

Số: **4473** /SXĐ-TTĐD
Về các nội dung theo Công văn
số 12104/UBND – BTCD ngày
07/11/2023 của UBND tỉnh

Thừa Thiên Huế, ngày **28** tháng 11 năm 2023

Kính gửi: Ủy ban Nhân dân tỉnh

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 12104/UBND-BTCD ngày 07/11/2023 về việc xử lý đơn của các cư dân tòa nhà CT3 chung cư Aranya; Sở Xây dựng sau khi nghiên cứu, xem xét nội dung Đơn kiến nghị của các cư dân tòa nhà CT3 chung cư Aranya đã tổ chức cuộc họp với gồm đại diện các cơ quan, đơn vị: UBND thành phố Huế, UBND phường Xuân Phú và Công ty Cổ phần Aranya Việt Nam (Chủ đầu tư). Sở Xây dựng kính báo cáo UBND tỉnh như sau:

1. Về nội dung chiếm dụng mặt bằng nhà xe tại tòa CT3 chung cư Aranya để làm văn phòng Ban quản lý tòa CT3

Theo giấy phép xây dựng (điều chỉnh) số 07/GPXD ngày 20/5/2020 của Sở Xây dựng đã cấp, hồ sơ bản vẽ thiết kế khối CT3 có 09 tầng + 01 lửng + 01 tum. Qua kiểm tra đối chiếu bản vẽ hoàn công cho thấy, văn phòng Ban quản lý (BQL) được bố trí tại phía bên phải (theo hướng tòa nhà) nằm tại tầng lửng (thay vì nằm bên trái) của khối nhà CT3 là chưa phù hợp với hồ sơ bản vẽ thiết kế. Theo báo cáo giải trình của Chủ đầu tư, vị trí văn phòng BQL theo thiết kế không thuận tiện cho việc quản lý vận hành, nộp phí hàng tháng của cư dân nên Chủ đầu tư và BQL đã di dời qua vị trí khác (đối xứng với vị trí văn phòng theo bản vẽ thiết kế) để phục vụ cho việc quản lý vận hành được thuận tiện; hiện tại văn phòng Ban quản lý đang được lắp ghép bằng vật liệu nhẹ để tạm sử dụng trong thời gian chờ bàn giao công tác vận hành cho Ban quản trị (BQT). Chủ đầu tư cam kết sẽ bàn giao lại phần diện tích này cho BQT sau khi tổ chức hội nghị nhà chung cư tòa CT3 và thành lập được BQT.

Sau khi nghe báo cáo của CĐT, các đơn vị dự họp thống nhất yêu cầu Chủ đầu tư sớm tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để xin ý kiến của cư dân, trường hợp nếu không có sự đồng thuận của cư dân thì CĐT phải thực hiện theo đúng thiết kế đã được phê duyệt. Đối với hệ thống phòng cháy chữa cháy (PCCC) tại tầng lửng của tòa CT3, yêu cầu CĐT trong vòng 10 ngày phải thực hiện xử lý để hệ thống PCCC được vận hành thông suốt, đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy theo quy định tại tòa CT3.

Nội dung kiến nghị này liên quan về quản lý phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; căn cứ điểm b Văn bản số 6499/UBND-XD ngày 29/6/2023 của UBND tỉnh, trách nhiệm giải quyết thuộc về UBND thành phố Huế.

2. Về nội dung BQL và CĐT trì hoãn việc tổ chức hội nghị nhà chung cư để bầu thành viên Ban quản trị tòa CT3

Tòa CT3 chung cư Aranya đã được kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành vào tháng 01/2022; số lượng căn hộ đưa vào sử dụng đủ điều kiện tổ chức hội nghị nhà



chung cư lần đầu để bầu Ban quản trị và các nội dung liên quan theo quy định. Do đó, đề nghị Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu theo khoản 3 Điều 38 Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021 của Bộ Xây dựng.

Các đơn vị dự họp thống nhất yêu cầu Chủ đầu tư khẩn trương chuẩn bị để tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu trong tháng 12/2023; trường hợp không đủ số người tham dự quy định (tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ tham dự) thì trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức họp hội nghị được ghi trong thông báo mời họp, Chủ đầu tư có văn bản đề nghị UBND phường Xuân Phú tổ chức hội nghị nhà chung cư. Trường hợp Chủ đầu tư không tổ chức hội nghị nhà chung cư và có đơn của các đại diện chủ căn hộ thì đề nghị UBND phường Xuân Phú thực hiện theo khoản 5 và khoản 6 Điều 13 Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD; CĐT phải có trách nhiệm phối hợp với UBND phường để tổ chức hội nghị nhà chung cư.

Nội dung kiến nghị này liên quan công tác tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu; căn cứ Điều 22 Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021 của Bộ Xây dựng và điểm b Văn bản số 6499/UBND-XD ngày 29/6/2023 của UBND tỉnh, trách nhiệm giải quyết thuộc UBND thành phố Huế và phường Xuân Phú.

3. Về nội dung CĐT trì hoãn, chậm trễ trong việc thực hiện trách nhiệm bảo hành thấm dột

Theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 85 Luật Nhà ở 2014, Chủ đầu tư có trách nhiệm bảo hành công trình kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn tối thiểu là 60 tháng đối với nhà chung cư.

Theo báo cáo giải trình của Chủ đầu tư, việc xử lý thấm dột sàn mái các căn hộ như kiến nghị của các chủ hộ đã được Chủ đầu tư thực hiện sửa chữa, có lập Biên bản nghiệm thu hoàn thành việc sửa chữa và đã đưa vào sử dụng vào ngày 25/10/2023 (có xác nhận của các chủ căn hộ 9A3, 9A5, 9C20; riêng căn hộ 9A7 do chủ hộ đi vắng nên chưa ký xác nhận).

Các bên tham dự cuộc họp đã thống nhất yêu cầu CĐT tiếp tục kiểm tra để xử lý triệt để tình trạng thấm dột sàn mái tại các căn hộ nêu trên, đồng thời kiểm tra khắc phục việc thấm dột xảy ra ở khu vực khác như hành lang, tủ điện kỹ thuật theo nội dung Đơn.

Nội dung kiến nghị này liên quan vấn đề bảo hành nhà chung cư; căn cứ điểm b Văn bản số 6499/UBND-XD ngày 29/6/2023 của UBND tỉnh, trách nhiệm giải quyết thuộc UBND thành phố Huế.

Sở Xây dựng kính báo cáo UBND tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND thành phố Huế;
- UBND phường Xuân Phú;
- GD và các Phó GD Sở;
- Lưu: TTXD, VT.

Ma

