

UBND PHƯỜNG VĨNH PHÚ
BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ
MARINA TOWER

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 11/BQT-HC

Bình Dương, ngày 06 tháng 02 năm 2023

V/v bàn giao hồ sơ và kinh phí bảo trì
(lần 3), và tư cách thành viên ban quản trị
của Ông Phạm Hữu Tường đại diện CĐT

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đại Thịnh Phát

Căn cứ Quyết định số 7452/QĐ-UBND ngày 03/11/2022 của Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Thuận An về việc công nhận Ban Quản trị chung cư Marina Tower nhiệm kỳ 2022 – 2025 (gọi tắt là Ban Quản trị);

Căn cứ Công văn số 144/UBND-KT ngày 17/01/2023 của UBND thành phố Thuận An về việc thực hiện đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đại Thịnh Phát (gọi tắt là Chủ đầu tư) bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư cho Ban Quản trị theo quy định;

Căn cứ Công văn số 280/SXD-QLN ngày 19/01/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương gửi Chủ đầu tư và Ban Quản trị về việc đề nghị Chủ đầu tư phối hợp với Ban Quản trị thực hiện việc bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định;

Ban Quản trị đề nghị Chủ đầu tư thể hiện thiện chí hợp tác và tuân thủ quy định của pháp luật bằng việc chủ động hợp tác với Ban Quản trị để **thực hiện ngay, không chậm trễ việc bàn giao các hồ sơ và kinh phí bảo trì** cho Ban Quản trị theo đúng quy định. Cụ thể như sau:

1. Thời gian bàn giao: **09h00 ngày 15/02/2022.**
2. Địa điểm bàn giao: **Phòng Sinh hoạt cộng đồng, Chung cư Marina Tower.**
3. Nội dung bàn giao gồm: kinh phí bảo trì và hồ sơ theo quy định của pháp luật (đính kèm danh mục hồ sơ bàn giao).
4. Thành phần tham dự tại buổi bàn giao: đại diện chính quyền địa phương, Chủ đầu tư, Ban Quản trị và toàn thể cư dân chung cư.

Các yêu cầu nêu trên của Ban Quản trị đề thuộc quy định của pháp luật và đã được các cấp chính quyền địa phương ủng hộ vì lợi ích chung của hơn 839 căn hộ tại chung cư Marina Tower. Ban Quản trị rất mong Chủ đầu tư không có thêm bất kỳ sự viện cớ vô lý nào để trì hoãn các yêu cầu chính đáng nêu trên.

Đồng thời tại văn bản này, Ban Quản trị cũng thông báo với Chủ đầu tư một số nội dung thông tin như sau:

1. Ông Phạm Hữu Tường, do Chủ đầu tư cử đại diện tham gia Ban Quản trị sẽ có khả năng bị mất tư cách thành viên nếu tiếp tục không ra mặt cũng như làm tròn trách nhiệm vai trò là Phó Ban Quản trị theo quy định, trong đó có việc không tham gia các phiên họp định kỳ của Ban Quản trị theo quy định). **Việc ông Tường không thực hiện quyền của Chủ đầu tư là đơn phương từ bỏ quyền đại diện của Chủ đầu tư tại Ban Quản trị.**

2. Đơn vị quản lý vận hành chung cư hiện nay là Công ty quản lý dịch vụ Bất động



sản Phú An Minh (PAM) không có thiện chí hợp tác, hỗ trợ thực hiện công việc theo yêu cầu của Ban Quản trị và cư dân theo quy định dẫn đến chất lượng dịch vụ quản lý tại chung cư ngày càng xuống cấp ảnh hưởng tới sức khỏe thậm chí tính mạng của cư dân. Về vấn đề này, Ban Quản trị yêu cầu Chủ đầu tư trả lời cụ thể và rõ ràng về kế hoạch bàn giao toàn bộ công tác quản lý đơn vị vận hành về Ban Quản trị. Việc tiếp tục cố tình trì hoãn việc bàn giao đơn vị quản lý vận hành có thể gây ra nhiều rủi ro và thiệt hại trong thời gian tới, về việc này Chủ đầu tư và PAM hoàn toàn chịu trách nhiệm trước toàn thể cư dân và pháp luật.

3. Hiện nay, Chủ đầu tư cũng giống như các cư dân khác là chủ sở hữu cho phần diện tích thuộc sở hữu của Chủ đầu tư, vì vậy Ban Quản trị mong muốn nhận được ý kiến của Chủ đầu tư đối với một số nội dung liên quan đến các hoạt động tại chung cư. Cụ thể như sau:

a. Lấy ý kiến về việc **“Tố cáo Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Đại Thịnh Phát với tư cách là Chủ đầu tư chung cư Marina Tower”** đến cơ quan công an vì có dấu hiệu cấu thành tội **“Chiếm giữ trái phép tài sản”** hoặc tội **“Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản”**.

b. Lấy ý kiến về việc **“Phản ánh đến Thanh tra Xây dựng thuộc Bộ Công an để thanh tra việc thực hiện 2% quỹ kinh phí bảo trì của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Đại Thịnh Phát có đúng pháp luật hay không?”**

c. Lấy ý kiến về việc **“Tiến hành khởi kiện dân sự tại Tòa án nhân dân thành phố Thuận An”**. Việc này cần lấy ý kiến bằng văn bản đối với chủ sở hữu chung cư Marina Tower vì có liên quan đến việc góp quỹ để thanh toán các khoản tạm ứng án phí cho Toàn án.

d. Đề nghị ông Phạm Hữu Tường – đại diện Chủ đầu tư, là chủ sở hữu phần diện tích còn lại của Chủ đầu tư – với tư cách là Phó Ban Quản trị phối hợp với Chủ đầu tư để có điều kiện làm việc trong thời gian dài với các cơ quan chính quyền địa phương trong việc hỗ trợ giúp Ban Quản trị sớm yêu cầu Chủ đầu tư thực hiện đúng quy định pháp luật.

4. Hạn chót phản hồi các ý kiến Ban Quản trị đề nghị: 11h00 ngày 15/02/2023. Sau thời hạn nêu trên mà Ban Quản trị không nhận được sự hợp tác tích cực của Chủ đầu tư thì chúng tôi sẽ tiếp tục có văn bản gửi các cơ quan hữu quan xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Mọi thiệt hại phát sinh Chủ đầu tư hoàn toàn trách nhiệm.

Hơn ai hết Chủ đầu tư là người hiểu rõ việc quản lý Chung cư đòi hỏi dữ liệu thông tin đầy đủ mới giúp Ban Quản trị thực hiện chính xác các công việc đặc biệt liên quan đến dữ liệu kỹ thuật, tài chính và các thủ tục pháp lý quyền của Chủ đầu tư. Chủ đầu tư là người đang nắm các dữ liệu này và bằng nhiều cách khác nhau cản trở hoặc không chủ động bàn giao cho Ban Quản trị chung cư Marina Tower một cách có thiện chí đây là một câu hỏi lớn về tính chuyên nghiệp và đạo đức của doanh nghiệp hoạt động có liên quan đến cuộc sống hàng ngàn người là cư dân đang sinh sống tại đây.

Ban Quản trị là một tập thể đại diện cho những cư dân văn minh, tử tế, sống và làm việc theo pháp luật và vì cộng đồng, là một tập thể biết lắng nghe và hợp tác chân thành. Do đó Ban Quản trị mong muốn Chủ đầu tư nên cầu thị, chủ động liên hệ gặp gỡ, đối

CHL
N QU
XUNG
SINA
AN -

thoại để tìm giải pháp tốt nhất cho toàn cư dân, vì một chung cư đáng sống.

Mọi chi tiết xin vui lòng liên hệ: bà Lê Thị Nam, Trưởng ban (điện thoại: 0908.780.483) hoặc bà Nguyễn Thị Huỳnh Giao – Phó Trưởng ban (điện thoại: 0911.781.111), email: bqtmarinatower@gmail.com.

Rất mong nhận được sự hợp tác của Chủ đầu tư.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Bình Dương (để b/c);
- Sở Xây dựng (để b/c);
- UBND thành phố Thuận An (để b/c);
- UBND Phường Vĩnh Phú (để b/c);
- Toàn thể cư dân Marina Tower (để thông tin);
- Ban Quản lý chung cư Marina Tower (để thông tin);
- Báo Xây dựng (để thông tin);
- Lưu: VT.

Hồ sơ đính kèm:

1. Quyết định số 7452/QĐ-UBND ngày 03/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An
2. Công văn số 61/VPUB-KT ngày 10/01/2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương
3. Công văn số 144/UBND-KT ngày 17/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành Phố Thuận An.
4. Công văn số 280/SXD-QLN ngày 19/01/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương.
5. Công văn số 03/BQT-HC ngày 23/11/2022 của Ban Quản trị chung cư Marina Tower.
6. Công văn số 04/BQT-HC ngày 12/12/2022 của Ban Quản trị chung cư Marina Tower.



Lê Thị Nam



DANH MỤC HỒ SƠ BÀN GIAO

*(đính kèm Công văn số: 03 /BQT-HC ngày 23 tháng 11 năm 2022
của Ban Quản trị chung cư Marina Tower)*

1. Bản vẽ hoàn công (có danh mục bản vẽ kèm theo) theo quy định của pháp luật về xây dựng.
2. Lý lịch thiết bị lắp đặt trong công trình của nhà sản xuất.
3. Quy trình vận hành, khai thác công trình; quy trình bảo trì công trình.
4. Thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình nhà chung cư của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
5. Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do chủ đầu tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô) và khu vực để xe công cộng.
6. Kinh phí bảo trì đã thu của người mua, thuê mua và kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư phải nộp đối với phần diện tích căn hộ không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 108 của Luật Nhà ở sang tài khoản do Ban quản trị đã lập theo quy định để quản lý, sử dụng theo quy định.
7. Toàn bộ hồ sơ liên quan đơn vị quản lý vận hành chung cư.