

## **THÔNG BÁO**

“Về việc trả lời thắc mắc và ý kiến của người dân”

**Kính gửi: Bà con trong khu Chung Cư KIM THI TOWER CT1.**

Ngày 06/09/2016 Ban quản lý toà nhà KIM THI TOWER CT1 tổ chức hội nghị chung cư lần thứ nhất.

### **I. Thành phần dự họp:**

1. Phía chủ đầu tư:

- +) Ông: Nguyễn Đình Dũng - Chủ tịch HĐQT Công Ty CP Địa Ốc Kim Thi
- +) Bà: Nguyễn Thị Kim Hoa - Giám đốc Công Ty CP Địa Ốc Kim Thi
- +) Ông: Nguyễn Văn Cường - Trưởng Ban QLDA Công Ty CP Địa Ốc Kim Thi

2. Chính quyền địa phương:

- +) Ông: Vũ Đức Long - Trưởng Công An Phường Quán Bàu
- +) Bà: Hồ Thị Hà Hạnh - CB Công An khu vực Phường Quán Bàu
- +) Ông: Lê Văn Hải - Trưởng khối Phường Quán Bàu

3. Toàn thể bà con trong khu Chung Cư KIM THI TOWER CT1.

**II. Nội dung hội nghị:** Thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư:

1. Tham vấn các mức giá phí, lệ phí để vận hành khi được thông qua bởi ý kiến đồng thuận các hộ dân;

2. Giải đáp một số khúc mắc, vướng mắc trong công tác quản lý, vận hành toà nhà chung cư CT1.

3. Thành lập Ban quản trị; bầu người đại diện vào Ban quản trị toà nhà;

Sau khi nghe, tiếp thu ý kiến của bà con trong hội nghị Chủ tịch HĐQT công ty đã giải đáp các ý kiến của người dân và kết luận như sau:

Trước hết thay mặt lãnh đạo Công ty cổ phần địa ốc Kim Thi, thành thật xin lỗi bà con vì những thiếu sót, tồn tại trong khi toà nhà đang được hoàn thiện cuối cùng, từng bước ổn định vào hoạt động. Sau đây tôi xin được giải đáp một số ý kiến của bà con:

**\* Giải đáp các thắc mắc của người dân:**

**1) Hỏi: Nhà gửi xe tầng 1 bản ?**

*Trả lời:* Do tòa nhà chung cư đang có rất nhiều hộ dân vào hoàn thiện sửa chữa lắp đặt thiết bị vật tư đưa vào, đưa ra nên chưa thể sạch sẽ ngay được, trong thời gian tới Ban quản lý sẽ khắc phục đảm bảo vệ sinh môi trường.

**2) Hỏi: Giá điện quá cao?**

*Trả lời:* Hiện nay Công ty Điện lực Vinh đang thu chung một giá điện kinh doanh là: 2,587đ/kw vì vậy căn cứ vào số điện tiêu hao của các hộ chúng tôi đang tạm áp giá bình quân. Để các hộ dân được hưởng giá điện theo mức sinh hoạt đề nghị các hộ nhanh chóng nhập hộ khẩu thường trú, tạm trú. Khi đủ điều kiện cơ quan điện lực sẽ tách hộ mới bán điện tính theo từng mức sinh hoạt của các hộ dân theo quyết định số 2584/2014 QĐ và người dân mới được hưởng theo quy định. Trong thời gian chưa xong thủ tục các hộ phải chịu giá điện theo quy định tạm thu của Công ty Điện lực Vinh.

**3) Hỏi: Giá nước quá cao ?**

*Trả lời:* Cũng giống như giá điện, trong tháng 7/2016, vì các hộ gia đình mới chuyển đến ở nên chưa tách được khẩu nên Công ty TNHH MTV cấp nước Nghệ An đang tính chung một mức giá là: 12.400đ/m<sup>3</sup> nước. Tháng 8/2016, ban quản lý đã làm việc với Nhà máy nước và yêu cầu công ty Cấp nước Nghệ An xuống kiểm tra và tách hộ gia đình riêng. Sau khi tách hộ xong mức giá nước sinh hoạt được tính theo quyết định số 37/2016 QĐ/UBND ngày 3 tháng 5 năm 2016. Áp dụng theo đúng mức giá theo quyết định của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Nghệ An đưa ra .Hiện nay Ban QL chung cư đã làm việc với nhà máy nước tách nước sinh hoạt cho 195 căn hộ, còn 35 căn hộ chưa đăng ký bàn giao sẽ bổ sung danh sách cho nhà máy nước sạch lần 2.

**4) Hỏi: Giá dịch vụ cao hơn so với giá dịch vụ các khu chung cư khác?**

*Trả lời:* Thực hiện theo Thông tư 02/2016/TT-BXD về quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.

Tại mục 3 điều 4: “Việc đóng kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư với đơn vị quản lý vận hành trên cơ sở các quy định của pháp luật về nhà ở. Việc sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư phải đảm bảo đúng mục đích, công khai, minh bạch, theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở và quy chế được phát hành theo Thông tư 02/2016/TT-BXD; việc đóng góp các khoản phí, lệ phí trong quá trình sử dụng được tuân thủ theo quy định của pháp luật”.

Trong thời gian Ban QL chung cư Tạm thời đưa ra mức giá tạm tính để thảo luận theo quyết định số 2584/2014 QĐ –UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An ngày 11/06/2016. Tuy nhiên cơ cấu giá phải phù hợp với thị trường

đồng thời đảm bảo chi phí cho công việc như: Chi phí điện, nước, phí chung cư, cầu thang máy, điện hành lang, điện công cộng, rác thải, nhiên liệu máy phát ... Chi phí thu gom rác (trả cho Công ty môi trường; nhân công vệ sinh công cộng; sửa chữa ...). Tuy nhiên giá chính thức sẽ được Ban quản trị lập trình bà con trước khi thống nhất thu, chi.

**5) Hỏi: Khi bán nhà ký hợp đồng gồm có danh mục các thiết bị như nóng lạnh và các thiết bị khác nhưng khi vào bàn giao nhà cho chúng tôi lại cắt giảm các thiết bị lắp đặt như (Bình nóng lạnh)?**

*Trả lời: Phần lắp đặt nóng lạnh không có trong dự toán căn hộ nên chủ đầu tư không được lắp. Hiện tại giá mua nhà là giá tạm tính, sau này có quyết định chính thức của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An chúng tôi sẽ mời bà con họp và kiểm tra trong dự toán và sẽ công khai cho tất cả bà con. Nếu sau này sai phạm so với dự toán được phê duyệt công ty chúng tôi sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm. Có văn bản gửi cho bà con.*

**6) Hỏi: Công tác sửa chữa nhà dân quá chậm?**

*Trả lời: Công tác sửa chữa sự cố nhà dân chậm, công ty chúng tôi xin lỗi trước bà con về sự cố do lỗi của nhà thầu chống thấm và sẽ khắc phục trong thời gian nhanh nhất. Đề nghị bà con nếu căn hộ nào có sự cố thì báo ngay cho Ban quản lý chung cư bằng “phiếu yêu cầu”, Ban quản lý nhà chung cư sẽ lên lịch khắc phục cho các hộ.*

**7) Hỏi: Quạt hút mùi nhà WC?**

*Trả lời: Trong hồ sơ dự toán không có máy hút mùi .*

**8) Hỏi: Khi ký hợp đồng là đường 65 Phan Bội Châu, nhưng bây giờ đi ngõ 01 Ngô Gia Tự ? Đề nghị giải thích rõ?**

*Trả lời: Dự án nhà Chung cư Kim Thi không có đường đi vào số 65-đường Phan Bội Châu mà là ngõ số 1 đường Ngô Gia Tự, 65 Phan Bội Châu là địa chỉ giao dịch của Công ty, trước đây do đường vào chưa thi công nên tạm đi vào cổng 65 Phan Bội Châu.*

**9) Hỏi: Ban công lúc nào được lắp lưới bảo vệ (chuồng cọp)? cầu thang thoát hiểm tại sao chưa xong? nếu không cho lắp chuồng cọp có xảy ra tai nạn thì ai chịu trách nhiệm? Điện hành lang đề nghị cho sáng? Vệ sinh dọc hành lang?**

*Trả lời:*

*- Hiện nay theo quy định không được lắp chuồng cọp, vì ban công là nơi duy nhất để cứu hộ cứu nạn khi có sự cố xảy ra.*

*- Cầu thang thoát hiểm hiện đã thi công cơ bản hoàn thành và đang được hoàn thiện. Tuy nhiên bà con nên giảm thiểu sử dụng, đặc biệt không đưa các cháu nhỏ ra chơi ở cầu thang này vì trong thiết kế các thanh thưng lan can thưa*

*có thể mất an toàn cho trẻ nhỏ. Về phần này chúng tôi sẽ khắc phục đảm bảo an toàn.*

*- Về lan can ban công, chúng tôi đã xây dựng đảm bảo chiều cao an toàn theo thiết kế được duyệt. Khi chưa được lắp rào chuồng cốp, khi chơi, sinh hoạt tại ban công đề nghị bà con đặc biệt chú ý đảm bảo an toàn cho người và tránh làm rơi các vật từ trên xuống gây mất an toàn cho người và tài sản phía dưới.*

*- Về điện thấp sáng hành lang: Đề nghị Ban quản lý xem xét bật sáng đảm bảo sinh hoạt cho bà con. Tuy nhiên chi phí này các hộ phải chịu.*

*- Về vệ sinh môi trường chúng tôi sẽ chỉ đạo Ban quản lý thực hiện đảm bảo yêu cầu của bà con.*

*- Vấn đề vệ sinh dọc hành lang: sẽ kiểm tra lại và nhắc nhở bộ phận vệ sinh thực hiện được sạch sẽ hơn.*

### **10) Hỏi: Khi nào thì bầu ban quản trị tòa nhà CT1?**

*Trả lời: Sau khi tòa nhà đã đưa vào hoạt động. Theo Thông tư 02/2016/BXD, về việc quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư, không quá 12 tháng phải bầu ban quản trị, (theo điều 17- TT 02/2016/BXD) để bà con tự giám sát, tự chi, tự thu và tự quyết định cho phù hợp chi phí các khoản như: điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung; các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.*

### **11) Hỏi: Chủ đầu tư phải công khai phí bảo trì? Số tiền phí bảo trì ai quản lý?**

*Trả lời: Tất cả các hộ dân đều phải nộp phí bảo trì theo quy định của pháp luật. Phí bảo trì được CĐT thu và tạm giữ, chuyển cho Ban quản trị sử dụng khi cần bảo trì tòa nhà theo quy định của pháp luật. Thời gian bàn giao phí này cho ban quản trị là thời gian thích hợp, khi ban quản trị đã được thành lập đi vào vận hành và được cơ quan có thẩm quyền công nhận, Thời gian sử dụng phí bảo trì là thời gian sau khi hết thời hạn bảo hành công trình.*

### **12) Hỏi: Quy hoạch điều chỉnh gồm 2 toà chung cư, 1 nhà trẻ về mật độ đi lại, công tác PCCC thế nào?**

*Trả lời: Việc điều chỉnh quy hoạch đã được các cơ quan quản lý chuyên môn về xây dựng thẩm tra đảm bảo các yêu cầu về chiều cao, mật độ xây dựng, đường giao thông ... và đã được Sở Xây Dựng tham mưu cho chủ tịch UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt.*

### **13) Hỏi: Khi mất điện thì ai chịu trách nhiệm?**

**Trả lời:** Khi mất điện máy phát tự động khởi động và phát điện phục vụ cho hệ thống công cộng như: cầu thang máy, điện hành lang, bơm nước ... chi phí này được thu từ các hộ gia đình.

**14) Hỏi: Nộp phí trước và sau quy định?**

**Trả lời:** Chúng tôi đang lập dự thảo để ban quản trị vận hành. Lúc đó chúng tôi chỉ tham gia 1 đại diện và đại diện này chúng tôi phải trả lương không ảnh hưởng đến lương ban quản trị tòa nhà. Lúc đó ban quản trị lập dự toán tự thu chi vận hành giám sát.

**15) Hỏi: Vấn đề thu phí, thu theo diện tích thông thủy hay phủ bì?**

**Trả lời:** Theo quy định trong hợp đồng mua bán mà hai bên đã ký kết khi mua nhà.

**16) Hỏi: Gia đình tôi đã đăng ký không sử dụng gạch của công ty. Đến thời điểm nào thì giám đốc thanh toán tiền gạch đó cho gia đình chúng tôi?**

**Trả lời:** Trong năm ngày làm việc khi nhận được giấy đề nghị của các chủ hộ.

**17) Hỏi: Thời gian nào thì sẽ bầu ban quản trị?**

**Trả lời:** Tất cả các văn bản sẽ được niêm yết tại bảng thông báo của tòa nhà để các hộ gia đình được biết.

Bầu ban quản trị sẽ được bầu ngay tại cuộc họp này.

**18) Hỏi: Chúng tôi muốn cắt chuyển hộ khẩu thường trú và đăng ký tạm trú về khu chung cư. Trong thời gian nào thì hộ khẩu chúng tôi sẽ làm được xong?**

**Ông Vũ Đức Long ( Trưởng công an phường Quán Bàu) trả lời:**

Nếu các hộ gia đình đầy đủ giấy tờ theo quy định của pháp luật thì trong ngày sẽ được giải quyết xong hộ khẩu thường trú và tạm trú.

**III. Bầu ban quản trị: (hoặc đại diện các tổ trưởng cho các tầng):**

Trong lúc chưa bầu được ban quản trị. Bà con thống nhất bầu một số người sau đây đại diện cho các hộ gia đình thống nhất về tất cả các loại giá, phí phải đóng góp trong tòa nhà Chung cư và quản lý hoạt động từng tầng của người dân:

Danh sách các tổ trưởng đại diện cho bà con như sau:

1, Ông: Nguyễn Công Phú (202) đại diện cho tầng: 2,3

2, Ông: Nguyễn Văn Nho (403) đại diện cho tầng: 4,5

3, Ông: Trần Đức Dư (605) đại diện tầng: 6,7,8

4, Ông: Biện Khắc Cường (917) đại diện tầng: 9,10,11

5, Ông: Ngô Văn Toàn (13.07) đại diện tầng: 12,13,14,15

**IV. Kiến nghị:** Để đảm bảo quyền và nghĩa vụ của bà con sống chung trong toà chung cư đề nghị bà con sớm chọn người đại diện cho mình tham gia Ban quản trị theo đúng quy định của pháp luật nhà nước hiện hành.

Trên đây là trả lời các thắc mắc, ý kiến của các hộ gia đình và kết luận của Chủ tịch hội đồng quản trị Công ty cổ phần địa ốc Kim Thi trong buổi họp hội nghị Chung cư lần thứ nhất.

Trong quá trình vận hành có vướng mắc, giao Ban quản lý nhà Chung cư CT1, Ban quản lý dự án, phòng kỹ thuật công ty, phối hợp Ban quản trị trực tiếp làm việc, xử lý và giải quyết. Các hộ gia đình, có yêu cầu gì thì phải có giấy đề nghị giao cho Ban quản trị và Ban quản trị có trách nhiệm tiếp nhận và lên kế hoạch xử lý.

Để hoàn thiện, phục vụ cho bà con trong Chung cư ngày càng được tốt hơn, mong được sự góp ý, chia sẻ của các hộ dân. Mọi thông tin xin vui lòng gửi về ban quản lý Chung cư tòa nhà CT1 Gặp anh Tài số điện thoại: 0983.237.398 hoặc bà Nguyễn Thị Kim Hoa số điện thoại: 01239.406.523.

Xin trân trọng kính chào./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- HĐQT, (báo cáo);
- Lưu: Văn thư BQL.

**Nguyễn Đình Dũng**