

Số: /SXD-TTra
V/v trả lời đơn kiến nghị, phản ánh
của các chủ sở hữu căn hộ Chung
cư Hoàng Anh Gia Lai (Chung cư
Hoàng Anh - Quy Nhơn)

Bình Định, ngày tháng năm 2023

Kính gửi:

- UBND thành phố Quy Nhơn;
- Ban quản trị Chung cư Hoàng Anh - Quy Nhơn;
- Các chủ sở hữu căn hộ Chung cư Hoàng Anh - Quy Nhơn (Danh sách đính kèm).

Ngày 22/12/2022, Sở Xây dựng nhận được đơn ghi ngày 03/12/2022 của các chủ sở hữu căn hộ Chung cư Hoàng Anh Gia Lai (Chung cư Hoàng Anh - Quy Nhơn); ngày 17/01/2023, Ban Tiếp công dân tỉnh có Văn bản số 15/PC-BTCD về chuyển đơn đề ngày 03/12/2022 của ông Nguyễn Ngọc Sương và một số công dân ở Chung cư Hoàng Anh - Quy Nhơn đến Sở Xây dựng để giải quyết. Nội dung đơn: Tố cáo Ban quản trị Chung cư Hoàng Anh - Quy Nhơn hoạt động không minh bạch, có dấu hiệu vi phạm pháp luật, lạm quyền, làm sai quy chế hoạt động nhà chung cư, gây thiệt hại đến lợi ích của cư dân, có dấu hiệu làm thất thu thuế của nhà nước, cụ thể: Việc tự ý tăng phí chung cư mà không thông qua hội nghị nhà chung cư, làm sai Quy chế hoạt động nhà chung cư, công tác quản lý thu chi tài chính, kinh phí bảo trì nhà chung cư.

Ngày 04/01/2023, Sở Xây dựng làm việc với các chủ sở hữu căn hộ Chung cư Hoàng Anh - Quy Nhơn đứng tên theo đơn; qua buổi làm việc các chủ sở hữu căn hộ không cung cấp hồ sơ, tài liệu về việc Ban quản trị thực hiện không đúng quy định trong công tác tài chính. Ngày 08/02/2023, Sở Xây dựng phối hợp với UBND thành phố Quy Nhơn, UBND phường Hải Cảng làm việc với Ban quản trị khu Chung cư Hoàng Anh - Quy Nhơn tạm thời nhiệm kỳ 2022-2024 và đại diện các chủ sở hữu căn hộ Chung cư Hoàng Anh - Quy Nhơn đứng tên theo đơn (tại buổi làm việc đại diện các chủ sở hữu căn hộ Chung cư Hoàng Anh - Quy Nhơn theo giấy mời không tham dự).

Qua rà soát, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về phân loại đơn: Tại cuộc họp ngày 04/01/2023, đại diện các chủ sở hữu căn hộ tham dự họp thống nhất phân loại và nội dung đơn: Kiến nghị, phản ánh Ban quản trị Chung cư Hoàng Anh - Quy Nhơn hoạt động không minh bạch, có dấu hiệu vi phạm pháp luật, lạm quyền, làm sai quy chế hoạt động nhà chung cư, gây thiệt hại đến lợi ích của cư dân, có dấu hiệu làm thất thu thuế của nhà nước, cụ thể: Việc tự ý tăng phí chung cư mà không thông qua hội nghị nhà chung cư; làm sai Quy chế hoạt động nhà chung cư, công tác quản lý thu chi tài chính, kinh phí bảo trì nhà chung cư của Ban quản trị, phong tỏa tài khoản của Ban quản trị tạm thời nhiệm kỳ

2022-2024; kiến nghị sớm bãi nhiệm và bầu Ban quản trị mới để quản lý nhà chung cư.

2. Ý kiến về kiến nghị, phản ánh theo đơn của một số chủ sở hữu căn hộ Chung cư Hoàng Anh - Quy Nhơn

a) Nội dung 1: Việc Ban quản trị Chung cư Hoàng Anh - Quy Nhơn tự ý tăng phí chung cư mà không thông qua hội nghị nhà chung cư; kiến nghị sớm bãi nhiệm và bầu Ban quản trị mới để quản lý nhà chung cư

- Tại khoản 1 và khoản 4 Điều 30 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (viết tắt là *Thông tư số 02/2016/TT-BXD*), quy định:

“1. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định theo quy định tại Điều 106 của Luật Nhà ở, được căn cứ vào từng nhà chung cư và trên cơ sở thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành. Trường hợp nhà chung cư đã được bàn giao đưa vào sử dụng nhưng chưa tổ chức được hội nghị nhà chung cư lần đầu thì giá dịch vụ quản lý vận hành do chủ đầu tư quyết định và được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ; sau khi tổ chức được hội nghị nhà chung cư thì giá dịch vụ do hội nghị nhà chung cư quyết định trên cơ sở thống nhất với đơn vị quản lý vận hành.

4. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư xác định cụ thể và thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư của các chủ sở hữu, người sử dụng trên cơ sở mức giá được xác định theo quy định tại Điều này”.

Vì vậy, đối với việc xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư Hoàng Anh - Quy Nhơn do hội nghị nhà chung cư quyết định trên cơ sở thống nhất với đơn vị quản lý vận hành.

- Theo tài liệu do Ban quản trị Chung cư Hoàng Anh - Quy Nhơn tạm thời nhiệm kỳ 2022-2024 (được UBND thành phố Quy Nhơn công nhận theo Quyết định số 4456/QĐ-UBND ngày 11/7/2022) cung cấp: Ban quản trị thực hiện Phiếu trưng cầu (120 phiếu) để lấy ý kiến các cư dân về mức giá vận hành nhà chung cư; ngày 25/9/2022 Ban quản trị tổ chức Hội nghị, với sự tham dự của UBND phường Hải Cảng và 43 cư dân, qua hội nghị cư dân thống nhất tăng giá quản lý vận hành từ 2.700 đồng/m²/tháng lên 4.500 đồng/m²/tháng (*Biên bản họp ngày 25/9/2022 đính kèm*); Văn bản giải trình ngày 06/01/2023 của Ban quản trị đối với các nội dung theo đơn kiến nghị, phản ánh của cư dân.

Hội nghị ngày 25/9/2022 giữa Ban quản trị, UBND phường Hải Cảng với các cư dân để lấy ý kiến về giá dịch vụ quản lý vận hành; tuy nhiên, số lượng chủ sở hữu căn hộ tham dự Hội nghị không đảm bảo điều kiện theo Điều 14 Thông tư số 02/2016/TT-BXD: *“...phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của cụm nhà chung cư tham dự”*; việc Ban quản trị thực hiện trưng cầu ý kiến của cư dân về giá dịch vụ quản lý vận hành không có trong quy định pháp luật hiện hành.

- Chung cư Hoàng Anh - Quy Nhơn đưa vào sử dụng từ năm 2000. Chủ đầu tư bàn giao cho Ban quản trị nhiệm kỳ 2014-2016 từ ngày 18/6/2014. Thời gian qua công tác quản lý vận hành nhà chung cư do Ban quản trị chung cư thực hiện. Việc Ban quản trị Chung cư tổ chức quản lý vận hành, thu kinh phí quản lý vận hành nhà

chung cư là không đúng theo điểm a khoản 1 Điều 105 Luật Nhà ở năm 2014: “*Đối với nhà chung cư có thang máy thì do đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện*” và khoản 4 Điều 30 Thông tư số 02/2016/TT-BXD: “*Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư xác định cụ thể và thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư của các chủ sở hữu, người sử dụng trên cơ sở mức giá được xác định theo quy định tại Điều này*”.

- Tại Hội nghị nhà chung cư ngày 05/6/2022 tổ chức bầu Ban quản trị. Theo Văn bản số 725/QLĐT ngày 01/7/2022 của phòng Quản lý đô thị thành phố Quy Nhơn, cuộc họp ngày 05/6/2022 không đảm bảo quy định, do thành phần không có UBND phường Hải Cảng tham dự, số lượng chủ sở hữu căn hộ tham dự dưới 50%; tuy nhiên, việc thành lập Ban quản trị để quản lý nhà chung cư là cấp thiết, nên UBND thành phố Quy Nhơn ban hành Quyết định số 4456/QĐ-UBND ngày 11/7/2022 về công nhận Ban quản trị Chung cư Hoàng Anh - Quy Nhơn tạm thời nhiệm kỳ 2022-2024. Theo Quyết định số 4456/QĐ-UBND ngày 11/7/2022, UBND thành phố Quy Nhơn cũng đề nghị Ban quản trị tạm thời chung cư Hoàng Anh - Quy Nhơn (nhiệm kỳ 2022 - 2024) phối hợp với UBND phường Hải Cảng và các đơn vị, cá nhân có liên quan chuẩn bị các nội dung về nhân sự để bầu Ban quản trị mới theo quy định, các báo cáo thu chi tài chính, lựa chọn đơn vị vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của chung cư để tổ chức hội nghị nhà chung cư....

Theo khoản 2 Điều 44 Thông tư số 02/2016/TT-BXD: “*2. Trường hợp hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp không đúng quy định của Quy chế này thì các quyết định, kết quả của cuộc họp hội nghị nhà chung cư đó không được công nhận và phải tổ chức họp hội nghị nhà chung cư để quyết định lại*”; nên kết quả Hội nghị nhà chung cư ngày 05/6/2022 không được công nhận và phải tổ chức họp hội nghị nhà chung cư để quyết định lại.

- Theo phản ánh của UBND thành phố Quy Nhơn, UBND phường Hải Cảng thì việc tổ chức hội nghị nhà chung cư thời gian qua số lượng chủ sở hữu căn hộ tham dự hội nghị ít, thường không đảm bảo điều kiện về số lượng người tham dự hội nghị (<50% chủ sở hữu căn hộ tham dự). Trong thời gian tới, đề nghị các chủ sở hữu căn hộ thực hiện tốt trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư theo Điều 39 Thông tư số 02/2016/TT-BXD, tham dự đầy đủ các hội nghị nhà chung cư do Ban quản trị chung cư tổ chức, qua đó để nắm bắt thông tin, phản ánh các vấn đề thực hiện chưa đúng quy định tại Hội nghị nhà chung cư, nhằm đưa công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư ngày càng tốt hơn.

b) Nội dung 2: Việc Ban quản trị Chung cư Hoàng Anh - Quy Nhơn thực hiện sai Quy chế hoạt động nhà chung cư, công tác quản lý thu chi tài chính, kinh phí bảo trì nhà chung cư

- Theo tài liệu, thông tin do Ban quản trị Chung cư Hoàng Anh - Quy Nhơn tạm thời nhiệm kỳ 2022-2024 cung cấp: Ban quản trị ban hành Quy chế hoạt động và thu chi tài chính ngày 01/8/2022, thời gian qua công tác thu, chi tài chính của Ban quản trị thực hiện theo quy chế. Tại nội dung 1 cũng xác định kết quả Hội nghị nhà chung cư ngày 05/6/2022 không được công nhận và phải tổ chức họp hội nghị nhà chung cư để quyết định lại.

- Tại khoản 6 Điều 15 Thông tư số 02/2016/TT-BXD, quy định Hội nghị nhà chung cư thường niên: “6. Trường hợp qua giám sát, thảo luận tại hội nghị nhà chung cư mà chủ sở hữu nhà chung cư phát hiện hành vi vi phạm về tài chính của Ban quản trị, thành viên Ban quản trị nhà chung cư thì tùy theo mức độ vi phạm, hội nghị nhà chung cư có thể quyết định bãi miễn một, một số hoặc toàn bộ thành viên Ban quản trị nhà chung cư và bầu thay thế các thành viên khác theo quy định tại Khoản 2 hoặc Khoản 3 và Khoản 5 Điều này; nếu người có hành vi vi phạm thuộc diện bị truy cứu trách nhiệm hình sự thì hội nghị nhà chung cư thông qua quyết định đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp cần thiết, hội nghị nhà chung cư quyết định lập tổ kiểm tra hoặc thuê đơn vị có chuyên môn để kiểm tra sổ sách và việc thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư; trường hợp thuê đơn vị chuyên môn thì các chủ sở hữu, người đang sử dụng nhà chung cư phải đóng góp kinh phí để thanh toán chi phí cho đơn vị này theo thỏa thuận”.

Thời gian tới, nếu các chủ sở hữu căn hộ nhận thấy việc Ban quản trị chung cư thực hiện công tác tài chính chưa đúng quy định, gây thiệt hại đến lợi ích của cư dân..., thì cũng đề nghị hội nghị nhà chung cư quyết định lập tổ kiểm tra hoặc thuê đơn vị có chuyên môn để kiểm tra sổ sách và việc thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư theo khoản 6 Điều 15 Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

3. Đề nghị đối với UBND thành phố Quy Nhơn

- Chỉ đạo Ban quản trị Chung cư Hoàng Anh - Quy Nhơn, UBND phường Hải Cảng khẩn trương tổ chức Hội nghị nhà chung cư để bầu Ban quản trị, lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, giá quản lý vận hành nhà chung cư,... theo quy định. Việc công nhận Ban quản trị nhà chung cư đảm bảo đúng hồ sơ, thủ tục theo quy định hiện hành.

- Tiếp tục chỉ đạo UBND các phường có nhà chung cư, Ban quản trị các nhà chung cư trên địa bàn thực hiện nghiêm túc và đầy đủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định hiện hành của Luật Nhà ở, các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và các nội dung liên quan theo Văn bản số 3089/SXD-QLN&PTĐT ngày 22/11/2021 của Sở Xây dựng về việc tăng cường công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh. Các Ban quản trị sớm lựa chọn đơn vị quản lý vận hành để quản lý nhà chung cư theo quy định.

4. Đề nghị đối với Ban quản trị Chung cư Hoàng Anh - Quy Nhơn

- Khẩn trương tổ chức Hội nghị nhà chung cư để bầu Ban quản trị, lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, giá quản lý vận hành nhà chung cư..., trình UBND thành phố Quy Nhơn công nhận Ban quản trị theo quy định.

- Thực hiện nghiêm túc và đầy đủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định hiện hành của Luật Nhà ở, các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và các nội dung liên quan theo Văn bản số 3089/SXD-QLN&PTĐT ngày 22/11/2021 của Sở Xây dựng về việc tăng cường công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh. Trường hợp Ban quản trị nhà chung cư vi phạm quy định về quản

lý sử dụng nhà chung cư sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng trả lời cho các chủ sở hữu căn hộ Chung cư Hoàng Anh - Quy Nhơn được biết. Đề nghị UBND thành phố Quy Nhơn, Ban quản trị và các chủ sở hữu căn hộ của Chung cư Hoàng Anh - Quy Nhơn thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay báo cáo);
- Ban TCD tỉnh (báo cáo);
- Phòng QLN&PTĐT (để biết);
- Lưu: VT, TTra.

GIÁM ĐỐC

Trần Viết Bảo