

Số: 17 /2019/CV - BQT.R4

Hà Nội, ngày 30 tháng 08 năm 2019

V/v: Sửa chữa thang máy P10 và P12
Tòa R4 để sớm trở lại hoạt động.

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

Lời đầu tiên Ban Quản trị nhà chung cư R4 - Goldmark City (gọi tắt “BQT R4”) xin gửi đến Quý Công ty lời chào trân trọng.

- Căn cứ Luật nhà ở số: 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật xây dựng số: 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014;
- Căn cứ vào Văn bản số 09 /2019/CV - BQT.R4, ngày 26 thán 05 năm 2019 của BQT R4 gửi tới Quý CĐT về việc các hạng mục gắn liền Tòa nhà: Thang máy Kone, hệ thống Cơ điện hết thời hạn bảo hành Khu Ruby;
- Căn cứ vào Văn bản số 16 /2019/CV - BQT.R4, ngày 22 thán 08 năm 2019 của BQT R4 gửi tới Quý CĐT về việc 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 –Goldmark city;
- Căn cứ vào các cuộc trao đổi/ làm việc giữa BQT R4 với Ban quản lý Tòa nhà về việc sửa chữa thang máy P10 và P12 Tòa R4 (từ ngày 26/8/2019 đến ngày 30/8/2019);
- Xét theo tình hình thực tế việc 02 thang máy bị dừng 03 ngày, ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống đi lại của Cư dân R4.

Qua đó, chúng tôi có một số ý như sau:

1. Đến thời điểm hiện nay, BQT R4 chưa được nhận bàn giao bất kỳ hạng mục nào của Khu đô thị (như văn bản số 16 /2019/CV - BQT.R4 chúng tôi cũng đã khẳng định rõ). Do đó toàn bộ tài sản **hạng mục chung** của Khu đô thị hiện nay đang thuộc quyền quản lý của CĐT, do đó BQT R4 chưa có quyền để thực hiện bất kỳ một công tác sửa chữa/ thay thế (hoặc thuê đơn vị khác thực hiện) của bất kỳ hạng mục chung nào của Khu đô thị Ruby, theo đó việc 02 thang máy Tòa R4 đang bị dừng hoạt động chúng tôi không có quyền hoặc nghĩa vụ để sửa chữa hoặc thay thế;
2. Đến nay, các BQT khu Ruby nói chung và R4 nói riêng mới được thành lập hơn 05 tháng, trong lúc Khu đô thị đã dựa vào vận hành từ tháng 03/2017 (đã 2 năm 6 tháng), việc thành lập quá muộn dẫn tới các BQT chưa có thời gian để xem xét Hồ sơ (bàn giao từ ngày 03/8/2019); thông qua các Quy chế hoạt động, Quy chế quản lý sử dụng Quỹ bảo trì. Đặc biệt tất cả các thành viên các BQT chưa được đào tạo qua Khóa học bồi dưỡng nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cưSự chậm trễ Hội nghị nhà chung cư lần đầu để bầu ra BQT là trách nhiệm của CĐT, khi mới được bầu ra còn nhiều vướng mắc khó khăn, đúng lúc một số hạng mục lắp đặt theo tòa nhà như thang máy, cơ điện, hệ thống phòng cháy chữa cháy, Hệ thống BMS ... bị chấm dứt thời hạn bảo hành, CĐT đầy trách



nhệm lên các BQT trong giai đoạn này là thiếu sự hợp tác và vi phạm quy định của pháp luật.

3. Ban quản trị chỉ nhận bàn giao các hạng mục của Khu đô thị từ CĐT, đến nay CĐT chưa có một văn bản chính thức nào mời các BQT tiếp nhận (*ngoài trường hợp của các Nhà cung cấp, chúng tôi không tiếp nhận từ họ*). Việc Ban quản lý tòa nhà ra văn bản số 2808/2019/CV-GMC ngày 28/08/2019 về việc đề nghị BQT R4 khẩn trương lựa chọn đơn vị bảo trì thang máy để sửa chữa thay thế thiết bị thang máy là đề nghị là vô lý, trái với quy định (khi BQT chưa phải là đơn vị quản lý các hạng mục chung), việc này đang do CĐT quản lý.

Với các ý kiến trên, BQT R4 có các kiến nghị như sau:

1. Đề nghị CĐT kịp thời sửa chữa khắc phục 02 thang máy để hoạt động bình thường trước ngày **02/9/2019** để Cư dân đi lại được an toàn và 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;
2. 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;
3. CĐT tiếp tục bàn giao và quyết toán đủ Quỹ bảo trì cho BQT R4 trước ngày 10/09/2019 (*theo văn bản số 16 /2019/CV - BQT.R4*);
4. 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;
5. 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 cũng như học khóa bồi dưỡng kiến thức quản lý vận hành ... Chúng tôi đề nghị CĐT tiếp tục thực hiện quản lý các hạng mục Khu đô thị và vận hành an toàn.

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 Quận Bắc Từ Liêm (để b/cáo)
- UBND phường Phú Diễn (để b/cáo);
- Sở xây dựng Hà Nội (để b/cáo);
- C.Ty TNR Holdings (để biết);
- BQL (để biết);
- Lưu BQT R4 -GMC.

T/M BAN QUẢN TRỊ NHÀ R4

Phó ban



Phạm Ngọc Thọ

Kang R4B đã nhận 01 bản tài liệu từ BQT R4 để chuyển
ngày 31/8/19: (8:00)
cho Chủ đầu tư và TNA.