

Hà Nội, ngày 22 tháng 09 năm 2023

Số: 30 /CV-BQT

Về việc: *Phản hồi công văn 222/CV-VPI ngày 11 tháng 9 năm 2023*

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú – Invest

Ban quản trị nhà chung cư Tòa nhà The Terra An Hưng (BQT) xin gửi lời chào và cảm ơn quý công ty đã đồng hành với BQT và các Chủ sở hữu (CSH) thời gian qua. BQT đã nhận được công văn số 222/CV-VPI và xin phản hồi như sau:

Trước hết, BQT là đại diện được ủy quyền bởi các CSH nên cần hành động cẩn trọng, phù hợp với vị trí của mình. Do đó, BQT nhất thiết phải làm rõ với Chủ đầu tư các vấn đề trong quá trình bàn giao để hiểu mình đang nhận bàn giao những gì, có phù hợp với quy định của pháp luật hay không? BQT tin là Chủ đầu tư, với tư cách và vị trí của mình, có đầy đủ thông tin về dự án, am hiểu các quy định của pháp luật để làm rõ cho BQT khi bàn giao.

Về thời điểm và mẫu biên bản bàn giao hồ sơ:

- Về thời điểm: Đề nghị tuân theo quy định của pháp luật như đã nêu, cụ thể: phải xác nhận được sở hữu chung – riêng và kiểm kê trang thiết bị trước khi ký nhận bàn giao hồ sơ. Đề nghị Chủ đầu tư làm rõ quy định nào yêu cầu BQT phải ký nhận bàn giao hồ sơ trước khi xác nhận sở hữu chung riêng và kiểm kê trang thiết bị?
- Về mẫu biên bản bàn giao hồ sơ: Khi hai phía chưa thống nhất được nội dung bàn giao thì việc thống nhất mẫu biên bản bàn giao là không phù hợp. Đề nghị Chủ đầu tư làm rõ quy định nào yêu cầu thống nhất mẫu biên bản bàn giao hồ sơ trước khi BQT làm rõ hết các vấn đề trong quá trình bàn giao?

Về hồ sơ nhà chung cư, đề nghị Chủ đầu tư làm rõ một số câu hỏi của BQT như sau:

1. Nếu chỉ có bản vẽ chung riêng do Chủ đầu tư vẽ và cung cấp, BQT dựa trên cơ sở nào để biết được rằng bản vẽ này được thực hiện theo đúng thiết kế mà cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để từ đó phân định chung riêng, không làm tổn hại lợi ích của các bên liên quan?
2. Nếu không có đầy đủ hồ sơ PCCC và các biên bản kiểm tra an toàn (định kỳ, bất thường) của cơ quan chuyên môn thì BQT làm sao đủ cơ sở để tiếp nhận bàn giao hệ thống PCCC? Sau khi nhận bàn giao, làm sao BQT có đủ căn cứ để tiếp tục thực hiện theo đúng quy định của pháp luật?
3. Nếu không nắm được nội dung báo cáo tác động môi trường thì làm sao BQT có thể biết được cam kết của Chủ đầu tư khi xây dựng dự án thế nào, biện pháp



xử lý ra sao, trường hợp có vấn đề phát sinh liên quan tới môi trường như ô nhiễm tiếng ồn, xử lý nước thải, v.v... thì BQT dựa trên cơ sở nào để đánh giá nguyên nhân, phạm vi trách nhiệm của các bên để đưa ra biện pháp giải quyết phù hợp?

4. Nếu không có hồ sơ dự án liên quan tới đường đi, cảnh quan, chiếu sáng thì làm sao BQT có thể biết được phạm vi trách nhiệm, nghĩa vụ đối với vỉa hè, lối đi, đèn đường quanh dự án?

Về trạm biến áp, đề nghị Chủ đầu tư làm rõ quy định nào yêu cầu BQT phải tiếp nhận trạm biến áp? Các CSH ký hợp đồng trực tiếp với đơn vị phân phối điện trong khi BQT chỉ là đại diện được ủy quyền bởi các CSH, không phải là đơn vị phân phối điện,

Về hệ thống cấp nước, đề nghị CĐT hoàn thành nghĩa vụ có liên quan trong hợp đồng mua bán với các CSH. BQT cần làm rõ trách nhiệm và nghĩa vụ của CĐT trước khi tiếp nhận bàn giao.

Về phân tách chung, riêng sử dụng điện nước tại khối đế: Đề nghị Chủ đầu tư làm rõ việc phân tách thiết bị đo lường sử dụng điện nước của phần chung, phần riêng trên thực địa và làm rõ số liệu sử dụng điện nước tương ứng.

Về vật tư tiêu hao, chi phí vận hành trạm xử lý nước thải: Chủ đầu tư đã khẳng định sẽ vận hành trạm xử lý nước thải và BQT có nhận được 02 bản sao tài liệu liên quan tới trạm xử lý nước thải trong bộ hồ sơ. Để tránh vấn đề này ảnh hưởng tới việc bàn giao quản lý vận hành, đề nghị Chủ đầu tư làm rõ luôn các điểm sau:

- Nội dung báo cáo tác động môi trường liên quan tới trạm xử lý nước thải
- Trách nhiệm của Chủ đầu tư trong trường hợp có vi phạm liên quan tới trạm xử lý nước thải.
- Trách nhiệm gia hạn giấy phép xả thải
- Phân bổ chi phí vận hành giữa nhà chung cư và khối thấp tầng thời gian qua và kế hoạch phân bổ chi phí thời gian tới, các cơ sở để phân bổ chi phí.

Về hệ thống thang máy, trước khi tiến hành các bước tiếp theo, đề nghị CĐT làm rõ một số sai khác do với phê duyệt của bộ xây dựng theo bản vẽ phê duyệt 2018 và so với bản vẽ trong các hợp đồng mua bán đã ký với các CSH. Căn cứ vào bản vẽ trong các hợp đồng mua bán, tất cả đều có 7 cửa thang hoạt động xuyên suốt, tuy nhiên, thực tế phần lớn các tầng chỉ có 4 cửa thang. Ngoài ra, bản vẽ thẩm duyệt 457/HĐXD-QLDA ngày 15/8/2018 cũng đều mô tả 7 cửa thang.

Đối với việc phân định diện tích chung riêng và tài sản kèm theo, đề nghị Chủ đầu tư làm rõ theo từng mục sau:

- Đối với tầng 6 trở lên đến tầng mái: BQT đang hiểu rằng ngoài phần diện tích riêng của các căn hộ, các diện tích còn lại thuộc sở hữu chung của các CSH căn hộ. Nếu có quan điểm khác, đề nghị Chủ đầu tư làm rõ, giải thích với hồ sơ và các quy định liên quan.



- Đối với tầng 1 tới tầng 5: BQT nhận được bản sao trong công văn 163/CV-VPI song không rõ về tính xác thực. Đề nghị Chủ đầu tư cung cấp bản sao **có công chứng** giấy chứng nhận quyền sở hữu diện tích của Chủ đầu tư để làm cơ sở phân định và lưu hồ sơ.
- Đối với tầng B1, B2: Đề nghị Chủ đầu tư làm rõ, chứng minh các phần diện tích tại tầng B1, B2 mà Chủ đầu tư tuyên bố thuộc sở hữu riêng.

Trên đây là một số điểm mà BQT cần làm rõ trong quá trình bàn giao. Các thành viên BQT (ngoài thành viên BQT do Chủ đầu tư chỉ định) chỉ là những người hoạt động bán chuyên trách và chưa bao giờ thực hiện công việc này. Do vậy, để chúng tôi có thể hiểu rồi ra quyết định, kính mong Chủ đầu tư, với tư cách và vai trò của mình đối với dự án, trả lời thẳng vấn đề với các thông tin làm rõ cụ thể, thuyết phục.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT.
- Chính quyền địa phương

