

BỘ XÂY DỰNGSố: **2186**/BXD-GĐ

V/v: Tăng cường công tác quản lý chất lượng các chung cư cũ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**Hà Nội, ngày **18** tháng 10 năm 2013

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Theo số liệu thống kê, trên cả nước còn tồn tại nhiều công trình chung cư cũ được xây dựng từ những năm 1990 trở về trước, tập trung chủ yếu tại các thành phố lớn như Hà Nội, Tp Hồ Chí Minh và một số tỉnh, thành phố khác. Các công trình này có quy mô phổ biến từ 2÷5 tầng (có một số các công trình cao 6 tầng hoặc hơn).

Các chung cư cũ qua thời gian dài sử dụng hầu hết bị thất lạc hồ sơ hoàn thành công trình, hồ sơ thiết kế dẫn tới thiếu căn cứ xác định tuổi thọ công trình. Trong quá trình khai thác sử dụng, các công trình hầu như không được bảo trì, sửa chữa định kỳ, công tác cải tạo sửa chữa thường mang tính tự phát theo nhu cầu của người sử dụng, cho đến nay phần lớn đã xuống cấp, hư hỏng, lún, nứt hoặc biến dạng hệ kết cấu chịu lực. Đặc biệt có một số công trình xuống cấp nghiêm trọng, tiềm ẩn khả năng mất an toàn cho cộng đồng, nhất là trong trường hợp công trình chịu các tác động bất thường như gió bão, động đất, hỏa hoạn,...

Với thực trạng chung cư cũ như trên, nhiều địa phương đã có những giải pháp nhất định nhằm đảm bảo an toàn cho người dân, cải thiện chất lượng môi trường sống và chỉnh trang đô thị. Tuy nhiên, các giải pháp còn thiếu đồng bộ cũng như gặp nhiều khó khăn về nguồn vốn, công tác tái định cư, đền bù,... Vì vậy, số công trình được sửa chữa, cải tạo, xây mới chiếm tỷ lệ rất thấp so với yêu cầu thực tế.

Để đảm bảo an toàn cho người dân đang sinh sống trong các chung cư này và cho bản thân công trình, Bộ Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện các công việc sau:

1. Kiểm tra, rà soát, sơ bộ đánh giá, tổng hợp và phân loại mức độ hư hỏng, xuống cấp đối với các công trình chung cư cũ.
2. Đối với các chung cư cũ được đánh giá hư hỏng, xuống cấp hoặc có dấu hiệu gây mất an toàn về khả năng chịu lực cần khẩn trương tổ chức kiểm định chất lượng công trình, đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu nhà làm căn cứ quyết định việc cải tạo, sửa chữa hoặc phá dỡ, xây mới.
3. Khi phát hiện bộ phận công trình hoặc công trình có biểu hiện xuống cấp về chất lượng, không đảm bảo an toàn cho việc khai thác, sử dụng thì chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, khai thác thực hiện các biện pháp an toàn: hạn chế sử dụng công trình, ngừng sử dụng công trình, di chuyển người và tài sản nếu cần thiết để đảm bảo an toàn.

4. Xây dựng lộ trình, chương trình và kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn theo Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ về "Một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ đã bị hư hỏng, xuống cấp".

5. Yêu cầu chủ sở hữu, chủ quản lý, khai thác tổ chức lập quy trình bảo trì đối với công trình chưa có quy trình bảo trì.

6. Lập kế hoạch, tổ chức bảo trì các công trình chung cư cũ trên địa bàn theo Nghị định 114/2010/NĐ-CP ngày 06/12/2010 của Chính phủ về bảo trì công trình xây dựng và Thông tư 02/2012/TT-BXD ngày 12/6/2012 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về bảo trì công trình dân dụng, công trình công nghiệp vật liệu xây dựng và công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.


7. Tùy theo điều kiện của từng địa phương, xem xét ban hành các cơ chế, chính sách nhằm thực hiện kế hoạch cải tạo, xây dựng chung cư cũ trên địa bàn.

Đề nghị UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo các đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- Lưu VT, GD.

**KT BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Thanh Nghị

09495128