

THÔNG BÁO

Kết quả kiểm tra việc chấp hành pháp luật của tổ chức, cá nhân đang quản lý, sử dụng nhà chung cư tại Khu đô thị Goldmark City, phường Phú Diễn

Ngày 22/01/2024, UBND quận Bắc Từ Liêm ban hành Quyết định số 223/QĐ-UBND về việc kiểm tra việc chấp hành pháp luật của tổ chức, cá nhân đang quản lý, sử dụng nhà chung cư tại Khu đô thị Goldmark City, phường Phú Diễn.

Xét Báo cáo số 626/BC-ĐKT ngày 27/6/2024 của Đoàn kiểm tra thành lập theo Quyết định số 223/QĐ-UBND ngày 22/01/2024 của UBND quận Bắc Từ Liêm, Chủ tịch UBND quận Bắc Từ Liêm thông báo kết quả kiểm tra tại Khu đô thị Goldmark City, phường Phú Diễn như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG:

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 có chủ đầu tư là Công ty cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân. Dự án có chung cư cao tầng phục vụ mục đích để ở gồm 02 khu ký hiệu KO1 và KO2 có tổng diện tích đất 54.850m²; diện tích xây dựng công trình khoảng 17.120m²; diện tích sàn xây dựng 671.409m²; 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, Diamond) cao 40 tầng nổi và 02 tầng hầm.

Các công trình chung cư đã được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng có Văn bản số 55/GĐ-GĐ2 ngày 14/7/2017, Văn bản số 30/GĐ-GĐ2 ngày 31/01/2019, Văn bản số 167/GĐ-GĐ2 ngày 30/9/2019 nhất trí nghiệm thu đưa các toà nhà chung cư R1, R2, R3, R4, S1, S2, S3, S4, S5 vào sử dụng.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA:

1. Về việc phân định sở hữu hầm để xe ô tô:

Căn cứ Luật nhà ở 2014 và các tài liệu, gồm:

- Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (Hợp đồng năm 2015, năm 2017) giữa bên Bán và bên Mua (do Chủ đầu tư cung cấp), hợp đồng này đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận sở hữu căn hộ;

- Bản vẽ thiết kế kỹ thuật được Cục Quản lý hoạt động xây dựng- Bộ Xây dựng xác nhận kèm theo Văn bản số 373/HĐXD-QLTK ngày 16/5/2017 về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình;

- Báo cáo kiểm toán số BC/BDO/2023.555 ngày 23/10/2023 do Công ty TNHH Kiểm toán BDO phát hành;

Căn cứ Điều b Điều 101 Luật Nhà ở 2014 quy định: “Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này...”. Đối chiếu với quy định trên, đồng thời căn cứ Báo cáo kiểm toán số BC/BDO/2023.555 ngày 23/10/2023 do Công ty TNHH Kiểm toán BDO phát hành, Bản vẽ thiết kế kỹ thuật được Cục Quản lý hoạt động xây dựng- Bộ Xây dựng xác nhận kèm theo Văn bản số 373/HĐXD-QLTK ngày 16/5/2017 về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình và hợp đồng mua, bán căn hộ giữa Chủ đầu tư dự án với các Chủ sở hữu căn hộ, thì Công ty cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân đã đầu tư phần hầm để xe ô tô Khu đô thị Goldmark City, phường Phú Diễn (số 136 Hồ Tùng Mậu) không bán phần hầm để xe ô tô cho các Chủ sở hữu căn hộ; giá vốn phần hầm được hạch toán riêng, không tính vào giá bán căn hộ. Như vậy, diện tích tầng hầm quyền sở hữu và quản lý của Chủ đầu tư là 112.887,12 m²; diện tích hầm dùng chung cho dân cư là 14.689,93m².

2. Về xác định giá dịch vụ đối với diện tích 112.887,12 m² tại hầm để xe ô tô thuộc quyền sở hữu và quản lý của Chủ đầu tư:

Từ tháng 01/2018 đến tháng 11/2023, Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân có áp dụng giá dịch vụ trông giữ xe tại hầm với phương thức nhận trông giữ ngày và đêm là: 1.080.000 đồng/tháng.

Ngày 13/11/2023, Chủ đầu tư ban hành Quyết định số 409/2023/QĐ-VH về việc điều chỉnh giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại dự án Goldmark City và ngày 15/11/2023, Chủ đầu tư có Thông báo số 410/2023/TB-VH (gửi cư dân Tòa nhà) về việc điều chỉnh mức giá lên 1.450.000 đồng/tháng (Thời gian áp dụng giá mới từ ngày 15/12/2023). Việc tăng giá nêu trên của Chủ đầu tư chưa nhận được sự đồng thuận của một số cư dân tại các nhà chung cư R1, R2, R3, R4; Chính quyền địa phương đã nhiều lần tổ chức làm việc giữa các Bên để giải quyết nhưng chưa đạt được sự đồng thuận của các bên có liên quan.

Căn cứ Khoản 3, Điều 3, Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND Thành phố Hà Nội về việc Ban hành giá dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô trên địa bàn thành phố Hà Nội quy định: “Đối với dịch vụ trông giữ xe được đầu tư nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước (bên trong các tòa nhà chung cư, các trung tâm thương mại, các bãi đỗ xe, ...), Chủ đầu tư căn cứ chi phí thực tế tại từng điểm trông giữ phương tiện giao thông để xây dựng mức giá theo hướng dẫn tại Thông tư số 25/2014/TT-BTC ngày 17/2/2014 của Bộ Tài chính và quyết định lộ trình điều chỉnh giá dịch vụ trông giữ phương tiện giao thông nhưng không được cao hơn mức giá quy định tại mục I phụ lục đính kèm, tránh gây tác động ảnh hưởng đời sống nhân dân” và quy định tại mục I, II của phụ lục đính kèm Quyết định số

44/2017/QĐ-UBND (nêu trên) thể hiện giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại các toà chung cư được đầu tư nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm tối đa không cao hơn 2.300.000đ/tháng.

Đối chiếu với quy định nêu trên cho thấy, mức giá dịch vụ trông giữ xe ô tô (theo phương thức nhận ngày và đêm) với giá 1.450.000 đồng/tháng do Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân (quy định tại Thông báo số 410/2023/TB-VH ngày 15/11/2023) là phù hợp với Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND Thành phố Hà Nội.

Theo quy định tại Khoản 3, Điều 3, Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND Thành phố Hà Nội, thì Chủ đầu tư sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách để xây dựng bãi đỗ xe trong các khu chung cư được quyền quyết định lộ trình điều chỉnh giá dịch vụ. Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân đã thông báo tăng giá dịch vụ (ngày 15/11/2023) đến khi áp dụng thu theo giá mới (ngày 15/12/2023) là 30 ngày. Việc điều chỉnh theo lộ trình này là không trái quy định của pháp luật hiện hành.

3. Về xác định giá dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà đối với đơn vị quản lý vận hành dịch vụ chung

- Đối với Khu Ruby: Đơn vị quản lý vận hành tòa nhà chung cư là Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management (viết tắt là Công ty TNPM); Thời hạn hợp đồng: từ 01/06/2024 đến 31/05/2027; Mức phí: 7.500 đ/m²/tháng (chưa bao gồm VAT).

- Đối với khu Sapphire: Đơn vị quản lý vận hành tòa nhà chung cư là Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management (viết tắt là Công ty TNPM); Thời hạn hợp đồng: từ 01/06/2024 đến 31/05/2027; Mức phí: 7.500 đ/m²/tháng (chưa bao gồm VAT). Công ty TNPM cũng là đơn vị quản lý vận hành diện tích thương mại và diện tích hầm xe ô tô của khu đô thị.

- Đối với giá dịch vụ quản lý vận hành chung của các tòa nhà đã được các Bên thông qua tại Hội nghị nhà chung cư, không phát sinh tranh chấp và khiếu kiện.

4. Việc chấp hành thực hiện các nội dung tồn tại trong kết luận thanh tra số 45/KL-TT ngày 11/3/2021 của Thanh tra Bộ Xây dựng

4.1 Về việc thực hiện đối với kinh phí bảo trì khu dịch vụ đã bán:

- Thời điểm tháng 11/2020, kinh phí bảo trì gốc đối với khu dịch vụ đã bán là 17.119.179.832 đồng (Trong đó: Số tiền kinh phí bảo trì gốc đã đóng là 1.851.998.013 đồng; số kinh phí bảo trì gốc chưa đóng là 15.267.181.818 đồng). Chủ đầu tư đóng chưa đủ kinh phí bảo trì đối với khu dịch vụ đã bán cho Chủ sở hữu (theo Hợp đồng số 01/GMC/2017 và số 02/HĐMB ngày 19/12/2017 giữa Chủ đầu tư dự án và Chủ sở hữu) số tiền gốc còn phải đóng là 15.267.181.818 đồng.

- Đoàn kiểm tra đã yêu cầu Chủ đầu tư dự án làm việc với các BQT Tòa nhà Khu đô thị Goldmark City thực hiện quyết toán, bàn giao phần kinh phí bảo trì này sang cho các BQT để quản lý (bao gồm tiền gốc và lãi phát sinh tiền gửi), nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện xong, là do các Bên chưa thống nhất lập Biên bản quyết toán

số liệu kinh phí bảo trì và làm thủ tục quyết toán số liệu kinh phí này trước khi tiến hành việc bàn giao kinh phí (theo qui định tại Khoản 6 Điều 36 Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021 của Bộ xây dựng về Quy chế quản lý, sử dụng nhà ở chung cư).

Việc làm thủ tục quyết toán thuộc trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án và 05 Ban Quản trị nhà chung cư.

Đối với phần kinh phí bảo trì này, Chủ đầu tư dự án đã chuyển bổ sung sau Kết luận thanh tra của Thanh tra Bộ Xây dựng, số tiền **16.985.599.073 đồng** vào tài khoản kinh phí bảo trì nhà chung cư của Dự án Goldmark City 136 Hồ Tùng Mậu (hiện đang do Chủ đầu tư quản lý).

Việc Chủ đầu tư dự án chậm bàn giao kinh phí bảo trì khu dịch vụ đã bán sang cho các Ban Quản trị nhà chung cư, là vi phạm về thời hạn bàn giao kinh phí bảo trì được qui định tại Điểm a khoản 4 Điều 36 Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà ở chung cư.

4.2. Về việc thực hiện đối với chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng đúng mục đích, công năng trong Tòa nhà:

- Kết quả kiểm tra tại các khu Ruby (R1, R2, R3, R4, Tầng hầm và lối lên xuống hầm), có các vi phạm: Tại toà nhà R2 phòng Ban quản lý đang được dùng là Siêu thị Kmark (UBND phường Phú Diễn đã lập hồ sơ xử lý vi phạm và ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính nhưng đến nay chủ đầu tư vẫn chưa khắc phục). Tại toà nhà R3 Chủ đầu tư mở rộng thêm diện tích phòng thương mại dịch vụ từ phòng kiểm soát cháy nổ (UBND phường Phú Diễn đã lập hồ sơ xử lý vi phạm và ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính nhưng đến nay chủ đầu tư vẫn chưa khắc phục). Tại tầng 3 toà nhà R4 một phần diện tích kỹ thuật bể bơi được ngăn thành phòng; 02 phòng quản lý thành phòng dạy nhạc; kho nhân viên 73m² thành phòng tập võ; phòng Beauty Salon thành phòng khám.

- Kết quả kiểm tra tại khu Sapphire có các vi phạm: Tại tầng 1 (vị trí trục 1-4/A-H) Toà nhà S2 (202), theo hồ sơ thiết kế được duyệt khu này là sân chơi có diện tích khoảng 480m², chiều cao 8,3m. Tuy nhiên còn một phần diện tích sân chơi chưa phù hợp với bản vẽ thiết kế (còn một đoạn tường ngăn giữa trục B&C (đoạn 3-4) và tường trục 3 (đoạn E-C), dẫn đến thu hẹp diện tích sân chơi, mở rộng phòng sinh hoạt cộng đồng 1. Phòng sinh hoạt cộng đồng 1 đang sử dụng một phần vào mục đích tập GYM của cư dân Tòa nhà.

- Kiểm tra nội dung cư dân phản ánh về một số vị trí hiện trạng không đúng bản vẽ thiết kế được duyệt:

+ Cư dân phản ánh tại Toà S4: Hiện trạng tại tầng 1 giữa trục 1-2, H-F có đặt 06 tấm đan BTCT chiều rộng khoảng 1m trên phần bồn cây xanh thảm cỏ để tạo lối ra/vào 01 gian hàng thương mại/theo thiết kế vị trí này là bồn cây xanh thảm cỏ. Nội dung cư dân phản ánh là đúng.

+ Cư dân phản ánh tại Toà S5: Hiện trạng tại tầng 1 trục 2-3 và 4-5 phía trước sảnh trục D có lát đá granite trên phần diện tích bồn cây xanh thảm cỏ/theo hồ sơ

thiết kế được duyệt vị trí này là bồn CX thăm cỏ (theo báo cáo của thành viên BQT Tòa nhà, người lát đá là chủ siêu thị trước mặt). Nội dung cư dân phản ánh là đúng.

+ Cư dân phản ánh tại Toà S1: Hiện trạng tại tầng 1 (trục 5-6/A-C) làm phòng kiểm soát cháy nổ và an ninh Ban Quản lý tòa nhà kiểm soát. Theo thiết kế được duyệt, vị trí này là khu vệ sinh chung. Nội dung cư dân phản ánh là đúng.

5. Việc chấp hành pháp luật trong công tác vệ sinh môi trường, xả thải:

Các thủ tục pháp lý về bảo vệ môi trường, tài nguyên nước đối với khu Goldmark City đã được Chủ đầu tư là Công ty cổ phần thương mại quảng cáo xây dựng địa ốc Việt Hân thực hiện, gồm: đã lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, đã có giấy phép xả nước thải vào nguồn nước, đã lập báo cáo công tác bảo vệ môi trường hàng năm, đã xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt, đã xây dựng các trạm xử lý nước thải tập trung; ... đối với chất thải nguy hại phát sinh đã được thu gom, phân loại, lưu giữ và xử lý, chất thải sinh hoạt đã được thu gom, vận chuyển đến điểm tập kết của Thành phố. Qua kiểm tra phát hiện các vi phạm sau:

- Trạm xử lý có nhật ký vận hành nhưng ghi chưa đầy đủ các dữ liệu theo yêu cầu tại điểm g khoản 4 Điều 48 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường (*thiếu các thông số: lưu lượng (đầu vào, đầu ra); lượng điện tiêu thụ; loại và lượng hóa chất sử dụng, bùn thải phát sinh*). Nội dung này, Đoàn kiểm tra đã hướng dẫn và yêu cầu đơn vị vận hành Trạm xử lý khắc phục và ghi chép đầy đủ các thông số theo quy định. Đến nay, hành vi này đã được khắc phục, đã ghi chép đầy đủ các thông tin theo quy định.

- Theo Nhật ký vận hành, tại trạm xử lý đang có một số máy móc, thiết bị không hoạt động như: Máy thổi khí, hệ thống lọc tự động, hệ thống xử lý khí, ...; đặc biệt tại trạm xử lý nước thải khu Sapphire đang có hiện tượng bực đường ống từ máy lọc rác vào bể điều hòa gây ra hiện tượng tràn nước, căn bản ra khu vực trạm xử lý; tuy nhiên không chảy tràn ra ngoài gây ô nhiễm môi trường.

- Chưa lắp đặt hệ thống giám sát môi trường tự động theo yêu cầu tại Giấy phép xả thải. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 97 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, đơn vị phải lắp đặt trước ngày 31/12/2024.

- Chưa có Giấy phép môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, có hiệu lực từ ngày 01/01/2022 (*theo qui định tại điểm d Khoản 2 Điều 42 Luật Bảo vệ môi trường, đơn vị phải thực hiện trong thời hạn 36 tháng, kể từ ngày Luật Bảo vệ môi trường có hiệu lực từ ngày 01/01/2022*).

***Tại khu Ruby:** Căn cứ kết quả phân tích nước thải số 010703/2024/KQPT ngày 07/3/2024 của Trung tâm quan trắc tài nguyên và môi trường đã có (*đối với Trạm số 01*) và kết quả phân tích nước thải số 020703/2024/KQPT ngày 07/3/2024 (*đối với Trạm số 02*), cho thấy: **Trạm số 01:** Có 02 thông số vượt so với QCVN 14:2008/BTNMT (cột B); cụ thể: thông số Amoni = 14,7 vượt 1,47 lần; thông số BOD5 = 54 vượt 1,08 lần. **Trạm số 02:** Có 02 thông số vượt so với QCVN

14:2008/BTNMT (cột B); cụ thể: thông số Amoni = 13,5 vượt 1,35 lần; thông số BOD5 = 52 vượt 1,04 lần.

Với các vi phạm nêu trên, Chủ tịch UBND Quận ban hành 04 quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với các Ban quản trị tòa nhà R1, R2, R3, R4 với tổng số tiền phạt là 600.000.000 đồng, cụ thể như sau: Ban quản trị tòa nhà R1 tại quyết định số 1800/QĐ-XPHC ngày 17/5/2024, Ban quản trị tòa nhà R2 tại quyết định số 1801/QĐ-XPHC ngày 17/5/2024, Ban quản trị tòa nhà R3 tại quyết định số 1802/QĐ-XPHC ngày 17/5/2024, Ban quản trị tòa nhà R4 tại quyết định số 1803/QĐ-XPHC ngày 17/5/2024. Đến nay các Ban Quản trị chưa nộp tiền xử lý vi phạm hành chính theo qui định.

*Tại khu **Sapphire**: Căn cứ kết quả phân tích nước thải số 011403/2024/KQPT ngày 14/3/2024 cho thấy: có 03 thông số vượt so với quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT/B; cụ thể: thông số Amoni vượt 6,8 lần; Coliform vượt 2,2 lần; BOD5 vượt 1,3 lần.

Đoàn kiểm tra đã thiết lập hồ sơ đối với Công ty cổ phần thương mại quảng cáo xây dựng địa ốc Việt Hân; Chủ tịch UBND Thành phố ban hành quyết định số 2683/QĐ-XPHC ngày 22/5/2024 về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty cổ phần thương mại quảng cáo xây dựng địa ốc Việt Hân với số tiền phạt là 715.000.000 đồng. Đến nay, Chủ đầu tư dự án chưa nộp tiền xử lý vi phạm hành chính theo qui định.

6. Việc chấp hành pháp luật về công tác PCCC:

Toà nhà Ruby và Sapphire – Khu đô thị Goldmark City đã được Chủ đầu tư thực hiện các nghĩa vụ trong đầu tư xây dựng về phòng cháy và chữa cháy (thẩm duyệt, thiết kế, thi công và nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy) trước khi đi vào hoạt động. Qua kiểm tra phát hiện các vi phạm sau:

- Một phần phòng sinh hoạt cộng đồng các toà chung cư Ruby và Sapphire đang sử dụng: được chuyển đổi từ công năng khác chưa được thẩm duyệt, nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy theo quy định.

- Khu vực thương mại toà nhà đang sử dụng một số khu vực ngăn chia thành các khu vực khác nhau, riêng biệt từ phần khu vực diện tích thương mại lớn (Toà S4: Khu vực trung tâm thương mại cải tạo ngăn chia thành hiệu thuốc Ruby, Phòng khám nha khoa Sapphire, cửa hàng Winmark⁺ và sinh hoạt cộng đồng).

- Phòng thu rác hiện tại đang sử dụng: ở vị trí tầng hầm 1 của toà Ruby sử dụng chưa được thẩm duyệt, nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy theo quy định.

- Các phòng thu rác tại các toà Ruby (theo thiết kế được thẩm duyệt về Phòng cháy và chữa cháy): hiện đang sử dụng làm phòng để đồ hoặc sử dụng với công năng khác.

Từ những vi phạm nêu trên, Công an quận đã tiến hành xử lý:

- Lập biên bản xử phạt vi phạm hành chính và đề xuất Chủ tịch UBND thành phố ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 2504/QĐ-XPHC ngày 11/5/2024 xử phạt chủ đầu tư là Công ty Cổ phần thương mại – quảng cáo – xây dựng – địa ốc Việt Hân với hành vi vi phạm đưa hạng mục công trình vào sử dụng khi chưa có giấy chứng nhận hoặc văn bản thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy

(theo quy định tại khoản 5, điều 38, Nghị định số 144/2021/NĐ-CP ngày 31/12/2021 của Chính phủ Quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực an ninh, trật tự, an toàn xã hội; phòng, chống tệ nạn xã hội; phòng cháy, chữa cháy; cứu nạn, cứu hộ; phòng, chống bạo lực gia đình); Công an Quận đã tổng đạt Quyết định ngày 20/5/2024. Sau khi nhận được Quyết định, Chủ đầu tư đã thi hành quyết định, nộp phạt theo quy định.

- Ban hành quyết định tạm đình chỉ hoạt động số 07/QĐTĐC-CABTL ngày 23/4/2024 của Công an quận Bắc Từ Liêm đình chỉ khu vực phòng thu rác tầng hầm 1 toà Ruby, các phòng sinh hoạt cộng đồng và khu vực dịch vụ thương mại không đúng với bản vẽ thiết kế được thẩm duyệt theo văn bản số 3569/TĐ-PCCC-P6 ngày 27/7/2015 của cục cảnh sát PCCC&CNCH.

7. Kiểm tra hoạt động của các đơn vị kinh doanh có điều kiện:

Đoàn kiểm tra đã kiểm tra hoạt động của 04 đơn vị kinh doanh có điều kiện gồm: Công ty Cổ phần dịch vụ an ninh Akatsuki; Công ty Cổ phần dịch vụ bảo vệ Nhất Việt; Công ty TNHH dịch vụ bảo vệ Tân Việt Hà Nội; Công ty TNHH dịch vụ bảo vệ Quốc Gia.

Công ty Cổ phần dịch vụ an ninh Akatsuki, Công ty Cổ phần dịch vụ bảo vệ Nhất Việt đã vi phạm "Hoạt động kinh doanh ngành nghề đầu tư, kinh doanh có điều kiện về an ninh, trật tự (dịch vụ bảo vệ) sử dụng nhân viên dịch vụ bảo vệ khi chưa được cấp chứng chỉ nghiệp vụ bảo vệ (quy định tại Điểm t, khoản 3, Điều 12 Nghị định 144/2021/NĐ-CP ngày 31/12/2021 của Chính phủ với mức phạt tiền 15.000.000 đồng). Ngày 25/4/2024 và ngày 14/5/2024 các đơn vị đã nộp đủ số tiền phạt theo qui định.

8. Về việc vi phạm trật tự lòng đường, vỉa hè, các vi phạm về an toàn giao thông trong khu vực: Trên các tuyến đường nội bộ Khu đô thị Goldmark City nhiều ô tô đỗ trên vỉa hè và dưới lòng đường sai quy định.

III. UBND QUẬN YÊU CẦU:

1. Đối với Công ty cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân (Chủ đầu tư dự án):

(1). Thống nhất cùng các Ban Quản trị lập Biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì khu dịch vụ đã bán và làm thủ tục quyết toán số liệu kinh phí này trước khi tiến hành việc bàn giao kinh phí (theo qui định tại Khoản 6 Điều 36 Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021 của Bộ xây dựng về Quy chế quản lý, sử dụng nhà ở chung cư). Đồng thời bàn giao ngay kinh phí bảo trì khu dịch vụ đã bán sang cho các Ban Quản trị, khi đã thực hiện xong các thủ tục liên quan theo qui định của pháp luật.

(2). Chủ động làm việc với các Ban Quản trị (Khu Ruby, Sapphire) xác định rõ các phần diện tích hầm đã nêu tại Báo cáo kiểm toán số BC/BDO/2023.555 ngày 23/10/2023 do Công ty TNHH Kiểm toán BDO phát hành (nêu tại Mục II.1 của Thông báo này - Diện tích hầm dùng chung cho dân cư là 14.689,93m²). Thực hiện bàn giao cho các Ban quản trị ngay phần diện tích hầm theo diện tích đã nêu tại Báo cáo kiểm toán (nêu trên); đồng thời chủ động bàn giao các phần khác của Tòa nhà theo danh mục qui định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư; hoàn toàn chịu trách nhiệm

trước pháp luật về việc phát sinh sự cố do chậm trễ trong việc phối hợp bàn giao/tiếp nhận, dẫn đến không thực hiện được công tác bảo trì các hạng mục của công trình.

(3). Nghiêm chỉnh chấp hành các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, tài nguyên nước; các chất thải phát sinh phải được thu gom, phân loại, lưu giữ và xử lý theo quy định.

(4). Chấp hành đầy đủ các nội dung theo yêu cầu tại Quyết định số 2683/QĐ-XPHC ngày 22/5/2024 của Chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội về việc xử phạt vi phạm hành chính.

(5). Lắp đặt hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục (có camera theo dõi và thiết bị lấy mẫu tự động) và kết nối, truyền số liệu trực tiếp đến Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định trước ngày 31/12/2024 đối với các trạm xử lý nước thải (quy định tại điểm a khoản 4 Điều 97 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường). Liên hệ với có quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy phép môi trường.

(6). Chủ đầu tư dự án, Ban Quản lý Tòa nhà, các Ban Quản trị Tòa nhà phối hợp giải quyết, hoàn trả lại các phòng chức năng theo đúng diện tích, công năng sử dụng theo hồ sơ thiết kế được duyệt (đối với các phần diện tích đã được Chủ đầu tư dự án khắc phục, nhưng chưa khắc phục triệt để theo đúng hồ sơ thiết kế được duyệt; gồm Khu Sapphire: sân chơi tại tầng 1 Tòa S2; chuyển đổi công năng tại Tòa S1 từ khu vệ sinh chung thành phòng kiểm soát cháy nổ và an ninh Ban Quản lý tòa nhà kiểm soát; Khu Ruby gồm: Siêu thị Kmark tại Tòa R2; Khu kiểm soát cháy nổ tại Tòa R3; phòng phần kỹ thuật bể bơi tầng 3 tại Tòa R4);

(7). Buộc thực hiện việc thẩm duyệt, nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy đối với hành vi quy định tại khoản 5 Điều 38, Nghị định số 144/2021/NĐ-CP của Chính phủ Quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực an ninh, trật tự, an toàn xã hội; phòng, chống tệ nạn xã hội; phòng cháy, chữa cháy; cứu nạn, cứu hộ; phòng, chống bạo lực gia đình.

(8). Tăng cường công tác tuyên truyền, vận động tới cư dân tại các toà nhà chung cư về các quy định quản lý, vận hành bãi đỗ xe, về giá dịch vụ trông giữ xe; từng bước hiện đại hoá và ứng dụng công nghệ thông minh trong quản lý, vận hành bãi đỗ xe nhằm giảm thiểu chi phí cho doanh nghiệp và giá thu dịch vụ đối với cư dân.

2. Đối với các Ban Quản trị khu đô thị Goldmark City:

(1). Chấp hành đầy đủ các nội dung theo yêu cầu tại các Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1800/QĐ-XPHC, 1801/QĐ-XPHC, 1802/QĐ-XPHC, 1803/QĐ-XPHC, cùng ngày 17/5/2024 do Chủ tịch UBND quận Bắc Từ Liêm ban hành;

(2). Phối hợp với Chủ đầu tư dự án thống nhất lập Biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì khu dịch vụ đã bán và làm thủ tục quyết toán số liệu kinh phí này trước khi tiến hành việc tiếp nhận kinh phí (theo qui định tại Khoản 6 Điều 36 Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021 của Bộ xây dựng về Quy chế quản lý, sử dụng nhà ở chung cư).

(3). Lắp đặt hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục (có camera theo dõi và thiết bị lấy mẫu tự động) và kết nối, truyền số liệu trực tiếp đến Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định trước ngày 31/12/2024 đối với các trạm xử lý nước thải (quy định tại điểm a khoản 4 Điều 97 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường). Liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy phép môi trường.

(4). Các Ban Quản trị Tòa nhà và Ban Quản lý Tòa nhà phối hợp với Chủ đầu tư dự án giải quyết, hoàn trả lại các phòng chức năng theo đúng diện tích, công năng sử dụng theo hồ sơ thiết kế được duyệt (đối với các phần diện tích đã được Chủ đầu tư dự án khắc phục, nhưng chưa khắc phục triệt để theo đúng hồ sơ thiết kế được duyệt; gồm Khu Sapphire: sân chơi tại tầng 1 Tòa S2; chuyển đổi công năng tại Tòa S1 từ khu vệ sinh chung thành phòng kiểm soát cháy nổ và an ninh Ban Quản lý tòa nhà kiểm soát; Khu Ruby gồm: Siêu thị Kmark tại Tòa R2; Khu kiểm soát cháy nổ tại Tòa R3; phòng phần kỹ thuật bể bơi tầng 3 tại Tòa R4);

(5). Các Ban Quản trị tòa nhà và Ban Quản lý Tòa nhà có trách nhiệm giải quyết các phát sinh sau khi đưa công trình vào sử dụng mà cư dân phản ánh (gồm Khu Sapphire: Lắp đặt tấm đan vào cửa hàng tại Tòa S4; việc Siêu lát đá trước sảnh tại Tòa Diamond).

(6). Thực hiện tiếp nhận phần diện tích hầm theo diện tích đã nêu tại Báo cáo kiểm toán (Diện tích hầm dùng chung cho dân cư là 14.689,93m²); đồng thời tiếp nhận các hạng mục khác của Tòa nhà (danh mục hồ sơ, tài liệu theo qui định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư); hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc phát sinh sự cố do chậm trễ trong việc phối hợp bàn giao/tiếp nhận, dẫn đến không thực hiện được công tác bảo trì các hạng mục của công trình theo qui định.

3. Ủy ban nhân dân phường Phú Diễn:

(1). Đôn đốc Chủ đầu tư dự án và các Ban Quản trị tòa nhà, làm thủ tục quyết toán số liệu kinh phí bảo trì khu dịch vụ đã bán, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày thông báo kết quả kiểm tra. Bên bàn giao và bên nhận bàn giao kinh phí bảo trì này có trách nhiệm làm thủ tục quyết toán số liệu kinh phí này trước khi tiến hành việc bàn giao kinh phí (qui định tại Khoản 6 Điều 36 Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021); trường hợp Chủ đầu tư dự án không thực hiện bàn giao phần kinh phí bảo trì khu dịch vụ đã bán sang cho các BQT Tòa nhà, giao UBND phường Phú Diễn thiết lập Biên bản xử phạt vi phạm hành chính đối với Chủ đầu tư dự án về việc vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư (theo Điều 67 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng); lập Biên bản ghi nhận sự việc đối với các Ban Quản trị không thực hiện tiếp nhận hồ sơ tài liệu từ Chủ đầu tư dự án, làm cơ sở xác định nghĩa vụ và trách nhiệm có liên quan khi công trình xảy ra sự cố.

(2). Tiếp tục tổ chức lập biên bản xử lý vi phạm đối với các chủ phương tiện có xe ô tô đỗ xe không đúng nơi qui định tại nơi cửa hầm, trên lòng đường, vỉa hè tại

Khu đô thị Goldmark City (theo thẩm quyền); đồng thời thông báo ngay đến các chủ phương tiện việc di chuyển ô tô vi phạm đến bãi tập kết theo qui định. Trường hợp các chủ phương tiện cố tình vi phạm nhiều lần, cần báo cáo ngay cơ quan chức năng để tiến hành xử lý hình sự (nếu có).

(3). Tổ chức cưỡng chế mở barie tại các cửa hầm xe (nếu chủ đầu tư, đơn vị quản lý hầm xe cố tình gây cản trở không cho xe ra/vào hầm).

(4). Đơn đốc, theo dõi các đơn vị thực hiện nộp phạt theo các Quyết định xử phạt vi phạm hành chính, báo cáo UBND quận xử lý theo qui định nếu các đơn vị cố tình không chấp hành.

4. Đội Quản lý trật tự xây dựng đô thị:

(1). Chủ trì phối hợp với UBND phường Phú Diễn thực hiện đơn đốc, giám sát Chủ đầu tư dự án, Ban Quản lý Tòa nhà, các Ban Quản trị Tòa nhà trong việc hoàn trả lại các phòng chức năng theo đúng diện tích, công năng sử dụng theo hồ sơ thiết kế được duyệt (đối với các phần diện tích đã được Chủ đầu tư dự án khắc phục, nhưng chưa khắc phục triệt để theo đúng hồ sơ thiết kế được duyệt, gồm Khu Sapphire: sân chơi tại tầng 1 Tòa S2; chuyển đổi công năng tại Tòa S1 từ khu vệ sinh chung thành phòng kiểm soát cháy nổ và an ninh Ban Quản lý tòa nhà kiểm soát; Khu Ruby gồm: Siêu thị Kmark tại Tòa R2; Khu kiểm soát cháy nổ tại Tòa R3; phòng phần kỹ thuật bể bơi tầng 3 tại Tòa R4); đồng thời chịu trách nhiệm giải quyết khi phát sinh đơn thư có liên quan.

(2). Lập hồ sơ xử lý vi phạm hành chính đối với các vi phạm phát sinh về trật tự xây dựng theo thẩm quyền, đề xuất biện pháp xử phạt theo qui định.

5. Công an quận Bắc Từ Liêm:

(1). Tổ chức ra quân, nắm bắt tình hình và xử lý các vi phạm xảy ra, đảm bảo an ninh trật tự khu vực; phối hợp với UBND phường Phú Diễn và các bên liên quan lập biên bản sự việc, thiết lập hồ sơ có liên quan; giải toả xe ô tô, xử lý theo quy định đối với các chủ phương tiện về trường hợp cố tình đỗ xe ô tô không đúng nơi qui định, gây ùn tắc giao thông; cản trở đường lên, xuống hầm để xe, làm mất tác dụng của lối, đường thoát nạn, tiềm ẩn nguy cơ cháy nổ có thể xảy ra; giải quyết các Chủ thể có liên quan làm cản trở, gây ùn tắc tại cửa ra/vào hầm để xe.

(2). Chủ trì phối hợp với Đội Thanh tra giao thông Vận tải, UBND phường Phú Diễn, Công an phường Phú Diễn thường xuyên kiểm tra, có biện pháp xử lý theo qui định về trật tự lòng đường, vỉa hè.

(3). Yêu cầu, hướng dẫn Chủ đầu tư dự án, các đơn vị kinh doanh có điều kiện (dịch vụ bảo vệ) thực hiện hoàn thiện các thủ tục về PCCC và về hoạt động kinh doanh... theo qui định.

(4). Đề xuất, xin ý kiến Ban Giám đốc Công an Thành phố Hà Nội về việc xử lý hành chính hoặc hình sự đối với các tổ chức, cá nhân vi phạm (nếu có).

6. Đội Thanh tra giao thông Vận tải:

(1). Thường xuyên tổ chức tuần tra giao thông trên các tuyến đường nội khu Khu đô thị Goldmark City để xử lý các phương tiện vi phạm trật tự an toàn

giao thông; Xử lý vi phạm trật tự an toàn giao thông đối với các chủ phương tiện đỗ xe không đúng nơi qui định (theo thẩm quyền).

(2). Phối hợp với Công an Quận, UBND phường Phú Diễn, Công an phường Phú Diễn kiểm tra, xử lý xe vi phạm để di dời về địa điểm tạm giữ phương tiện.

7. Phòng Tài chính Kế hoạch: Tiếp tục hướng dẫn Chủ đầu tư dự án và các đơn vị thực hiện Luật giá và qui định của hiện hành.

8. Phòng Tài nguyên và Môi trường:

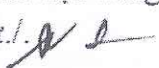
(1). Yêu cầu, hướng dẫn Chủ đầu tư dự án, các Ban quản trị các tòa nhà chung cư tại khu đô thị Goldmark City thực hiện theo đúng qui định của pháp luật về xâ thái và bảo vệ môi trường trong khu đô thị.

(2). Đôn đốc Chủ đầu tư dự án, các Ban Quản trị tòa nhà chấp hành nghiêm các quyết định xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực bảo vệ môi trường; tham mưu cưỡng chế thực hiện quyết định xử phạt hành chính (nếu không tự nguyện chấp hành).

9. Phòng Quản lý Đô thị:

(1). Yêu cầu, đôn đốc Chủ đầu tư bàn giao HTKT, hè, đường giao thông còn lại cho các đơn vị quản lý theo phân cấp; Rà soát, đề xuất Sở Giao thông vận tải bổ sung biển báo giao thông theo quy định.

(2). Tham mưu, đề xuất UBND quận các nội dung cần kiểm tra tiếp theo, đảm bảo các nội dung kiểm tra đáp ứng yêu cầu toàn diện, đúng quy định.

(3). Theo dõi, đôn đốc các đơn vị thực hiện, tổng hợp khó khăn, vướng mắc, tham mưu UBND Quận chỉ đạo giải quyết hoặc đề xuất, kiến nghị UBND thành phố cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định và giải quyết đối với các nội dung vượt thẩm quyền trong công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư. 

Nơi nhận:

- TTQU-HĐND-UBND Quận; (để b/c)
- Các phòng, ngành: QLĐT, TCKH, Tư pháp, TN&MT, Đội QLTTXDĐT quận, Đội TTGTVT; Thanh tra; Công an Quận; UBND phường Phú Diễn; Công an phường Phú Diễn;
- Công ty cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân; các đ/v QL VH tòa nhà;
- Các Ban Quản trị (Ruby, Sapphire) Khu đô thị Goldmark City;
- Các đơn vị có liên quan;
- Lưu: VT, QLĐT. 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Ngô Ngọc Vân

