

BIÊN BẢN HỌP

“Về việc giải quyết dứt điểm các bất đồng, vướng mắc trong việc thu phí quản lý vận hành nhà chung cư trong giai đoạn từ 01/01/2018 đến tháng 02/2019”

Căn cứ Quy chế phối hợp giữa các Ban quản trị nhà chung cư R1,2,3,4 - Goldmark City trong việc thực hiện các nhiệm vụ chung

Căn cứ đề xuất của các ban quản trị nhà chung cư R1,2,3,4 tại Văn bản số 01.06.2023/CV-BQTR1,2,3,4 ngày 01 tháng 06 năm 2023 về việc giải quyết dứt điểm các bất đồng, vướng mắc trong việc thu phí quản lý vận hành nhà chung cư trong giai đoạn từ 01/01/2018 đến tháng 02/2019;

Hôm nay ngày 09 tháng 6 năm 2023 tại Phòng họp của BQTR4, các Ban quản trị nhà chung cư R1,2,3,4 - Goldmark City, UBND phường Phú Diễn, Công an phường Phú Diễn cùng các bên liên quan tiến hành họp với các nội dung sau:

I. THÀNH PHẦN THAM DỰ HỌP BAO GỒM:

1. Đại diện UBND phường Phú Diễn

- Bà : Lê Thị Chuyên Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND phường
- Ông : Hà Tiến Chung Chức vụ: CB Địa chính, XD, Đô thị, Môi trường

2. Đại diện CA phường Phú Diễn:

- Ông : Nguyễn Anh Tuấn: CA khu vực CA phường Phú Diễn

3. Đại diện Chủ đầu tư: Thành phần có mời nhưng vắng mặt, không tham dự họp

4. Đại diện Đơn vị QLVH: Thành phần có mời nhưng vắng mặt, không tham dự họp

5. Đại diện các BQT Nhà chung cư khu Ruby Goldmark City:

- Ông : Phạm Ngọc Thọ Chức vụ: Trưởng BQT nhà R4, Chủ trì cuộc họp
- Ông : Đặng Xuân Mười Chức vụ: TV BQT toàn R4, Thư ký
- Ông : Nguyễn Đức Trung Chức vụ: Phó trưởng BQT nhà R1
- Bà : Đào Thị Trang Nhung Chức vụ: Phó trưởng BQT nhà R2
- Ông : Trương Việt Anh Chức vụ: Trưởng BQT nhà R3
- Bà : Lê Thị Bích Ngọc Chức vụ: Thành viên BQT nhà R3

Cùng đại diện các cư dân của tòa R1, R2, R3, R4 khu Ruby Goldmark City.

II. NỘI DUNG CUỘC HỌP: Nội dung cuộc họp gồm các nội dung

Thời gian vừa qua, theo phản ánh của cư dân các tòa nhà tại khu Ruby Goldmark City về việc công ty TNPM phát thông báo, gửi email đòi thu phí QLVH giai đoạn 1/2018 đến 2/2019 (giai đoạn trước khi BQT được thành lập) gây nhiều bức xúc cho cư dân. Nhận được phản ánh của cư dân và nhận thấy nguy cơ mất ANTT chung của khu Ruby Goldmark City, các BQTR1,2,3,4 đã gửi văn bản Văn bản số 01.06.2023/CV-BQTR1,2,3,4 tới Chủ đầu tư, Chính quyền địa phương và Công ty TNPM cùng toàn thể Cư dân liên quan, mời họp để giải quyết vướng mắc tồn tại phí dịch vụ nêu trên;

Như chúng ta đều biết, bản chất việc giải quyết công nợ liên quan đến phí QLVH giai đoạn trên là tranh chấp dân sự giữa cư dân với đơn vị quản lý vận hành do Chủ đầu tư (Công ty Việt Hàn) thuê/giao và trên thực tế Cư dân R4 cũng không uỷ quyền cho BQT R4 tham gia giải quyết vấn đề này. Tuy nhiên với trách nhiệm đại diện cho cư dân, với mục tiêu đảm an ninh trật tự chung trong khu vực Goldmark City nói riêng và trên địa bàn phường Phú Diễn nói chung, các BQTR1,2,3,4 đã chủ động tổ chức cuộc họp này.

Trên tinh thần thẳng thắn, công tâm, các BQT đề nghị cuộc họp tập trung vào trao đổi, thống nhất các biện pháp giải quyết với nội dung như sau:

1. Nghe ý kiến phản ánh của người dân tham gia cuộc họp về việc truy thu phí QLVH của Công ty TNPM, BQLTN thời gian qua

2. Các BQT trao đổi để làm rõ các nội dung do cư dân phản ánh, đồng thời báo cáo UBND phường, Công an phường về các vấn đề tiềm ẩn nguy cơ mất an ninh trật tự khu Ruby Goldmark City nói riêng và trên địa bàn phường Phú Diễn nói chung

3. Phát biểu của đại diện Công an phường về nguyên tắc xử lý các vấn đề vướng mắc trên, việc đảm bảo trật tự, an ninh, an toàn trong khu dân cư liên quan đến việc giải quyết những khúc mắc nêu trên

4. Phát biểu chỉ đạo của PCT UBND phường về việc giải quyết và hướng giải quyết dứt điểm vấn đề.

1. Ý kiến phản ánh của Cư dân

- Ông Phạm Văn Nhật: Chủ căn hộ 1714 Tòa R4

+ Tại biên bản làm việc ngày 30 tháng 9 năm 2017 đã nêu, rõ khi nào CĐT hoàn thành tất cả tiện ích của khu A khu Ruby thì cư dân mới phải đóng phí dịch vụ QLVH (khoản 7 biên bản về Liên quan đến mức thu phí dịch vụ). Tuy nhiên các tiện ích đã không được hoàn thiện như cam kết, (đơn cử cam kết là tháng 10 năm 2017 hoàn thành bàn giao PSHCĐ cho cư dân), tuy nhiên đến đầu năm 2022, sau một thời gian dài CĐT chiếm dụng PSHCĐ để cho thuê thu lợi bất hợp pháp, đã bị UBND TPHN xử phạt CĐT mới bàn giao cho cư dân sử dụng;

+ Yêu cầu làm rõ việc hầm gửi xe thuộc sở hữu của bên nào.

+ Trả lại cư dân kinh phí QLVH phần tài sản của CĐT từ trước đến nay CĐT đã thu của các gian hàng nhưng không chịu nộp

+ Trả lại cư dân tiền có được khi chiếm dụng bất hợp pháp PSHCĐ của cư dân mang cho thuê

- Ông Cao Văn Du: Chủ căn hộ 0713 tòa R4

+ Việc đơn vị QLVH khu Ruby do CĐT cung cấp mâu thuẫn, tại TB số 63/TB-BQLTN chỉ rõ kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2018 Công ty TNS nay là TNPM là đơn vị QLVH thay cho Savill nhưng tại thời điểm đó TNS chưa có chức năng QLVH, chưa đăng tải trên cổng TTĐT của Cục quản lý nhà và TT bất động sản theo quy định;

+ Chủ đầu tư không hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo cam kết mà vẫn thu phí, trái với cam kết của mình

Khu vực tầng hầm, cư dân và các BQT đã rất nhiều lần yêu cầu CĐT chứng minh là không tính vào giá bán, tuy nhiên đến nay CĐT không cung cấp nhưng vẫn ngang nhiên quản lý, thu phí của cư dân

+ Yêu cầu CĐT, đơn vị QLVH có thái độ làm việc nghiêm túc

Ông Du đề nghị UBND phường, BQT

+ Yêu cầu CĐT làm rõ căn cứ mức thu dịch vụ của cư dân trong giai đoạn 2017-2019.

+ Phân định rõ các khu vực sử dụng chung riêng để quản lý sử dụng đúng mục đích đúng pháp luật

+ Đề nghị UBND phường can thiệp về việc giữ bia đỏ của CĐT để ép nộp phí theo mức do CĐT áp đặt.

+ Có biện pháp đối với CĐT nhằm đảm bảo an ninh trật tự tại khu Ruby tránh xảy ra xung đột mất kiểm soát.

- Ông Nguyễn Văn Nhưỡng: Chủ căn hộ 2909 tòa R4, TV BQT R4

+ Chủ đầu tư cố tình không tổ chức HNNCC khi đủ điều kiện để sử dụng đơn vị TNS công ty con của mình là công ty chưa đủ năng lực theo quy định pháp luật vào để QLVH

+ CĐT trốn tránh trách nhiệm về bàn giao phí bảo trì phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình; thu phí của các đơn vị thuê phần diện tích các gian hàng khu TTMM, nhưng không nộp để QLVH, đẩy trách nhiệm cho cư dân;

- Ông Trương Việt Anh: Cư dân căn 0516 tòa R3

+ Phí dịch vụ năm từ tháng 6 năm 2018 CĐT mới giới thiệu Công ty TNS thay đơn vị Savills QLVH trong khi TNS nay là TNPM chưa đủ ĐK hoạt động theo QĐPL.

+ Tại cuộc họp ngày 30 tháng 9 năm 2017 do UBND chủ trì đã có rất nhiều cam kết của CĐT nhưng tới nay, CĐT, đơn vị QLVH không chấp hành.

+ Sau đó tại HNNCC của các tòa R1,2,3,4 CĐT mới có ý kiến xin cho TNS được tạm thời tiếp tục QLVH tại khu Ruby, vậy căn cứ vào đâu mà TNPM thu của dân

+ Về thái độ phối hợp của CĐT là rất khó chấp nhận, thiếu tôn trọng cư dân, BQT và cả chính quyền

- Bà Đào Thị Trang Nhung: Chủ căn hộ 2606 tòa R2, Phó BQT R2

+ Công ty TNPM, có văn bản đòi nợ nhưng không có các bằng chứng để cư dân biết mà đơn phương phát hành văn bản, gửi Email, đi đòi trực tiếp từng căn hộ gây bức xúc cho cư dân, có biểu hiện vi phạm pháp luật.

+ Việc đe dọa áp dụng các biện pháp cưỡng chế trong quá trình xử lý công nợ như không trả bia đỏ đã được CQNNCTQ cấp cho cư dân, không cấp phép sửa chữa cải tạo căn hộ; không cho vận chuyển hàng hóa vật dụng, thiết bị nội thất lên căn hộ; ngừng cung cấp dịch vụ thiết yếu như gửi xe ô tô, nước sinh hoạt...là thiếu căn cứ, có biểu hiện vi phạm pháp luật.

- Ông Nguyễn Đức Trung: Phó BQT tòa R1

Yêu cầu CĐT tổ chức họp để thống nhất với BQT về cấu thành phí và mức phí dịch vụ. Yêu cầu CĐT thực hiện nghĩa vụ nộp 2% kinh phí bảo trì tại các diện tích sử dụng riêng của CĐT và Phí dịch vụ các gian hàng thương mại của CĐT từ năm 2017 đến nay.

- Ông Đặng Xuân Mười: Chủ căn hộ 3212, TV BQT R4

Tôi và rất nhiều cư dân khác bức xúc vì là người mua lại căn hộ sau thời điểm tháng 02/2019 và không hề biết, cũng như không liên quan đến các khoản công nợ của chủ cũ nhưng vẫn bị Công ty TNPM gửi thông báo, Email đòi nợ phí giai đoạn 01/2018 - 02/2019. Yêu cầu Công ty TNPM dừng ngay việc gửi thông báo, Email đòi nợ phí giai đoạn 01/2018 - 02/2019 trái pháp luật đối với các Chủ căn hộ mua lại nhà sau tháng 02/2019. Kiến nghị UBND và CA phường có biện pháp can thiệp nếu Công ty TNPM tiếp tục gửi thông báo, Email đòi nợ phí giai đoạn 01/2018 - 02/2019.

3. Ý kiến của đại diện CA phường Phú Diễn

Các vấn đề khúc mắc yêu cầu các bên cần làm việc với nhau để thống nhất;

Về vấn đề đảm bảo an ninh trật tự an toàn xã hội: việc đấu tranh phải tuân thủ quy định pháp luật, tránh sung đột lợi ích dẫn đến các hành vi gây mất trật tự an toàn xã hội.

- Khi phát hiện CĐT, đơn vị QLVH có các hành vi vi phạm pháp luật, xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của cư dân, BQT cần hướng dẫn cư dân trình báo, tố cáo với Công an Phường để xử lý theo quy định pháp luật.

4. Phát biểu chỉ đạo của PCT UBND phường về việc giải quyết và hướng giải quyết.

Đồng chí Lê Thị Chuyên, Phó chủ tịch UBND phường Phú Diễn: Các BQT, Công an phường cần tuyên truyền hướng dẫn người dân thực hiện mọi biện pháp đấu tranh phải tuân thủ các quy định pháp luật.

III. KẾT LUẬN CUỘC HỌP: Chủ trì cuộc họp kết luận

1. Các nội dung thống nhất:

Yêu cầu Chủ đầu tư, Công ty Việt Hân, đơn vị Quản lý vận hành Công ty TNPM báo cáo và cung cấp các căn cứ về việc đơn vị đứng ra truy thu các khoản công nợ liên quan đến cư dân; báo cáo thực trạng về vấn đề công nợ hiện còn tồn tại của cư dân; báo cáo về căn cứ pháp luật để đơn vị áp dụng các biện pháp cưỡng chế trong quá trình xử lý công nợ như không cấp phép sửa chữa cải tạo căn hộ; không cho vận chuyển hàng hóa vật dụng, thiết bị nội thất lên căn hộ; ngừng cung cấp dịch vụ thiết yếu như gửi xe ô tô, nước sinh hoạt.

2. Trách nhiệm, thời gian thực hiện:

- Các BQT kiến nghị Ủy ban nhân dân phường yêu cầu và đôn đốc Chủ đầu tư, Công ty Việt Hân, đơn vị Quản lý vận hành Công ty TNPM báo cáo và cung cấp các căn cứ về việc đơn vị đứng ra truy thu các khoản công nợ liên quan đến cư dân.

- Công an Phường Phú Diễn: có trách nhiệm tuyên truyền, hướng dẫn, tiếp nhận để giải quyết theo thẩm quyền khi có khiếu nại tố cáo liên quan đến truy thu các khoản công nợ của cư dân của đơn vị QLVH.

- Các Ban quản trị có trách nhiệm tiếp nhận ý kiến phản ánh của cư dân, phản ánh kịp thời với cơ quan có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật.

Cuộc họp kết thúc vào lúc 18 h 30 phút cùng ngày.

Biên bản này gồm 5 trang, đã được đọc cho mọi người tham dự cùng nghe, thống nhất ý kiến để ký vào biên bản này./.

THƯ KÝ

Đặng Xuân Mười

CHỦ TRÌ

Trưởng Ban quản trị R4



Phạm Ngọc Thọ

CÁC BQT KÝ THÔNG QUA BIÊN BẢN

- TM. UBND phường Phú Diễn:


Nguyễn Thị Huyền

- Đại diện Công an phường Phú Diễn:

- TM. BQTR1:


Nguyễn Hồ Trung

- TM. BQTR2:


Đặng Thị Trang Nhung

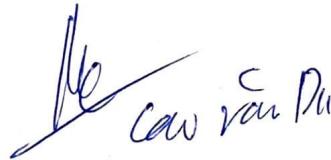
- TM. BQTR3:

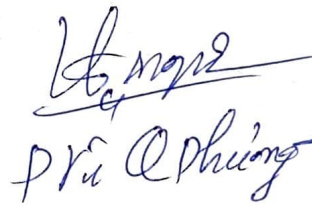

Trương Việt Anh

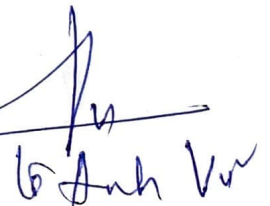
- TM. BQTR4:


Phạm Ngọc Châu

- Đại diện cư dân dự họp:


Cao Văn Du


Lê Ngọc
Phạm Quỳnh


Lê Anh Vũ

