

Số: 258 /BC-UBND

TP. Bắc Giang, ngày 13 tháng 7 năm 2018

## **BÁO CÁO**

### **Kết quả thực hiện Nghị định số 101/2015/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn thành phố Bắc Giang**

Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 1938/UBND-XD ngày 15/6/2018, Công văn số 1405/BXD-QLN ngày 13/6/2018 của Bộ Xây dựng về việc thực hiện Nghị định số 101/2015/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, Công văn số 1173/SXD-QLN ngày 18/6/2018 của Sở Xây dựng về việc báo cáo kết quả thực hiện Nghị định số 101/2015/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Sau khi rà soát tình hình thực hiện các khu chung cư cũ trên địa bàn thành phố; Chủ tịch UBND thành phố báo cáo kết quả thực hiện nội dung như sau:

#### **I. KẾT QUẢ THỰC HIỆN**

Thực hiện Nghị định số 101/2015/NĐ-CP của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, UBND thành phố đã tổ chức phổ biến, tuyên truyền rộng rãi các quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để các cấp, các ngành và người dân trên địa bàn hiểu và thực hiện có hiệu quả chính sách này. Trong năm 2016-2017, UBND thành phố đã phối hợp với Sở Xây dựng hoàn thành việc rà soát, đánh giá, kiểm định an toàn chịu lực đối với nhà chung cư theo Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 15/2/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc kiểm tra, rà soát, đánh giá an toàn chịu lực nhà ở và công trình công cộng cũ, nguy hiểm tại đô thị, cụ thể đã tổ chức kiểm định chất lượng công trình và công bố kết quả kiểm định tại 13 toà nhà chung cư cũ thuộc Khu chung cư phường Trần Nguyên Hãn (trong đó có 10 nhà chung cư kết quả kiểm định đánh giá mức độ nguy hiểm cấp độ D, 03 nhà chung cư kết quả kiểm định đánh giá mức độ nguy hiểm cấp độ C), 05 toà nhà tập thể cũ tại khu chung cư Đồng Cửa phường Lê Lợi (kết quả kiểm định đánh giá mức độ nguy hiểm cấp độ C). Trên cơ sở kết quả kiểm định, UBND thành phố đã phối hợp Sở Xây dựng tham mưu trình tự thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư theo quy định tại Nghị định số 101/2015/NĐ-CP của Chính phủ, cụ thể tiến độ như sau:

#### **1. Đối với dự án Cải tạo chung cư cũ phường Trần Nguyên Hãn**

##### **1.1. Tình hình kết quả thực hiện đến nay:**

Ngày 28/9/2016, UBND tỉnh đã ban hành Kế hoạch số 204/KH-UBND về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn phường Trần Nguyên Hãn để có cơ sở triển khai thực hiện việc cải tạo xây dựng lại các toà chung cư. Thực hiện kế hoạch trên, UBND thành phố đã tổ chức công bố kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn theo đúng quy định tại Điều 6, Điều 7 của

Nghị định 101/2015/NĐ-CP của Chính phủ. Trong năm 2016, 2017 đã chủ động tham mưu, tổ chức thực hiện Kế hoạch số 204/KH-UBND của UBND tỉnh như hướng dẫn tổ chức hội nghị nhà chung cư, lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định để đẩy nhanh việc đầu tư cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư theo kế hoạch; nghiên cứu, đề xuất tham mưu các cơ chế, chính sách cụ thể nhằm khuyến khích hỗ trợ đầu tư xây dựng và việc bồi thường hỗ trợ tái định cư khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn. Trên cơ sở đó, Ban Thường vụ Tỉnh ủy đã có Thông báo Kết luận số 256-TB/TU ngày 28/9/2017 về chủ trương di dời các hộ dân đang sinh sống tại các chung cư cũ phường Trần Nguyên Hãn, thành phố Bắc Giang.

Căn cứ nội dung kết luận của BTV Tỉnh ủy, UBND thành phố đã ban hành Kế hoạch số 114/KH-UBND ngày 25/10/2017 (Kế hoạch 114) về kế hoạch thực hiện di dời các hộ dân đang sinh sống tại các chung cư cũ đã xuống cấp trên địa bàn phường Trần Nguyên Hãn, thành phố Bắc Giang; đã thành lập Ban chỉ đạo và Tổ công tác giúp việc Ban chỉ đạo thực hiện di dời các hộ dân đang sinh sống tại các chung cư cũ đã xuống cấp trên địa bàn phường Trần Nguyên Hãn để tổ chức thực hiện kế hoạch. Ban chỉ đạo cùng các cơ quan, đơn vị có liên quan đã chủ động thực hiện nhiệm vụ được giao theo Kế hoạch số 114, cụ thể tiến độ thực hiện đến nay:

*a) Công tác lập phương án di dời và bố trí tái định cư*

- Đã biên tập và phát hành bộ tài liệu tuyên truyền với 18 câu hỏi đáp về kế hoạch di dời; in Thông báo Kết luận số 256-TB/TU ngày 28/9/2017 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Kế hoạch số 114/KH-UBND ngày 25/10/2017 của UBND thành phố; Quyết định 869/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang,...

- Đã tổ chức Hội nghị Đảng ủy phường Trần Nguyên Hãn mở rộng ngày 16/11/2017 (tham dự hội nghị gồm: Lãnh đạo Sở Xây dựng, Đồng chí Ủy viên BTV Thành ủy được phân công theo dõi phường TNH, lãnh đạo các ban: Dân vận, Tuyên giáo, Chủ tịch UBMTTQ thành phố, Lãnh đạo các hội: Cựu chiến binh, Hội Phụ nữ, Hội người cao tuổi, lãnh đạo các phòng TNMT, TCKH, QLĐT, TTPTQĐ & CCN, Ban QLDA đầu tư XD số 1; các đồng chí Ủy viên BTV, Đảng ủy viên, Trưởng các đoàn thể phường TNH; các đồng chí Bí thư chi bộ, Tổ trưởng Tổ phó các tổ dân phố, các đoàn thể và các đồng chí đảng viên đang sinh hoạt tại tổ dân phố số 6, 7A, 7B), tại hội nghị đã thông báo rộng rãi về chủ trương, tiến độ, lộ trình di dời theo Kế hoạch số 114/KH-UBND ngày 25/10/2017 của UBND thành phố và phát bộ tài liệu tuyên truyền thực hiện.

- Từ ngày 25/11 - 13/12/2017, UBND thành phố đã chỉ đạo phường Trần Nguyên Hãn chủ trì, phối hợp với các phòng ngành chuyên môn của thành phố tổ chức hội nghị thông báo chủ trương và triển khai Kế hoạch số 114/KH-UBND ngày 25/10/2017 của UBND thành phố đến toàn thể các hộ dân tại 13 tòa nhà chung cư trên địa bàn. Thành phần dự các Hội nghị cơ bản đông đủ, có 584/727 hộ, đạt 80,3% số hộ tại 13 tòa nhà dự họp. Tại hội nghị các hộ dân cơ bản đồng thuận chủ trương, kế hoạch di dời của tỉnh và thành phố.

- Từ ngày 07/6/2018 đến ngày 15/6/2018, UBND thành phố đã chỉ đạo UBND phường Trần Nguyên Hãn tổ chức phát Đơn đăng ký, đơn xin nhận nhà chung cư mới đến các hộ dân (để xác định nhu cầu nhận nhà chung cư mới hay nhận bằng tiền, nhu cầu về diện tích căn hộ mới trên cơ sở 3 loại diện tích 30, 40 và 50m<sup>2</sup>) khi thực hiện di dời các hộ dân đang sinh sống tại 12 tòa nhà chung cư cũ trên địa bàn phường (Không thực hiện phát 80 hộ nhà B1), đến nay kết quả: Đã thu về 565 đơn/631 đơn phát ra, đạt tỷ lệ 89,54%, trong đó có 438 hộ nhận nhà, đạt 77,52% (Nhận nhà 50m<sup>2</sup> có 292 hộ, chiếm 66,67%; nhận nhà 40m<sup>2</sup> có 69 hộ, chiếm 15,75%, nhận nhà 30m<sup>2</sup> có 43 hộ, chiếm 9,82%; đăng ký nhận diện tích lớn hơn có 34 hộ, chiếm 7,76%); 71 hộ đăng ký nhận tiền, chiếm 12,57%; 146 hộ không nhận đơn, nhận nhưng không nộp lại, hoặc nộp đơn trắng, không đăng ký nhận nhà hay nhận tiền.

*b) Công tác Bồi thường GPMB, xây dựng hạ tầng và đấu giá lựa chọn chủ đầu tư tại khu đất xây dựng chung cư mới*

- UBND thành phố đã hoàn thành 100% công tác bồi thường GPMB, UBND tỉnh đã phê duyệt chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở khoảng 1,6ha đất quy hoạch nhà chung cư mới thuộc Khu dân cư đường Xương Giang.

- Hoàn thành tổ chức thi công san nền mặt bằng trên diện tích 2,28ha, đang tiếp tục hoàn thiện hệ thống đường giao thông bao quanh lô đất.

- Đã hoàn thành tổ chức đấu giá lô CT, diện tích 16.000m<sup>2</sup> quy hoạch đất xây dựng nhà chung cư thuộc Quy hoạch chi tiết Khu dân cư đường Xương Giang. Nhà đầu tư trúng đấu giá là Công ty cổ phần tập đoàn Tiến Bộ đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước và được UBND tỉnh công nhận chủ đầu tư dự án tại Công văn số 81/UBND-XD ngày 02/5/2018 .

Hiện chủ đầu tư đã hoàn thiện quy hoạch tổng mặt bằng trình Sở Xây dựng thẩm định; tổ chức lập dự án xin phê duyệt chủ trương đầu tư theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; thiết kế lắp dựng căn hộ mẫu và chuẩn bị mặt bằng thi công công trình chung cư thuộc Khu dân cư đường Xương Giang.

*d) Công tác tuyên truyền*

Thành phố đã lập tổ công tác tuyên truyền, phân công nhiệm vụ cho các thành viên, mỗi một thành viên phụ trách từ 1 đến 2 tòa nhà chung cư cũ. Qua nội dung họp triển khai, Tổ công tác tuyên truyền đã tổng hợp các ý kiến và nắm bắt tâm tư nguyện vọng của nhân dân: Các ý kiến cơ bản đồng thuận chủ trương, một số ý kiến phản ánh về cơ chế, chính sách bồi thường, đặc biệt liên quan đến phần coi nới của các hộ dân. Chỉ đạo Đài Truyền thanh thành phố tổ chức xây dựng nhiều phóng sự, trên 20 lượt tin bài trên hệ thống Đài truyền thanh thành phố liên quan đến công tác tuyên truyền kế hoạch thực hiện di dời các hộ dân đang sinh sống tại các chung cư cũ đã xuống cấp trên địa bàn phường Trần Nguyên Hãn.

## **1.2. Khó khăn, vướng mắc**

Trong quá trình thực hiện kế hoạch thực hiện di dời các hộ dân đang sinh sống tại các chung cư cũ đã xuống cấp trên địa bàn phường Trần Nguyên Hãn hiện còn vướng mắc, có ý kiến khác về chính sách trong công tác lập phương án di dời và bố trí tái định cư nhà chung cư cũ, cụ thể:

- Hiện nay có một số hộ có diện tích sử dụng trên  $50m^2$  (24 hộ nhà B4 có diện tích khoảng  $64m^2/hộ$ ), các hộ đề nghị trả họ nguyên diện tích hiện trạng; các hộ có đăng ký diện tích lớn hơn  $50m^2$  thì xem xét được mua với giá cao hơn.

- Đề nghị áp dụng hỗ trợ, bồi thường theo Quyết định số 869/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh Bắc Giang về ban hành quy định một số điểm cụ thể về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đối với tài sản trên diện tích coi nói.

- Các hộ tầng 1 đề nghị xem xét bồi thường phần diện tích coi nói là diện tích hợp pháp. Đề nghị xem xét riêng hệ số bồi thường đối với các hộ tầng 1, chính sách đối nhà 1:1 như các tầng khác là chưa hợp lý, đề nghị được nâng lên. Đối với Nhà B1, đề nghị cho tái định cư hoặc có cơ chế cho các hộ được mua nhà và có những ưu đãi, cơ chế hỗ trợ hợp lý đối với những hộ khó khăn do các hộ không có khả năng tìm chỗ ở mới.

## **2. Đối với dự án cải tạo chung cư cũ Đồng Cửa, phường Lê Lợi**

UBND tỉnh có Công văn số 4316/UBND-XD ngày 11/12/2017 về việc cho phép Công ty cổ phần đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương khảo sát, lập phương án quy hoạch và đề xuất dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại khu chung cư cũ Đồng Cửa, phường Lê Lợi. Công ty đã phối hợp UBND phường Lê Lợi hoàn thành việc khảo sát nhu cầu của người dân về xây dựng lại nhà chung cư. Kết quả có 157/194 hộ, đạt 82% số các hộ đồng ý xây dựng mới. Hiện, Công ty đã lập phương án sơ bộ quy hoạch tổng mặt bằng khu đất và thiết kế nhà chung cư mới để xin ý kiến các hộ dân.

## **II. KẾ HOẠCH THỰC HIỆN TRONG THỜI GIAN TIẾP THEO**

### **1. Đối với dự án Cải tạo chung cư cũ phường Trần Nguyên Hãn**

- Tiếp tục chỉ đạo các phòng, đơn vị thành phố, UBND phường Trần Nguyên Hãn tập trung cao, làm tốt công tác tuyên truyền, vận động, phổ biến chính sách pháp luật của Nhà nước và Kế hoạch số 114 của UBND thành phố về di dời các hộ dân đang sinh sống tại chung cư cũ phường Trần Nguyên Hãn; đồng thời nắm bắt tâm tư, nguyện vọng của nhân dân và giải đáp các ý kiến của người dân có liên quan. Tổ chức buổi làm việc với các hộ dân chưa nhận đơn đăng ký, còn vướng mắc sau khi đã có chủ trương của UBND tỉnh về một số nội dung có liên quan.

- Chỉ đạo UBND phường Trần Nguyên Hãn có văn bản thông báo đến các hộ dân chưa gửi lại phiếu đăng ký hoặc đã gửi phiếu đăng ký nhưng không thể hiện quan điểm; chốt thời gian để các hộ đăng ký, nếu quá thời gian mà các hộ không đăng ký thì xác định các hộ nhận hỗ trợ bằng tiền khi tiến hành di dời tại chung cư cũ phường Trần Nguyên Hãn.

- Tổng hợp thông tin kết quả đăng ký nhận nhà chung cư mới hay nhận hỗ trợ bằng tiền khi di dời khỏi nhà chung cư cũ phường Trần Nguyên Hãn đến Nhà đầu tư (Công ty cổ phần tập đoàn Tiến Bộ) để nhà đầu tư chủ động thiết kế công trình theo kế hoạch tiến độ.

- Tiếp tục tổ chức kê khai, kiểm kê tài sản, đo đạc các công trình xây dựng coi nới của các hộ dân tại các toà nhà còn lại của chung cư cũ phường Trần Nguyên Hãn; hoàn thành phương án phương án di dời và bố trí tái định cư.

- Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện thủ tục về phê duyệt chủ trương đầu tư dự án và thiết kế cơ sở trình thẩm định, phê duyệt để khởi công xây dựng theo đúng lộ trình đề ra.

## **2. Đối với dự án cải tạo chung cư cũ Đồng Cửa, phường Lê Lợi**

Tiếp tục triển khai các bước, hoàn thành phương án quy hoạch tổng mặt bằng khu đất và trình phê duyệt theo quy định; hoàn thành việc lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định tại Nghị định số 101/2015/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

### **III. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT:**

**1. Đề nghị UBND tỉnh bố trí tạm ứng kinh phí để UBND thành phố phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tài sản cho các hộ dân tại khu chung cư cũ phường Trần Nguyên Hãn; chỉ đạo các ngành tỉnh tạo điều kiện giúp đỡ Nhà đầu tư đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án Khu chung cư mới.**

#### **2. Đối với Sở Xây dựng**

- Đề nghị đẩy nhanh tiến độ thẩm định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư khi chủ đầu tư trình, quan tâm quản lý chất lượng, tiến độ, tiện ích và mỹ quan khu vực xây dựng nhà chung cư mới.

- Đề nghị Sở Xây dựng sớm tham mưu xây dựng dự thảo Kế hoạch của UBND tỉnh về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ tại khu chung cư Đồng Cửa, phường Lê Lợi để UBND thành phố làm cơ sở tổ chức triển khai thực hiện.

UBND thành phố báo cáo kết quả thực hiện Nghị định số 101/2015/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh theo quy định./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Thường trực Thành ủy, HĐND TP (b/c);
- CT và các PCT UBND TP;
- Lưu: VT.

#### **Bản điện tử:**

- Các phòng: QLĐT, TC-KH, TN-MT;
- Trung tâm PTQĐ&CCN TP;
- UBND phường: Trần Nguyên Hãn, Lê Lợi;
- LD, CVXD VP.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Đào Duy Trọng**