TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Ban Quản Trị Tòa Nhà SHP Plaza cổ tình trì hoãn nhận bàn giao các hệ thống kỹ thuật riêng chung

19:52 28/12/2021

Liên quan đến việc Ban Quản trị tòa (BQTTN) nhà SHP Plaza cố tình trì hoãn nhận bàn giao các hệ thống kỹ thuật riêng chung và trách nhiệm trong việc quản lý, vận hành khối căn hộ của BQTTN chung cư SHP Plaza Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sơn & Hóa Chất Á Châu (CĐT Apachem) cực chẳng đã CĐT Apachem đã gửi đơn “cầu cứu” UBND Quận Ngô Quyền, UBND Phường Lạch Tray nhưng không được hồi âm.



Tòa nhà SHP plaza. (Ảnh: Quỳnh Nga)

Tòa nhà SHP Plaza do Công ty cổ phần bất động sản sơn và hóa chất Á Châu (CĐT Apachem) làm chủ đầu tư. Tọa lạc tại số 12 Phố Lạch Tray, Phường Cầu Đất, Ngô Quyền, Hải Phòng. Tổng diện tích của dự án hơn 3000m2. Với 28 tầng, chia làm 4 khu chức năng: khu căn hộ, khu thương mại dịch vụ, khu khách sạn, khu văn phòng cho thuê. Với thiết kế hiện đại cùng với sự kết hợp của đa dạng các loại hình dịch vụ, SHP Plaza là biểu tượng vững mạnh của thành phố Hải Phòng.

Tại đây, 247 căn hộ chung cư đầu tiên tại TP. Hải Phòng có GCNQSDĐ. Điều đó chứng tỏ sự tâm huyết và uy tín của chủ đầu tư khi quyết tâm thực hiện lời hứa của mình với khách hàng khi mua căn hộ. Ngoài ra, chung cư cũng đã thành lập ban quản trị và rất tích cực trong việc hoàn tất thủ tục bàn giao vận hành khối

căn hộ cho ban quản trị theo quy định pháp luật.

Sau nhiều lần làm việc và thỏa thuận giữa CĐT Apachem cùng BQTTN, CĐT Apachem đã gửi đơn kiến nghị đến UBND Quận Ngô Quyền, UBND phường Lạch Tray về việc cố tình trì hoãn nhận bàn giao các hệ thống kỹ thuật riêng chung và trách nhiệm trong việc quản lý, vận hành khối căn hộ của BQTTN chung cư SHP Plaza. Tính đến thời điểm hiện tại, CĐT Apachem đã hoàn thành việc bàn giao hồ sơ pháp lý của tòa nhà SHP Plaza cho BQTTN theo quy định.

Ngày 28/7/2020, các bên đã tiến hành bàn giao, nhận bàn giao quỹ kinh phí bảo trì 2% và thống nhất ký bảng tỷ lệ phần bổ kinh phí bảo trì hệ thống kỹ thuật chung nhằm phân định trách nhiệm hai bên về các vấn đề liên quan đến bảo trì hệ thống, tránh các tranh chấp sau này.

Ngày 03/07/2020, Chủ đầu tư Apachem đã chủ trì cuộc họp các bên (có sự tham dự của Ban quản lý khối căn hộ Lexi (BQL Lexi) – BQL ký hợp đồng vận hành khối căn hộ cùng BQTTN). Tại cuộc họp đã thống nhất thời gian và các hạng mục hệ thống kỹ thuật CĐT sẽ bàn giao lại cho BQTTN cùng BQL Lexi (từ ngày 03/07/2020 đến ngày 07/07/2020). Tuy nhiên, đến ngày 09/09/2020, BQTTN vẫn chưa tiếp nhận một số hệ thống kỹ thuật liên quan trực tiếp đến trách nhiệm quản lý vận hành của Ban Quản Trị, Ban Quản Lý khối căn hộ Lexi làm ảnh hưởng đến chất lượng sinh sống của 234 căn hộ nói riêng và tòa nhà nói chung, bao gồm: Hệ thống chữa cháy, đường ống chữa cháy, quạt hút khói hành lang và tăng áp buồng thang: Từ căn hộ đến buồng bơm nước chữa cháy hầm B1. Các thiết bị cảm biến báo cháy bao gồm: chuông, còi, nút ấn đến tủ chữa cháy trung tâm. Hệ thống camera: từ căn hộ và sảnh lễ tân căn hộ đến phòng FCC. Hệ thống âm thanh từ căn hộ đến phòng FCC. Hệ thống cấp, thoát nước bể phốt, máy bơm nước bể phốt. Hệ thống nước, trục đường ống cấp nước từ máy bơm chính đến bể nước sinh hoạt.

Trong toàn bộ quá trình chuyển giao công tác quản lý khối Căn Hộ, Chủ đầu tư luôn thúc giục và hỗ trợ Ban quản trị nhận bàn giao cũng như vận hành hệ thống kỹ thuật khối căn hộ. Cho đến hôm nay, CĐT Apachem tiếp tục phải "gồng gánh", vận hành những hệ thống kỹ thuật riêng thuộc trách nhiệm quản lý của BQTTN và BQL Lexi đồng thời vẫn chi trả các khoản chi phí vận hành chung cho Ban Quản Trị như: chi phí bảo vệ, vệ sinh chung, cảnh quan tòa nhà, điện chiếu sáng nơi công cộng,... Việc này gây ảnh hưởng nghiêm trọng tới tình trạng trang thiết bị, hệ thống vận hành của Cư dân và ngân sách vận hành của CĐT Apachem bởi vẫn để nhân sự và toàn bộ phí quản lý của cư dân đã được nộp hoàn toàn cho Ban Quản Trị từ tháng 6/2020.

Bộ phận kỹ thuật của CĐT Apachem đã phát hiện người dân mở cửa thoát hiểm, nghịch bình chữa cháy và thông báo cho Ban Quản Lý Lexi. Những hành động này tiềm ẩn nguy cơ rủi ro rất cao cho công tác an toàn phòng chống cháy nổ của người dân sinh sống tại tòa nhà. Việc trì hoài không nhận quản lý các vấn đề về PCCC khối căn hộ gây ra sự chậm trễ trong việc xử lý tình huống, thiếu tính trách nhiệm và kịp thời của BQTTN và BQL Lexi. Ngoài ra, CĐT Apachem cũng đã yêu cầu BQL Lexi gửi danh sách đội chữa cháy cơ sở để căn cứ cùng phối hợp thực hiện các công tác PCCC của tòa nhà nhưng đến ngày hôm nay, vẫn chưa nhận được danh sách từ các bên.

Quá trình bàn giao tại tòa nhà SHP Plaza đã diễn ra từ ngày 25/03/2020 tuy nhiên đến hôm nay vẫn chưa thể giải quyết dứt điểm gây nhiều xung đột cho các bên.

Đồng thời, CĐT Apachem khẳng định đã làm đúng, làm đủ trách nhiệm trong các công tác bàn giao và luôn muốn cầu thị, lắng nghe cũng như hỗ trợ BQT trong công tác vận hành khối căn hộ nhằm ổn định cuộc sống của hơn 200 hộ dân đang sinh sống tại tòa nhà. Ngược lại, BQTTN luôn cố tình trì hoãn việc nhận bàn giao theo đúng trách nhiệm, lựa chọn đơn vị quản lý vi phạm quy định chào thầu.

Tại biên bản kiểm tra về công tác PCCC và CHCN ngày 9/11/2021, đoàn kiểm tra yêu cầu nghiêm túc thực hiện nghiêm túc nội dung công văn số 2207/PC07-Đ2 ngày 26/10/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC về việc đảm bảo an toàn PCCC tại tòa nhà SHP. Trong đó, đề nghị BQTTN phải bố trí người thường trực tại phòng trực PCCC và tham gia vào việc xử lý sự cố cùng các đơn vị trong tòa nhà theo quy định; xây dựng quy trình phối hợp và phân rõ trách nhiệm khi có sự cố cháy nổ tại tòa nhà.

Ngày 9/9/2020, CĐT Apachem đã làm đơn đề nghị UBND quận Ngô Quyền, UBND phường Lạch Tray xem xét và có phương án can thiệp, hỗ trợ để công tác bàn giao, nhận bàn giao giữa các bên không bị kéo dài, tránh ảnh hưởng đến chất lượng cuộc sống của các cư dân và khách hàng đang sinh sống cũng như đang sử dụng dịch vụ tại tòa nhà SHP Plaza. Tuy nhiên đã hơn một năm CĐT Apachem vẫn chưa nhận được hồi âm.

Quỳnh Nga