

Sai phạm tại DA nhà ở cán bộ CA quận Hoàng Mai (Hà Nội) - Kỳ 3: Phải xử lý thật nghiêm!

11:41 01/12/2017

“Ngoài việc đôn đốc, xem xét, đánh giá việc chủ đầu tư có nghiêm túc khắc phục những thiếu sót của dự án hay không, thì để bảo đảm quyền lợi, an toàn tính mạng, tài sản cho cư dân, cơ quan chức năng cần vào cuộc thanh tra tổng thể, đồng thời xử lý thật nghiêm trách nhiệm của chủ đầu tư...” – là nhận định của Luật sư Vi Văn Diện, Giám đốc Công ty Luật Thiên Minh về hàng loạt sai phạm tại Dự án nhà ở cho cán bộ, chiến sỹ Công an quận Hoàng Mai (Hà Nội).



Các hộ dân sống tại Chung cư Riverside Tower vô cùng lo lắng cho sức khỏe, tính mạng của gia đình mình vì chủ đầu tư (Công ty TNHH Xây dựng Công trình Hoàng Hà) bất chấp nguy hiểm, đưa cư dân về ở khi công trình chưa hoàn thiện

Làm trái Nghị định của Chính phủ

Như Thương hiệu và Công luận đã thông tin, theo phản ánh của các hộ dân sống tại Chung cư Riverside Tower - Dự án nhà ở cho cán bộ, chiến sỹ Công an quận Hoàng Mai (ngõ 79, phố Thanh Đàm, phường Thanh Trì, Hoàng Mai, Hà Nội), ngoài việc chủ đầu tư (Công ty TNHH Xây dựng Công trình Hoàng Hà) bất

chấp pháp luật, coi thường tính mạng người dân, khi chưa hoàn thiện các hạng mục đã cho người dân vào ở, thì nhiều năm qua, các hộ dân nơi đây luôn lo lắng bởi công trình đang có dấu hiệu xuống cấp, nguy cơ cháy nổ tiềm ẩn, vì đến nay hệ thống PCCC vẫn chưa được hoàn thiện.

Cụ thể, hệ thống cửa sổ không đảm bảo an toàn, một số tấm bị rơi tự do từ trên cao xuống rất nguy hiểm, đe dọa tính mạng người dân. Thêm vào đó là hiện tượng thấm, dột, bong tróc cả trong nhà lẫn hành lang; hệ thống cửa chính và cửa thông phòng nhiều căn hộ không đóng được, hoặc đóng rồi không mở được...

Ngoài ra, dù đã có hàng trăm gia đình chuyển về đây sinh sống, nhưng hệ thống thang máy của tòa nhà vẫn thường xuyên gặp sự cố, rung lắc và dừng bất thành lình; hệ thống xử lý rác thải thì liên tục bốc mùi hôi thối nồng nặc; tháp B tòa nhà không có cột thu lôi; hệ thống PCCC, đến nay vẫn chưa được chủ đầu tư hoàn thiện, khiến người dân phải đối diện với nguy cơ cháy nổ bất cứ lúc nào.

Liên quan đến hoạt động PCCC của chung cư này, mới đây, Cảnh sát PCCC Hà Nội đã tham mưu UBND TP, Cục Cảnh sát PCCC và CHCN (Bộ Công an) ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực PCCC đối với chủ đầu tư công trình với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình thuộc diện phải thẩm duyệt về PCCC khi chưa có giấy chứng nhận thẩm duyệt về PCCC và hành vi đưa nhà, công trình vào hoạt động khi chưa được nghiệm thu về PCCC theo quy định.

TẬP ĐOÀN HOÀNG HÀ
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
HOÀNG HÀ
SỐ ...09.../HĐMB

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 08 tháng 03 năm 2012

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Tại dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở cán bộ chiến sỹ
Công an quận Hoàng Mai

- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29/11/2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18/6/2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai.

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2005;

- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính Phủ hướng dẫn thi hành Luật nhà ở;

- Căn cứ thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ Biên bản thỏa thuận số 320/BBTT ngày 18/11/2010 giữa Công ty TNHH xây dựng công trình Hoàng Hà và Công an Quận Hoàng Mai;

- Căn cứ vào dự án đầu tư nhà ở cho cán bộ chiến sỹ công an Quận Hoàng Mai được thành phố chấp thuận và Quyết định của Giám đốc Công ty TNHH xây dựng công trình Hoàng Hà về việc phê duyệt dự án đầu tư.

- Căn cứ danh sách cán bộ chiến sỹ được mua nhà tại Dự án khu nhà ở CBCS Công an Quận Hoàng Mai của Hội đồng xét bán nhà ở Công an Quận Hoàng Mai.

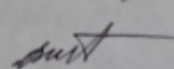
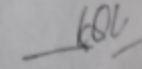
Hôm nay, ngày 08 tháng 03 năm 2012, tại Sàn giao dịch bất động sản Hoàng Hà (Lô số 2, khu đô thị Đại Kim- Định Công, phố Nguyễn Cảnh Dị, Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội), chúng tôi gồm các bên mua bán nhà sau đây:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở: CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH HOÀNG HÀ (Sau đây gọi tắt là Bên A)

- Địa chỉ: Lô 2, Khu Đô thị mới Đại Kim- Định Công, phố Nguyễn Cảnh Dị, Phường Đại Kim, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội.

1

Chữ ký Bên mua

Hợp đồng mua căn hộ của cư dân ký với Công ty TNHH Xây dựng Công trình
Hoàng Hà

Nhận định về vấn đề này, Luật sư Vi Văn Diện cho hay: Trong hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản đối với nhà chung cư thì các đề liên quan đến an toàn tòa nhà, an ninh, PCCC thì phải có đầy đủ trước khi bàn giao cho khách hàng. Nếu chủ đầu tư vẫn quyết bàn giao khi chung cư chưa đủ điều kiện là trái với quy định tại Khoản 4, Điều 16 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; vi phạm nghiêm trọng những quy định của pháp luật.

Cụ thể, theo Khoản 4, Điều 16 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014 thì “việc bàn giao nhà ở cho người sử dụng chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành nghiệm thu đưa công trình nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở nêu trong nội dung dự án được phê duyệt vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng”.



Hiện các công trình phụ trợ của dự án vẫn chưa được triển khai theo đúng với thiết kế ban đầu

Điều 123 Luật Xây dựng 2014 quy định, “Hạng mục công trình, công trình xây dựng hoàn thành chỉ được phép đưa vào khai thác, sử dụng sau khi được nghiệm thu bảo đảm yêu cầu của thiết kế xây dựng, tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật cho công trình, quy định về quản lý sử dụng vật liệu xây dựng và được nghiệm thu theo quy định của Luật này”.

Khoản 1, Điều 32 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng quy định, “Công trình xây dựng phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định tại Khoản 2 Điều này kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng công trình theo quy định tại Khoản 4, Điều 123 Luật Xây dựng”.

Theo Điểm d, Khoản 4, Điều 32 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP thì “Cơ quan có thẩm quyền quy định tại Khoản 2 Điều này (Cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc Bộ Xây dựng, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Sở xây dựng, Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành...) thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu của chủ đầu tư và ra văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu của chủ đầu tư trong thời hạn 15 ngày đối với công trình cấp đặc biệt, cấp I hoặc 10 ngày đối với các công trình còn lại kể từ khi kết thúc kiểm tra...”.



Khu đất để xây dựng các công trình phụ trợ được quây tôn, bỏ hoang nhiều năm qua

Đối với chung cư Riverside Tower - Dự án nhà ở cho cán bộ, chiến sỹ Công an quận Hoàng Mai (ngõ 79, phố Thanh Đàm, phường Thanh Trì, Hoàng Mai, Hà Nội), nhiều năm qua, người dân nơi đây vô cùng lo lắng cho sức khỏe, tính mạng của gia đình mình vì chủ đầu tư là Công ty TNHH Xây dựng Công trình Hoàng Hà chưa khắc phục được những nhược điểm của dự án và đã bị UBND TP.

Hà Nội đã ra Quyết định số 2934/QĐ-UBND ngày 23/5/2017 về việc xử phạt hành chính số tiền 80.000.000 đồng về hành vi: “Đưa nhà, công trình vào hoạt động, sử dụng khi chưa tổ chức nghiệm thu về PCCC”; quy định tại khoản 6 Điều 36, Nghị định số 167/2013/NĐ-CP ngày 12/11/2013 của Chính phủ là đúng quy định.

“Theo tôi, ngoài việc đôn đốc, xem xét, đánh giá việc chủ đầu tư có nghiêm túc khắc phục những thiếu sót của dự án thì cơ quan chức năng biện pháp mạnh hơn nữa, như thanh tra tổng thể toàn bộ dự án, đồng thời xử lý nghiêm khắc đối với trách nhiệm của chủ đầu tư nhằm bảo đảm quyền lợi, an toàn tính mạng và tài sản cho cư dân sinh sống tại dự án này” – Luật sư Diên nhận định.

Xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của cư dân

Đặc biệt, liên quan đến dự án này, đại diện Đội PCCC số 8 cho biết: "Chủ đầu tư đã chuyển đổi công năng từ tầng kỹ thuật sang nhà ở để bán cho người sử dụng". Theo đó, cơ quan PCCC đã phối hợp với chính quyền địa phương ban hành Quyết định tạm đình chỉ hoạt động hạng mục khu vực tầng 3A của tòa nhà.



Trong quá trình kiểm tra, cơ quan chức năng phát hiện chủ đầu tư đã tự ý chuyển đổi công năng từ tầng kỹ thuật thành căn hộ để bán

Theo Luật sư Vi Văn Diện cho hay: Hiện nay có rất nhiều các công trình xây dựng mà chủ đầu tư thực hiện việc thay đổi thiết kế, biến các tầng thương mại, các diện tích sở hữu chung... thành căn hộ để khai thác trực lợi. Hành vi này đã ảnh hưởng đến quyền lợi của cư dân sống tại tòa nhà. Bởi, thiết kế được các cơ quan có thẩm quyền thông qua là tối ưu cho việc sử dụng và vận hành cũng như đảm bảo chất lượng cuộc sống cho cư dân. Phát sinh thêm căn hộ đương nhiên mật độ cư dân cũng tăng lên gây sức ép về sử dụng những dịch vụ, hạ tầng như thang máy, điện, nước, an toàn PCCC...



Nguy cơ cháy nổ tại tòa nhà có thể xảy ra bất cứ lúc nào, bởi đến nay hệ thống PCCC vẫn chưa được chủ đầu tư hoàn thiện

Hành vi này rõ ràng vi phạm pháp luật nghiêm trọng trong lĩnh vực xây dựng cũng như xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các cư dân sống tại những công trình như vậy.

Nếu muốn thay đổi thiết kế, chủ đầu tư phải xin phép các cơ quan chức năng có thẩm quyền và phải được phê duyệt bằng văn bản. Khi có giấy phép rồi thì chủ đầu tư mới được thi công xây dựng những hạng mục mà đã được phê duyệt trước đó...

Do vậy, đối với hành vi tự ý chuyển đổi công năng từ tầng kỹ thuật thành căn hộ để bán cho người sử dụng của chủ đầu tư Dự án nhà ở cho cán bộ, chiến sỹ Công an quận Hoàng Mai, cơ quan chức năng có thể áp dụng theo Khoản 5 điều 13 Nghị định 121/2013/NĐ-CP Xử phạt vi phạm trong lĩnh vực xây dựng.

Số: 2934./QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 23 tháng 5 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH
Về việc Xử phạt vi phạm hành chính về phòng cháy và chữa cháy

Căn cứ Điều 57, Điều 68 Luật xử lý vi phạm hành chính;
Căn cứ Nghị định 81/2013/NĐ-CP ngày 19/7/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Xử lý vi phạm hành chính;
Căn cứ Nghị định số 167/2013/NĐ-CP ngày 12/11/2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực an ninh, trật tự, an toàn xã hội; phòng, chống tệ nạn xã hội; phòng cháy và chữa cháy; phòng, chống bạo lực gia đình;

Căn cứ Thông báo số 2941/UBND-NC ngày 19/5/2016 của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội về việc Ủy quyền xử phạt vi phạm hành chính.

Căn cứ Biên bản vi phạm hành chính về lĩnh vực phòng cháy và chữa cháy số 016450/BB-VPHC do Phòng Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy số 8 lập ngày 21/4/2017 Đối với Công ty xây dựng công trình Hoàng Hà - Chủ đầu tư Khu nhà ở chiến sĩ Công an quận Hoàng Mai; địa chỉ: Ngõ 79 phố Thanh Đàm, phường Thanh Trì, quận Hoàng Mai, TP Hà Nội.

Xét đề nghị của Giám đốc Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy thành phố Hà Nội tại Tờ trình số 41 /TTr-CSPC&CC-P1 ngày 16 tháng 5 năm 2017; về việc đề nghị ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực phòng cháy và chữa cháy đối với Công ty xây dựng công trình Hoàng Hà.

Tôi, Lê Hồng Sơn; Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Xử phạt vi phạm hành chính đối với: Công ty xây dựng công trình Hoàng Hà là chủ đầu tư Khu nhà ở chiến sĩ Công an quận Hoàng Mai;

Địa chỉ: Ngõ 79 phố Thanh Đàm, phường Thanh Trì, quận Hoàng Mai, TP Hà Nội;

Giấy phép đăng ký kinh doanh số: 0100738707 Đăng ký lần đầu ngày 31/12/1992 (Đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 20/05/2015); nơi cấp: Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn Lâm – Giám đốc Công ty xây dựng công trình Hoàng Hà.

Đã thực hiện hành vi vi phạm hành chính:

Quyết định xử phạt hành chính về hành vi vi phạm PCCC của UBND TP. Hà Nội

Nếu trong trường hợp đã có quyết định xử phạt mà chủ đầu tư vẫn cố tình sai phạm và không khắc phục hậu quả thì có thể bị xử phạt đến 1 tỷ đồng theo quy định tại Khoản 2 Điều 7 Thông tư Số: 02/2014/TT-BXD:

“2. Mức phạt 500.000.000 đồng được áp dụng đối với việc xây dựng công trình

không yêu cầu phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình; mức phạt 1.000.000.000 đồng áp dụng đối với việc xây dựng công trình yêu cầu phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình.”.



Luật sư Vi Văn Diện, Giám đốc Công ty Luật Thiên Minh

Bên cạnh đó, ngoài việc bị xử phạt tiền, chủ đầu tư còn có thể bị còn bị “buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được bằng bằng 50% giá trị phần xây dựng sai phép, không phép, sai thiết kế được phê duyệt hoặc sai quy hoạch xây dựng hoặc thiết kế đô thị được duyệt đối với công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng hoặc công trình chỉ yêu cầu lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình. Sau khi chủ đầu tư hoàn thành việc nộp phạt thì cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng” theo quy định tại khoản 9 Điều 13 Nghị định 121/2013/NĐ-CP.

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

Tuấn Ngọc - Quốc Trường