TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Chung cư Bắc Hà Lucky Building: Cư dân "tố" nhiều sai phạm của Công ty Bắc Hà

09:40 01/09/2017

Cư dân "tố" chưa nghiệm thu PCCC đã đưa người vào sinh sống, chây ỳ trong việc thành lập ban quản trị (BQT), thu các khoản tiền trái quy định... tại tòa nhà Lucky Building 30 Phạm Văn Đồng (Cầu Giấy, Hà Nội), do Công ty CP Đầu tư xây dựng và dịch vụ Bắc Hà làm chủ đầu tư.

Thương hiệu & Công luận nhận được phản ánh của cư dân sống tại Tổ hợp văn phòng, dịch vụ thương mại và nhà ở xã hội số 30 Phạm Văn Đồng, họ rất bức xúc về cung cách quản lý của chủ đầu tư (CĐT) dự án này - Công ty CP Đầu tư xây dựng và dịch vụ Bắc Hà (Công ty Bắc Hà).

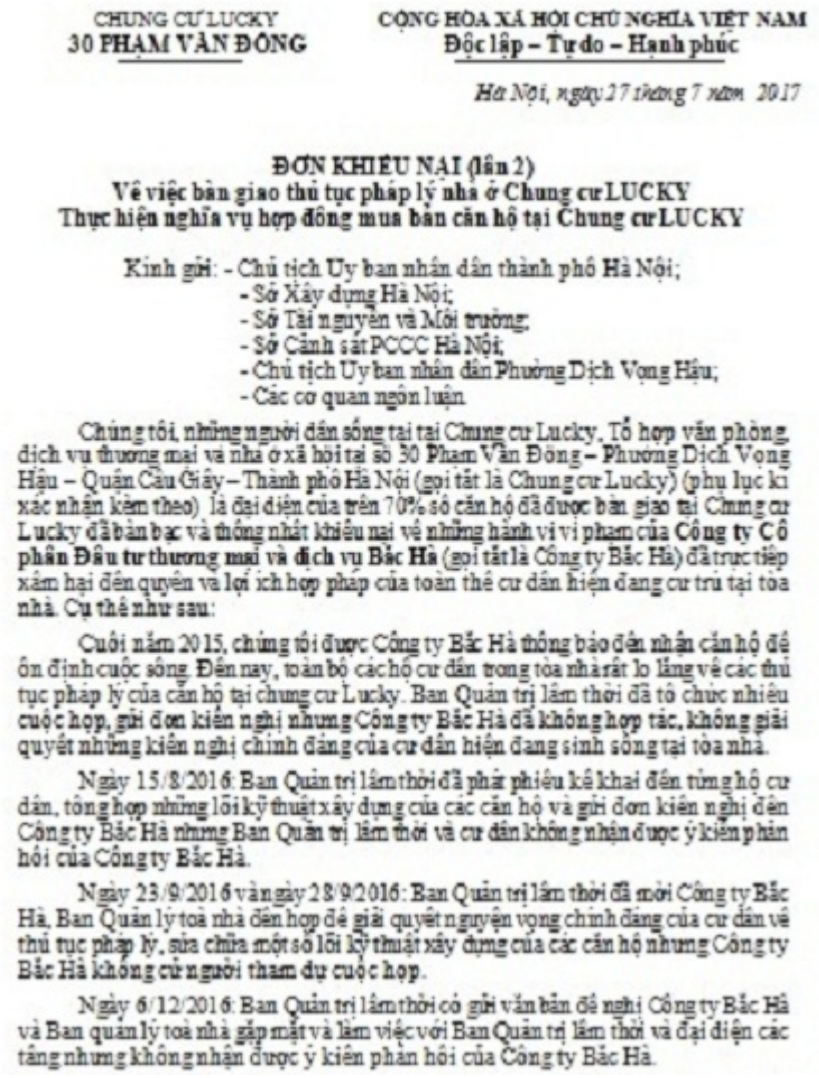


Cư dân "tố" nhiều sai phạm của Công ty Bắc Hà tại chung cư Bắc Hà Lucky Building

Nhiều sai phạm của chủ đầu tư bị cư dân tố!

Tại Hợp đồng mua bán căn hộ giữa cư dân và Công ty Bắc Hà đã ký, có quy định: "Bên bán phải chuyển giao căn hộ cho Bên mua đúng thời hạn kèm theo bản vẽ thiết kế tầng nhà có căn hộ và thiết kế kỹ thuật liên quan đến căn hộ".

Thế nhưng, theo thông tin từ đại diện cư dân: Từ ngày cư dân về ở tại căn hộ của mình (khoảng cuối năm 2015) đến nay đã gần 2 năm, cư dân tại đây đã hoàn thành xong nghĩa vụ tài chính với CĐT, nhưng cư dân Bắc Hà Lucky Building chưa hề có các giấy tờ cần thiết theo quy định. Việc chủ đầu tư không thực hiện đúng nội dung hợp đồng nêu trên là trái với các quy định pháp luật.



CHUNG CƯ LUCKY
30 PHẠM VĂN ĐỒNG

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

Hà Nội, ngày 27 tháng 7 năm 2017

ĐƠN KHIẾU NẠI (lần 2)
Về việc bàn giao thủ tục pháp lý nhà ở Chung cư LUCKY
Thực hiện nghĩa vụ hợp đồng mua bán căn hộ tại Chung cư LUCKY

Kính gửi: - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội;
- Sở Xây dựng Hà Nội;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Cảnh sát PCCC Hà Nội;
- Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường Dịch Vọng Hậu;
- Các cơ quan ngôn luận

Chúng tôi, những người dân sống tại tại Chung cư Lucky, Tổ hợp văn phòng, dịch vụ thương mại và nhà ở xã hội tại số 30 Phạm Văn Đồng – Phường Dịch Vọng Hậu – Quận Cầu Giấy – Thành phố Hà Nội (gọi tắt là Chung cư Lucky) (phụ lục kí xác nhận kèm theo), là đại diện của trên 70% số căn hộ đã được bàn giao tại Chung cư Lucky đã bàn bạc và thống nhất khiếu nại về những hành vi vi phạm của **Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại và dịch vụ Bắc Hà** (gọi tắt là Công ty Bắc Hà) đã trực tiếp xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của toàn thể cư dân hiện đang cư trú tại tòa nhà. Cụ thể như sau:

Cuối năm 2015, chúng tôi được Công ty Bắc Hà thông báo đến nhận căn hộ để ổn định cuộc sống. Đến nay, toàn bộ các hộ cư dân trong tòa nhà rất lo lắng về các thủ tục pháp lý của căn hộ tại chung cư Lucky. Ban Quản trị lâm thời đã tổ chức nhiều cuộc họp, gửi đơn kiến nghị nhưng Công ty Bắc Hà đã không hợp tác, không giải quyết những kiến nghị chính đáng của cư dân hiện đang sinh sống tại tòa nhà.

Ngày 15/8/2016: Ban Quản trị lâm thời đã phát phiếu kê khai đến từng hộ cư dân, tổng hợp những lỗi kỹ thuật xây dựng của các căn hộ và gửi đơn kiến nghị đến Công ty Bắc Hà nhưng Ban Quản trị lâm thời và cư dân không nhận được ý kiến phản hồi của Công ty Bắc Hà.

Ngày 23/9/2016 và ngày 28/9/2016: Ban Quản trị lâm thời đã mời Công ty Bắc Hà, Ban Quản lý tòa nhà đến họp để giải quyết nguyện vọng chính đáng của cư dân về thủ tục pháp lý, sửa chữa một số lỗi kỹ thuật xây dựng của các căn hộ nhưng Công ty Bắc Hà không cử người tham dự cuộc họp.

Ngày 6/12/2016: Ban Quản trị lâm thời có gửi văn bản đề nghị Công ty Bắc Hà và Ban quản lý tòa nhà gặp mặt và làm việc với Ban Quản trị lâm thời và đại diện các tầng nhưng không nhận được ý kiến phản hồi của Công ty Bắc Hà.

Đơn khiếu nại của cư dân Bắc Hà Lucky Building

Bên cạnh đó, cư dân Bắc Hà Lucky Building chỉ rõ, Công ty Bắc Hà vi phạm quy định an toàn PCCC: "Mặc dù cư dân vào sinh sống đến nay đã gần 2 năm, nhưng CĐT vẫn chưa tổ chức nghiệm thu công tác PCCC, điều này có nguy cơ

đe dọa đến tính mạng và tài sản của các hộ cư dân”.



Bắc Hà Lucky Building nằm trong danh sách 79 công trình vi phạm quy định PCCC tại Hà Nội, được Cảnh sát PC&CC TP. Hà Nội "bêu" tên

Ngày 27/4/2017, toàn thể cư dân nhận được thông báo của Công ty Bắc Hà về việc đo vẽ, lập hồ sơ và tính diện tích từng căn hộ phục vụ cho công tác cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở tại số 30 Phạm Văn Đồng với chi phí 1,5 triệu đồng/căn hộ.

Bức xúc về thông báo trên, cư dân cho rằng: Nội dung thông báo trên trái quy định tại điều 49 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP và nội dung hợp đồng đã ký với cư dân.

“Đến thời điểm hiện nay, các hộ cư dân đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đã ghi trong hợp đồng, giá trị hợp đồng đã bao gồm kinh phí cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của các hộ cư dân”, một cư dân bức xúc.

Liên quan tới việc thu phí đo đạc căn hộ trong cấp sổ đỏ, ông Đào Trung Chính - Phó tổng Cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai khẳng định, theo quy định mới của Luật Đất đai 2013, các doanh nghiệp kinh doanh nhà ở phải có trách nhiệm làm thủ tục cấp sổ đỏ cho người mua nhà. Đối với việc một số CĐT thu thêm phí đo trích lục bản đồ căn hộ trong quá trình làm thủ tục cấp sổ đỏ, ông Chính thông tin, Luật Đất đai không quy định doanh nghiệp được thu thêm phí đo đạc căn hộ của người mua nhà.

Không thành lập BQT để “găm” phí bảo trì?

Theo phản ánh của cư dân, Bắc Hà Lucky Building có gần 300 căn hộ. Hiện nay, người dân đã chuyển về khoảng 80% tổng số căn hộ, tuy nhiên CĐT vẫn chưa tổ chức hội nghị chung cư để bầu ra BQT của tòa nhà.

Trước những bất cập và nhằm đảm bảo quyền lợi chính đáng của mình, các cư dân Bắc Hà Lucky Building đã nhiều lần gửi đơn thư kiến nghị đến chủ đầu tư là Công ty Bắc Hà, mong muốn đơn vị này tiếp nhận và sớm giải quyết các kiến nghị của cư dân. Tuy nhiên, mọi ý kiến của cư dân đều bị chủ đầu tư “phớt lờ”, không có phản hồi và hợp tác với cư dân?



Không thành lập BQT để “găm” phí bảo trì?

Theo ước tính sơ bộ của đại diện cư dân Bắc Hà Lucky Building, số tiền quỹ bảo trì 2% tòa nhà là hơn 6 tỷ đồng. “Từ ngày đóng tiền, nhận nhà, chúng tôi chưa nhận được thông báo nào liên quan tới quỹ bảo trì. Theo quy định, CĐT phải tạo tài khoản ngân hàng và công khai số tiền, lãi suất cho cư dân biết nhưng đến nay, chúng tôi đều “mơ hồ” về số tiền 2%”, một cư dân cho biết.

Việc CĐT chây ỳ không thành lập BQT đang dẫn đến nhiều huệ lụy khiến cuộc sống cư dân có nhiều lo lắng, bất an. Trong đó, cư dân tòa nhà phản ánh, sự cố thang máy nhiều lần đã xảy ra do không được kiểm định thường xuyên. Đá ốp mặt ngoài tòa nhà cũng bị hư hỏng, gây mất an toàn và mỹ quan.

Liên quan tới việc thành lập BQT, TS. Trần Ngọc Quang, nguyên Tổng thư ký Hiệp hội BĐS Việt Nam cho biết, việc Nhà nước có quy định thành lập BQT đối với các khu chung cư là việc làm phù hợp ở Việt Nam. Tuy nhiên, trên thực tế, các CĐT tỏ ra rất chậm chạp trong việc thành lập BQT.

“CĐT kéo dài việc thành lập BQT thì quỹ bảo trì vẫn ở trong tay CĐT. Họ vẫn hưởng lợi từ số tiền đó bằng cách tiêu quỹ bảo trì, mặc dù việc chi tiêu vẫn theo điểm mục pháp luật, nhưng mức độ chi tiêu của họ có thể khác nhau, đến khi giao cho BQT thì có khi hết quỹ bảo trì”, ông Quang nói.

Từ những kiến nghị chính đáng của cư dân không được trả lời, nhiều cư dân Bắc Hà Lucky Building nhận định, CĐT đang có nhiều dấu hiệu chiếm dụng số tiền quỹ bảo trì trên. Người dân mong muốn cơ quan chức năng sớm vào cuộc, đảm bảo quyền lợi của hàng nghìn cư dân tại đây.

Ngày 21/8/2017, Sở Xây dựng đã có văn bản gửi UBND quận Cầu Giấy về việc kiến nghị của cư dân sống tại NƠX Bắc Hà Lucky Building 30 Phạm Văn Đồng. Văn bản nêu: “Sau khi xem xét nội dung đơn và căn cứ theo quy định của pháp luật, Sở Xây dựng chuyển đơn của công dân tới UBND quận Cầu Giấy để được xem xét và giải quyết theo thẩm quyền và trả lời công dân theo quy định. Thông báo kết quả tới Sở Xây dựng Hà Nội để tổng hợp”.

Thương hiệu & Công luận sẽ tiếp tục thông tin vụ việc.

Duy Thế - Anh Đức