

SỞ XÂY DỰNG

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 8440/SXD-QLCLXD
V/v hướng dẫn thực hiện Chỉ
thị 09/2007/CT-UBND ngày
27/3/2007 của Ủy ban nhân
dân thành phố

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 10 năm 2007

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân các quận, huyện;

- Ban Quản lý Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Khu Nam, Khu Chế xuất và Công nghiệp tập trung, Khu Công nghệ cao, Khu Tây Bắc;
- Các Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Giao thông - Công chính, Nông nghiệp & Phát triển nông thôn, Công nghiệp;
- Phòng Quản lý đô thị các quận, huyện.

Ngày 27 tháng 3 năm 2007, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Chỉ thị số 09/2007/CT-UBND về bảo đảm toàn công trình lân cận, vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh trên cơ sở của Thông tư số 12/2005/TT-BXD ngày 15 tháng 7 năm 2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng và điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân trong hoạt động xây dựng. Tiếp theo đó, Ủy ban nhân dân thành phố đã có Văn bản số 2984/UBND-ĐTMT ngày 18 tháng 5 năm 2007 giao Sở Xây dựng hướng dẫn chi tiết thực hiện Chỉ thị số 09/2007/CT-UBND. Để nhanh chóng triển khai Chỉ thị, Sở Xây dựng hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Thủ trưởng các đơn vị nêu trên chủ động tổ chức phổ biến rộng rãi Chỉ thị số 09/2007/CT-UBND và Hướng dẫn số 2033/SXD-QLCLXD ngày 29 tháng 3 năm 2007 của Sở Xây dựng (về việc hướng dẫn các chủ đầu tư thực hiện sau khi được cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn), để các chủ đầu tư hiểu và thực hiện, cụ thể:

a) Việc thỏa thuận với các công trình lân cận là việc tự thỏa thuận giữa chủ đầu tư (chủ có công trình cần tháo dỡ) với chủ các hộ liền kề khi thực hiện tháo dỡ, khi việc tháo dỡ, phá dỡ có thể ảnh hưởng đến công trình lân cận, liền kề. Việc thỏa thuận chỉ áp dụng theo các trường hợp có chung phần sở hữu công trình (căn cứ theo ranh giới sở hữu của khuôn viên khu đất được xây dựng), cụ thể:

- Chung một trong các bộ phận kết cấu (móng, cột, đà (dầm), tường...) hay bộ phận bao che.

- Chung hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc.

- Những giải pháp an toàn, cách che chắn, xử lý những phần sở hữu chung, những phần sử dụng chung đã có thỏa thuận trước đây, nhằm đảm bảo quyền lợi của các bên liên quan.

- Đã có thỏa thuận về khai thác, sử dụng chung, nay do một bên có yêu cầu xây dựng, phải tháo dỡ, xử lý.

- Những trường hợp khác mà chủ đầu tư công trình cần tháo dỡ để đảm bảo sự an toàn khi công trình xuống cấp và chủ động trong việc tránh ảnh hưởng công trình lân cận khi thực hiện tháo dỡ.

b) Nội dung thỏa thuận cần nêu rõ những thông tin nêu trên (nếu có), thời gian thực hiện tháo dỡ, phá dỡ và trình tự thực hiện. Việc thỏa thuận nên thực hiện bằng văn bản, có xác nhận của các bên liên quan.

c) Khi việc thỏa thuận giữa các hộ liên quan không thực hiện được, cần phải được Ủy ban nhân dân cấp phường, xã hướng dẫn giải quyết. Trường hợp đã hoàn tất các thủ tục theo quy định pháp luật, vẫn không thể đạt sự thỏa thuận, đồng thuận của chủ hộ liền kề, chủ đầu tư vẫn triển khai thực hiện phá dỡ với điều kiện tiên quyết là không được làm ảnh hưởng đến bất động sản liền kề; phải có biện pháp hạn chế ảnh hưởng xấu đến môi trường và điều kiện sinh hoạt của các hộ liền kề và với cộng đồng; đặc biệt phải đảm bảo an toàn tuyệt đối.

Căn cứ theo Điều 627 Bộ Luật Dân sự, chủ có nhà cần phá dỡ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi mình gây ra khi phá dỡ công trình, trong cả trường hợp được chủ hộ liền kề thỏa thuận hay không thỏa thuận. Trách nhiệm này phải được ghi vào bản cam kết giữa chủ đầu tư với chủ hộ liền kề (nếu có).

d) Chủ đầu tư nên chủ động thuê tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực để thực hiện việc chụp ảnh, quay phim, khảo sát, đo vẽ hiện trạng nhà của các hộ liền

kề trước, đặc biệt là những nội dung đã nêu ở mục a trên đây khi khởi công phá dỡ. Điều này cần thiết và là cơ sở để xem xét trách nhiệm, khi có những khiếu nại về sau của các hộ liền kề, về ảnh hưởng gây hại do việc tháo dỡ, phá dỡ gây ra. Kết quả công việc cần được thể hiện bằng các bản vẽ, báo cáo khảo sát hiện trạng và biên bản được lập tại hiện trường (nên có chữ ký xác nhận của các hộ liền kề liên quan) và được gửi tới các hộ liền kề liên quan. Chi phí thuê tư vấn do chủ đầu tư có công trình phá dỡ chịu.

e) Trường hợp phá dỡ công trình có thể làm ảnh hưởng tới hạ tầng (như làm hư nứt đường, hệ thống công thoát), chủ đầu tư và nhà thầu thi công phá dỡ liên hệ Phòng Quản lý đô thị quận, huyện để được hướng dẫn thực hiện biện pháp phá dỡ, tránh hậu quả làm hư hạ tầng.

g) Trường hợp không có chung phần sở hữu, nhưng chủ đầu tư xây dựng công trình mới nhận thức được trách nhiệm với cộng đồng dân cư xung quanh thì cũng nên thông báo việc phá dỡ cho các hộ lân cận, Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn và Phòng Quản lý đô thị quận, huyện để có sự phối hợp xử lý kịp thời; tránh làm ảnh hưởng ô nhiễm môi trường, sức khỏe của cộng đồng dân cư (chú ý phá dỡ vào thời gian có ít người ở nhà để tránh gây ảnh hưởng sức khỏe do ảnh hưởng của bụi, tiếng ồn).

h) Những nội dung khác liên quan đến việc đảm bảo an toàn cho người và tài sản khi tháo dỡ, phá dỡ và cả khi thi công công trình xây dựng, đề nghị tham khảo Hướng dẫn số 1438/SXD-QLCL ngày 06 tháng 3 năm 2007 của Sở Xây dựng.

2. Ủy ban nhân dân quận, huyện tổ chức phổ biến rộng rãi và triển khai ngay việc thực hiện các quy định nêu trên đến các Ủy ban nhân dân phường, xã (niêm yết công khai Hướng dẫn này tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường, xã); đến từng Thanh tra xây dựng quận, huyện; phường, xã, để hiểu và thực hiện việc kiểm tra thường xuyên các tổ chức, cá nhân tham gia xây dựng trên địa bàn do các tổ chức này quản lý.

Nếu có vướng mắc trong quá trình thực hiện, đề nghị các đơn vị có báo cáo gửi về Sở Xây dựng để được hướng dẫn giải quyết./.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Hiệp