

BỘ XÂY DỰNG
THANH TRA BỘ

KẾT LUẬN THANH TRA

Số 45/KL-TTr ngày 11/5/2021

Công ty cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân và tổ chức, cá nhân có liên quan trong công tác quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư tại dự án Khu nhà ở, văn phòng, dịch vụ 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

*(Đoàn Thanh tra theo Quyết định số 60/QĐ-TTr ngày 21/9/2020
của Chánh Thanh tra Bộ Xây dựng)*

Hà Nội, tháng 5 năm 2021

Số: 45 /KL-TTr

Hà Nội, ngày 11 tháng 5 năm 2021

KẾT LUẬN THANH TRA

Công ty cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân và tổ chức, cá nhân có liên quan trong công tác quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư tại dự án Khu nhà ở, văn phòng, dịch vụ 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Thực hiện Quyết định số 60/QĐ-TTr ngày 21/9/2020 của Chánh Thanh tra Bộ Xây dựng về việc thanh tra chủ đầu tư và tổ chức, cá nhân có liên quan trong công tác quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư tại một số dự án, công trình trên địa bàn thành phố Hà Nội và Quyết định số 77/QĐ-TTr ngày 18/11/2020 của Chánh Thanh tra Bộ Xây dựng về việc gia hạn thời gian thanh tra. Thời gian thanh tra từ ngày 28/9/2020 đến ngày 30/12/2020.

Đoàn Thanh tra tiến hành thanh tra đối với Công ty cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân (sau đây viết tắt là Chủ đầu tư) và 05 Ban quản trị nhà chung cư: R1, R2, R3, R4, Sapphire - Khu đô thị Goldmark City (sau đây viết tắt là Ban quản trị) về công tác quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư tại dự án Khu nhà ở, văn phòng, dịch vụ 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

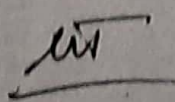
Xét Báo cáo kết quả thanh tra của Trưởng Đoàn thanh tra ngày 10/5/2021 về thanh tra Công ty cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân và tổ chức, cá nhân có liên quan trong công tác quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư tại dự án nêu trên, Báo cáo ngày 11/5/2021 của Trưởng Đoàn thanh tra về các ý kiến tham gia, giải trình của Chủ đầu tư, 05 Ban quản trị (tại các văn bản số 06/2021/CV-BQT R1 ngày 09/4/2021; 08/2021/BC-BQT.R2 ngày 09/4/2021; 43CV/BQT R3/2021 ngày 07/4/2021; 06.2021/CV-BQT R4 ngày 08/4/2021; 07/2021/CV-BQT S ngày 09/4/2021; 10/2021/BC-BQT.R2 ngày 20/4/2021, Biên bản làm việc ngày 19/4/2021 về thống nhất dự thảo kết luận thanh tra được ký giữa Đoàn Thanh tra, Chủ đầu tư, 05 Ban quản trị), Biên bản làm việc ngày 10/5/2021 về nội dung của 02 đơn kiến nghị và đề nghị Chánh Thanh tra Bộ ban hành kết luận.

Chánh Thanh tra Bộ kết luận như sau:

A. Khái quát chung

I. Khái quát chung về nhà chung cư

Chung cư R1, R2, R3, R4, Sapphire (S1, S2, S3, S4, S5) - Khu đô thị Goldmark City thuộc dự án Khu nhà ở, văn phòng, dịch vụ 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.



- Địa điểm xây dựng: Số 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân.

- Mục đích xây dựng: Xây dựng khu nhà ở, văn phòng, dịch vụ.

- Quy mô công trình: Khu nhà ở, văn phòng, dịch vụ 136 Hồ Tùng Mậu, gồm 02 Khu ký hiệu KO1 và KO2 có tổng diện tích đất 54.850 m²; diện tích xây dựng công trình khoảng 17.120m²; diện tích sàn xây dựng 671.409 m²; quy mô dân số 12.300 người; tổng số 4.785 căn hộ. Trong đó:

+ Khu KO1 (khu A) gồm 04 tòa nhà ký hiệu 101, 102, 103, 104 (tên gọi khác là R1, R2, R3, R4) cao 40 tầng nổi và 02 tầng hầm.

+ Khu KO2 (khu B) gồm 05 tòa nhà ký hiệu 201, 202, 203, 204, 205 (tên gọi khác là S1, S2, S3, S4, S5) cao 40 tầng nổi và 02 tầng hầm.

Trong đó, phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật được quy định Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở năm 2014, cụ thể tại các Phụ lục kèm theo Báo cáo số 386/2020/BC-VH ngày 11/11/2020 của Chủ đầu tư.

- Ngày đưa công trình vào sử dụng:

+ Ngày 14/7/2017, tòa nhà 101, 102, 103, 104 thuộc khu KO1 (khu A) theo văn bản số 55/GĐ-GĐ2 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng;

+ Ngày 31/01/2019, tòa nhà 201, 204, 205 thuộc khu KO2 (khu B) theo văn bản số 30/GĐ-GĐ2 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng;

+ Ngày 30/9/2019, tòa nhà 202, 203 thuộc khu KO2 (khu B) theo văn bản số 167/GĐ-GĐ2 của Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng.

II. Về Ban quản trị nhà chung cư:

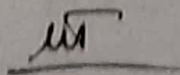
1. Khu KO1 (khu A):

- Ngày 09/01/2019, Ủy ban nhân dân quận Bắc Từ Liêm ban hành Quyết định số 112/QĐ-UBND công nhận Ban quản trị nhà chung cư R3 - Khu đô thị Goldmark City, phường Phú Diễn.

- Ngày 21/01/2019, Ủy ban nhân dân quận Bắc Từ Liêm ban hành Quyết định số 337/QĐ-UBND công nhận Ban quản trị nhà chung cư R1 - Khu đô thị Goldmark City, phường Phú Diễn.

- Ngày 04/3/2019, Ủy ban nhân dân quận Bắc Từ Liêm ban hành Quyết định số 921/QĐ-UBND công nhận Ban quản trị nhà chung cư R4 - Khu đô thị Goldmark City, phường Phú Diễn.

- Ngày 20/3/2019, Ủy ban nhân dân quận Bắc Từ Liêm ban hành Quyết định số 1225/QĐ-UBND công nhận Ban quản trị nhà chung cư R2 - Khu đô thị Goldmark City, phường Phú Diễn.



2. Khu KO2 (khu B):

Ngày 31/7/2020, Ủy ban nhân dân quận Bắc Từ Liêm ban hành Quyết định số 1274/QĐ-UBND công nhận Ban quản trị nhà chung cư Sapphire Khu đô thị Goldmark City.

III. Công tác quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư (sau đây viết tắt là kinh phí bảo trì) của Chủ đầu tư tại Báo cáo số 386/2020/BC-VH ngày 11/11/2020

1. Công tác quản lý, bàn giao kinh phí bảo trì:

1.1. Tổng kinh phí bảo trì đối với 02 khu căn hộ đã thu của khách hàng là **256.837.202.206 đồng**, cụ thể:

a. Khu KO1 (khu A):

- Kinh phí bảo trì đã thu của 2.327 căn hộ là **121.692.924.902 đồng**. Trong đó: R1 là 26.528.689.684 đồng; R2 là 29.500.711.362 đồng; R3 là 31.212.149.372 đồng; R4 là 34.451.374.484 đồng.

- Từ ngày 23/4/2019 đến ngày 02/3/2020, kinh phí bảo trì đã bàn giao cho 04 Ban quản trị khu KO1 là **121.692.924.902 đồng**, bao gồm: R1 là 26.528.689.684 đồng; R2 là 29.500.711.362 đồng; R3 là 31.212.149.372 đồng; R4 là 34.451.374.484 đồng.

b. Khu KO2 (khu B):

- Kinh phí bảo trì đã thu của 2.458 căn hộ là **135.144.277.304 đồng**. Trong đó: S1 là 26.954.715.627 đồng; S2 là 27.588.268.517 đồng; S3 là 30.746.462.493 đồng; S4 là 31.455.750.060 đồng; S5 là 18.399.080.607 đồng.

- Ngày 16/9/2020, kinh phí bảo trì đã bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư Sapphire khu KO2 là **135.144.277.304 đồng**, bao gồm: S1 là 26.954.715.627 đồng; S2 là 27.588.268.517 đồng; S3 là 30.746.462.493 đồng; S4 là 31.455.750.060 đồng; S5 là 18.399.080.607 đồng.

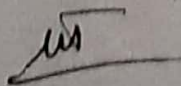
1.2. Kinh phí bảo trì đối với khu dịch vụ, số tiền gốc là **17.119.179.832 đồng**. Trong đó, Chủ đầu tư chưa nộp kinh phí bảo trì, số tiền gốc là 15.267.181.818 đồng (đã bán cho Chủ sở hữu tại Hợp đồng số 01/GMC/2017 và số 02/HĐMB ngày 19/12/2017).

2. Công tác sử dụng kinh phí bảo trì: Chủ đầu tư chưa sử dụng kinh phí bảo trì.

IV. Công tác quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì của 05 Ban quản trị

1. Ban quản trị nhà chung cư R1 tại Báo cáo số 26/2020/CV-BQT.R1 ngày 28/12/2020

1.1. Về quản lý kinh phí bảo trì: Từ ngày 23/4/2019 đến ngày 13/02/2020, Ban quản trị nhận bàn giao kinh phí bảo trì từ Chủ đầu tư, số tiền là 26.528.689.684 đồng và gửi vào tài khoản mới tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, có kỳ hạn.



1.2. Về sử dụng kinh phí bảo trì: Từ tháng 3/2019 đến tháng 9/2020, Ban quản trị nhà chung cư R1 đã sử dụng kinh phí bảo trì, số tiền là 300.960.000 đồng để bảo trì thang máy.

2. Ban quản trị nhà chung cư R2 tại Báo cáo số 08/2020/BC-BQT.R2 ngày 07/12/2020

2.1. Về quản lý kinh phí bảo trì: Từ ngày 23/4/2019 đến ngày 14/02/2020, Ban quản trị nhận bàn giao kinh phí bảo trì từ Chủ đầu tư, số tiền là 29.500.711.362 đồng. Ban quản trị đã gửi kinh phí bảo trì tại 03 ngân hàng (SCB, BIDV, Vietcombank), có kỳ hạn.

2.2. Về sử dụng kinh phí bảo trì: Tính đến thời điểm thanh tra tháng 11/2020, Ban quản trị nhà chung cư R2 đã chi kinh phí bảo trì số tiền là 412.316.900 đồng.

3. Ban quản trị nhà chung cư R3 tại Báo cáo số 42CV/BQT R3/2020 ngày 07/12/2020

3.1. Về quản lý kinh phí bảo trì: Từ ngày 23/4/2019 đến ngày 02/3/2020, Ban quản trị nhận bàn giao kinh phí bảo trì từ Chủ đầu tư, số tiền là 31.212.149.372 đồng và gửi vào tài khoản mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, có kỳ hạn.

3.2. Về sử dụng kinh phí bảo trì: Từ tháng 01/2019 đến thời điểm thanh tra tháng 11/2020, Ban quản trị nhà chung cư R3 đã chi kinh phí bảo trì số tiền là 508.485.000 đồng.

4. Ban quản trị nhà chung cư R4 tại Báo cáo số 24/CV-BQT R4 ngày 02/12/2020

4.1. Về quản lý kinh phí bảo trì: Từ ngày 24/4/2019 đến ngày 14/02/2020, Ban quản trị nhận bàn giao kinh phí bảo trì từ Chủ đầu tư, số tiền là 34.451.374.484 đồng và gửi vào tài khoản mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, có kỳ hạn.

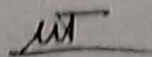
4.2. Về sử dụng kinh phí bảo trì: Từ tháng 01/2019 đến thời điểm thanh tra tháng 11/2020, Ban quản trị nhà chung cư R4 đã chi kinh phí bảo trì số tiền là 589.465.266 đồng.

5. Ban quản trị nhà chung cư Sapphire tại Báo cáo số 13/CV-BQT S/2020 ngày 06/12/2020

5.1. Về quản lý kinh phí bảo trì: Đến ngày 16/9/2020, Ban quản trị nhận bàn giao kinh phí bảo trì từ Chủ đầu tư, số tiền là 135.144.277.304 đồng và gửi vào tài khoản mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, có kỳ hạn.

5.2. Về sử dụng kinh phí bảo trì: Tính đến thời điểm thanh tra tháng 11/2020, Ban quản trị nhà chung cư Sapphire chưa sử dụng kinh phí bảo trì.

V. Phạm vi thanh tra: Đoàn Thanh tra tiến hành thanh tra việc thực hiện các quy định của pháp luật trong công tác quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì



phần sở hữu chung nhà chung cư và các nội dung liên quan đối với Chủ đầu tư và 05 Ban quản trị tại dự án Khu nhà ở, văn phòng, dịch vụ 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

B. Kết luận về những nội dung đã tiến hành thanh tra

I. Những việc đã làm được

Chủ đầu tư và 05 Ban quản trị đã cơ bản thực hiện công tác quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư phù hợp quy định của Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và các Thông tư hướng dẫn về quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

II. Những vi phạm, tồn tại, thiếu sót

1. Về thông báo cho Sở Xây dựng thành phố Hà Nội việc mở tài khoản gửi kinh phí bảo trì

- Ngày 22/3/2017, Chủ đầu tư có văn bản số 83/2017/CV-VH đề nghị Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng hải Việt Nam (Maritime Bank) mở tài khoản tại ngân hàng để thu hộ 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư thuộc dự án Khu nhà ở, văn phòng, dịch vụ tại 136 Hồ Tùng Mậu;

- Ngày 31/3/2017, Chủ đầu tư bắt đầu thu kinh phí bảo trì nhà chung cư khu KO1 và gửi vào tài khoản kinh phí bảo trì theo quy định;

- Thời điểm thanh tra tháng 11/2020, Chủ đầu tư chưa thông báo cho Sở Xây dựng thành phố Hà Nội về việc mở tài khoản gửi kinh phí bảo trì.

Như vậy, Chủ đầu tư mở tài khoản gửi kinh phí bảo trì nhưng không thông báo cho Sở Xây dựng thành phố Hà Nội là thực hiện không đúng khoản 1 Điều 109 Luật Nhà ở năm 2014, quy định: "Đối với kinh phí bảo trì quy định tại khoản 1 Điều 108 của Luật này thì trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết".

Trách nhiệm thuộc Chủ đầu tư.

- Quá trình làm việc với Đoàn Thanh tra, Chủ đầu tư đã nhận thức được trách nhiệm và chủ động khắc phục. Ngày 18/01/2021, Chủ đầu tư có văn bản số 21/2021/TB-VH gửi Sở Xây dựng thành phố Hà Nội về việc mở tài khoản gửi kinh phí bảo trì.

2. Về việc bàn giao hồ sơ nhà chung cư không đúng thời hạn

2.1. Đối với khu KO1:

- Trong thời gian từ tháng 02/2019 đến tháng 8/2019, 04 Ban quản trị đã có 06 văn bản gửi Chủ đầu tư và các cơ quan có thẩm quyền đề nghị bàn giao hồ sơ nhà chung cư.

M

- Đến thời điểm thanh tra tháng 11/2020, Chủ đầu tư bàn giao hồ sơ nhà chung cư không đúng thời hạn cho các Ban quản trị.

Như vậy, Chủ đầu tư bàn giao không đúng thời hạn hồ sơ nhà chung cư cho 04 Ban quản trị nhà chung cư khu KO1 theo quy định khi Ban quản trị nhà chung cư khu KO1 có văn bản yêu cầu bàn giao hồ sơ là vi phạm điểm a khoản 3 Điều 5 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng, quy định: "*Trong thời hạn 20 ngày làm việc, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư có văn bản yêu cầu bàn giao hồ sơ nhà chung cư thì chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao 02 bộ hồ sơ sao y từ bản chính quy định*" (nay là khoản 4 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng).

Trách nhiệm thuộc Chủ đầu tư.

- Giữa tháng 11/2020, Đoàn Thanh tra đã làm việc với Chủ đầu tư, qua đó Chủ đầu tư đã nhận thức được trách nhiệm và chủ động khắc phục. Giữa tháng 12/2020, Chủ đầu tư đang tiến hành bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư khu KO1.

2.2. Đối với Khu KO2:

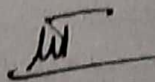
- Trong thời gian từ tháng 8/2020 đến thời điểm thanh tra tháng 11/2020, Ban quản trị đã có các văn bản gửi Chủ đầu tư đề nghị bàn giao hồ sơ nhà chung cư, cụ thể: Văn bản số 02CV/BQT S/2020 ngày 14/8/2020, số 07CV/BQT S/2020 ngày 30/9/2020.

- Ngày 03/12/2020, UBND phường Phú Diễn đã lập biên bản vi phạm hành chính số 1304/BB-VPHC về quản lý sử dụng nhà chung cư của Chủ đầu tư đối với hành vi không bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị theo quy định (thành phần tham gia ký Biên bản vi phạm hành chính gồm: UBND phường Phú Diễn; Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND quận Bắc Từ Liêm; Đội Cảnh sát PCCC và CNCH).

Như vậy, Chủ đầu tư bàn giao không đúng thời hạn hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định khi Ban quản trị nhà chung cư có văn bản yêu cầu bàn giao hồ sơ là vi phạm khoản 4 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng, quy định: "*Trong thời hạn 20 ngày làm việc, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với trường hợp không phải thành lập Ban quản trị) có văn bản yêu cầu bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư thì chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao 02 bộ hồ sơ sao y từ bản chính cho Ban quản trị*".

Trách nhiệm thuộc Chủ đầu tư.

- Giữa tháng 11/2020, Đoàn Thanh tra đã làm việc với Chủ đầu tư, qua đó Chủ đầu tư đã nhận thức được trách nhiệm và chủ động khắc phục. Ngày 18/3/2021, Chủ đầu tư đang tiến hành bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị (theo Biên bản ký ngày 18/3/2021 giữa Chủ đầu tư và Ban quản trị).



3. Về việc sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung, phần diện tích làm dịch vụ; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung, sử dụng phần diện tích thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng

3.1. Đối với Khu KO1:

- Tòa R1 (101)

+ Ngày 03/11/2020, UBND quận Bắc Từ Liêm có Quyết định số 6201/QĐ-UBND tạm đình chỉ hoạt động, cụ thể: *"tầng 1 nhà R1 Khu A Goldmark City khu vực sân chơi, sinh hoạt cộng đồng cải tạo, sử dụng cho thuê thương mại"*.

+ Ngày 03/12/2020, UBND phường Phú Diễn lập Biên bản vi phạm hành chính số 1303/BB-VPHC về quản lý sử dụng nhà và công sở đối với Công ty cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân, cụ thể: Tòa R1 chủ đầu tư đã chuyển đổi khu sinh hoạt chung tại tầng 1 thành siêu thị và cửa hàng, diện tích 550 m².

+ Đoàn Thanh tra đã kiểm tra hiện trường ngày 25/12/2020: Tại tầng 1 nhà R1 Khu A, khu vực sân chơi, sinh hoạt cộng đồng cải tạo, sử dụng cho thuê thương mại, hoạt động kinh doanh dịch vụ vẫn đang tiếp diễn.

- Tòa R4 (104) tại sảnh B

+ Ngày 03/12/2020, UBND phường Phú Diễn lập biên bản vi phạm hành chính số 1303/BB-VPHC về quản lý sử dụng nhà và công sở đối với Công ty cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân, cụ thể: Tại phòng sinh hoạt cộng đồng tầng 1 Tòa R4, Chủ đầu tư đã chuyển đổi thành cửa hàng và ngân hàng với diện tích 525 m².

+ Đoàn Thanh tra đã kiểm tra hiện trường ngày 25/12/2020, còn tồn tại như sau: Tại trục 1, 2 - K, M, Chủ đầu tư mở thêm hiệu thuốc trên diện tích hành lang, có diện tích khoảng 25 m²; tầng 3, trục C, D - 8, 9, Chủ đầu tư mở thêm 01 cửa không đúng theo thiết kế được duyệt, chuyển đổi phòng Sauna thành phòng sinh hoạt cộng đồng và chuyển phòng Kho nhân viên thành phòng làm việc của Ban quản trị không đúng theo thiết kế được duyệt.

- Về việc xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung tại Tòa R1, R4:

+ Ngày 31/12/2020, UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định xử phạt số 5789/QĐ-XPVPHC đối với hành vi tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung tại Tòa R1, R4. Theo đó, biện pháp khắc phục hậu quả nêu tại khoản 6 Điều 1: *"6. Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau: a) Hình thức xử phạt chính: Phạt tiền. Cụ thể: 275.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng). b) Hình thức xử phạt bổ sung: Không. c) Các biện pháp khắc phục hậu quả: Công ty cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu, công năng sử dụng theo thiết kế kiến trúc đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; thời gian thực hiện biện pháp khắc phục*

lu

hậu quả là 10 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này" tại Điều 3: "1. Công ty cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử phạt này. Nếu quá thời hạn mà Công ty cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân không tự nguyện chấp hành sẽ bị cưỡng chế thi hành theo quy định của pháp luật; 3. Gửi cho Chủ tịch UBND quận Bắc Từ Liêm để tổ chức thực hiện".

+ Ngày 27/01/2021, Chủ đầu tư đã nộp phạt vi phạm hành chính.

+ Thời điểm tháng 4/2021, Chủ đầu tư chưa khôi phục lại hiện trạng ban đầu đối với vi phạm tại Tòa R1, R4 là chưa thực hiện theo Quyết định xử phạt số 5789/QĐ-XPVPHC ngày 31/12/2020 của UBND thành phố Hà Nội.

- Tòa R2 (102) tại tầng 1 trục 1, 4 - C, F: Chủ đầu tư chuyển mục đích từ Văn phòng làm việc thành Dịch vụ thương mại là vi phạm Điều 6 Luật Nhà ở năm 2014.

Mục 3.1: Trách nhiệm thuộc Chủ đầu tư, UBND phường Phú Diễn và UBND quận Bắc Từ Liêm.

3.2. Đối với khu KO2: Tòa S2 (202)

Căn cứ hồ sơ thiết kế kỹ thuật (bản vẽ KT-202-01, B-202-KT-201) do tư vấn thiết kế lập tháng 10/2016, được đóng dấu thẩm định của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng (bản vẽ kèm theo Giấy phép xây dựng). Tại tầng 1 Nhà chung cư Sapphire, Tòa 202 (S2) vị trí trục 1-4, A-H đã chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng, cụ thể như sau:

- Theo thiết kế được phê duyệt: Là sân chơi của tòa nhà chung cư khoảng 480 m², không gian này có chiều cao là 8,3 m (tính từ tầng 1 cốt +0,000 đến tầng 2 cốt +8,3 m).

- Thời điểm tháng 4/2021, diện tích 480 m² là khu dịch vụ thương mại.

Như vậy, Chủ đầu tư đã chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung, chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp là thực hiện không đúng khoản 5 và khoản 6 Điều 6 Luật Nhà ở năm 2014.

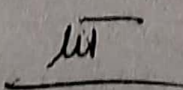
Mục 3.2: Trách nhiệm thuộc Chủ đầu tư, UBND phường Phú Diễn và UBND quận Bắc Từ Liêm.

4. Về việc quản lý, bàn giao kinh phí bảo trì

4.1. Đối với kinh phí bảo trì khu dịch vụ

- Tại Phụ lục 02 kèm theo Báo cáo số 386/2020/BC-VH ngày 11/11/2020 của Chủ đầu tư, kinh phí bảo trì gốc đối với khu dịch vụ đã bán là 17.119.179.832 đồng, gồm:

+ Số kinh phí bảo trì gốc đã đóng là 1.851.998.013 đồng (theo Hợp đồng số 205-D/2015/HĐMB ngày 14/11/2015 và số 2211/2017/HĐMBSTM ngày 22/11/2017 giữa Chủ đầu tư và Chủ sở hữu);



+ Số kinh phí bảo trì gốc chưa đóng là **15.267.181.818 đồng** (theo Hợp đồng số 01/GMC/2017 và số 02/HĐMB ngày 19/12/2017 giữa Chủ đầu tư và Chủ sở hữu).

- Thời điểm thanh tra tháng 11/2020, Chủ đầu tư đóng chưa đủ kinh phí bảo trì đối với khu dịch vụ đã bán cho Chủ sở hữu (tại Hợp đồng số 01/GMC/2017 và số 02/HĐMB ngày 19/12/2017) số tiền gốc còn phải đóng là 15.267.181.818 đồng/17.119.179.832 đồng. Vi phạm điểm a khoản 1 Điều 108 Luật Nhà ở năm 2014, quy định: *"Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ hoặc diện tích khác bán, cho thuê mua; khoản tiền này được tính vào tiền bán, tiền thuê mua nhà mà người mua, thuê mua phải đóng khi nhận bàn giao và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua"*.

Trách nhiệm thuộc Chủ đầu tư.

4.2. Đối với kinh phí bảo trì khu căn hộ

Thời điểm thanh tra tháng 11/2020, Chủ đầu tư đã bàn giao kinh phí bảo trì khu căn hộ cho 05 Ban quản trị:

a. Tại khu KO1 (04 Ban quản trị): Kinh phí bảo trì đã bàn giao cho 04 Ban quản trị là **121.692.924.902 đồng**, bao gồm: R1 là 26.528.689.684 đồng; R2 là 29.500.711.362 đồng; R3 là 31.212.149.372 đồng; R4 là 34.451.374.484 đồng.

- Tòa R1:

+ Ngày 21/01/2019, Ủy ban nhân dân quận Bắc Từ Liêm ban hành Quyết định số 337/QĐ-UBND công nhận Ban quản trị nhà chung cư R1 - Khu đô thị Goldmark City, phường Phú Diễn.

+ Sau đó Ban quản trị nhà chung cư R1 có 03 văn bản (số 02/2019/VB-BQT.R1 ngày 12/02/2019; số 09/2020/VB-BQT.R1 ngày 17/02/2019; số 04/2019/VB-BQT.R1 ngày 02/3/2019) đề nghị Chủ đầu tư bàn giao quỹ bảo trì và hồ sơ nhà chung cư.

+ Ngày 20/3/2019, Ban quản trị nhà chung cư R1 có văn bản số 05/2019/VB-BQT.R1 đề nghị Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội, Chủ tịch UBND quận Bắc Từ Liêm kiểm tra, chỉ đạo và có biện pháp yêu cầu Chủ đầu tư bàn giao quỹ bảo trì và hồ sơ nhà chung cư theo quy định.

+ Ngày 03/4/2019, Chủ đầu tư và Ban quản trị đã thống nhất bàn giao lần thứ nhất quỹ bảo trì 417/425 căn hộ, tổng số tiền 26.000.107.318 đồng, bàn giao trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày 03/4/2019.

+ Ngày 12/7/2019, các Ban quản trị nhà chung cư R1, R2, R3, R4 cùng ký văn bản số 06/2019/VB-BQT.R1 đề nghị Chủ đầu tư cung cấp đầy đủ số liệu và thực hiện quyết toán, bàn giao quỹ bảo trì.

+ Ngày 23/8/2019, Ban quản trị nhà chung cư R1 có văn bản số 15/2019/VB-BQT.R1 đề nghị Chủ đầu tư bàn giao quỹ bảo trì lần 2 và quyết toán quỹ bảo trì.

M

+ Ngày 10/02/2020, Chủ đầu tư có văn bản số 40/2020/TB-VH thông báo đã bàn giao quỹ bảo trì phần căn hộ cho Ban quản trị tòa nhà R1 tiền gốc là 26.528.689.684 đồng.

+ Ngày 11/3/2020, Ban quản trị nhà chung cư R1 có văn bản số 11/2020/CV-BQT gửi Công ty cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân, Ban quản trị đã tiếp nhận kinh phí bảo trì nhà chung cư R1 (02 lần vào các ngày 23/4/2019 và 28/02/2020) là 26.528.689.684 đồng của 425/425 căn hộ, trong đó có nội dung: "*Chủ đầu tư chưa thực hiện quyết toán quỹ bảo trì và chưa xác định lãi tiền gửi quỹ bảo trì trong thời gian Chủ đầu tư quản lý quỹ. Ban quản trị R1 yêu cầu Chủ đầu tư hoàn thành công tác quyết toán quỹ bảo trì gửi cho Ban quản trị R1 trước 31/3/2020*".

- Tòa R2:

+ Ngày 20/3/2019, Ủy ban nhân dân quận Bắc Từ Liêm ban hành Quyết định số 1225/QĐ-UBND công nhận Ban quản trị nhà chung cư R2 - Khu đô thị Goldmark City, phường Phú Diễn.

+ Tháng 4/2019, Ban quản trị có văn bản số 01/2019/CV-QBT.R2 về việc đề nghị bàn giao kinh phí bảo trì và bàn giao hồ sơ nhà chung cư Ruby2 - KĐT Gold mark City (lần 1).

+ Ngày 23/8/2019, Ban quản trị có văn bản số 2308/2019/VB/QBT.R2 gửi chủ đầu tư đề nghị bàn giao kinh phí bảo trì và bàn giao hồ sơ nhà chung cư Ruby2 - KĐT Gold mark City (lần 2).

+ Trong các ngày 23/4/2019 và 14/02/2020, Chủ đầu tư đã chuyển kinh phí bảo trì tiền gốc là 29.500.711.362 đồng của 663/663 căn hộ cho Ban quản trị.

- Tòa R3:

+ Ngày 09/01/2019, Ủy ban nhân dân quận Bắc Từ Liêm ban hành Quyết định số 112/QĐ-UBND công nhận Ban quản trị nhà chung cư R3 - Khu đô thị Goldmark City, phường Phú Diễn.

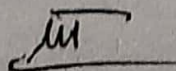
+ Ngày 26/02/2019, Ban quản trị có văn bản số 03/CV/BQT R3/2019 gửi chủ đầu tư đề nghị bàn giao quỹ bảo trì và bàn giao hồ sơ tài liệu, cơ sở vật chất, hạ tầng kỹ thuật và quản lý vận hành tòa nhà R3 (lần 1).

+ Trong các ngày 23/4/2019 và 28/02/2020, Chủ đầu tư đã chuyển kinh phí bảo trì tiền gốc là 31.212.149.372 đồng của 663/663 căn hộ cho Ban quản trị.

- Tòa R4:

+ Ngày 04/3/2019, Ủy ban nhân dân quận Bắc Từ Liêm ban hành Quyết định số 921/QĐ-UBND công nhận Ban quản trị nhà chung cư R4 - Khu đô thị Goldmark City, phường Phú Diễn. Sau khi được thành lập, Ban quản trị có văn bản yêu cầu Chủ đầu tư chuyển kinh phí bảo trì vào tài khoản của Ban quản trị.

+ Trong các ngày 23/4/2019 và ngày 28/02/2020, Chủ đầu tư đã chuyển kinh phí bảo trì tiền gốc là 34.451.374.484 đồng của 576/576 căn hộ cho Ban quản trị.



b. Tại khu KO2 (01 Ban quản trị): Kinh phí bảo trì đã bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư Sapphire là **135.144.277.304 đồng**, bao gồm: S1 là 26.954.715.627 đồng; S2 là 27.588.268.517 đồng; S3 là 30.746.462.493 đồng; S4 là 31.455.750.060 đồng; S5 là 18.399.080.607 đồng.

- Ngày 31/7/2020, Ủy ban nhân dân quận Bắc Từ Liêm ban hành Quyết định số 1274/QĐ-UBND công nhận Ban quản trị nhà chung cư Sapphire Khu đô thị Goldmark City.

- Ngày 31/8/2020, Ban quản trị có văn bản số 03 CV/QBT S/2020 về việc đề nghị bàn giao kinh phí bảo trì và bàn giao hồ sơ nhà chung cư Sapphire, Khu đô thị Goldmark City.

- Tính đến ngày 28/10/2020, Chủ đầu tư đã chuyển kinh phí bảo trì tiền gốc là 135.144.272.304 đồng cho Ban quản trị.

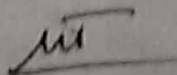
4.3. Nhận xét:

Tại mục 4.1 và mục 4.2: Việc Chủ đầu tư và 05 Ban quản trị chưa thống nhất lập hồ sơ quyết toán số liệu kinh phí bảo trì nhưng Chủ đầu tư đã bàn giao và 05 Ban quản trị đã nhận bàn giao kinh phí bảo trì tổng số tiền là 256.837.202.206 đồng là thực hiện không đúng khoản 4 Điều 36 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, quy định: "Sau khi Ban quản trị được thành lập và có văn bản yêu cầu bàn giao kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư đang tạm quản lý thì chủ đầu tư và Ban quản trị thống nhất lập hồ sơ quyết toán số liệu kinh phí bảo trì; căn cứ vào số liệu quyết toán do hai bên thống nhất, chủ đầu tư có trách nhiệm chuyển kinh phí bảo trì thuộc diện phải chuyển giao theo quy định của pháp luật về nhà ở sang cho Ban quản trị quản lý thông qua hình thức chuyển khoản... Sau khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư phải có văn bản báo cáo cho Sở Xây dựng nơi có nhà chung cư biết để theo dõi" (nay là khoản 6 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ) và khoản 6 Điều 36 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng, quy định: "6. Bên bàn giao và bên nhận bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư quy định tại Điều này có trách nhiệm làm thủ tục quyết toán số liệu kinh phí này trước khi tiến hành việc bàn giao kinh phí. Tài liệu quyết toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung bao gồm:

a) Biên bản xác định các phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở;

b) Biên bản xác định tổng số kinh phí bảo trì đã thu theo quy định của pháp luật về nhà ở, trong đó xác định rõ số tiền đã thu của người mua, thuê mua và số tiền chủ đầu tư phải nộp theo quy định; tên, số tài khoản, nơi mở tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư đang quản lý;

c) Bảng kê các công việc bảo trì phần sở hữu chung mà chủ đầu tư đã thực hiện kèm theo hóa đơn, chứng từ chứng minh số tiền bảo trì đã thanh toán cho đơn



vị bảo trì và số liệu kinh phí bảo trì còn lại sau khi trừ số kinh phí mà chủ đầu tư đã thực hiện các công việc bảo trì (nếu có).

Đối với các công việc bảo trì thuộc nội dung phải bảo hành và còn trong thời hạn bảo hành nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở thì chủ đầu tư không được khấu trừ vào tiền bảo trì phải chuyển giao cho Ban quản trị nhà chung cư".

Trách nhiệm thuộc Chủ đầu tư và 05 Ban quản trị.

5. Đối với 05 Ban quản trị

5.1. Về việc lập kế hoạch bảo trì hằng năm của Ban quản trị R1, R2, R3, R4 và Sapphire

05/05 Ban quản trị lập kế hoạch bảo trì hằng năm không đầy đủ nội dung theo quy định do Chủ đầu tư chậm bàn giao hồ sơ nhà chung cư (trong đó có quy trình bảo trì nhà chung cư) là thực hiện không đúng khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều 33 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng, quy định: "Các hạng mục sẽ thực hiện bảo trì trong năm và dự kiến cho 03 đến 05 năm sau đó; dự kiến các hạng mục bảo trì đột xuất trong năm (nếu có); Thời gian và tiến độ thực hiện đối với từng hạng mục cần bảo trì trong năm; Dự kiến kinh phí để thực hiện từng hạng mục bảo trì; Trách nhiệm hỗ trợ, tạo điều kiện của các chủ sở hữu có liên quan đến khu vực cần bảo trì; trách nhiệm kiểm tra, giám sát và nghiệm thu công việc bảo trì của Ban quản trị nhà chung cư; Các vấn đề khác có liên quan".

Yêu cầu Ban quản trị R1, R2, R3, R4 và Sapphire rút kinh nghiệm sâu sắc.

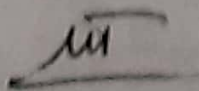
5.2. Thành viên Ban quản trị nhà chung cư R4 không có chứng chỉ bồi dưỡng kiến thức về quản lý, sử dụng nhà chung cư

Kể từ ngày thành lập 04/3/2019 đến ngày 01/01/2020, các thành viên trong Ban quản trị nhà chung cư R4 không có chứng chỉ tham gia lớp bồi dưỡng kiến thức về quản lý, sử dụng nhà chung cư là thực hiện không đúng khoản 2 Điều 19 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng, quy định: "Các thành viên Ban quản trị nhà chung cư phải tham gia lớp bồi dưỡng kiến thức về quản lý, sử dụng nhà chung cư do cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư tổ chức theo quy định của Bộ Xây dựng".

Yêu cầu Ban quản trị nhà chung cư R4 rút kinh nghiệm sâu sắc.

5.3. Về việc quản lý kinh phí bảo trì không đúng quy định của Ban quản trị nhà chung cư R2

- Ban quản trị đã gửi kinh phí bảo trì tại 03 ngân hàng (SCB; BIDV; Vietcombank) là quản lý kinh phí bảo trì không đúng quy định. Thực hiện không đúng Điều 36 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và khoản 11 Điều 3 Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng.



- Ngày 09/4/2021, Ban quản trị nhà chung cư R2 có văn bản số 09/2021/BC-BQT.R2 về việc giải trình nội dung dự thảo Kết luận thanh tra, trong đó có nêu: "... Vì vậy, Ban quản trị R2 đề nghị Bộ Xây dựng chỉ nhắc nhở **cảnh cáo** đối với lỗi trên vì có tình tiết giảm nhẹ là cho đến nay việc quản lý Quỹ bảo trì tòa R2 vẫn đang hiệu quả và không xảy ra hậu quả gì từ điểm sai trên".

- Ngày 20/4/2021, Ban quản trị nhà chung cư R2 có văn bản số 10/2021/BC-BQT.R2, theo đó: "**Ban quản trị nhà chung cư R2 xin đính chính nội dung tại văn bản giải trình số 09/2021/BC-BQT.R2 ngày 09/4/2021 của Ban quản trị R2 từ kiến nghị hình thức cảnh cáo thành hình thức kiểm điểm rút kinh nghiệm**"

Yêu cầu Ban quản trị nhà chung cư R2 rút kinh nghiệm sâu sắc.

C. Biện pháp xử lý theo thẩm quyền

I. Về xử lý hành chính

- Ngày 23/4/2021, Chánh Thanh tra Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 43/QĐ-XPVPHC xử phạt vi phạm hành chính đối với Chủ đầu tư do bàn giao không đúng thời hạn hồ sơ nhà chung cư cho 04 Ban quản trị nhà chung cư (thuộc khu KO1) theo quy định.

- Ngày 10/5/2021, Chủ đầu tư đã nộp tiền phạt vi phạm hành chính theo quy định.

II. Về đơn kiến nghị của 04 Ban quản trị khu KO1

- Ngày 17/9/2020, Ban quản trị R1, R2, R3, R4 có đơn kiến nghị số 179/2020/VB-BQT.R1.R2.R3.R4 về việc kiến nghị xử lý vi phạm pháp luật về bàn giao quỹ bảo trì nhà chung cư khu đô thị Goldmark City.

- Ngày 13/10/2020, Ban quản trị R1, R2, R3, R4 có đơn kiến nghị số 1310/2020/VB-BQT.R1.R2.R3.R4 về việc kiến nghị phong tỏa tài khoản quỹ bảo trì nhà chung cư khu đô thị Goldmark City.

- Ngày 10/5/2021, Ban quản trị R1, R2, R3, R4 cùng Chủ đầu tư ký Biên bản làm việc thống nhất phương án xử lý về nội dung tại 02 đơn nêu trên, gồm: Xử lý vi phạm đối với Chủ đầu tư trong công tác quản lý kinh phí bảo trì; xác định kinh phí bảo trì gốc và lãi để quyết toán số liệu kinh phí bảo trì, tiến hành bàn giao cho các Ban quản trị theo quy định.

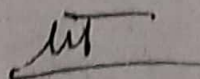
D. Yêu cầu các biện pháp xử lý

I. Đề nghị Ủy ban nhân dân quận Bắc Từ Liêm

1. Thực hiện theo thẩm quyền quy định tại Điều 48 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng, cụ thể:

- Chỉ đạo xử lý trách nhiệm Chủ đầu tư về hành vi không thực hiện Quyết định số 6201/QĐ-UBND ngày 03/11/2020 của UBND quận Bắc Từ Liêm.

- Thực hiện trách nhiệm tại Điều 3 Quyết định xử phạt vi phạm hành chính



số 5789/QĐ-XPVPHC ngày 31/12/2020 của UBND thành phố Hà Nội.

2. Thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở của địa phương theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 85 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

II. Đề nghị Ủy ban nhân dân phường Phú Diễn

1. Phối hợp với các Ban quản trị nhà chung cư tại dự án Khu nhà ở, văn phòng, dịch vụ 136 Hồ Tùng Mậu, theo dõi, kiểm tra, giải quyết các vướng mắc phát sinh trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư theo thẩm quyền hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân quận Bắc Từ Liêm xem xét, giải quyết theo quy định tại khoản 23 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng, cụ thể: Tại mục B.II.2.2 và mục B.II.3 của kết luận thanh tra.

2. Thực hiện trách nhiệm theo quy định tại Điều 49 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng.

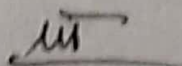
III. Yêu cầu Công ty cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hàn

1. Tổ chức kiểm điểm và có hình thức xử lý nghiêm đối với các phòng ban, cá nhân để xảy ra các tồn tại, thiếu sót trong công tác: Quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư; bàn giao kinh phí bảo trì; quản lý sử dụng nhà tại nhà chung cư.

2. Phải đóng kinh phí bảo trì khu dịch vụ, số tiền gốc là **15.267.181.818 đồng** (Mười lăm tỷ hai trăm sáu mươi bảy triệu một trăm tám mươi một nghìn tám trăm mười tám đồng) theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 108 Luật Nhà ở năm 2014.

3. Phối hợp với Chủ sở hữu khu dịch vụ cùng Ban quản trị để bàn giao kinh phí bảo trì đối với các khu dịch vụ đã bán, số tiền gốc là **17.119.179.832 đồng** (Mười bảy tỷ một trăm mười chín triệu một trăm bảy mươi chín nghìn tám trăm ba mươi hai đồng) và tiền lãi, tính đến ngày bàn giao cho Ban quản trị.

4. Cùng 05 Ban quản trị nhà chung cư thống nhất lập biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì, căn cứ vào số liệu quyết toán do hai bên thống nhất, Chủ đầu tư có văn bản đề nghị kèm theo biên bản quyết toán số liệu gửi tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản kinh phí bảo trì đề nghị chuyển kinh phí này sang tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập thông qua hình thức chuyển khoản, sau khi bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì cho 05 Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm đóng tài khoản đã lập theo quy định của pháp luật và phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng thành phố Hà Nội biết để theo dõi theo quy định tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ (trước đây là khoản 4 Điều 36 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ) và khoản 6 Điều 36 Quy chế BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng.



IV. Yêu cầu 05 Ban quản trị nhà chung cư (R1, R2, R3, R4, Sapphire - Khu đô thị Goldmark City)

1. Tổ chức kiểm điểm trong công tác lập kế hoạch bảo trì hàng năm tại nhà chung cư, công tác nhận bàn giao kinh phí bảo trì. Thực hiện quyền và trách nhiệm quy định tại Điều 41 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng.

2. Phối hợp với Chủ đầu tư:

- Nhận bàn giao hồ sơ nhà chung cư theo quy định tại khoản 4 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng, quy định

- Thống nhất lập biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ (trước đây là khoản 4 Điều 36 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ) và khoản 6 Điều 36 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng.

3. Ban quản trị nhà chung cư R2 thực hiện gửi kinh phí bảo trì theo quy định tại Điều 36 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và khoản 11 Điều 3 Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng.

D. Yêu cầu Công ty cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân và 05 Ban quản trị nhà chung cư (R1, R2, R3, R4, Sapphire - Khu đô thị Goldmark City), các tổ chức và cá nhân liên quan có trách nhiệm thực hiện Kết luận thanh tra và báo cáo kết quả thực hiện bằng văn bản gửi về Thanh tra Bộ Xây dựng, số 37 Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày công bố Kết luận thanh tra để tổng hợp báo cáo Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

E. Giao Trưởng phòng Phòng Giám sát, Kiểm tra và Xử lý sau thanh tra - Thanh tra Bộ Xây dựng chủ trì phối hợp với Trưởng Đoàn thanh tra có trách nhiệm kiểm tra, đôn đốc các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan thực hiện Kết luận thanh tra./.

Nơi nhận:

- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Thanh tra Chính phủ (để b/c);
- Cục QLNN & thị trường BĐS (để p/h);
- Sở Xây dựng thành phố Hà Nội (để p/h);
- UBND quận Bắc Từ Liêm (để chỉ đạo t/h);
- UBND phường Phú Diễn (để t/h);
- Công ty CP Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân, Ban quản trị nhà chung cư: R1, R2, R3, R4, Sapphire - Khu đô thị Goldmark City (để t/h);
- Lưu: VT, TH, PGSKT&XLSTT, HSTTr.



Nguyễn Ngọc Tuấn