

KẾ HOẠCH
CẢI TẠO, SỬA CHỮA NHÀ CHUNG CƯ KHÒN LẢI,
PHƯỜNG ĐÔNG KINH, TỈNH LẠNG SƠN
*(Kèm theo Quyết định số 2278 /QĐ-UBND ngày 27/10/2025
của UBND tỉnh Lạng Sơn)*

1. Tên, địa điểm cải tạo, sửa chữa nhà chung cư:

Chung cư Khòn Lải, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn.

2. Đánh giá hiện trạng nhà chung cư

Khu chung cư Khòn Lải có diện tích 3.997,3m², quy mô gồm 05 khối nhà A, B, C, D, E, chiều cao 05 tầng; diện tích phần sân và bồn cây và các công trình phụ trợ là 2.373m; có 01 vị trí bồn cây phía trước khu chung cư; có 02 bể nước ngầm cấp nước cho tòa nhà; có 01 bể nước cấp nước phòng cháy, chữa cháy cho tòa nhà; có 02 trạm bơm cấp nước sinh hoạt; rãnh thoát nước mặt B350 xung quanh khu chung cư. Ngoài ra, còn có các công trình phụ trợ khác như thoát nước thải, cấp điện,... phục vụ cho tòa nhà. Khối nhà A-B-C được khai thác và sử dụng từ năm 1997, khối nhà D-E được khai sử dụng từ năm 2003 đến nay cơ sở vật chất của khu chung cư Khòn Lải đã xuống cấp, như:

- Khối nhà A: Một số vị trí bị bong bật bê tông, hở, han gỉ cốt thép như dầm mái, dầm tầng 2, đáy tầng 3,...; một số vị trí xuất hiện vết nứt, thấm dột nước, thấm mốc, mọc rêu; chân tường góc bể tầng mái bong bật vữa chân bể lộ cốt thép; lan can nứt vỡ mặt trên lan can ban công, bong bật vữa, hở cốt thép, han gỉ; tại vị trí chân tường các tầng bị ẩm mốc, bong bật vữa chất, thấm nước, ẩm mốc, bong bật, lộ đường ống nước; toàn bộ đỉnh tường mái bao quanh nhà bong tróc vữa, thấm mốc, phồng rộp; đường ống nước từ tầng 1 đến tầng 5 bị thấm dột.

- Khối nhà B: Một số vị trí bị bong bật bê tông, hở, han gỉ cốt thép như dầm mái, đáy dầm cầu thang tầng 4, ô sàn tầng 5, tầng mái; rãnh nước bị tắc, thấm mốc mọc rêu; đáy ban công bong bật bê tông vữa chất; xung quanh mái sê nô có hiện tượng ẩm mốc toàn bộ khối nhà; tại một số vị trí góc tường, chân tường bị thấm nước, ẩm mốc, bong bật sơn; tại vị trí bể nước mặt song song với trục (7) tầng mái nứt ngang chân bể, mặt bể nước tầng mái thấm mốc, mọc rêu, bong tróc vữa.

- Khối nhà C: Tại một số vị trí các tầng bị thấm dột, bong tróc tường, rò rỉ nước từ trên đỉnh tường tầng 1; chân tường thành tầng mái mủn, bục tại đỉnh tường chạy dọc quanh mái; tại vị trí bể nước tầng mái nứt ngang chân bể, nứt thành nắp, tách bê tông mặt bể, bong bật bê tông, vữa; tại vị trí dọc tường bao

mái bị nứt; tầng mái thấm mốc, mọc rêu; ban công tầng 4 nứt bê tông lan can, bật vữa chát chạy dọc theo lan can; tay vịn cầu thang tầng 1 bị bong bật, không cố định.

- Khối nhà D: Tại một số vị trí các tầng bị thấm dột, bong tróc tường, rò rỉ nước từ trên đỉnh tường tầng 1; chân tường các tầng bị thấm mốc; thấm dột nước chân tường, bong tróc vữa; tại vị trí tường tầng mái nứt ngang thành tường mái.

- Khối nhà E: Một số vị trí bị bong bật bê tông, hở, han gỉ cốt thép như dầm mái, dầm tầng 2, đáy tầng 3,...; một số vị trí xuất hiện vết nứt, thấm dột nước, thấm mốc, mọc rêu; chân tường góc bể tầng mái bong bật vữa chân bể lộ cốt thép; lan can nứt vỡ mặt trên lan can ban công, bong bật vữa, hở cốt thép, han gỉ; tại vị trí chân tường các tầng bị ẩm mốc, bong bật vữa chát, thấm nước, ẩm mốc, bong bật, lộ đường ống nước; toàn bộ đỉnh tường mái bao quanh nhà bong tróc vữa, thấm mốc, phòng rộp gạch lát nền; tại vị trí lối lên mái nứt chạy vòng quanh lối lên mái.

3. Tình hình quản lý, sử dụng nhà chung cư

- Tổng số 05 đơn nguyên gồm A, B, C, D, E có 106 hộ gia đình, khoảng 318 nhân khẩu đang sinh sống tại khu chung cư Khòn Lải, phường Đông Kinh, trong đó: Khối nhà A: 19 hộ, khoảng 57 nhân khẩu; khối nhà B: 20 hộ, khoảng 60 nhân khẩu; khối nhà C: 26 hộ, khoảng 78 nhân khẩu; khối nhà D: 20 hộ, khoảng 60 nhân khẩu và khối nhà E: 21 hộ, khoảng 63 nhân khẩu.

- Về nguồn kinh phí thu tiền cho thuê nhà ở đối với khu chung cư Khòn Lải: hàng tháng các hộ dân tại khu chung cư gửi vào tài khoản ngân hàng của đơn vị quản lý vận hành, sau đó đơn vị quản lý vận hành chuyển từ tài khoản ngân hàng sang tài khoản tiền gửi tại Kho bạc nhà nước để chi cho công tác điều hành, quản lý và sửa chữa nhỏ tại khu Chung cư. Trước khi sát nhập chính quyền địa phương 02 cấp, đơn vị được giao quản lý là Đội Quản lý trật tự đô thị thành phố Lạng Sơn (cũ) đã bàn giao số kinh phí trên tài khoản tiền gửi kho bạc, tài khoản số 3713.0.3027031.00000 cho UBND phường Đông Kinh (sau sát nhập) để quản lý theo quy định, số tiền là 6.820.500.503 đồng. Từ tháng 7/2025 đến nay UBND phường Đông Kinh giao Trung tâm Dịch vụ công ích phường là đơn vị quản lý, vận hành khu chung cư Khòn Lải, nhà chung cư khu đô thị phía Đông, phường Đông Kinh và một số nhà ở riêng lẻ cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn phường Đông Kinh. Tổng số tiền thuê nhà hiện nay là 413.892.422,0 đồng tại tài khoản số 3714.0.1147773.00000 tại Kho bạc nhà nước khu vực VI.

4. Phạm vi, quy mô cải tạo, sửa chữa nhà chung cư

a) Phạm vi: thực hiện cải tạo, sửa chữa lại nhà chung cư Khòn Lải (gồm 05 tòa nhà ký hiệu Nhà A, B, C, D, E) và các hạng mục công trình phụ trợ (sân, đường...).

b) Quy mô cải tạo, sửa chữa chủ yếu gồm:

- Tường nhà: phá lớp vữa trát tường bề mặt tường trong và ngoài nhà những vị trí lớp vữa trát đã bong rộp, hư hỏng; Trát bù mới tường bề mặt tường bằng vữa xi măng, quét vôi ve hoàn thiện màu đồng nhất với màu tường hiện trạng.

- Sân bê tông: phá dỡ nền sân bê tông xi măng cũ hiện trạng; làm mới sân bê tông xi măng; giữ nguyên đoạn mặt sân giáp với ký túc xá Trường Cao đẳng Y tế Lạng Sơn do mặt sân còn tốt.

+ Trồng 03 cọc tiêu xung quanh bể nước PCCC để tránh người dân đỗ xe lên mặt bể gây mất an toàn.

- Bồn hoa: phá dỡ bồn hoa cũ, xây bồn hoa mới xung quanh cây xanh hiện trạng cao 10cm.

- Phá dỡ toàn bộ tấm đan rãnh thoát nước quanh nhà đã hư hỏng, lắp đặt mới toàn bộ tấm đan rãnh thoát nước.

- Lợp mới mái tôn toàn bộ các tòa nhà khu chung cư.

- Khu vệ sinh: lắp đặt hộp kỹ thuật khung xương thép, mặt ốp tấm aluminium.

- Không cải tạo khu vệ sinh tầng 01 (chỉ làm mới hộp kỹ thuật tầng 01), cải tạo khu vệ sinh các tầng 2, 3, 4, 5 với các phần như sau:

+ Tháo dỡ thiết bị vệ sinh cũ để xử lý chống thấm nền (lắp đặt hoàn trả tận dụng các thiết bị vệ sinh cũ).

+ Xử lý chống thấm nền, lát lại nền nhà vệ sinh.

+ Làm mới trần khu vệ sinh bằng trần nhựa tấm thả khung xương thép.

- Làm mới hệ thống cấp thoát nước khu vệ sinh các tầng đi theo hộp kỹ thuật và dẫn ra đường ống thoát nước chung của tòa nhà để tránh làm ảnh hưởng tới kết cấu nhà trong quá trình sửa chữa.

- Bổ sung 02 máy bơm động cơ dầu dự phòng cho 02 hệ thống cứu hoả của 5 khối nhà.

- Thay mới gạch lát nền hành lang và sửa chữa lại cầu thang các khối nhà A, B, C, D, E. Do hiện nay nền hành lang các khối nhà đã rất cũ, mòn; cầu thang đã xuống cấp.

- Cải tạo, thay mới dây điện tại hành lang và các căn hộ các khối nhà A, B, C, D, E. Do hiện nay đã cũ, tiết diện dây điện nhỏ không đáp ứng được nhu cầu sử dụng thiết bị điện hiện nay của các hộ gia đình, dẫn đến có khả năng bị chập cháy.

5. Dự kiến sơ bộ về các nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời, bố trí tái định cư: việc cải tạo, sửa chữa không phát sinh nhu cầu bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Trong quá trình cải tạo, sửa chữa, chủ đầu tư có

trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm để đảm bảo cho công tác cải tạo, sửa chữa theo quy định.

6. Dự kiến thời gian thực hiện dự án, thời gian hoàn thành dự án:

- Thực hiện, hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư: Quý IV năm 2025.
- Khởi công - hoàn thành dự án: Quý I/2026 - Quý IV năm 2026.

7. Dự kiến kinh phí và nguồn vốn:

- Kinh phí cải tạo, sửa chữa: khoảng 4,4 tỷ đồng.
- Nguồn kinh phí thực hiện cải tạo, sửa chữa: nguồn thu từ hoạt động cho thuê nhà ở thuộc tài sản công.

8. Người quyết định đầu tư: Chủ tịch UBND tỉnh.