

Số: 491^c/CV/VH-GMC

(V/v: Hoàn thiện Quy chế quản lý sử
dụng quỹ bảo trì nhà chung cư R4 Khu
đô thị TNR Goldmark City)

Hà Nội, ngày 09 tháng 08 năm 2019

Kính gửi: - Ban quản trị Nhà Chung cư R4 Khu đô thị Goldmark City phường
Phú Diễn
- Quý Cư dân Nhà chung cư R4 Khu đô thị Goldmark City

Công ty Cổ phần Thương mại Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hân (“CĐT”) xin gửi tới Quý Ban Quản trị (“BQT”) và Quý cư dân lời chào trân trọng.

Liên quan đến việc bàn giao, quản lý và sử dụng quỹ bảo trì của Nhà chung cư R4 Khu đô thị Goldmark City, chúng tôi xin thông báo:

- Ngày 03 tháng 04 năm 2019, CĐT đã chuyển cho BQT số tiền là 34.008.581.276 VNĐ (Bằng chữ: Ba mươi tư tỉ, không trăm linh tám triệu, năm trăm tám mươi một nghìn, hai trăm bảy mươi sáu đồng);
- Số tiền còn lại, sẽ được bàn giao nốt cho BQT khi quyết toán quỹ bảo trì, đã được chúng tôi thông báo trong công văn số 401/2019/CV-VH ngày 25 tháng 06 năm 2019 của CĐT, có giá trị là 560.841.794 VNĐ (Bằng chữ: Năm trăm sáu mươi triệu, tám trăm bốn mươi một nghìn, bảy trăm chín mươi bốn đồng).

Tuy nhiên, kể từ khi BQT được công nhận bởi UBND quận Bắc Từ Liêm ngày 04/03/2019 đến nay, một số điều, khoản liên quan đến sử dụng quỹ bảo trì trong Quy chế quản lý và sử dụng Quỹ bảo trì chưa được BQT hoàn thiện, làm việc với CĐT theo nội dung Biên bản đã được Hội nghị nhà chung cư lần đầu ngày 13/01/2019 thông qua để phát hành chính thức, làm cơ sở thực hiện công tác bảo trì tại Nhà chung cư R4 Khu đô thị Goldmark City.

Căn cứ theo Điều 34 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng và các văn bản sửa đổi, bổ sung), quỹ bảo trì được sử dụng để bảo trì các hạng mục sau: (i) các hạng mục và phần diện tích thuộc sở hữu chung quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở 2014; và (ii) các hạng mục khác, bao gồm:

STT	HẠNG MỤC BẢO TRÌ	CƠ SỞ
1	Hệ thống các thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà chung cư, bao gồm thang máy, máy phát điện, máy bơm nước, hệ thống thông gió, hệ thống cấp điện chiếu sáng, điện sinh hoạt, các thiết bị điện dùng chung, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống cấp ga, lò sưởi trung tâm, phát thanh truyền hình, thông tin liên lạc, phòng cháy, chữa cháy, cột thu lôi và các thiết bị khác dùng chung cho nhà chung cư.	Khoản 2, điều 34 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư

2	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài kết nối với nhà chung cư; các công trình công cộng quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở 2014.	Khoản 3, điều 34 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư
3	Xử lý nước thải úng ngập, hút bể phốt định kỳ; cây vị sinh cho hệ thống nước thải của nhà chung cư.	Khoản 4, điều 34 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư
4	Các hạng mục khác của nhà chung cư thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc theo quy định của pháp luật về nhà ở.	Khoản 5, điều 34 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư

Về chi phí bảo trì hệ thống, thiết bị thuộc sở hữu chung. Căn cứ theo:

- Điểm b Khoản 1 Điều 35 Thông tư 02/2016/TT-BXD Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư:

"Điều 35. Ký kết hợp đồng bảo trì và thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư

1. Ban quản trị nhà chung cư, chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại lựa chọn và ký kết hợp đồng bảo trì theo quy định sau đây:

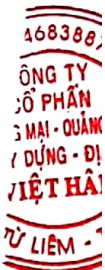
[...]b) Đối với hệ thống thiết bị thuộc sở hữu chung thì có thể thuê hoặc ủy quyền cho đơn vị quản lý vận hành thuê đơn vị cung cấp thiết bị hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì thiết bị đó thực hiện bảo trì; trường hợp phải thay mới thiết bị thì đơn vị cung cấp thiết bị phải thực hiện bảo hành sản phẩm theo thời hạn do nhà sản xuất quy định; hết thời hạn bảo hành thì thực hiện bảo trì hoặc thay thế theo quy định tại Điểm này."

- Điểm c Khoản 6 Điều 36 Thông tư 02/2016/TT-BXD Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư:

"Điều 36. Lập, bàn giao và quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

c) [...] Đối với các công việc bảo trì thuộc nội dung phải bảo hành và còn trong thời hạn bảo hành nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở thì chủ đầu tư không được khấu trừ vào tiền bảo trì phải chuyển giao cho Ban quản trị nhà chung cư."

Như vậy, đối với các hệ thống thiết bị thuộc sở hữu chung của chung cư, nếu vẫn đang trong thời hạn bảo hành sản phẩm thì nhà thầu cung cấp có trách nhiệm thực hiện bảo hành và không được khấu trừ vào tiền bảo trì chung cư. Khi hết thời hạn bảo hành, việc sửa chữa khi có hư hỏng phải thực hiện bảo trì bằng chi phí từ quỹ bảo trì của chung cư dưới hình thức ký hợp đồng bảo trì giữa Ban quản trị và đơn vị cung cấp thiết bị hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì.



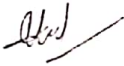
Vì vậy, CĐT xin thông báo đề BQT và Quý cư dân được biết để chủ động trong công tác tiếp xúc, làm việc với các đơn vị, nhà cung cấp đủ năng lực để thực hiện công tác bảo trì đối với các hệ thống thiết bị thuộc sở hữu chung của chung cư theo các quy định nói trên.

Ngoài ra, chúng tôi cũng đề nghị BQT nhanh chóng hoàn thiện các nội dung chưa được thống nhất của Quy chế quản lý và sử dụng Quỹ bảo trì theo nội dung trong Biên bản họp Hội nghị nhà chung cư lần đầu ngày 13/01/2019 đã được thông qua trước ngày 06/09/2019 để làm căn cứ phối hợp và thực hiện công tác bảo trì đối với các hệ thống thuộc sở hữu chung của tòa nhà

Trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND Quận Bắc Từ Liêm (b/c);
- UBND Phường Phú Diễn (b/c);
- TNS Property;
- Lưu VP.



**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI QUẢNG
CÁO XÂY DỰNG ĐỊA ỐC VIỆT HÂN**



TỔNG GIÁM ĐỐC

Bùi Quang Tuấn

