

BQT các tòa R1, R2, R3, R4 Goldmark City xin gửi tới cư dân lời chào trân trọng!

Như cư dân đã thấy, hiện tại Khu Ruby chúng ta đã gặp phải một số vấn đề liên quan đến mất an ninh trật tự như: phí gửi xe ô tô tăng giá phi mã rồi bị chặn không cho vào hầm do CĐT ép nộp phí DV năm 2018, việc tạm ngừng cung cấp dịch vụ đối với các khu vực liên quan đến kinh doanh của Chủ đầu tư tại **Khu Ruby Goldmark City** do chưa đóng đúng đủ kinh phí dịch vụ vận hành.

Về vấn đề trên **BQT 4R** xin thông tin tới cư dân được biết, chia sẻ và chung tay cùng **BQT** đòi lại sự công bằng cho chính cư dân chúng ta.

1. Tại sao phải thay đổi đơn vị quản lý vận hành thay cho đơn vị là Công ty thuộc hệ sinh thái của Chủ đầu tư (là Công ty TNPM)?

Trong suốt thời gian từ năm 2019 đến năm 2023, Công ty TNPM quản lý và vận hành Khu Ruby nhưng không minh bạch trong báo cáo chi phí quản lý vận hành do giấu giếm việc không thu được phí dịch vụ của CĐT cho khu vực mà CĐT đang khai thác, sử dụng và kinh doanh. Mọi chi phí đều đè lên vai cư dân mà cư dân không được sử dụng dịch vụ xứng đáng với đồng tiền đã bỏ ra, đồng thời cắt giảm các chi phí lớn để bù đắp cho phần tiền phí Dịch vụ không thu được từ CĐT như:

- Cắt giảm chi phí điện bằng cách: không vận hành đài phun nước và trạm xử lý nước hoạt động dẫn đến hỏng nặng
- Sử dụng nhân sự an ninh và vệ sinh của phần chung để phục vụ cho diện tích kinh doanh của CĐT ở tại tầng hầm kinh doanh trông xe ô tô nên không đảm bảo an ninh và vệ sinh tại tòa nhà.
- Bỏ không mua bảo hiểm bắt buộc khi giá bảo hiểm tăng theo quy định của nhà nước
- Bỏ toàn bộ vòi xịt nước tại các khu vệ sinh để giảm chi phí tiền nước.
- Dùng hóa chất rẻ tiền để làm sạch dẫn đến cháy nền gạch các tòa nhà
- Khai khống số lượng giấy vệ sinh sử dụng tại tầng 1 tòa nhà (trong khi tòa nhà luôn trong tình trạng hết giấy vệ sinh)
- Gian dối trong việc thay thế bóng đèn và tay co cửa thoát hiểm (đào từ tầng nọ sang tầng kia hoặc tòa nọ sang tòa kia nếu cư dân và BQT phản ánh)

Ngoài ra còn rất nhiều những gian dối mà khi **BQT** phát hiện đã lập biên bản nhưng không có sự biến chuyển gì nên bắt buộc **BQT** phải tìm

đơn vị QLVH mới thay thế cho Đơn vị thuộc hệ sinh thái của CĐT để trả lại sự công bằng cho cư dân và mong muốn cư dân được hưởng dịch vụ xứng đáng với đồng tiền đã bỏ ra.

2. Tại sao phải dừng dịch vụ đối với diện tích kinh doanh của Chủ đầu tư tại khu Ruby?

Trước thời điểm tháng 8/2024, chi phí quản lý vận hành đang được bù đắp bởi các nguồn thu từ kinh doanh quảng cáo, dịch vụ tại các khu vực chung cộng với phí dịch vụ của các chủ sở hữu/sử dụng mới cấu thành được giá 7.500đ/m² (đơn giá chưa bao gồm thuế VAT), trong đó đã bao gồm diện tích tạm tính phần sở hữu/kinh doanh của CĐT tại đây (tạm tính là do CĐT cố tình không bàn giao hồ sơ liên quan đến sở hữu riêng và sở hữu chung phần diện tích còn lại ngoài phần sở hữu của cư dân đã có sổ hồng).

Theo luật nhà ở năm 2023 áp dụng kể từ ngày 01/08/2024 thì các khoản chi phí liên quan đến quản lý vận hành bắt buộc phải do các chủ sở hữu/chủ sử dụng đóng góp và các nguồn tiền thu được từ hoạt động quảng cáo, kinh doanh tại phần diện tích chung sẽ phải chuyển về quỹ bảo trì do BQT quản lý. Như vậy, khi không còn nguồn tiền bù đắp khác ngoài nguồn thu phí dịch vụ của các chủ sở hữu/sử dụng thì phí dịch vụ sẽ phải tăng lên mới đủ bù đắp cho hoạt động vận hành tòa nhà nhưng cho đến nay BQT vẫn chưa tổ chức HNNCC để trình phương án tăng giá dịch vụ do BQT đã căn cứ Thông báo kết quả kiểm tra của Đoàn kiểm tra Quận Bắc Từ Liêm để xác định được diện tích sở hữu của CĐT thực tế nhiều hơn so với con số tạm tính trước đây đã tạm thu phí Dịch vụ đối với Chủ đầu tư, và phí dịch vụ của phần diện tích thực tế này (đã được BQT, CĐT và cán bộ Phường Phú Diễn xác nhận) bù đắp vừa đủ cho chi phí Quản lý vận hành tòa nhà mà phí dịch vụ còn thiếu mà không cần thiết phải tổ chức HNNCC xin tăng phí dịch vụ.

Mặc dù Công ty Việt Hàn đã xác nhận diện tích sở hữu của mình tại tầng hầm thực tế là 38.138,5m² nhưng lại chây ỳ không nộp phí dịch vụ đầy đủ dẫn đến kinh phí vận hành chung của Khu Ruby bị thiếu hụt nên buộc phải sử dụng biện pháp để yêu cầu CĐT nộp đầy đủ phí dịch vụ giống như những Chủ sở hữu/ Chủ sử dụng khác đang sinh sống tại đây.

3. Tại sao phải phản đối việc tăng phí dịch vụ trông giữ xe ô tô? Vì:

Khi các khoản chi phí đầu tư tài sản cho việc trông giữ xe tại tầng hầm đang phải tính khấu hao (quy định khấu hao từ 5-7 năm) thì giá Trông giữ xe là 1.000.000đ (một triệu đồng)/xe. Đến nay, Khu Ruby đã vận hành được hơn

8 năm và tài sản đầu tư đã hết khấu hao nhưng không có đầu tư mới thì đồng nghĩa mới việc giá TGX phải giảm đi. Tuy nhiên chi phí nhân công, điện nước tăng lên theo thời gian nên việc giữ nguyên giá trông giữ xe tại thời điểm này là hoàn toàn hợp lý.

-Theo quy định của pháp luật: khoản 3 điều 144 Luật nhà ở năm 2023: Chủ đầu tư phải công khai phương án tính giá gửi xe

Hầm xe tại nhà chung cư là để phục vụ nhu cầu của cư dân đang sinh sống tại nhà chung cư và cư dân có quyền được biết phương án cấu thành giá trông giữ xe và phải có hợp đồng trông giữ xe với đơn vị quản lý kinh doanh hầm xe nhưng 2 vấn đề này chúng ta không nhận được sự phối hợp của Chủ đầu tư. (đã có biên bản làm việc với Sở Giao thông nhưng Công ty Việt Hân không tôn trọng thực hiện nghiêm túc)

4. Chúng ta phải làm gì khi CĐT tiếp tục gửi thông báo tăng phí gửi xe ô tô qua email?

-Phản hồi lại email đó rằng: Tôi là chủ căn hộ số Có xe ô tô BKS số: Không đồng ý tăng giá trông giữ xe ô tô tại tầng hầm khu Ruby khi Công ty Việt Hân chưa làm việc với chúng tôi về phương án cấu thành giá dịch vụ trông giữ xe ô tô và khi Công ty Việt Hân không có hợp đồng trông giữ xe với chúng tôi. (Đây là biện pháp bảo vệ chính mình nếu xảy ra việc kiện tụng sau này)

-Dừng nộp phí gửi xe khi xe bị khóa thẻ không có lý do chính đáng (nợ phí dịch vụ năm 2018 không thể là lý do cắt thẻ xe ô tô – Công an đã ghi nhận điều này) và tìm chỗ gửi xe khác để hợp lý và thuận tiện nhất cho mình.

HÀNH ĐỘNG THIẾT THỰC CỦA CƯ DÂN KHI CHUNG TAY CÙNG BAN QUẢN TRỊ BẰNG CÁCH DỪNG NỘP PHÍ TRÔNG GIỮ XE Ô TÔ KHI BỊ KHÓA THẺ XE. CHIA SẺ CÙNG BQT KHI CĐT CÓ HÀNH ĐỘNG BÔI NHỌ, VU KHỔNG BQT TẠI CÁC BẢNG RÔN, KHẨU HIỆU PHÍA BÊN NGOÀI TÒA NHÀ