Xây dựng về báo cáo kết quả kiểm định 474 chung cư cũ đã được xây dựng trước năm 1975 trên địa bàn Thành phố (đính kèm danh mục).

Căn cứ Thông báo số 435/TB-VP ngày 22/8/2017 thông báo kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận tại cuộc họp thông qua việc phân nhóm chung cư để triển khai xây dựng kế hoạch thực hiện cải tạo, sửa chữa chung cư cũ, xây dựng chung cư mới thay thế chung cư hư hỏng được xây dựng trước năm 1975.

Ủy ban nhân dân quận 11 xây dựng Kế hoạch về cải tạo, sửa chữa chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975 trên địa bàn TP. HCM, giai đoạn 2017-2020:

III. Mục đích và yêu cầu:

1. Mục đích:

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 Quận, giai đoạn 2017-2020 theo tinh thần chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Cải thiện, nâng cao chất lượng, điều kiện sống cho người dân tại các khu chung cư cũ, tránh ảnh hưởng đến an toàn tính mạng và tài sản của người dân.

2. Yêu cầu:

Xác định các vị trí chung cư còn sở hữu nhà nước đã xuống cấp nặng căn cứ theo kết quả kiểm định, từ đó xây dựng phương án thực hiện cải tạo sửa chữa.

Tổ chức thực hiện các công việc liên quan đến các Phòng ban, UBND Phường để triển khai chương trình cải tạo, sửa chữa chung cư cũ, xây dựng chung cư mới thay thế chung cư cũ theo hướng xử lý hiệu quả, phục vụ lợi ích chung của cộng đồng dân cư.

PHẦN THỨ HAI

TỔNG QUAN VỀ CHUNG CƯ CŨ TRÊN ĐỊA BÀN – QUAN ĐIỂM THỰC HIỆN.

I. Tổng quan về chung cư cũ trên địa bàn quận;

1. Phân loại theo mức độ hư hỏng và kết quả kiểm định:

Qua kết quả của 9 vị trí nhà chung cư xây dựng trước năm 1975 đã được kiểm định trên địa bàn Quận, có 7 chung cư, nhà tập thể có kết quả kiểm định với **cấp B**; có 2 chung cư, nhà tập thể có kết quả kiểm định với **cấp C**; không có chung cư kiểm định **cấp D** (*chung cư hư hỏng nặng, nguy hiểm yêu cầu phải di dời chỗ ở để phá dỡ khẩn cấp trong thời hạn quá 3 tháng đối với chung cư nguy hiểm hoặc 12 tháng đối với chung cư hư hỏng nặng kể từ ngày Ủy ban nhân dân quận công bố công khai kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư*).

2. Phân loại theo pháp lý sở hữu nhà:

- Có 3 vị trí chung cư còn sở hữu vừa nhà nước vừa tư nhân (sở hữu hỗn hợp)

- Có 6 chung cư còn lại thuộc sở hữu tư nhân.

3. Phân loại theo diện tích đất khu nhà chung cư:

Các chung cư xây dựng trước năm 1975 trên địa bàn Quận đa số đều có diện tích nhỏ:

- Các chung cư có diện tích từ 1.000 m² đến 1.500 m²: gồm 2 chung cư.

- Các chung cư có diện tích từ 500 m² đến 1.000 m²: gồm 4 chung cư.

- Các chung cư có diện tích dưới 500 m²: gồm 3 chung cư.

II. Quan điểm thực hiện:

Quận 11 là quận nội thành có mật độ dân cư cao, số lượng chung cư quá niên hạn sử dụng xuống cấp cũng khá nhiều. Do không được bảo trì, sửa chữa định kỳ nên các chung cư cũ bị xuống cấp nhanh hơn, không đảm bảo điều kiện sống tối thiểu (không gian, cây xanh, cấp nước, PCCC...) cho người dân, do đó Quận cần phải xây dựng Kế hoạch sửa chữa, cải tạo đối với các chung cư cũ trên địa bàn hạn chế tình trạng bị hư hỏng, xuống cấp, đảm bảo an toàn cho người dân trong quá trình sử dụng, đồng thời rà soát, xem xét xử lý các hộ dân có lấn chiếm, coi nói để khôi phục, chỉnh trang lại chung cư.

Để đảm bảo công tác cải tạo, sửa chữa chung cư cũ được khẩn trương tiến hành thực hiện, ổn định cuộc sống người dân, Ủy ban nhân dân Quận sẽ chủ động xem xét, chọn chủ đầu tư thực hiện.

Tích cực phối hợp với các đơn vị Sở ngành thành phố tháo gỡ các khó khăn vướng mắc, bố trí nguồn vốn phân khai thực hiện, phân đầu thực hiện hoàn tất công tác cải tạo, sửa chữa trong năm 2018.

PHẦN THỨ BA NỘI DUNG THỰC HIỆN

I. Vị trí, số lượng chung cư cải tạo, sửa chữa:

Trên cơ sở phân loại theo hình thức sở hữu, địa bàn Quận có 3 vị trí chung cư (còn sở hữu nhà nước) được đưa vào kế hoạch sửa chữa, cải tạo là chung cư lô B, D, J Lý Thường Kiệt phường 7, chung cư Tạ Vinh phường 15 và nhà tập thể 245 Âu Cơ phường 5.

II. Nội dung thực hiện cải tạo, sửa chữa:

- Cải tạo, sửa chữa 3 vị trí chung cư, nhà tập thể với tổng diện tích sàn 14.814 m², chiếm tỷ lệ 33% trên tổng số 9 vị trí nhà chung cư trên địa bàn Quận.

- Xử lý chống thấm sàn mái, sàn vệ sinh, sàn ban công, gia cố lại hệ thống dầm sàn bị rĩ mục, bong tróc bê tông; gia cố lại cầu thang, tường gạch bị nứt... Cải tạo, sửa chữa, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Điện, Nước.

- Bố trí hệ thống phòng cháy chữa cháy bằng các bình chữa cháy, bảng hướng dẫn sử dụng phòng cháy chữa cháy...tăng cường an toàn phòng chống cháy nổ.

III. Dự trù kinh phí và nguồn vốn thực hiện:

Trên cơ sở kết quả khảo sát chung cư, lập dự toán chi phí sửa chữa và cải cứ theo tỷ lệ diện tích phần sở hữu tư nhân và phần sở hữu nhà nước còn lại, Ủy ban nhân dân Quận sẽ đề nghị các chủ sở hữu tư nhân góp vốn cùng với nguồn vốn ngân sách để thực hiện.

IV. Thời gian, tiến độ thực hiện:

I/ Đối với chung cư Tạ Vinh và nhà tập thể 245 Âu Cơ:

- **Bước 1:** trước ngày 22/10/2017, Phòng Quản lý đô thị phối hợp với Ủy ban nhân dân phường, Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận, Đơn vị tư vấn kiểm định thông báo kết quả kiểm định đánh giá chất lượng chung cư.

- **Bước 2:** trước ngày 24/10/2017, Ủy ban nhân dân phường chủ trì phối hợp với Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình, Phòng Quản lý đô thị tổ chức khảo sát hiện trạng nhà chung cư, lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhu cầu sửa chữa, cải tạo chung cư.

- **Bước 3:** trước ngày 28/10/2017, Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình đánh giá nội dung sửa chữa, cải tạo, lập dự toán kinh phí sửa chữa chung cư, phối hợp với Phòng Tài chính kế hoạch, Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận tham mưu Ủy ban nhân dân Quận báo cáo Sở Xây dựng xin kinh phí thực hiện.

- **Bước 4:** trong Quý II năm 2018, Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình (chủ đầu tư) phối hợp với các đơn vị liên quan tiến hành sửa chữa, cải tạo.

II/ Đối với chung cư Lô B, D, J Lý Thường Kiệt:

Trong trường hợp Quý I năm 2018 không lựa chọn được nhà đầu tư thực hiện xây dựng mới chung cư lô B, D, J Lý Thường Kiệt, Ủy ban nhân dân Quận sẽ triển khai cải tạo, sửa chữa theo các bước như sau:

- **Bước 1:** trong tháng 4 năm 2018, Phòng Quản lý đô thị phối hợp với Ủy ban nhân dân phường, Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận, Đơn vị tư vấn kiểm định thông báo kết quả kiểm định đánh giá chất lượng chung cư.

- **Bước 2:** trong tháng 5 năm 2018, Ủy ban nhân dân phường chủ trì phối hợp với Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình, Phòng Quản lý đô thị tổ chức khảo sát hiện trạng nhà chung cư, lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhu cầu sửa chữa, cải tạo chung cư.

- **Bước 3:** trong Quý II năm 2018, Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình đánh giá nội dung sửa chữa, cải tạo, lập dự toán kinh phí sửa chữa chung cư, phối hợp với Phòng Tài chính kế hoạch, Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận tham mưu Ủy ban nhân dân Quận báo cáo Sở Xây dựng xin kinh phí thực hiện.

- **Bước 4:** trong năm 2019, Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình (chủ đầu tư) phối hợp với các đơn vị liên quan tiến hành sửa chữa, cải tạo.

**PHÂN THỬ TU
TỔ CHỨC THỰC HIỆN:**

I. Công tác chỉ đạo, điều hành của Ủy ban nhân dân Quận 11:

Ủy ban nhân dân Quận phối hợp chặt chẽ với các ngành của thành phố khắc phục các khó khăn về thủ tục hành chính, về chính sách vốn đầu tư.

Tập trung chỉ đạo các Phòng ban chuyên môn Ủy ban nhân dân Quận nêu cao tinh thần trách nhiệm, tham mưu có chiều sâu trong công tác được giao, vận dụng các hỗ trợ chính sách giúp cho người dân ổn định cuộc sống, nâng cao chất lượng ở, đảm bảo an toàn cho người dân trong quá trình sử dụng.

II. Trách nhiệm của các Phòng ban thuộc quận:

1. Phòng Quản lý đô thị:

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.

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

Phối hợp với các đơn vị liên quan công khai danh mục các chung cư cũ xây dựng trước năm 1975 trên địa bàn đã thực hiện kiểm định.

2. Phòng Tài chính – Kế hoạch:

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị tham mưu Ủy ban nhân dân Quận cân đối nguồn vốn thực hiện.

III. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các phường có liên quan:

Chủ trì phối hợp với các đơn vị công khai kết quả kiểm định chung cư cho người dân trong khu vực. Tổng hợp lấy ý kiến của người dân về nhu cầu sửa chữa, cải tạo của chung cư.

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 chung cư cũ cần cải tạo, sửa chữa. Tăng cường tuyên truyền, thuyết phục vận động người dân hiểu rõ, đồng tình, ủng hộ và đồng thuận với chủ trương, chính sách của Nhà nước trong việc cải tạo, sửa chữa chung cư cũ, xây dựng chung cư mới thay thế chung cư cũ để đảm bảo tính mạng và tài sản của nhân dân.

IV. Trách nhiệm của Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận:

Phối hợp với Ủy ban nhân dân phường và các đơn vị liên quan thông báo kết quả kiểm định đánh giá chất lượng đối với các chung cư đã kiểm định do Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận làm chủ đầu tư.

V. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

Phối hợp với các đơn vị thực hiện khảo sát, đánh giá phạm vi, mức độ hư hỏng của vị trí nhà chung cư, lập dự toán kinh phí sửa chữa. Tổ chức thực hiện dự án đúng theo tiến độ, thời gian quy định.

VI. Trách nhiệm của Ban Quản trị nhà chung cư và chủ sở hữu chung cư:

Chủ sở hữu chung cư có ý kiến cụ thể về nội dung cải tạo, sửa chữa nhà chung cư, đóng góp chi phí để thực hiện sửa chữa, cải tạo. Phối hợp với các đơn vị quản lý để sửa chữa, duy tu và quản lý nhà. Tạo điều kiện để chủ đầu tư dự án, nhà thầu xây dựng triển khai thực hiện dự án theo nội dung đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Ban Quản trị nhà chung cư có trách nhiệm tổng hợp ý kiến của chủ sở hữu; thu kinh phí sửa chữa cải tạo từ các chủ sở hữu, bàn giao thanh toán cho chủ đầu tư trong quá trình thực hiện sửa chữa cải tạo.

VII. Ủy ban Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam quận 11 và các đoàn thể Quận:

Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam quận 11 triển khai đến các cơ quan đoàn thể tăng cường tuyên truyền, thuyết phục vận động người dân đồng tình, ủng hộ 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 đây là Kế hoạch về cải tạo, sửa chữa các chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975 trên địa bàn Quận 11, đề nghị các phòng ban chuyên môn và các đơn vị liên quan phối hợp thực hiện./.

(Đính kèm theo danh mục thống kê số liệu tại vị trí các chung cư cải tạo sửa chữa được xây dựng trước năm 1975)

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng;
- Thường trực Quận ủy;
- Thường trực HĐND;
- UBND Q.11 (CT, các PCT);
- UB MTTQVN Q11;
- UBND Phường 5,7,15;
- P. QLĐT; P. TN-MT; P. TC-KH;
- Ban QLĐTXDCT; Ban BTGPMB; Cty TNHH MTV DVCI;
- VP.HĐND&UBND Q11 (CVP, NCTH/đt);
- Lưu : Thai



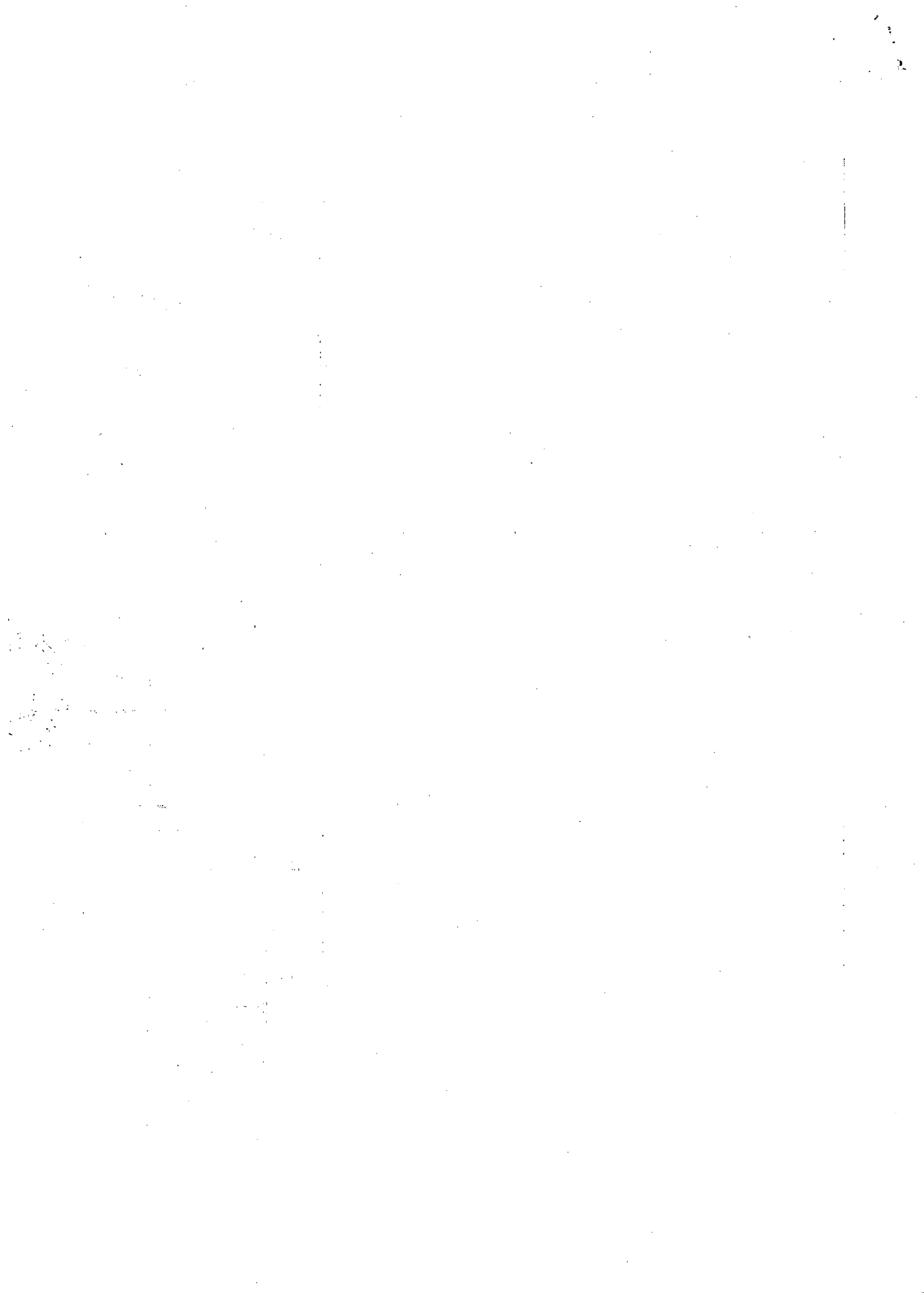
**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Võ Đức Thanh

**DANH MỤC CÁC CHUNG CƯ CŨ HỮU HỒNG, XUỐNG CẤP XÂY DỰNG TRƯỚC NĂM 1975
TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN II**

Stt	Tên lô chung cư, địa chỉ	Lộ giới		Tầng cao hiện hữu	Số nhân khẩu đăng ký hộ khẩu thường trú	Quyền sở hữu	Kết quả kiểm định (cấp)	Diện tích PHQH không	Số căn hiện hữu	Số căn thuộc SHNN
		Đường/hẻm hiện hữu	Đường/hẻm quy hoạch							
1	C/cư 106-122 Tân Khai P4	13	16	3	70	sở hữu tư nhân	B	615	22	0
2	C/cư 198 Tân Khai P4	16	16	4	129	sở hữu tư nhân	B	527	40	0
3	C/cư Thiên Phú P11	7,9 +6,0	16	2	124	sở hữu tư nhân	B	836	32	0
4	C/cư 75-81 Phó Cơ Điều P4	16	16	2	38	sở hữu tư nhân	B	288	8	0
5	Nhà tập thể 245 Âu Cơ P 5	5.5	30	3	114	sở hữu hỗn hợp	B	348	23	5
6	C/cư Tạ Vinh P15	5.5	10	3	53	sở hữu hỗn hợp	C	250	24	1
7	Lý Thường Kiệt (Lô D) Vĩnh Viễn	20	20	4	583	sở hữu hỗn hợp	C	1,432	128	5
	Lý Thường Kiệt (Lô B) Vĩnh Viễn P7	16.4	20	4	564	sở hữu hỗn hợp	C	1,102	96	8
	Lý Thường Kiệt (Lô J) Góc Lý Nam Đế - Vĩnh Viễn P7	16	16	4	324	sở hữu hỗn hợp	C	715	64	1
8	Cư xá Nhà Đèn 8, đường 277 Minh Phụng	12.5	16	3	99	sở hữu tư nhân	B	1,365	24	0
9	C/cư Liêu Thị Hương P8	6.8	8-10	2	104	sở hữu tư nhân	B	528	19	0
Tổng					2,202				480	20





**DANH MỤC CÁC CHUNG CƯ XÂY DỰNG TRƯỚC NĂM 1975 THUỘC SỞ HỮU
HỖN HỢP GIAO BAN QUẢN LÝ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LÀM CHỦ
ĐẦU TƯ SỬA CHỮA, CẢI TẠO**

Stt	Tên lô chung cư, địa chỉ	Lộ giới		Tầng cao hiện hữu	Số nhân khẩu đăng ký hộ khẩu thường trú	Quyền sở hữu	Kết quả kiểm định (cấp)	Diện tích PHQH khoảng	Số căn hiện hữu	Số căn thuộc SHNN
		Đường/ hẻm hiện hữu	Đường/h ẻm quy hoạch							
1	Nhà tập thể 245 Âu Cơ P 5	5.5	30	3	114	sở hữu hỗn hợp	B	348	23	5
2	C/cư Tạ Vinh P15	5.5	10	3	53	sở hữu hỗn hợp	C	250	24	1
3	Lý Thường Kiệt (Lô D) Vĩnh Viễn	20	20	4	583	sở hữu hỗn hợp	C	1,432	128	5
	Lý Thường Kiệt (Lô B) Vĩnh Viễn P7	16.4	20	4	564	sở hữu hỗn hợp	C	1,102	96	
	Lý Thường Kiệt (Lô J) Góc Lý Nam Đế - Vĩnh Viễn P7	16	16	4	324	sở hữu hỗn hợp	C	715	64	



