

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG  
ĐẠI THỊNH PHÁT**

Số: 56 /2022/CV-ĐTTP

V/v: *Phản hồi văn bản số 03/BQT-HC về việc bàn giao hồ sơ và kinh phí bảo trì cho Ban quản trị chung cư Marina Tower*

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 11 năm 2022

Kính gửi:

- **Ban quản trị chung cư Marina Tower**
- **Quý cư dân chung cư Marina Tower**
- **Ban quản lý tòa nhà chung cư Marina Tower**

- Căn cứ theo thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư và các văn bản sửa đổi, bổ sung;
- Căn cứ vào Đơn đề nghị ngày 08/11/2022 của cư dân tại chung cư Marina Tower về việc đề nghị Chủ đầu tư tạm hoãn công tác bàn giao hồ sơ và quỹ bảo trì chung cư cho Ban quản trị chung cư Marina Tower;
- Căn cứ văn bản số 52/2022/CV-ĐTTP về việc Chủ đầu tư đề nghị UBND Tp. Thuận An, tỉnh Bình Dương hướng dẫn công tác bàn giao cho Ban quản trị chung cư Marina Tower gửi đến UBND Tp. Thuận An, tỉnh Bình Dương ngày 09/11/2022;
- Căn cứ văn bản số 55/2022/CV-ĐTTP về việc Đề nghị UBND Tp. Thuận An, Tỉnh Bình Dương hướng dẫn công tác bàn giao cho Ban Quản trị chung cư Marina Tower và xem xét các hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc công nhận Ban quản trị chung cư Marina Tower gửi đến UBND Tp. Thuận An, tỉnh Bình Dương ngày 28/11/2022;
- Căn cứ văn bản số 03/BQT-HC về việc Bàn giao hồ sơ và kinh phí bảo trì do Ban Quản trị chung cư Marina Tower gửi cho Chủ đầu tư ngày 25/11/2022;
- Căn cứ vào thực tế hoạt động vận hành tại chung cư Marina Tower.

Lời đầu tiên, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (“Công ty”/“Chủ đầu tư”) xin gửi lời chào trân trọng đến Ban quản trị và Quý cư dân tại chung cư Marina Tower tọa lạc tại phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Ngày 25/11/2022, Công ty nhận được văn bản yêu cầu bàn giao hồ sơ và kinh phí bảo trì từ Ban quản trị chung cư Marina Tower. Xét thấy rằng quá trình tổ chức hội nghị, lấy ý kiến thông qua Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư, quy trình mở tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư phát sinh nhiều bất cập, chưa đúng với quy định pháp luật về quản lý và sử dụng nhà chung cư nên tạm thời Công ty chưa tiến hành bàn giao hồ sơ và kinh phí bảo trì cho Ban quản trị vào thời điểm này, cụ thể:

1. Theo Đơn khiếu nại của cư dân Marina Tower và xác nhận của đại diện Chủ đầu tư tham gia thực tế tại hội nghị thì Hội nghị nhà chung cư diễn ra ngày 09/10/2022 chỉ



thực hiện một việc duy nhất là bầu Ban Quản trị chung cư, không đề cập việc thông qua nội dung theo quy định tại khoản 4 Điều 13<sup>1</sup> thuộc văn bản hợp nhất 05/BHN-BXD ngày 07/09/2021 (“VBHN”). Theo Biên bản họp Hội nghị nhà chung cư Marina Tower lần đầu nhiệm kỳ 2022-2025 do UBND phường Vĩnh Phú lập ngày 09/10/2022 tại mục 2 có thể hiện nội dung giao lại cho Ban quản trị khi được thành lập hoàn thiện và lấy ý kiến cư dân thông qua các vấn đề thuộc khoản 4 Điều 13 thuộc VBHN. Việc này là chưa phù hợp với nguyên tắc tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định tại VBHN.

2. Căn cứ khoản 1 Điều 23 thuộc VBHN thì hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị nhà chung cư lần đầu phải có “Quy chế hoạt động của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua”. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Chủ đầu tư không nhận được bất kỳ bản dự thảo/ bản chính thức hay thông tin yêu cầu liên quan đến việc lấy ý kiến thông qua Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư. Như vậy, Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư không được hội nghị nhà chung cư thông qua, không đảm bảo tính công khai, minh bạch và không tuân thủ đúng Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và quy định pháp luật có liên quan khác.
3. Dự án chung cư Marina Tower được xây dựng theo mô hình gồm 01 nhà trẻ, 19 shophouse và 820 căn hộ, căn cứ điểm c khoản 2 Điều 36 VBHN thì Chủ tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư phải có tối thiểu 03 (ba) thành viên Ban quản trị đứng tên đồng chủ tài khoản, số lượng thành viên tối đa do hội nghị nhà chung cư quyết định. Các thành viên tham gia đồng chủ tài khoản này phải có ít nhất 01 đại diện chủ sở hữu khu căn hộ, 01 đại diện chủ sở hữu diện tích khác và 01 đại diện chủ đầu tư.

Mặc dù Chủ đầu tư hiện còn sở hữu nhiều diện tích (gần 2.000m<sup>2</sup>) tại dự án Chung cư Marina Tower và có đại diện tham gia vào Ban quản trị với vai trò Phó Ban nhưng Chủ đầu tư không được nhận bất kỳ thông báo nào về việc mở tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư và không được tham gia với vai trò là đồng chủ tài khoản nhận bàn giao kinh phí bảo trì nên tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư của Ban quản trị đề nghị Chủ đầu tư bàn giao là không hợp lệ, chưa đúng quy định pháp luật.

Nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Chủ đầu tư cũng như quyền lợi của cư dân trong chung cư Marina Tower và tránh phát sinh các trường hợp khiếu nại, khiếu kiện về sau, Công

<sup>1</sup> Điều 13. Hội nghị nhà chung cư lần đầu

“4. Hội nghị nhà chung cư lần đầu quyết định các nội dung sau đây:

- a) Quy chế hợp hội nghị nhà chung cư (bao gồm hợp lần đầu, hợp thường niên và hợp bất thường);
- b) Quy chế bầu Ban quản trị nhà chung cư, tên gọi của Ban quản trị, số lượng, danh sách thành viên Ban quản trị, Trưởng ban, Phó ban quản trị (nếu nhà chung cư có thành lập Ban quản trị); kế hoạch bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho các thành viên Ban quản trị;
- c) Sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư (nếu có);
- d) Các nội dung quy định tại Điểm d Khoản 3 Điều này; đối với giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì hội nghị nhà chung cư quyết định trên cơ sở quy định của Quy chế này và thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành;
- d) Các khoản kinh phí mà chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng nhà chung cư;
- e) Các nội dung khác có liên quan.”

ty đã gửi văn bản số 52/2022/CV-ĐTP và văn bản số 55/2022/CV-ĐTP đề nghị UBND thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương có văn bản hướng dẫn cụ thể trường hợp này để công tác bàn giao của Chủ đầu tư cho Ban Quản trị chung cư được thực hiện một cách thuận tiện và đáp ứng đúng theo quy định pháp luật.

Sau khi nhận được văn bản hướng dẫn UBND thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương đối với trường hợp này và sau khi tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư Marina Tower được mở theo đúng quy định của pháp luật, Công ty sẽ tiến hành bàn giao cho Ban quản trị toàn bộ quỹ bảo trì cùng các hồ sơ, tài liệu liên quan phù hợp với trình tự và thủ tục theo quy định.

Trân trọng./.

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- Lưu VT;

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**VŨ HỒ THI HOÀNG**





