

**CÁC BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ
R1, R2, R3, R4 GOLDMARK CITY**

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

Số: 19.02/2025/CV-BQT4R

V/v: *Phản hồi văn bản số 33/2025/CV-VH ngày
18/02/2025 về việc yêu cầu cấp nước trở lại cho
các gian hàng thương mại tại khu Ruby –
Dự án Goldmark City.*

Hà Nội, ngày 19 tháng 02 năm 2025

Kính gửi: Công ty cổ phần thương mại – Quảng cáo – Xây dựng – Địa ốc Việt Hân

Ngày 19/02/2025, Ban quản trị nhà chung cư tòa R1, R2, R3, R4 (sau đây gọi tắt là BQT 4R) đã nhận được văn bản số 33/2025/CV-VH của Công ty Cổ phần Thương mại – Quảng Cáo – Xây dựng – Địa Ốc Việt Hân (sau đây gọi tắt là Công ty Việt Hân) về việc “*yêu cầu cấp nước trở lại cho các gian hàng thương mại tại khu Ruby – dự án Goldmark City*”.

Về vấn đề này, BQT 4R xin trả lời như sau:

Căn cứ theo quy định Điểm đ, Khoản 1, Điều 39 Thông tư 02/2016/TT-BXD sửa đổi bởi khoản 25 Điều 1 Thông tư 06/2019/TT-BXD quy định quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, theo đó: Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư có nghĩa vụ “*đ) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ*”. Công ty Việt Hân cũng là Chủ sở hữu, người sử dụng các phần diện tích tại các tòa nhà chung cư R1, R2, R3, R4. Do đó, Công ty Việt Hân phải có nghĩa vụ đóng góp đầy đủ kinh phí quản lý vận hành chung tại các tòa nhà như các chủ sở hữu khác.

Hiện nay BQT 4R đang áp dụng phí dịch vụ đối với các phần diện tích sở hữu của cư dân và diện tích sở hữu/sử dụng/quản lý/khai thác của Công ty Việt Hân tại khu Ruby là **8.250đ/m²** (đơn giá đã bao gồm thuế VAT) – đơn giá đã được thông qua HNNCC năm 2019 và cho đến nay vẫn chưa có sự thay đổi nào khác về giá dịch vụ.

Căn cứ bản vẽ thiết kế, căn cứ hiện trạng và căn cứ biên bản làm việc giữa UBND Phường Phú Diễn và Công ty Việt Hân cùng BQT 4R, các bên đã cùng nhau xác nhận tổng diện tích Công ty Việt Hân đang sở hữu, quản lý và khai thác tại khu Ruby là: **48.180 m²**. Tuy nhiên hiện nay Công ty Việt Hân mới chỉ tạm nộp tiền phí dịch vụ với tổng số diện tích là **22.174m²**. **Từ ngày 06/07/2023 đến 31/01/2025, tổng số tiền mà Công ty Việt Hân còn nộp thiếu tính đến ngày 31/01/2025 là: 4.047.382.616 VNĐ (bằng chữ: Bốn tỉ không trăm bốn mươi bảy triệu ba trăm tám mươi hai nghìn sáu trăm mười sáu đồng).**

Mặc dù đã nhiều lần gửi văn bản đề nghị Công ty Việt Hân thanh toán đầy đủ phí dịch vụ nêu trên nhưng BQT 4R không nhận được sự hợp tác từ phía Công ty. Do đó, BQT 4R buộc phải tạm dừng dịch vụ đối với 1 phần diện tích thuộc khu thương mại tòa R4, còn các diện tích khác thuộc quản lý khai thác của Công ty Việt Hân vẫn được cung cấp đầy đủ.

Tuy gặp rất nhiều khó khăn trong công tác vận hành khi không thu đủ phí dịch vụ nhưng trên tinh thần hợp tác, mong muốn ổn định đời sống cư dân, giữ gìn an ninh trật tự khu Goldmark City nói riêng và Tổ dân phố 20- Phường Phú Diễn nói chung, BQT 4R sẽ cung cấp dịch vụ trở lại đối với phần diện tích dịch do Công ty Việt Hân quản lý, khai thác tại tòa R4 khu Ruby Goldmark City (nơi đang tạm dừng dịch vụ) ngay sau khi Công ty Việt Hân hoàn thành các nội dung sau:

1. Hoàn trả hiện trạng thiết kế ban đầu hệ thống cấp nước từ tầng 1 đến tầng 4 tòa R4, loại bỏ toàn bộ đường ống, téc nước, hệ thống cấp nước mới lắp đặt ngày 16/02/2025



để đảm bảo an toàn trong công tác vận hành và công tác Phòng cháy chữa cháy tòa R4.

2. Mở toàn bộ các cổng xe ô tô khu Ruby để cư dân thuận tiện đi lại, tránh gây ách tắc, mất an toàn phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ trong và ngoài khu vực tầng hầm Khu Ruby.
3. Mở toàn bộ thẻ xe ô tô của cư dân đã và đang có quyền lợi gửi xe ô tô tại tầng hầm khu Ruby Goldmark City, bao gồm: các xe đã bị cắt lốt (bị thu hồi lốt); các xe đã và đang nộp phí dịch vụ trông giữ xe ô tô cho Đơn vị quản lý hầm xe ô tô; thực hiện ký hợp đồng trông giữ xe với các cư dân theo đúng quy định.
4. Cam kết không tự ý cắt thẻ xe ô tô của cư dân;
5. Cam kết sửa chữa bất kiểm soát ô tô (nếu hỏng) trong vòng tối đa 12h ngay sau khi thông báo hỏng; không khóa cổng xe vượt quá 50% tổng số cửa ra vào của hầm xe.

Việc khóa cổng kiểm soát ra vào hầm xe ô tô, cắt thẻ, chặn xe ô tô khi cư dân đã nộp đủ phí dịch vụ trông giữ xe, thậm chí dùng người nhảy chặn đầu xe cản đường ô tô vào hầm của Công ty Việt Hân là hành vi vi phạm pháp luật, gây rối an ninh trật tự khu đô thị Goldmark City trong suốt hơn 1 năm qua, đẩy hàng trăm xe không có nơi gửi xe phải đỗ lề đường gây ách tắc giao thông, mất an toàn về người và tài sản tại khu Ruby Goldmark City.

Đề nghị Công ty Việt Hân không thực hiện các hành vi cực đoan nêu trên để đảm bảo an toàn PCCC, an toàn vận hành khu chung cư Ruby Goldmark City và giữ gìn an ninh trật tự tại Tổ Dân phố 20 nói riêng và Phường Phú Diễn, Quận Bắc Từ Liêm nói chung.

Một lần nữa, bằng Văn bản này, BQT 4R đề nghị Công ty Việt Hân phối hợp đàm phán phí trông giữ xe ô tô và phí dịch vụ tại khu Ruby xong trước ngày 28/02/2024.

Rất mong nhận được sự hợp tác của Quý Đơn vị.
Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND Phường Phú Diễn (để BC);
- UBND Quận Bắc Từ Liêm (để BC);
- TDP 20 Phường Phú Diễn (để BC);
- Công ty PMC (để biết);
- Lưu BQT R1, R2, R3, R4.



Nguyễn Đức Trung



Đỗ Mạnh Hùng



Lê Thị Bích Ngọc



Nguyễn Việt Hùng

