

Số: 84 /TTr-UBND

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 5 năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc xin ý kiến về nguồn kinh phí thực hiện Kế hoạch bảo trì chung cư thuộc sở hữu nhà nước năm 2024

Kính gửi: HĐND thành phố Đà Nẵng

Trong năm 2023, Thành phố đã hoàn thành dự án Cải tạo, nâng cấp hệ thống phòng cháy chữa cháy và lắp đặt hệ thống cảnh báo cháy sớm các khu chung cư, ký túc xá thuộc sở hữu nhà nước (tổng mức đầu tư: 51,7 tỷ đồng) và dự án Thay mới 18 thang máy tại các Khu chung cư Phong Bắc và Làng cá Nại Hiên Đông 1,2,3 (tổng mức đầu tư: 10,2 tỷ đồng); triển khai dự án Sửa chữa các khu chung cư thuộc sở hữu nhà nước: Làng cá Nại Hiên Đông vị trí 1-2-3, Hòa Hiệp 2, Phước Lý, Nại Hiên Đông C2, cuối tuyến Bạch Đằng Đông, thu nhập thấp Sơn Trà - Điện Ngọc (tổng mức đầu tư: 14,9 tỷ đồng), dự kiến hoàn thành trong tháng 10/2024; đồng thời thực hiện công tác bảo trì, sửa chữa thường xuyên các chung cư thuộc sở hữu nhà nước (tổng kinh phí khoảng 9,3 tỷ đồng).

Trong năm 2024, UBND thành phố tiếp tục chỉ đạo Sở Xây dựng tiếp tục xây dựng Kế hoạch bảo trì chung cư thuộc sở hữu nhà nước. Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 9987/TTr-SXD ngày 20/12/2023, Công văn số 600/SXD-QLN ngày 24/01/2024 và Công văn số 2412/SXD-QLN ngày 10/4/2024; trên cơ sở kết quả biểu quyết của các Thành viên UBND thành phố tại cuộc họp thường kỳ của UBND thành phố ngày 10/5/2024, UBND thành phố báo cáo xin ý kiến HĐND thành phố về nguồn kinh phí thực hiện Kế hoạch bảo trì chung cư thuộc sở hữu nhà nước năm 2024 như sau:

1. Cơ sở pháp lý ban hành Kế hoạch

Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 40 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: Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 39 của Nghị định này¹ có các quyền và trách nhiệm sau đây đối với nhà ở được giao quản lý: c) Phê duyệt kế hoạch bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 32 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2023 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng: Chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình lập kế hoạch bảo trì công trình xây dựng hàng năm trên cơ sở quy trình bảo trì được phê duyệt và hiện trạng công trình.

¹ Theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là đại diện chủ sở hữu đối với các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được giao quản lý trên địa bàn

Hiện nay, UBND thành phố giao Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà thực hiện công tác quản lý, vận hành 40 khu chung cư (169 khối nhà) thuộc sở hữu nhà nước. Định kỳ, Trung tâm rà soát, lập Kế hoạch bảo trì, gửi Sở Xây dựng tổng hợp, lấy ý kiến các đơn vị, báo cáo UBND thành phố xem xét, phê duyệt để có cơ sở bố trí nguồn vốn thực hiện công tác bảo trì, sửa chữa thường xuyên, đột xuất các chung cư thuộc sở hữu nhà nước theo quy định.

2. Nội dung Kế hoạch

Qua rà soát quy trình bảo trì, kiểm tra thực tế, phân kỳ đầu tư theo hướng ưu tiên xử lý trước đối với các chung cư có nhiều hư hỏng, có nhiều kiến nghị của cử tri tại các Kỳ họp HĐND thành phố, dự kiến Kế hoạch bảo trì chung cư thuộc sở hữu nhà nước năm 2024 với nội dung như sau:

a) Sửa chữa thường xuyên

- Nội dung công việc: Khắc phục hư hỏng theo đơn phản ánh của các hộ dân; kiểm tra định kỳ, xử lý các công việc như: thám đột, tắc nghẽn hệ thống thoát nước tại các căn hộ cũng như phân sử dụng chung, hệ thống điện, cấp thoát nước, hệ thống PCCC, hệ thống máy bơm nước, hệ thống thang máy, ... tại các chung cư thuộc sở hữu nhà nước.

- Kinh phí thực hiện: khoảng 9.000.000.000 đồng.

- Thời gian thực hiện: Năm 2024.

b) Sửa chữa đột xuất

* Sửa chữa phần xây dựng

- Nội dung công việc: Sửa chữa phần xây dựng tại 03 khu chung cư: Đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc² (xử lý vết nứt tường ngoài nhà, sơn tường bị rêu mốc, bong tróc; xử lý trần bị bong tróc vữa; xử lý đường ống cấp nước sinh hoạt đến từng căn hộ bị rỉ sét, thủng mục), An Cư 5 (xử lý vết nứt tường ngoài nhà, sơn tường bị rêu mốc, bong tróc; xử lý tường, trần bị bong tróc vữa; xử lý hộp kỹ thuật bị thấm; xử lý cửa sổ sắt kính ngoài nhà bị rỉ sét, mục), Mân Thái (xử lý vết nứt tường ngoài nhà; vôi sơn tường bị rêu mốc, bong tróc; xử lý tường bị bong tróc vữa).

- Kinh phí thực hiện: khoảng 7.760.536.000 đồng.

- Thời gian thực hiện: Năm 2024-2025.

* Thay mới phần thiết bị

- Nội dung công việc³: Thay mới 12 thang máy tại 03 khu chung cư: Phong Bắc - Nhà 1D, 2A, 2B, Làng cá Nại Hiên Đông - Nhà 3A, Vịnh Mân Quang - Nhà A, B.

- Kinh phí thực hiện: khoảng 10.695.260.000 đồng.

- Thời gian thực hiện: Năm 2024-2025.

² Nội dung chất vấn tại Kỳ họp thứ 12 HĐND thành phố theo Thông báo số 21/TB-HĐND ngày 27/7/2023 của HĐND thành phố

³ Trước đây, Thành phố trang bị 32 thang máy thương hiệu Đại Nam tại Khu chung cư Phong Bắc, Làng cá Nại Hiên Đông 1, 2, 3, Vịnh Mân Quang - Nhà A, B đưa vào sử dụng từ năm 2011. Trong quá trình sử dụng, do nhiều nguyên nhân (giá trị đầu tư ban đầu thấp, tần suất sử dụng cao, ý thức sử dụng của một bộ phận người dân chưa cao), các thang máy này đã xuống cấp, thường xuyên hư hỏng, ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống của người dân. Năm 2021-2023, Thành phố đã triển khai thay thế 18/32 thang máy tại các Khu chung cư Phong Bắc - Nhà 1B, 1C và Làng cá Nại Hiên Đông - Nhà 1A, 1B, 1C, 2A, 2B, 2C, 3B từ nguồn vốn ngân sách thành phố. Năm 2024-2025, đề xuất tiếp tục thay mới 12 thang máy tại Khu chung cư: Phong Bắc - Nhà 1D, 2A 2B), Làng cá Nại Hiên Đông - Nhà 3A, Vịnh Mân Quang - Nhà A, B.

3. Nguồn kinh phí thực hiện

Theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP: Căn cứ hình thức sở hữu và quản lý sử dụng công trình thì chi phí cho công tác bảo trì được hình thành từ một nguồn vốn hoặc kết hợp một số các nguồn vốn sau: vốn nhà nước ngoài đầu tư công, vốn ngân sách nhà nước chi thường xuyên, nguồn thu từ việc khai thác, sử dụng công trình xây dựng; nguồn đóng góp và huy động của các tổ chức, cá nhân và các nguồn vốn hợp pháp khác."

Theo Quyết định số 1471/QĐ-UBND ngày 30/5/2022, UBND thành phố đã quy định việc trích lại 19% tiền cho thuê nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước để thực hiện công tác bảo trì, sửa chữa thường xuyên. Tuy nhiên, do giá thuê nhà còn thấp, công tác thu tiền thuê nhà gặp nhiều khó khăn⁴ do hầu hết đối tượng thuê nhà là hộ giải tỏa, hộ có hoàn cảnh khó khăn, ngoài ra, từ năm 2020 đến nay, Thành phố chỉ ưu tiên bố trí thuê đối với đối tượng người có công cách mạng, hộ nghèo có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn - đối tượng được miễn, giảm từ 60÷100% tiền thuê nhà nên nguồn tiền thuê nhà trích để lại không đảm bảo thực hiện công tác bảo trì chung cư thuộc sở hữu nhà nước. Hằng năm, ngân sách thành phố phải bổ sung nguồn kinh phí để thực hiện công tác bảo trì, sửa chữa đột xuất chung cư thuộc sở hữu nhà nước⁵. Hiện nay, UBND thành phố đang chỉ đạo Sở Xây dựng rà soát, xây dựng phương án điều chỉnh giá thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước để bù đắp nguồn kinh phí thực hiện bảo trì chung cư thuộc sở hữu nhà nước trong những năm tiếp theo.

Đối với Kế hoạch bảo trì chung cư thuộc sở hữu nhà nước năm 2024, tổng nguồn kinh phí thực hiện khoảng 27.455.796.000 đồng. Qua rà soát nguồn thu, chi từ nguồn tiền thuê nhà trích để lại và quỹ phát triển hoạt động sự nghiệp của Trung tâm, UBND thành phố thống nhất theo đề xuất của Sở Xây dựng về việc thực hiện sửa chữa thường xuyên khoảng 9.000.000.000 đồng từ nguồn kinh phí bảo trì duy tu, sửa chữa thường xuyên trích để lại và nguồn quỹ phát triển hoạt động sự nghiệp của Trung tâm; thực hiện sửa chữa đột xuất khoảng 18.455.796.000 đồng từ nguồn vốn ngân sách thành phố (chi thường xuyên) do nguồn kinh phí bảo trì duy tu, sửa chữa thường xuyên trích để lại và nguồn quỹ phát triển hoạt động sự nghiệp của Trung tâm không đảm bảo.

Việc thực hiện bảo trì, sửa chữa chung cư thuộc sở hữu nhà nước là rất cần thiết, nhằm duy trì chất lượng công trình, đảm bảo điều kiện sinh hoạt của người dân đang thuê nhà và đây cũng là vấn đề được cử tri quan tâm, có nhiều ý kiến tại các buổi tiếp xúc cử tri và tại các kỳ họp của HĐND thành phố. Trong điều kiện nguồn kinh phí bảo trì duy tu, sửa chữa thường xuyên trích để lại và nguồn quỹ phát triển hoạt động sự nghiệp của Trung tâm không đảm bảo, UBND thành phố kính báo cáo xin ý kiến HĐND thành phố về việc sử dụng nguồn vốn ngân sách thành phố (chi thường xuyên) thực hiện công tác sửa chữa

⁴ Tính đến hết năm 2023, tổng nợ tiền thuê nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước khoảng 50,23 tỷ đồng.

⁵ Năm 2019-2020, thực hiện dự án Sửa chữa 16 khu chung cư trên địa bàn thành phố (tổng mức đầu tư: 7,2 tỷ đồng). Năm 2021-2023, thực hiện dự án Cải tạo, nâng cấp hệ thống phòng cháy chữa cháy và lắp đặt hệ thống cảnh báo cháy sớm các khu chung cư, ký túc xá thuộc sở hữu nhà nước (tổng mức đầu tư: 51,7 tỷ đồng) và dự án Thay mới 18 thang máy tại các Khu chung cư Phong Bắc và Làng cá Nại Hiên Đông 1,2,3 (tổng mức đầu tư: 10,2 tỷ đồng). Năm 2023-2024, thực hiện dự án Sửa chữa 06 khu chung cư trên địa bàn thành phố: Làng cá Nại Hiên Đông vị trí 1-2-3, Hòa Hiệp 2, Phước Lý, Nại Hiên Đông C2, cuối tuyến Bạch Đằng Đông, thu nhập thấp Sơn Trà - Điện Ngọc (tổng mức đầu tư: 14,9 tỷ đồng)

đợt xuất nêu trên để làm cơ sở phê duyệt và triển khai Kế hoạch bảo trì chung cư thuộc sở hữu nhà nước năm 2024.

UBND thành phố kính trình HĐND thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: TC, KH&ĐT, XD;
- Trung tâm QL&KTN;
- Lưu: VT, SXD, ĐTĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

M. CHỦ TỊCH



Hồ Kỳ Minh

dungvv4-23/05/2024 09:24:47-dungvv4-dungvv4