

CÔNG VĂN

“V/v: Báo cáo công việc và đề nghị hỗ trợ giải quyết liên quan đến công tác bàn giao với CĐT NNP”

Kính gửi : - UBND PHƯỜNG GIANG BIÊN

- Toàn thể Quý cư dân Cụm nhà chung cư 18T Việt Hưng Green Park
- Công ty Cổ phần Đầu tư NNP (CĐT)
- Căn cứ Quyết định số 88/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân phường Giang Biên ngày 07/05/2025 về việc: “Công nhận kiện toàn Ban quản trị của cụm nhà chung cư 18T Việt Hưng Green Park, phường Giang Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, nhiệm kỳ 2023 – 2026;
- Căn cứ vào cuộc họp giữa BQT 18T- CĐT NNP-UBND phường ngày 13 tháng 12 năm 2024.

Theo chỉ đạo của UBND phường trong cuộc họp ba bên ngày 13 tháng 12 năm 2024 (biên bản cuộc họp đính kèm), Ban Quản trị Cụm nhà chung cư 18T Việt Hưng Green Park (BQT) xin gửi tới Quý Ủy ban báo cáo kết quả công việc và đề nghị được hỗ trợ để tiếp tục giải quyết các tồn đọng, cụ thể như sau:

1) Chủ đầu tư đã bàn giao:

- Số tiền kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư cho đến ngày 31/12/2024: **16.959.752.119 VNĐ** (Mười sáu tỷ, chín trăm năm mươi chín triệu, bảy trăm năm mươi hai nghìn, một trăm mười chín đồng./.)
- Bàn giao cơ sở hạ tầng gồm: các hệ thống kỹ thuật chung của tòa nhà (hệ thống PCCC, hệ thống thang máy, hệ thống cấp thoát nước,... phần hạ tầng sân chơi, hành lang tầng căn hộ, bồn cây, bãi đỗ xe ô tô trên sân, khu vực diện tích đỗ xe 2 bánh hầm...)
- Đối với phần tiện ích là bể bơi và sân tennis: CĐT đã bàn giao quyền quản lý cho BQT Cụm 18T và BQT Cụm 4T Việt Hưng Green Park (theo biên bản bàn giao ngày 31/12/2024 đính kèm)

2) Chủ đầu tư chưa bàn giao:

- Quán café Cont (là tiện ích chung của nhà chung cư nằm trong khuôn viên diện tích bể bơi) theo nội dung biên bản họp ngày 13 tháng 12 năm 2024.
- Diện tích đỗ ô tô, kho các góc, diện tích phòng kỹ thuật tại hầm gửi xe (theo bản vẽ đính kèm).
- Một số tiện ích như đài thiên văn, đài phun nước, vườn nướng BBQ, phòng tập gym... (theo biên bản ngày 31/12/2024 đính kèm)
- Một số hồ sơ pháp lý của nhà chung cư phục vụ công tác quản lý vận hành (theo công văn số 76/CV-BQT/2024 đính kèm)

- Đối với phần lãi suất của Quỹ bảo trì từ ngày khách hàng nộp + 7 ngày đến 03/06/2021: CĐT không mở tài khoản độc lập để gửi kinh phí bảo trì, vi phạm nghị định 99/2015/NĐ-CP. Khi bàn giao cho BQT thì CĐT tự áp mức lãi suất không kỳ hạn là vi phạm khoản 1 điều 36 của nghị định. Vì vậy BQT kính đề nghị UBND Phường có ý kiến chỉ đạo yêu cầu CĐT khắc phục và bàn giao phần lãi suất tính theo lãi suất có kỳ hạn cao nhất tại thời điểm vi phạm về Tài khoản Quỹ bảo trì do Ban Quản trị quản lý.

3) Liên quan đến các diện tích sở hữu riêng của Chủ đầu tư tại cụm nhà chung cư 18T Việt Hưng:

Theo nội dung biên bản họp trên, Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi toàn bộ các hồ sơ chứng minh sở hữu riêng tới UBND phường trước ngày 20 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại, CĐT chưa hợp tác. Vậy bằng công văn này, Ban Quản trị cũng mong nhận được thông tin về vấn đề này để chúng tôi có thể nắm rõ hơn về thực trạng cụm nhà chung cư 18T.

4) Liên quan đến tư cách thành viên đại diện CĐT trong BQT:

Căn cứ khoản 2 Điều 21 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD: “Mỗi tòa nhà trong cụm nhà chung cư mà chủ đầu tư còn sở hữu diện tích thì chủ đầu tư được cử đại diện tham gia làm Phó ban quản trị của cụm, trừ trường hợp đại diện chủ đầu tư của tòa nhà đó được bầu làm Trưởng ban quản trị của cụm nhà chung cư.”. Hiện tại CĐT chưa cung cấp được căn cứ chứng minh có diện tích sở hữu riêng tại “mỗi tòa nhà trong cụm nhà chung cư” 18T Việt Hưng Green Park, tuy nhiên đã cử đại diện tham gia BQT là Bà Nguyễn Thị Hoa, với vai trò là phó ban quản trị và hưởng thù lao do cư dân đóng góp, đồng thời là đồng chủ tài khoản Quỹ bảo trì là chưa phù hợp với quy định pháp luật. Vì vậy BQT kính đề nghị UBND Phường Giang Biên xem xét việc miễn nhiệm thành viên đại diện CĐT nhằm đảm bảo số lượng, thành phần các thành viên theo quy định, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của toàn thể cư dân.

5) Đề nghị hỗ trợ giải quyết:

Với mong muốn được giải quyết dứt điểm toàn bộ công tác bàn giao giữa CĐT và Ban Quản trị, chúng tôi kính đề nghị Quý Ủy ban tiếp tục có các chỉ đạo và hỗ trợ chúng tôi để xử lý dứt điểm các công việc còn tồn tại trong Mục 2, Mục 3, Mục 4 công văn này.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

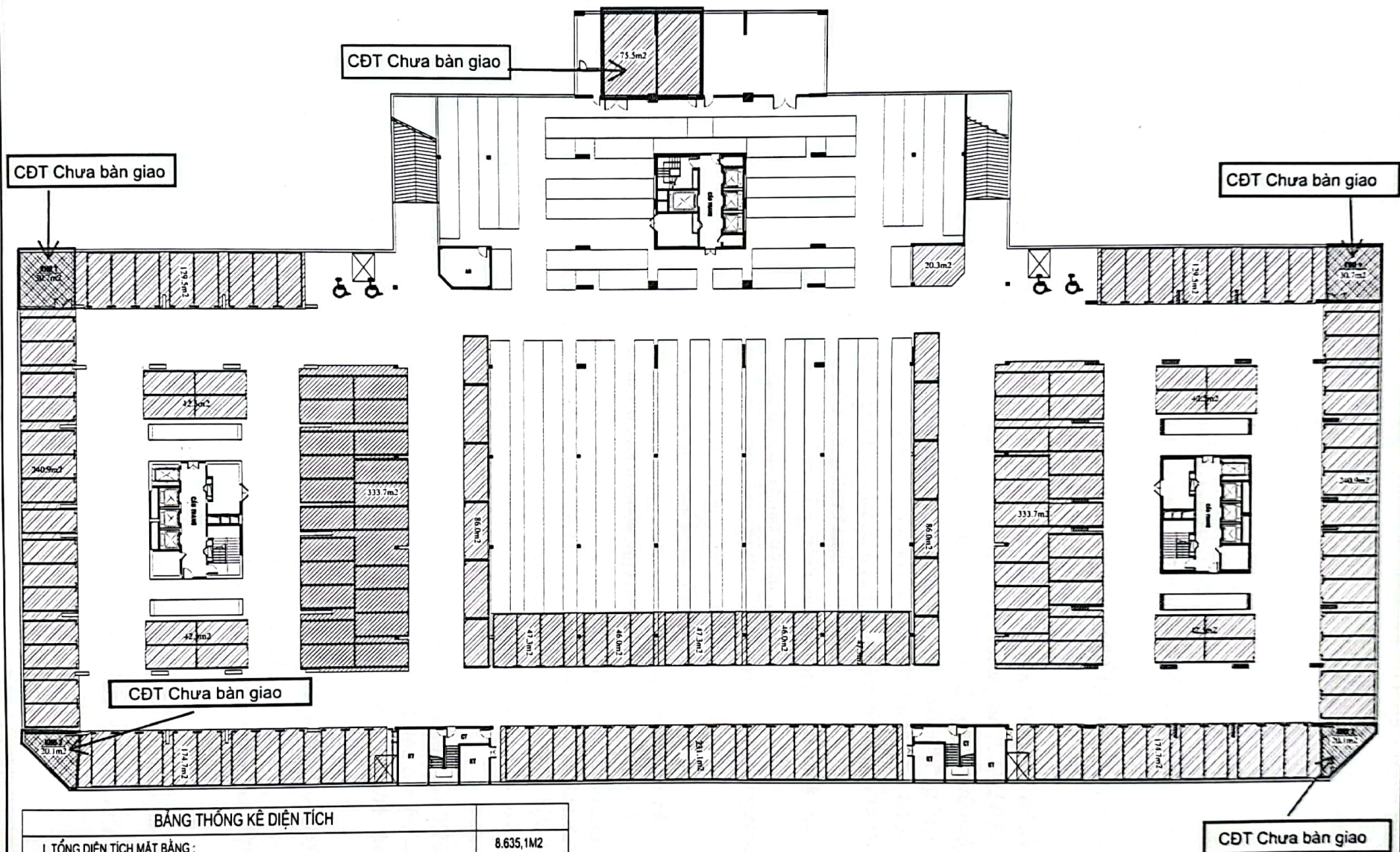
- Như trên;
- Lưu VP.

TM. BAN QUẢN TRỊ CỤM NHÀ CHUNG CƯ



TRƯỞNG BAN
Lê Quý Dương

MẶT BẰNG TẦNG HẦM LIÊN THÔNG CỤM CC 18T



BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH	
I. TỔNG DIỆN TÍCH MẶT BẰNG :	8.635,1M2
II. PHẦN DIỆN TÍCH SỬ DỤNG CHUNG :	5.873,1M2
II.1 DIỆN TÍCH CỘT, TRỤ :	48,0M2
II.2 DIỆN TÍCH CẦU THANG, KỸ THUẬT :	416,8M2
II.3 DIỆN TÍCH GIAO THÔNG, ĐẾ XE MÁY, XE ĐẠP VÀ CÁC DIỆN TÍCH KHÁC :	5.408,3M2
III. PHẦN DIỆN TÍCH SỞ HỮU RIÊNG CỦA CHỦ ĐẦU TƯ :	2762,0 M2
III.1 DIỆN TÍCH CHIẾM CHỖ ĐỖ Ô TÔ :	2584,9 M2
III.2 DIỆN TÍCH CÁC KHO :	177,1 M2

Hà Nội, ngày 03 tháng 01 năm 2025

V/v: Cung cấp hồ sơ pháp lý phục vụ công tác vận hành Cụm Nhà chung cư 18T Việt Hưng Green Park"

Kính gửi: Công ty Cổ phần đầu tư NNP
Công ty CP kinh doanh và quản lý bất động sản Green Park

Lời đầu tiên Ban quản trị của Cụm nhà chung cư 18T Việt Hưng Green Park (Ban quản trị) xin gửi đến Quý Công ty lời chào trân trọng.

- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/08/2024;
- Căn cứ Quy chế tại Điều 10 Chương II trong Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng quy định "Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày Ban quản trị ("BQT") hoặc người đại diện BQT nhà chung cư (đối với trường hợp không phải thành lập BQT) có văn bản yêu cầu Chủ đầu tư ("CDT") bàn giao hồ sơ nhà chung cư thì CDT có trách nhiệm bàn giao 02 bộ hồ sơ sao y bản chính. Hồ sơ nhà chung cư bàn giao cho BQT bao gồm các giấy tờ sau:
 - a, Bản vẽ hoàn công, bản vẽ bố trí công trình nhà chung cư (có danh mục bản vẽ kèm theo) theo quy định của pháp luật về xây dựng;
 - b, Hồ sơ nguồn gốc thiết bị, hợp đồng lắp đặt thiết bị trong nhà chung cư được ký kết với bên lắp đặt;
 - c, Hồ sơ nghiệm thu hoàn thành hệ thống xử lý nước thải;
 - d, Quy trình vận hành, khai thác công trình; quy trình bảo trì công trình;
 - đ, Thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình, nhà chung cư của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- Căn cứ Quy chế tại Khoản 1 Điều 11 Chương II trong Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng quy định "trường hợp đơn vị quản lý vận hành không còn thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư thì phải bàn giao lại hồ sơ cho BQT theo hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký kết";
- Căn cứ Hợp đồng số 1712/2024/HDQL/BQT18T-ASH ngày 17/12/2024 giữa Ban quản trị Cụm Nhà chung cư 18T Việt Hưng Green Park và Công ty CP Dịch vụ quản lý tài sản và Đầu tư Asahi Japan về việc quản lý, vận hành Cụm Nhà chung cư 18T Việt Hưng Green Park;
- Căn cứ Biên bản kiểm tra an toàn về phòng cháy và chữa cháy ngày 08/07/2024 của Đội Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an Quận Long Biên;
- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban quản trị Cụm Nhà chung cư 18T Việt Hưng Green Park..

Căn cứ các quy định Pháp luật nêu trên và để thuận tiện cho công tác quản lý vận hành, Ban quản trị Cụm Nhà chung cư 18T Việt Hưng Green Park kính đề nghị Công ty CP đầu tư



NNP, Công ty CP kinh doanh và quản lý bất động sản Green Park cung cấp các hồ sơ pháp lý, bản vẽ thẩm duyệt, tài liệu vận hành tòa nhà từ trước đến thời điểm bàn giao cho đơn vị quản lý mới là Công ty Asahi Japan theo danh mục hồ sơ đính kèm văn bản này.

Ban quản trị Cùm Nhà chung cư 18T Việt Hưng Green Park mong nhận được sự hỗ trợ và phối hợp của Các Quý công ty.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu BQT.

BAN QUẢN TRỊ

Trưởng ban



Lê Quý Dương

**DANH MỤC HỒ SƠ TÀI LIỆU PHỤC VỤ CÔNG TÁC VẬN HÀNH
CỤM NHÀ CHUNG CƯ 18T VIỆT HƯNG GREEN PARK**

Stt	Danh mục hồ sơ	Đơn vị	Số lượng	Ghi chú
I	Hồ sơ PCCC			
1	Giấy chứng nhận thẩm duyệt PCCC Cụm Nhà chung cư 18T Việt Hưng Green Park (18T1, 18T2, 18T3).	Bản	1	
2	Thông báo đảm bảo các điều kiện PCCC đối với khối chung cư 18 tầng thuộc dự án chung cư CT15 KĐT Việt Hưng.	Bản	1	
3	Bản vẽ thẩm duyệt hệ thống PCCC.	Bộ	1	
4	Hồ sơ quản lý công tác PCCC&CNCH gồm các quyết định thành lập đội PCCC cơ sở, danh sách đội viên đội PCCC và CNCH cơ sở, các nội quy, quy định về PCCC.	Bộ	1	
5	Phương án chữa cháy của cơ sở	Quyển	1	
6	Phương án cứu nạn, cứu hộ của cơ sở	Quyển	1	
7	Giấy chứng nhận kiểm định phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho tòa nhà.	Bản	1	
8	Kết quả đo hệ thống chống sét, điện trở nối đất	Bản	1	
9	Các biên bản tự kiểm tra công tác PCCC&CNCH của cơ sở	Bản	1	
10	Hồ sơ thực tập phương án chữa cháy và CNCH năm 2024	Bộ	1	
II	Hợp đồng bảo trì, giấy chứng nhận thiết bị và kiểm định			
1	Biên bản bàn giao thiết bị nguồn gốc CO & CQ	Bộ	1	
2	Xét nghiệm nước sinh hoạt năm 2024	Bộ	1	
3	Các hợp đồng bảo trì thiết bị (PCCC, Máy phát điện, bơm nước sinh hoạt...)	Bộ	1	
4	Công văn quyết định kết thúc bảo hành các hệ thống	Bộ	1	
III	Bản vẽ, file mềm và phần mềm hướng dẫn cài đặt, vận hành của các hệ thống			
1	Bản vẽ CAD, PDF các hệ thống	File	1	
2	CO & CQ thiết bị	Bộ	1	
IV	Hệ thống thang máy			
1	Biên bản kiểm định thang máy	Bộ	1	



2	Hồ sơ kỹ thuật hệ thống thang máy. Nguồn gốc trang thiết bị.	Bộ	1	
3	Nhật ký vận hành, nhật ký sự cố (nếu có)	Bộ	1	
4	CO & CQ thiết bị	Bộ	1	
V	Hệ thống cấp nước			
1	Hợp đồng cung cấp nước sạch	Bản	1	
2	CO & CQ thiết bị	Bộ	1	
VI	Hệ thống điện			
1	Biên bản nghiệm thu hệ thống.	Bộ	1	
2	Biên bản bàn giao trang thiết bị, nguồn gốc,....	Bộ	1	
3	Hồ sơ trang thiết bị hệ thống cơ điện.	Bộ	1	
4	Hợp đồng cung cấp điện với đơn vị Điện Lực	Bản	1	
5	Kiểm định trạm hạ thế và máy biến áp	Bộ	1	
6	Thí nghiệm định kỳ trạm biến áp	Bộ	1	
VII	Máy phát điện			
1	CO, CQ Máy phát điện	Bộ	1	
2	Hợp đồng bảo trì máy phát điện	Bản	1	
VIII	Hệ thống xây dựng cơ bản			
1	Bản vẽ hoàn công căn hộ	Bộ	1	
IX	Hệ thống Carparking			
1	Bản vẽ hoàn công hệ thống carparking, hướng dẫn cài đặt, hướng dẫn vận hành	Bộ	1	

Giang Biên, ngày 13. tháng 12. năm 2024

BIÊN BẢN

Lâm vực. Ban quản trị cụm nhà chung cư 18.T - CT 15
và Chủ đầu tư NNP, liên quan đến bổn giao quỹ bảo trì 2%

Hồi ..8.....giờ.30...ngày...13...tháng...12...năm 2024

Tại: Phòng họp số 2, UBND Phường Trưng Bính

Thành phần gồm:

Đại diện UBND phường... Cương..Bến.....

1. Ông (bà)... Bùi Quang Cự Chức vụ PT UBND phường
2. Ông (bà)... Nguyễn Xuân Quê Chức vụ CB QLĐT phường
3. Ông (bà)..... Chức vụ

Đại diện ...T.D.P.:.....

1. Ông (bà)...Trần Công Vàng..... Chức vụBT.CB. Tổ 11.....
2. Ông (bà)...Nguyễn Tài Trần..... Chức vụTT.TD.P. Tổ 11.....

Đại diện Chú tầy ... N?

1. Ông (bà)...Nguyễn Anh Quân... Chức vụ ...PT GD Công Ty NNP...

Đại diện ... Ban quản trị ...

1. Ông (bà)...Lê Quý Dương..... Chức vụ Trưởng Ban quản trị.....
2. Ông (bà)..... Chức vụ

NỘI DUNG

UBND phường tổ chức buổi làm việc với.....

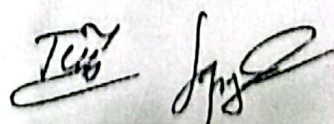
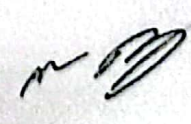
Wm

Tim 12/13/0

Ban quản trị và Chủ đầu tư NN17 liên quan đến
việc bán giao quỹ bảo hi 2%
Đại diện Ban quản trị
Từ khi có quyết định công nhận ban quản
trị, chủ đầu tư về BQT đã có các buổi làm
việc liên quan đến công tác bán giao
Trong quá trình thực hiện bán giao mọi bên
chưa thống nhất thời điểm để tiến hành
công tác bán giao. Do vậy BQT đã có văn bản
số 60/CK-BQT ngày 28/8/2024 đề nghị GDT
hợp tác làm rõ thực hiện bán giao quỹ bảo
hi, tài sản, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ
Ban quản trị đã có văn bản số 64/CK-BQT
ngày 14/11/2024 đề nghị Chủ đầu tư làm rõ
tiền lãi suất từ 7/2018 đến tháng 3/2021 (Chủ đầu
tư đang tạm tính; giải toán từ ngày khai
mạng nộp đến 31/3/2024) Chủ đầu tư không rõ
tại khoản nào lập

2) Đại diện Chủ đầu tư
Về phía Chủ đầu tư rất mong muốn được
bán giao
Về bán giao song hành giữa quỹ bảo
hi 2% và tài sản, hạ tầng kỹ thuật và phụ
trợ liên quan và bán giao theo văn bản
Dựa các ý kiến tham gia tại buổi làm việc
các bên thống nhất thực hiện một số nội



  ②

chung như sau:

1) Ban giao quỹ bảo trì 2%: Chủ đầu tư
thông nhất ban giao quỹ bảo trì 2% cho
Ban quản trị cùng nhà chung cư 18.T-CT.15

Thời gian xong trước ngày 31/12/2024

2) Ban giao phần tài sản diện tích sử dụng

chung riêng: Trong vòng 15 ngày kể từ ngày

ban giao quỹ bảo trì 2% chủ đầu tư có trách

nhiệm ban giao phần tài sản diện tích sử dụng

chung riêng cho Ban quản trị

Đối với phần diện tích sân tennis, bể bơi, cafe

chủ đầu tư ban giao cho 02 Ban quản trị (BQT

cum nhà chung cư 18.T và BQT cum nhà chung

cư 4.T) để quản lý

3) Đề nghị chủ đầu tư gửi các hồ sơ

pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng

tiền sử dụng riêng của chủ đầu tư gửi UBND

phương Thời gian trước ngày 20/12/2024

4) Các tài sản thuộc hạ tầng sử dụng

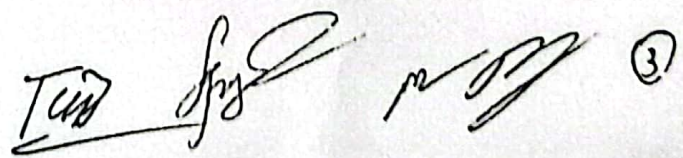
chung thuộc sự quản lý của nhà nước theo

phân cấp đề nghị chủ đầu tư hoàn thiện

hồ sơ để ban giao cho nhà nước quản lý

theo phân cấp



 ③

Biên bản làm việc kết thúc vào hồi 10 giờ 00 cùng ngày, đã được đọc cho mọi người cùng nghe và ký tên.

UBND PHƯỜNG GIANG BIÊN



Người viết biên bản

Quo
Nguyễn Xuân Quốc

THÀNH PHẦN THAM GIA

Le Anh Dương

Tên
Nguyễn Thị Tên

Màu
Nguyễn Anh Quốc

Trần Công Vượng

Trần Văn Hùng

Vũ Thị Thanh An