

Số: 16 /2019/CV - BQT.R4

Hà Nội, ngày 22 thán 08 năm 2019

V/v: Hết thời hạn Dịch vụ bảo hành,  
Bảo trì thang máy và hoàn thiện Quy  
chế quản lý và sử dụng Quỹ bảo trì nhà  
R4 -GMC

Kính gửi: Công ty cổ phần Thương Mại Quảng Cáo Xây Dựng Địa Ốc Việt  
Hân (“Gọi tắt là CĐT”))

Ngày 19/8/2019 Ban Quản trị nhà chung cư R4 - Goldmark City ( gọi tắt là  
“BQT R4”) nhận được Thông báo số: 494/2019/CV-GMC ngày 30/7/2019 của CĐT  
về việc tạm dừng dịch vụ bảo hành, bảo trì thang máy và Văn bản số 497<sup>C</sup>/2019/CV-  
GMC ngày 09/8/2019 của CĐT về việc hoàn thiện Quy chế quản lý và sử dụng Quỹ  
bảo trì đối với tòa nhà Khu A Goldmark City. Về các vấn đề này, chúng tôi có một số  
ý kiến như sau:

1. Ban Quản trị Nhà chung cư R4 - Goldmark City đã nhận bàn giao Hồ sơ Tòa  
nhà R4 vào ngày 04/08/2019, Hồ sơ bao gồm:
  - 1.1. Hồ Tòa nhà;
  - 1.2. Hồ Sơ hoàn công;
  - 1.3. Hồ sơ: Quy trình quản lý vận hành, quy trình bảo trì (bao gồm hướng dẫn  
vận hành hệ thống kỹ thuật).

Khu Goldmark city là một khu đô thị lớn, khép kín bao gồm rất nhiều  
hạng mục phức tạp như phần cơ điện (hệ thống phòng cháy chữa cháy, Hệ thống  
BMS, hệ thống Camera giám sát, hệ thống âm thanh ....) và thang máy. Đến nay  
BQT R4 chưa đủ thời gian để xem xét hết các nội dung của hồ sơ, thời gian  
thiếu để BQT R4 xem và nghiên cứu Hồ sơ tòa nhà, Hồ sơ hoàn công là 45 ngày.

2. Đến nay BQT R4 chưa nhận bất kỳ hạng mục nào của Tòa nhà R4 cũng như của  
Khu đô thị từ CĐT, mặc dù trước đó ngày 24/5/2019 BQT R4 nhận được Thông  
báo từ BQL Tòa nhà về việc thang máy Kone, hệ thống Cơ điện hết thời hạn bảo  
hành Khu Ruby, vấn đề này chúng tôi đã có Văn bản trả lời số : 09 /2019/CV -  
BQT.R4 ngày 26/5/2019 của Ban QTR4 và đã khẳng định rõ: “*Trách nhiệm  
nghiệm thu hết hạn bảo hành, bảo trì trong thời điểm này là trách nhiệm của  
Chủ đầu tư, Ban quản trị chỉ nhận cơ sở vật chất tòa nhà, hạ tầng kỹ thuật từ  
Chủ đầu tư ... khi đã được nhận đầy đủ/ xem xét kỹ lưỡng Hồ sơ tòa nhà và Hồ  
sơ hoàn công cũng như chất lượng cơ sở vật chất phải đảm bảo yêu cầu chất  
lượng theo quy định Luật xây dựng và Nhà ở*”.
3. Theo Luật xây dựng 2014, đã quy định trách nhiệm các cá nhân liên quan đến  
công tác nghiệm thu bàn giao, bàn giao đưa vào sử dụng hoặc bàn giao hết thời  
hạn bảo hành bảo trì .. Theo thực tế ghi nhận trong thời gian 02 năm cư dân về  
ở:
  - Hệ thống thang máy Kone trong thời gian vừa qua đã xảy ra nhiều sự cố (chúng  
tôi có ghi nhận bằng các biên bản);



- Hệ thống Cơ điện (hệ thống phòng cháy chữa cháy, Hệ thống BMS “gồm một hệ thống đồng bộ cho phép điều khiển và quản lý mọi hệ thống kỹ thuật trong tòa nhà như hệ thống điện, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, điều hoà thông gió, cảnh báo môi trường, an ninh, báo cháy - chữa cháy v.v...”, hệ thống Camera giám sát, hệ thống âm thanh cũng xảy ra nhiều lỗi;
- Đến thời điểm hiện nay, BQT R4 chưa được bàn giao phần Quỹ bảo trì của 04 Tầng thương mại (được sở hữu của CĐT) thuộc Tòa R4 – Goldmark city và Quyết toán Quỹ bảo trì Nhà chung cư R4. Như vậy trách nhiệm CĐT chưa bàn giao đúng và đủ Quỹ bảo trì cho BQT R4;
  - Quy chế quản lý sử dụng phí bảo trì nhà chung cư R4, đến nay, BQT R4 chưa thông qua được, do đó chúng tôi chưa có cơ sở, căn cứ để đàm phán tìm đơn vị bảo trì cho các hạng mục của Tòa nhà;

Với các ý kiến nêu trên, BQT R4 đề nghị:

- CĐT bàn giao và quyết toán đầy đủ Quỹ bảo trì cho Ban QT R4 trước 31/8/2019;
- Trong lúc Ban QT R4 đang 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 của BQT R4. Chúng tôi đề nghị Quý CĐT tổ chức thực hiện các công việc bảo trì, bảo hành các hạng mục Tòa nhà và khu Đô thị vận hành đảm bảo an toàn;
- Đề nghị CĐT/ đơn vị quản lý vận hành TNS cứ người có thẩm quyền cùng với BQT Khu A 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.

Đô thị Golmark city là một khu đô thị lớn, có nhiều hạng mục khép kín, do đó công tác nghiệm thu bàn giao và nghiệm thu hết bảo hành phải được thực hiện một cách nghiêm túc, chặt chẽ đúng trình tự theo Quy định của Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/05/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình và bảo trì công trình xây dựng và Thông tư số 26/2016/TT-BXD ngày 26/10/2016 quy định chi tiết về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng của Bộ xây dựng.

Trên tinh thần hợp tác cầu thị và thượng tôn pháp luật, Ban quản trị R4 rất mong nhận được sự phối hợp tích cực từ Chủ đầu tư.

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- UBND phường Phú Diễn (để b/cáo);
- C.Ty TNR Holdings (để biết);
- C.Ty TNS (để biết);
- BQL (để biết);
- Lưu BQT R4 –GMC.



**Phạm Ngọc Thọ**

8/8/2019  
 Phạm Thị Thu Hằng - đã nhận 01 bản gốc để gửi cho Chủ đầu tư.