

**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: 05/06/2025/CV-BQT4R

V/v: Phản hồi giấy mời họp số 130/2025/GMH-VH

Hà Nội, ngày 05 tháng 06 năm 2025

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

Ngày 05/06/2025, Ban quản trị nhà chung cư tòa R1, R2, R3, R4 Goldmark City (Sau đây gọi tắt là BQT 4R) đã nhận được giấy mời họp số 130/2025/GMH-VH ngày 03/06/2025 của Công ty cổ phần thương mại – Quảng cáo – Xây dựng – địa ốc Việt Hân (Sau đây gọi tắt là CĐT).

Chúng tôi xin phản hồi như sau:

1. Việc cắt nước của BQT khu R và Công ty PMC đối với các diện tích thương mại khu Ruby trong thời gian qua.

Về vấn đề này, chúng tôi đã và đang làm việc với cơ quan có thẩm quyền là Tòa án nhân dân Quận Bắc Từ Liêm theo vụ án dân sự số: 37/2025/TLST-DS về việc “*Tranh chấp Hợp đồng cung cấp dịch vụ nước và bồi thường thiệt hại*” và Nguyên đơn là Công ty Việt Hân. Do vậy, về vấn đề này, BQT 4R sẽ thông tin lại với toàn thể các chủ sở hữu diện tích thuộc khu Ruby (trong đó có Công ty Việt Hân) ngay sau khi có kết luận của Tòa án nhân dân Quận Bắc Từ Liêm.

Ngoài ra:

- Căn cứ **Tại điểm d khoản 1 Điều 41** của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 32/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định rất rõ:

“Điều 41. Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì các chủ sở hữu có quyền và trách nhiệm sau đây trong quản lý, sử dụng nhà chung cư:

d) 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.

Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban quản trị đã ký với đơn vị quản lý vận hành”.

- Căn cứ hợp đồng quản lý vận hành số 01.2023/HĐQL-GMC/BQT-PMC giữa Công ty PMC và BQT 4R cùng Phụ lục hợp đồng kèm theo thì ban quản lý PMC và BQT 4R có quyền thực hiện/phối hợp thực hiện **“Tạm ngừng cung cấp dịch vụ”** đối với các khu vực thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu thuộc các chung cư R1, R2, R3 và R4 trong trường hợp chủ sở hữu đó vi phạm nghĩa vụ thanh toán phí dịch vụ quản lý vận hành.

Theo thống kê tạm tính đến ngày 31/5/2025, Công ty Việt Hân còn nợ tiền gốc phí dịch vụ là: **4.905.580.096 VND** (Bốn tỉ chín trăm linh năm triệu năm trăm tám mươi nghìn không trăm chín sáu đồng Việt Nam).

Đề nghị Công ty cổ phần thương mại – Quảng cáo – Xây dựng – Địa ốc Việt Hân hoàn thành nghĩa vụ nộp phí dịch vụ vận hành tại khu Ruby theo đúng qui định.

2/ Giá phí dịch vụ vận hành của Công ty PMC cung cấp tại nhà chung cư R1, R2, R3, R4:

Giá dịch vụ QLVH Công ty PMC cung cấp tại chung cư R1, R2, R3, R4 (Khu Ruby) đã được thông qua HNNCC năm 2019 và HNNCC năm 2023. Tại hội nghị có sự tham gia của đại diện Chủ đầu tư – công ty Việt Hân.

3/ Vấn đề an ninh trật tự tại khu R:

Vấn đề mất an ninh trật tự tại khu Ruby xảy ra có liên quan trực tiếp đến Công ty Việt Hân – Chủ đầu tư dự án, Cụ thể như sau:

- Công ty Việt Hân cùng đơn vị quản lý hầm xe ô tô không tuân thủ quy định pháp luật trong việc tăng giá phí gửi xe như: Không công khai phương pháp tính giá thành theo Thông tư hướng dẫn số 25/2014/TT-BTC của Bộ tài chính, không tuân thủ hướng dẫn của Sở giao thông vận tải thành phố Hà nội theo Biên bản họp ngày 01/08/2024 về việc xác định giá, công khai giá và ký hợp đồng trông giữ xe ô tô tại tầng hầm khu Ruby Goldmark City.
- Hầm xe khóa thẻ, chặn xe không có lý do chính đáng gây tắc nghẽn giao thông xung quanh khu Ruby.
- Căng băng rôn quanh khu Ruby gây mất mỹ quan, gây rối trật tự khu phố thuộc TDP số 20 Phường Phú Diễn

Như vậy, việc mất an ninh trật tự tại Khu R như Công ty Việt Hân đề cập đến xuất phát từ những hành vi vi phạm pháp luật của Quý Công ty. Do vậy, để đảm bảo an ninh trật tự nơi đây, BQT đề nghị Công ty Việt Hân như sau:

1. Công khai phương pháp tính giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại tầng hầm Khu Ruby theo đúng hướng dẫn và quy định của Pháp Luật
2. Ký hợp đồng trông giữ xe ô tô với cư dân để đảm bảo trách nhiệm và đảm bảo an toàn tài sản của cư dân tại hầm B1, B2 khu Ruby theo đúng quy định pháp luật.
3. Tháo dỡ toàn bộ băng rôn đã treo/lắp xung quanh khu Ruby để trả lại không gian yên bình cho toàn thể cư dân TDP số 20 nói riêng và nhân dân xung quanh nói chung.
4. Đề nghị Quý Công ty chấm dứt ngay các hành động chặn xe, khóa thẻ, cắt slot và trông giữ xe theo đúng quy định pháp luật

Từ những cơ sở đã nêu trên, một lần nữa BQT 4R trả lời không tham gia cuộc họp với Công ty Việt Hân về các vấn đề mà Quý Công ty đã nêu tại nội dung mời họp (lần 3) số 130/2025/GM-H-VH ngày 03/06/2025.

Rất mong nhận được sự hợp tác của Quý Đơn vị.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND Phường Phú Diễn
- Công an Phường Phú Diễn
- Lưu BQT 4R

TM. BAN QUẢN TRỊ R1
TRƯỞNG BAN



Nguyễn Anh Quân

TM. BAN QUẢN TRỊ R2
TRƯỞNG BAN



Đỗ Mạnh Hùng

TM. BAN QUẢN TRỊ R3
TRƯỞNG BAN



Lê Thị Bích Ngọc

TM. BAN QUẢN TRỊ R4
TRƯỞNG BAN



Nguyễn Việt Hùng