

**BQT NHÀ CHUNG CƯ R4
GOLDMARK CITY**

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

Số: 19 /BC – BQT R4/2019

Hà Nội, ngày 06 tháng 09 năm 2019

BÁO CÁO

“Về việc các tồn tại Nhà chung cư R4 và Khu đô thị Goldmark city, 136 Hồ Tùng Mậu, Phường Phú Diễn, Bắc Từ Liêm, Hà Nội”

Kính gửi: - UBND Phường Phú Diễn, Bắc Từ Liêm, Hà Nội

Các tồn tại Nhà chung cư R4 và Khu đô thị Goldmark city từ lúc Ban quản trị Nhà chung cư R4 (Gọi tắt là “BQT R4”) được thành lập (tháng 3/2019) đến nay như sau:

1. Quỹ bảo trì Công ty cổ phần Thương Mại Quảng Cáo Xây Dựng Địa Ốc Việt Hân (Gọi tắt là “CĐT”) mới bàn giao đợt 01, còn số tiền của 04 tầng Thương mại, dịch vụ thuộc R4 và phân quyết toán Quỹ chưa bàn giao/ thực hiện;
2. Ngày 03/8/2019 CĐT bàn giao đợt 01 Hồ sơ tòa nhà, Hồ sơ hoàn công, Hồ sơ Quy trình quản lý vận hành, quy trình bảo trì (bao gồm hướng dẫn vận hành hệ thống kỹ thuật). Tuy nhiên Hồ sơ còn thiếu rất nhiều theo quy định của Luật xây dựng và Luật nhà ở, đặc biệt phần CĐT phải khắc phục, sửa chữa các sai sót trong Biên bản nghiệm thu đưa vào sử dụng của Bộ xây dựng, chưa có biên bản sửa chữa và chấp thuận của Bộ xây dựng. Thang máy chưa có bất kỳ một loại hồ sơ nào như: Nhà cung cấp, chất lượng sản phẩm CO/CQ, hồ sơ nghiệm thu công tác lắp đặt, nghiệm thu đưa vào sử dụng, lịch trình hoạt động của thang máy;
3. Ngày 26/8/2019 có 02 thang máy (P10 và P12 Tòa R4) bị ngừng hoạt động, ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống đi lại và gây bức xúc cho cư dân nơi đây. Gần đây BQT R4 đã có 03 văn bản (ngày 22/8; ngày 30/8 và ngày 03/9) gửi tới CĐT về việc khắc phục/ thực hiện các tồn tại như: Bàn giao đầy đủ Quỹ bảo trì, tổ chức thành lập Tổ bàn giao của CĐT để bàn giao cơ sở vật chất, thống nhất mức phí quản lý vận hành Và đặc biệt là yêu cầu CĐT mở 02 thang máy cho hoạt động trở lại .. tuy nhiên đến thời điểm này CĐT không có một văn bản phúc đáp nào;
4. Đến nay, BQT R4 chưa nhận được bất kỳ hạng mục cơ sở vật chất nào, và cũng chưa nhận được văn bản chính thức từ CĐT về việc bàn giao, bao gồm cả thang máy, phòng sinh hoạt cộng đồng. Do đó toàn bộ tài sản, cơ sở vật chất hạng mục chung Khu đô thị đang thuộc quyền quản lý và vận hành của CĐT;

Với các vấn đề nêu trên, BQT R4 có các kiến nghị như sau:

1. Đối với CĐT: Công ty cổ phần Thương Mại Quảng Cáo Xây Dựng Địa Ốc Việt Hân:
 - Yêu cầu CĐT cho 02 thang máy (đã dừng hoạt động hơn 10 ngày) trở lại hoạt động bình thường, đáp ứng đi lại cho 1.200 (một ngàn hai trăm) cư dân Tòa R4A được thuận lợi. Trong thời điểm này chỉ đạo BQL tòa nhà kiểm tra các thang máy còn lại để kịp thời xử lý, tránh trường hợp tương tự. Mọi sự cố, mất



an toàn và bất tiện đi lại của cư dân trong thời điểm này CĐT phải hoàn toàn chịu trách nhiệm;

- Lập Tổ bàn giao của CĐT (người tổ trưởng phải là người có đủ thẩm quyền, có chuyên môn, là người trực tiếp của CĐT) lên kế hoạch, phối hợp với các BQT của Khu Ruby để làm cho công tác chuẩn bị và tiếp nhận bàn giao theo đúng quy định về trình tự, thủ tục, kiểm soát chất lượng các hạng mục ... trước lúc bàn giao. Đặc biệt là thang máy và Nhà sinh hoạt cộng đồng;
- CĐT tiếp tục bàn giao và quyết toán đủ Quỹ bảo trì cho BQT R4 trước ngày 15/09/2019
- Đề nghị CĐT/ Đơn vị quản lý vận hành TNS cử người đủ thẩm quyền, có chuyên môn cùng với BQT khu Ruby tiếp tục đàm phán/ thương thảo về **giá phí dịch vụ** vận hành một cách phù hợp nhằm ổn định cho công tác quản lý vận hành;
- Trong lúc BQT R4 đang tiếp tục xem xét/ nghiên cứu hồ sơ tòa nhà, hồ sơ hoàn công. Hồ sơ / quy trình quản lý vận hành và thông qua các Quy chế để hoạt động và tiếp nhận bàn giao cơ sở vật chất hạng mục chung, Quỹ bảo trì ... Chúng tôi đề nghị CĐT tiếp tục thực hiện quản lý các hạng mục Khu đô thị và vận hành an toàn.

2. Đối với Ủy ban nhân dân Quận Bắc Từ Liêm và UBND phường Phú Diễn:

- Kính đề nghị Quý Ủy ban nhân dân quan tâm giúp đỡ cư dân của khu Đô thị Goldmark City nói chung và tòa R4 nói riêng, để chỉ đạo/ yêu cầu Chủ đầu tư phải nghiêm chỉnh thực hiện các đề nghị/ yêu cầu từ BQT R4 để thực hiện các nghĩa vụ và trách nhiệm của CĐT theo quy định;
- Kính đề nghị Quý Ủy ban nhân dân Phường thực hiện giám sát việc thực hiện các cam kết của Chủ đầu tư đối với Ủy ban nhân dân Phường Phú Diễn và các Ban quản trị, kịp thời có biện pháp buộc Chủ đầu tư thực hiện đúng thời hạn;

Trên đây là những ý kiến và kiến nghị của chúng tôi. Trên tinh thần thượng tôn pháp luật, chúng tôi trân trọng xin báo cáo các ý kiến và kiến nghị nêu trên. Kính chúc các Quý Ông/Bà lãnh đạo Ủy ban luôn mạnh khỏe, hạnh phúc và thành công trên cương vị của mình.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND Quận Bắc từ Liêm (để b/cáo);
- C.Ty Việt Hân (để biết);
- C.Ty TNR Holdings (để biết);
- BQL (để biết);
- Lưu BQT R4 –GMC.

T/M BAN QUẢN TRỊ NHÀ R4

Trưởng ban



Đặng Tiên Phương

