

Số: 721/UBND-QLĐT

Quận 8, ngày 30 tháng 3 năm 2018

V/v báo cáo tổng hợp về tiến độ thực hiện, thời gian dự kiến hoàn thành nhiệm vụ theo Kế hoạch số 1776/KH-UBND ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Kính gửi: Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh.
(Đoàn Thanh tra theo Quyết định số 16/QĐ-TTTP-P1 ngày 17/01/2018).

Căn cứ theo Biên bản làm việc ngày 21 tháng 3 năm 2018 giữa đại diện Đoàn thanh tra, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân Quận 8. Qua buổi làm việc, Đoàn Thanh tra có đề nghị Ủy ban nhân dân Quận 8 có báo cáo tổng hợp về tiến độ thực hiện, thời hạn dự kiến hoàn thành nhiệm vụ theo Kế hoạch số 1776/KH-UBND ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố (theo mẫu yêu cầu các nội dung báo cáo).

Nay, Ủy ban nhân dân Quận 8 xin báo cáo Thanh tra Thành phố, Đoàn thanh tra theo Quyết định số 16/QĐ-TTTP-P1 ngày 17/01/2018 như sau:

- Việc hướng dẫn của Sở Quy hoạch – Kiến trúc phân nhóm, lồng ghép các chung cư lợi thế và không lợi thế vào chung gói đầu tư; xác định, điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc tại các vị trí chung cư cũ và điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000:

Ngày 16 tháng 5 năm 2017, Sở Quy hoạch – Kiến trúc tổ chức hội nghị để hướng dẫn cho các Quận, huyện (trong đó có Quận 8) về việc xác định các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phục vụ chương trình cải tạo, sửa chữa chung cư cũ, xây dựng mới thay thế chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975 trên địa bàn thành phố.

- Việc bố trí kinh phí của Sở Kế hoạch và Đầu tư để cải tạo, sửa chữa đối với các chung cư được xây dựng trước năm 1975 có sở hữu nhà nước:

Trong năm 2017, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố có bố trí kinh phí thực hiện việc kiểm định các chung cư cũ gồm chung cư Phạm Thế Hiển Phường 4, Chung cư Đinh Hòa Phường 11, Chung cư Bình Đông Phường 11, Chung cư Bến Càn Giuộc Phường 11, nhà tập thể Phong Phú Phường 13, nhà tập thể 21-23 Nguyễn Văn Cửa Phường 13. Đồng thời, kinh phí thực hiện sửa chữa nhà tập thể số 523/26 Tùng Thiện Vương Phường 12 Quận 8.

Đến nay, Quận 8 đã hoàn thành việc kiểm định lại các chung cư cũ chung cư Phạm Thế Hiển Phường 4, Chung cư Đinh Hòa Phường 11, Chung cư Bình Đông Phường 11, Chung cư Bến Càn Giuộc Phường 11, nhà tập thể Phong Phú Phường 13, nhà tập thể

21-23 Nguyễn Văn Cua Phường 13 và hoàn thành cải tạo sửa chữa nhà tập thể số 523/26 Tùng Thiện Vương Phường 12 Quận 8.

- Việc hướng dẫn, tổ chức tập huấn, kiểm tra, đôn đốc, hỗ trợ tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của Sở Xây dựng trong triển khai thực hiện Kế hoạch số 1776/KH-UBND ngày 3 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố:

Ngày 14 tháng 4 năm 2017, Sở Xây dựng thành phố tổ chức hội nghị đề tập huấn nghiệp vụ chuyên môn liên quan đến trình tự, 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.

- Công tác khảo sát, đánh giá hiện trạng và kiểm định chất lượng chung cư:

Hiện nay, các chung cư và nhà tập thể đã thực hiện công tác kiểm định chất lượng công trình. Hiện trạng chung cư, nhà tập thể trên địa bàn Quận 8 gồm:

1. Chung cư Phạm Thế Hiển Phường 4: Công trình gồm 3 lô chung cư (A, B, C) được xây dựng vào năm 1972, qui mô xây dựng 4 tầng, có kết cấu khung – sàn – mái bê tông cốt thép, với khuôn viên đất 12.400m² (bao gồm chợ Phạm Thế Hiển hiện hữu và các tuyến đường hiện hữu) và tổng diện tích xây dựng 5.263m², hiện có 448 căn hộ sử dụng, số căn hộ thuộc sở hữu nhà nước gồm 9 hộ (Lô A: 4 hộ, Lô B: 4 hộ, Lô C: 1 hộ). Chung cư Phạm Thế Hiển Phường 4 gồm Lô A, B, C được kiểm định lại vào năm 2017 ở mức độ cấp C (kiểm định lần đầu vào năm 2007 chung cư Lô A, B ở cấp B; Lô C ở cấp C). Hiện nay, Chung cư Phạm Thế Hiển Phường 4 đã xuống cấp hư hỏng nghiêm trọng như rất nhiều dầm, sàn, cột, lan can hành lang bong tróc lớp vữa lõi cốt thép bị rỉ sét; cầu thang bộ, hành lang bị bong tróc lớp vữa.

2. Chung cư Đinh Hòa Phường 11: Xây dựng năm 1960, diện tích khuôn viên 380m², qui mô xây dựng 2 tầng, kết cấu khung – sàn bê tông cốt thép, mái tôn, có 12 căn hộ sử dụng. Chung cư Đinh Hòa Phường 11 được kiểm định lại vào năm 2017 ở mức độ cấp B (kiểm định lần đầu vào năm 2009 ở mức độ cấp B).

3. Chung cư Bến Cần Giuộc phường 11: Xây dựng trước năm 1975, diện tích khuôn viên 446m², qui mô xây dựng 2 tầng, kết cấu khung – sàn bê tông cốt thép, sàn lũng bê tông đúc giả, mái tôn, có 12 căn hộ sử dụng. Chung cư Bến Cần Giuộc phường 11 được kiểm định lại vào năm 2017 ở mức độ cấp C (kiểm định lần đầu vào năm 2009 ở mức độ cấp B).

4. Chung cư Bình Đông phường 13: Xây dựng năm 1968, diện tích khuôn viên 1.410m² với qui mô xây dựng 3 tầng, kết cấu khung – sàn – mái bê tông cốt thép, có 28 căn hộ sử dụng. Chung cư Bình Đông phường 13 được kiểm định lại vào năm 2017 ở mức độ cấp C (kiểm định lần đầu vào năm 2009 ở mức độ cấp B). Hiện nay, Công ty

TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích Quận 8 đang quản lý 9 căn hộ trong tổng 28 căn hộ.

5. Nhà ở tập thể đường Phong Phú phường 12: Xây dựng năm 1968, diện tích khuôn viên 540m², qui mô xây dựng 2 tầng, kết cấu khung – sàn bê tông cốt thép, mái tôn, có 16 căn hộ sử dụng (hiện còn 1 hộ do công ty quản lý). Nhà ở tập thể đường Phong Phú phường 12 được kiểm định lại vào năm 2017 ở mức độ cấp B (kiểm định lần đầu vào năm 2009 ở mức độ cấp B).

6. Nhà tập thể số 120-122 Tuy Lý Vương phường 13: Xây dựng năm 1968, diện tích khuôn viên 160m², qui mô xây dựng trệt, lửng, 2 lầu; kết cấu khung – sàn bê tông cốt thép, mái tôn; có 13 căn hộ sử dụng (hiện còn 3 hộ đang trả góp). Hiện trạng khả năng chịu lực của kết cấu Nhà tập thể số 120-122 Tuy Lý Vương phường 13 được kiểm định vào năm 2009 ở mức độ cấp B.

7. Nhà tập thể số 21-23 Nguyễn Văn Cù phường 13: Xây dựng trước năm 1975, diện tích khuôn viên 95m², qui mô xây dựng trệt, lửng, 3 lầu, sân thượng; kết cấu khung – sàn bê tông cốt thép, mái tôn; có 10 căn hộ sử dụng (hiện còn 1 hộ do công ty quản lý). Nhà tập thể số 21-23 Nguyễn Văn Cù phường 13 được kiểm định lại vào năm 2017 ở mức độ cấp B (kiểm định lần đầu vào năm 2009 ở mức độ cấp B).

8. Nhà tập thể số 765 Bình Đông phường 14: Xây dựng năm 1972, diện tích khuôn viên 460m², qui mô xây dựng 3 tầng, kết cấu khung – sàn – mái bê tông cốt thép. Công trình được kiểm định vào năm 2013 ở mức độ cấp D do Công ty kiểm định xây dựng Sài Gòn (SCQC) thực hiện. Hiện nay, đã tổ chức di dời và tạm cư 16 hộ dân tại về chung cư Lý Chiêu Hoàng Quận Bình Tân và chung cư An Dương Vương Phường 16 Quận 8

- Công tác lựa chọn, công nhận chủ đầu tư (thẩm định và công nhận chủ đầu tư):

Phần lớn các chung cư, nhà tập thể trên địa bàn Quận 8 có kết quả kiểm định cấp B, C nên không bắt buộc phải tháo dỡ các chung cư, nhà tập thể nên Ủy ban nhân dân Quận 8 có chỉ đạo Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ công ích Quận 8 thực hiện cải tạo, sửa chữa các chung cư, nhà tập thể theo đúng quy định. Do đó, không có thực hiện công tác lựa chọn, công nhận chủ đầu tư (trừ trường hợp chung cư Phạm Thế Hiển Phường 4 có kết quả kiểm định cấp C nên không bắt buộc phải tháo dỡ các chung cư nên Quận 8 vận động các cư dân xây dựng chung cư mới thay thế chung cư cũ).

- Công tác phá dỡ nhà chung cư:

Nhà tập thể 765 Bến Bình Đông Phường 14 đã được kiểm định vào năm 2013 ở mức độ cấp D do Công ty kiểm định xây dựng Sài Gòn (SCQC) thực hiện. Vào năm 2015, đã tổ chức di dời và tạm cư 16 hộ dân vào năm 2015 tại về chung cư Lý Chiêu

Hoàng Quận Bình Tân và chung cư An Dương Vương Phường 16 Quận 8. Tuy nhiên do diện tích nhỏ không thể xây dựng lại, Ủy ban nhân dân Quận 8 có kế hoạch tháo dỡ và thực hiện thủ tục bán hóa giá theo đúng quy định.

- Công tác cải tạo, sửa chữa:

Ủy ban nhân dân Quận 8 đã lập kế hoạch cải tạo, sửa chữa cho Chung cư Đinh Hòa Phường 11, Chung cư Bình Đông Phường 11, Chung cư Bến Càn Giuộc Phường 11, nhà tập thể Phong Phú Phường 13, nhà tập thể 21-23 Nguyễn Văn Cừ Phường 13, nhà tập thể 120-122 Tuy Lý Vương Phường 13. Theo đó, Công ty Dịch vụ công ích quận 8 (là đơn vị được giao làm chủ đầu tư) lập kinh phí thực hiện cải tạo, sửa chữa theo đúng quy định.

- Phân nhóm chung cư; xác định, điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch; lập, phê duyệt và công bố kế hoạch xây dựng chung cư mới thay thế chung cư cũ:

Do Chung cư Phạm Thế Hiển Phường 4 gồm các Lô (A, B, C) được kiểm định lại vào năm 2017 ở mức độ cấp C nên chưa thuộc diện bắt buộc phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại. Tuy nhiên, để đảm bảo cho các hộ dân tại Chung cư Phạm Thế Hiển Phường 4 được sử dụng nhà tốt hơn cả về chất lượng cũng như môi trường sống. Quận 8 sẽ tiến hành vận động các hộ dân tại chung cư Phạm Thế Hiển thống nhất phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư mới thông qua Hội nghị nhà chung cư. Theo đó, Ủy ban nhân dân Quận 8 đã lập kế hoạch Xây dựng chung cư mới thay thế chung cư cũ.

- Thuận lợi, khó khăn, đề xuất (nếu có):

* Thuận lợi: được sự quan tâm của Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố đã tổ chức các hội nghị tập huấn cho các Ủy ban nhân dân các Quận, Huyện hướng dẫn 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.

* Khó khăn:

+ Trước đây, phần lớn các công tác 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 do Sở Xây dựng thành phố thực hiện mà hiện nay ủy quyền, phân công cho Ủy ban nhân dân các Quận thực hiện nên gặp khó khăn trong quá trình thực hiện 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.

+ Khi thực hiện công tác này đa phần là kiêm nhiệm nên gặp khó khăn trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn.