TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Tranh chấp chung cư - Bài 1: Nhiều sai sót tại Chung cư Hoàng Anh Gold House

08:03 14/09/2017

Hàng chục hộ dân Chung cư Hoàng Anh Gold House (do Công ty TNHH An Tiến làm chủ đầu tư - Công ty An Tiến) bức xúc trước việc chủ đầu tư không thực hiện cam kết, cố tình hình sự hoá trong vụ tranh chấp dân sự.

Chây ỳ bàn giao phí bảo trì



Chung cư Hoàng Anh Gold House (Ảnh: Nguyễn Lánh)

Sáng 9/9, Công ty An Tiến có buổi làm việc với cư dân chung cư này. Thế nhưng, trước những bức xúc của cư dân, vẫn chỉ nhận được những "lời nói trót

lưỡi đầu môi” của ông Giám đốc Phạm Quang Thắng?

Dự án Hoàng Anh Gold House (toạ lạc tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP. HCM), diện tích đất công trình công cộng 5.340 m2, diện tích đất cây xanh, công viên 5.400 m2, diện tích đất giao thông nội bộ gần 10.000 m2. Dự án được xây dựng hoàn thành 8 khối chung cư và bàn giao cho cư dân từ tháng 9/2012; riêng khối thương mại với quy mô 18 tầng, chưa xây dựng.

Kể từ khi Ban quản trị nhiệm kỳ 2013 - 2016 (nay là Ban quản trị nhiệm kỳ 2016 - 2019) được thành lập, Chủ đầu tư chậm trễ trong việc bàn giao; hồ sơ bàn giao không đầy đủ và đúng trình tự quy định. Điều này ảnh hưởng rất lớn đến việc thực hiện các quyền và trách nhiệm theo quy định của pháp luật của các công dân.



Đường nội bộ Chung cư Hoàng Anh Gold House xuống cấp trầm trọng (Ảnh: Nguyễn Lánh)

Theo kết luận thanh tra của Sở Xây dựng TP. HCM, Công ty An Tiến có văn bản thông báo đến Ban quản trị chung cư về tổng số tiền phí bảo trì của chung cư hơn 35,6 tỷ đồng. Trong đó, chủ đầu tư đã thực hiện bàn giao cho Ban quản trị hơn 25,8 tỷ đồng.

Đến thời điểm thanh tra, phần kinh phí bảo trì còn lại, chủ đầu tư phải tiếp tục bàn giao hơn 9,8 tỷ đồng và tiền lãi phát sinh vào tài khoản quỹ bảo trì của cư dân - do Ban quản trị đứng tên.

Kết luận thanh tra khẳng định: “Việc chậm bàn giao toàn bộ phần kinh phí bảo trì cho Ban quản trị như đã nêu trên là chưa phù hợp với nội dung Quyết định 08/2008 của Bộ Xây dựng”.

Trao đổi với PV, đại diện Ban quản trị Chung cư Hoàng Anh Gold House cho biết, từ ngày có kết luận thanh tra, chủ đầu tư đã trả gần hết số nợ phí bảo trì và chỉ còn khoảng 500 triệu đồng tiền gốc. Tuy nhiên, Ban quản trị yêu cầu chủ đầu tư cung cấp giá bán của từng căn hộ để xác định chính xác số tiền quỹ bảo trì mà chủ đầu tư còn nợ, cũng như lãi chậm trả. Tại cuộc họp ngày 9/9, ông Phạm Quang Thắng cam kết sẽ có công văn gửi Ban quản trị trong vòng 7 ngày (tức 16/9), công bố về lãi suất chậm trả và quỹ bảo trì còn thiếu, còn việc trả thì... chưa nói đến.

Dự án có nhiều sai sót

Mới đây nhất, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã công bố kết luận thanh tra về vi phạm pháp luật trong lĩnh vực đất đai ở TP. HCM. Trong đó, có tên Công ty An Tiến như sau: “Công ty TNHH An Tiến thực hiện Dự án Khu nhà ở Phước Kiển (huyện Nhà Bè), chưa xây dựng các công trình công cộng, thương mại theo quy hoạch”.



Thêm một lần nữa, tại cuộc họp chủ đầu tư hứa sẽ giải quyết quyền lợi cho cư dân (Ảnh: Nguyễn Lánh)

Theo tài liệu mà PV có được, một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật, sau khi kết thúc giai đoạn đầu tư, đưa dự án vào khai thác sử dụng, chủ đầu tư vẫn chưa thực hiện hoàn tất việc nghiệm thu, bàn giao theo quy định của pháp luật về sở hữu nhà ở, phát triển nhà ở, quản lý việc sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Luật Nhà ở.

Ngoài ra, căn cứ theo kết quả kiểm tra ngẫu nhiên một số biên bản bàn giao căn hộ, kiểm tra biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng, giấy chứng nhận đủ điều kiện về phòng cháy và chữa cháy để đưa vào sử dụng, chủ đầu tư đã bàn giao căn hộ cho các hộ dân đưa vào sử dụng khi chưa hoàn thành các thủ tục nêu trên.

Mặt khác, Công ty An Tiến bàn giao hồ sơ bản vẽ hoàn công và một số hồ sơ liên quan đến công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư cho Ban quản trị còn chậm và chưa kịp thời. Trong quá trình bàn giao, Công ty An Tiến chưa bàn giao quy trình bảo trì nhà chung cư do nhà thầu thiết kế lập cho Ban quản trị.

Chủ đầu tư đã bàn giao cho Ban quản trị đưa vào sử dụng phần diện tích sở hữu chung từ năm 2013 (tầng hầm khu A,B: 12.944 m2, văn phòng ban quản lý

chung cư lô A2, B3: 122,4 m2; phòng sinh hoạt cộng đồng lô A2, B3: 600 m2... của các khối chung cư 33.608,8 m2). Tuy nhiên, việc bàn giao không được lập thành biên bản, không có bản vẽ đính kèm.

Về đường nội bộ, chủ đầu tư cam kết sẽ ứng tiền cho Ban quản trị làm, dự kiến ngày 20 - 25/9, sẽ khởi công và cam kết trung tuần tháng 12/2017 hoàn thành dứt điểm. Hai bên sẽ cử đại diện kỹ thuật tiến hành nghiệm thu các hạng mục chi tiết, sau đó mới ký biên bản bàn giao.

Đồng thời, Công ty An Tiến cam kết sửa chữa hầm giữ xe và đường nội bộ bị hư hỏng và các hạng mục chưa đạt yêu cầu, chậm nhất tháng 12/2017.

Về các dự án xã hội trong khu dân cư, chủ đầu tư cho biết đang tiến hành... thủ tục để đầu tư xây dựng trường mầm non (trong quy hoạch có), dự kiến bắt đầu khởi công quý II/2018, trong 2 năm sau mới hoàn thành.

Tuyết Nhung - Hải Dương